

TE Vwgh Erkenntnis 2010/6/23 2010/06/0074

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.06.2010

Index

L37151 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Burgenland;
L80001 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan
Burgenland;
L80201 Flächenwidmung Bebauungsplan einzelner Gemeinden Burgenland;
L82000 Bauordnung;
L82001 Bauordnung Burgenland;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
40/01 Verwaltungsverfahren;
95/03 Vermessungsrecht;

Norm

ABGB §418;
AVG §8;
BauG Bgld 1997 §2 Abs5;
BauG Bgld 1997 §21 Abs2;
BauG Bgld 1997 §21 Abs4;
BauG Bgld 1997 §5 Abs1;
BauG Bgld 1997 §5 Abs2 idF 2005/018;
BauG Bgld 1997 §5 Abs2;
BauG Bgld 1997 §5 Abs3 idF 2005/018;
BauG Bgld 1997 §5 Abs3;
BauG Bgld 1997;
BauRallg;
BauV Bgld 1998 §2 Abs12 idF 2003/068;
BauV Bgld 1998 §2 Abs12 Z1 idF 2003/068;
BauV Bgld 1998 §2 Abs12;
BauV Bgld 1998;
RPG Bgld 1969 §14;
Teilbebauungsplan Weiden 2003 Riedbereich Rain §4;

VermG 1968;

VwGG §41 Abs1;

VwRallg;

1. ABGB § 418 heute

2. ABGB § 418 gültig ab 01.01.1812

1. AVG § 8 heute

2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991

1. VwGG § 41 heute

2. VwGG § 41 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013

3. VwGG § 41 gültig von 01.03.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013

4. VwGG § 41 gültig von 01.07.2012 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012

5. VwGG § 41 gültig von 01.01.1991 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990

6. VwGG § 41 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Bayjones und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Schmidt, über die Beschwerde

1. des Mag. P T, 2. der M T, beide in X, 3. des U S in Y, 4. desl. des Mag. P T, 2. der M T, beide in römisch zehn, 3. des U S in Y, 4. des

R T, und 5. der J T, beide in X, alle vertreten durch Dr. Walter Fleissner, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Kärntner Straße 21, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Neusiedl am See vom 4. Februar 2010, Zl. ND-02-04-148-1-2010, betreffend Einwendungen gegen eine Baubewilligung (mitbeteiligte Parteien: 1. DI M L, 2. Mag. E L, beide in H, 3. Marktgemeinde Y), zu Recht erkannt: R T, und 5. der J T, beide in römisch zehn, alle vertreten durch Dr. Walter Fleissner, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Kärntner Straße 21, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Neusiedl am See vom 4. Februar 2010, Zl. ND-02-04-148-1-2010, betreffend Einwendungen gegen eine Baubewilligung (mitbeteiligte Parteien: 1. DI M L, 2. Mag. E L, beide in H, 3. Marktgemeinde Y), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Burgenland hat den Beschwerdeführern zusammen Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 1326,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Kostenmehrbegehren wird abgewiesen.

Begründung

Die Zweitmitbeteiligte ist Alleineigentümerin des Grundstückes Nr. X/233 im Gebiet der mitbeteiligten Gemeinde; dieses Grundstück (Eckgrundstück) grenzt einerseits mit der südlichen (südwestlichen) Schmalseite an die Weinrebengasse (kurz: WR-Gasse) und mit der östlichen (südöstlichen) Längsseite an die Weinbeerenstraße (kurz: WB-Straße). Westlich (nordwestlich) anschließend liegt das Grundstück Nr. X/234, das dem Erstmitbeteiligten alleine gehört und mit seiner östlichen (südöstlichen) Längsseite zur Gänze an das Grundstück der Zweitmitbeteiligten angrenzt, mit der südlichen (südwestlichen) Schmalseite an die WR-Gasse. Anschließend an dieses Grundstück befindet sich das Grundstück Nr. X/235 des Viertbeschwerdeführers und der Fünftbeschwerdeführerin, das mit der östlichen (südöstlichen) Längsseite an das Grundstück des Erstmitbeteiligten und mit der südlichen (südwestlichen) Schmalseite an die WR-Gasse grenzt. Nördlich (nordöstlich) des Grundstückes Nr. X/233 der Zweitmitbeteiligten liegt das Grundstück Nr. X/232 des Erstbeschwerdeführers und der Zweitbeschwerdeführerin, daran anschließend westlich das Grundstück Nr. X/231 des Drittbeschwerdeführers, wobei im Lageplan die Grenze zwischen den Grundstücken Nr. X/231 und Nr. X/232 nicht eingezeichnet ist; diese beiden Grundstücke grenzen mit ihrer südlichen (südwestlichen) Seite an die nördliche (nordöstliche) Seite der beiden Grundstücke des Erst- und der Zweitmitbeteiligten. Nach den Bauplänen ist das Gelände auf den zu bebauenden beiden Grundstücken geneigt; die WB-Straße fällt gegen Süden zur Kreuzung mit der WR-Gasse ab, letztere ist gegen Westen geneigt (der höchste Punkt der beiden zu bebauenden Grundstücke, als Einheit betrachtet, liegt daher im Bereich der nordöstlichen Ecke des Grundstückes Nr. X/233, der tiefste diagonal an der südwestlichen Ecke des Grundstückes Nr. X/234).

Für das hier relevante Gebiet besteht der Teilbebauungsplan Rain (in der Folge kurz: Bebauungsplan). Die Stammfassung (Verordnung des Gemeinderates vom 3. Juni 2003) wurde nach Genehmigung durch die Landesregierung durch Anschlag kundgemacht (angeschlagen am 21. Juli 2003, abgenommen am 5. August 2003); dieser Bebauungsplan besteht aus dem Textteil und einer Plandarstellung (Anlage 1, ebenfalls mit Text - Legende). Die im Beschwerdefall auch relevante erste Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgte mit Verordnung des Gemeinderates vom 22. November 2007, die nach Genehmigung durch die Landesregierung durch Anschlag kundgemacht wurde (angeschlagen am 27. Dezember 2007, abgenommen am 11. Jänner 2008). Gemäß dem Bebauungsplan (Anlage 1) erfolgten folgende Festlegungen für die Grundstücke des Erstmitbeteiligten und der Zweitmitbeteiligten sowie für westlich angrenzende Grundstücke: Bauliche Ausnutzung des Bauplatzes 45 %, Bauungsweise: offen und halboffen; zulässige Geschößzahl: ein Geschöß und ein Dachgeschöß; weiters sind diese Grundstücke mit "BB3" bezeichnet (ergänzende Festlegung), das bedeutet nach der Legende des Planes, dass auf diesen (mit BB3 bezeichneten) Flächen auf Grund des geneigten Geländes die maximal zulässige Höhe der Erdgeschöß-Fußbodenoberkante 0,7 m betragen darf. Weiters sind Baulinien festgelegt, und zwar in einem Abstand von 3,00 m von der WR-Gasse sowie von der WB-Straße bis zu einem Tiefenabstand von insgesamt 20 m von der WR-Gasse (Abstand der, von der WR-Gasse aus gesehen, vorderen und hinteren Baulinie zueinander 17,00 m). Der Bebauungsplan (Textteil) enthält weiters Festlegungen zu den Bauweisen und im Zusammenhang mit den Baulinien (§ 2), dann auch zur "Gebäudehöhe, äußere Gestaltung der Gebäude" (§ 4). Für das hier relevante Gebiet besteht der Teilbebauungsplan Rain (in der Folge kurz: Bebauungsplan). Die Stammfassung (Verordnung des Gemeinderates vom 3. Juni 2003) wurde nach Genehmigung durch die Landesregierung durch Anschlag kundgemacht (angeschlagen am 21. Juli 2003, abgenommen am 5. August 2003); dieser Bebauungsplan besteht aus dem Textteil und einer Plandarstellung (Anlage 1, ebenfalls mit Text - Legende). Die im Beschwerdefall auch relevante erste Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgte mit Verordnung des Gemeinderates vom 22. November 2007, die nach Genehmigung durch die Landesregierung durch Anschlag kundgemacht wurde (angeschlagen am 27. Dezember 2007, abgenommen am 11. Jänner 2008). Gemäß dem Bebauungsplan (Anlage 1) erfolgten folgende Festlegungen für die Grundstücke des Erstmitbeteiligten und der Zweitmitbeteiligten sowie für westlich angrenzende Grundstücke: Bauliche Ausnutzung des Bauplatzes 45 %, Bauungsweise: offen und halboffen; zulässige Geschößzahl: ein Geschöß und ein Dachgeschöß; weiters sind diese Grundstücke mit "BB3" bezeichnet (ergänzende Festlegung), das bedeutet nach der Legende des Planes, dass auf diesen (mit BB3 bezeichneten) Flächen auf Grund des geneigten Geländes die maximal zulässige Höhe der Erdgeschöß-Fußbodenoberkante 0,7 m betragen darf. Weiters sind Baulinien festgelegt, und zwar in einem Abstand von 3,00 m von der WR-Gasse sowie von der WB-Straße bis zu einem Tiefenabstand von insgesamt 20 m von der WR-Gasse (Abstand der, von der WR-Gasse aus gesehen, vorderen und hinteren Baulinie zueinander 17,00 m). Der Bebauungsplan (Textteil) enthält weiters Festlegungen zu den Bauweisen und im Zusammenhang mit den Baulinien (Paragraph 2,), dann auch zur "Gebäudehöhe, äußere Gestaltung der Gebäude" (Paragraph 4,).

Mit der am 1. Juli 2009 bei der Gemeinde eingelangten Eingabe vom 30. Juni 2009 kamen der Erstmitbeteiligte- und die Zweitmitbeteiligte (in der Folge kurz: Bauwerber) um die Erteilung der baubehördlichen Genehmigung für die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage/Lager (in der Folge kurz: Garage) auf ihren beiden Grundstücken ein. Das Wohnhaus sowie die angebaute, mit einer Türe mit dem Wohnhaus verbundene Garage (deren Qualifikation als Nebengebäude oder als Teil des Wohnhauses strittig ist) befinden sich zum allergrößten Teil auf dem Grundstück der Zweitmitbeteiligten, zum geringen Teil auf dem Grundstück des Erstmitbeteiligten (Grenzüberbau), auf dessen Grundstück weiters Geländeänderungen (Anschüttungen) geplant sind. Der als Garage / Lager bezeichnete Baukörper weist im straßenseitigen Teil eine Garage für zwei Pkw auf, dahinter schließt ein unterkellertes Lager an, die Garage ist mit dem Lager durch eine Türe verbunden, das Lager mit dem Wohnhaus ebenfalls durch eine Türe, sodass man von der Garage über das Lager in das Wohnhaus gelangen kann.

In der Bauverhandlung vom 4. September 2009 erhoben der Erstbeschwerdeführer und die Zweitbeschwerdeführerin zahlreiche Einwendungen gegen das Vorhaben (insbesondere betreffend die Gebäudehöhe und den ihrer Auffassung nach unrichtig gewählten Bezugspunkt, weiters sei die Garage kein Nebengebäude, vielmehr Teil des Hauptgebäudes und innerhalb der Baulinie zu errichten, unabhängig davon sei dieser Gebäudeteil zu hoch, uam.). Die weiteren Beschwerdeführer schlossen sich diesen Einwendungen an.

Der Bürgermeister erteilte mit dem erstinstanzlichen Bescheid vom 29. September 2009 die angestrebte Baubewilligung mit verschiedenen Vorschreibungen und wies die Einwendungen der Beschwerdeführer als

unbegründet ab. Die Berufung der Beschwerdeführer wurde mit Bescheid des Gemeinderates vom 15. Dezember 2009 als unbegründet abgewiesen, ebenso wurde ihrer Vorstellung mit dem angefochtenen Bescheid keine Folge gegeben.

Zur Begründung heißt es im angefochtenen Bescheid nach Wiedergabe des Verfahrensganges, die Verordnung des Gemeinderates, mit welcher der Bebauungsplan geändert wurde, gehöre dem Rechtsbestand an und sei für die belangte Behörde verbindlich.

Den Beschwerdeführern sei beizupflichten, dass die Ermittlung des richtigen Höhenfixpunktes zur Bestimmung der Gebäudehöhe ein zentraler Punkt des Verfahrens sei. Die Beschwerdeführer verträten die Auffassung, dass deshalb, weil im Burgenländischen Baugesetz 1997 keine Bestimmung für die Bemessung der Gebäudehöhe im geeigneten Gelände enthalten sei, eine echte Gesetzeslücke bestehe, die durch Analogie zu schließen sei. Sie führten auch zutreffend aus, dass im § 2 Abs. 12 der Burgenländischen Bauverordnung, LGBl. Nr. 68/2003 (in der Fassung LGBl. Nr. 13/2006), eine Bestimmung zur Ermittlung der Gebäudehöhe enthalten gewesen sei, in der Burgenländischen Bauverordnung 2008, LGBl. Nr. 63, allerdings nicht mehr. Der Bezugspunkt ergebe sich aber aus dem Teilbebauungsplan, in dessen § 4 Abs. 6 das angrenzende Straßenniveau als Bezugspunkt normiert werde. Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke bestünden unter anderem aus einem Eckgrundstück. Wie die Berufungsbehörde zutreffend ausgeführt habe, seien Eckbauplätze von mehr als einer Seite von Straßen begrenzt, das "angrenzende Straßenniveau" sei daher sowohl das Niveau der einen wie auch der anderen Straße. Die Beschwerdeführer führten zu Recht an, dass der Höhenfixpunkt an der Vorderfront des Gebäudes zu ermitteln sei und als diese wäre jene zu qualifizieren, von der die Aufschließung erfolge. Dem halte die Berufungsbehörde entgegen, dass nach gängiger Verwaltungspraxis jene Front als Vorderfront anzusehen sei, an welcher der Haupteingang des Gebäudes liege. Wie der Verwaltungsgerichtshof zu Eckgrundstücken erkannt habe (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 30. Juli 2002, Zl. 2000/05/2220), liege diesfalls keine hintere Grundstücksgrenze im Sinne des § 5 Abs. 2 Bgld. BauG vor (weiterer Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 18. Oktober 1988, Zl. 85/05/0116). Dass in keinem der Erkenntnisse die Ermittlung des Höhenfixpunktes Gegenstand des Verfahrens gewesen sei, sei zur Beurteilung der Qualität der Grundstücksgrenzen rechtlich irrelevant. Besäßen Eckgrundstücke nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes lediglich seitliche Grundstücksgrenzen, sei die Ermittlung des Höhenfixpunktes anhand der Vordergrenze des Grundstückes nicht möglich. Das Bgld. BauG in der geltenden Fassung sowie die Burgenländische Bauverordnung 2008 enthielten keine Definition der Gebäudevorderfront. Bei Grundstücken, die auf beiden Seiten von weiteren Grundstücken begrenzt würden und nur eine angrenzende Straße aufwiesen, sei die Bestimmung der Vorderfront des Gebäudes eindeutig, nämlich die straßenseitig gelegene Front, an der sich auch notwendigerweise der Haupteingang des Gebäudes befinde. Weise ein Grundstück jedoch mehr als eine Straßenseite auf, könne die Bestimmung anhand von Straßenseitigkeit nicht mehr erfolgen. Entsprechend der gängigen Verwaltungspraxis, die Vorderfront von Gebäuden anhand des Haupteinganges zu bestimmen, sei im Beschwerdefall die Vorderfront des Vorhabens die der WB-Straße zugewandte Seite. Somit sei dieses Niveau für die Höhenbemessung heranzuziehen. Da, davon ausgehend, die Gebäude 6,08 m und die Firsthöhe 7,19 m betrage, sei keine Überschreitung der maximal erlaubten Gebäude- und Firsthöhe gegeben. Den Beschwerdeführern sei beizupflichten, dass die Ermittlung des richtigen Höhenfixpunktes zur Bestimmung der Gebäudehöhe ein zentraler Punkt des Verfahrens sei. Die Beschwerdeführer verträten die Auffassung, dass deshalb, weil im Burgenländischen Baugesetz 1997 keine Bestimmung für die Bemessung der Gebäudehöhe im geeigneten Gelände enthalten sei, eine echte Gesetzeslücke bestehe, die durch Analogie zu schließen sei. Sie führten auch zutreffend aus, dass im Paragraph 2, Absatz 12, der Burgenländischen Bauverordnung, Landesgesetzblatt Nr. 68 aus 2003, (in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 13 aus 2006,), eine Bestimmung zur Ermittlung der Gebäudehöhe enthalten gewesen sei, in der Burgenländischen Bauverordnung 2008, LGBl. Nr. 63, allerdings nicht mehr. Der Bezugspunkt ergebe sich aber aus dem Teilbebauungsplan, in dessen Paragraph 4, Absatz 6, das angrenzende Straßenniveau als Bezugspunkt normiert werde. Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke bestünden unter anderem aus einem Eckgrundstück. Wie die Berufungsbehörde zutreffend ausgeführt habe, seien Eckbauplätze von mehr als einer Seite von Straßen begrenzt, das "angrenzende Straßenniveau" sei daher sowohl das Niveau der einen wie auch der anderen Straße. Die Beschwerdeführer führten zu Recht an, dass der Höhenfixpunkt an der Vorderfront des Gebäudes zu ermitteln sei und als diese wäre jene zu qualifizieren, von der die Aufschließung erfolge. Dem halte die Berufungsbehörde entgegen, dass nach gängiger Verwaltungspraxis jene Front als Vorderfront anzusehen sei, an welcher der Haupteingang des Gebäudes liege. Wie der Verwaltungsgerichtshof zu Eckgrundstücken erkannt habe (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 30. Juli 2002, Zl. 2000/05/2220), liege diesfalls keine hintere Grundstücksgrenze im Sinne des Paragraph 5, Absatz 2, Bgld. BauG vor (weiterer Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom

18. Oktober 1988, Zl. 85/05/0116). Dass in keinem der Erkenntnisse die Ermittlung des Höhenfixpunktes Gegenstand des Verfahrens gewesen sei, sei zur Beurteilung der Qualität der Grundstücksgrenzen rechtlich irrelevant. Besäßen Eckgrundstücke nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes lediglich seitliche Grundstücksgrenzen, sei die Ermittlung des Höhenfixpunktes anhand der Vordergrenze des Grundstückes nicht möglich. Das Bgld. BauG in der geltenden Fassung sowie die Burgenländische Bauverordnung 2008 enthielten keine Definition der Gebäudevorderfront. Bei Grundstücken, die auf beiden Seiten von weiteren Grundstücken begrenzt würden und nur eine angrenzende Straße aufwiesen, sei die Bestimmung der Vorderfront des Gebäudes eindeutig, nämlich die straßenseitig gelegene Front, an der sich auch notwendigerweise der Haupteingang des Gebäudes befinde. Weise ein Grundstück jedoch mehr als eine Straßenseite auf, könne die Bestimmung anhand von Straßenseitigkeit nicht mehr erfolgen. Entsprechend der gängigen Verwaltungspraxis, die Vorderfront von Gebäuden anhand des Haupteinganges zu bestimmen, sei im Beschwerdefall die Vorderfront des Vorhabens die der WB-Straße zugewandte Seite. Somit sei dieses Niveau für die Höhenbemessung heranzuziehen. Da, davon ausgehend, die Gebäude 6,08 m und die Firsthöhe 7,19 m betrage, sei keine Überschreitung der maximal erlaubten Gebäude- und Firsthöhe gegeben.

Die Beschwerdeführer hätten dagegen auch eingewendet, dass in den Plänen als Höhe der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante 1 m vorgesehen sei. Da § 4 des in Geltung stehenden Bebauungsplanes keine Bestimmung für als BB3 bezeichnete Flächen enthalte, seien die nicht geänderten Bestimmungen des Bebauungsplanes maßgeblich, wonach bei BB3 bezeichneten Flächen die maximal zulässige Höhe der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante 0,7 m betrage. Dem sei zu entgegnen, dass, wie von den Beschwerdeführern richtig erkannt, der geltende Bebauungsplan keine Bestimmungen betreffend die Höhe der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante für BB3 bezeichnete Flächen enthalte. Da dies nicht geregelt sei, könne das Vorhaben nicht gegen eine Bestimmung des Bebauungsplanes verstoßen. Die Beschwerdeführer hätten dagegen auch eingewendet, dass in den Plänen als Höhe der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante 1 m vorgesehen sei. Da Paragraph 4, des in Geltung stehenden Bebauungsplanes keine Bestimmung für als BB3 bezeichnete Flächen enthalte, seien die nicht geänderten Bestimmungen des Bebauungsplanes maßgeblich, wonach bei BB3 bezeichneten Flächen die maximal zulässige Höhe der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante 0,7 m betrage. Dem sei zu entgegnen, dass, wie von den Beschwerdeführern richtig erkannt, der geltende Bebauungsplan keine Bestimmungen betreffend die Höhe der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante für BB3 bezeichnete Flächen enthalte. Da dies nicht geregelt sei, könne das Vorhaben nicht gegen eine Bestimmung des Bebauungsplanes verstoßen.

Die belangte Behörde folge auch nicht dem Einwand der Beschwerdeführer, dass der Gebäudeabstand zur "vorderen" Baulinie (im Original unter Anführungszeichen) statt den erlaubten maximal 3,0 m 5,80 m betrage. Zum einen ergebe sich aus dem zuvor Gesagten, dass die Baulinie entlang der WR-Gasse als seitliche Baulinie zu qualifizieren sei. Außerdem sei der Wintergarten Teil des Hauptgebäudes (wurde näher ausgeführt).

Der in den Plänen eingezeichnete Bauteil Garage/Lager sei deutlich sichtbar als selbständiger Baukörper geplant. Damit ein Gebäude als Nebengebäude in der Abstandsfläche qualifiziert werden könne, müsse es gemäß einem Durchführungserlass zum Burgenländischen Baugesetz 1997 und zur Bauverordnung zumindest bautechnisch einen selbständigen Baukörper bilden (demnach müsse es bei einem Abbruch des Hauptgebäudes für sich alleine weiter bestehen können), sowie von Funktion und Aussehen her ebenfalls ein selbständiger Baukörper sein. Eine Verbindungstüre oder ein Verbindungsgang zum Baukörper allein schaden bei dieser Beurteilung jedoch nicht. Dieses Nebengebäude sei gemäß § 5 Abs. 2 Bgld. BauG in der Abstandsfläche zulässig. Aus § 5 Abs. 3 leg. cit. ergebe sich nichts Gegenteiliges. Auch könne keine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe der Außenmauer der Garage erkannt werden. Der in den Plänen eingezeichnete Bauteil Garage/Lager sei deutlich sichtbar als selbständiger Baukörper geplant. Damit ein Gebäude als Nebengebäude in der Abstandsfläche qualifiziert werden könne, müsse es gemäß einem Durchführungserlass zum Burgenländischen Baugesetz 1997 und zur Bauverordnung zumindest bautechnisch einen selbständigen Baukörper bilden (demnach müsse es bei einem Abbruch des Hauptgebäudes für sich alleine weiter bestehen können), sowie von Funktion und Aussehen her ebenfalls ein selbständiger Baukörper sein. Eine Verbindungstüre oder ein Verbindungsgang zum Baukörper allein schaden bei dieser Beurteilung jedoch nicht. Dieses Nebengebäude sei gemäß Paragraph 5, Absatz 2, Bgld. BauG in der Abstandsfläche zulässig. Aus Paragraph 5, Absatz 3, leg. cit. ergebe sich nichts Gegenteiliges. Auch könne keine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe der Außenmauer der Garage erkannt werden.

Die belangte Behörde halte es nicht für unzulässig, dass auch Grundstücke verschiedener Eigentümer mit einem

einigen Bauvorhaben be- und überbaut werden könnten. Für eine Vereinigung der beiden Grundstücke gebe es keinen zwingenden Grund. Die Bebauungsdichte sei somit richtigerweise von der Gesamtgrundstücksfläche beider Grundstücke zu berechnen, damit werde die verordnete Dichte von 45 % nicht überschritten (wurde näher ausgeführt).

Soweit geltend gemacht werde, es sei den Eigentümern des Grundstückes Nr. X/235 nicht zuzumuten, auf die Terrasse 4 m und den First 11 m hinauf zu sehen und es passe das Bauvorhaben weder in das Ortsbild noch in den im Nahbereich tatsächlich vorhandenen Gebäudebestand, komme den betreffenden Beschwerdeführern keine Mitspracherecht zu.

Für jene geplanten baulichen Maßnahmen, die nicht Gegenstand des nunmehrigen Bauvorhabens seien, müsse gegebenenfalls um Baubewilligung eingekommen werden.

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens (sowie die Verordnungsakten betreffend den Bebauungsplan) vorgelegt und auf die Begründung des angefochtenen Bescheides verwiesen; beantragt wird die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

Auch die mitbeteiligten Bauwerber haben eine Gegenschrift mit dem Antrag auf Abweisung der Beschwerde erstattet (Kostenersatz wird nicht angesprochen).

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt: 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 (vgl. das Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 3. Dezember 1980, Slg. Nr. 10.317/A, uva.). Das gilt weiterhin auch für den Nachbarn, der i.S. des § 42 AVG idF seit der Novelle BGBl. I Nr. 158/1998 die Parteistellung behalten hat. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt: 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 (vergleiche, das Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 3. Dezember 1980, Slg. Nr. 10.317/A, uva.). Das gilt weiterhin auch für den Nachbarn, der i.S. des Paragraph 42, AVG in der Fassung seit der Novelle Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 158 aus 1998, die Parteistellung behalten hat.

Im Beschwerdefall ist das Burgenländische Baugesetz 1997, LGBl. Nr. 10/1998 (Bgl. BauG), idF LGBl. Nr. 53/2008 anzuwenden. Im Beschwerdefall ist das Burgenländische Baugesetz 1997, Landesgesetzblatt Nr. 10 aus 1998, (Bgl. BauG), in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 53 aus 2008, anzuwenden.

Die im Beschwerdefall insbesondere relevanten Bestimmungen lauten (zT auszugsweise; § 5 Abs. 2 und 3 idF LGBl. Nr. 18/2005): Die im Beschwerdefall insbesondere relevanten Bestimmungen lauten (zT auszugsweise; Paragraph 5, Absatz 2 und 3 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 18 aus 2005,):

"§ 2.

Begriffsbestimmungen.

1. (1) Absatz eins, Bauwerke oder Bauten sind Anlagen, die mit dem Boden in Verbindung stehen und zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind.
2. (2) Absatz 2, Gebäude sind überdeckte, allseits oder überwiegend umschlossene Bauwerke, die von Personen betreten werden können. Folientunnel gelten nicht als Gebäude.
3. (3) Absatz 3, (entfällt mit LGBl. Nr. 53/2008) (entfällt mit Landesgesetzblatt Nr. 53 aus 2008,)
4. (4) Absatz 4, Bauvorhaben sind die Errichtung, Änderung oder der Abbruch von Bauwerken und damit im Zusammenhang stehende Maßnahmen, die baupolizeiliche Interessen berühren.

5. (5)Absatz 5,Baugrundstücke sind Grundstücke, die für Bauvorhaben vorgesehen und geeignet sind.

6. (6)Absatz 6,..."

"§ 5.

Bebauungsweisen und Abstände

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.

3. (4)Absatz 4,Wenn das Ortsbild und die Sicherheit von Personen und Sachen nicht beeinträchtigt werden, kann die Baubehörde das Vorspringen untergeordneter Bauteile, wie zB Erker, Balkone, Dachvorsprünge, Schutzdächer, Freitreppen, Terrassen und dergleichen über die Baulinie genehmigen. (...)"

"§ 21.

Parteien

1. (1)Absatz eins,Parteien im Bauverfahren sind

1. 1.Ziffer eins

der Bauwerber,

2. 2.Ziffer 2

der Grundeigentümer bzw. die Miteigentümer, wenn der Bauwerber nicht Alleineigentümer ist, sowie

3. die Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind (Nachbarn).

2. (2)Absatz 2,Ein Nachbar kann gegen die Erteilung der Baubewilligung mit der Begründung Einwendungen erheben, dass er durch das Vorhaben in seinen Rechten verletzt wird.

3. (3)Absatz 3,Ist das Recht, dessen Verletzung behauptet wird, im Privatrecht begründet (privatrechtliche Einwendung), so hat die Baubehörde einen gütlichen Ausgleich zu versuchen. Kommt eine Einigung zu Stande, ist sie in der Verhandlungsschrift festzuhalten und im Bescheid darauf hinzuweisen; kommt keine Einigung zu Stande, sind die streitenden Parteien hinsichtlich dieser Einwendung auf den Rechtsweg zu verweisen. Dies ist unter Anführung der Einwendung in der Verhandlungsschrift und im Bescheid ausdrücklich anzuführen.

4. (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.

5. (5)Absatz 5,Andere Einwendungen sind als unzulässig zurückzuweisen.

6. (6)Absatz 6,... "

§ 5 Abs. 2 und 3 Bgld. BauG lautete idF vor der Novelle LGBL. Nr. 18/2005 (Stammfassung): Paragraph 5, Absatz 2 und 3 Bgld. BauG lautete in der Fassung vor der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 18 aus 2005, (Stammfassung):

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 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 Baulinien und zwingenden Baulinien bestimmen. 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 Baulinien und zwingenden Baulinien bestimmen. Baulinien sind die Grenzlinien, innerhalb derer Bauten errichtet werden dürfen; zwingende Baulinien sind jene Grenzlinien, an die anzubauen ist."

§ 2 Abs. 12 der Burgenländischen Bauverordnung vom 2. Februar 1998, LGBL. Nr. 11, lautete (dieser Absatz angefügt durch die Novelle LGBL. Nr. 68/2003): Paragraph 2, Absatz 12, der Burgenländischen Bauverordnung vom 2. Februar 1998, LGBL. Nr. 11, lautete (dieser Absatz angefügt durch die Novelle Landesgesetzblatt Nr. 68 aus 2003,):

1. "(12)Absatz 12,Ermittlung der Gebäudehöhe:

1. Bei einer Dachneigung bis einschließlich 45 Grad ist die Gebäudehöhe von der Schnittlinie der jeweiligen Gebäudefront mit dem verglichenen Gelände bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut zu messen; das Gelände darf nur bis zu einem Höhenunterschied von 3 m verglichen werden. Der von außen sichtbare höchste Punkt der Außenwand ist als Bezugspunkt anzunehmen, wenn sich daraus eine größere Höhe ergibt. Die der Dachform entsprechende Giebelflächen bleiben außer Betracht.
2. Bei einer Dachneigung über 45 Grad ist die Gebäudehöhe so zu ermitteln, dass die Differenz der sich aus dieser Dachneigung ergebenden Firsthöhe zu einer sich aus einer Dachneigung von 45 Grad ergebenden Firsthöhe der Gebäudehöhe nach Z 1 hinzuzurechnen ist. 2. Bei einer Dachneigung über 45 Grad ist die Gebäudehöhe so zu ermitteln, dass die Differenz der sich aus dieser Dachneigung ergebenden Firsthöhe zu einer sich aus einer Dachneigung von 45 Grad ergebenden Firsthöhe der Gebäudehöhe nach Ziffer eins, hinzuzurechnen ist.
3. Zurückgesetzte Geschoße sind nicht auf die Gebäudehöhe anzurechnen, wenn sich alle Bauteile innerhalb eines Neigungswinkels von 45 Grad , gemessen von der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. von dem von außen sichtbaren höchsten Punkt der Außenwand, der gemäß Z 1 als Bezugspunkt angenommen wurde, befinden." 3. Zurückgesetzte Geschoße sind nicht auf die Gebäudehöhe anzurechnen, wenn sich alle Bauteile innerhalb eines Neigungswinkels von 45 Grad , gemessen von der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. von dem von außen sichtbaren höchsten Punkt der Außenwand, der gemäß Ziffer eins, als Bezugspunkt angenommen wurde, befinden."

§ 2 des Bebauungsplanes (Stammfassung), überschrieben mit "Bebauungsweisen, Baulinien" bestimmt in seinem Absatz 5: Paragraph 2, des Bebauungsplanes (Stammfassung), überschrieben mit "Bebauungsweisen, Baulinien" bestimmt in seinem Absatz 5:

1. "(5)Absatz 5,Für jedes Baugrundstück werden in Anlage 1 vordere und hintere Baulinien festgelegt. Über die durch diese Baulinien begrenzte Fläche ('bebaubare Fläche') darf mit dem Hauptgebäude nicht hinausgebaut

werden. Das Hauptgebäude darf maximal 3,0 m von der vorderen Baulinie zurückgerückt werden."

§ 4 des Bebauungsplanes in der Stammfassung enthielt Bestimmungen zur Gebäudehöhe und zur äußeren Gestaltung der Gebäude. Im Abs. 3 hieß es, dass auf den mit BB3 bezeichneten Flächen auf Grund des geneigten Geländes die maximal zulässige Höhe der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante 0,7 m betrage (Wiederholung der Legende in der planlichen Darstellung). Nach § 4 Abs. 5 in der Stammfassung war die Gebäudehöhe nach der Höhe der Traufe und des Firstes einer Gebäudefront an der Baulinie über dem verglichenen Gelände zu bemessen, wobei das Gelände nur bis zu einem Höhenunterschied von 2 m verglichen werden durfte. Die Höhenangaben bezogen sich auf das Niveau der fertig hergestellten Straßenoberfläche. Paragraph 4, des Bebauungsplanes in der Stammfassung enthielt Bestimmungen zur Gebäudehöhe und zur äußeren Gestaltung der Gebäude. Im Absatz 3, hieß es, dass auf den mit BB3 bezeichneten Flächen auf Grund des geneigten Geländes die maximal zulässige Höhe der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante 0,7 m betrage (Wiederholung der Legende in der planlichen Darstellung). Nach Paragraph 4, Absatz 5, in der Stammfassung war die Gebäudehöhe nach der Höhe der Traufe und des Firstes einer Gebäudefront an der Baulinie über dem verglichenen Gelände zu bemessen, wobei das Gelände nur bis zu einem Höhenunterschied von 2 m verglichen werden durfte. Die Höhenangaben bezogen sich auf das Niveau der fertig hergestellten Straßenoberfläche.

Mit der im Beschwerdefall maßgeblichen ersten Änderung des Bebauungsplanes wurde § 4 neu gefasst und lautet nunmehr: Mit der im Beschwerdefall maßgeblichen ersten Änderung des Bebauungsplanes wurde Paragraph 4, neu gefasst und lautet nunmehr:

1. "(1) Absatz eins, Gestattet ist die Errichtung von unterkellerten oder nicht unterkellerten Gebäuden mit einem Erdgeschoß und wahlweise einem Dachgeschoß.
2. (2) Absatz 2, Die Gebäudehöhe beträgt im Falle der Errichtung von Gebäuden mit geneigten Dächern maximal 5,25 m und die Firsthöhe maximal 8,50 m über angrenzendem Straßenniveau.
3. (3) Absatz 3, Die Gebäudehöhe beträgt im Falle der Errichtung von Gebäuden mit flach geneigten Dächern (Pulldach) maximal 6,25 m und die Firsthöhe maximal 7,75 m über angrenzendem Straßenniveau.
4. (4) Absatz 4, Die Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe) beträgt im Fall der Errichtung von Gebäuden mit flachen Dächern maximal 5,25 m über angrenzenden Straßenniveau.
5. (5) Absatz 5, Auf den mit BB4 bezeichneten Flächen ...
6. (6) Absatz 6, Die Höhenangaben beziehen sich auf das Niveau der fertig hergestellten Straßenoberfläche.
7. (7) Absatz 7, Auf den mit BB5 bezeichneten Flächen beziehen sich die Höhenangaben auf das angrenzende verglichene Gelände."

Mit dieser ersten Änderung wurde auch § 5 betreffend die Dächer neu gefasst, die übrigen Bestimmungen blieben unverändert. Mit dieser ersten Änderung wurde auch Paragraph 5, betreffend die Dächer neu gefasst, die übrigen Bestimmungen blieben unverändert.

Soweit sich die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid auf den Durchführungserlass zum Burgenländischen Baugesetz und zur Bauverordnung wie auf eine Rechtsnorm berufen hat, ist ihr entgegenzuhalten, dass dieser Erlass schon mangels Kundmachung im Landesgesetzblatt keine für den Verwaltungsgerichtshof verbindliche Rechtsnorm darstellt (ständige Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes; siehe beispielsweise die hg. Erkenntnisse vom 25. Juni 2007, Zl. 2006/14/0107, oder auch vom 11. Oktober 2006, Zl. 2006/12/0001, je mwN).

Die Beschwerdeführer rügen, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplanes die zuvor für die zu bebauenden Grundstücke aus der Festlegung BB3 ergebende Beschränkung hinsichtlich der Höhenlage der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante weggefallen sei (und sehen darin einen Grund für die Gesetzeswidrigkeit des Bebauungsplanes). Dem - und der korrespondierenden Auffassung der belangten Behörde - ist zu entgegnen, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplanes an der Festlegung BB3 für den betreffenden Bereich nichts geändert hat, weil ja die Anlage 1 zum Bebauungsplan mit der entsprechenden Festlegung unverändert blieb. Durch die Änderung ist bloß die Wiederholung dieser Festlegung im früheren § 4 in der Stammfassung weggefallen, eine Wiederholung, die an sich entbehrlich war (aber zur Übersichtlichkeit dienlich gewesen sein mag). Diese Festlegung (BB3) ist daher weiterhin maßgeblich. Die Beschwerdeführer rügen, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplanes die zuvor für die zu bebauenden Grundstücke aus der Festlegung BB3 ergebende Beschränkung hinsichtlich der Höhenlage der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante weggefallen sei (und

sehen darin einen Grund für die Gesetzeswidrigkeit des Bebauungsplanes). Dem - und der korrespondierenden Auffassung der belangten Behörde - ist zu entgegnen, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplanes an der Festlegung BB3 für den betreffenden Bereich nichts geändert hat, weil ja die Anlage 1 zum Bebauungsplan mit der entsprechenden Festlegung unverändert blieb. Durch die Änderung ist bloß die Wiederholung dieser Festlegung im früheren Paragraph 4, in der Stammfassung weggefallen, eine Wiederholung, die an sich entbehrlich war (aber zur Übersichtlichkeit dienlich gewesen sein mag). Diese Festlegung (BB3) ist daher weiterhin maßgeblich.

Was nun die Frage der Gebäudehöhe anlangt, hat die belangte Behörde richtig hervorgehoben, dass das Bgld. BauG (und nicht minder das Raumplanungsgesetz) hiezu keine näheren Regelungen enthalten. Solche waren im § 2 Abs. 12 der Burgenländischen Bauverordnung vom 2. Februar 1998, LGBL. Nr. 11 (dieser Absatz angefügt durch die Novelle LGBL. Nr. 68/2003), enthalten, wobei diese Bauverordnung mit dem Inkrafttreten der Bauverordnung 2008 außer Kraft getreten ist. Was nun die Frage der Gebäudehöhe anlangt, hat die belangte Behörde richtig hervorgehoben, dass das Bgld. BauG (und nicht minder das Raumplanungsgesetz) hiezu keine näheren Regelungen enthalten. Solche waren im Paragraph 2, Absatz 12, der Burgenländischen Bauverordnung vom 2. Februar 1998, LGBL. Nr. 11 (dieser Absatz angefügt durch die Novelle Landesgesetzblatt Nr. 68 aus 2003), enthalten, wobei diese Bauverordnung mit dem Inkrafttreten der Bauverordnung 2008 außer Kraft getreten ist.

Der Verwaltungsgerichtshof hat sich mit der Problematik der Auslegung des Begriffes "Gebäudehöhe" im Burgenland in seinem Erkenntnis vom 18. Mai 2010, Zl. 2010/06/0030, näher befasst und hat darauf verwiesen, dass der Inhalt einer in einem Flächenwidmungsplan festgelegten Widmung grundsätzlich nach den maßgeblichen Normen im Zeitpunkt der Beschlussfassung zu beurteilen ist, soweit nicht gesetzliche Bestimmungen Abweichendes anordnen, was gleichermaßen für die Auslegung der Bestimmungen in den im damaligen Beschwerdefall maßgeblichen Bebauungsrichtlinien zu gelten hat. Dieser Grundsatz hat auch für den im Beschwerdefall maßgeblichen Bebauungsplan in der Stammfassung bzw. in seiner ersten Änderung zu gelten. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung betreffend die erste Änderung des Bebauungsplanes galt § 2 Abs. 12 der früheren Bauverordnung, der somit, soweit der maßgebliche Bebauungsplan nichts Abweichendes bestimmt, zur Auslegung heranzuziehen ist. Der Verwaltungsgerichtshof hat sich mit der Problematik der Auslegung des Begriffes "Gebäudehöhe" im Burgenland in seinem Erkenntnis vom 18. Mai 2010, Zl. 2010/06/0030, näher befasst und hat darauf verwiesen, dass der Inhalt einer in einem Flächenwidmungsplan festgelegten Widmung grundsätzlich nach den maßgeblichen Normen im Zeitpunkt der Beschlussfassung zu beurteilen ist, soweit nicht gesetzliche Bestimmungen Abweichendes anordnen, was gleichermaßen für die Auslegung der Bestimmungen in den im damaligen Beschwerdefall maßgeblichen Bebauungsrichtlinien zu gelten hat. Dieser Grundsatz hat auch für den im Beschwerdefall maßgeblichen Bebauungsplan in der Stammfassung bzw. in seiner ersten Änderung zu gelten. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung betreffend die erste Änderung des Bebauungsplanes galt Paragraph 2, Absatz 12, der früheren Bauverordnung, der somit, soweit der maßgebliche Bebauungsplan nichts Abweichendes bestimmt, zur Auslegung heranzuziehen ist.

Der Bebauungsplan stellt zur Ermittlung der Gebäudehöhe, mangels Unterscheidung an allen Fronten des Gebäudes (also abweichend von § 2 Abs. 12 der früheren Bauverordnung), auf das angrenzende Straßenniveau als Bezugspunkt ab, enthält aber keine Bestimmungen, wie vorzugehen ist, wenn die Straße geneigt ist. In solchen Fällen ist daher (im Sinne des § 2 Abs. 12 Z 1 der früheren BauVO) vom verglichenen Gelände auszugehen. Das ist dann unproblematisch, wie zutreffend erkannt wurde, wenn das Grundstück nur an eine Straße grenzt, was aber hier, weil es sich (auch) um ein Eckgrundstück handelt, nicht der Fall ist. Entgegen der Annahme der belangten Behörde kann es aber nicht angehen, auf jene Straßenfront abzustellen, an welcher sich der Eingang in das Wohnhaus befindet, weil es ja ansonsten der Bauwerber in der Hand hätte, die Höhenbestimmungen des Bebauungsplanes dadurch zu manipulieren, dass er den Eingang bei einem stark geneigten Gelände (wie im Beschwerdefall) an der für ihn günstigeren Position plant (im Übrigen ist nicht gesagt, dass sich der Eingang gerade an einer Straßenfront befinden muss). Da nach dem Konzept des Bebauungsplanes nur ein Höhenbezugspunkt vorgesehen ist, das Gebäude aber zwei Straßenfronten hat, ergibt sich hier der maßgebliche Höhenbezugspunkt angesichts des geneigten Verlaufes beider Straßen aus dem über beide Fronten verglichenen Straßenniveau. Damit hat auch die Festlegung BB3 einen eindeutigen Inhalt. Der Bebauungsplan stellt zur Ermittlung der Gebäudehöhe, mangels Unterscheidung an allen Fronten des Gebäudes (also

abweichend von Paragraph 2, Absatz 12, der früheren Bauverordnung), auf das angrenzende Straßenniveau als Bezugspunkt ab, enthält aber keine Bestimmungen, wie vorzugehen ist, wenn die Straße geneigt ist. In solchen Fällen ist daher (im Sinne des Paragraph 2, Absatz 12, Ziffer eins, der früheren BauVO) vom verglichenen Gelände auszugehen. Das ist dann unproblematisch, wie zutreffend erkannt wurde, wenn das Grundstück nur an eine Straße grenzt, was aber hier, weil es sich (auch) um ein Eckgrundstück handelt, nicht der Fall ist. Entgegen der Annahme der belangten Behörde kann es aber nicht angehen, auf jene Straßenfront abzustellen, an welcher sich der Eingang in das Wohnhaus befindet, weil es ja ansonsten der Bauwerber in der Hand hätte, die Höhenbestimmungen des Bebauungsplanes dadurch zu manipulieren, dass er den Eingang bei einem stark geneigten Gelände (wie im Beschwerdefall) an der für ihn günstigeren Position plant (im Übrigen ist nicht gesagt, dass sich der Eingang gerade an einer Straßenfront befinden muss). Da nach dem Konzept des Bebauungsplanes nur ein Höhenbezugspunkt vorgesehen ist, das Gebäude aber zwei Straßenfronten hat, ergibt sich hier der maßgebliche Höhenbezugspunkt angesichts des geneigten Verlaufes beider Straßen aus dem über beide Fronten verglichenen Straßenniveau. Damit hat auch die Festlegung BB3 einen eindeutigen Inhalt.

Die belangte Behörde ging davon aus, dass es sich bei dem als Garage/Lager bezeichneten Bauteil um ein Nebengebäude handle.

Dem Bebauungsplan (sowohl in der Stammfassung als auch in der nunmehr maßgeblichen Fassung) ist nicht zu entnehmen, dass die Höhenfestlegungen des § 4 auch für Nebengebäude im Abstandsbereich zu den Nachbargrundgrenzen (Abstandsbereich im Sinne des § 5 Abs. 1 bis 3 Bgld. BauG, also auch zwischen Baulinie und Grundgrenze) gelten sollten, denn vor dem Hintergrund der Regelungen über die Zulässigkeit von Nebengebäuden im Abstandsbereich nach § 5 Abs. 2 leg. cit. (sowohl in der Stammfassung, die bei Beschlussfassung des Gemeinderates betreffend den Bebauungsplan in der Stammfassung galt, als auch in der nun maßgeblichen Fassung, die bei Beschlussfassung über die erste Änderung des Bebauungsplanes galt), erschiene eine Auslegung, dass im Abstandsbereich Nebengebäude bis zu der in § 4 des Bebauungsplanes festgelegten Höhe zulässig sein sollten, nicht vertretbar. Mangels Anwendbarkeit des § 4 der Verordnung auf Nebengebäude gilt vielmehr im Beschwerdefall § 5 Abs. 2 Bgld. BauG, wonach die Außenwandhöhe 3 m über dem verglichenen Gelände nicht überschreiten darf, dabei ist allerdings auf das natürliche, verglichene Gelände abzustellen (was ebenfalls verkannt wurde). Dem Bebauungsplan (sowohl in der Stammfassung als auch in der nunmehr maßgeblichen Fassung) ist nicht zu entnehmen, dass die Höhenfestlegungen des Paragraph 4, auch für Nebengebäude im Abstandsbereich zu den Nachbargrundgrenzen (Abstandsbereich im Sinne des Paragraph 5, Absatz eins bis 3 Bgld. BauG, also auch zwischen Baulinie und Grundgrenze) gelten sollten, denn vor dem Hintergrund der Regelungen über die Zulässigkeit von Nebengebäuden im Abstandsbereich nach Paragraph 5, Absatz 2, leg. cit. (sowohl in der Stammfassung, die bei Beschlussfassung des Gemeinderates betreffend den Bebauungsplan in der Stammfassung galt, als auch in der nun maßgeblichen Fassung, die bei Beschlussfassung über die erste Änderung des Bebauungsplanes galt), erschiene eine Auslegung, dass im Abstandsbereich Nebengebäude bis zu der in Paragraph 4, des Bebauungsplanes festgelegten Höhe zulässig sein sollten, nicht vertretbar. Mangels Anwendbarkeit des Paragraph 4, der Verordnung auf Nebengebäude gilt vielmehr im Beschwerdefall Paragraph 5, Absatz 2, Bgld. BauG, wonach die Außenwandhöhe 3 m über dem verglichenen Gelände nicht überschreiten darf, dabei ist allerdings auf das natürliche, verglichene Gelände abzustellen (was ebenfalls verkannt wurde).

Der Erstberschwerdeführer und die Zweitbeschwerdeführerin haben zahlreiche Einwendungen gegen das Vorhaben erhoben, die anderen Beschwerdeführer haben sich diesen Einwendungen angeschlossen, ohne Bedachtnahme auf die unterschiedliche Lage ihrer Grundstücke und damit auf ihre unterschiedlichen rechtlichen Positionen; denn ein Nachbar ist nur berechtigt, die Beeinträchtigung der ihm zukommenden subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte geltend zu machen.

Der Erstbeschwerdeführer und die Zweitbeschwerdeführerin als Eigentümer des Grundstückes Nr. X/232 und der Drittbeschwerdeführer als Eigentümer des Grundstückes Nr. X/231 sind zweifellos Nachbarn im Sinne des § 1 Z 3 Bgld. BauG. Unklar ist dies aber beim Viertbeschwerdeführer und bei der Fünftbeschwerdeführerin. Nach dem Lageplan könnte ihr Grundstück (Nr. X/235) von den Fronten des Wohnhauses mehr als 15 m entfernt sein, sodass ihnen nur dann die Nachbareigenschaft im Sinne der zuvor genannten Bestimmung zukommt, wenn es sich bei den innerhalb dieses Bereiches geplanten baulichen Maßnahmen (Terrasse, Pergola,

Geländeänderungen) um einen "Bau" handelt, der überdies eine "Front" aufweist (§ 2 Abs. 1 iVm § 21 Abs. 1 Z 3 Bgld. BauG). Diese Frage blieb im Verwaltungsverfahren unerörtert, zumal die Einwendungen dieser Beschwerdeführer inhaltlich behandelt und als unberechtigt erkannt wurden. Die Parteistellung als Nachbar lässt sich aber beim gegebenen Verfahrensstand nicht mit der erforderlichen Sicherheit verneinen. Der Erstbeschwerdeführer und die Zweitbeschwerdeführerin als Eigentümer des Grundstückes Nr. X/232 und der Drittbeschwerdeführer als Eigentümer des Grundstückes Nr. X/231 sind zweifellos Nachbarn im Sinne des Paragraph eins, Ziffer 3, Bgld. BauG. Unklar ist dies aber beim Viertbeschwerdeführer und bei der Fünftbeschwerdeführerin. Nach dem Lageplan könnte ihr Grundstück (Nr. X/235) von den Fronten des Wohnhauses mehr als 15 m entfernt sein, sodass ihnen nur dann die Nachbareigenschaft im Sinne der zuvor genannten Bestimmung zukommt, wenn es sich bei den innerhalb dieses Bereiches geplanten baulichen Maßnahmen (Terrasse, Pergola, Geländeänderungen) um einen "Bau" handelt, der überdies eine "Front" aufweist (Paragraph 2, Absatz eins, in Verbindung mit Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 3, Bgld. BauG). Diese Frage blieb im Verwaltungsverfahren unerörtert, zumal die Einwendungen dieser Beschwerdeführer inhaltlich behandelt und als unberechtigt erkannt wurden. Die Parteistellung als Nachbar lässt sich aber beim gegebenen Verfahrensstand nicht mit der erforderlichen Sicherheit verneinen.

Dem Nachbarn kommt ein Recht auf Einhaltung der nach dem Bebauungsplan zulässigen Gebäudehöhe zu, weiters auch ein Mitspracherecht hinsichtlich der Abstandsbestimmungen, hier, inwieweit der als Garage bezeichnete Baukörper im Abstandsbereich errichtet werden darf bzw. ob die zulässige Höhe eingehalten ist. Die belangte Behörde hat, wie dargelegt, die dafür maßgeblichen Beurteilungskriterien verkannt, wodurch sie den angefochtenen Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit belastete.

Was die Festlegung BB3 anlangt, kommt den Beschwerdeführern im Beschwerdefall (über das Mitspracherecht zur Gebäudehöhe hinaus) kein Mitspracherecht zur Einhaltung dieser Festlegung zu, weil keine erkennbare Rückwirkung der Höhenlage eines Fußbodens (das heißt, eines Bereiches im inneren des Gebäudes) auf ihre Rechtsposition als Nachbar erkennbar ist (vgl. § 21 Abs. 4 Bgld. BauG). Was die Festlegung BB3 anlangt, kommt den Beschwerdeführern im Beschwerdefall (über das Mitspracherecht zur Gebäudehöhe hinaus) kein Mitspracherecht zur Einhaltung dieser Festlegung zu, weil keine erkennbare Rückwirkung der Höhenlage eines Fußbodens (das heißt, eines Bereiches im inneren des Gebäudes) auf ihre Rechtsposition als Nachbar erkennbar ist vergleiche , Paragraph 21, Absatz 4, Bgld. BauG).

Die Beschwerdeführer rügen weiters, dass sich das Bauvorhaben über zwei Grundstücke erstrecke und die zulässige Bebauungsdichte hinsichtlich des einen Grundstückes überschritten werde. Aus der Formulierung in § 2 Abs. 5 und § 5 Abs. 1 Bgld. BauG (Einzahl in § 5 Abs. 1) ist abzuleiten, dass ein Baugrundstück ein Grundstück im Sinne des Vermessungsgesetzes zu sein hat und nicht deren mehrere (in diesem Sinne Pallitsch/Pallitsch, Burgenländisches Baurecht², Anmerkung 9 zu § 5 und Anmerkung 11 zu § 2 leg. cit.; zu den Problemen, die sich insbesondere bei einer einvernehmlichen Grenzüberbauung unterschiedlicher Eigentümer ergeben können, vgl. etwa Spielbüchler in Rummel I3, Rz 9 zu § 418 ABGB; zum "Eigengrenzüberbau" aaO, Rz 10). Das konkrete Vorhaben, wonach sich das geplante Gebäude über die Grenze erstrecken soll, also über zwei Grundstücke, ist daher in dieser Form nicht zulässig, die dennoch erteilte Bewilligung war objektiv rechtswidrig. Allerdings kommt den Nachbarn hier diesbezüglich kein Mitspracherecht zu, weil im Lichte des Beschwerdefalles nicht ersichtlich ist, dass es sich dabei um eine Vorschrift handelt, die auch dem Interesse der Nachbarn (im Sinne des § 21 Abs. 4 Bgld. BauG) dient. Die Beschwerdeführer rügen weiters, dass sich das Bauvorhaben über zwei Grundstücke erstrecke und die zulässige Bebauungsdichte hinsichtlich des einen Grundstückes überschritten werde. Aus der Formulierung in Paragraph 2, Absatz 5 und Paragraph 5, Absatz eins, Bgld. BauG (Einzahl in Paragraph 5, Absatz eins,) ist abzuleiten, dass ein Baugrundstück ein Grundstück im Sinne des Vermessungsgesetzes zu sein hat und nicht deren mehrere (in diesem Sinne Pallitsch/Pallitsch, Burgenländisches Baurecht², Anmerkung 9 zu Paragraph 5 und Anmerkung 11 zu Paragraph 2, leg. cit.; zu den Problemen, die sich insbesondere bei einer einvernehmlichen Grenzüberbauung unterschiedlicher Eigentümer ergeben können, vergleiche , etwa Spielbüchler in Rummel I3, Rz 9 zu Paragraph 418, ABGB; zum "Eigengrenzüberbau" aaO, Rz 10). Das konkrete Vorhaben, wonach sich das geplante Gebäude über die Grenze erstrecken soll, also über zwei Grundstücke, ist daher in dieser Form nicht zulässig, die dennoch erteilte Bewilligung war objektiv rechtswidrig. Allerdings kommt

den Nachbarn hier diesbezüglich kein Mitspracherecht zu, weil im Lichte des Beschwerdefalles nicht ersichtlich ist, dass es sich dabei um eine Vorschrift handelt, die auch dem Interesse der Nachbarn (im Sinne des Paragraph 21, Absatz 4, Bgld. BauG) dient.

Gleichermaßen wäre daher die Bebauungsdichte grundstücksbezogen zu ermitteln gewesen. Allerdings ist auch hier nicht ersichtlich, dass diese Festlegung im Beschwerdefall dem Nachbarn über sein Mitspracherecht betreffend die Gebäudehöhe und die Einhaltung der Abstände (zur Sicherstellung einer gehörigen Belichtung und Belüftung der Nachbarliegenschaft) hinaus seinem zuvor umschriebenen Interesse diene.

Soweit die Beschwerdeführer geltend machen, das Gebäude sei entgegen den Festlegungen des Bebauungsplanes zu weit von der Baulinie entlang der WR-Gasse abgerückt worden, ist ihnen zu entgegnen, dass ihnen ein Mitspracherecht nur zu den ihren Grundstücken zugewendeten Fronten zukommt, was auf die Front zur WR-Gasse nicht zutrifft.

Die Beschwerdeführer regen auch an, der Verwaltungsgerichtshof wolle die Stammfassung und die erste Änderung des Bebauungsplanes beim Verfassungsgerichtshof anfechten. Der Verwaltungsgerichtshof sieht sich dazu im Beschwerdefall aber nicht veranlasst. Die sich aus den Akten ergebenden Überlegungen für die Änderung, nämlich auch andere Dachformen zuzulassen, erscheint nicht sachwidrig; dadurch ergab sich auch die Notwendigkeit den Bebauungsplan betreffend die Höhenbestimmungen und die Bestimmungen betreffend die Dächer zu ändern. Die in diesem Zusammenhang mehrfach betonte Annahme der Beschwerdeführer, durch die Änderung sollte die Festlegung BB3 für die zu bebauenden Grundstücke beseitigt (und dadurch das künftige Bauvorhaben erst ermöglicht) werden, erweist sich, wie dargelegt, als unzutreffend. Entgegen der Annahme der Beschwerdeführer können die maßgeblichen Höhenbezugspunkte aus dem Bebauungsplan abgeleitet werden (siehe abermals das zuvor Gesagte), sodass dem Bebauungsplan (weder in der Stammfassung noch in der nunmehrigen Fassung) die angenommene Unbestimmtheit anhaftet.

Zusammenfassend war der angefochtene Bescheid gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit aufzuheben. Zusammenfassend war der angefochtene Bescheid gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit aufzuheben.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Das Mehrbegehren (gerichtet auf Zuspruch der Umsatzsteuer zusätzlich zum Schriftsatzaufwand) war abzuweisen, weil der pauschalierte Schriftsatzaufwand bereits die Umsatzsteuer enthält (siehe dazu die in Dopl, Die Verwaltungsgerichtsbarkeit³, auf Seite 697 wiedergegebene hg. Judikatur). Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,. Das Mehrbegehren (gerichtet auf Zuspruch der Umsatzsteuer zusätzlich zum Schriftsatzaufwand) war abzuweisen, weil der pauschalierte Schriftsatzaufwand bereits die Umsatzsteuer enthält (siehe dazu die in Dopl, Die Verwaltungsgerichtsbarkeit³, auf Seite 697 wiedergegebene hg. Judikatur).

Die Beschwerdeführer haben die Durchführung einer mündlichen Verhandlung beantragt.

Es kann dahingestellt bleiben, ob der im Beschwerdefall in Rede stehende Anspruch als "civil right" im Sinne der EMRK zu beurteilen ist, weil im vorliegenden Fall die Durchführung einer mündlichen Verhandlung aus folgenden Gründen jedenfalls nicht erforderlich ist: Gemäß § 39 Abs. 2 Z 6 VwGG kann der Verwaltungsgerichtshof ungeachtet eines Parteienantrages von einer Verhandlung absehen, wenn die Schriftsätze der Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens und die dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Akten des Verwaltungsverfahrens erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt und wenn Art. 6 Abs. 1 EMRK dem nicht entgegensteht. Es kann dahingestellt bleiben, ob der im Beschwerdefall in Rede stehende Anspruch als "civil right" im Sinne der EMRK zu beurteilen ist, weil im vorliegenden Fall die Durchführung einer mündlichen Verhandlung aus folgenden Gründen jedenfalls nicht erforderlich ist: Gemäß Paragraph 39, Absatz 2, Ziffer 6, VwGG kann der Verwaltungsgerichtshof ungeachtet eines Parteienantrages von einer Verhandlung absehen, wenn die Schriftsätze der Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens und die dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Akten des Verwaltungsverfahrens erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt und wenn Artikel 6, Absatz eins, EMRK dem nicht entgegensteht.

Der EGMR hat in seinen Entscheidungen vom 10. Mai 2007, Nr. 7401/04 (Hofbauer/Österreich 2) und vom

3. Mai 2007, Nr. 17.912/05 (Bösch/Österreich) unter Hinweis auf seine frühere Rechtsprechung dargelegt, dass der Beschwerdeführer grundsätzlich ein Recht auf eine mündliche Verhandlung vor einem Tribunal hat, außer es lägen außergewöhnliche Umstände vor, die eine Ausnahme davon rechtfertigten. Der EGMR hat in diesen Fällen das Vorliegen solcher außergewöhnlichen Umstände angenommen, wenn das Verfahren ausschließlich rechtliche oder "hoch-technische" Fragen ("exclusively legal or highly technical questions") betrifft.

Im Beschwerdefall geht es um Rechtsfragen, nämlich um die (rechtlichen) Grundsätze, die auf den Fall anzuwenden sind; zu deren Lösung war eine mündliche Verhandlung nicht geboten. Art. 6 EMRK steht somit dem Absehen von einer mündlichen Verhandlung nicht entgegen. Die Entscheidung konnte daher im Sinne des § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden. Im Beschwerdefall geht es um Rechtsfragen, nämlich um die (rechtlichen) Grundsätze, die auf den Fall anzuwenden sind; zu deren Lösung war eine mündliche Verhandlung nicht geboten. Artikel 6, EMRK steht somit dem Absehen von einer mündlichen Verhandlung nicht entgegen. Die Entscheidung konnte daher im Sinne des Paragraph 39, Absatz 2, Ziffer 6, VwGG in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Wien, am 23. Juni 2010

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Gebäudehöhe BauRallg5/1/5 Anzuwendendes Recht Maßgebende Rechtslage VwRallg2 Beschwerdepunkt Beschwerdebegehren Erlasse Baubewilligung BauRallg6 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Abstandsvorschriften BauRallg5/1/1 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9 Beschwerdepunkt Beschwerdebegehren Rechtslage Rechtsgrundlage Rechtsquellen Baurecht Nachbar

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2010:2010060074.X00

Im RIS seit

14.07.2010

Zuletzt aktualisiert am

08.09.2010

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at