

# TE Vwgh Erkenntnis 1999/1/19 95/05/0256

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 19.01.1999

## 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

BauO Bgld 1969 §12 Abs6;

BauO Bgld 1969 §4 Abs2;

BauRallg;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Pallitsch, Dr. Bernegger und Dr. Kail als Richter, im Beisein der Schriftführerin Oberkommissarin Dr. Gritsch, über die Beschwerde der Hildegard Prünner in Jois, vertreten durch Dr. Ingrid Herzog-Müller, Rechtsanwältin in Bruck an der Leitha, Kirchengasse 7, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Neusiedl am See vom 20. Juli 1995, Zl. 02/04-65, betreffend Einwendungen gegen eine Bauplatzerklärung (mitbeteiligte Parteien:

1. Marktgemeinde Jois, vertreten durch den Bürgermeister, 2. Andrea und Matthias Ehardt in Jois, vertreten durch Dr. Manfred Moser, Rechtsanwalt in Pötsching, Wr. Neustädterstraße 57), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Burgenland Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,- und den Zweitmitbeteiligten in der Höhe von S 12.950,- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Mit Bescheid vom 11. Mai 1993 erklärte der Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde das Grundstück der mitbeteiligten Bauwerber Nr. 2175, EZ 1985, KG Jois, gemäß § 13 Abs. 3 bis 5 der Bgld. BauO, LGBI. Nr. 13/1970, zum Bauplatz. Festgelegt wurde unter anderem die geschlossene Bebauungsweise und eine Bebauungsdichte von 40 %.

Die rückwärtige Baulinie wurde in einem Abstand von 14 m von der rückwärtigen Einfriedigung des Anrainers F. festgelegt; die vordere Baulinie (straßenseitig) wurde in einem Abstand von 22 m von der rückwärtigen Baulinie festgelegt.

Dieser Bescheid wurde zufolge Berufung durch die Bauwerber mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 5. August 1993 dahingehend abgeändert, daß die rückwärtige Baulinie in einem Abstand von 8 m von der rückwärtigen Einfriedigung des Anrainers F. festgelegt wurde.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 26. August 1993 wurde den Bauwerbern die Bewilligung zur Errichtung eines Einfamilienhauses und einer Einfriedigung auf dem genannten Grundstück erteilt. Die Bewilligung erfolgte nach Maßgabe der Baubeschreibung, der mit einem Bewilligungsvermerk versehenen Plan- und Berechnungsunterlagen sowie unter Vorschreibung von Auflagen.

Tatsächlich weisen zwei Lagepläne (ex September 1992 und August 1993) den Genehmigungsvermerk vom 26. August 1993 zur selben Zahl aus, wobei der neuere Plan das Gebäude um 9 m weiter hinten situiert als der ältere Plan. Aus diesen Plänen läßt sich nicht entnehmen, wo die Einfriedigung des Nachbarn F. gelegen ist und damit die Baulinie fixiert war.

Sowohl eine Berufung als auch eine Vorstellung der Beschwerdeführerin, die mit ihren Grundstücken seitliche Nachbarin an der zum seitlichen Nachbarn F. gegenüberliegenden Seite des Baugrundstückes ist, blieben erfolglos.

Bei einer Überprüfung des Vorhabens gemäß § 103 Bgld. BauO am 24. Juni 1994 wurde festgestellt, daß die rückwärtige Gebäudefront "nur ca. 6 m von der Grundgrenze des Anrainers F. zurückgesetzt wurde". Darauf stellten die Bauwerber am 1. Juli 1994 einen Antrag auf Abänderung der Bauplatzerklärung gemäß § 15 Abs. 2 Bgld. BauO (nunmehr in der Fassung LGBL. Nr. 11/1994; im folgenden: BO). Zuzufolge eines Meßfehlers sei es passiert, daß der Bau zwei Meter hinter der festgelegten Baulinie gelegen sei. Begehrt wurde, daß die Baulinie in einem Abstand von 6 m von der rückwärtigen Einfriedigung des Anrainers F. festgelegt werde.

Dieses Ansuchen wurde am 5. September 1994 dahingehend ergänzt, daß um Bauplatzerklärung durch Teilung des Grundstückes Nr. 2175 nach dem Teilungsplan des Dipl. Ing. E.H. vom 6. September 1994, Zl. 1294-A/94, auf zwei Bauplätze angesucht wurde, daß für diese die Bauplatzerklärung ausgesprochen und schließlich die Baubewilligung für den Neubau eines Wohnhauses erteilt werde.

Nach diesem Teilungsplan bestanden bereits die Grundstücke Nr. 2175/1 mit einer Fläche von 2181 m<sup>2</sup> und straßenseitig ein Grundstück Nr. 2175/2, welches (offenbar, da der im Akt befindliche Übergabevertrag für das frühere Grundstück Nr. 2175 eine Fläche von 2211 m<sup>2</sup> ausweist) 30 m<sup>2</sup> groß ist. Geteilt werden sollte nach dem Teilungsplan das Grundstück Nr. 2175/1 in die neue (hintere) Parzelle Nr. 2175/3 (1509 m<sup>2</sup>) und die neue Parzelle Nr. 2175/1 (672 m<sup>2</sup>), die zwischen der an der Straßenseite gelegenen Restparzelle Nr. 2175/2 und der Parzelle Nr. 2175/3 liegt.

Gegenstand der Ladung zu der für den 4. November 1994,

11.40 Uhr, anberaumten Verhandlung war das neuerliche Bauansuchen der mitbeteiligten Bauwerber bezüglich des Grundstückes Nr. 2175/1. Exakt zu diesem Zeitpunkt wurde eine Verhandlung zur Bewilligung der Teilung des Grundstückes "Nr. 2175" durchgeführt, bei der die Beschwerdeführerin anwesend war und keinerlei Einwendungen erstattete.

Mit Bescheid vom 10. November 1994 erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde gemäß §§ 10, 11, 12 Abs. 5 BO aufgrund des oben genannten Teilungsplanes die Genehmigung zur Teilung des Grundstückes Nr. 2175 in die Grundstücke Nr. 2175/1 und 2175/2 (?).

Gleichfalls am 4. November 1994 um 11.55 Uhr fand eine Verhandlung aufgrund des Ansuchens der Bauwerber um Erklärung des Grundstückes Nr. "2175" zum Bauplatz statt. Die Beschwerdeführerin äußerte sich dahingehend, daß die durch den Bescheid vom 5. August 1993 gegebenen Festlegungen anerkannt würden. Sie verweigerte die Unterschrift auf dem Protokoll über diese Verhandlung.

Mit Bescheid vom 2. Februar 1995 wurde das Grundstück Nr. 2175/1 zum Bauplatz erklärt. Es wurde die geschlossene Bebauung und eine Bebauungsdichte von 40 % festgelegt. Die rückwärtige Baulinie wurde mit der hinteren Grundgrenze festgesetzt, die vordere Baulinie in einem Abstand von 28 m von der rückwärtigen Baulinie. Die maximale Höhe des zu errichtenden Gebäudes durfte höchstens 7 m betragen.

Schließlich fand am 4. November 1994 auch die Bauverhandlung statt, die zu der mit Bescheid vom 8. Juni 1995 erteilten Bewilligung zum Neubau eines Einfamilienhauses und einer Einfriedigung auf dem Grundstück Nr. 2175/1 führte.

Hier gegenständlich ist allein das Bauplatzbewilligungsverfahren. In ihrer Berufung gegen den Bescheid vom 2. Februar 1995 rügte die Beschwerdeführerin zunächst, daß sie zu einer Baubewilligungsverhandlung geladen worden sei, dort aber erfahren habe, daß drei verschiedene Verhandlungen stattfänden. Sie machte ihr Recht geltend, daß ein bereits abgeschlossenes Verfahren nicht neuerlich aufgerollt werde. Durch die Teilung des Grundstückes Nr. 2175 sei keine Änderung der bereits abgehandelten und rechtsgültigen Bauplatzerklärung erfolgt. Beanstandet wurde auch in der Berufung nicht die Festlegung der geschlossenen Bebauungsweise, sondern der Umstand, daß weder der Bauplan noch das bereits errichtete Bauobjekt der geschlossenen Bauweise entspreche. Die weiteren Einwendungen in der Berufung richteten sich gegen das tatsächlich schon errichtete Vorhaben (Geländeaufschüttung, Gebäudehöhe, Niederschlagswässer).

In der abweisenden Berufungsentscheidung vom 17. Mai 1995 verwies der Gemeinderat auf den in Rechtskraft erwachsenen Teilungsbescheid vom 10. November 1994. Im Zusammenhang mit der nunmehr erfolgten Teilung des Grundstückes Nr. "2175" in die Grundstücke Nr. 2175/1 und 2175/3 könne von einer Bindungswirkung der Berufungsentscheidung vom 5. August 1993, mit der die rückwärtige Baulinie mit 8 m von der hinteren Einfriedung des Anrainers F. festgelegt worden sei, nicht ausgegangen werden. Hinsichtlich der Verfahrensrüge wurde ausgeführt, daß über die Bauplatzbewilligung ohnehin erst nach Rechtskraft des Teilungsbescheides entschieden worden sei.

Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde der dagegen erhobenen Vorstellung keine Folge. Die Grundstücksteilung sei eine wesentliche Änderung des Sachverhaltes gemäß § 15 Abs. 2 BO, wobei die Vorstellungsbehörde den Teilungsplan als Teilung der Parzelle Nr. 2175 in die Grundstücke Nr. 2175/1, 2175/2 und 2175/3 interpretierte. Aufgrund dieser Teilung sei eine neuerliche Bauplatzerklärung berechtigt gewesen. Es durften abweichende Regelungen, insbesondere die Festlegung einer anderen hinteren Baulinie, getroffen werden. Die Verfahrensrüge der Beschwerdeführerin sei insofern berechtigt, als ihr der Gegenstand der beiden anderen Verhandlungen nicht bekanntgegeben worden sei; die Beschwerdeführerin hätte sich aber in die Verhandlung eingelassen und keinen Vertagungsantrag gestellt.

In ihrer dagegen erstatteten Beschwerde erachtet sich die Beschwerdeführerin in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten als Nachbarin im Bauplatzerklärungsverfahren verletzt, weil sie durch die im Bescheid enthaltenen Bestimmungen über die Bebauungsweise, die bauliche Ausnützung des Bauplatzes, die Festlegung der rückwärtigen Baulinie mit der hinteren Grundgrenze, die Entfernung des vorgesehenen Baues von der Nachbargrenze bzw. von ihrem Gebäude, die Gebäudehöhe und die Beschaffenheit des Bauplatzes beeinträchtigt werde. Sie beantragt die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete, ebenso wie die mitbeteiligten Bauwerber, eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 10 Abs. 1 BO bedürfen bestimmte Maßnahmen einer Bauplatzerklärung der Baubehörde, mit der das betroffene Grundstück in einem nach Maßgabe der dortigen Bestimmungen durchzuführenden Verfahren für die Bebauung oder eine sonstige in diesem Absatz genannte Maßnahme geeignet erklärt wird. In der Z. 1 dieses Absatzes wird als Maßnahme die Teilung oder Vereinigung von Grundstücken oder Grundstücksteilen im Bauland, in Z. 3 der Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden angeführt. Eine Bauplatzerklärung zur Teilung des Grundstückes Nr. 2175 (richtig: 2175/1) ist hier durch den Bescheid vom 10. November 1994 erfolgt. Trotz unrichtiger Bezeichnung der Grundstücke im Bescheidspruch ergibt sich aus dem im Spruch genannten Teilungsplan, daß nicht die Abtrennung der Restparzelle Nr. 2175/2, sondern die Abteilung des Grundstückes Nr. 2175/3 bewilligt wurde, weil die im Teilungsplan genannten Grenzpunkte die Grundstücke Nr. 2175/1 (neu) und 2175/3 betreffen und insbesondere die Grenze zwischen den zuletzt genannten Grundstücken (Punkte 43 und 44; das ist auch die neue Baulinie) festlegen.

Jedenfalls wurde durch den rechtskräftigen Teilungsbescheid eine Teilung bewilligt, aus der das Grundstück Nr. 2175/1 gebildet wurde; ob dieses neue Grundstück das Grundstück Nr. 2175/2 noch beinhaltet oder nicht (keinem der Baupläne kann diesbezüglich etwas entnommen werden), spielt zumindest aus der Sicht der beschwerdeführenden

Nachbarin keine Rolle.

Gemäß § 10 Abs. 5 BO bedürfen u.a. Maßnahmen gemäß Abs. 1 Z. 3 (Neu-, Zu- und Umbauten) keiner neuen Bauplatzerklärung, wenn sie einer gültigen Bauplatzerklärung entsprechen. Die Bauplatzerklärung vom 11. Mai 1993 bzw. vom 5. August 1993 war keine "gültige" Bauplatzerklärung für ein neues Bauansuchen, weil nach der Teilung ein Grundstück Nr. 2175 jedenfalls nicht mehr existiert. Es mußte daher neuerlich um eine Bauplatzbewilligung angesucht werden, sodaß sich die Frage, ob die Voraussetzungen einer Änderung gemäß § 15 Abs. 2 BO hier vorliegen, gar nicht stellt.

§ 12 Abs. 6 BO lautet:

"(6) Der Bescheid, mit dem die Bauplatzerklärung ausgesprochen wird, hat insbesondere zu enthalten:

1. die Bezeichnung und das Ausmaß des Grundstückes, das zum Bauplatz erklärt wird,
2. die zulässige widmungsgemäße Verwendung (§ 14 Burgenländisches Raumplanungsgesetz, LGBl. Nr. 18/1969, in der jeweils geltenden Fassung),
3. soweit es sich nicht um Bundesstraßen handelt, den Verlauf, die Breite und die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche (§ 9),
4.  
die Baulinien, soweit sie bereits festgelegt werden können,
5.  
die bauliche Ausnützung des Bauplatzes,
6.  
die Bebauungsweise,
7.  
die maximalen Gebäudehöhen (Geschoßzahl),
8.  
allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude, Einfriedigungen, Gebote oder Verbote bestimmter Bauformen oder Bauweisen,
9.               gegebenenfalls die Verpflichtung, an die Gemeinde gemäß § 17 eine Grundfläche in einer bestimmten Lage und in einem bestimmten Ausmaß abzutreten, und
10.             gegebenenfalls die Bemessungsgrundlage für die Kostentragung der Aufschließungsmaßnahmen gemäß § 18."

Die Beschwerdeführerin bekämpfte stets die von der früheren Bauplatzbewilligung abweichende Festlegung der hinteren Baulinie an der hinteren Grundstücksgrenze. Gegen die schon im früheren Bauplatzerklärungsbescheid erfolgte Festlegung der geschlossenen Bauweise hat sie sich anlässlich der Verhandlung vom 4. November 1994 nicht zur Wehr gesetzt; auch in der Berufung hat sie nicht behauptet, daß die Voraussetzungen der geschlossenen Bebauung (Bedachtnahme auf den Baubestand gemäß § 4 Abs. 2 BO) nicht vorlägen; sie beanstandete bloß, daß weder der Bauplan noch das errichtete Objekt der vorgeschriebenen geschlossenen Bauweise entsprächen. Es kann hier dahingestellt bleiben, ob der Gesetzgeber mit der Bedachtnahme auf den Baubestand den Bauplatz selbst oder eine größere Umgebung im Auge hatte, weil der gegen die geschlossene Bebauung erhobene Einwand zufolge der beschränkten Prüfungsbefugnis der Berufungs- wie auch der Vorstellungsbehörde nicht wahrgenommen werden konnte. Erstmals in der Vorstellung (und nicht spätestens in der Berufung, was im Hinblick auf die mangelhafte Ladung noch rechtzeitig gewesen wäre) hat sich die Beschwerdeführerin ausdrücklich gegen die Festlegung der geschlossenen Bebauungsweise zu Wehr gesetzt, wobei sie einräumt, daß ihr Gebäude zur geschlossenen Bauweise der Kellergasse gehört.

Stets unbekämpft blieb die Festlegung der Bebauungsdichte mit 40 %; neben der Bebauungsweise hat eine solche Festlegung durchaus Einfluß auf die Belichtungsverhältnisse am Nachbargrundstück (Hauer, Der Nachbar im Baurecht<sup>5</sup>, 256).

Ein Rechtsanspruch darauf, daß die zulässige Bebauung an der Grundstücksgrenze nur soweit erfolgen darf, daß aufgrund der bestehenden Bebauung am Nachbargrund die Belichtung gewährleistet bleibt, besteht allerdings nicht. Ein Nachbar, der im Verfahren zur Erteilung der Baubewilligung die Einwendung erhebt, eine Bauplatzbewilligung für das Vorhaben, welches bewilligten Fenstern Licht, Luft und Sonne nehme, hätte nicht erteilt werden dürfen, vermag mit einem solchen Hinweis im Hinblick auf die im betreffenden Bebauungsplan festgesetzte geschlossene Bauweise nicht durchzudringen (Hauer aaO, 257, mit Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 15. September 1992, Zl. 92/05/0020). Es gibt keine gesetzliche Grundlage dafür, daß der Baubewerber, der das durch die Bebauungsdichte begrenzte Bauwerk an der Grundstücksgrenze errichten darf, es so verschieben muß, daß dadurch unter Bedachtnahme auf die Bebauung am Nachbargrund die bestmögliche Belichtung für ein Gebäude des Nachbarn erzielt wird. Vielmehr gilt der Grundsatz, daß der Eigentümer eines Grundstückes durch Schaffung entsprechender Freiräume auf den eigenen Grundflächen für ausreichende Belichtung und Belüftungsverhältnisse zu sorgen hat (siehe abermals die Nachweise bei Hauer aaO, 256).

Daraus folgt aber, daß durch die Festlegung der hinteren Baulinie bei der hier festgelegten Bebauungsweise und Bebauungsdichte, also der maximalen Tiefe des zu errichtenden Bauwerkes, im gegebenen Fall der seitliche Nachbar in seinen Rechten nicht verletzt sein kann.

Die Beschwerdeführerin rügt weiters die gemäß § 12 Abs. 6 Z. 7 BO erfolgte Festlegung der Gebäudehöhe (7 m), weil nicht festgelegt worden sei, von welchem Niveau aus die Gebäudehöhe zu bemessen sei. Wie die Gebäudehöhe zu ermitteln ist, ist allerdings im § 6 Abs. 3 BO geregelt; für den Bauplatzklärungsbescheid sieht § 12 Abs. 6 BO keine weiteren Festlegungen hinsichtlich der Gebäudehöhe vor. Eine Mangelhaftigkeit des Bauplatzklärungsbescheides kann insoferne nicht erkannt werden.

Richtig ist, daß die Beschwerdeführerin, die gemäß § 11 Abs. 6 Z. 5 BO Partei des Bauplatzklärungsverfahrens war, zur Bauplatzklärungsverhandlung nicht ordnungsgemäß geladen wurde. Sie war aber bei dieser Verhandlung anwesend und hat die Einwendungen erhoben, die sie im Punkt 1 ihrer sodann erhobenen Berufung wiederholt hat. Im übrigen konnte sie in der Berufung alles nachholen, was sie aufgrund der nicht gehörigen Ladung vorzubringen versäumt hat, sodaß insoferne ein im verwaltungsgerichtlichen Verfahren relevanter Verfahrensmangel (§ 42 Abs. 2 Z. 3 lit. c VwGG) nicht gegeben ist.

Soweit sich die Beschwerdeführerin gegen erfolgte Geländeänderungen bzw. Niveauehebungen wehrt, ist ihr entgegenzuhalten, daß derartige Maßnahmen nicht Gegenstand der vorliegenden Bauplatzklärung sind. Insbesondere betrifft der Bescheid vom 2. Februar 1995 keine Maßnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Z. 7 BO. Die weiters befürchteten Nassettschäden sind aber nach dem Vorbringen in der Beschwerde Folge dieser Niveauehebungen.

Trotz der aufgezeigten Mängel der Verfahren vor den Verwaltungsbehörden erweist sich die Beschwerde somit als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 19. Jänner 1999

### **Schlagworte**

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

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

ECLI:AT:VWGH:1999:1995050256.X00

### **Im RIS seit**

03.05.2001

© 2026 JUSLINE

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

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