jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2008/1/29 2007/05/0195

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.01.2008

Index

L10011 Gemeindeordnung Gemeindeaufsicht Gemeindehaushalt Burgenland;
L37151 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Burgenland;
L82000 Bauordnung;
L82001 Bauordnung Burgenland;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
10/10 Grundrechte;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §42 idF 1998/I/158;
AVG §56;
AVG §58 Abs2;
AVG §60;
AVG §8;
BauG Bgld 1997 §21 Abs1 Z3;
BauG Bgld 1997 §21 Abs2;
BauG Bgld 1997 §21 Abs4;
BauG Bgld 1997 §3 Z4;
BauG Bgld 1997 §5 Abs1;
BauG Bgld 1997 §5 Abs3;
BauRallg;
B-VG Art119a Abs5;
B-VG Art140;
B-VG Art7 Abs1;
GdO Bgld 2003 §84;
StGG Art2;
VwFormV 2000;
VwGG §41 Abs1;
VwGG §42 Abs2 Z1;

VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Zykan, über die Beschwerde der E S in Schrems, vertreten durch Karasek Wietrzyk Rechtsanwälte GmbH in 1220 Wien, Wagramer Straße 19, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Neusiedl am See vom 25. Juni 2007, Zl. ND- 02-04-92-2-2007, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. Gemeinde Nickelsdorf, 2. E Siedlungsgenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung in Pöttsching, vertreten durch Ehrenhöfer & Häusler, Rechtsanwälte GmbH in 2700 Wiener Neustadt, Neunkirchner Straße 17), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Burgenland hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.171,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die zweitmitbeteiligte Bauwerberin ist Eigentümerin der Baugrundstücke Nr. 197 und 198 der Liegenschaft EZ 2435 Grundbuch 32017 Nickelsdorf mit insgesamt 3.776 m2. Im Süden grenzen die Baugrundstücke in einer Breite von 24,82 m an die öffentliche Verkehrsfläche Mittlere Hauptstraße und erstrecken sich Richtung Norden über mehr als 60 m bis zur öffentlichen Verkehrsfläche Urbarialgasse. Im Westen grenzt an die Baugrundstücke das Grundstück Nr. 196 der Liegenschaft EZ 2333 Grundbuch 32017 Nickelsdorf der Beschwerdeführerin.

Mit Eingabe vom 8. August 2006 beantragte die zweitmitbeteiligte Bauwerberin die Erteilung der Baugenehmigung für die Errichtung von zwei Wohnhäusern mit 19 Wohnungen auf den Baugrundstücken. Hiebei soll es sich um die erste Baustufe handeln. (In der zweiten Baustufe sollen offenbar noch zwei weitere Wohnhäuser errichtet werden). Plangemäß soll das erste Wohnhaus mit drei Geschossen (Stiege 1) an der Grundstücksgrenze zur mittleren Hauptstraße in geschlossener Bauweise mit einer Tiefe von 10,87 m errichtet werden. Die Höhe des Gebäudes (inklusive 15-gradigem Dach bis zur Dachspitze) ist im Einreichplan mit 11,30 m ausgewiesen, das aufgehende Mauerwerk mit 9,85 m. Über eine Durchfahrt an der östlichen Grundstücksgrenze wird eine als Parkplatz bezeichnete Fläche errichtet, auf welcher insgesamt 19 Pkw-Abstellplätze geplant sind.

Das zweite Wohnhaus ist rund 30 m nördlich der Grundstücksgrenze zur Mittleren Hauptstraße geplant und soll an der Grundstücksgrenze zum Grundstück der Beschwerdeführerin 12,32 m errichtet und breit sein. Dieses Gebäude soll ebenfalls in geschlossener Bauweise mit der gleichen Höhe wie das erstbeschriebene Wohnhaus errichtet werden. An der Nordseite dieses Wohnhauses sind weitere neun Stellplätze als Provisorium geplant.

Die Beschwerdeführerin wurde zur mündlichen Bauverhandlung am 13. September 2006 persönlich geladen. In der Ladung wurde darauf hingewiesen, dass "nach § 42 AVG (...) Einwendungen persönlich verständigter Parteien, die nicht spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung bei der Gemeinde Nickelsdorf oder während der Verhandlung vorgebracht werden, keine Berücksichtigung (finden) und werden Parteien bzw. Beteiligte dem Parteiantrag, dem Vorhaben oder der Maßnahme, die den Gegenstand der Verhandlung bilden, als zustimmend angesehen."

Die Beschwerdeführerin wendete ein, dass "im Hinblick auf die Gebäudehöhe des Gebäudes der Stiege 1 (...) um Einhaltung des Seitenabstandes zur Grundgrenze von drei Meter gefordert (wird), das heißt dass keine geschlossene Bebauungsweise gegeben wäre. Diese Forderung basiert auf der Beeinträchtigung, dass ein entsprechendes Ausmaß von Licht und Sonne in meinem Wohnbereich nicht mehr gewährleistet ist. Außerdem sollte gleichzeitig die Einfriedung an meiner Anrainerseite so gestaltet sein, dass die Abstellplätze von meiner Seite her gegen Lärm und Abgase abgesichert sind."

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 14. September 2006 wurde der mitbeteiligten Bauwerberin die beantragte Baubewilligung unter Vorschreibung von Nebenbestimmungen erteilt.

In der dagegen erhobenen Berufung führte die Beschwerdeführerin aus, dass die "Festlegung der halb offenen Bebauung mit Einhaltung des gesetzlichen Mindestabstandes zu meiner Grundstücksgrenze, oder Herabsetzung der Gebäudehöhe der Stiege 1 'auf zwei Geschosse' somit auf etwa 5,5 m, wobei die halb offene Bebauung zu meiner

Grundstücksgrenze für die zweite Stiege jedenfalls gefordert wird". Hiezu verwies die Beschwerdeführerin darauf, dass im Baubewilligungsbescheid auf die Breite des neu zu errichtenden Gebäudes nicht eingegangen worden sei. Im Zusammenhang mit den drei beabsichtigten Geschossen und der damit verbundenen Gebäudehöhe werde der Lichteinfall auf ihrem Grundstück maßgeblich beeinträchtigt. Das ehemalige Nachbargebäude ("Kiss-Wirtshaus") sei nicht nur schmäler gewesen und habe eine niedrigere Bauhöhe mit zwei Geschossen aufgewiesen, vielmehr habe es auch ein steileres Giebeldach aufgewiesen. Im Anschluss an diesen zweigeschossigen Gebäudetrakt habe sich an der Grundstücksgrenze ein eingeschossiges Nebengebäude mit einer Traufenhöhe von 2,80 m befunden. Bei Realisierung des Bauvorhabens durch Errichtung einer Mauer für einen Wohnblock mit 11 m Höhe direkt an der Grundstücksgrenze würde die Lebensqualität ihres kleinen revitalisierten alten Bauernhauses durch Verlust von Licht und Sonne erheblich geschmälert. Im Ortskern der mitbeteiligten Gemeinde, insbesondere der Mittleren Hauptstraße, herrsche zwar geschlossene Bebauungsweise vor, ein Objekt mit drei Geschossen und - in der Endphase - mit 36 oder 38 Wohnungen sei aber auch in der Mittleren Hauptstraße nicht anzutreffen. Darüber hinaus gebe es auch keine Begründung und keinen Anhaltspunkt dafür, warum die geschlossene Bebauungsweise auch für das hintere Gebäude (Stiege 2) gelten soll. Selbst das neue Gemeindeamt weise eine halb offene Bebauung auf. Ohne die Errichtung der Einfriedung zu ihrem Grundstück sei mit einer das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigung durch Lärm, Geruch, Rauch, Staub und sonstige Einwirkungen vom geplanten Pkw-Abstellplatz zu rechnen.

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Großgemeinde vom 19. Dezember 2006 wurde die Berufung der Beschwerdeführerin abgewiesen.

Der dagegen erhobenen Vorstellung der Beschwerdeführerin wurde mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Neusiedl am See vom 6. März 2007 Folge gegeben, der angefochtene Bescheid des Gemeinderates der Großgemeinde Nickelsdorf behoben und zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeinderat zurückverwiesen. In der Begründung wurde hiezu ausgeführt, im Baubewilligungsbescheid sei für das Baugrundstück geschlossene Bauweise festgelegt worden. Die Frage ob eine bauliche Anlage das Orts- und/oder Landschaftsbild beeinträchtige, sei Gegenstand des Beweises durch Sachverständige, wobei der Befund alle jene Grundlagen nennen müsse, die für das Gutachten, also das sich auf den Befund stützende Urteil des Sachverständigen erforderlich seien. Für die im Einzelfall für ein bestimmtes Baugrundstück zugelassene Bebauungsweise bedürfe es also einer nachvollziehbaren Begründung, die insbesondere bei Fragen des Ortsbildes grundsätzlich ein schlüssiges Gutachten eines Sachverständigen erfordere. Ein derart begründetes Gutachten sei von der Gemeinde jedoch nicht eingeholt worden. Zur Beurteilung des Vorbringens der Beschwerdeführerin bezüglich der Gebäudehöhe werde der Gemeinderat daher im fortgesetzten Verfahren ein Sachverständigengutachten zur Frage des Ortsbildes und des bewilligten sowie als bewilligt zu beurteilenden Baubestandes einzuholen haben und auf dessen Grundlage einen neuen Bescheid zu erlassen haben. Insoweit die Beschwerdeführerin die Errichtung einer Schutzmauer gegen Lärm und Geruch (Autoabgase - Feinstaub) zu ihrer Grundstücksgrenze fordere, sei anzumerken, dass sich im öffentlichen Recht keine Bestimmung finde, welche die Errichtung einer Einfriedungsmauer vorschreibe. Die Baubehörde könne daher eine solche auch nicht mit Bescheid anordnen.

Über Aufforderung des Gemeinderates der mitbeteiligten Großgemeinde erstattete der Sachverständige Dipl. Ing. Dr. L. P. ein "Ortsbildgutachten" vom 20. März 2007, in welchem festgehalten wurde:

"...

4. Befund

4.1. Bebauungsweise

Die Bebauung im Beurteilungsgebiet (Umgebung des gegenständlichen Grundstückes/Ortszentrum) wird vorrangig durch Wohngebäude in geschlossener Bebauungsweise geprägt.

(Darstellung des Ortszentrums durch vier Lichtbilder)

Auf den Grdstk. Nr. 197 und 198, Nickelsdorf, sollen zwei Wohnhäuser in geschlossener Bebauungsweise errichtet werden. Das gegenständliche Vorhaben entspricht in seiner Bebauungsweise der umgebenden Baustruktur.

4.2. Gebäudehöhe

Betrachtet man die bestehenden Objekte in dem relevanten Gebiet hinsichtlich ihrer Gebäudehöhe, so lässt sich eine vorherrschende Gebäudehöhe zwischen rd. 4 m und 9 m (ein- bis zweigeschossige Gebäude, wie sie dem Charakter

der Widmung 'gemischtes Baugebiet' in Ortszentren entsprechen) erkennen. Auch das ursprüngliche Gebäude, welches im Jahre 2003 abgetragen wurde, verfügte bereits über zwei voll ausgebaute Geschosse und über ein steil geneigtes Satteldach mit einer Firsthöhe von rund 11 m.

(Darstellung des Ortskerns durch vier Lichtbilder)

Das geplante Bauvorhaben sieht eine Gebäudehöhe bis zu 9 m mit einer maximalen Firsthöhe von 11 m vor. Auf Grund der von der Gemeinde beabsichtigten maßvollen Verdichtung der Bebauungsstruktur im Ortszentrum fügt sich das Vorhaben grundsätzlich nicht nur in den umgebenden Baubestand (z.B. östlich angrenzende Grundstück, Gemeindeamt, ...), sondern auch in den Charakter der Flächenwidmung ein. Es kann somit als in Übereinstimmung mit einem langfristigen Planungsziel der Großgemeinde Nickelsdorf (bauliche Verdichtung des Ortszentrums) angesehen werden.

5. Gutachten

5.1. Bebauungsweise

Das eingereichte Bauvorhaben weicht in seiner Bebauungsweise nicht von der bestehenden Baustruktur im relevanten Beurteilungsgebiet ab; somit kann von einer harmonischen Eingliederung des Bauwerks in die Umgebung ausgegangen werden.

5.2. Gebäudehöhe

Die geplante Gebäudehöhe des Bauvorhabens entspricht der umgebenden bzw. sogar angrenzenden Baustruktur und vor allem der von der Gemeinde angestrebten zukünftigen Bebauungsstruktur im Ortszentrum.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das eingereichte Bauvorhaben als im Einklang mit dem zu beurteilenden Baubestand im Beurteilungsgebiet der Großgemeinde Nickelsdorf anzusehen ist, das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigt, dem Charakter der festgelegten Flächenwidmung, 'Bauland-Gemischtes Baugebiet' entspricht und somit gemäß § 3, Abs. 4, Bgld. Baugesetz idgF, bewilligungsfähig erscheint."

In ihrer dagegen vorgebrachten Stellungnahme vom 11. April 2007 erachtete die Beschwerdeführerin das Sachverständigengutachten "für die Beweisführung zu meinen Einwendungen (als) unzureichend". Das Gutachten berücksichtige den Anrainerschutz bezüglich der Gebäudehöhe nicht hinreichend und enthalte keine schlüssige Beantwortung im Bezug auf die geschlossene Bebauungsweise für die zweite Stiege. Die geschlossene Bebauung finde sich ausschließlich im Zusammenhang mit dem an der Straße zu errichtenden Gebäude.

Hiezu ergänzte der Sachverständige Dipl. Ing. Dr. L. P. sein Gutachten dahingehend, dass für ein Baugrundstück nur eine Bebauungsweise zuzulassen sei. Die für das Gebäude an der Straßenfront festgelegte geschlossene Bebauungsweise gelte somit auch für das zweite geplante Hauptgebäude auf diesem Grundstück.

Mit Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde Nickelsdorf vom 10. Mai 2007 wurde die Berufung der Beschwerdeführerin gegen den Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 14. September 2006 neuerlich abgewiesen. Begründend wurde hiezu ausgeführt, dass in der Mittleren Hauptstraße ausschließlich die geschlossene Bebauungsweise gegeben sei und Teilbebauungspläne bzw. Bebauungspläne im Beurteilungsgebiet nicht vorlägen. Es stehe somit im Ermessen der Baubehörde, die Bebauungsweise festzulegen. Im Sinne des Ortsbildes sei die geschlossene Bebauungsweise festgelegt worden. Auf dem Baugrundstück habe ein Gebäude bestanden, das an der Straßenfront in etwa die gleichen Ausmaße gehabt habe wie das geplante Wohnhaus (Gebäudehöhe maximal 9 m, Firsthöhe maximal 11 m). Dies sei an den Gebäuderesten im Anrainergebäude noch klar ersichtlich. Der Altbestand sei im Jahre 2004 abgetragen worden. Der Eigentümer eines Grundstückes habe durch Schaffung entsprechender Freiräume auf eigenen Grundflächen für ausreichende Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse zu sorgen. Eine Verpflichtung, ein Grundstück einzufrieden, sei dem öffentlichen Recht nicht zu entnehmen.

In ihrer dagegen erhobenen Vorstellung brachte die Beschwerdeführerin vor, dass sie sich durch das bewilligte Bauvorhaben in den von ihr geltend gemachten Rechten verletzt erachte. Es sei erforderlich, die Gebäudehöhe der bewilligten Wohnhäuser der mitbeteiligten Bauwerberin auf maximal 7,5 m (wie das frühere bereits abgetragene Gebäude) mit Einhaltung des bestehenden Geländeniveaus herabzusetzen. Es müsse die halboffene Bebauung mit

Einhaltung des gesetzlichen Mindestabstandes zu ihrer Grundstücksgrenze für die zweite Stiege (zweites Wohnhaus) festgelegt werden. Gegen die Immissionen vom bewilligten Abstellplatz (insbesondere Lärm, Geruch durch Abgase und Feinstaub) sei die Errichtung einer Schallschutzwand an ihrer Grundstücksgrenze geboten.

Die Beschwerdeführerin bezog sich in ihren weiteren Ausführungen auf das von ihr eingeholte und vorgelegte Sachverständigengutachten des Architekten Ing. DI J. K., in welchem festgehalten wird, dass eine dreigeschossige Bebauung im Hinblick auf die angrenzenden ein- bzw. maximal zweigeschossigen Objekte nicht zulässig sei; auch das ursprünglich situierte Objekt mit einer Gebäudehöhe von maximal 7,5 m sei nur zweigeschossig ausgeführt gewesen. Eine vergleichbare Wohnbebauung in Ortsrandlage aus jüngster Zeit weise ebenfalls eine Bebauung von nur zwei Geschossen auf. Einzige Ausnahme mit einer dreigeschossigen Bebauung sei das Gemeindeamt (aus den 70iger Jahren), welches sich aber nicht in der Mittleren Hauptstraße befinde. Eine sachliche Rechtfertigung für eine Gebäudehöhe von 9 m lasse sich nicht finden. Durch den geplanten Abstellplatz werde das ortsübliche Ausmaß an Lärmbeeinträchtigungen überschritten. Es werde auch betreffend Geruch (Abgase), Rauch und Feinstaub eine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Beeinträchtigung entstehen. Durch das bewilligte Wohnobjekt werde der Lichteinfall auf ihre Hoffenster im Wohnbereich verloren gehen.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde der Vorstellung der Beschwerdeführerin keine Folge gegeben.

Begründend führte die belangte Behörde aus, dass das von der Beschwerdeführerin vorgelegte Gutachten ihres Sachverständigen vom Gemeinderat nicht mehr zu berücksichtigen gewesen sei, weil es dem Gemeinderat nicht rechtzeitig übermittelt worden sei. Das vom Gemeinderat eingeholte Gutachten des Sachverständigen Dipl. Ing. Dr. L. P. sei nachvollziehbar, widerspruchsfrei und schlüssig. Das von der Beschwerdeführerin vorgelegte Privatgutachten enthalte hingegen keine schlüssige Begründung. Bezüglich der Schutzmauer zum Grundstück der Beschwerdeführerin habe die Gemeinde Nickelsdorf mitgeteilt, dass der Bauwerber am 21. Juni 2007 ein Ansuchen betreffend die Errichtung einer Schallschutzwand im Bereich der Pkw-Stellplätze zum angrenzenden Grundstück der Beschwerdeführerin eingereicht habe. Den diesbezüglichen Einwänden der Beschwerdeführerin sei somit hinreichend Rechnung getragen. Das von der Beschwerdeführerin der Aufsichtsbehörde vorgelegte Privatgutachten habe daher das von der Gemeindebehörde eingeholte Gutachten nicht entkräften können.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Die Beschwerdeführerin erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid in ihrem Recht auf Nichtbewilligung des eingereichten Bauvorhabens verletzt. Sie macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Die mitbeteiligte Bauwerberin erstattete ebenfalls eine Gegenschrift mit dem Antrag auf kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführerin vertritt auch vor dem Verwaltungsgerichtshof die Auffassung, dass die bewilligten Wohnhäuser zu hoch seien, insbesondere die Bewilligung von drei Geschossen unzulässig sei, und die Vorschreibung der geschlossenen Bebauungsweise, vor allem für das zweite Wohnhaus im Hofbereich, nicht nachvollzogen werden könne.

Gemäß § 21 Abs. 1 Z. 3 Burgenländisches Baugesetz (in der Folge: Bgld BauG) sind unter anderem Parteien im Bauverfahren die Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baus weniger als 15 m entfernt sind (Nachbar). Gemäß Abs. 2 dieses Paragraphen kann ein Nachbar gegen die Erteilung der Baubewilligung mit der Begründung Einwendungen erheben, dass er durch das Vorhaben in seinen Rechten verletzt wird.

Wird die Verletzung von Vorschriften dieses Gesetzes oder von sonstigen bau- und raumplanungsrechtlichen Vorschriften (z.B. Bauverordnung, Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan, Bebauungsrichtlinien) behauptet, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse des Nachbarn dienen (öffentlich-rechtliche Einwendung), hat die Baubehörde hierüber im Bescheid zu erkennen und gegebenenfalls die Baubewilligung zu versagen oder die Einwendung als unbegründet abzuweisen und die Baubewilligung zu erteilen (§ 21 Abs. 4 Bgld BauG).

Da in der Kundmachung zur mündlichen Verhandlung nicht auf den Verlust der Parteistellung hingewiesen wurde, sind im Beschwerdefall auch die nach der mündlichen Verhandlung von der Beschwerdeführerin erhobenen öffentlich-

rechtlichen Einwendungen zu beachten (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 20. Juli 2004, Zl. 2003/05/0249). Ein Verlust der Parteistellung gemäß § 42 AVG setzt eine gehörige Ladung zur bzw. eine gehörige Kundmachung der Bauverhandlung voraus. Dies ist nur dann der Fall, wenn in dieser Ladung bzw. Kundmachung auf die im § 42 AVG vorgesehenen Rechtsfolgen verwiesen wird (vgl. hiezu die in der Verwaltungsformularverordnung BGBl. II Nr. 508/1999, vorgesehenen Formulare 7.1 und 7.2). Diesem Erfordernis wird nicht entsprochen, wenn in der Ladung bzw. Kundmachung nicht auf die im § 42 AVG in der Fassung BGBl. I Nr. 158/1998, sondern auf die im § 42 AVG in der früheren Fassung vorgesehenen Rechtsfolgen verwiesen wird. Eben dies war hier der Fall. Damit kam es zu keinem Verlust der Parteistellung (Präklusion) der Beschwerdeführerin (vgl. hiezu insbesondere das hg. Erkenntnis vom 27. April 2004, Zl. 2003/05/0026).

Auf Grund der Einwendungen der Beschwerdeführerin sind daher folgende Bestimmungen des Burgenländischen Baugesetzes zu beachten.

"Zulässigkeit von Bauvorhaben

Baupolizeiliche Interessen

§ 3. Bauvorhaben sind nur auf für die Bebauung geeigneten Grundstücken zulässig, wenn sie

1. dem Flächenwidmungsplan, dem Bebauungsplan/Teilbebauungsplan oder den Bebauungsrichtlinien nicht widersprechen,

2. den Bestimmungen dieses Gesetzes und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen entsprechen,

3. nach Maßgabe des Verwendungszweckes dem Stand der Technik, insbesondere bezüglich

a)

Festigkeit und Standsicherheit

b)

Benützungssicherheit und Barrierefreiheit

c)

Wärmeschutz und Energiesparung

d)

Schall- und Brandschutz

e)

Feuchtigkeitsschutz, Gesundheit und Hygiene

entsprechen,

4. das Orts- oder Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen,

5. durch ihre bestimmungsgemäße Benützung eine Gefährdung oder das ortsübliche Ausmaß übersteigende Beeinträchtigungen der Nachbarn nicht erwarten lassen sowie

6. verkehrsmäßig erschlossen sind und ihre Ver- und Entsorgung gewährleistet ist.

...

Bebauungsweisen und Abstände

§ 5. (1) Sofern Bebauungspläne/Teilbebauungspläne oder Bebauungsrichtlinien nicht vorliegen, hat die Baubehörde unter Berücksichtigung des Baubestandes und des Ortsbildes für ein Baugründstück eine der folgenden Bebauungsweisen zuzulassen:

1. geschlossene Bebauung, wenn die Hauptgebäude in geschlossener Straßenfront beidseitig an die seitlichen Grundstücksgrenzen anzubauen sind,

2. halboffene Bebauung, wenn die Hauptgebäude an einer seitlichen Grundstücksgrenze anzubauen sind und gegen die andere seitliche Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten ist,

3. offene Bebauung, wenn gegen beide seitlichen Grundstücksgrenzen ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten ist.

Für die offene Bebauungsweise ist eine Grundstückbreite von 15 m erforderlich.

(2) Bei allen Bebauungsweisen ist vom Hauptgebäude gegen die hintere Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. In der seitlichen und hinteren Abstandsfläche sind Nebengebäude und andere untergeordnete Bauten bis zu einer Außenwandhöhe von 3 m mit einer Dachneigung von höchstens 45 Grad zulässig, sofern die maßgeblichen baupolizeilichen Interessen nicht verletzt werden.

(3) Die Baubehörde kann in Ausnahmefällen unter besonderer Berücksichtigung des Anrainerschutzes, der Baugestaltung und der örtlichen Gegebenheiten abweichend von den Bestimmungen der Absätze 1 und 2 die Abstände von Bauten zu den Grundstücksgrenzen durch die Festlegung von vorderen, seitlichen und hinteren Baulinien bestimmen, die auch als zwingenden Baulinien festgelegt werden können. Baulinien sind die Grenzlinien, innerhalb derer Bauten errichtet werden dürfen; zwingende Baulinien sind jene Grenzlinien, an die anzubauen ist.

..."

Für die zu bebauenden Grundstücke liegen kein Bebauungsplan/Teilbebauungsplan und auch keine Bebauungsrichtlinien vor.

Aus der erteilten Baubewilligung und den dieser zu Grunde liegenden Plänen ergibt sich zweifelsfrei, dass die Baubehörden für die Baugrundstücke die geschlossene Bebauungsweise zugelassen haben. Nicht angewendet haben die Behörden die Regelung des § 5 Abs. 3 Bgld BauG, wonach in Ausnahmefällen unter besonderer Berücksichtigung des Anrainerschutzes, der Baugestaltung und der örtlichen Gegebenheiten abweichend von den Bestimmungen des Abs. 1 und 2 dieses Paragraphen die Abstände von den Bauten zu den Grundstücken durch die Festlegung von vorderen, seitlichen und hinteren Baulinien, die auch als zwingende Baulinien festgelegt werden können, bestimmt werden können. Bei Vorliegen der im § 5 Abs. 3 leg. cit. genannten Voraussetzungen sind von der Baubehörde die Baulinien oder zwingenden Baulinien bescheidmäßig festzulegen. Ob ein Ausnahmefall im Sinne des § 5 Abs. 3 Bgld BauG vorliegt, hat die Behörde auch entsprechend zu begründen (vgl. hiezu die hg. Erkenntnisse vom 31. August 1999, Zl. 99/05/0095 und vom 30. Juli 2002, Zl. 2000/05/0220). Im letztgenannten Erkenntnis hat der Verwaltungsgerichtshof auch darauf hingewiesen, dass Voraussetzung für die Anwendung von § 5 Abs. 3 Bgld BauG ist, dass die zugelassene Bebauungsweise für das zu bebauende Grundstück feststeht.

Die Bestimmung über die Abstände von Grundstücksgrenzen dient auch dem Interesse der Nachbarschaft. Das Recht des Nachbarn auf Einhaltung des Seitenabstandes ist im Fall der Gewährung einer Ausnahme insofern relativiert, als den Nachbarn ein Rechtsanspruch darauf zusteht, dass nur bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen eine (vom Bauwerber) begehrte Ausnahme gewährt wird (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 26. April 2000, Zl. 2000/05/0009).

Für den Beschwerdefall bedeutet dies nun, dass auf Grund der vorliegenden Ermittlungsergebnisse der belangten Behörde nicht entgegengetreten werden kann, wenn sie davon ausgeht, dass die Gemeindebehörden in Übereinstimmung mit der anzuwendenden Rechtslage für das Baugrundstück geschlossene Bebauungsweise zugelassen haben. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang jedoch darauf, dass die Baubehörde verpflichtet ist, die Bebauungsweise konkret durch einen Bescheid festzusetzen (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 27. Juni 2006, Zl. 2005/05/0125) und diese Festsetzung zu begründen hat.

Da die Bestimmungen über die Abstände von Grundstücksgrenzen auch dem Interesse der Nachbarn dienen (vgl. insbesondere auch zur Relativität dieses Nachbarrechtes das bereits erwähnte hg. Erkenntnis vom 27. Juni 2006, Zl. 2005/05/0125) und die Festsetzung von Baulinien gemäß § 5 Abs. 3 Bgld BauG insbesondere auch den Anrainerschutz im Auge hat, hätten die Baubehörden auf Grund des Einwandes der Beschwerdeführerin jedenfalls auch prüfen und begründen müssen, ob ein Ausnahmefall im Sinne des § 5 Abs. 3 leg. cit. vorliegt und warum es (vor allem) für die hintere Wohnhausanlage (zweite Stiege) keiner Festlegung einer Baulinie und damit keines Abweichens von der geschlossenen Bebauung des Baugrundstückes bedarf.

Da die belangte Behörde diesen Ermittlungsfehler der Baubehörden nicht aufgegriffen hat, belastete sie schon aus diesem Grund den angefochtenen Bescheid mit einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes.

Auch bezüglich des von der Beschwerdeführerin erhobenen Einwandes der unzulässigen Gebäudehöhe erweist sich der angefochtene Bescheid mit der Rechtslage nicht im Einklang.

Bei der Beurteilung, ob das Ortsbild durch das Bauvorhaben wesentlich beeinträchtigt wird, ist die Gebäudehöhe ein entscheidendes Beurteilungskriterium und zwar insbesonders dann, wenn diese nicht durch sonstige bau- und raumplanungsrechtliche Vorschriften näher determiniert ist.

Die Regelungen über die Gebäudehöhe dienen jedenfalls auch den Interessen der Nachbarn im Sinne des § 21 Abs. 4 Bgld BauG. Die Rechtsnormen, die die Einhaltung einer bestimmten Gebäudehöhe zum Gegenstand haben, dienen vor allem auch einer ausreichenden Belichtung und Belüftung (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 31. Jänner 2006, Z l . 2005/05/0259). In diesem Erkenntnis hat der Verwaltungsgerichtshof festgehalten, dass auch im Anwendungsbereich des § 5 Abs. 3 Bgld BauG den Nachbarn im Zusammenhang mit der Gebäudehöhe grundsätzlich kein subjektiv öffentliches Recht auf Wahrung des Ortsbildes zukommt, ein im Sinne einer verfassungskonformen Interpretation des § 5 Abs. 3 Bgld BauG sachlich gerechtfertigter Anrainerschutz führt aber dazu, dass der Nachbar als subjektiv-öffentliches Recht im Zusammenhang mit der Gebäudehöhe geltend machen kann, dass der auf seiner Liegenschaft vorhandene Baubestand in der gesetzlich erforderlichen Belichtung oder Belüftung nicht beeinträchtigt wird und dass eine sachgemäße widmungskonforme Bebauung seines Grundstückes im Hinblick auf die dafür notwendige Belichtung und Belüftung angesichts der Gebäudehöhe des gegenständlichen Objektes möglich bleibt.

Die Beschwerdeführerin hat bezüglich der erforderlichen Belichtung und Belüftung ihres Grundstückes ausdrücklich auf die Beeinträchtigung durch die gewählte Gebäudehöhe hingewiesen.

Das vom Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde eingeholte und der Baubewilligung zugrunde gelegte Sachverständigengutachten ist im Zusammenhang mit der diesbezüglichen Einwendung der Beschwerdeführerin schon deshalb unschlüssig, weil es von einer Gebäudehöhe von 9 m ausgeht, obwohl dem maßgeblichen Bauplan "Schnitte Stiege 1, Stiege 2" zu entnehmen ist, dass das aufgehende Mauerwerk gemessen vom anschließenden Gelände 9,85 m hoch ist. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang aber auch die - im Bauverfahren bisher offenbar nicht berücksichtigte - Regelung des § 2 der Burgenländischen Bauverordnung, die bezüglich der Ermittlung der Gebäudehöhe im gegebenen Sachzusammenhang festlegt:

"(12) Ermittlung der Gebäudehöhe:

1. Bei einer Dachneigung bis einschließlich 45 Grad ist die Gebäudehöhe von der Schnittlinie der jeweiligen Gebäudefront mit dem verglichenen Gelände bis zur Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut zu messen; das Gelände darf nur bis zu einem Höhenunterschied von 3 m verglichen werden. Der von außen sichtbare höchste Punkt der Außenwand ist als Bezugspunkt anzunehmen, wenn sich daraus eine größere Höhe ergibt. Die der Dachform entsprechende Giebelflächen bleiben außer Betracht.

..."

Wenn keine Bebauungspläne oder Teilbebauungspläne bzw. Bebauungsrichtlinien vorliegen, ist bei der Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe gemäß § 5 Abs. 1 Bgld BauG das Ortsbild und auch der vorhandene Baubestand zu berücksichtigen. Wie bereits erwähnt, ist gemäß § 5 Abs. 3 Bgld BauG bei der Beurteilung einer Abweichung von der festgesetzten Bebauungsweise jedenfalls auch der Anrainerschutz zu beachten. Der beschwerdeführenden Nachbarin kommt daher im Sinne des § 21 Abs. 2 und 4 Bgld BauG ein subjektives öffentliches Recht auf Einhaltung der Gebäudehöhe insoweit zu, dass sich dieses Bauvorhaben in das Ortsbild, soweit es die Gebäudehöhe betrifft, derart einfügt, dass ihr Nachbargrundstück nicht beeinträchtigt wird, wie dies im vorzitierten Erkenntnis vom 31. Jänner 2006, Zl. 2005/05/0259 dargelegt wurde (vgl. hiezu auch das hg. Erkenntnis vom 27. April 1999, Zl.98/05/0246).

Das der Baubewilligung zu Grunde gelegte Gutachten des Sachverständigen Dipl. Ing. Dr. L. P. enthält nur Ausführungen zur Bebauungsweise an der Straßenfront, berücksichtigt nicht die tatsächlich gewählte Gebäudehöhe wie aus den Plänen ersichtlich und kann daher nicht als schlüssig angesehen werden. Unberücksichtigt lässt dieses Gutachten insbesondere auch die im Gutachten des Architekten Ing DI J. K. erliegende Luftbildaufnahme, der entnommen werden kann, dass nach der bestehenden tatsächlichen Bebauung des Beurteilungsgebietes die Grundstücke nicht zur Gänze bebaut sind, sondern die Hauptgebäude nur teilweise in geschlossener Bauweise bebaut sind, der Großteil der Grundstücke jedoch offenbar in der Tiefe in halboffener Bauweise bebaut worden ist.

Im fortgesetzten Verfahren wird mit der Beschwerdeführerin auch zu erörtern sein, ob dem Immissionseinwand durch die nunmehr offenbar zur Bewilligung eingereichte Schallschutzmauer hinreichend Rechnung getragen worden ist.

Bemerkt wird, dass im Vorstellungsverfahren mangels einer dem § 41 Abs. 1 VwGG entsprechenden Regelung kein Neuerungsverbot besteht. Die Vorstellungsbehörde hätte daher das von der Beschwerdeführerin vorgelegte Gutachten des Sachverständigen des Architekten Ing DI J. K. jedenfalls zu berücksichtigen und die in diesem Gutachten erliegenden Fotos auch entsprechend zu bewerten gehabt.

Auf Grund dieser Erwägungen war daher der angefochtene Bescheid gemäß § 42 Abs. 2 Z.1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VerordnungBGBl. II Nr. 333/2003.

Von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung war gemäß § 39 Abs. 1 Z. 4 VwGG abzusehen.

Wien, am 29. Jänner 2008

Schlagworte

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Gebäudehöhe BauRallg5/1/5Sachverhalt Neuerungsverbot Allgemein (siehe auch Angenommener Sachverhalt)Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Belichtung Belüftung BauRallg5/1/3Besondere RechtsgebieteBesondere Rechtsgebiete DiversesBaubewilligung BauRallg6Auslegung Gesetzeskonforme Auslegung von Verordnungen Verfassungskonforme Auslegung von Gesetzen VwRallg3/3Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Abstandsvorschriften BauRallg5/1/1VerfahrensbestimmungenNachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9Vorstellung DiversesBaurecht Nachbar

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2008:2007050195.X00

Im RIS seit

27.02.2008

Zuletzt aktualisiert am

03.10.2014

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, http://www.vwgh.gv.at

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at