

TE Vfgh Erkenntnis 2015/11/20 E857/2015

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.11.2015

Index

L8200 Bauordnung

Norm

B-VG Art7Abs1 / Verwaltungsakt

Nö BauO 1996 §70

1. B-VG Art. 7 heute
2. B-VG Art. 7 gültig ab 01.08.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
3. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.2004 bis 31.07.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
4. B-VG Art. 7 gültig von 16.05.1998 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 68/1998
5. B-VG Art. 7 gültig von 14.08.1997 bis 15.05.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/1997
6. B-VG Art. 7 gültig von 01.07.1988 bis 13.08.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 341/1988
7. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.1975 bis 30.06.1988 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
8. B-VG Art. 7 gültig von 19.12.1945 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
9. B-VG Art. 7 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

Leitsatz

Verletzung im Gleichheitsrecht durch Abweisung der Beschwerde gegen einen das Pultdach einer Garage auf dem Nachbargrundstück bewilligenden Bescheid; willkürliche Annahme des Vorliegens einer gekuppelten Bauweise

Spruch

I.römisch eins.

Der Beschwerdeführer ist durch das angefochtene Erkenntnis in seinem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt worden.

Das Erkenntnis wird aufgehoben.

II.römisch zwei.

Das Land Niederösterreich ist schuldig, dem Beschwerdeführer zuhanden seiner Rechtsvertreter die mit € 2.856,- bestimmten Prozesskosten binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Entscheidungsgründe

I. Sachverhalt, Beschwerde und Vorverfahren
römisch eins. Sachverhalt, Beschwerde und Vorverfahren

1. Der Beschwerdeführer ist Alleineigentümer der Grundstücke Nr 408/1 und 775/6, beide KG Zwettl Stadt. Mit Bebauungsplan des Gemeinderates der Stadtgemeinde Zwettl vom 20. Juni 1997 wurde u.a. für diese Grundstücke die

Bauklasse I, II mit der Wahlmöglichkeit der gekuppelten oder offenen Bebauungsweise ("o, k") festgelegt. 1. Der Beschwerdeführer ist Alleineigentümer der Grundstücke Nr 408/1 und 775/6, beide KG Zwettl Stadt. Mit Bebauungsplan des Gemeinderates der Stadtgemeinde Zwettl vom 20. Juni 1997 wurde u.a. für diese Grundstücke die Bauklasse römisch eins, römisch zwei mit der Wahlmöglichkeit der gekuppelten oder offenen Bebauungsweise ("o, k") festgelegt.

2. Nach Antrag vom 3. Februar 2011 wurde den mitbeteiligten Parteien mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Zwettl (in der Folge: Bürgermeister) vom 18. Februar 2011 die baubehördliche Bewilligung zum Abbruch des Wohnhauses auf den in ihrem Eigentum stehenden Grundstücken Nr 408/2 und 775/7, beide KG Zwettl Stadt, in der Folge: Bau-Grundstücke, für welche ebenso die im o.a. Bebauungsplan angeordneten Festsetzungen gelten, erteilt. Das abgebrochene Wohnhaus war in gekuppelter Bebauungsweise an der Grundgrenze an das auf dem o.a. Grundstück des Beschwerdeführers befindliche Wohnhaus angebaut.

3. Nach Antrag der mitbeteiligten Parteien vom 5. Mai 2011 wurde diesen mit Bescheid des Bürgermeisters vom 8. Juni 2011 die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Nebengebäude auf ihren o.a. Grundstücken erteilt. Gemäß dieser Bewilligung wurde die Garage an das Wohnhaus auf dem Grundstück des Beschwerdeführers Nr 408/1 angebaut. Dieser Bescheid erwuchs in Rechtskraft.

Aus der in diesem Zusammenhang eingeholten Stellungnahme des Ziviltechnikers vom 6. Mai 2011 geht u.a. hervor, dass auf den Bau-Grundstücken sowie auf dem Grundstück Nr 775/6 des Beschwerdeführers bereits die gekuppelte Bebauungsweise konsumiert worden sei, weshalb die – im Bebauungsplan vorgesehene – Wahlmöglichkeit zwischen offener und gekuppelter Bebauungsweise auf den Bau-Grundstücken entfalle und auf diesen eine gekuppelte Bebauung durchgeführt werden müsse. Die beiden Hauptgebäude seien daher an der gemeinsamen seitlichen Grundgrenze an zumindest einem Punkt aneinander anzubauen.

4. In der Folge wurde den mitbeteiligten Parteien nach Antrag vom 17. November 2011 mit Bescheid des Bürgermeisters vom 23. September 2013 die Errichtung eines Pultdaches auf der – bereits zuvor mittels oben angeführten Bescheides vom 8. Juni 2011 bewilligten – Garage auf ihren o.a. Grundstücken genehmigt.

Die gegen diesen Bescheid vom Beschwerdeführer als Nachbar erhobene Berufung wurde vom Stadtrat der Stadtgemeinde Zwettl mit Bescheid vom 14. März 2014 als unbegründet abgewiesen.

In der gegen diesen Bescheid an das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich erhobenen Beschwerde führt der Beschwerdeführer aus, dass die mitbeteiligten Parteien dazu verpflichtet gewesen wären, ihr Bauvorhaben in gekuppelter Bebauungsweise zu errichten. Das Bauvorhaben sei durch den Bescheid vom 8. Juni 2011 jedoch in offener Bebauungsweise bewilligt worden, wobei nicht das Hauptgebäude, sondern lediglich die Garage an das Wohnhaus des Beschwerdeführers [und das gewissermaßen nur entlang einer senkrechten Kante] angebaut worden sei. Im nunmehrigen Verfahren dürfe nicht auf einem rechtswidrigen Gebäude auch noch ein rechtswidriges Pultdach aufgesetzt werden. Die Gebäudehöhe von Nebengebäuden dürfe gemäß §51 Abs1 Z3 iVm §4 NÖ Bauordnung 1996 nicht mehr als 3 m betragen, wobei die nunmehr geplante "Mauer [...] eine geschlossene Front von 7,40 m" ergebe. In der gegen diesen Bescheid an das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich erhobenen Beschwerde führt der Beschwerdeführer aus, dass die mitbeteiligten Parteien dazu verpflichtet gewesen wären, ihr Bauvorhaben in gekuppelter Bebauungsweise zu errichten. Das Bauvorhaben sei durch den Bescheid vom 8. Juni 2011 jedoch in offener Bebauungsweise bewilligt worden, wobei nicht das Hauptgebäude, sondern lediglich die Garage an das Wohnhaus des Beschwerdeführers [und das gewissermaßen nur entlang einer senkrechten Kante] angebaut worden sei. Im nunmehrigen Verfahren dürfe nicht auf einem rechtswidrigen Gebäude auch noch ein rechtswidriges Pultdach aufgesetzt werden. Die Gebäudehöhe von Nebengebäuden dürfe gemäß §51 Abs1 Z3 in Verbindung mit §4 NÖ Bauordnung 1996 nicht mehr als 3 m betragen, wobei die nunmehr geplante "Mauer [...] eine geschlossene Front von 7,40 m" ergebe.

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich wies diese gegen den Bescheid vom 14. März 2014 erhobene Beschwerde mit Erkenntnis vom 11. März 2015 als unbegründet ab. Begründend führte das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich aus, dass der Baubewilligungsbescheid vom 8. Juni 2011 in Rechtskraft erwachsen sei, weshalb diesbezügliche Beschwerdepunkte nicht zu prüfen seien. Die Garage sei somit als Teil des Hauptgebäudes anzusehen, womit der vom Beschwerdeführer ins Treffen geführte §51 Abs1 Z3 NÖ Bauordnung 1996 für diese nicht gelten würde. Entsprechend dem geltenden Bebauungsplan sei auf Grund der Bebauung auf den Grundstücken des

Beschwerdeführers zwingend die gekuppelte Bebauungsweise sowie eine Bebauung in Bauklasse I, II vorgesehen. An der gemeinsamen Grundgrenze auf den Bau-Grundstücken könnten daher Gebäude bis zu einer Höhe von 8 m errichtet werden. Laut ständiger Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes komme bei einer Bebauung an der Grundgrenze bei im Bebauungsplan festgelegter gekuppelter Bebauungsweise eine Verletzung von Nachbarrechten nicht in Betracht. Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich wies diese gegen den Bescheid vom 14. März 2014 erhobene Beschwerde mit Erkenntnis vom 11. März 2015 als unbegründet ab. Begründend führte das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich aus, dass der Baubewilligungsbescheid vom 8. Juni 2011 in Rechtskraft erwachsen sei, weshalb diesbezügliche Beschwerdepunkte nicht zu prüfen seien. Die Garage sei somit als Teil des Hauptgebäudes anzusehen, womit der vom Beschwerdeführer ins Treffen geführte §51 Abs1 Z3 NÖ Bauordnung 1996 für diese nicht gelten würde. Entsprechend dem geltenden Bebauungsplan sei auf Grund der Bebauung auf den Grundstücken des Beschwerdeführers zwingend die gekuppelte Bebauungsweise sowie eine Bebauung in Bauklasse römisch eins, römisch zwei vorgesehen. An der gemeinsamen Grundgrenze auf den Bau-Grundstücken könnten daher Gebäude bis zu einer Höhe von 8 m errichtet werden. Laut ständiger Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes komme bei einer Bebauung an der Grundgrenze bei im Bebauungsplan festgelegter gekuppelter Bebauungsweise eine Verletzung von Nachbarrechten nicht in Betracht.

5. Gegen diese Entscheidung richtet sich die vorliegende, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz nach Art7 B-VG bzw. Art2 StGG sowie die Anwendung von rechtswidrigen generellen Normen geltend gemacht und die kostenpflichtige Aufhebung der angefochtenen Entscheidung beantragt wird.

6. Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl legte die Verwaltungs- und Verordnungsakten vor, das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich brachte den Gerichtsakt in Vorlage. Gegenschriften wurden keine erstattet.

II. Rechtslage römisch zwei. Rechtslage

Die für den vorliegenden Fall maßgeblichen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996 idF LGBl 8200-23 lauten wie folgt: Die für den vorliegenden Fall maßgeblichen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996 in der Fassung Landesgesetzblatt 8200-23 lauten wie folgt:

"§4

Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Gesetzes gelten als

1.-6. [...]

7. Gebäude: ein oberirdisches Bauwerk mit einem Dach und wenigstens zwei Wänden, welches von Menschen betreten werden kann und dazu bestimmt ist, Menschen, Tiere oder Sachen zu schützen;

Nebengebäude: ein Gebäude mit einer Grundrißfläche bis zu 100 m², das

oberirdisch nur ein Geschoß aufweist, keinen Aufenthaltsraum enthält und

seiner Art nach dem Verwendungszweck eines Hauptgebäudes untergeordnet ist, unabhängig davon, ob ein solches tatsächlich besteht (z.B. Kleingarage, Werkzeughütte); es kann auch an das Hauptgebäude angebaut sein;

[...]

8.-15. [...]"

"§51

Bauwerke im Bauwich

(1) Im seitlichen und hinteren Bauwich dürfen Nebengebäude und -teile errichtet werden, wenn

1. der Bebauungsplan dies nicht verbietet,

2. die Grundrißfläche dieser Nebengebäude und -teile insgesamt nicht mehr als 100 m² und

3. die Gebäudehöhe dieser Nebengebäude und -teile nicht mehr als 3 m beträgt; bei Hanglage des Grundstücks

darf diese Höhe hangabwärts entsprechend dem gegebenen Niveauunterschied überschritten werden, wenn der freie Lichteinfall unter 45° auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.

(2) Im vorderen Bauwich darf eine Kleingarage (Grundrißfläche bis 100 m²) errichtet werden, wenn

* die Hanglage des Grundstücks dies erfordert oder

* der Bebauungsplan dies ausdrücklich erlaubt.

Abs1 Z3 gilt sinngemäß.

(3) Bei der gekuppelten und der einseitig offenen Bauungsweise muß der seitliche Bauwich, bei der offenen Bauungsweise und der freien Anordnung von Gebäuden ein seitlicher Bauwich von Nebengebäuden freigehalten werden.

(4)-(6) [...]"

"§70

Regelung der Bebauung

(1) Die Bebauungsweise regelt die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück. Sie kann unter anderem auf eine der folgenden Arten festgelegt werden:

1. [...]

2. gekuppelte Bebauungsweise

die Gebäude auf zwei Bauplätzen sind an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze aneinander anzubauen und an den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwich einzuhalten; z.B.:

□

3.-5. [...]

Die Bebauungsweise darf wahlweise als offene oder gekuppelte festgelegt werden. Der Bauwerber darf ein Wahlrecht zwischen offener und gekuppelter Bebauungsweise nur unter Bedachtnahme auf die bereits bestehenden und bewilligten Gebäude ausüben, sofern das Wahlrecht nicht schon durch frühere Bauvorhaben verbraucht ist.

(2)-(9) [...]"

III. Erwägungenrömisch drei. Erwägungen

Die – zulässige – Beschwerde ist begründet.

1. Eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz kann nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg 10.413/1985, 14.842/1997, 15.326/1998 und 16.488/2002) nur vorliegen, wenn die angefochtene Entscheidung auf einer dem Gleichheitsgebot widersprechenden Rechtsgrundlage beruht, wenn das Verwaltungsgericht der angewendeten Rechtsvorschrift fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder wenn es bei Erlassung der Entscheidung Willkür geübt hat. 1. Eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz kann nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg 10.413 aus 1985,, 14.842 aus 1997,, 15.326 aus 1998, und 16.488 aus 2002,) nur vorliegen, wenn die angefochtene Entscheidung auf einer dem Gleichheitsgebot widersprechenden Rechtsgrundlage beruht, wenn das Verwaltungsgericht der angewendeten Rechtsvorschrift fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder wenn es bei Erlassung der Entscheidung Willkür geübt hat.

Ein willkürliches Verhalten kann dem Verwaltungsgericht u.a. dann vorgeworfen werden, wenn es den Beschwerdeführer aus unsachlichen Gründen benachteiligt hat oder aber, wenn die angefochtene Entscheidung wegen gehäuften Verkennens der Rechtslage in einem besonderen Maße mit den Rechtsvorschriften in Widerspruch steht (zB VfSlg 10.065/1984, 14.776/1997, 16.273/2001). Ein willkürliches Verhalten kann dem Verwaltungsgericht u.a.

dann vorgeworfen werden, wenn es den Beschwerdeführer aus unsachlichen Gründen benachteiligt hat oder aber, wenn die angefochtene Entscheidung wegen gehäuften Verkennens der Rechtslage in einem besonderen Maße mit den Rechtsvorschriften in Widerspruch steht (zB VfSlg 10.065 aus 1984,, 14.776 aus 1997,, 16.273 aus 2001.,).

2. Der Verfassungsgerichtshof hegte bisher keine Bedenken gegen die im vorliegenden Fall anzuwendenden Bestimmungen, wobei solche auch aus Anlass der vorliegenden Beschwerde nicht entstanden sind.

3. Dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich ist aus folgenden Gründen ein willkürliches Verhalten iSd angeführten Judikatur vorzuwerfen:

3.1. Eingangs ist festzuhalten, dass der Bescheid vom 8. Juni 2011, mit dem die Bewilligung zur Errichtung des Wohnhauses mit Garage und Nebengebäude auf den Bau-Grundstücken erteilt worden ist (s. oben unter Pkt. I.3.), in Rechtskraft erwachsen und nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens vor dem Verfassungsgerichtshof ist. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist lediglich die Bewilligung des Pultdaches auf der bereits zuvor bewilligten Garage der mitbeteiligten Parteien (s. Pkt. I.4.). 3.1. Eingangs ist festzuhalten, dass der Bescheid vom 8. Juni 2011, mit dem die Bewilligung zur Errichtung des Wohnhauses mit Garage und Nebengebäude auf den Bau-Grundstücken erteilt worden ist (s. oben unter Pkt. römisch eins.3.), in Rechtskraft erwachsen und nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens vor dem Verfassungsgerichtshof ist. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist lediglich die Bewilligung des Pultdaches auf der bereits zuvor bewilligten Garage der mitbeteiligten Parteien (s. Pkt. römisch eins.4.).

3.2. Gemäß §70 Abs1 erster Satz NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), LGBl 1/2015 idF LGBl 6/2015, sind die am Tage des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren, ausgenommen jene nach §§33 und 35 NÖ Bauordnung 1996 ("Vermeidung und Behebung von Baugebrechen" und "Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag"), nach der bisherigen Rechtslage zu Ende zu führen. Nach §72 Abs1 NÖ Bauordnung 2014 trat diese am 1. Februar 2015 in Kraft. Da das vorliegende Verfahren zu diesem Zeitpunkt bereits anhängig war, sind die Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996 anzuwenden. 3.2. Gemäß §70 Abs1 erster Satz NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), Landesgesetzblatt 1 aus 2015, in der Fassung Landesgesetzblatt 6 aus 2015,, sind die am Tage des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren, ausgenommen jene nach §§33 und 35 NÖ Bauordnung 1996 ("Vermeidung und Behebung von Baugebrechen" und "Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag"), nach der bisherigen Rechtslage zu Ende zu führen. Nach §72 Abs1 NÖ Bauordnung 2014 trat diese am 1. Februar 2015 in Kraft. Da das vorliegende Verfahren zu diesem Zeitpunkt bereits anhängig war, sind die Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996 anzuwenden.

3.3. Gemäß §70 Abs1 vorletzter und letzter Satz NÖ Bauordnung 1996 darf die Bebauungsweise wahlweise als offene oder gekuppelte festgelegt werden. Der Bauwerber darf dieses Wahlrecht nur unter Bedachtnahme auf die bereits bestehenden und bewilligten Gebäude ausüben, sofern das Wahlrecht nicht schon durch frühere Bauvorhaben verbraucht ist.

Der für die Bau-Grundstücke geltende Bebauungsplan vom 20. Juni 1997 sieht für diese wahlweise die offene oder gekuppelte Bebauungsweise vor. Sofern – wie im vorliegenden Fall durch das bestehende Gebäude des Beschwerdeführers gegeben – der Anrainer bereits unmittelbar an der Grundgrenze angebaut hat, ist das im Bebauungsplan vorgesehene Wahlrecht zwischen offener oder gekuppelter Bebauungsweise bereits verbraucht (s. Pallitsch/Pallitsch/Kleewein, Niederösterreichisches Baurecht⁸, 2013, §70 NÖ Bauordnung 1996, Z9, sowie – im Hinblick auf den konkreten Fall – die oben unter Pkt. I.3. angeführte Stellungnahme des Ziviltechnikers vom 6. Mai 2011). Es ist daher festzuhalten, dass das Gebäude der mitbeteiligten Parteien in gekuppelter Bebauungsweise zu errichten gewesen wäre. Der für die Bau-Grundstücke geltende Bebauungsplan vom 20. Juni 1997 sieht für diese wahlweise die offene oder gekuppelte Bebauungsweise vor. Sofern – wie im vorliegenden Fall durch das bestehende Gebäude des Beschwerdeführers gegeben – der Anrainer bereits unmittelbar an der Grundgrenze angebaut hat, ist das im Bebauungsplan vorgesehene Wahlrecht zwischen offener oder gekuppelter Bebauungsweise bereits verbraucht (s. Pallitsch/Pallitsch/Kleewein, Niederösterreichisches Baurecht⁸, 2013, §70 NÖ Bauordnung 1996, Z9, sowie – im Hinblick auf den konkreten Fall – die oben unter Pkt. römisch eins.3. angeführte Stellungnahme des Ziviltechnikers vom 6. Mai 2011). Es ist daher festzuhalten, dass das Gebäude der mitbeteiligten Parteien in gekuppelter Bebauungsweise zu errichten gewesen wäre.

3.4. Dem Motivenbericht vom 7. November 1995 ist betreffend §70 NÖ Bauordnung 1996 in seiner Stammfassung LGBl 8200-0 (in weiterer Folge mit LGBl 8200-3 und LGBl 8200-8 – für den vorliegenden Fall unmaßgeblich – geändert) zu entnehmen, dass die "Regelung der Bebauung" im Wesentlichen unverändert aus der Vorgängerbestimmung des §5

NÖ Bauordnung 1976 übernommen werden sollte. Die Erläuterungen zu § 5 Abs 2 Z 2 NÖ Bauordnung 1976 ("gekuppelte Bebauung, wenn die Gebäude auf je zwei Bauplätzen an derselben Grundstücksgrenze anzubauen sind und an allen anderen Grundstücksgrenzen ein Bauwuch einzuhalten ist") führen u.a. aus, dass die gekuppelte Bebauungsweise die harmonische Angleichung der Gebäudehöhe und Fassadengestaltung erfordert (s. die in Hauer/Zaussinger, NÖ Bauordnung⁴, 1993, wiedergegebenen Erläuterungen zu § 5 Abs 2 NÖ Bauordnung 1976).

Hiezu ist darauf hinzuweisen, dass im Gesetzesentwurf zur Stammfassung LGBl 8200-0 zu § 70 NÖ Bauordnung 1996 lediglich vorgesehen war, dass die Gebäude an die gemeinsame Grundgrenze – nicht jedoch "aneinander" – anzubauen sind, wohingegen der in der Folge am 27. Juni 1996 beschlossene Gesetzestext vorsah, dass die Gebäude auf zwei Bauplätzen "an die gemeinsame seitliche Grundstücksgrenze aneinander anzubauen" sind. Dem diesbezüglichen Bericht des Bauausschusses ist Folgendes zu entnehmen: "Die Ergänzung der Definition, daß nicht nur an eine gemeinsame Grundgrenze, sondern die Gebäude auch aneinander gebaut werden sollen, entspricht der bisherigen Interpretation dieser Bebauungsweise in der Praxis". Hiezu ist darauf hinzuweisen, dass im Gesetzesentwurf zur Stammfassung Landesgesetzblatt 8200, -0 zu § 70 NÖ Bauordnung 1996 lediglich vorgesehen war, dass die Gebäude an die gemeinsame Grundgrenze – nicht jedoch "aneinander" – anzubauen sind, wohingegen der in der Folge am 27. Juni 1996 beschlossene Gesetzestext vorsah, dass die Gebäude auf zwei Bauplätzen "an die gemeinsame seitliche Grundstücksgrenze aneinander anzubauen" sind. Dem diesbezüglichen Bericht des Bauausschusses ist Folgendes zu entnehmen: "Die Ergänzung der Definition, daß nicht nur an eine gemeinsame Grundgrenze, sondern die Gebäude auch aneinander gebaut werden sollen, entspricht der bisherigen Interpretation dieser Bebauungsweise in der Praxis".

3.5. Nach dem im vorliegenden Fall anzuwendenden § 70 NÖ Bauordnung 1996 sind die Gebäude auf zwei Bauplätzen an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze aneinander anzubauen, wobei an den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ein Bauwuch einzuhalten ist. Mit den der Bestimmung beispielhaft angefügten Grafiken (s. oben unter Rechtslage Pkt. II.) bringt der Gesetzgeber zum Ausdruck, was er unter der Wortfolge "aneinander anzubauen" versteht. Demnach ist offenkundig – die o.a. Erläuterungen zur Vorgängerbestimmung des § 70 NÖ Bauordnung 1996, wonach die gekuppelte Bebauungsweise die harmonische Angleichung der Gebäudehöhe und Fassadengestaltung erfordere, berücksichtigend – davon auszugehen, dass darunter eine vollständige oder zumindest weitgehende Berührung der "aneinander" anzubauenden Gebäude zu verstehen ist. 3.5. Nach dem im vorliegenden Fall anzuwendenden § 70 NÖ Bauordnung 1996 sind die Gebäude auf zwei Bauplätzen an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze aneinander anzubauen, wobei an den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ein Bauwuch einzuhalten ist. Mit den der Bestimmung beispielhaft angefügten Grafiken (s. oben unter Rechtslage Pkt. römisch zwei.) bringt der Gesetzgeber zum Ausdruck, was er unter der Wortfolge "aneinander anzubauen" versteht. Demnach ist offenkundig – die o.a. Erläuterungen zur Vorgängerbestimmung des § 70 NÖ Bauordnung 1996, wonach die gekuppelte Bebauungsweise die harmonische Angleichung der Gebäudehöhe und Fassadengestaltung erfordere, berücksichtigend – davon auszugehen, dass darunter eine vollständige oder zumindest weitgehende Berührung der "aneinander" anzubauenden Gebäude zu verstehen ist.

Aus dem im Verwaltungsakt befindlichen "Einreichplan über die Errichtung eines Pultdaches auf der mit Bescheid vom 08.06.2011 [...] genehmigten Garage" vom 17. November 2011 ist ersichtlich, dass sich die Gebäude des Beschwerdeführers und der mitbeteiligten Parteien im Verhältnis zur Größe der Baukörper nur äußerst geringfügig – nach dem Vorbringen des Beschwerdeführers im Rahmen des Verwaltungsverfahrens lediglich auf einer Fläche von ca. 9 m² – berühren. Eine – wie vom Gesetz geforderte – vollständige oder überwiegende "Aneinanderbauung" des Gebäudes des Beschwerdeführers mit jenem der mitbeteiligten Parteien, wie das eine gekuppelte Bebauung im Interesse einer ökonomischen Nutzung der Bauflächen erfordert, ist daher keineswegs gegeben. Nach Ansicht des Verfassungsgerichtshofes reicht es – im Gegensatz zu den Ausführungen in der Stellungnahme des Ziviltechnikers vom 6. Mai 2011 – für die Erfüllung der Vorgaben zur Einhaltung der gekuppelten Bebauungsweise iSd § 70 Abs 1 Z 2 NÖ Bauordnung 1996 nicht aus, dass die Gebäude nur an einem Punkt oder – wie im vorliegenden Fall geschehen – an einer im Verhältnis zur Größe der Baukörper sehr geringfügigen Kontaktfläche an der gemeinsamen Grundgrenze aneinander angebaut werden, was zur Konsequenz hat, dass im vorliegenden Fall nicht von einer gekuppelten Bebauungsweise ausgegangen und dementsprechend das Pultdach nicht bewilligt hätte werden dürfen.

3.6. Das die angefochtene Entscheidung erlassende Landesverwaltungsgericht Niederösterreich hat durch die Abweisung der Beschwerde gegen den das Pultdach bewilligenden Bescheid daher die Rechtslage grob verkannt und die angefochtene Entscheidung mit Willkür iSd ständigen Judikatur des Verfassungsgerichtshofes belastet.

IV. Ergebnisrömisch vier. Ergebnis

1. Der Beschwerdeführer ist somit durch die angefochtene Entscheidung im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt worden.

2. Die angefochtene Entscheidung ist daher aufzuheben, ohne dass auf das weitere Beschwerdevorbringen einzugehen ist.

3. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

4. Die Kostenentscheidung beruht auf §88 VfGG. In den zugesprochenen Kosten ist Umsatzsteuer in Höhe von € 436,- sowie der Ersatz der Eingabengebühr in Höhe von € 240,- enthalten.

Schlagworte

Baurecht, Baubewilligung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2015:E857.2015

Zuletzt aktualisiert am

03.12.2015

Quelle: Verfassungsgerichtshof VfGH, <http://www.vfgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at