

TE Vwgh Erkenntnis 2010/1/19 2008/05/0071

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 19.01.2010

Index

L80001 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan

Burgenland;

L82000 Bauordnung;

10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);

Norm

BauRallg;

B-VG Art18 Abs1;

RPG Bgld 1969 §25a Abs2;

RPG Bgld 1969 §25a Abs3;

RPG Bgld 1969 §25a;

1. B-VG Art. 18 heute
2. B-VG Art. 18 gültig ab 01.07.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
3. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.2004 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
4. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 121/2001
5. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 121/2001
6. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.1996 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 8/1999
7. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.1997 bis 31.12.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 121/2001
8. B-VG Art. 18 gültig von 19.12.1945 bis 31.12.1996 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
9. B-VG Art. 18 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Pallitsch, Dr. Handstanger, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Zykan, über die Beschwerde 1. der DI RR und 2. des Dr. RE, beide in M, beide vertreten durch Mag. Valentin Piskernik, Rechtsanwalt in 2380 Perchtoldsdorf, Hochstraße 31, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung vom 8. Februar 2008, Zl. EU-02-04-27-43, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. MP, M; 2. MP, M; 3. Gemeinde M), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Land Burgenland Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Eingabe vom 26. Juli 2004 beantragten der Erstmitbeteiligte und die Zweitmitbeteiligte die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf den Grundstücken Nr. 4956/5 und 4956/12, beide KG M. Die Beschwerdeführer sind Eigentümer der Liegenschaft, die an die (von der öffentlichen Verkehrsfläche "G" aus gesehen) hintere Grundstücksgrenze der zu bebauenden Liegenschaft angrenzt.

Zur Vorgeschichte wird des weiteren auf das hg. Erkenntnis vom 31. Jänner 2006, ZI.2005/05/0259, verwiesen. Mit diesem Erkenntnis behob der Verwaltungsgerichtshof den damals angefochtenen Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung vom 14. Juni 2005. Da weder Bebauungspläne noch Teilbebauungspläne oder Bebauungsrichtlinien vorlägen, komme § 5 des Burgenländischen Baugesetzes (BauG) zum Tragen. Die Baubewilligung sei auf § 5 Abs. 3 BauG gestützt worden. Auf Grund des § 5 Abs. 3 BauG hätte aber noch geprüft werden müssen, ob der auf der Nachbarliegenschaft vorhandene Baubestand in der gesetzlich erforderlichen Belichtung oder Belüftung beeinträchtigt würde und eine sachgemäße widmungskonforme Bebauung des Nachbargrundstückes im Hinblick auf die dafür notwendige Belichtung und Belüftung angesichts der Gebäudehöhe des verfahrensgegenständlichen Objektes möglich bleibe. Zur Vorgeschichte wird des weiteren auf das hg. Erkenntnis vom 31. Jänner 2006, ZI. 2005/05/0259, verwiesen. Mit diesem Erkenntnis behob der Verwaltungsgerichtshof den damals angefochtenen Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung vom 14. Juni 2005. Da weder Bebauungspläne noch Teilbebauungspläne oder Bebauungsrichtlinien vorlägen, komme Paragraph 5, des Burgenländischen Baugesetzes (BauG) zum Tragen. Die Baubewilligung sei auf Paragraph 5, Absatz 3, BauG gestützt worden. Auf Grund des Paragraph 5, Absatz 3, BauG hätte aber noch geprüft werden müssen, ob der auf der Nachbarliegenschaft vorhandene Baubestand in der gesetzlich erforderlichen Belichtung oder Belüftung beeinträchtigt würde und eine sachgemäße widmungskonforme Bebauung des Nachbargrundstückes im Hinblick auf die dafür notwendige Belichtung und Belüftung angesichts der Gebäudehöhe des verfahrensgegenständlichen Objektes möglich bleibe.

In der Folge gab die belangte Behörde mit Bescheid vom 17. Mai 2006 der Vorstellung der Beschwerdeführer Folge, behob den Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 18. Oktober 2004 und verwies die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde zurück.

Mit Verordnung des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 13. Juni 2006 wurden "Bebauungsrichtlinien G" erlassen. Diese umfassen die beidseits des G gelegenen Liegenschaften, unter anderem auch das hier gegenständliche Baugrundstück der Erst- und Zweitmitbeteiligten. Die Grenze des Planungsgebietes deckt sich mit den Grundstücksgrenzen der an den G angrenzenden Liegenschaften. Für den hier relevanten Bereich wurde in § 2 Abs. 1 der Bebauungsrichtlinien die offene und halboffene Bebauung einschließlich der Möglichkeit, an eine gemeinsame Grundstücksgrenze anzubauen, für zulässig erklärt. Gemäß § 2 Abs. 2 der Bebauungsrichtlinien beträgt die vordere Baulinie in diesem Bereich 1,5 m. Gemäß § 2 Abs. 4 der Bebauungsrichtlinien ist die hintere Baulinie an der hinteren Grundstücksgrenze festgelegt. Mit Verordnung des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 13. Juni 2006 wurden "Bebauungsrichtlinien G" erlassen. Diese umfassen die beidseits des G gelegenen Liegenschaften, unter anderem auch das hier gegenständliche Baugrundstück der Erst- und Zweitmitbeteiligten. Die Grenze des Planungsgebietes deckt sich mit den Grundstücksgrenzen der an den G angrenzenden Liegenschaften. Für den hier relevanten Bereich wurde in Paragraph 2, Absatz eins, der Bebauungsrichtlinien die offene und halboffene Bebauung einschließlich der Möglichkeit, an eine gemeinsame Grundstücksgrenze anzubauen, für zulässig erklärt. Gemäß Paragraph 2, Absatz 2, der Bebauungsrichtlinien beträgt die vordere Baulinie in diesem Bereich 1,5 m. Gemäß Paragraph 2, Absatz 4, der Bebauungsrichtlinien ist die hintere Baulinie an der hinteren Grundstücksgrenze festgelegt.

§ 3 Abs. 1 der Bebauungsrichtlinien erklärt die Errichtung von unterkellerten oder nicht unterkellerten eingeschößigen Gebäuden mit oder ohne ausgebautem Dachgeschoß für zulässig. Die Gebäudehöhe beträgt gemäß § 3 Abs. 2 der Bebauungsrichtlinien maximal 5,5 m, ist gemäß Bauverordnung in der geltenden Fassung von der Schnittlinie der jeweiligen Gebäudefront mit dem verglichenen Gelände (wobei sich nach der Fußnote 1 in den Bebauungsrichtlinien die Gebäudehöhe aus der Summe der Gebäudeseitenflächen, bezogen auf das bewilligte Geländeniveau, durch die Gesamtlinie der Gebäudeseiten ergibt) bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut zu messen und darf an

keiner Stelle 6 m überragen. Paragraph 3, Absatz eins, der Bebauungsrichtlinien erklärt die Errichtung von unterkellerten oder nicht unterkellerten eingeschossigen Gebäuden mit oder ohne ausgebautem Dachgeschoß für zulässig. Die Gebäudehöhe beträgt gemäß Paragraph 3, Absatz 2, der Bebauungsrichtlinien maximal 5,5 m, ist gemäß Bauverordnung in der geltenden Fassung von der Schnittlinie der jeweiligen Gebäudefront mit dem verglichenen Gelände (wobei sich nach der Fußnote 1 in den Bebauungsrichtlinien die Gebäudehöhe aus der Summe der Gebäudeseitenflächen, bezogen auf das bewilligte Geländeniveau, durch die Gesamtlänge der Gebäudeseiten ergibt) bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut zu messen und darf an keiner Stelle 6 m überragen.

Gemäß § 4 Abs. 1 der Bebauungsrichtlinien sind für Hauptgebäude ausnahmslos Steildächer mit einer Dachneigung zwischen 38 Grad und 45 Grad zulässig. Gemäß Paragraph 4, Absatz eins, der Bebauungsrichtlinien sind für Hauptgebäude ausnahmslos Steildächer mit einer Dachneigung zwischen 38 Grad und 45 Grad zulässig.

Mit Verordnung des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 27. März 2007 wurden die Bebauungsrichtlinien "G" geändert. Unter anderem wurde der Einschub (Fußnote) betreffend die Gebäudehöhe dahingehend geändert, dass sich diese "aus der Summe der Gebäudeseitenflächen (unberücksichtigt sämtliche Giebelflächen und Gaupenflächen), bezogen auf das bewilligte Geländeniveau, durch die Gesamtlänge der Gebäudeseiten" ergibt. Ferner wurde eine Änderung des § 4 Abs. 1 dermaßen vorgenommen, dass für Hauptgebäude ausnahmslos Steildächer mit einer Dachneigung zwischen 35 Grad und 45 Grad zulässig sind. Mit Verordnung des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 27. März 2007 wurden die Bebauungsrichtlinien "G" geändert. Unter anderem wurde der Einschub (Fußnote) betreffend die Gebäudehöhe dahingehend geändert, dass sich diese "aus der Summe der Gebäudeseitenflächen (unberücksichtigt sämtliche Giebelflächen und Gaupenflächen), bezogen auf das bewilligte Geländeniveau, durch die Gesamtlänge der Gebäudeseiten" ergibt. Ferner wurde eine Änderung des Paragraph 4, Absatz eins, dermaßen vorgenommen, dass für Hauptgebäude ausnahmslos Steildächer mit einer Dachneigung zwischen 35 Grad und 45 Grad zulässig sind.

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 24. Juli 2007 wurde die Berufung der Beschwerdeführer neuerlich als unbegründet abgewiesen.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer Vorstellung, welche mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid als unbegründet abgewiesen wurde.

In der Bescheidbegründung legte die belangte Behörde nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften im Wesentlichen dar, im Auflagepunkt Nr. 9 des erstinstanzlichen Baubewilligungsbescheides vom 26. August 2004 sei festgesetzt worden, dass der Bau so situiert werden müsse, dass er von der linken und der rechten Grundstücksgrenze jeweils 3 m entfernt und von der hinteren Grundstücksgrenze ein "Abstand von 0,0 m" einzuhalten sei. Dies entspreche auch der zum Zeitpunkt der nunmehrigen Berufungsentscheidung des Gemeinderates geltenden Rechtslage mit dem Unterschied, dass die Bebauungsweise im erstinstanzlichen Bescheid lediglich für das verfahrensgegenständliche Grundstück festgelegt worden sei, die nunmehr gültigen Bebauungsrichtlinien legten aber für den gesamten Bereich des Planes, in den auch das Grundstück der Bauwerber falle, die hintere Baulinie an der hinteren Grundstücksgrenze fest. Im Ergebnis ändere sich nichts, denn das Haus der erst- und zweitmitbeteiligten Partei sei gesetzmäßig direkt an der hinteren Grundstücksgrenze zu errichten und entspreche somit der geltenden Rechtslage. Im Übrigen habe die Baubehörde den Einwand betreffend Licht und Luft aufgegriffen und durch ein Gutachten geprüft, ob die vom Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 31. Jänner 2006 angesprochene Beeinträchtigung der Nachbarliegenschaft vorliege. Im Hinblick auf die Bestellung der Sachverständigen bestünden keine Bedenken. Hinsichtlich der Darlegungen der Beschwerdeführer betreffend den mangelnden Brandschutz sei auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 31. Jänner 2006 zu verweisen, wonach eine Ausführung vorgesehen sei, die eine Brandausbreitung in entsprechend wirksamer Weise verhindere. Die Beschwerdeführer seien den diesbezüglichen Sachverständigenäußerungen nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegen getreten. Dies sei auch nunmehr noch gültig, da sich in der Zwischenzeit weder am Bauvorhaben noch am Gutachten oder am Vorbringen der Beschwerdeführer etwas geändert habe.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften kostenpflichtig aufzuheben.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Die mitbeteiligten Parteien haben sich am verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht beteiligt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Wenn der Verwaltungsgerichtshof einer Beschwerde stattgegeben hat, sind die Verwaltungsbehörden gemäß § 63 Abs. 1 VwGG verpflichtet, in dem betreffenden Fall mit den ihnen zu Gebote stehenden rechtlichen Mitteln unverzüglich den der Rechtsanschauung des Verwaltungsgerichtshofes entsprechenden Zustand herzustellen. Dies bedeutet aber nicht, dass dann, wenn sich die maßgebende Sach- oder Rechtslage ändert, ungeachtet dessen eine entsprechende Bindung an das vorangegangene Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes besteht (vgl. Mayer, B-VG4, S. 888). Wenn der Verwaltungsgerichtshof einer Beschwerde stattgegeben hat, sind die Verwaltungsbehörden gemäß Paragraph 63, Absatz eins, VwGG verpflichtet, in dem betreffenden Fall mit den ihnen zu Gebote stehenden rechtlichen Mitteln unverzüglich den der Rechtsanschauung des Verwaltungsgerichtshofes entsprechenden Zustand herzustellen. Dies bedeutet aber nicht, dass dann, wenn sich die maßgebende Sach- oder Rechtslage ändert, ungeachtet dessen eine entsprechende Bindung an das vorangegangene Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes besteht vergleiche , Mayer, B-VG4, S. 888).

Das Erkenntnis vom 31. Jänner 2006 ist auf der Grundlage des § 5 BauG ergangen, der damals heranzuziehen war, da weder Bebauungspläne noch Teilbebauungspläne oder Bebauungsrichtlinien vorhanden waren. Nunmehr war von den Baubehörden eine andere Rechtslage zu berücksichtigen, nämlich die erlassenen Bebauungsrichtlinien vom 13. Juni 2006 idF vom 27. März 2007. Das Erkenntnis vom 31. Jänner 2006 ist auf der Grundlage des Paragraph 5, BauG ergangen, der damals heranzuziehen war, da weder Bebauungspläne noch Teilbebauungspläne oder Bebauungsrichtlinien vorhanden waren. Nunmehr war von den Baubehörden eine andere Rechtslage zu berücksichtigen, nämlich die erlassenen Bebauungsrichtlinien vom 13. Juni 2006 in der Fassung vom 27. März 2007.

§ 5 BauG kommt daher im vorliegenden Fall nicht mehr zum Tragen. Paragraph 5, BauG kommt daher im vorliegenden Fall nicht mehr zum Tragen.

Gemäß § 3 Z. 1 BauG sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie dem Flächenwidmungsplan, dem Bebauungsplan oder Teilbebauungsplan oder den Bebauungsrichtlinien nicht widersprechen. Dies ist im vorliegenden Fall erfüllt. Gemäß Paragraph 3, Ziffer eins, BauG sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie dem Flächenwidmungsplan, dem Bebauungsplan oder Teilbebauungsplan oder den Bebauungsrichtlinien nicht widersprechen. Dies ist im vorliegenden Fall erfüllt.

Die Beschwerdeführer bringen aber vor, dass die Bebauungsrichtlinien rechtswidrig seien: Die Bebauungsrichtlinien wichen wesentlich von jenen für die direkt angrenzenden Wohngebiete ab. Die Gebäudehöhe von maximal 6 m sei um 50 % höher als der Altbestand mit 4 m und um 20 % höher als jene nach den Bebauungsrichtlinien für die angrenzenden Wohngebiete (5 m). Außerdem sei in den angrenzenden Wohngebieten ein hinterer Bauabstand von mindestens 3 m einzuhalten, im vorliegenden Fall seien 0 m festgelegt.

Aus den von der belangten Behörde vorgelegten Akten zur Erlassung der Bebauungsrichtlinien ergibt sich, dass im gegenständlichen Bereich generell eine sehr geringe Grundstückstiefe von rund 10 m vorliegt. Demnach sind auch sämtliche Gebäude an der hinteren Grundstücksgrenze angeordnet. Der Verwaltungsgerichtshof teilt die Bedenken der Beschwerdeführer daher nicht, weil es hinsichtlich der Ausnützbarkeit somit eine sachliche Rechtfertigung dafür gibt, dass im betroffenen Gebiet an die hinteren Grundstücksgrenzen angebaut werden darf. Bemerkt wird, dass die Festlegung der hinteren Baulinie an der hinteren Grundstücksgrenze trotz der Veränderlichkeit von Grundstücksgrenzen in der Zukunft hier angesichts der mit den Grundstücksgrenzen zusammenfallenden Plangebietsgrenze keinen Bedenken begegnet. Auch dafür, dass zur Schaffung von entsprechenden Kubaturen etwas höher gebaut werden darf als in anderen Gebieten, besteht im Hinblick auf die gegebenen Grundstückstiefen eine sachliche Rechtfertigung. Darüber hinaus ist im Motivenbericht zur Festsetzung der Bebauungsrichtlinien auch festgehalten, dass es im gegenständlichen Bereich eine Gebäudehöhe bis maximal rund 5,0 m (Traufenhöhe) und vereinzelt darüber (ca. 5,75 m) bereits gebe. Die Festlegung von einer Gebäudehöhe von 5,5 m, an keiner Stelle höher als 6 m, ist daher weder exzessiv noch sachlich nicht gerechtfertigt.

Gemäß § 25a Abs. 3 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes haben die Bebauungsrichtlinien die Bebauungsweise, die Baulinie, die maximalen Gebäudehöhen (Geschoßanzahl) und allgemeine Bestimmung über die äußere Gestaltung der Gebäude zu enthalten. Eine Festlegung der Bebauungsdichte ist nicht geboten. Die Rüge der Beschwerdeführer, dass diese nicht reglementiert werde, geht daher ins Leere. Gemäß Paragraph 25 a, Absatz 3, des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes haben die Bebauungsrichtlinien die Bebauungsweise, die Baulinie, die

maximalen Gebäudehöhen (Geschoßanzahl) und allgemeine Bestimmung über die äußere Gestaltung der Gebäude zu enthalten. Eine Festlegung der Bebauungsdichte ist nicht geboten. Die Rüge der Beschwerdeführer, dass diese nicht reglementiert werde, geht daher ins Leere.

Die Beschwerdeführer bringen vor, dass entsprechend dem Motivenbericht zu den Bebauungsrichtlinien die zukünftige Bebauung grundsätzlich an den Bestand sowie an die angrenzenden Gebiete und dafür geltenden Bestimmungen angepasst werden solle. Im gegenständlichen Bereich würden diese Vorgaben aber nicht erfüllt, da der hintere Bauabstand mit 0 m, die maximale Gebäudehöhe mit 6 m und die sich daraus ergebende Bebauungsdichte gleichsam mit 90 % festgelegt würden.

Dazu ist festzuhalten, dass einerseits die Anpassung an den gegebenen Bestand lediglich "grundsätzlich" erfolgen sollte und dass es andererseits dem Ordnungsgeber freisteht, im Rahmen der Erlassung eines Planes auch die zukünftige Gestaltung des Gebietes in etwas vom Bestand abweichender Weise festzusetzen, sofern dadurch nicht gesetzliche Bestimmungen oder Vorgaben der Verfassung verletzt würden; dass dies nicht der Fall ist, wurde bereits oben dargelegt.

Wie in § 3 Abs. 2 der Bebauungsrichtlinien festgehalten ist, orientiert sich die Festlegung der Gebäudehöhe an der Bauverordnung in der geltenden Fassung. Gemäß § 2 Z. 12 lit. a der somit hier maßgebenden Verordnung LGBl. Nr. 11/1998 idF Nr. 52/2002 und 68/2003 ist bei einer Dachneigung bis einschließlich 45 Grad 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 entsprechenden Giebelflächen bleiben außer Betracht. Wie in Paragraph 3, Absatz 2, der Bebauungsrichtlinien festgehalten ist, orientiert sich die Festlegung der Gebäudehöhe an der Bauverordnung in der geltenden Fassung. Gemäß Paragraph 2, Ziffer 12, Litera a, der somit hier maßgebenden Verordnung Landesgesetzblatt Nr. 11 aus 1998, in der Fassung Nr. 52 aus 2002, und 68 aus 2003, ist bei einer Dachneigung bis einschließlich 45 Grad 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 entsprechenden Giebelflächen bleiben außer Betracht.

Um dieser Bestimmung eindeutig Rechnung zu tragen, erfolgte die Änderung der Regelung über die Gebäudehöhe in der Fußzeile des § 3 Abs. 2 der Bebauungsrichtlinien mit der Verordnung des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 27. März 2007. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer kann ein Widerspruch zwischen den Festlegungen der Bebauungsrichtlinien und der maßgebenden Bestimmung der Bauverordnung nicht erblickt werden. Die Beschwerdeführer machen auch nicht geltend, dass und welche andere Berechnung der Gebäudehöhe zu einem anderen Ergebnis geführt hätte. Um dieser Bestimmung eindeutig Rechnung zu tragen, erfolgte die Änderung der Regelung über die Gebäudehöhe in der Fußzeile des Paragraph 3, Absatz 2, der Bebauungsrichtlinien mit der Verordnung des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 27. März 2007. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer kann ein Widerspruch zwischen den Festlegungen der Bebauungsrichtlinien und der maßgebenden Bestimmung der Bauverordnung nicht erblickt werden. Die Beschwerdeführer machen auch nicht geltend, dass und welche andere Berechnung der Gebäudehöhe zu einem anderen Ergebnis geführt hätte.

Eine "Anlassgesetzgebung", wie dies die Beschwerdeführer behaupten, liegt durch die Bebauungsrichtlinien nicht vor, weil deren Festlegungen allgemein den Planungsbereich am gesamten G betreffen und nicht nur die Bauliegenschaft.

Das Prinzip der Trennung von Exekutive und Legislative kann entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer schon deshalb nicht verletzt sein, weil es sich bei den Bebauungsrichtlinien um keine Gesetze, sondern um Verordnungen handelt.

Gemäß § 25a Abs. 2 zweiter Satz des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes ist bei der Erlassung der Bebauungsrichtlinien darauf zu achten, dass Beeinträchtigungen der Nachbarn vermieden werden. Die Beschwerdeführer bemängeln, dass dem nicht Rechnung getragen worden sei. Aus den vorgelegten Verordnungsakten und den Regelungen der Bebauungsrichtlinien ist aber nicht ersichtlich, dass eine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Beeinträchtigung der Nachbarn durch die Anordnungen der Bebauungsrichtlinien zu erwarten

wäre (vgl. dazu Pallitsch/Pallitsch, Burgenländisches Baurecht, 2. Auflage, S. 709, FN 5). Die Beschwerdeführer bringen auch nicht näher vor, inwiefern auf diese Bestimmung bei der Verordnungserlassung nicht Bedacht genommen worden wäre. Auch im Hinblick auf die im vorliegenden Verfahren eingeholten Gutachten über die Gewährleistung von Licht und Luft für die Nachbarliegenschaften (auf die noch zurückzukommen sein wird) erscheinen derartige Beeinträchtigungen durch die Ordnungsbestimmungen ausgeschlossen. Gemäß Paragraph 25 a, Absatz 2, zweiter Satz des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes ist bei der Erlassung der Bebauungsrichtlinien darauf zu achten, dass Beeinträchtigungen der Nachbarn vermieden werden. Die Beschwerdeführer bemängeln, dass dem nicht Rechnung getragen worden sei. Aus den vorgelegten Ordnungsakten und den Regelungen der Bebauungsrichtlinien ist aber nicht ersichtlich, dass eine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Beeinträchtigung der Nachbarn durch die Anordnungen der Bebauungsrichtlinien zu erwarten wäre (vergleiche, dazu Pallitsch/Pallitsch, Burgenländisches Baurecht, 2. Auflage, S. 709, FN 5). Die Beschwerdeführer bringen auch nicht näher vor, inwiefern auf diese Bestimmung bei der Verordnungserlassung nicht Bedacht genommen worden wäre. Auch im Hinblick auf die im vorliegenden Verfahren eingeholten Gutachten über die Gewährleistung von Licht und Luft für die Nachbarliegenschaften (auf die noch zurückzukommen sein wird) erscheinen derartige Beeinträchtigungen durch die Ordnungsbestimmungen ausgeschlossen.

Soweit die Beschwerdeführer bemängeln, dass bei der Änderung der Bebauungsrichtlinien durch die Verordnung vom 27. März 2007 hinsichtlich der Dachneigung gesetzwidrig vorgegangen worden sei, ist ihnen entgegenzuhalten, dass diese Änderung damit begründet wurde, dass die Dachneigung ursprünglich fälschlicherweise auf Grund eines Tippfehlers nicht mit 35 Grad bis 45 Grad, sondern mit 38 Grad bis 45 Grad festgelegt worden sei. Dieser Fehler sei durch Übernahme bestehender Richtlinien aus einem anderen Gebiet versehentlich entstanden. Diese Begründung ist nachvollziehbar, wird doch im Motivenbericht zum ursprünglichen Ordnungsbeschluss über die Bebauungsrichtlinien dargelegt, dass nach dem Bestand überwiegend Satteldächer mit Dachneigungen größer als 35 Grad gegeben sind. Eine Gesetzwidrigkeit der entsprechenden Festlegungen ist somit nicht anzunehmen.

Soweit die Beschwerdeführer vorbringen, dass der gegenständliche Bau dem Ortsbild nicht entspreche, sind sie darauf hinzuweisen, dass sie diesbezüglich keine Nachbarrechte haben. Dies hat der Verwaltungsgerichtshof im Vorerkenntnis vom 31. Jänner 2006 auch für den Fall ausgesprochen, dass keine Bebauungsrichtlinien gegeben sind. Umso mehr gilt dies dann, wenn Bebauungsrichtlinien vorliegen, da in diesem Fall das Ortsbild von vornherein kein Parameter für die Bestimmung von Nachbarrechten im Einzelfall sein kann (vgl. Pallitsch/Pallitsch, aaO, S. 326). Soweit die Beschwerdeführer vorbringen, dass der gegenständliche Bau dem Ortsbild nicht entspreche, sind sie darauf hinzuweisen, dass sie diesbezüglich keine Nachbarrechte haben. Dies hat der Verwaltungsgerichtshof im Vorerkenntnis vom 31. Jänner 2006 auch für den Fall ausgesprochen, dass keine Bebauungsrichtlinien gegeben sind. Umso mehr gilt dies dann, wenn Bebauungsrichtlinien vorliegen, da in diesem Fall das Ortsbild von vornherein kein Parameter für die Bestimmung von Nachbarrechten im Einzelfall sein kann (vergleiche, Pallitsch/Pallitsch, aaO, S. 326).

Die Beschwerdeführer machen ferner geltend, dass dem Brandschutz nicht Rechnung getragen worden sei. Diesbezüglich genügt es, gemäß § 43 Abs. 2 zweiter Satz VwGG auf die entsprechenden Ausführungen im Vorerkenntnis vom 31. Jänner 2006 zu verweisen. Die Beschwerdeführer machen ferner geltend, dass dem Brandschutz nicht Rechnung getragen worden sei. Diesbezüglich genügt es, gemäß Paragraph 43, Absatz 2, zweiter Satz VwGG auf die entsprechenden Ausführungen im Vorerkenntnis vom 31. Jänner 2006 zu verweisen.

Entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführer hat sich die belangte Behörde im Übrigen in ihrer Bescheidbegründung mit der Übereinstimmung des Bauvorhabens mit der nunmehr anzuwendenden Rechtslage ausreichend und nachvollziehbar auseinandergesetzt.

Schließlich befinden sich im Akt Pläne, in denen die Gebäudehöhe angegeben ist. Die Behauptung der Beschwerdeführer, dass die Angabe der Gebäudehöhe in den Einreichunterlagen fehle, trifft somit nicht zu. Die Beschwerdeführer machen auch nicht geltend, dass sie mangels Angaben in den Plänen nicht in der Lage gewesen wären, ihre Nachbarrechte zu verfolgen.

Soweit die Beschwerdeführer bemängeln, dass hinsichtlich der auf Grund des Erkenntnisses vom 31. Jänner 2006 erforderlichen Überprüfung betreffend Licht und Luft keine entsprechenden Sachverständigen beigezogen worden und außerdem die jeweiligen Gutachten mangelhaft seien, ist ihnen zu entgegnen, dass angesichts der neuen Rechtslage eine Prüfung im Einzelfall auf Grund des § 5 Abs. 3 BauG, wie sie der Verwaltungsgerichtshof in seinem

Erkenntnis vom 31. Jänner 2006 verlangt hat, nicht mehr vonnöten ist. Es genügt die Übereinstimmung mit Bebauungsrichtlinien, die, wie oben dargestellt, gesetz- und verfassungskonform sind. Das diesbezügliche Vorbringen der Beschwerdeführer geht daher ins Leere. Soweit die Beschwerdeführer bemängeln, dass hinsichtlich der auf Grund des Erkenntnisses vom 31. Jänner 2006 erforderlichen Überprüfung betreffend Licht und Luft keine entsprechenden Sachverständigen beigezogen worden und außerdem die jeweiligen Gutachten mangelhaft seien, ist ihnen zu entgegnen, dass angesichts der neuen Rechtslage eine Prüfung im Einzelfall auf Grund des Paragraph 5, Absatz 3, BauG, wie sie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 31. Jänner 2006 verlangt hat, nicht mehr vonnöten ist. Es genügt die Übereinstimmung mit Bebauungsrichtlinien, die, wie oben dargestellt, gesetz- und verfassungskonform sind. Das diesbezügliche Vorbringen der Beschwerdeführer geht daher ins Leere.

Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet und war gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen. Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet und war gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen.

Der Ausspruch über den Kostenersatz beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Der Ausspruch über den Kostenersatz beruht auf den Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 19. Jänner 2010

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2010:2008050071.X00

Im RIS seit

16.02.2010

Zuletzt aktualisiert am

19.03.2010

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at