

TE Vwgh Erkenntnis 2012/1/31 2009/05/0023

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 31.01.2012

Index

L37151 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Burgenland;

L82000 Bauordnung;

L82001 Bauordnung Burgenland;

40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §52;

AVG §8;

BauG Bgld 1997 §21 Abs4;

BauG Bgld 1997 §21;

BauG Bgld 1997 §5 Abs1;

BauG Bgld 1997 §5 Abs2;

BauG Bgld 1997 §5 Abs3;

BauG Bgld 1997 §5;

BauRallg;

1. AVG § 52 heute
2. AVG § 52 gültig ab 01.01.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 82/2025
3. AVG § 52 gültig von 01.01.2002 bis 27.11.2001 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
4. AVG § 52 gültig von 01.07.1998 bis 31.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
5. AVG § 52 gültig von 01.07.1998 bis 30.06.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
6. AVG § 52 gültig von 01.07.1995 bis 30.06.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
7. AVG § 52 gültig von 01.02.1991 bis 30.06.1995

1. AVG § 8 heute
2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Handstanger und Dr. Enzenhofer als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Kalanj, über die Beschwerde 1. des B S, und 2. der Mag. N S, beide in S, vertreten durch Karasek Wietrzyk Rechtsanwälte GmbH in 1220 Wien, Wagramer Straße 19, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Mattersburg vom 30. Dezember 2008, Zl. MA- 02-04-78-3, betreffend Einwendungen gegen ein Bauverfahren (mitbeteiligte Parteien: 1. M Sch in H, 2. I P in S, beide vertreten durch

Hajek & Boss & Wagner Rechtsanwälte OG in 7000 Eisenstadt, Blumengasse 5, 3. Marktgemeinde S), zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Handstanger und Dr. Enzenhofer als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Kalanj, über die Beschwerde 1. des B S, und 2. der Mag. N S, beide in S, vertreten durch Karasek Wietrzyk Rechtsanwälte GmbH in 1220 Wien, Wagramer Straße 19, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Mattersburg vom 30. Dezember 2008, Zl. MA-02-04-78-3, betreffend Einwendungen gegen ein Bauverfahren (mitbeteiligte Parteien: 1. M Sch in H, 2. römisch eins P in S, beide vertreten durch Hajek & Boss & Wagner Rechtsanwälte OG in 7000 Eisenstadt, Blumengasse 5, 3. Marktgemeinde S), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts aufgehoben.

Das Land Burgenland hat den beschwerdeführenden Parteien Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

A) Zum angefochtenen Bescheid

1.1. Mit Bauansuchen vom 7. Mai 2008 beantragten die erst- und zweitmitbeteiligten Bauwerber die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Einfamilienhauses (mit Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und Doppelgarage) in der Sgasse 6, Grundstück Nr. 699/6, EZ 2719, Grundbuch S; diesem Ansuchen waren die erforderlichen Unterlagen (insbesondere Baupläne und Baubeschreibungen) angeschlossen.

1.2. Am 17. Juni 2008 fand dazu eine Augenscheinsverhandlung statt, bei der neben den Bauwerbern u. a. der bautechnische Sachverständige Ing. H T sowie die beschwerdeführenden Parteien anwesend waren. In der Niederschrift wurde zum "Sachverhalt" festgehalten, dass - da Bebauungs-, Teilbepauungspläne oder Bebauungsrichtlinien nicht vorliegen - die Baubehörde unter Berücksichtigung des Baubestands und des Ortsbildes für das Baugrundstück die halboffene Bebauung zulasse. Unter "Gutachten" hielt der bautechnische Sachverständige Folgendes fest: "Bei Einhaltung folgender gesetzlicher Bestimmungen, Auflagen und Bedingungen besteht aus bautechnischer Sicht gegen die Erteilung der Baubewilligung keine Einwendungen". Von den beschwerdeführenden Nachbarn wurden bei dieser mündlichen Verhandlung Einwendungen erhoben; ihrer Ansicht nach bestehe eine zu hohe Gebäudehöhe, welche in Kombination mit dem ebenfalls ihres Erachtens zu geringen Abstand des projektierten Gebäudes von der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine wesentliche Beeinträchtigung der Belichtung ihrer Wohnräume mit sich bringe, ferner sei ihrer Ansicht nach eine zu geringe Vorgartentiefe (3 bis 4 m im Gegensatz zu ca. 7 m) in Aussicht genommen, was sowohl negative Auswirkungen auf die Belichtung ihrer Wohnräume als auch auf das Ortsbild hätte.

1.3. Mit Bescheid vom 11. Juli 2008 wurde den mitbeteiligten Bauwerbern vom Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde als Baubehörde I. Instanz gemäß § 18 Abs. 1 iZm § 30 des Burgenländischen Baugesetzes 1997, LGBL. Nr. 10/1998 idgF (BG), die beantragte Baubewilligung unter Vorschreibung nachstehender Bedingungen und Auflagen erteilt (Spruchpunkt I.): 1.3. Mit Bescheid vom 11. Juli 2008 wurde den mitbeteiligten Bauwerbern vom Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde als Baubehörde römisch eins. Instanz gemäß Paragraph 18, Absatz eins, iZm Paragraph 30, des Burgenländischen Baugesetzes 1997, Landesgesetzblatt Nr. 10 aus 1998, idgF (BG), die beantragte Baubewilligung unter Vorschreibung nachstehender Bedingungen und Auflagen erteilt (Spruchpunkt römisch eins.):

"Gemäß § 5 Abs. 1 Z. 2 des Bgld. Baugesetzes 1997, LGBL. Nr. 10/1998 i.d.g.F. wird für die Parzelle Nr. 699/6 die halboffene Bebauung festgelegt." Gemäß Paragraph 5, Absatz eins, Ziffer 2, des Bgld. Baugesetzes 1997, Landesgesetzblatt Nr. 10 aus 1998, i.d.g.F. wird für die Parzelle Nr. 699/6 die halboffene Bebauung festgelegt.

Gemäß § 5 Abs. 3 des Bgld. Baugesetzes 1997, LGBL. Nr. 10/1998 i.d.g.F. wird im Interesse des Anrainerschutzes ein linker, seitlicher Abstand von mindestens 1,00 m zu dem angrenzenden Grundstücken 697/2 festgelegt. Gemäß Paragraph 5, Absatz 3, des Bgld. Baugesetzes 1997, Landesgesetzblatt Nr. 10 aus 1998, i.d.g.F. wird im Interesse des Anrainerschutzes ein linker, seitlicher Abstand von mindestens 1,00 m zu dem angrenzenden Grundstücken 697/2 festgelegt.

Weiters wird gemäß § 5 Abs. 3 des Bgld. Baugesetzes 1997, LGBL. Nr. 10/1998 i.d.g.F. folgende vordere Baulinie

festgelegt: Weiters wird gemäß Paragraph 5, Absatz 3, des Bgld. Baugesetzes 1997, Landesgesetzblatt Nr. 10 aus 1998, i.d.g.F. folgende vordere Baulinie festgelegt:

von der Grundstücksgrenze in ein Mindestabstand von 3,00 einzuhalten (Hauptgebäude)."

Ferner wurden in Spruchpunkt I. eine Reihe technischer Bestimmungen normiert. Unter Spruchpunkt II. wurden die Einwendungen der Beschwerdeführer auf der Grundlage der §§ 3, 30 BG als unbegründet abgewiesen. Begründend wurde im Wesentlichen Folgendes festgehalten: Da im vorliegenden Fall weder Bebauungspläne noch Teilbepauungspläne oder Bebauungsrichtlinien vorliegen, sei bei der Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe gemäß § 5 Abs. 1 BG das Ortsbild und auch der vorhandene Baubestand zu berücksichtigen. In der Sgasse befänden sich vier (näher beschriebene) Wohnhäuser, welche ortsübliche Gebäudehöhen aufwiesen. Das Ortsbild werde beim geplanten Wohnhaus durch eine Gebäudehöhe von 6,64 m (links) und 5,78 m (rechts) sowie durch die Firsthöhe von 8,31 m (die Firsthöhen der anderen vier Wohnhäuser betrügen 7,81 m, 8,75 m, 7,40 m bzw. 8,20 m) und der Dachneigung (ca. 15 Grad, bei den vier bestehenden Wohnhäusern betrage die Dachneigung ca. 38 Grad, ca. 35 Grad, ca. 30 Grad und ca. 50 Grad) nicht wesentlich beeinträchtigt. Das eingereichte Bauvorhaben weiche in seiner Bauungsweise nicht von der bestehenden Baustruktur im relevanten Beurteilungsgebiet ab. Es könne von einer harmonischen Eingliederung des geplanten Niedrigenergiesparhauses in das Ortsbild ausgegangen werden. Die geplante Gebäudehöhe des Bauvorhabens entspreche der von der mitbeteiligten Gemeinde angestrebten zukünftigen Bauungsstruktur im Bauland-Wohngebiet. Das geplante Wohnhaus (Hauptgebäude) werde in einem Abstand von ca. 14 m von der Grundgrenze (Straßenfluchtlinie) errichtet. Die Garage als selbständiger Bau (Nebengebäude) werde in einem Abstand von ca. 4 m von der Grundgrenze zur Straße errichtet (in der seitlichen und hinteren Abstandsfläche seien Nebengebäude und andere untergeordnete Bauten bis zu einer Außenwandhöhe von 3 m, bezogen auf das verglichene Gebäude, und mit einer Dachneigung von höchstens 45 Grad zulässig, sofern die maßgeblichen baupolizeilichen Interessen nicht verletzt würden). Straßenfluchtlinie sei die Grenzlinie zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Baugrundstück Parzelle Nr. 669/6; diese Straßenfluchtlinie werde eingehalten. Zusammenfassend sei festzuhalten, dass das eingereichte Bauvorhaben als im Einklang mit dem zu beurteilenden Baubestand im Ortsgebiet und Beurteilungsgebiet der mitbeteiligten Marktgemeinde anzusehen sei, dass es das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtige, dass es dem Charakter der festgelegten Flächenwidmung "Bauland-Wohngebiet" entspreche, somit gemäß § 3 Abs. 4 BG bewilligungsfähig erscheine und gemäß § 3 Abs. 3 Z. 1e BG das Bauvorhaben durch seine bestimmungsgemäße Benützung eine Gefährdung oder eine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Beeinträchtigung der Nachbarn nicht erwarten lasse. Regelungen über die Gebäudehöhe dienten jedenfalls auch dem Interesse des Nachbarn iSd § 21 Abs. 4 BG. Die Rechtsnormen, die die Einhaltung einer bestimmten Gebäudehöhe zum Gegenstand hätten, dienten vor allem einer ausreichenden Belichtung. Auch im Anwendungsbereich des § 5 Abs. 3 BG komme den Nachbarn im Zusammenhang mit der Gebäudehöhe grundsätzlich kein subjektiv-öffentliches Recht auf die Wahrung des Ortsbildes zu, der Nachbar könne im Zusammenhang mit der Gebäudehöhe nur geltend machen, dass der auf seiner Liegenschaft vorhandene Baubestand in der gesetzlich erforderlichen Belichtung nicht beeinträchtigt werde und dass eine sachgemäße widmungskonforme Bebauung des Grundstücks im Hinblick auf die dafür notwendige Belichtung angesichts der Gebäudehöhe des gegenständlichen Objekts möglich bleibe. Bei Aufenthaltsräumen müsse die gesamte Lichteintrittsfläche der Fenster mindestens 10 % der Bodenfläche dieses Raumes betragen, es sei denn, die spezielle Nutzung erfordere dies nicht. Es müsse für die notwendigen Lichteintrittsflächen ein zur Belichtung ausreichender Freilichtentfall gewährleistet sein. Dies gelte als erfüllt, weil ein freier Lichteinfallswinkel von 45 Grad, bezogen auf die Unterkante der Belichtungsöffnung in der Fassadenflucht, nicht überschritten werde. Die Lichteinfallsrichtung dürfe dabei seitlich um nicht mehr als 30 Grad verschwenkt werden. Durch die projektierte Bebauung werde der auf der Liegenschaft Nr. 697/2 der Beschwerdeführer (als Nachbarn) vorhandene Baubestand in der gesetzlich erforderlichen Belichtung nicht beeinträchtigt, es bleibe eine sachgemäße widmungskonforme Bebauung des Grundstücks im Hinblick auf die dafür notwendige Belichtung angesichts der Gebäudehöhe des projektierten Objekts maßgeblich. Ferner wurden in Spruchpunkt römisch eins. eine Reihe technischer Bestimmungen normiert. Unter Spruchpunkt römisch zwei. wurden die Einwendungen der Beschwerdeführer auf der Grundlage der Paragraphen 3, 30, BG als unbegründet abgewiesen. Begründend wurde im Wesentlichen Folgendes festgehalten: Da im vorliegenden Fall weder Bebauungspläne noch Teilbepauungspläne oder Bebauungsrichtlinien vorliegen, sei bei der Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe gemäß Paragraph 5, Absatz eins, BG das Ortsbild und auch der vorhandene Baubestand zu berücksichtigen. In der Sgasse befänden sich vier (näher beschriebene) Wohnhäuser, welche ortsübliche Gebäudehöhen aufwiesen. Das Ortsbild

werde beim geplanten Wohnhaus durch eine Gebäudehöhe von 6,64 m (links) und 5,78 m (rechts) sowie durch die Firsthöhe von 8,31 m (die Firsthöhen der anderen vier Wohnhäuser betrügen 7,81 m, 8,75 m, 7,40 m bzw. 8,20 m) und der Dachneigung (ca. 15 Grad , bei den vier bestehenden Wohnhäusern betrage die Dachneigung ca. 38 Grad , ca. 35 Grad , ca. 30 Grad und ca. 50 Grad) nicht wesentlich beeinträchtigt. Das eingereichte Bauvorhaben weiche in seiner Bebauungsweise nicht von der bestehenden Baustruktur im relevanten Beurteilungsgebiet ab. Es könne von einer harmonischen Eingliederung des geplanten Niedrigenergiesparhauses in das Ortsbild ausgegangen werden. Die geplante Gebäudehöhe des Bauvorhabens entspreche der von der mitbeteiligten Gemeinde angestrebten zukünftigen Bebauungsstruktur im Bauland-Wohngebiet. Das geplante Wohnhaus (Hauptgebäude) werde in einem Abstand von ca. 14 m von der Grundgrenze (Straßenfluchtlinie) errichtet. Die Garage als selbständiger Bau (Nebengebäude) werde in einem Abstand von ca. 4 m von der Grundgrenze zur Straße errichtet (in der seitlichen und hinteren Abstandsfläche seien Nebengebäude und andere untergeordnete Bauten bis zu einer Außenwandhöhe von 3 m, bezogen auf das verglichene Gebäude, und mit einer Dachneigung von höchstens 45 Grad zulässig, sofern die maßgeblichen baupolizeilichen Interessen nicht verletzt würden). Straßenfluchtlinie sei die Grenzlinie zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Baugrundstück Parzelle Nr. 669/6; diese Straßenfluchtlinie werde eingehalten. Zusammenfassend sei festzuhalten, dass das eingereichte Bauvorhaben als im Einklang mit dem zu beurteilenden Baubestand im Ortsgebiet und Beurteilungsgebiet der mitbeteiligten Marktgemeinde anzusehen sei, dass es das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtige, dass es dem Charakter der festgelegten Flächenwidmung "Bauland-Wohngebiet" entspreche, somit gemäß Paragraph 3, Absatz 4, BG bewilligungsfähig erscheine und gemäß Paragraph 3, Absatz 3, Ziffer eins e, BG das Bauvorhaben durch seine bestimmungsgemäße Benützung eine Gefährdung oder eine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Beeinträchtigung der Nachbarn nicht erwarten lasse. Regelungen über die Gebäudehöhe dienten jedenfalls auch dem Interesse des Nachbarn iSd Paragraph 21, Absatz 4, BG. Die Rechtsnormen, die die Einhaltung einer bestimmten Gebäudehöhe zum Gegenstand hätten, dienten vor allem einer ausreichenden Belichtung. Auch im Anwendungsbereich des Paragraph 5, Absatz 3, BG komme den Nachbarn im Zusammenhang mit der Gebäudehöhe grundsätzlich kein subjektiv-öffentliches Recht auf die Wahrung des Ortsbildes zu, der Nachbar könne im Zusammenhang mit der Gebäudehöhe nur geltend machen, dass der auf seiner Liegenschaft vorhandene Baubestand in der gesetzlich erforderlichen Belichtung nicht beeinträchtigt werde und dass eine sachgemäße widmungskonforme Bebauung des Grundstücks im Hinblick auf die dafür notwendige Belichtung angesichts der Gebäudehöhe des gegenständlichen Objekts möglich bleibe. Bei Aufenthaltsräumen müsse die gesamte Lichteintrittsfläche der Fenster mindestens 10 % der Bodenfläche dieses Raumes betragen, es sei denn, die spezielle Nutzung erfordere dies nicht. Es müsse für die notwendigen Lichteintrittsflächen ein zur Belichtung ausreichender Freilichtentfall gewährleistet sein. Dies gelte als erfüllt, weil ein freier Lichteinfallswinkel von 45 Grad , bezogen auf die Unterkante der Belichtungsöffnung in der Fassadenflucht, nicht überschritten werde. Die Lichteinfallsrichtung dürfe dabei seitlich um nicht mehr als 30 Grad verschwenkt werden. Durch die projektierte Bebauung werde der auf der Liegenschaft Nr. 697/2 der Beschwerdeführer (als Nachbarn) vorhandene Baubestand in der gesetzlich erforderlichen Belichtung nicht beeinträchtigt, es bleibe eine sachgemäße widmungskonforme Bebauung des Grundstücks im Hinblick auf die dafür notwendige Belichtung angesichts der Gebäudehöhe des projektierten Objekts maßgeblich.

2. Die dagegen erhobene Berufung wurde vom Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde mit Bescheid vom 17. September 2008 gemäß § 66 Abs. 4 AVG iVm § 83 der Bgld. Gemeindeordnung 2003 und § 30 BG als unbegründet abgewiesen. Spruchpunkt I. des Erstbescheides wurde wie folgt (insbesondere betreffend die anzuwendende Rechtslage) präzisiert: 2. Die dagegen erhobene Berufung wurde vom Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde mit Bescheid vom 17. September 2008 gemäß Paragraph 66, Absatz 4, AVG in Verbindung mit Paragraph 83, der Bgld. Gemeindeordnung 2003 und Paragraph 30, BG als unbegründet abgewiesen. Spruchpunkt römisch eins. des Erstbescheides wurde wie folgt (insbesondere betreffend die anzuwendende Rechtslage) präzisiert:

"Gemäß § 5 Abs. 1 Z. 2 des Bgld. Baugesetzes 1997, LGBl. Nr. 10/1998 in der Fassung LGBl. Nr. 13/2006 wird für die Parzelle Nr. 699/6 die halboffene Bebauung festgelegt." Gemäß Paragraph 5, Absatz eins, Ziffer 2, des Bgld. Baugesetzes 1997, Landesgesetzblatt Nr. 10 aus 1998, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 13 aus 2006, wird für die Parzelle Nr. 699/6 die halboffene Bebauung festgelegt.

Gemäß § 5 Abs. 3 des Bgld. Baugesetzes 1997, LGBl. Nr. 10/1998 in der Fassung LGBl. Nr. 13/2006 wird ein linker, seitlicher Abstand von mindestens 1,00 m zu dem angrenzenden Grundstück 697/2 festgelegt (Wohneinheit). Gemäß Paragraph 5, Absatz 3, des Bgld. Baugesetzes 1997, Landesgesetzblatt Nr. 10 aus 1998, in der Fassung

Landesgesetzblatt Nr. 13 aus 2006, wird ein linker, seitlicher Abstand von mindestens 1,00 m zu dem angrenzenden Grundstück 697/2 festgelegt (Wohneinheit).

Weiters wird gemäß § 5 Abs. 3 des Bgld. Baugesetzes 1997, LGBl. Nr. 10/1998 in der Fassung LGBl. Nr. 13/2006 folgende vordere Baulinie festgelegt: von der Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 3,00 einzuhalten."Weiters wird gemäß Paragraph 5, Absatz 3, des Bgld. Baugesetzes 1997, Landesgesetzblatt Nr. 10 aus 1998, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 13 aus 2006, folgende vordere Baulinie festgelegt: von der Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 3,00 einzuhalten."

Begründend wurde insbesondere Folgendes festgehalten: Die beschwerdeführenden Parteien seien Eigentümer der Liegenschaft in S, Sgasse 8, Parzelle Nr. 697/2; sie bewohnten das dort befindliche Wohnhaus und hätten während der Verhandlung Einwendungen erhoben. Bezüglich der Einwendungen zur Gebäudehöhe wurde festgehalten, dass (mangels Bebauungsplänen und Teilbebauungsplänen bzw. Bebauungsrichtlinien) bei der Ermittlung der zulässigen Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe das Ortsbild und auch der tatsächlich bereits vorhandene Baubestand ausreichend berücksichtigt worden seien. Betrachte man die bestehenden Objekte in dem relevanten Gebiet hinsichtlich ihrer Gebäude- und Gesamthöhe (Firsthöhe), so lasse sich eine vorherrschende Gebäudehöhe (ein- bis zweigeschossige Gebäude, wie sie dem Charakter Bauland-Wohngebiet entsprächen) erkennen. Auf Grund der von der mitbeteiligten Marktgemeinde beabsichtigten Bauungsstruktur füge sich das Bauvorhaben grundsätzlich sowohl in den umgebenden Baubestand als auch in den Charakter der Flächenwidmung ein. Bezüglich der Bauungsweise und der Abschnittsvorschriften wurde festgehalten, dass ein Ausnahmefall iSd § 5 Abs. 3 BG vorliege und daher (unter besonderer Berücksichtigung des Anrainerschutzes, der Baugestaltung und der örtlichen Gegebenheiten) die Baulinie bescheidmäßig festgelegt worden sei. Unter besonderer Berücksichtigung des Anrainerschutzes sei die Verlegung des linken seitlichen Abstandes von mindestens 1 m zu dem angrenzenden Grundstück der Beschwerdeführer interpretiert worden. Dadurch werde auch der Lichteinfall (Lichtverhältnisse) zu den beschwerdeführenden Nachbarn gewährleistet, wobei ergänzend festgehalten sei, dass die OIB-Richtlinie 3 (Stand der Technik) zugrunde gelegen habe. Die nachvollziehbare Begründung der Erstbehörde werde noch dadurch gefestigt, dass bei den Beschwerdeführern ebenfalls eine Abweichung von der Grundstücksgrenze gemäß § 5 Abs. 3 BG eingeräumt worden sei. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens (baupolizeiliche Interessen) sei ausreichend im erstinstanzlichen Verfahren geprüft worden, es habe sich keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes ergeben. Eine denkbare Beeinträchtigung des Ortsbildes könne vom Nachbarn nicht rechtswirksam geltend gemacht werden, da diesem kein Rechtsanspruch nach dem BG dahingehend zukomme, ob durch das geplante Bauvorhaben das Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigt werde. Die Beschwerdeführer würden auch verkennen, dass gemäß § 3 Abs. 5 BG Immissionen nur betreffend Lärm, Staub und Geruchs-Immissionen in Betracht kämen, weshalb die geltend gemachte Emission durch mangelnden Lichteinfall fehl gehe. Begründend wurde insbesondere Folgendes festgehalten: Die beschwerdeführenden Parteien seien Eigentümer der Liegenschaft in S, Sgasse 8, Parzelle Nr. 697/2; sie bewohnten das dort befindliche Wohnhaus und hätten während der Verhandlung Einwendungen erhoben. Bezüglich der Einwendungen zur Gebäudehöhe wurde festgehalten, dass (mangels Bebauungsplänen und Teilbebauungsplänen bzw. Bebauungsrichtlinien) bei der Ermittlung der zulässigen Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe das Ortsbild und auch der tatsächlich bereits vorhandene Baubestand ausreichend berücksichtigt worden seien. Betrachte man die bestehenden Objekte in dem relevanten Gebiet hinsichtlich ihrer Gebäude- und Gesamthöhe (Firsthöhe), so lasse sich eine vorherrschende Gebäudehöhe (ein- bis zweigeschossige Gebäude, wie sie dem Charakter Bauland-Wohngebiet entsprächen) erkennen. Auf Grund der von der mitbeteiligten Marktgemeinde beabsichtigten Bauungsstruktur füge sich das Bauvorhaben grundsätzlich sowohl in den umgebenden Baubestand als auch in den Charakter der Flächenwidmung ein. Bezüglich der Bauungsweise und der Abschnittsvorschriften wurde festgehalten, dass ein Ausnahmefall iSd Paragraph 5, Absatz 3, BG vorliege und daher (unter besonderer Berücksichtigung des Anrainerschutzes, der Baugestaltung und der örtlichen Gegebenheiten) die Baulinie bescheidmäßig festgelegt worden sei. Unter besonderer Berücksichtigung des Anrainerschutzes sei die Verlegung des linken seitlichen Abstandes von mindestens 1 m zu dem angrenzenden Grundstück der Beschwerdeführer interpretiert worden. Dadurch werde auch der Lichteinfall (Lichtverhältnisse) zu den beschwerdeführenden Nachbarn gewährleistet, wobei ergänzend festgehalten sei, dass die OIB-Richtlinie 3 (Stand der Technik) zugrunde gelegen habe. Die nachvollziehbare Begründung der Erstbehörde werde noch dadurch gefestigt, dass bei den Beschwerdeführern ebenfalls eine Abweichung von der Grundstücksgrenze gemäß Paragraph 5, Absatz 3, BG eingeräumt worden sei. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens (baupolizeiliche Interessen) sei ausreichend im erstinstanzlichen Verfahren geprüft worden, es habe

sich keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes ergeben. Eine denkbare Beeinträchtigung des Ortsbildes könne vom Nachbarn nicht rechtswirksam geltend gemacht werden, da diesem kein Rechtsanspruch nach dem BG dahingehend zukomme, ob durch das geplante Bauvorhaben das Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigt werde. Die Beschwerdeführer würden auch verkennen, dass gemäß Paragraph 3, Absatz 5, BG Immissionen nur betreffend Lärm, Staub und Geruchs-Immissionen in Betracht kämen, weshalb die geltend gemachte Emission durch mangelnden Lichteinfall fehl gehe.

3. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde der dagegen gerichteten Vorstellung gemäß §§ 84 Abs. 5 und 86 Abs. 3 der Bgld. Gemeindeordnung 2003 keine Folge gegeben und der Berufungsbescheid bestätigt. 3. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde der dagegen gerichteten Vorstellung gemäß Paragraphen 84, Absatz 5 und 86 Absatz 3, der Bgld. Gemeindeordnung 2003 keine Folge gegeben und der Berufungsbescheid bestätigt.

Begründend wurde im Wesentlichen Folgendes ausgeführt: In der Vorstellung werde kritisiert, dass die Berufungsbehörde die Ausnahmebestimmung des § 5 Abs. 3 BG unrichtig angewendet hätte (es stelle sich die Frage, warum nicht 2 bzw. 3 m Abstand vorzusehen gewesen wäre), kritisiert werde weiters die mangelnde Berücksichtigung des Ortsbilds bei der Bemessung der Gebäudehöhe, die mangelnde Belichtung und Belüftung der Liegenschaft der Beschwerdeführer auf Grund der Höhe des projektierten Baues (insbesondere deshalb, weil die Berufungsbehörde nicht ausführe, welche bestehenden Objekte im relevanten Gebiet sie in ihre Überlegungen einbeziehe). Gerügt werde ferner das Fehlen eines Gutachtens über das Ortsbild, dass von der Erstbehörde zwar einige Objekte in der Sgasse dargestellt worden seien, die Berufungsbehörde aber dazu keine weiteren Ermittlungen durchgeführt habe, obwohl das gegenständliche Bauvorhaben sowohl von der Höhe als auch von der Dachneigung von den anderen im Bereich der Sgasse bestehenden Bauten abweiche, ferner dass im Gegensatz zu den bestehenden Gebäuden das geplante Objekt zwei vollausgebaute Geschoße bzw. ein zusätzliches drittes Geschoß (welches allerdings offensichtlich nur aus optischen Gründen aufgesetzt werde) aufweise; gerügt werde schließlich die mangelnde Belichtung der Liegenschaft der Beschwerdeführer, insbesondere eines freien Lichteinfallswinkels von 45 Grad .Begründend wurde im Wesentlichen Folgendes ausgeführt: In der Vorstellung werde kritisiert, dass die Berufungsbehörde die Ausnahmebestimmung des Paragraph 5, Absatz 3, BG unrichtig angewendet hätte (es stelle sich die Frage, warum nicht 2 bzw. 3 m Abstand vorzusehen gewesen wäre), kritisiert werde weiters die mangelnde Berücksichtigung des Ortsbilds bei der Bemessung der Gebäudehöhe, die mangelnde Belichtung und Belüftung der Liegenschaft der Beschwerdeführer auf Grund der Höhe des projektierten Baues (insbesondere deshalb, weil die Berufungsbehörde nicht ausführe, welche bestehenden Objekte im relevanten Gebiet sie in ihre Überlegungen einbeziehe). Gerügt werde ferner das Fehlen eines Gutachtens über das Ortsbild, dass von der Erstbehörde zwar einige Objekte in der Sgasse dargestellt worden seien, die Berufungsbehörde aber dazu keine weiteren Ermittlungen durchgeführt habe, obwohl das gegenständliche Bauvorhaben sowohl von der Höhe als auch von der Dachneigung von den anderen im Bereich der Sgasse bestehenden Bauten abweiche, ferner dass im Gegensatz zu den bestehenden Gebäuden das geplante Objekt zwei vollausgebaute Geschoße bzw. ein zusätzliches drittes Geschoß (welches allerdings offensichtlich nur aus optischen Gründen aufgesetzt werde) aufweise; gerügt werde schließlich die mangelnde Belichtung der Liegenschaft der Beschwerdeführer, insbesondere eines freien Lichteinfallswinkels von 45 Grad .

Da das vorliegende Bauansuchen vor dem 1. Juli 2008 eingebracht worden sei, seien die Novellen des BG und der Bauverordnung aus 2008 (insbesondere betreffend die Übernahme der OIB-Richtlinien) auf Grund der einschlägigen Übergangsbestimmungen vorliegend noch nicht zu berücksichtigen (§ 35 Abs. 6 BG bzw. § 43 Abs. 3 der Bauverordnung). Da das vorliegende Bauansuchen vor dem 1. Juli 2008 eingebracht worden sei, seien die Novellen des BG und der Bauverordnung aus 2008 (insbesondere betreffend die Übernahme der OIB-Richtlinien) auf Grund der einschlägigen Übergangsbestimmungen vorliegend noch nicht zu berücksichtigen (Paragraph 35, Absatz 6, BG bzw. Paragraph 43, Absatz 3, der Bauverordnung).

Den Einwendungen betreffend das Ortsbild sei entgegenzuhalten, dass die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht den Interessen der Nachbarn diene und daher nicht Gegenstand öffentlich-rechtlicher Einwendungen darstellen könne; ferner sei die Einholung eines Sachverständigengutachtens nur dann erforderlich, wenn eine Versagung der angestrebten Bewilligung vorgesehen sei.

Zu den Einwendungen betreffend den Abstand werde festgehalten, dass die Bestimmung des § 5 Abs. 3 BG eine Ausnahmebestimmung darstelle, die auch nur ausnahmsweise angewendet werden solle. Im vorliegenden Fall sei zwar einerseits die halb offene Bebauungsweise festgelegt worden, was an sich bedeuten würde, dass an einer seitlichen

Grundstücksgrenze anzubauen und gegen die anderen Grundstücksgrenzen ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten sei. Die genannte Bestimmung dürfe keinesfalls dazu benützt werden, auf Grundstücken, denen es an der erforderlichen Breite für eine "offene" Bebauung mangle, eine der offenen Bebauung ähnliche Bauführung zu erlauben, weshalb der Einwand der Beschwerdeführer, warum nicht ein Abstand von 2 oder 3 m genehmigt worden sei, fehlgehe. Das Argument der Beschwerdeführer, mit der Festlegung des seitlichen Abstands von mindestens 1 m zum angrenzenden Grundstück der Beschwerdeführer sei lediglich ein Versuch unternommen worden, eine zu hohe Bauführung zu rechtfertigen, gehe ins Leere, weil dies nach der im Zeitpunkt der Entscheidung anzuwendenden Rechtslage unerheblich gewesen sei. Zudem hätten die Beschwerdeführer vor der Erstbehörde einen größeren Abstand verlangt. Was die Begründung für die Ausnahmereglung - Abstand von 1 m statt Anbau - betreffe, sei diese schlüssig erfolgt, nämlich um den Einbau von Fenstern in der an der Grenze zum Grundstück der Beschwerdeführer gelegenen Gebäudefront zu ermöglichen. Hätte die Baubehörde diese Ausnahme nicht zugelassen, wäre nämlich der Einbau dieser Fenster auf Grund der Brandschutzbestimmungen der Bauverordnung nicht zulässig. Zu den Einwendungen betreffend den Abstand werde festgehalten, dass die Bestimmung des Paragraph 5, Absatz 3, BG eine Ausnahmebestimmung darstelle, die auch nur ausnahmsweise angewendet werden solle. Im vorliegenden Fall sei zwar einerseits die halb offene Bauungsweise festgelegt worden, was an sich bedeuten würde, dass an einer seitlichen Grundstücksgrenze anzubauen und gegen die anderen Grundstücksgrenzen ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten sei. Die genannte Bestimmung dürfe keinesfalls dazu benützt werden, auf Grundstücken, denen es an der erforderlichen Breite für eine "offene" Bebauung mangle, eine der offenen Bebauung ähnliche Bauführung zu erlauben, weshalb der Einwand der Beschwerdeführer, warum nicht ein Abstand von 2 oder 3 m genehmigt worden sei, fehlgehe. Das Argument der Beschwerdeführer, mit der Festlegung des seitlichen Abstands von mindestens 1 m zum angrenzenden Grundstück der Beschwerdeführer sei lediglich ein Versuch unternommen worden, eine zu hohe Bauführung zu rechtfertigen, gehe ins Leere, weil dies nach der im Zeitpunkt der Entscheidung anzuwendenden Rechtslage unerheblich gewesen sei. Zudem hätten die Beschwerdeführer vor der Erstbehörde einen größeren Abstand verlangt. Was die Begründung für die Ausnahmereglung - Abstand von 1 m statt Anbau - betreffe, sei diese schlüssig erfolgt, nämlich um den Einbau von Fenstern in der an der Grenze zum Grundstück der Beschwerdeführer gelegenen Gebäudefront zu ermöglichen. Hätte die Baubehörde diese Ausnahme nicht zugelassen, wäre nämlich der Einbau dieser Fenster auf Grund der Brandschutzbestimmungen der Bauverordnung nicht zulässig.

Zur Gebäudehöhe wurde festgehalten, dass das BG und die Bauverordnung keine konkreten Bestimmungen über die zulässige Gebäudehöhe enthielten; vielmehr sei es den Gemeinden überlassen, in Verordnungen nach dem Raumplanungsgesetz (Bebauungsplan, Teilbebauungsplan, Bebauungsrichtlinien) allgemeine Anordnungen betreffend Gebäudehöhen zu erlassen. Im vorliegenden Fall bestünden derartige Verordnungen nicht. Daher sei die Baubehörde in ihrer Entscheidung nicht gebunden gewesen, sondern hätte lediglich die allgemeinen Bestimmungen betreffend das Ortsbild zu beachten gehabt. Die auf Grund der Novellierung im Jahre 2008 "neuen" Bestimmungen betreffend den freien Lichteinfallswinkel von 45 Grad, die "natürlich indirekt" die zulässige Gebäudehöhe regelten, seien für den vorliegenden Fall auf Grund der Übergangsbestimmungen (wie schon erwähnt) nicht anzuwenden. Bezüglich der ortsbildrelevanten Fragen sei festzuhalten, dass es sich nach dem Dafürhalten der belangten Vorstellungsbehörde bei dem gegenständlichen Objekt um ein Gebäude handle, welches nach den vorliegenden Plänen aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß bestehe. Daran vermöge auch der im Schnitt A-A im Bereich des Stiegenhauses offensichtlich vorhandene "Blindboden" nichts zu ändern. Aber selbst dann, wenn man das Gebäude als Gebäude mit Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß (was der Plan offensichtlich aus Vorsichtsgründen getan habe) und den "Blindboden" als nicht ausgebautes Dachgeschoß betrachten würde, würde sich am Ergebnis nichts ändern, weil ja keine entsprechenden allgemeinen Bauvorschriften bestünden, welche eine maximale Geschoßanzahl festlegen würden.

B) Zum Beschwerdeverfahren

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes, in eventu wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben. Beantragt wurde ferner, vor Abschluss des Vorverfahrens eine mündliche Verhandlung gemäß § 39 Abs. 1 VwGG durchzuführen. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn wegen

Rechtswidrigkeit seines Inhaltes, in eventu wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben. Beantragt wurde ferner, vor Abschluss des Vorverfahrens eine mündliche Verhandlung gemäß Paragraph 39, Absatz eins, VwGG durchzuführen.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen. Die mitbeteiligten Parteien erstatteten ebenfalls eine Gegenschrift.

C) Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1. Gemäß § 18 Abs. 1 BG ist für Bauvorhaben, die nicht geringfügig sind (§ 16 Abs. 1 leg. cit.), vor Baubeginn - sofern keine Bauanzeige gemäß § 17 leg. cit. erfolgt - bei der Baubehörde nach Maßgabe der folgenden Absätze um Baubewilligung anzusuchen (vgl. dazu und zum Folgenden das hg. Erkenntnis vom 15. Juni 2011, Zl. 2008/05/0124). Nach Abs. 5 dieses Paragraphen hat die zuständige Baubehörde eine mündliche Bauverhandlung vorzunehmen und dazu die Parteien (§ 21 leg. cit.) sowie die zur baupolizeilichen Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Sachverständigen und Planverfasser zu laden. Gemäß Abs. 10 dieser Bestimmung hat die Baubehörde die Baubewilligung - erforderlichenfalls unter Auflagen, Bedingungen oder Befristungen - mit Bescheid zu erteilen, wenn die Prüfung des Bauvorhabens ergibt, dass die maßgeblichen baupolizeilichen Interessen gemäß § 3 BG nicht verletzt werden. 1. Gemäß Paragraph 18, Absatz eins, BG ist für Bauvorhaben, die nicht geringfügig sind (Paragraph 16, Absatz eins, leg. cit.), vor Baubeginn - sofern keine Bauanzeige gemäß Paragraph 17, leg. cit. erfolgt - bei der Baubehörde nach Maßgabe der folgenden Absätze um Baubewilligung anzusuchen vergleiche , dazu und zum Folgenden das hg. Erkenntnis vom 15. Juni 2011, Zl. 2008/05/0124). Nach Absatz 5, dieses Paragraphen hat die zuständige Baubehörde eine mündliche Bauverhandlung vorzunehmen und dazu die Parteien (Paragraph 21, leg. cit.) sowie die zur baupolizeilichen Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Sachverständigen und Planverfasser zu laden. Gemäß Absatz 10, dieser Bestimmung hat die Baubehörde die Baubewilligung - erforderlichenfalls unter Auflagen, Bedingungen oder Befristungen - mit Bescheid zu erteilen, wenn die Prüfung des Bauvorhabens ergibt, dass die maßgeblichen baupolizeilichen Interessen gemäß Paragraph 3, BG nicht verletzt werden.

Gemäß § 21 Abs. 1 Z. 3 BG sind im Bauverfahren Parteien u. a. die Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind (Nachbarn). Nach Abs. 2 dieses Paragraphen kann ein Nachbar gegen die Erteilung der Baubewilligung mit der Begründung Einwendungen erheben, dass er durch das Vorhaben in seinen Rechten verletzt wird. Abs. 4 des § 21 leg. cit hat folgenden Wortlaut: Gemäß Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 3, BG sind im Bauverfahren Parteien u. a. die Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind (Nachbarn). Nach Absatz 2, dieses Paragraphen kann ein Nachbar gegen die Erteilung der Baubewilligung mit der Begründung Einwendungen erheben, dass er durch das Vorhaben in seinen Rechten verletzt wird. Absatz 4, des Paragraph 21, leg. cit hat folgenden Wortlaut:

1. "(4) Absatz 4, Wird die Verletzung von Vorschriften dieses Gesetzes oder von sonstigen bau- und raumplanungsrechtlichen Vorschriften (zB Bauverordnung, Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan, Bebauungsrichtlinien) behauptet, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse des Nachbarn dienen (öffentlichrechtliche Einwendung), hat die Baubehörde hierüber im Bescheid zu erkennen und gegebenenfalls die Baubewilligung zu versagen oder die Einwendung als unbegründet abzuweisen und die Baubewilligung zu erteilen."

Aus der dargestellten Rechtslage hat der Verwaltungsgerichtshof gefolgert, dass das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt ist: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat. Dies gilt auch für den Nachbarn, der im Sinne des § 42 AVG in der Fassung BGBl. I Nr. 158/1998 insoweit die Parteistellung behalten hat. Aus der dargestellten Rechtslage hat der Verwaltungsgerichtshof gefolgert, dass das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt ist: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat. Dies gilt auch für den Nachbarn, der im Sinne des Paragraph 42, AVG in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 158 aus 1998, insoweit die Parteistellung behalten hat.

Die im bekämpften Bescheid herangezogene Regelung des § 5 BG (idF BGBl. Nr. 18/2005) lautet auszugsweise wie folgt: Die im bekämpften Bescheid herangezogene Regelung des Paragraph 5, BG in der Fassung, Bundesgesetzblatt Nr. 18 aus 2005,) lautet auszugsweise wie folgt:

"Bebauungsweisen und Abstände

§ 5. Paragraph 5,

1. (1) Absatz eins, Sofern Bebauungspläne/Teilbepauungspläne oder Bebauungsrichtlinien nicht vorliegen, hat die Baubehörde unter Berücksichtigung des Baubestandes und des Ortsbildes für ein Baugrundstück eine der folgenden Bebauungsweisen 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 Bebauungsweise ist eine Grundstücksbreite von mindestens 15 m erforderlich.

1. (2) Absatz 2, Bei allen Bebauungsweisen 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, bezogen auf das verglichene Gelände, und mit einer Dachneigung von höchstens 45 Grad zulässig, sofern die maßgeblichen baupolizeilichen Interessen nicht verletzt werden.
2. (3) Absatz 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 vorderen, seitlichen und hinteren Baulinien bestimmen, die auch als zwingende Baulinien festgelegt werden können. Baulinien sind die Grenzlinien, innerhalb derer Bauten errichtet werden dürfen; zwingende Baulinien sind jene Grenzlinien, an die anzubauen ist. "Die Baubehörde kann in Ausnahmefällen unter besonderer Berücksichtigung des Anrainerschutzes, der Baugestaltung und der örtlichen Gegebenheiten abweichend von den Bestimmungen der Absatz eins, und 2 die Abstände von Bauten zu den Grundstücksgrenzen durch die Festlegung von vorderen, seitlichen und hinteren Baulinien bestimmen, die auch als zwingende Baulinien festgelegt werden können. Baulinien sind die Grenzlinien, innerhalb derer Bauten errichtet werden dürfen; zwingende Baulinien sind jene Grenzlinien, an die anzubauen ist."

2.1. Im gegenständlichen Beschwerdeverfahren kommt den beschwerdeführenden Parteien unstrittig die Stellung von Nachbarn iSd § 21 Abs. 1 Z. 3 BG zu. Für das zu bebauende Grundstück liegen (ebenfalls unstrittig) kein Bebauungsplan bzw. kein Teilbepauungsplan und auch keine Bebauungsrichtlinien vor. 2.1. Im gegenständlichen Beschwerdeverfahren kommt den beschwerdeführenden Parteien unstrittig die Stellung von Nachbarn iSd Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 3, BG zu. Für das zu bebauende Grundstück liegen (ebenfalls unstrittig) kein Bebauungsplan bzw. kein Teilbepauungsplan und auch keine Bebauungsrichtlinien vor.

Für diesen Fall sieht § 5 Abs. 1 BG vor, dass die Baubehörde unter Berücksichtigung des Baubestands und des Ortsbildes für ein Baugrundstück eine der in den Z. 1 bis 3 genannten Bebauungsweisen (geschlossen, halb offen oder offen) konkret durch einen Bescheid zuzulassen hat. Auch eine Ausnahme nach § 5 Abs. 3 BG (Festlegung von Baulinien abweichend von Abs. 1 und 2 leg. cit.) hat mittels Bescheid zu erfolgen; eine der Voraussetzungen eines solchen Bescheids ist aber die Zulassung einer bestimmten Bebauungsweise nach § 5 Abs. 1 BG; ferner ist die Baubehörde verpflichtet, diese Festsetzung nachvollziehbar zu begründen, was insbesondere bei Fragen des Ortsbildes grundsätzlich ein schlüssiges Gutachten eines Sachverständigen erfordert (vgl. etwa die hg. Erkenntnisse vom 30. Juli 2002, Zl. 2000/05/0220, vom 27. Juni 2006, Zl. 2005/05/0125, vom 27. Mai 2009, Zl. 2007/05/0071, vom 29. Jänner 2008, Zl. 2007/05/0195). Das Abstellen auf "Bild" und "Bestand" für die Frage der Zulassung einer der in § 5 Abs. 1 BG genannten Bebauungsweisen für ein Baugrundstück bedeutet, dass auf die diesbezüglich zum Zeitpunkt der Zulassung gegebene Lage abgestellt wird. Damit kommt es nach dieser Bestimmung darauf an, dass die Zulassung zu einer dieser Bebauungsweisen mit dem Ortsbild und dem Baubestand, wie sie zum Zeitpunkt der Zulassung gegeben

sind, im Einklang steht. Für diesen Fall sieht Paragraph 5, Absatz eins, BG vor, dass die Baubehörde unter Berücksichtigung des Baubestands und des Ortsbildes für ein Baugrundstück eine der in den Ziffer eins, bis 3 genannten Bebauungsweisen (geschlossen, halb offen oder offen) konkret durch einen Bescheid zuzulassen hat. Auch eine Ausnahme nach Paragraph 5, Absatz 3, BG (Festlegung von Baulinien abweichend von Absatz eins, und 2 leg. cit.) hat mittels Bescheid zu erfolgen; eine der Voraussetzungen eines solchen Bescheids ist aber die Zulassung einer bestimmten Bebauungsweise nach Paragraph 5, Absatz eins, BG; ferner ist die Baubehörde verpflichtet, diese Festsetzung nachvollziehbar zu begründen, was insbesondere bei Fragen des Ortsbildes grundsätzlich ein schlüssiges Gutachten eines Sachverständigen erfordert (vergleiche, etwa die hg. Erkenntnisse vom 30. Juli 2002, ZI. 2000/05/0220, vom 27. Juni 2006, ZI. 2005/05/0125, vom 27. Mai 2009, ZI. 2007/05/0071, vom 29. Jänner 2008, ZI. 2007/05/0195). Das Abstellen auf "Bild" und "Bestand" für die Frage der Zulassung einer der in Paragraph 5, Absatz eins, BG genannten Bebauungsweisen für ein Baugrundstück bedeutet, dass auf die diesbezüglich zum Zeitpunkt der Zulassung gegebene Lage abgestellt wird. Damit kommt es nach dieser Bestimmung darauf an, dass die Zulassung zu einer dieser Bebauungsweisen mit dem Ortsbild und dem Baubestand, wie sie zum Zeitpunkt der Zulassung gegeben sind, im Einklang steht.

Da die gesetzlichen Vorschriften über die Entfernung von Nachbargrenzen oder Nachbargebäuden als Vorschriften zu beurteilen sind, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse des Anrainers iSd § 21 Abs. 4 BG dienen, erwachsen aus der Anordnung des § 5 BG dem Anrainer subjektiv-öffentliche Rechte iSd § 21 Abs. 4 BG (vgl. etwa die hg. Erkenntnisse vom 31. August 1999, ZI. 99/05/0095, vom 30. Jänner 2007, ZI. 2004/05/0189). Das Recht des Nachbarn auf Einhaltung des Seitenabstandes ist im Fall der Gewährung einer Ausnahme nach § 5 Abs. 3 BG insofern relativiert, als den Nachbarn ein Rechtsanspruch darauf zusteht, dass nur bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen eine (vom Bauwerber) begehrte Ausnahme gewährt wird (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 26. April 2000, ZI. 2000/05/0009, sowie das schon genannte Erkenntnis ZI. 2007/05/0195). Da die gesetzlichen Vorschriften über die Entfernung von Nachbargrenzen oder Nachbargebäuden als Vorschriften zu beurteilen sind, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse des Anrainers iSd Paragraph 21, Absatz 4, BG dienen, erwachsen aus der Anordnung des Paragraph 5, BG dem Anrainer subjektiv-öffentliche Rechte iSd Paragraph 21, Absatz 4, BG (vergleiche, etwa die hg. Erkenntnisse vom 31. August 1999, ZI. 99/05/0095, vom 30. Jänner 2007, ZI. 2004/05/0189). Das Recht des Nachbarn auf Einhaltung des Seitenabstandes ist im Fall der Gewährung einer Ausnahme nach Paragraph 5, Absatz 3, BG insofern relativiert, als den Nachbarn ein Rechtsanspruch darauf zusteht, dass nur bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen eine (vom Bauwerber) begehrte Ausnahme gewährt wird (vergleiche, hierzu das hg. Erkenntnis vom 26. April 2000, ZI. 2000/05/0009, sowie das schon genannte Erkenntnis ZI. 2007/05/0195).

Die Auffassung im angefochtenen Bescheid, dass Fragen des Orts- und Landschaftsbildes nicht dem Interesse der Nachbarn dienen und demnach keinen tauglichen Gegenstand öffentlichrechtlicher Einwendungen der Nachbarn darstellen, kommt für § 5 Abs. 1 BG insoweit nicht zum Tragen, als (wie erwähnt) ein Recht des Nachbarn auf Einhaltung des Seitenabstandes besteht (vgl. nochmals das Erkenntnis ZI. 2007/05/0195), ferner die in § 5 Abs. 1 leg. cit. vorgesehenen Bebauungsweisen jeweils eine bestimmte Seitenabstandsregelung beinhalten, und von daher die Berücksichtigung von Ortsbild und Baubestand bei der Festlegung der Bebauungsweise nach § 5 Abs. 1 BG von der öffentlichrechtlichen Position des Nachbarn gemäß § 21 BG erfasst wird. Die Auffassung im angefochtenen Bescheid, dass Fragen des Orts- und Landschaftsbildes nicht dem Interesse der Nachbarn dienen und demnach keinen tauglichen Gegenstand öffentlichrechtlicher Einwendungen der Nachbarn darstellen, kommt für Paragraph 5, Absatz eins, BG insoweit nicht zum Tragen, als (wie erwähnt) ein Recht des Nachbarn auf Einhaltung des Seitenabstandes besteht (vergleiche, nochmals das Erkenntnis ZI. 2007/05/0195), ferner die in Paragraph 5, Absatz eins, leg. cit. vorgesehenen Bebauungsweisen jeweils eine bestimmte Seitenabstandsregelung beinhalten, und von daher die Berücksichtigung von Ortsbild und Baubestand bei der Festlegung der Bebauungsweise nach Paragraph 5, Absatz eins, BG von der öffentlichrechtlichen Position des Nachbarn gemäß Paragraph 21, BG erfasst wird.

2.2. Zwar ist die Frage der Berücksichtigung von Ortsbild und Baubestand eine Rechtsfrage, die für die Beurteilung dieser Rechtsfrage erforderlichen Sachverhaltsgrundlagen aber, wie sich die projektierte Baulichkeit im öffentlichen Raum (Ortsbild) sowie im Verhältnis zu den schon bestehenden Baulichkeiten (Baubestand), gesehen von diesen, darstellt und in diese Gegebenheiten einfügt, ist jedenfalls von einem Sachverständigen zu beurteilen, der die konkrete örtliche Situation zu beschreiben hat. Die Behörde hat sodann das vom Sachverständigen erstattete Gutachten auf

seine Vollständigkeit und Schlüssigkeit zu überprüfen und soweit erforderlich als Grundlage für ihre Entscheidung heranzuziehen. Für die Schlüssigkeit des Gutachtens ist geboten, dass der Gutachter das relevante Ortsbild bzw. den relevanten Baubestand in seinem Befund nach sachlichen Gesichtspunkten nachvollziehbar abgrenzt (es ist durchaus möglich, dass es sich dabei um ein weitreichendes Gebiet handelt). Es bedarf jedenfalls einer sachlichen Begründung, weshalb das für die Beurteilung entscheidende Gebiet im Hinblick auf die gegenständlich projektierte Baulichkeit insgesamt von Bedeutung ist, wobei es auf die Ansicht dieses Gebiets sowie der dort bestehenden Baulichkeiten ankommt (siehe dazu sowie zum Folgenden das insofern einschlägige vom 15. Juni 2011, hg. Erkenntnis Zl. 2008/05/0164, Punkt D.1).

2.3. Wie sich aus der Darstellung des Verwaltungsgeschehens oben unter Punkt A) 1. ergibt, hat die Baubehörde I. Instanz der mitbeteiligten Gemeinde ein solches spezifisches Gutachten - wie in der Gegenschrift eingeräumt wird - nicht eingeholt. Gleiches gilt sowohl für die Baubehörde II. Instanz als auch für die belangte Vorstellungsbehörde, der es offen gestanden wäre, in dem von ihr als Verwaltungsverfahren zu führenden aufsichtsbehördlichen Verfahren diesbezüglich den Sachverhalt zu ermitteln und (gegebenenfalls) den baubehördlichen Berufungsbescheid zu sanieren (vgl. dazu wiederum das Erkenntnis Zl. 2007/05/0195, wonach im Vorstellungsverfahren kein Neuerungsverbot besteht, sowie das insofern einschlägige hg. Erkenntnis vom 21. Dezember 2010, Zl. 2007/05/0231, Punkt IIa 3 (insbesondere 3.6.)). 2.3. Wie sich aus der Darstellung des Verwaltungsgeschehens oben unter Punkt A) 1. ergibt, hat die Baubehörde römisch eins. Instanz der mitbeteiligten Gemeinde ein solches spezifisches Gutachten - wie in der Gegenschrift eingeräumt wird - nicht eingeholt. Gleiches gilt sowohl für die Baubehörde römisch zwei. Instanz als auch für die belangte Vorstellungsbehörde, der es offen gestanden wäre, in dem von ihr als Verwaltungsverfahren zu führenden aufsichtsbehördlichen Verfahren diesbezüglich den Sachverhalt zu ermitteln und (gegebenenfalls) den baubehördlichen Berufungsbescheid zu sanieren vergleiche , dazu wiederum das Erkenntnis Zl. 2007/05/0195, wonach im Vorstellungsverfahren kein Neuerungsverbot besteht, sowie das insofern einschlägige hg. Erkenntnis vom 21. Dezember 2010, Zl. 2007/05/0231, Punkt IIa 3 (insbesondere 3.6.)).

Anders als die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift meint, lässt sich dem (oben wiedergegebenen) Gutachten des bautechnischen Sachverständigen bei der Bauverhandlung am 17. Juni 2006 vor der Baubehörde erster Instanz ein Gutachten der beschriebenen Art nicht entnehmen. Damit kann es vorliegend dahin stehen, ob (wie ebenfalls in der Gegenschrift ausgeführt) in der Regel die örtlichen Bausachverständigen in der Lage seien, die Fragen des Ortsbildes hinlänglich zu klären.

Für die aus dem Bescheid der Baubehörde I. Instanz ersichtlichen näheren Angaben zum Baubestand in der Nachbarschaft des Bauvorhabens ergeben sich aus den vorgelegten Verwaltungsakten zudem keine weiteren Sachverständigengutachten, auf die sich diese Ausführungen stützen könnten. Im Übrigen hat die Baubehörde II. Instanz im Berufungsbescheid in diesem Zusammenhang festgehalten, dass sich "auf Grund der von der (mitbeteiligten) Für die aus dem Bescheid der Baubehörde römisch eins. Instanz ersichtlichen näheren Angaben zum Baubestand in der Nachbarschaft des Bauvorhabens ergeben sich aus den vorgelegten Verwaltungsakten zudem keine weiteren Sachverständigengutachten, auf die sich diese Ausführungen stützen könnten. Im Übrigen hat die Baubehörde römisch zwei. Instanz im Berufungsbescheid in diesem Zusammenhang festgehalten, dass sich "auf Grund der von der (mitbeteiligten)

Marktgemeinde ... beabsichtigten Bebauungsstruktur" das

Bauvorhaben grundsätzlich in den umgebenden Baubestand einfüge, was darauf hinweist, dass sich diese von der belangten Behörde im bekämpften Bescheid bestätigte Beurteilung zu dieser Frage nicht - wie von § 5 Abs. 1 BG verlangt - am gegebenen Baubestand, sondern an einer zukünftig beabsichtigten Bebauung orientiert. Bauvorhaben grundsätzlich in den umgebenden Baubestand einfüge, was darauf hinweist, dass sich diese von der belangten Behörde im bekämpften Bescheid bestätigte Beurteilung zu dieser Frage nicht - wie von Paragraph 5, Absatz eins, BG verlangt - am gegebenen Baubestand, sondern an einer zukünftig beabsichtigten Bebauung orientiert.

Sollte die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid sowie ihrer Gegenschrift die Auffassung vertreten, dass die Einholung eines solchen Sachverständigengutachtens nur dann erforderlich wäre, wenn es aus Gründen des Ortsbildes zur Versagung einer Baubewilligung kommen müsste, findet sich in der vorliegend maßgeblichen Regelung des Abs. 1 des § 5 leg. cit. - gleiches gilt für § 5 Abs. 3 BG - kein Anhaltspunkt, zumal schon die Textierung der Bestimmungen nicht bloß auf einen Versagungsfall Bezug nehmen. Die genannten gesetzlichen Regelungen lassen

(anders, als die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift offenbar meint) auch nicht erkennen, dass Fragen des Ortsbildes nur für einen Ortskern, nicht aber für ein relativ neues Siedlungsgebiet mit relativ "lockerer" Bebauung am Ortsrand, von Relevanz wären. Sollte die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid sowie ihrer Gegenschrift die Auffassung vertreten, dass die Einholung eines solchen Sachverständigengutachtens nur dann erforderlich wäre, wenn es aus Gründen des Ortsbildes zur Versagung einer Baubewilligung kommen müsste, findet sich in der vorliegend maßgeblichen Regelung des Absatz eins, des Paragraph 5, leg. cit. - gleiches gilt für Paragraph 5, Absatz 3, BG - kein Anhaltspunkt, zumal schon die Textierung der Bestimmungen nicht bloß auf einen Versagungsfall Bezug nehmen. Die genannten gesetzlichen Regelungen lassen (anders, als die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift offenbar meint) auch nicht erkennen, dass Fragen des Ortsbildes nur für einen Ortskern, nicht aber für ein relativ neues Siedlungsgebiet mit relativ "lockerer" Bebauung am Ortsrand, von Relevanz wären.

2.4. Die belangte Behörde hat den aufgezeigten Ermittlungsfehler der Baubehörden bezüglich der Zulassung einer der in den Z. 1 bis 3 des § 5 Abs. 1 BG genannten Bebauungsweisen nicht aufgegriffen und daher den angefochtenen Bescheid mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes belastet. 2.4. Die belangte Behörde hat den aufgezeigten Ermittlungsfehler der Baubehörden bezüglich der Zulassung einer der in den Ziffer eins, bis 3 des Paragraph 5, Absatz eins, BG genannten Bebauungsweisen nicht aufgegriffen und daher den angefochtenen Bescheid mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes belastet.

3. Da die vorliegende behördliche Beurteilung nach § 5 Abs. 3 BG die Zulassung einer bestimmten Bebauungsweise nach § 5 Abs. 1 leg. cit. voraussetzt (vgl. nochmals das Erkenntnis Zl. 2005/05/0125), diese Zulassung im vorliegenden Fall aber fehlerhaft erfolgte, erweist sich schon deshalb auch die behördliche Beurteilung nach § 5 Abs. 3 BG als rechtswidrig. Damit ist es nicht erforderlich, auf die weitere Argumentation betreffend eine Ausnahme nach § 5 Abs. 3 BG einzugehen. 3. Da die vorliegende behördliche Beurteilung nach Paragraph 5, Absatz 3, BG die Zulassung einer bestimmten Bebauungsweise nach Paragraph 5, Absatz eins, leg. cit. voraussetzt vergleiche , nochmals das Erkenntnis Zl. 2005/05/0125), diese Zulassung im vorliegenden Fall aber fehlerhaft erfolgte, erweist sich schon deshalb auch die behördliche Beurteilung nach Paragraph 5, Absatz 3, BG als rechtswidrig. Damit ist es nicht erforderlich, auf die weitere Argumentation betreffend eine Ausnahme nach Paragraph 5, Absatz 3, BG einzugehen.

4. Der angefochtene Bescheid war daher auf dem Boden der ständigen hg. Rechtsprechung gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts aufzuheben. Nach § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG konnte diese Entscheidung von einem nach dieser Bestimmung zusammengesetzten Senat getroffen werden. 4. Der angefochtene Bescheid war daher auf dem Boden der ständigen hg. Rechtsprechung gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts aufzuheben. Nach Paragraph 12, Absatz eins, Ziffer 2, VwGG konnte diese Entscheidung von einem nach dieser Bestimmung zusammengesetzten Senat getroffen werden.

5. Von der Durchführung der beantragten mündlichen Verhandlung konnte im Grunde des § 39 Abs. 2 Z. 4 VwGG abgesehen werden. 5. Von der Durchführung der beantragten mündlichen Verhandlung konnte im Grunde des Paragraph 39, Absatz 2, Ziffer 4, VwGG abgesehen werden.

6. Der Spruch über den Aufwandsatz gründet auf §§ 47 ff VwGG iVm der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2008.6. Der Spruch über den Aufwandsatz gründet auf Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2008.

Wien, am 31. Jänner 2012

Schlagworte

Baubewilligung BauRallg6 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Abstandsvorschriften BauRallg5/1/1 Sachverständiger Erfordernis der Beiziehung Techniker Bautechniker Ortsbild Landschaftsbild Baurecht Nachbar Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2012:2009050023.X00

Im RIS seit

27.02.2012

Zuletzt aktualisiert am

09.07.2013

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at