

TE Vwgh Erkenntnis 1999/2/23 98/05/0222

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 23.02.1999

Index

L37151 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Burgenland;

L70701 Theater Veranstaltung Burgenland;

L81701 Baulärm Burgenland;

L82000 Bauordnung;

L82001 Bauordnung Burgenland;

L82201 Aufzug Burgenland;

L82251 Garagen Burgenland;

Norm

BauG Bgld 1997 §17;

BauG Bgld 1997 §18;

BauG Bgld 1997 §3;

BauG Bgld 1997 §5;

BauO Bgld 1969 §12;

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 Oberkommissarin Dr. Gritsch, über die Beschwerde der Johanna Hafner in Oggau, vertreten durch Schreiner-Lackner Rechtsanwälte OEG in Eisenstadt, Hauptstraße 1, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung vom 5. Oktober 1998, Zl. 02/04/340, betreffend Versagung einer Baubewilligung (mitbeteiligte Partei: Marktgemeinde Oggau, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Burgenland Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 13. Dezember 1996 war der Beschwerdeführerin die Bauplatzerklärung für das Grundstück Nr. 4136/3, KG Oggau, mit einer Größe von 725 m2

erteilt worden. Als Auflage war unter Punkt II/1 die offene Bebauungsweise vorgeschrieben, unter Punkt II/3 wurde die vordere, südseitige Baulinie in einem Abstand von 3 m zur südseitigen Grundgrenze festgelegt. Das Grundstück ist sowohl von der Seegasse als auch vom Weg "Auf der Haide" erschlossen. Es ist L-förmig, im östlichen Bereich bildet es ein Rechteck mit den Ausmaßen von 20,40 m mal 19,14 m, westlich daran schließt ein 7,50 m breiter, ca. 47 m langer Streifen an, der gegen das Weggrundstück Nr. 4104 "Auf der Haide" abgeschrägt ist.

Mit Bescheid vom 13. Dezember 1996 wurde der Beschwerdeführerin die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung einer Garage auf dem 7,5 m breiten Grundstücksstreifen erteilt, mit Bescheid vom 3. Oktober 1997 wurde anschließend an die Garage ebenfalls im 7,5 m breiten Grundstücksteil der Zubau eines Kellers bewilligt. Sowohl die Garage als auch der Keller weisen eine Breite von 7,50 m auf, sie reichen daher von der nördlichen zur südlichen Grenze dieser "Fahnenstange".

Mit Eingabe vom 28. November 1997 hat die Beschwerdeführerin die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Zubaus und Umbaus des bestehenden Gebäudes zwecks Errichtung von drei Kleinwohnungen auf dem genannten Grundstück beantragt. Das Bauvorhaben sollte über der Garage und dem Keller errichtet werden. In der Verhandlung führte der Bausachverständige aus, es sei laut planlicher Darstellung die Traufhöhe zum Anrainer mit 4,50 m ausgewiesen. Da auf dieser Parzelle eine offene Bebauungsweise vorgeschrieben sei, dürften in den seitlichen und hinteren Abstandsflächen nur Nebengebäude und andere untergeordnete Bauten bis zu einer Außenwandhöhe von 3 m und einer Dachneigung von höchstens 45 Grad errichtet werden. Das gegenständliche Bauvorhaben könne nach dem derzeitigen Standpunkt nicht genehmigt werden. Die Anrainer sprachen sich gegen die Baubewilligung aus. Die Beschwerdeführerin beantragte insbesondere unter Berufung auf § 5 Abs. 3 (der Burgenländischen Bauordnung), von der offenen Bebauungsweise Abstand zu nehmen und das Bauvorhaben laut Einreichplan zu genehmigen. Dies im Hinblick darauf, daß der Keller bereits genehmigt und errichtet und auch das Nachbargebäude an eine Grundgrenze angebaut sei.

Mit einer am 10. Februar 1998 bei der Behörde eingelangten Eingabe haben die Nachbarn ihren während der Bauverhandlungen erhobenen Einspruch zurückgezogen und sich mit dem Bauvorhaben einverstanden erklärt.

Mit Bescheid vom 25. Februar 1998 hat der Vizebürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde das Ansuchen der Beschwerdeführerin um Erteilung einer Baubewilligung sowie den Antrag, von der offenen Bebauungsweise Abstand zu nehmen, abgewiesen. Zur Begründung wurde im wesentlichen ausgeführt, für das gegenständliche Grundstück gelte so wie für alle anderen Baugrundstücke im Straßenzug "Auf der Haide" die offene Bebauungsweise gemäß § 5 Abs. 1 Z. 3 des Burgenländischen Baugesetzes, LGBl. Nr. 10/1998, dies sei auch mit rechtskräftigem Bescheid der Baubehörde vom 13. Dezember 1996 festgelegt worden. Nach § 5 Abs. 2 leg. cit. seien in den Abstandsflächen 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 würden. Es sei bereits die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung einer Garage und eines angebauten Kellers erteilt worden, beim beabsichtigten Zubau von Wohnräumen und Umbau der Garage zwecks Schaffung einer Wohnung handle es sich keinesfalls um ein Nebengebäude im Sinne des Baugesetzes, somit stehe das gegenständliche Bauvorhaben im Widerspruch zu den Bestimmungen des § 5 Abs. 2 leg. cit. Dem Antrag, von der offenen Bebauungsweise Abstand zu nehmen, könne nicht entsprochen werden, da nach den Bestimmungen des § 5 Abs. 3 leg. cit. die Baubehörde in Ausnahmefällen unter Berücksichtigung des Anrainerschutzes, der Baugestaltung und der örtlichen Gegebenheiten abweichend von den Bestimmungen der Abs. 1 und 2 lediglich die Abstände von Bauten durch Festlegung von Baulinien bestimmen könne, woraus keinesfalls die Ermächtigung der Baubehörde abgeleitet werden könne, die festgelegte Bebauungsweise zu ändern.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung wies die Beschwerdeführerin darauf hin, daß die Anrainer ihren Einspruch zurückgezogen hätten und auch durch den Zubau von Wohnräumen und den Umbau einer Garage keine größere Beeinträchtigung entstehen würde, als nicht schon durch den Bau von Nebengebäuden entstanden sei.

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 21. Juli 1998 wurde die Berufung der Beschwerdeführerin gegen den Bescheid des Vizebürgermeisters vom 25. Februar 1998 abgewiesen. Es wurde darauf hingewiesen, daß mit Bescheid des Bürgermeisters vom 13. Dezember 1996 das gegenständliche Grundstück zum Bauplatz erklärt und unter anderem die offene Bebauungsweise angeordnet worden sei. Entscheidend dafür sei gewesen, daß auch bei den sonstigen Grundstücken im Straßenzug "Auf der Haide" die offene Bebauungsweise, zum

Teil offene Bauweise einseitig angebaut, gegeben sei. Der Bescheid sei in Rechtskraft erwachsen. Aus der Bestimmung, daß in Ausnahmefällen die in § 5 Abs. 1 und 2 Baugesetz festgelegten Abstände von Bauten zu den Grundstücksgrenzen durch die Festlegung von Baulinien abgeändert werden könnten, könne keinesfalls die Ermächtigung der Baubehörde zur Änderung der festgelegten Bauweise geschlossen werden.

Aus den Bestimmungen des Burgenländischen Baugesetzes ergebe sich, daß bei einer offenen Bauweise in den seitlichen und hinteren Abstandsflächen nur Nebengebäude und andere untergeordnete Bauwerke errichtet werden dürften. Aufgrund der Figuration des gegenständlichen Grundstückes ergebe sich, daß ein Teil des Grundstückes mit einer Länge von rund 46 m und einer Breite von ca. 7,5 m Abstandsfläche im Sinne des Baugesetzes sei.

Die gegen diesen Bescheid erhobene Vorstellung der Beschwerdeführerin hat die belangte Behörde mit Bescheid vom 5. Oktober 1998 abgewiesen. Das Grundstück habe in südöstlicher Richtung eine Länge von 33,25 m. Die hintere Grundstücksgrenze bilde die Grenze zum Grundstück Nr. 4135/5 und jene zum Grundstück Nr. 4135/1. Da laut § 5 Abs. 2 des Burgenländischen Baugesetzes 1997 von der hinteren Grundstücksgrenze bei allen Bauweisen ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten sei, verbleibe - abgesehen von der Möglichkeit der Errichtung von Nebengebäuden in Abstandsflächen - lediglich ein Streifen in einer Tiefe von 1,5 m für eine Bauweise, da es sich bei der südseitigen Grundgrenze, für die die Baulinie in einem Abstand von 3 m zur südseitigen Grundgrenze im Bauplatzklärungsbescheid festgelegt worden sei, um die laut dem im Bauverfahren vorgelegten Teilungsplan an die an der Seegasse gelegene Grundstücksgrenze handle. Selbst wenn man davon ausginge, daß das gegenständliche Grundstück zwei vordere Grundstücksgrenzen, nämlich zur Seegasse und zur Straße "Auf der Haide" habe, so wäre jedenfalls zu den seitlichen Grundgrenzen (zu den Grundstücken Nr. 4135/5 und 4136/1 bzw. 4135/3) gemäß § 5 Abs. 1 Z. 3 leg. cit. bei offener Bauweise ein Abstand von 3 m freizuhalten. Die Festlegung der geschlossenen Bauweise für das gegenständliche Grundstück und damit die Verpflichtung des Anbaues der Hauptgebäude beidseitig an die seitlichen Grundstücksgrenzen mit gleichzeitiger Festlegung der vorderen Baulinien an der Grundstücksgrenze zur Straße "Auf der Haide" wäre nur dann zulässig, wenn diese Bauweise im genannten Straßenzug bzw. dem Nahebereich des genannten Baugrundstückes vorherrschen würde. Aus den Planunterlagen gehe jedoch hervor, daß auf dem Nachbargrundstück das Gebäude zumindest in halboffener und nicht in geschlossener Bauweise errichtet wurde. Zum Einwand der Vorstellungswerberin bezüglich der zu geringen Breite des Grundstückes "Auf der Haide 1 und 2" für die Festlegung der offenen Bauweise sei anzumerken, daß dies nicht Gegenstand des Verfahrens sei. Die Vorschreibung der halboffenen Bauweise würde bedeuten, daß das Hauptgebäude an einer seitlichen Grundstücksgrenze anzubauen sei und gegen die andere ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten sei. Auch bei Bestehen dieser Bauweise hätte das eingereichte Bauvorhaben nicht bewilligt werden können. Die Heranziehung des § 5 Abs. 3 leg. cit. zwecks Festlegung von Baulinien, welche von den Bestimmungen des § 5 Abs. 1 und 2 leg. cit. abweichen, könne nicht so weit gehen, daß damit die wesentliche Baugrundlage der rechtskräftigen Bauplatzklärung derart abgeändert würde, daß auf Umwegen eine gänzlich andere Bauweise für das Grundstück festgelegt werde.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten mit einer Gegenschrift vorgelegt und die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführerin rügt, daß die östliche Grundstücksgrenze im Bescheid der belangten Behörde mit einer Länge von 33,25 m angegeben sei. Der Einreichplan der Beschwerdeführerin weist im Lageplan 1 : 500 zwischen den Grundstücken Nr. 4135/1 und 4136/3 im östlichen Bereich keine durchgehende Grenzlinie auf, vielmehr sind zwei Linien "gewirgelt", das heißt, als nicht gültig anzusehen. Aus dem im Vorakt einliegenden Teilungsplan vom 12. August 1993, der der Bauplatzbewilligung zugrunde lag, ist allerdings ersichtlich, daß lediglich die Grenzlinie, die in einem Abstand von 7,5 m von der Seegasse entfernt das Grundstück Nr. 4136/3 vom Grundstück Nr. 4135/5 trennt, in ihrer östlichen Verlängerung gewirgelt ist, wohingegen die Grenzlinie zwischen dem Grundstück Nr. 4135/1 und dem nördlichsten Teil des zu bebauenden Grundstückes in diesem Teilungsplan nicht gewirgelt ist. Es ist daher davon auszugehen, daß das zu bebauende Grundstück im ostseitigen Bereich eine Länge von 20,40 m aufweist, und nicht von 33,25 m. Unter Zugrundelegung dieses Längenausmaßes von 20,40 m in diesem Bereich ergibt sich auch die im

Bauplatzklärungsbescheid angegebene Grundstücksgröße von insgesamt 750 m². Der durch die Beschwerdeführerin aufgrund ihrer mangelhaften Einreichunterlagen herbeigeführte Irrtum der belangten Behörde ist aber nicht entscheidungswesentlich, weil auch das tatsächlich gegebene, im Osten des Grundstückes gelegene Rechteck mit den Ausmaßen von ca. 19 m mal 20,40 m selbst unter Einhaltung der offenen Bebauungsweise eine sinnvolle Bebauung des Grundstückes ermöglicht.

Das gegenständliche Bauvorhaben wurde mit dem am 28. November 1997 eingelangten Ansuchen anhängig gemacht, der Berufungsbescheid wurde am 31. Juli 1998 erlassen. Das Verfahren war damit bis zu diesem Zeitpunkt anhängig; das Burgenländische Baugesetz 1997, Bgld. BauG, LGBl. Nr. 10/1998, trat gemäß seinem § 35 mit 1. Februar 1998 in Kraft. Mangels anderslautender Übergangsbestimmungen war dieses Gesetz daher auf das vorliegende, bereits vor Inkrafttreten dieses Gesetzes anhängige Bauvorhaben anzuwenden.

Das Bgld. BauG sieht, anders als die Burgenländische Bauordnung, LGBl. Nr. 13/1970 in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 11/1994, keine Bauplatzschaffung mehr vor. Der Bauplatzklärungsbescheid vom 13. Dezember 1996 entfaltet aufgrund der geänderten Rechtslage keine Rechtswirkungen mehr, weshalb es entbehrlich ist, auf die Frage einzugehen, welche Grenzlinie mit der "südseitigen" gemeint war. Während § 12 der Burgenländischen Bauordnung 1970 in der genannten Fassung die Kriterien festlegte, nach welchen eine Bauplatzklärung zu bewilligen bzw. zu versagen war, legt das Bgld. BauG nur mehr in seinen §§ 3 und 5 jene Kriterien dar, die anlässlich der Baubewilligung zu berücksichtigen sind. Es sind die Fragen, ob das Grundstück für die Bebauung geeignet ist (§ 3 leg. cit.) sowie der zuzulassenden Bauweisen und Abstände (§ 5) bei der Erteilung der Baubewilligung zu klären.

Die Bestimmung des § 5 Bgld. BauG lautet wie folgt:

"Bebauungsweisen und Abstände

(1) Sofern Bebauungspläne/Teilbebauungspläne oder Bauungsrichtlinien nicht vorliegen, hat die Baubehörde unter Berücksichtigung des Baubestandes und des Ortsbildes für ein Baugrundstück eine der folgenden Bauweisen 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 Bauweise ist eine Grundstücksbreite von mindestens 15 m erforderlich.

(2) Bei allen Bauweisen 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 Abs. 1 und 2 die Abstände von Bauten zu den Grundstücksgrenzen durch die Festlegung von Baulinien und zwingenden Baulinien bestimmen. Baulinien sind die Grenzlinien, innerhalb derer Bauten errichtet werden dürfen; zwingende Baulinien sind jene Grenzlinien, an die anzubauen ist."

Da das eingereichte Bauvorhaben mit der vorgesehenen Wohnnutzfläche von 151,54 m² kein geringfügiger Bau i.S. des § 17 Bgld. BauG ist, war für dieses Bauvorhaben eine Baubewilligung gemäß § 18 leg. cit. erforderlich.

Wie bereits ausgeführt, war für das gegenständliche Bauvorhaben eine Bauplatzschaffung nicht erforderlich. Da für das gegenständliche Grundstück und die anrainenden Grundstücke weder Bebauungspläne, Teilbebauungspläne oder Bauungsrichtlinien erlassen wurden, waren die Baubehörden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gehalten, unter Berücksichtigung des Baubestandes und des Ortsbildes (§ 5 Abs. 1 Bgld. BauG) für das Baugrundstück entweder die geschlossene, halboffene oder offene Bauweise zuzulassen.

Der Einwand der Beschwerdeführerin, die offene Bauweise sei schon deshalb nicht zulässig, weil das

Grundstück die dafür erforderliche Grundstücksbreite von mindestens 15 m (§ 5 Abs. 1 Z. 3 letzter Satz) nicht einhalte, geht schon deshalb ins Leere, weil das gegenständliche Grundstück in seinem östlichen Bereich eine Grundstücksbreite von 20,40 m mal 19,14 m aufweist und die "Grundstücksbreite" von 7,5 m lediglich im Bereich der fahnenartigen Verlängerung zum Weg "Auf der Haide" vorliegt.

Anlässlich der Erlassung des in Rechtskraft erwachsenen Bauplatzerklärungsbescheides vom 13. Dezember 1996 hat die Baubehörde die in § 12 BgldBauO 1970 festgelegten öffentlichen Interessen an einer geordneten Verbauung berücksichtigt und in der Begründung des Bescheides darauf hingewiesen, daß für das gegenständliche Grundstück sowie für alle anderen Baugrundstücke im Straßenzug "Auf der Haide" die offene Bebauungsweise festgelegt worden sei. Wenn auch § 5 des Bgld. BauG nicht mehr explizit jene Kriterien aufzählt, die § 12 der BgldBauO 1970 normiert hat, so ist doch auch aus der Bezugnahme auf die Berücksichtigung des Baubestandes und des Ortsbildes in § 5 Abs. 1 Bgld. BauG davon auszugehen, daß bei Festlegung der entsprechenden Bebauungsweise gemäß § 5 Abs. 1 Bgld. BauG im Baubewilligungsbescheid das öffentliche Interesse an der Sicherung einer geordneten Verbauung zu berücksichtigen ist.

Daß sich der Baubestand und das Ortsbild seit Erlassung des Bauplatzerklärungsbescheides vom 13. September 1996 so geändert hätten, daß nunmehr die geschlossene Bebauungsweise dem Baubestand und dem Ortsbild entsprechen würde, hat auch die Beschwerdeführerin während des Verwaltungsverfahrens nicht dargetan. Auch aus dem von der Beschwerdeführerin vorgelegten Einreichplan, auf dem die zwei nächstgelegenen nördlichen Baugrundstücke mit ihrem Baubestand eingetragen sind, ergibt sich nicht, daß dort die geschlossene Bebauungsweise verwirklicht worden wäre. Da selbst bei Festsetzung einer halboffenen Bebauungsweise das eingereichte Bauvorhaben nicht bewilligungsfähig gewesen wäre, ist die Beschwerdeführerin durch die Versagung der Baubewilligung im Ergebnis in keinem Recht verletzt worden.

Da sich die Beschwerde somit als unbegründet erweist, war sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

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

Wien, am 23. Februar 1999

Schlagworte

Baubewilligung BauRallg6

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1999:1998050222.X00

Im RIS seit

03.05.2001

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at