jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1996/12/19 96/06/0025

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 19.12.1996

Index

L82005 Bauordnung Salzburg;

Norm

BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §12 Abs3;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §25 Abs2;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §25 Abs3;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §25 Abs8;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten und Dr. Köhler als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. König, über die Beschwerde der B in G, vertreten durch Dr. J, Rechtsanwalt in S, gegen den Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 1. Dezember 1995, Zl. 1/02-35.312/8-1995, betreffend Nachbareinwendungen im Bauverfahren (mitbeteiligte Parteien: 1. R und 2. MB in S, vertreten durch Dr. W, Rechtsanwalt in S; 3. Marktgemeinde G, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Salzburg Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Kostenbegehren der Erstmitbeteiligten wird abgewiesen.

Begründung

Mit dem in der mündlichen Verhandlung vom 1. Dezember 1993 verkündeten Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Hallein wurden die Grundstücke des Erst- und der Zweitmitbeteiligten Nr. 87/23 und die Baufläche .11, je KG G, im Flächenausmaß von 326 m2 zur Errichtung eines Büro- und Wohngebäudes mit PKW-Garagen "unter Einhaltung der im vorstehenden Befund und Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen unter den Punkten B) 1. bis 6. und C) festgelegten Bebauungsbedingungen" zum Bauplatz erklärt. Unter Punkt B) 6. ist als Bebauungsart gemäß § 34 Salzburger Raumordnungsgesetz 1992 folgendes festgelegt:

"Bebauungsart gemäß § 34 SaROG 1992: es wird ausgehend von der Baufluchtlinie zur Bundesstraße hin bis zu der im Lageplan eingetragenen Grenzlinie geschlossene Bauweise und in weiterer Folge bis zur Baufluchtlinie des Privatweges Gp. 57/3, KG G, offene Bauweise festgelegt."

Mit Ansuchen vom 4. April 1994 (bei der Gemeinde eingelangt am 5. April 1994) ersuchten der Erst- und die Zweitmitbeteiligte um die baurechtliche Bewilligung zum Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes sowie einer Garage für zwei Personenkraftwagen auf den Parzellen Nr. 87/23 und der Baufläche .11, KG G.

Zu der Verhandlung vom 25. April 1994 erschien die Beschwerdeführerin nicht. Mit Schreiben vom 26. April 1994 teilte die Beschwerdeführerin dem Bürgermeister der drittmitbeteiligten Partei mit, sie habe für diese Verhandlung keine Verständigung bekommen, es seien ihr nur Pläne zur Einsicht übersandt worden. Diese seien ihr am 14. oder 15. April 1994 zugekommen.

Mit Schreiben vom 20. Mai 1994 erhob die Beschwerdeführerin verschiedene Einwendungen gegen das Bauvorhaben. Aus der Sicht der vorliegenden Beschwerde ist folgende Einwendung betreffend die geplanten Wohnungen von Bedeutung:

"Auch die geplante westseitige Gebäudeflucht würde 6 m vor die benachbarten Objekte herausragen und stellt ebenfalls eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbarobjekte dar und widerspricht exorbitant dem einheitlichen Ortsbildcharakter. Anzumerken wäre auch, daß in den vergangenen Jahren die Bauflucht bei den Neubauten immer annähernd beibehalten wurde, sodaß keine Störung des Gesamtbildes und der Nachbargebäude provoziert wurde."

In der Folge kam es zu Besprechungen zwischen der Beschwerdeführerin und dem Erst- und der Zweitmitbeteiligten betreffend die Eigentumsverhältnisse des zwischen ihren Grundstücken gelegenen straßenseitigen "Zwickels". In der Niederschrift der drittmitbeteiligten Partei betreffend eine Besprechung in der vorliegenden Bauangelegenheit am 4. August 1994 sprach sich die Beschwerdeführerin insbesondere deswegen gegen das geplante Bauvorhaben aus, weil im Rahmen dieses Bauvorhabens der "Zwickel" zwischen den Häusern G 27 und 28 überbaut werden solle. Diese Zwickel gehörten zu ihrem Grundstück. In der weiteren Verhandlung vom 5. Mai 1995, zu der die ordnungsgemäße Ladung der Beschwerdeführerin unter Hinweis auf die Präklusionsfolgen ausgewiesen ist, erhob die Beschwerdeführerin folgende Einwendungen:

"Das gegenständliche Bauvorhaben entspricht zwar den Bebauungsgrundlagen gemäß dem Bauplatzerklärungsbescheid vom 1.12.1993, ... das Bauvorhaben ist jedoch aufgrund der Bauhöhe und der Länge des Baues schwer nachteilig für Frau B, da der Bauparzelle .10 dadurch jegliche Sonne genommen wird. Das Bauvorhaben reicht in westlicher Richtung mehr als 5 m über das Haupthaus hinaus bzw. 3 m über den Anbau hinaus. Da die Liegenschaft B in nördlicher Richtung der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft liegt, ist ein Grundstücksstreifen auf der Liegenschaft B im Ausmaß von 3 bzw. 5 m den größten Teil des Tages unbesonnt. Um die genauen Nachteile feststellen zu können, wird die Einholung eines Sonnendiagramms beantragt.

An der Südseite des Hauses B befindet sich ein Fenster, das die einzige Besonnungsquelle des Schlafzimmers darstellt. Durch die Höhe des verfahrensgegenständlichen Baues der Antragsteller erhält das Schlafzimmerfenster nicht mehr den notwendigen Lichteinfall und ist damit die erforderliche Mindestbelichtung des Schlafzimmers nicht mehr gegeben.

Bezüglich der Ausführungen über die Eigentumsverhältnisse der beiden Zwickel zwischen Bfl. .10 und Bfl. .11 bzw. Grundstück 87/23 wird auf die Ausführungen in der Verhandlung vom 4.8.1994 verwiesen. Die Zwickel sind Eigentum der Frau B. Gemäß den vorliegenden verfahrensgegenständlichen Plänen wird der straßenseitig gelegene größere Zwickel durch das Vordach des geplanten Hauses überbaut und der kleinere hintere Zwickel bereits von den Grundmauern an aufwärts. Einer Überbauung einer der beiden Zwickel stimmt Frau B nicht zu.

Die Bauplatzerklärung stellt in der Aufnahme des DI G vom 3.10.1993 den Bauplatz dar. Gemäß dieser Bauplatzerklärung sind in den Bauplatz auch Teile der Liegenschaft B einbezogen. Der Bauplatz weist eine Größe von 326 m2 auf und ist in Wirklichkeit um annähernd 10 m2 kleiner. Die Bauplatzerklärung bestimmt eine Geschoßflächenzahl von 1,5. Das gegenständliche Bauvorhaben weist eine Geschoßflächenzahl von 1,5 auf einer Fläche von 326 m2 auf. Da die Baufläche jedoch höchstens 316 m2 aufweist, weist das gegenständliche Bauvorhaben eine zu hohe Geschoßfläche auf. Die Grenzlinie zwischen geschlossener Bauweise und offener Bauweise entspricht nicht den Grenzlinien der Nachbargrundstücke und wurde für das gegenständliche Bauvorhaben willkürlich festgelegt, ohne auf die Nachbargrundstücke, insbesondere auf das Grundstück der Frau B Rücksicht zu nehmen. Durch die Möglichkeit einer geschlossenen Bebauung bis 3 bzw. 5 m über das Gebäude auf der Liegenschaft B hinaus, entsteht Frau B wie oben dargestellt, eine große Benachteiligung."

Mit Schreiben vom 11. April 1995 suchten der Erst- und die Zweitmitbeteiligte für ihr Bauvorhaben um Unterschreitung des gesetzlichen Abstandes zu den seitlichen Nachbargrundstücken, u. a. zu dem Grundstück der Beschwerdeführerin, an.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der drittmitbeteiligten Partei vom 31. Juli 1995 wurde gemäß § 25 Abs. 8 Salzburger Bebauungsgrundlagengesetz die Genehmigung (ausnahmsweise Zulassung) zur Unterschreitung des gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstandes zu den Bauplatzgrenzen, und zwar zur nördlichen Bauplatzgrenze (Richtung Bp. .10, KG G) sowie zur südlichen Bauplatzgrenze (Richtung Gp. 87/24 und Bp. .12), nach Maßgabe der vorgelegten und vidierten Planunterlagen (Spruchpunkt I) sowie die baubehördliche Bewilligung für den Abbruch des bestehenden Wohnobjektes auf den angeführten Grundstücken und für die Neuerrichtung eines Wohn- und Bürogebäudes sowie einer PKW-Garage auf diesen Grundstücken einschließlich der Verlegung des Hauskanales "nach Maßgabe der vorgelegten und vidierten Einreichunterlagen der PS Bau Gesellschaft m.b.H., Ing.... vom 4.4.1995" und der vidierten Kanalpläne, die einen wesentlichen Bestandteil des Bescheides bilden (Spruchpunkt II), erteilt.

Die dagegen von der Beschwerdeführerin erhobene Berufung wurde mit Bescheid der Gemeindevertretung der drittmitbeteiligten Partei vom 20. September 1995 als unbegründet abgewiesen.

Die dagegen erhobene Vorstellung wurde betreffend die baubehördliche Bewilligung als unbegründet abgewiesen (Spruchpunkt 1.). Betreffend die Unterschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände wurde der Berufungsbescheid aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde zurückverwiesen (Spruchpunkt II). Nach Anführung der Rechtsgrundlagen wurde diese Entscheidung im wesentlichen damit begründet, daß in der Bauplatzerklärung der Bezirkshauptmannschaft Hallein vom 1. Dezember 1993 für das Bauvorhaben nach beiden Nachbarseiten teilweise geschlossene Bauweise festgesetzt worden sei. Dies sei deshalb erfolgt, weil nur bei geschlossener Bauweise in diesem dichtverbauten Gebiet eine sinnvolle Erweiterung der Nutzung einer Liegenschaft möglich sei. Die Festlegung sei auch im Hinblick auf einen bei der drittmitbeteiligten Partei seit Jahren vorliegenden Bebauungsplanentwurf erfolgt, der bis zu einer gewissen Grenze auf der Westseite geschlossene und dann offene Bebauung vorsehe. Die Bauplatzerklärung sei jedoch nicht bekämpft worden und damit auch nicht die Festlegung der geschlossenen Bauweise. Verfahrensrechtlich sei dies für die Vorstellung von entscheidender Bedeutung. Im Vorstellungsverfahren könne nur berücksichtigt werden, was im gemeindebehördlichen Verfahren eingewendet worden sei. Inhaltlich sei vom bautechnischen Amtssachverständigen immer wieder begründet worden, warum diese Festlegung der geschlossenen Bauweise sinnvoll und vom Fachlichen zu begrüßen sei. Es werde auf die entsprechenden Aussagen im Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen hingewiesen. Auch der im Vorstellungsverfahren beigezogene bautechnische Amtssachverständige habe die Situation so beurteilt, daß hinsichtlich Belichtung und Besonnung die Voraussetzungen des § 25 Abs. 1 leg. cit. vorlägen, wenn er auch Zweifel gehabt habe, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des "§ 25 Abs. 1 lit. b" (gemeint offensichtlich: § 25 Abs. 8 lit. b) Bebauungsgrundlagengesetz vorlägen. Es stimme nicht - wie im erstinstanzlichen Bescheid festgestellt werde -, daß durch das Bauvorhaben jegliche Sonne genommen werde. Eine gewisse Beeinträchtigung der Besonnung werde sich ergeben, aber dies stelle keine wesentliche Beeinträchtigung des Tageslichtes dar. Es stimme auch nicht, daß die Grenzlinien für die geschlossene Bauweise bei den Nachbarliegenschaften ganz anders verliefen. Bei der Festlegung habe man darauf geachtet, daß man diese Grenzlinie dort durchziehe, wo bereits Nebenbauten bestünden. Aufgrund der Bauplatzerklärung könne die Gemeinde das Bauvorhaben so bewilligen, wie es eingereicht worden sei. Ein Antrag auf Unterschreitung des Abstandes gemäß § 25 Abs. 8 Bebauungsgrundlagengesetz sei daher nicht erforderlich gewesen. Da diesbezüglich ein Verfahren durchgeführt worden sei, habe sich die belangte Behörde auch damit auseinanderzusetzen. Im Gegensatz zum bautechnischen Amtssachverständigen der Gemeinde habe der im Verfahren der belangten Behörde beigezogene Sachverständige im Lichte des § 25 Abs. 8 lit. b Bebauungsgrundlagengesetz die Auffassung vertreten, durch das vorliegende Bauvorhaben könne eine erhebliche Beeinträchtigung des benachbarten Gebäudes erfolgen. Wegen dieses Widerspruches in den Gutachten sei die Angelegenheit an die Gemeinde zurückzuverweisen. Dabei handle es sich allerdings um eine formelle Angelegenheit, da - wie bereits ausgeführt - der Erst- bzw. die Zweitmitbeteiligte nicht um eine derartige Ausnahmebewilligung hätten ansuchen müssen, da in der Bauplatzerklärung ohnedies eine geschlossene Bauweise festgelegt worden sei.

In der dagegen erhobenen Beschwerde, die sich nur gegen Spruchpunkt 1. betreffend die Abweisung der Vorstellung richtet, wird die Rechtswidrigkeit des Inhaltes und die Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht. Die Beschwerdeführerin erachtet sich insbesondere in ihrem Recht auf Versagung einer

Baubewilligung, sofern eine solche ihre Nachbarrechte beeinträchtigt, verletzt.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt, eine Gegenschrift erstattet und die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 7 Abs. 1 Z. 1 Baupolizeigesetz, LGBl. Nr. 117/1973

(im folgenden: BauPolG) i.d.F. des Landesgesetzes

LGBl. Nr. 100/1992, gelten als Nachbarn im Baubewilligungsverfahren gemäß lit. a bei den im § 2 Abs. 1 lit. a (die Errichtung von oberirdischen und unterirdischen Bauten einschließlich der Zu- und Aufbauten) angeführten baulichen Maßnahmen die Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues nicht weiter entfernt sind als die nach § 25 Abs. 3 des Bebauungsgrundlagengesetzes maßgebenden Höhen der Fronten betragen. Bei oberirdischen Bauten mit einem umbauten Raum von über 300 cbm haben jedenfalls auch alle Eigentümer von Grundstücken, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind, Parteistellung. Gemäß § 9 Abs. 1 lit. g BauPolG ist die Baubewilligung zu versagen, wenn durch die bauliche Maßnahme ein subjektiv-öffentliches Recht einer Partei verletzt wird; solche Rechte werden durch jene baurechtlichen Vorschriften begründet, welche nicht nur dem öffentlichen Interesse dienen, sondern im Hinblick auf die räumliche Nähe auch den Parteien; hiezu gehören insbesondere die Bestimmungen über die Höhe und die Lage der Bauten im Bauplatz.

Gemäß § 12 Abs. 1 Bebauungsgrundlagengesetz, LGBl. Nr. 69/1968 (BGG), dürfen Bauführungen nach den baurechtlichen Vorschriften nur auf Grundflächen bewilligt werden, die in einem nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen durchgeführten Verfahren für die Bebauung geeignet erklärt worden sind (Bauplatzerklärung). Das Verfahren kann die Erklärung von Grundflächen zu einem einzelnen Bauplatz oder die Abteilung von Grundflächen auf mehrere Bauplätze (Parzellierung) zum Gegenstand haben. Gemäß § 12 Abs. 2 BGG i. d.F. der Novelle LGBl. Nr. 48/1993 darf in den von einem Bebauungsplan erfaßten Gebieten eine Bauplatzerklärung nur aufgrund des Bebauungsplanes ausgesprochen werden. Nicht im Bebauungsplan festgelegte Bebauungsgrundlagen können in der Bauplatzerklärung unter Bedachtnahme auf die materiellen Vorschriften des 3. Abschnittes, 3. Teil des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1992 festgelegt werden. Gemäß § 12 Abs. 3 BGG in der angeführten Fassung sind bei Bauplatzerklärungen auf Grundflächen, für die ein Bebauungsplan nicht aufgestellt ist, auch die für den Bauplatz in Betracht kommenden Bebauungsgrundlagen unter Bedachtnahme auf die materiellen Vorschriften des 3. Abschnittes, 3. Teil des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1992 (§§ 27 - 43 ROG 1992) festzulegen.

Gemäß § 28 Abs. 1 Raumordnungsgesetz 1992, LGBl. Nr. 98 (ROG 1992), hat der Aufstellung des Bebauungsplanes der Grundstufe die Erfassung und Darstellung folgender Umstände im Planungsgebiet voranzugehen:

1.

die natürlichen oder rechtlichen Beschränkungen der Bebaubarkeit;

2.

die Verkehrserschließung;

3.

die Einrichtungen und die Möglichkeiten der Energie- und der Wasserversorgung sowie der Abwasserbeseitigung;

4.

das Ausmaß, die Struktur und die besondere Erhaltungswürdigkeit der vorhandenen Bausubstanz;

5.

für unbebaute Flächen die allenfalls bestehenden rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

Gemäß § 29 Abs. 2 Z. 5 ROG 1992 können im Bebauungsplan der Aufbaustufe unter möglichster Berücksichtigung der gemäß § 28 Abs. 1 erfaßten Umstände und auf der Grundlage der im Bebauungsplan der Grundstufe festgelegten Bebauungsbedingungen u. a. die Bauweise (geschlossene, offene, offen-freistehende, offen-gekuppelte oder besondere -) festgelegt werden.

§ 25 Abs. 1 bis 3 und Abs. 8 BGG in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 76/1976, lautet wie folgt:

"III. Lage der Bauten im Bauplatz

§ 25

(1) Die Bauten sollen im Bauplatz und zueinander so gelegen sein, daß sowohl sie als auch die auf benachbarten Bauplätzen bestehenden oder zu errichtenden Bauten eine ihrem Zweck entsprechende Besonnung und Belichtung erhalten und daß die dem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume so weit wie möglich vor Lärmeinwirkung geschützt sind.

(2) Soweit nicht durch die im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsgrundlagen Bestimmungen über die Lage der Bauten im Bauplatz vorgesehen sind und soweit nicht durch andere Rechtsvorschriften ein größerer Abstand der Bauten zu den Grenzen des Bauplatzes oder der Bauten zueinander vorgeschrieben ist, gelten hinsichtlich der Lage der Bauten im Bauplatz die nachstehenden Bestimmungen.

(3) Für den Abstand der Bauten von der Grundgrenze gegen die Verkehrsfläche gilt die Baufluchtlinie oder die Baulinie. Im übrigen müssen die Bauten im Bauplatz so gelegen sein, daß ihre Fronten von den Grenzen des Bauplatzes jeweils einen Mindestabstand im Ausmaß von Dreiviertel ihrer Höhe bis zum obersten Gesimse oder zur obersten Dachtraufe, jedenfalls aber von 4 m, haben. Grenzt der Bauplatz an Flächen an, die ihrer Bodenbeschaffenheit nach nicht bebaubar sind (Gewässer, Böschungen u.dgl.), vermindert sich dieser Abstand auf die Hälfte dieses Abstandes, nicht jedoch unter 4 m. Die Höhe bis zum obersten Gesimse oder zur obersten Dachtraufe ist an der jeweiligen Front vom gewachsenen Gelände aus zu berechnen. Nicht als oberste Dachtraufe gelten hiebei Traufen von bloß geringfügiger Länge, die keinen negativen Einfluß auf die sonst gegebenen Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse ausüben (Traufen von Krüppel- oder Schopfwalmen).

...

(8) Die für die Baubewilligung zuständige Behörde kann auf Antrag die Unterschreitung der in den Abs. 3 und 4 festgesetzten Abstände durch Bescheid ausnahmsweise zulassen, wenn

a)

die Einhaltung nach der besonderen Lage des Einzelfalles für den Ausnahmewerber eine unbillige Härte darstellt, wie etwa, wenn bestehende Bauten nicht in einer zur Erhaltung oder zeitgemäßen Wahrung ihrer Funktion dringend erforderlichen Weise geändert werden könnten oder die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche ausgeschlossen oder wesentlich beeinträchtigt wäre;

b)

benachbarte Grundstücke oder Bauten und Anlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht ihre Bebaubarkeit bzw. das gewährleistete und erforderliche Tageslicht verlieren oder in diesen Belangen wesentlich beeinträchtigt werden;

c)

insgesamt der Vorteil des Ausnahmewerbers größer ist als der Nachteil für die benachbarten Grundstücke, Bauten und Anlagen und

d)

die Lage des Baues sich nicht aus einem Bebauungsplan ergibt.

Die Ausnahme kann mit der Baubewilligung verbunden werden. Parteien sind die Parteien des Baubewilligungsverfahrens. Jede Ausnahme ist der Aufsichtsbehörde zur Kenntnis zu bringen. Bei der Festlegung der Lage der Bauten in einem Bebauungsplan kann in sinngemäßer Anwendung der vorstehenden Voraussetzungen eine Unterschreitung der Abstände gemäß Abs. 4 festgelegt werden."

Die Beschwerdeführerin wendet sich zunächst gegen die Auffassung, daß sie die Bauplatzerklärung und damit nicht auch die Festlegung der geschlossenen Bauweise bekämpft habe. Eine Bekämpfung der Bauplatzerklärung durch die Beschwerdeführerin käme im Lichte des § 12 Abs. 4 BBG nur dann in Betracht, wenn die Beschwerdeführerin Eigentümerin der zum Bauplatz erklärten Fläche wäre oder einen Übereignungstitel besäße. Ginge die belangte Behörde davon aus, stünde dies in unauflösbarem logischen Widerspruch zu den weiteren Überlegungen, daß die Ansicht der Gemeindebehörden schlüssig gewesen sei, die im vorliegenden Fall strittige Grundstücksfläche stehe im

Eigentum des Erst- und der Zweitmitbeteiligten. Dieser Widerspruch werde von der belangten Behörde nicht aufgeklärt und sei daher der angefochtene Bescheid schon deshalb rechtswidrig. Sofern die belangte Behörde davon ausgehen sollte, daß die Beschwerdeführerin nicht Eigentümerin eines Teiles der zum Bauplatz erklärten Fläche sei, komme der Beschwerdeführerin im Verfahren zur Erteilung einer Bauplatzerklärung keine Parteistellung zu. Die Beschwerdeführerin habe sehr wohl die Festlegung einer geschlossenen Bauweise entlang der gemeinsamen Grundgrenze zu dem Grundstück des Erst- und der Zweitmitbeteiligten als Verletzung ihrer subjektiv-öffentlichen Rechte im gemeindebehördlichen Verfahren durch Einwendungen und Rechtsmittel bekämpft, indem sie sich gegen die Festlegungen der Bauplatzerklärung im nachfolgenden baubehördlichen Bewilligungsverfahren gewendet habe. Dies bedeute jedoch nicht, daß die Beschwerdeführerin damit eine Berufung gegen die Bauplatzerklärung einbringen könne. Gemäß der hg. Judikatur (vgl. u.a. das hg. Erkenntnis vom 27. Juni 1991, Zl. 90/06/0194) könnten Nachbarn, die gemäß § 12 Abs. 4 BGG im Verfahren über die Bauplatzerklärung keine Parteistellung hätten, subjektiv öffentlich-rechtliche Einwendungen erheben, die den Gegenstand des Bauplatzerklärungsverfahrens betreffen. Der Nachbar habe nicht nur ein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der in der Bauplatzerklärung ihn berührenden Festlegungen, sondern auch auf deren gesetzmäßige Festsetzung. Es sei der Beschwerdeführerin somit im vorliegenden Verfahren offengestanden, soweit sie durch Festlegungen der Bebauungsgrundlagen im Bauplatzerklärungsbescheid der Bezirkshauptmannschaft Hallein vom 1. Dezember 1993 in subjektiv-öffentlichen Rechten habe berührt sein können, im Baubewilligungsverfahren diesbezügliche Einwendungen zu erheben. Die belangte Behörde sei offensichtlich der Auffassung gewesen, derartige Einwendungen gegen die Bauplatzerklärung seien im Baubewilligungsverfahren von der Beschwerdeführerin nicht erhoben worden.

Die Beschwerdeführerin wendet sich mit ihren in der Verhandlung vom 5. Mai 1995 erhobenen Einwendungen gegen die Bauplatzerklärung, gegen die Festlegung der Geschoßflächenzahl, gegen die Grenzlinie zwischen geschlossener und offener Bauweise und gegen die Möglichkeit der geschlossenen Bebauung bis 3 m bzw. 5 m über das Gebäude auf ihrem Grundstück hinaus. Insofern sich die Beschwerdeführerin gegen die Grenzlinie zwischen geschlossener und offener Bauweise wendet, ist davon auszugehen, daß die geschlossene Bauweise zumindest zum Teil, auch wenn dies von der Beschwerdeführerin nicht näher ausgeführt wurde, von ihr bekämpft wurde und somit zum Gegenstand des Rechtsmittelverfahrens im Bauverfahren gemacht wurde. Die in diesem Zusammenhang unzutreffende Auffassung der belangten Behörde, die Beschwerdeführerin sei präkludiert, führt aber dennoch nicht zu einer Rechtsverletzung der Beschwerdeführerin. Für den Verwaltungsgerichtshof ist nämlich nicht ersichtlich und wurde dies von der Beschwerdeführerin weder im Verwaltungsverfahren noch in der Beschwerde aufgezeigt, daß die Anordnung der geschlossenen Bauweise auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück, das im Ortskern von G gelegen ist und dessen benachbarte Grundstücke überwiegend bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen zur Straße hin verbaut sind, im Hinblick auf die gesetzlichen Grundlagen in § 28 Abs. 1 und § 29 Abs. 2 Z. 5 ROG 1992 nicht gesetzmäßig sein sollte. Der bautechnische Amtssachverständige verwies in diesem Zusammenhang in seinem Gutachten in der Verhandlung vom 5. Mai 1995 darauf, daß die Festlegung in der Bauplatzerklärung entsprechend dem bereits vorliegenden Entwurf für einen Bebauungsplan für den Marktbereich G getroffen worden sei. Danach bestehe die Planungsabsicht der geschlossenen Bebauung an der Bundesstraße B 159 für den gesamten Marktbereich. Alle bestehenden Objekte wiesen schmale, schlanke Grundstücksflächen auf, die senkrecht zur B 159, also zur Durchzugsstraße orientiert seien.

Im vorliegenden Zusammenhang muß allerdings noch die weitere Frage geklärt werden, ob die Festlegung einer geschlossenen Bebauung in der Bauplatzerklärung eine Ausnahme von den Abstandsbestimmungen des § 25 BGG im Sinne dessen Abs. 2 darstellt oder ob auch in diesem Falle eine Ausnahme von den Abstandsbestimmungen gemäß § 25 Abs. 8 BGG erforderlich ist. § 25 Abs. 2 BGG sieht vor, daß, soweit nicht durch die im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsgrundlagen Bestimmungen über die Lage der Bauten im Bauplatz vorgesehen sind und soweit nicht durch andere Rechtsvorschriften ein größerer Abstand der Bauten zu den Grenzen des Bauplatzes oder der Bauten zueinander vorgeschrieben ist, hinsichtlich der Lage der Bauten im Bauplatz die nachstehenden Bestimmungen gelten. Wenn nun der Landesgesetzgeber in demselben Gesetz in § 12 Abs. 3 BGG vorsieht, daß auf Grundflächen, für die ein Bebauungsplan nicht aufgestellt ist, in der Bauplatzerklärung unter Bedachtnahme auf die materiellen Vorschriften des 3. Abschnittes, 3. Teil ROG 1992 die für den Bauplatz in Betracht kommenden Bebauungsgrundlagen festzulegen sind, muß dieser weitere Fall der Festlegung von Bebauungsgrundlagen u.a. über die Lage der Bauten im Bauplatz dem in § 25 Abs. 2 genannten Fall der Festlegung der Bebauungsgrundlagen im Bebauungsplan gleichgehalten werden. Wenn somit - wie im vorliegenden Fall - gemäß § 12 Abs. 3 BGG in der Bauplatzerklärung geschlossene Bauweise vorgesehen

wurde, ist damit die Lage des Baues im Bauplatz geregelt, sodaß die (seitlichen) Abstandsbestimmungen des § 25 BGG nicht zur Anwendung kommen. Die belangte Behörde hat daher zutreffend die Auffassung vertreten, daß die Abstandsbestimmungen nicht zur Anwendung kommen.

Daraus ergibt sich aber auch, daß im vorliegenden Fall eine Ausnahme von den Abstandsbestimmungen gemäß § 25 Abs. 8 BGG nicht erforderlich war. Der Umstand, daß die Baubewilligung vor Beendigung des Verfahrens betreffend die Ausnahmegewährung gemäß § 25 Abs. 8 BGG erteilt wurde, führt daher im vorliegenden Fall nicht zur Rechtswidrigkeit der bekämpften Baubewilligung. Grundsätzlich ist nämlich der Beschwerdeführerin Recht zu geben, daß im Falle der Verletzung der Abstandsbestimmungen des § 25 Abs. 3 BGG eine Baubewilligung immer erst dann rechtmäßigerweise erteilt werden darf, wenn eine Ausnahme gemäß § 25 Abs. 8 BGG gewährt wurde.

Sofern sich die Beschwerde auf Ausführungen betreffend § 25 Abs. 1 BGG bezieht und einen auf Seite 50 des angefochtenen Bescheides aufscheinenden Widerspruch in den Ausführungen der belangten Behörde aufzeigt, genügt es, darauf hinzuweisen, daß sich die Beschwerde - wie eingangs erwähnt - nur gegen die Abweisung der Berufung gegen die im Berufungsbescheid bestätigte Baubewilligung richtet, die unter den besonderen Umständen des vorliegenden Falles von der Entscheidung über die Gewährung einer Ausnahme gemäß § 25 Abs. 8 BGG trennbar ist.

Auch dem Einwand der Beschwerdeführerin, es sei den gemeindebehördlichen Bescheiden nicht mit der gebotenen Eindeutigkeit zu entnehmen, was Gegenstand der Bewilligung sein solle, kommt keine Berechtigung zu. Der erstinstanzliche Bescheid und der Berufungsbescheid beziehen sich auf die im Bauverfahren "vorgelegten und vidierten Einreichunterlagen der X Bau Gesellschaft m.b.H., Ing. ... vom 4.4.1995" und die "vidierten Kanalpläne ..., die einen wesentlichen Bestandteil des Bescheides bilden". Der Erst- und Zweitmitbeteiligte haben im Hinblick auf die Einwendungen der Beschwerdeführerin ihr ursprünglich eingereichtes Bauvorhaben (vom 4. April 1994) abgeändert (keine Verbauung des strittigen "Zwickels", eine niedrigere Höchsthöhe, eine niedrigere Traufenhöhe, eine Änderung der Hausanschlußkanäle) und entsprechend abgeänderte Pläne vom 4. April 1995 vorgelegt, die aus Anlaß der Bewilligung vidiert wurden. Eine mangelnde Bestimmtheit des Spruches der Bescheide der Baubehörden ergibt sich daraus nicht.

Die Beschwerdeführerin wurde somit durch den angefochtenen Bescheid, soweit er die abweisende Berufung betreffend die erteilte Baubewilligung betrifft, nicht in Rechten verletzt. Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i.V.m. der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994. Das Kostenbegehren des Erst- und der Zweitmitbeteiligten war abzuweisen, weil Anspruch auf Schriftsatzaufwand des Mitbeteiligten gemäß § 48 Abs. 3 VwGG nur für die schriftliche Äußerung zur Beschwerde besteht (vgl. das hg. Erkenntnis vom 11. September 1985, Zl. 82/01/0221, Slg. Nr. 11.842/A - Kostenspruch ist nicht veröffentlicht), nicht aber für eine Äußerung zum Antrag der Beschwerdeführerin, der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1996:1996060025.X00

Im RIS seit

20.11.2000

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at