

# TE Vwgh Erkenntnis 1999/4/27 98/05/0246

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 27.04.1999

## Index

L37151 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag  
Burgenland;

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag  
Niederösterreich;

L70701 Theater Veranstaltung Burgenland;

L81701 Baulärm Burgenland;

L81703 Baulärm Niederösterreich;

L82000 Bauordnung;

L82001 Bauordnung Burgenland;

L82003 Bauordnung Niederösterreich;

L82201 Aufzug Burgenland;

L82251 Garagen Burgenland;

## Norm

BauG Bgld 1997 §3 Z4;

BauO Bgld 1969 §2 Abs8;

BauO NÖ 1976 §118 Abs8;

BauO NÖ 1976 §120 Abs3;

BauRallg;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Bernegger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Oberkommissärin Dr. Gritsch, über die Beschwerde 1. der Mag. Adelheid Ehrenhofer und 2. der Hilde Ehrenhofer, beide in Großhöflein, vertreten durch Dax-Klepeisz-Kröpfl, Rechtsanwaltspartnerschaft in Güssing, Hauptplatz 4, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung vom 9. November 1998, Zl. 02/04/338/2, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. Marktgemeinde Großhöflein, vertreten durch den Bürgermeister, 2. Josef und Mag. Gisela Steindl in Großhöflein, vertreten durch Beck & Dörnhöfer, Rechtsanwälte OEG in Eisenstadt, Franz Liszt-Gasse 1), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerinnen haben insgesamt dem Land Burgenland Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- und den zweitmitbeteiligten Parteien Aufwendungen in der Höhe von S 12.860,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

### **Begründung**

Die zweitmitbeteiligten Parteien sind Miteigentümer des im Bauland-Wohngebiet liegenden Grundstückes Nr. 4681/2, KG Großhöflein. Auf diesem im Wesentlichen von Norden nach Süden abfallenden Grundstück ist aufgrund der Baubewilligung vom 4. September 1963 ein an der östlichen Grundstücksgrenze angebautes Wohnhaus im Ausmaß von 12,52 m x 12,60 m, bestehend aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß und einem - nicht ausgebauten - Dachraum errichtet. Das Kellergeschoß ist in den Hang gebaut. Im Westen grenzt an dieses Grundstück das Grundstück Nr. 4680/2, KG Großhöflein, der Beschwerdeführer. Für die Grundstücke bestehen weder ein (Teil-)Bebauungsplan noch Bebauungsrichtlinien.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 26. Februar 1971 wurde dem Rechtsvorgänger der zweitmitbeteiligten Parteien die Benützungsbewilligung (laut Auswechslungsplan) "für den baubehördlich bewilligten Neubau erteilt". Mit Bescheid der Baubehörde vom gleichen Tag wurde auch die beantragte Bauplatzerklärung bewilligt.

Mit Eingabe vom 14. Jänner 1997 beantragten die mitbeteiligten Bauwerber "den Umbau bzw. Dachausbau" ihres Wohnhauses laut Einreichplänen und Baubeschreibung. Demnach soll im Erdgeschoß anstelle des ehemaligen Elternschlafzimmers das Stiegenhaus zum geplanten Dachgeschoß eingebaut werden. Von den - im Beschwerdefall nicht weiter relevanten - Adaptierungsarbeiten im Kellergeschoß und im Erdgeschoß abgesehen ist ein Dachgeschoßausbau durch Aufmauerung der östlichen und westlichen Außenmauern um 55 cm und einem Gesimse von weiteren 30 cm sowie die Errichtung eines neuen, nunmehr ca. 45gradigen anstelle eines bisher ca. 27gradigen Dachstuhls vorgesehen. An der nördlichen Dachfront sind drei Dachfenster und an der südwestlichen Dachfront zwei Gauben sowie ein als Erker bezeichneter Gebäudevorsprung dazwischen vorgesehen. Insgesamt wird dadurch das bestehende Haus höher.

Das Gebäude ist von der Grundstücksgrenze der Beschwerdeführer zumindest 3 m entfernt.

Die Beschwerdeführer erhoben Einwendungen gegen die geplante Gebäudehöhe.

In der mündlichen Verhandlung führte der anwesende Bausachverständige aus, in der unmittelbaren Umgebung der betroffenen Grundstücke seien dreigeschoßige Wohnobjekte vorhanden. Durch das geplante Bauvorhaben werde das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigt.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 30. März 1998 wurde die beantragte Baubewilligung unter Auflagen erteilt, die Einwendungen der Beschwerdeführerinnen "bezüglich wesentlicher Beeinträchtigung des Ortsbildes" als unzulässig zurückgewiesen, die Einwendungen betreffend die Anzahl der Geschoße und die Gebäudehöhe als unbegründet abgewiesen.

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 27. Mai 1998 wurde die dagegen erhobene Berufung der Beschwerdeführerinnen als unbegründet abgewiesen. Durch den Dachgeschoßausbau werde zwar die Firsthöhe um 1,98 m erhöht, der Schnittpunkt zur Außenmauer mit dem Dachstuhl erhöhe sich jedoch gegenüber dem Altbestand nur um 0,55 m. Die derzeitige Firsthöhe des Wohnhauses der mitbeteiligten Bauwerber liege um etwa 1 m unter der Firsthöhe des Wohnhauses der Beschwerdeführerinnen, obwohl das Wohnhaus der Bauwerber aufgrund der steilen Hanglage höher als das Wohnhaus der Beschwerdeführerinnen liege. Waren beide Wohnhäuser auf einer Baulinie errichtet, würde sich die Firsthöhe des Wohnhauses der mitbeteiligten Bauwerber trotz des geplanten Dachgeschoßausbaues in gleicher Höhe mit dem Wohnhaus der Beschwerdeführer befinden.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung vom 9. November 1998 wurde der dagegen erhobenen Vorstellung der Beschwerdeführerinnen keine Folge gegeben. Den Beschwerdeführerinnen erwachse aus den Vorschriften über die Beachtung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes kein Nachbarrecht. Die Bestimmung des § 3 Z. 4 des Bgl. Baugesetzes 1997 diene daher nur dem öffentlichen Interesse; die Einwendungen der Beschwerdeführerinnen, die auf eine Verletzung dieser Vorschrift abzielten, seien daher als unzulässig zurückzuweisen gewesen. Das Bgl. Baugesetz 1997 enthalte keine Bestimmungen über die zulässige Bauhöhe. Der Nachbar könne daher aus den Bestimmungen des geltenden Baugesetzes kein Recht auf

Einhaltung einer bestimmten Bauhöhe ableiten. Von der Baubehörde sei jedoch zu prüfen, inwieweit rechtskräftige Bauplatzerklärungen die Bebauung eines einzelnen Bauplatzes regeln. Im gegenständlichen Fall bestünde eine rechtskräftige Bauplatzerklärung vom 26. Februar 1971 für das vom Bauvorhaben betroffene Grundstück. In dieser Bauplatzerklärung würde die zulässige Geschoßanzahl mit zwei begrenzt. Nach der zum Zeitpunkt der Erlassung der Bauplatzerklärung geltenden Bgld. Bauordnung seien unter Vollgeschoßen solche zu verstehen gewesen, die in ihrer ganzen Ausdehnung über dem Gelände liegen und deren lichte Raumhöhe der Bestimmung des § 45 Abs. 1 leg. cit. entsprochen hätten. Alle übrigen Geschoße seien als Nebengeschoße anzusehen gewesen. Bei der Festlegung der Geschoßanzahl sei davon auszugehen, dass das Keller- und Dachgeschoß als Nebengeschoße außer Betracht zu bleiben hätten, da ansonsten eine Festlegung mit nur zwei Geschoßen nicht sinnvoll erschien. Zur Frage, ob durch den gegenständlichen Umbau die zulässige Geschoßanzahl überschritten werde, seien die eingereichten Planunterlagen heranzuziehen. Aus diesen ergebe sich, dass das Kellergeschoß mit einer lichten Raumhöhe von - nunmehr für Aufenthaltsräume geforderten - 2,50 m geplant sei und dass es sich nicht mit seiner ganzen Ausdehnung über dem Gelände befindet. Es könne daher nicht von einem Vollgeschoß im Sinne der angeführten Bauplatzerklärung gesprochen werden. Der Ausbau des Dachgeschoßes erscheine daher im Hinblick darauf, dass dadurch die Anzahl von insgesamt zwei Geschoßen nicht überschritten werde, zulässig. Da auch keine Bebauungsrichtlinien vorlägen, hätten die Baubehörden gemäß § 5 des Bgld. Baugesetzes eine Bebauungsweise zuzulassen bzw. im Einzelfall darüber zu entscheiden, ob ein Bauvorhaben unter Berücksichtigung der baupolizeilichen Interessen gemäß § 3 leg. cit. zulässig sei oder nicht.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Die Beschwerdeführerinnen erachten sich durch den angefochtenen Bescheid in dem Recht auf "Einhaltung und Festsetzung der Bauhöhe" verletzt. Sie machen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete - ebenso wie die zweitmitbeteiligten Parteien - eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Mit 1. Februar 1998 trat das Bgld. Baugesetz 1997 (Bgld. BauG), LGBI. Nr. 10/1998, in Kraft (§ 35 Bgld. BauG). Im Hinblick auf die Erlassung des erstinstanzlichen Baubewilligungsbescheides vom 30. März 1998 hatten daher die Baubehörden im Beschwerdefall bereits dieses Gesetz anzuwenden (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 4. Mai 1977, Slg. Nr. 9.315/A).

Da das hier zu beurteilende Bauvorhaben weder ein geringfügiges im Sinne des § 16 leg. cit. ist, noch die Zustimmungserklärungen aller Anrainer im Sinne des § 17 Abs. 4 dieses Gesetzes vorliegen, ist von einem bewilligungspflichtigen Bauvorhaben im Sinne des § 18 Bgld. BauG auszugehen.

Die Beschwerdeführerinnen sind Eigentümer eines an das Baugrundstück angrenzenden Grundstückes und demnach Anrainer gemäß § 21 Abs. 1 Z. 2 leg. cit. Sie können daher gemäß Abs. 2 dieser Gesetzesstelle gegen die Erteilung der Baubewilligung mit der Begründung Einwendungen erheben, dass sie durch das Vorhaben in ihren Rechten verletzt werden.

Die belangte Behörde geht nun davon aus, dass den Beschwerdeführerinnen kein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der Gebäudehöhe im Beschwerdefall zukommt.

Bezüglich der subjektiv-öffentlichen Rechte enthält § 21 Abs. 4 Bgld. BauG folgende Anordnung:

"(4) 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 Anrainers dienen (öffentlicht-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."

Die Rechtsnormen, die die Einhaltung einer bestimmten Gebäudehöhe zum Gegenstand haben, dienen vor allem auch einer ausreichenden Belichtung und Belüftung (vgl. das hg. Erkenntnis vom 17. September 1996, ZI. 94/05/0164). Die baurechtlichen Vorschriften über die Einhaltung bestimmter Gebäudehöhen (Bauhöhen) wurden deshalb in ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes als solche angesehen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse des Anrainers (Nachbarn) dienen. Dieses Recht auf Einhaltung einer bestimmten

Gebäudehöhe wurde jedoch dahingehend einschränkend ausgelegt, dass der Nachbar nur eine Verletzung der Vorschriften über die Gebäudehöhe hinsichtlich der ihm zugewandten Gebäudefront durchsetzen kann und sich auch nicht auf eine von der Gebäudehöhe unabhängige Beschränkung der Geschoße berufen kann (vgl. hiezu die bei Hauer, Der Nachbar im Baurecht, 5. Auflage, Seite 244 ff, wiedergegebene hg. Rechtsprechung). Die in (Teil-)Bebauungsplänen (siehe hiezu § 22 Abs. 1 lit. f Bfld. Raumplanungsgesetz, LGBI. Nr. 18/1969, in der Fassung LGBI. Nr. 12/1994), und in Bebauungsrichtlinien (vgl. hiezu § 25a Abs. 3 lit. c Bfld. Raumplanungsgesetz) enthaltenen Anordnungen über die Gebäudehöhe bzw. Geschoßanzahl sind daher zufolge der im § 21 Abs. 4 Bfld. BauG beispielsweise enthaltenen Aufzählung bau- und raumplanungsrechtlicher Vorschriften solche, die auch dem Interesse des Anrainers dienen. § 21 Abs. 4 Bfld. BauG geht jedoch auch davon aus, dass Anrainer subjektiv-öffentliche Rechte auch unmittelbar aus der Verletzung von Vorschriften dieses Gesetzes ableiten können. Die Verletzung der von den Baubehörden gemäß § 3 Bfld. BauG zu beachtenden baupolizeilichen Interessen berühren daher subjektiv-öffentliche Rechte der Anrainer dann, wenn daraus abgeleitet werden kann, dass sie auch dem Interesse der Anrainer dienen.

Das im § 3 Z. 4 leg. cit. für die Zulässigkeit von Bauvorhaben von der Behörde zu beachtende Ortsbild ist, wie der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung zu Bauordnungen anderer Bundesländer und auch zur - gleichzeitig mit dem hier anzuwendenden Bfld. BauG außer Kraft getretenen - Bfld. Bauordnung 1970 mehrfach ausgeführt hat, anhand des (konsentierten) vorhandenen Bestandes zu beurteilen, insoweit ihm ein Mindestmaß an gemeinsamer Charakteristik (wenn auch nicht vollständiger Einheitlichkeit) eigen ist, welche den (notwendigen) Maßstab dafür bildet, ob ein Bauvorhaben dieses Ortsbild erheblich beeinträchtigt (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 24. März 1998, Zl. 97/05/0310). Eine erhebliche Störung des Ortsbildes wird dann gegeben sein, wenn ein der Bautradition entsprechender und eine kulturelle Einheit bildender Bestand gegeben ist und das Vorhaben weder mit dem Bestand im Einklang steht noch sich in den Bestand harmonisch einordnen lässt (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 22. September 1998, Zl. 97/05/0220). In dem letztgenannten Erkenntnis hat der Verwaltungsgerichtshof zur insoweit vergleichbaren Rechtslage der NÖ Bauordnung 1976 ausgeführt, dass unter charakteristischen Merkmalen des Bestandes die Lage (Baufluchten), Größe (Baumassen), Proportion (Gliederung), Bauform (äußere Gestaltung), Baustoffe, Bauteile (technologische Gestaltung) zu verstehen ist. Demnach ist bei der Beurteilung, ob das Ortsbild durch das Bauvorhaben wesentlich beeinträchtigt wird, auch die Gebäudehöhe ein entscheidendes Beurteilungskriterium. Dies insbesondere dann, wenn diese nicht durch sonstige bau- und raumplanungsrechtliche Vorschriften (wie z.B. Bebauungsplan und Bebauungsrichtlinien) näher determiniert ist. Ob einem Anrainer im Sinne des § 21 Abs. 1 Z. 2 Bfld. BauG, dem ein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der Gebäudehöhe zukommt, insoweit auch ein subjektiv-öffentliches Recht darauf zusteht, dass sich das Bauvorhaben in das Ortsbild einfügt, als durch diesen Umstand die Gebäudehöhe beeinflusst wird (vgl. hiezu das zu § 8 Abs. 2 Tiroler Bauordnung, wiederverlautbart im LGBI. Nr. 33/1989, ergangene hg. Erkenntnis vom 18. Jänner 1977, Slg. Nr. 9.223/A, sowie Hauer, Der Nachbar im Baurecht,

5. Auflage, Seite 315, insbesondere aber auch Seite 111), kann im Beschwerdefall deshalb dahingestellt bleiben, weil die Baubehörden aufgrund der diesbezüglichen fachkundigen Ausführungen des Bausachverständigen im Zusammenhang mit den Antragsunterlagen (Einreichplan und Baubeschreibung) ohne Rechtsirrtum eine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes durch das beschwerdegegenständliche Bauvorhaben ausschließen konnten. Mit dem hier zu beurteilenden Bauvorhaben ist nämlich im Wesentlichen nur ein Dachausbau vorgesehen, der zwar eine Änderung der Dachform nach außen hin bedingt. Die charakteristischen Merkmale (Baufluchten, Baumassen, Gliederung, äußere Gestaltung und technologische Gestaltung) des bereits bestehenden Hauses in Bezug auf den umgebenden Baubestand (Ortsbild) ändern sich jedoch nicht derart, dass dadurch eine Beeinträchtigung der vom Beschwerdepunkt umfassten subjektiv-öffentlichen Rechte der Beschwerdeführerinnen berührt sein könnten.

Es kommt im Beschwerdefall bei Beurteilung der Gebäudehöhe nicht - wie von der belangten Behörde ausgeführt - auf die Anordnungen des gleichzeitig mit dem Benützungsbewilligungsbescheid erlassenen Bauplatzerklärungsbescheides vom 26. Februar 1971 an, welcher die Höhe des zu errichtenden Gebäudes mit "höchstens zwei Geschoße" festgesetzt hat. Mangels anders lautender Übergangsbestimmungen war im Beschwerdefall das Bfld. BauG anzuwenden, welches keine Bauplatzschaffung im Sinne einer Bauplatzerklärung durch Bescheid kennt. Infolge der nunmehr geänderten Rechtslage entfaltet daher der Bauplatzerklärungsbescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 26. Februar 1971 für neue Bauvorhaben keine Rechtswirkungen mehr (vgl. hiezu auch das hg. Erkenntnis vom 23. Februar 1999, Zl. 98/05/0222). Im Übrigen hat sich an der bestehenden Geschoßzahl durch das bewilligte

Bauvorhaben nichts geändert. Eine gesetzliche Bestimmung des Begriffes Geschoß - wie sie noch § 2 Abs. 8 der früheren Burgenländischen Bauordnung enthalten hat - fehlt im Bgl. BauG. Nach dem allgemeinen Sprachgebrauch umfasst ein Geschoß die in einer Ebene liegenden Räume eines Gebäudes, die allseits über dem Erdboden liegen und nicht teilweise in das Gelände (Hang) reichen, sich somit zur Gänze über dem Erdboden befinden (vgl. hiezu die hg. Erkenntnisse vom 28. November 1995, Zl. 94/05/0349, und vom 25. März 1997, Zl. 94/05/0077). Das Kellergeschoß des Gebäudes der zweitmitbeteiligten Parteien kann daher im Hinblick auf die bestehende Hanglage nicht als Geschoß mitgezählt werden, weil es teilweise in den Hang reicht.

Aus diesen Gründen erweist sich der angefochtene Bescheid im Ergebnis als frei von Rechtsirrtum. Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBI. Nr. 416/1994.

Wien, am 27. April 1999

#### **Schlagworte**

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Belichtung Belüftung BauRallg5/1/3

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1999:1998050246.X00

#### **Im RIS seit**

21.02.2002

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)