

# TE Vwgh Erkenntnis 1993/11/16 91/05/0219

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 16.11.1993

## Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag  
Oberösterreich;  
L80004 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan  
Oberösterreich;  
L81704 Baulärm Oberösterreich;  
L82004 Bauordnung Oberösterreich;  
L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;  
001 Verwaltungsrecht allgemein;  
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);  
10/10 Grundrechte;

## Norm

BauO OÖ 1976 §32 Abs1 idF 1983/082;  
BauO OÖ 1976 §32 Abs2 idF 1983/082;  
B-VG Art7 Abs1;  
ROG OÖ 1972 §20 Abs3 Z1;  
StGG Art2;  
VwRallg;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Hauer und die Hofräte Dr. Degischer, Dr. Giendl, Dr. Kail und Dr. Bernegger als Richter, im Besein der Schriftführerin Kommissär Dr. Gritsch, über die Beschwerde der A in X, vertreten durch Dr. G, Rechtsanwalt in V, gegen den Bescheid der OO LReg vom 10. April 1991, Zl. BauR - 010572/3 - 1991 Pan/Vi, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mP: 1. Wolfgang S und 2. Roswitha S, beide in X, Dr. Scheiberstraße 5, 3. Marktgemeinde X, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

## Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Das Land Oberösterreich hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 11.840,- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Kostenmehrbegehren wird abgewiesen.

## Begründung

Das Grundstück Nr. 213/1 der Beschwerdeführerin umschließt an zwei Seiten (fahnenförmig) das Grundstück Nr. 213/3 der mitbeteiligten Bauwerber, und zwar mit dem Zufahrtsteil westseitig, mit dem Hauptteil nordseitig. Das seit ungefähr 50 Jahren bestehende Wohnhaus der Bauwerber ist an diese beiden Grenzen angebaut, und zwar mit 6,83 m an der Nordseite und mit 8 m an der Westseite.

Der Erst- und die Zweitmitbeteiligte suchten am 10. November 1989 bei der Baubehörde erster Instanz um die Baubewilligung für einen einstöckigen Zubau an, der das bestehende Haus an der Nordgrenze fortsetzen und unmittelbar an die Westgrenze angebaut werden sollte. Im Erdgeschoß war eine Garage (25,71 m<sup>2</sup>) vorgesehen, im Obergeschoß ein Wohnraum mit 23,84 m<sup>2</sup>.

Auf Grund dieses Ansuchens fand am 4. Dezember 1989 eine Verhandlung an Ort und Stelle statt, in der unter anderem festgestellt wurde, daß die Liegenschaft der Bauwerber im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Wohngebiet ausgewiesen sei und ein rechtswirksamer Bebauungsplan nicht vorliege. Im Protokoll heißt es, daß die Frage noch geprüft werden müsse, ob eine Bauplatzbewilligung vorliege. Bei dieser Bauverhandlung wendete die Beschwerdeführerin ein, sie sei mit dem Bauvorhaben nicht einverstanden, da sie dadurch keine Sonne mehr habe.

Anläßlich der neuerlichen Bauverhandlung vom 12. Juni 1990 wurde (offenbar vom beigezogenen Bausachverständigen) festgestellt, das gegenständliche bebaute Grundstück liege in einem Bereich, welcher als "geschlossen bebautes Gebiet" festgestellt werden könne. Als Abgrenzung des "geschlossen bebauten Gebietes" erschienen die Straßenzüge

Dr. Scheiberstraße, Lehrstraße und Marktstraße in fachlicher Hinsicht vertretbar.

Die Beschwerdeführerin wendete ein:

"1. Es werden die gesetzlichen Bestimmungen betreffend die Mindestabstände nicht eingehalten, gegen einen Bau unmittelbar an meiner Grundstücke spreche ich mich ausdrücklich aus.

2. Auf Grund der geringen zur Verfügung stehenden Baufläche ist der Bauplatz für das gegenständliche Vorhaben völlig ungeeignet.

3. Es besteht in keiner Weise ein geschlossen bebautes Gebiet und würde die Festlegung eines solchen sämtlichen gesetzlichen Bestimmungen und höchstgerichtlicher Rechtsprechung widersprechen.

4. Durch den gegenständlichen Zubau wird bei meiner Liegenschaft der Lichteinfall (Sonne) weitestgehend genommen, was eine unzumutbare Beeinträchtigung darstellt. ...

Ich spreche mich gegen das geplante Bauvorhaben der Ehegatten S daher ausdrücklich aus und bestehe insbesondere auf die Einhaltung des Mindestabstandes (3 Meter) von meiner Grundgrenze".

Im Protokoll findet sich weiters der Hinweis, daß um die Bauplatzbewilligung noch angesucht werde. Dieses Ansuchen stellten die Bauwerber am 22. Juni 1990, wobei sie bekannt gaben, daß ihre Parzelle 181 m<sup>2</sup> groß sei. Diese Bauplatzbewilligung erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde mit Bescheid vom 2. Juli 1990; in der Begründung wurde ausgeführt, daß gesetzliche Hindernisse nicht entgegenstünden.

Mit Bescheid vom 5. September 1990 erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde die Baubewilligung für den beantragten Zubau unter Vorschreibung von Auflagen. Die Einwendungen der Beschwerdeführerin wurden zurückgewiesen bzw. abgewiesen. Begründend wurde ausgeführt, es sei im Zuge der Bauverhandlung festgestellt worden, daß das gegenständliche Grundstück in einem geschlossen bebauten Gebiet liege. Es könne daher der Zubau an der Nachbargrundgrenze errichtet werden. Hinsichtlich der Beeinträchtigung des Lichteinfalles stehe dem Nachbarn kein Anspruch auf Belichtung aus einem fremden Grundstück zu.

In der dagegen erstatteten Berufung bekämpfte die Beschwerdeführerin insbesondere die Feststellung, daß der Grundstücksbereich zwischen Dr. Scheiberstraße, Hauptstraße (in den Plänen als "Marktstraße" bezeichnet), Lehrstraße und Friedhofsweg (in Plänen manchmal auch als "Lehrstraße" bezeichnet) ein geschlossen bebautes Gebiet darstelle. Dieser Berufung gab der Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde mit Bescheid vom 23. November 1990 keine Folge.

Auf Grund der dagegen durch die Beschwerdeführerin erstatteten Vorstellung holte die belangte Behörde das

Gutachten eines Amtssachverständigen ihrer Abteilung "Raumordnung und bautechnischer Sachverständigendienst" zur Frage ein, ob der gegenständliche Zubau in einem geschlossen bebauten Gebiet liege oder nicht. In diesem Gutachten, in welchem auf eine örtliche Besichtigung am 18. Februar 1991 Bezug genommen wird, heißt es unter anderem:

"Befund

Das durch die Dr. Scheiberstraße, die Marktstraße und die Lehrstraße eingegrenzte Gebiet weist insgesamt 16 bebaubare Parzellen auf. Davon sind 12 bebaut (10 mit Hauptgebäuden, 2 mit Nebengebäuden, wie Garagen und einem Kiosk). Die Gebäude sind im wesentlichen entlang der Dr. Scheiberstraße und im Kreuzungsbereich Dr. Scheiberstraße- Marktstraße situiert. Bis auf eine Gartenfläche (Parzellen 212/1 und 212/3) sind entlang der Dr. Scheiberstraße alle Grundstücke bebaut. Hier befinden sich 6 Hauptgebäude. Diese weisen zu den Grundgrenzen alle einen Abstand auf, der wesentlich unter den Abständen gemäß § 32 OÖ. BauO liegt.

Es befinden sich 2 Objekte direkt an den Grundgrenzen, ein Gebäude besitzt einen Abstand von ca. 0,50 m zur Grundgrenze und 3 Objekte weisen Abstände von ca. 1,5 m bis 2,0 m von den Bauplatzgrenzen auf.

Entlang der nördlich vorbeiführenden Markt- bzw. Lehrstraße sind zwei Gebäude direkt aneinandergelagert, bzw. direkt an den Grundgrenzen situiert. Im nordöstlichen Bereich befindet sich ein Objekt, das die erforderlichen Mindestabstände besitzt. Es wird lediglich mit einem Stellplatz (Flugdach) das seitliche Bauwuch beansprucht. An der Ostseite des gegenständlichen Gebietes befindet sich ein Gebäude, das lediglich einen Abstand von 1,0 m zur Bauplatzgrenze besitzt. An der Nordseite dieses eingeschlossenen Bereiches ist eine größere Parkfläche, die unbebaut ist, vorhanden. Desweiteren liegt in der Mitte dieser nahezu dreieckigen Fläche eine unbebaute Parzelle.

Bezüglich der genauen Lage sowie der Grundgrenzen, wird auf die beiliegende Kopie aus dem Katasterplan verwiesen.

Gutachten

Da sämtliche vorhandenen 6 Hauptgebäude entlang der Dr. Scheiberstraße den gemäß § 32 OÖ. BauO erforderlichen Mindestabstand unterschreiten, und lediglich eine Baulücke zwischen den Gebäuden auf den Bauflächen .206/1 und .469 vorhanden ist, kann dieser Grundstreifen als geschlossen bebautes Gebiet im Sinne des § 32 Abs. 2 O.Ö. BauO angesehen werden.

Es kann jedoch nicht das gesamte Gebiet, welches durch die Dr. Scheiberstraße, die Marktstraße und die Lehrstraße umgrenzt wird, als geschlossen bebaut, betrachtet werden. Auf Grund der vorhandenen Baubestände müßte das "geschlossen bebautes Gebiet" mit der ersten Häuser- bzw. Grundstückszeile entlang der Dr. Scheiberstraße bzw. der Marktstraße begrenzt werden. Dies würde demnach die Parzellen 241/10, 241/7, 241/6, 241/11, 213/3, 212/4, 212/3, 212/1 sowie die Baufläche .206/1 und 258 und die Parzelle 212/2 betreffen. Der verfahrensgegenständliche Zubau liegt somit im "geschlossen bebauten Gebiet".

Der nordöstliche Teil des durch die öffentlichen Straßen eingegrenzten Gebietes ist als offen bebaut anzusehen. Die genaue Lage des geschlossen bebauten Gebietes ist aus dem beiliegenden Auszug aus dem Katasterplan ersichtlich."

Der Sachverständige schloß seinem Gutachten einen Plan (Kopie aus dem Katasterplan) an; mit Rotstift wurden die "Besitzgrundgrenzen" hervorgehoben.

Zu diesem Gutachten gab die Beschwerdeführerin eine detaillierte Stellungnahme ab.

Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde der Vorstellung keine Folge. Bei der Frage, ob ein geschlossen bebautes Gebiet vorliege, handle es sich um eine von der Baubehörde auf Grund der örtlichen Gegebenheiten zu treffende Tatsachenfeststellung. Ein bestimmtes Gebiet sei als geschlossen bebaut anzusehen, wenn überwiegend die straßenseitigen Hauptgebäude unmittelbar aneinander anschließen oder sich doch in einem Naheverhältnis befänden. Es seien daher in einem geschlossen bebauten Gebiet größere Abstände oder einzelne unbebaute Flächen denkbar, ohne daß damit der Charakter des "geschlossen bebauten Gebietes" verloren ginge. Das geschlossen bebautes Gebiet sei mit der "geschlossenen Bauweise" im Sinne des § 20 Abs. 3 des OÖ Raumordnungsgesetz 1972 (im folgenden: ROG) nicht identisch. Unter Hinweis auf Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes wurde die Annahme eines geschlossen bebauten Gebietes für den Straßenzug an der Dr. Scheiberstraße bejaht.

Mit der vorliegenden, vom Verfassungsgerichtshof nach Ablehnung abgetretenen Beschwerde macht die

Beschwerdeführerin Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend. Sie sei in ihrem gesetzlich gewährleisteten Recht auf Einhaltung der vorgeschriebenen Mindestabstände bei Errichtung eines Zubaus verletzt.

Die belangte Behörde erstattete unter Aktenvorlage eine Gegenschrift. Über Aufforderung des Verwaltungsgerichtshofes übermittelte die Marktgemeinde X den Bauplatzbewilligungsakt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

§ 46 Abs. 3 der OÖ Bauordnung, LGBl. Nr. 35/1976 (im folgenden: BO) lautet:

"Öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn sind im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechtes oder eines Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes stützen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen. Hiezu gehören insbesondere alle Bestimmungen über die Bauweise, die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, die Lage des Bauvorhabens, die Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden, die Gebäudehöhe, die Belichtung und Belüftung sowie jene Bestimmungen, die gesundheitlichen Belangen oder dem Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen dienen."

§ 32 Abs. 1 und 2 BO in der Fassung LGBl. Nr. 82/1983 lauten:

(1) Sofern sich aus baurechtlichen Vorschriften und dem Bebauungsplan nichts anderes ergibt, gelten hinsichtlich der Lage und Höhe von baurechtlich bewilligungspflichtigen Gebäuden die Bestimmungen der folgenden Absätze.

(2) Neubauten und solche Zubauten, die eine Vergrößerung des Gebäudes der Länge oder der Breite nach bezwecken, müssen außerhalb eines geschlossen bebauten Gebietes gegen die seitlichen Grenzen des Bauplatzes (§ 2) und gegen die innere Bauplatzgrenze,

a)

wenn es sich um Hochhäuser handelt ...

b)

wenn es sich nicht um Hochhäuser handelt, einen Mindestabstand von einem Drittel der Gesamthöhe des Gebäudes, jedenfalls aber einen Mindestabstand von 3 m erhalten. Die Gesamthöhe des Gebäudes ist jeweils .... zu messen."

Anlässlich der in der oben genannten Novelle geschaffenen Neufassung des § 32 BO wurde von einer allgemeinen Ermächtigung zur Ausnahme vom gesetzlich festgelegten Mindestabstand im Einzelfall (mit oder ohne Zustimmung der Nachbarn) aus grundsätzlichen Erwägungen, vor allem wegen der Gefahr ungleicher und unsachlicher Ausnahmegewährungen, Abstand genommen. Lediglich die Härtefälle bei der Handhabung der Vorschriften über den Mindestabstand bei beabsichtigter Aufstockung bereits bestehender Gebäude, wenn schon der Altbestand den gesetzlich geforderten Mindestabstand nicht aufwies, sowie beim Umbau solcher Gebäude, wurden durch die Neufassung des Abs. 1 dadurch hintangehalten, daß in solchen Fällen auf die Einhaltung des Mindestabstandes verzichtet wurde (siehe den bei Neuhofer-Sapp O.Ö. Baurecht<sup>3</sup>, 147 wiedergegebenen Ausschlußbericht). Daraus erhellt aber, daß der Gesetzgeber eine besondere Härte durch Einhaltung des Mindestabstandes nur bei der Aufstockung, nicht aber bei der Vergrößerung des Gebäudes der Länge oder Breite nach anerkannt hat.

Ist in einem Bebauungsplan geschlossene Bauweise angeordnet, dann muß gemäß § 20 Abs. 3 Z. 1 ROG straßenseitig von Nachbargrundgrenze zu Nachbargrundgrenze fortlaufend gebaut werden. Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 29. April 1980, Slg. 10.112/A, dargetan, daß der Begriff "geschlossene Bauweise" im Raumordnungsgesetz mit dem Begriff "geschlossen bebautes Gebiet" im § 32 Abs. 2 BO nicht ident ist. Im Erkenntnis vom 15. Dezember 1987, Zl. 87/05/0145, BauSlg. Nr. 1.028, wurde diese Auffassung wiederholt und ausgesprochen, daß unter einem "geschlossen bebauten Gebiet" ein Gebiet zu verstehen sei, in welchem die Häuser relativ eng - wenn auch mit Zwischenräumen - beieinanderstehen, insbesondere Ortskerne, in denen sich die Gebäude überwiegend in der Nähe der Besitzgrundgrenzen befinden. Im Erkenntnis vom 11. Dezember 1990, Zl. 87/05/0075, wurde klargestellt, daß der Umstand, daß im örtlichen Bereich nicht unerhebliche Grünflächen vorhanden sind, der Annahme, ein Bauplatz liege in einem geschlossen bebauten Gebiet, nicht entgegenstehe; es komme ja nicht auf das Ausmaß bestehender Grünflächen, sondern auf die vorherrschende Bebauung an.

Die belangte Behörde gelangte zur Annahme eines geschlossen bebauten Gebietes auf Grund des angeführten Gutachtens des Amtssachverständigen. Im angefochtenen Bescheid wurde insbesondere darauf verwiesen, daß die

vorhandenen

6 Hauptgebäude entlang der Dr. Scheiberstraße den erforderlichen Mindestabstand unterschreiten und lediglich eine Baulücke zwischen den Objekten auf den Bauflächen 206/1 und .469 vorhanden sei. Die Gebäude wiesen größtenteils einen Abstand auf, der wesentlich unter dem gemäß § 32 der OÖ Bauordnung geforderten Mindestabstand von 3 m liege.

Der Verwaltungsgerichtshof vermag aber diese Schlußfolgerungen der belangten Behörde auf Grund der Gegebenheiten, wie sie sich in dem dem Gutachten angeschlossenen Katasterplan darstellen, nicht nachzuvollziehen.

Schon der Hinweis der belangten Behörde auf die Art der geschlossenen Bebauung in Straßendörfern überzeugt deshalb nicht, weil von den Gegebenheiten auf der anderen Seite der Dr. Scheiberstraße im Verfahren keine Rede ist. Verfolgt man die allein herangezogene Straßenseite in Ost-Westrichtung, so erfüllt das erste Gebäude (.312) die Erfordernisse der offenen Bauweise, weil offenkundig nur ein kleiner Vorbau (§ 33 BO) in den Mindestabstand ragt; unmittelbar jenseits der westlichen Grenze befindet sich kein Haus. Das nächste Haus (.273) ist östlich von der Grundgrenze des Nachbarn weit entfernt; allerdings unterschreitet die westliche Front den Mindestabstand, weil die Entfernung zur Grundgrenze nur 2 m beträgt. Das nächste Haus (241/11) hält den gesetzlichen Mindestabstand ein, wiewohl auch dort offenbar ein Vorbau in die Mindestabstandsfläche ragt.

Das vorhandene Gebäude der Bauwerber ist von seinen Nachbarhäusern entlang der Dr. Scheiberstraße jeweils mehr als 6 m (2 mal Mindestabstand) entfernt. Das Haus .469 stößt zwar mit seiner nordwestlichen Ecke an die Grundgrenze, ist jedoch vom nächsten bebauten Haus durch die Grundstücke 212/1 und 212/3 getrennt. Erst das Eckhaus Dr. Scheiberstraße/Marktstraße ist an das nächste Haus (.258) in der Marktstraße im Sinne einer gekuppelten Bauweise angebaut.

In der ganzen Straßenzeile läßt sich hingegen kein einziges Beispiel eines Anbaues an BEIDE Nachbargrundgrenzen finden. Die Verwaltungsbehörden haben zwar entsprechend der zitierten Judikatur auf Merkmale Bedacht genommen, die der Qualifikation als "geschlossen bebaut" nicht schaden; dabei wurde aber das wesentliche Erfordernis, daß Häuser verhältnismäßig eng BEIEINANDERSTEHEN müssen und sich überwiegend in der Nähe der Besitzgrundgrenzen befinden müssen, außer acht gelassen. Der vom Sachverständigen seinem Gutachten angeschlossene Plan vermag den Eindruck eines geschlossen bebauten Gebietes nicht zu erwecken. Von den 6 Häusern des Straßenzuges stehen nur zwei relativ eng (5 m unter Außerachtlassung eines Vorbaues, 3 m unter Berücksichtigung des Vorbaues) beieinander; beidseits an Besitzgrundgrenzen (nicht einmal an Nachbargrundgrenzen, § 20 Abs. 3 Z. 1 ROG) schließt nur das Eckhaus 206/1 an.

Allein diese Überlegungen lassen die von der Behörde getroffene Feststellung als mit den Plangrundlagen unvereinbar erscheinen. Es bedarf daher keiner weiteren Erörterung, ob eine derartig kleine Beobachtungsfläche überhaupt als "Gebiet" angesehen werden kann.

Die Begründung des angefochtenen Bescheides erweist sich daher als mangelhaft, so daß der Bescheid gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. c VwGG aufzuheben war.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VerordnungBGBl. Nr. 104/1991. Soweit die Ansätze dieser Verordnung durch das nicht im Gesetz gedeckte Begehren auf Ersatz von Umsatzsteuer überschritten wurden, war mit einer Abweisung vorzugehen.

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

ECLI:AT:VWGH:1993:1991050219.X00

#### **Im RIS seit**

11.07.2001

**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)