jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2008/12/16 2007/05/0022

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 16.12.2008

Index

L10014 Gemeindeordnung Gemeindeaufsicht Gemeindehaushalt Oberösterreich;
L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Oberösterreich;
L37155 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Salzburg;
L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82004 Bauordnung Oberösterreich;
L82005 Bauordnung Salzburg;
L82054 Baustoff Oberösterreich;
L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;
L82305 Abwasser Kanalisation Salzburg;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §45 Abs2;
AVG §53 Abs1;
AVG §7 Abs1 Z5;
AVG §8;
BauO OÖ 1976 §32 Abs2 impl;
BauRallg;
BauTG OÖ 1994 §2 Z24;
BauTG Slbg 1976 §2 Z24;
B-VG Art119a Abs5;
GdO OÖ 1948 §102 Abs5;
GdO OÖ 1990 §102;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Pallitsch,

Dr. Handstanger, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Crnja, über die Beschwerde 1. des K K und 2. der C K, beide in A, vertreten durch Dr. Peter Wiesauer und Mag. Johannes Mühllechner, Rechtsanwälte in 4020 Linz, Graben 21/3, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 21. Dezember 2006, Zl. BauR-013157/2-2006- Ri/Vi, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. Marktgemeinde A, 2. T M und 3. Ing. I M, beide in A), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die zweit- und drittmitbeteiligten Parteien (in der Folge: Bauwerber) beantragten mit Ansuchen vom 12. November 2001 die Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Nr. X, L Straße 1, der KG A, inneliegend dem Grundstück Nr. Y desselben Grundbuchs.

Die Beschwerdeführer sind Eigentümer des Grundstückes Nr. P, L Straße 3, KG A, welches im Westen an das Baugrundstück Nr. Z der Bauwerber grenzt.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 14. November 2001 wurde den Bauwerbern die beantragte Baubewilligung laut Einreichplan vom 10. November 2001, Nr. E001, auf welchem sich auch die Zustimmungserklärung der Beschwerdeführer befindet, erteilt.

Mit Schriftsatz vom 10. Juni 2002 gaben die Beschwerdeführer der Baubehörde bekannt, dass die Bauwerber das Bauvorhaben nicht plangemäß ausführten. Der Abstand zu ihrem Grundstück werde nicht eingehalten.

Mit Schriftsatz vom 9. Oktober 2002 stellten die Bauwerber das "Ansuchen um Änderungseinreichung", welches folgende "Baubeschreibung" enthält:

"Das Ansuchen um Änderungseinreichung gegenüber dem genehmigten Baubescheid betrifft:

-

den Abstand des Gebäudes zur Grundgrenze Parzelle Nr. P, der sich laut Einreichung von 50 cm bzw. 100 cm auf 33 cm bzw. 80 cm verändert hat. Die Größe des Gebäudes und deren Abmessungen stimmen jedoch mit den Angaben laut Einreichung überein;

-

weiters wird eine Plandarstellungskorrektur vorgenommen. Diese betrifft die Darstellung des Straßenverlaufs der Lstraße. Die Lstraße weist in natura ein Gefälle von ca. 40 cm zwischen Haupteingang und Gebäudeaußenkante zur Parzelle Nr. P auf. Die First- und Traufenhöhe stimmen mit den Angaben laut Einreichung überein."

In der mündlichen Verhandlung vom 28. Oktober 2002 betreffend das Ansuchen der Bauwerber um "Abweichung vom bewilligten und bereits errichteten" Bauvorhaben "Wohnhaus mit Garage" wurde festgehalten, dass laut Baubewilligungsbescheid vom 14. November 2001 der Abstand zur westlichen seitlichen Nachbargrenze südseitig von der mit einem Vollgeschoss überbauten Garage 1 m, nordseitig 0,5 m betragen sollte. Im Zuge der Bauausführung seien diese Abstände unterschritten worden; es werde nunmehr nachträglich um Genehmigung der Reduzierung dieser Abstände südseitig auf 80 cm und nordseitig auf 33 cm angesucht. Die Baubewilligung aus dem Jahre 2001 sei in den damaligen Seitenabständen zur Nachbargrenze erteilt worden, da sich das Baugrundstück "im Bereich eines geschlossen bebauten Gebietes befindet".

In seinem Befund führte der beigezogene Sachverständige aus, dass sich das Baugrundstück in unmittelbarem Anschluss an den Ortskern der Gemeinde A befinde. Das Wohngebäude sei unmittelbar im Bereich zur seitlichen Nachbargrenze der Beschwerdeführer situiert. An der Westseite dieses Wohnhauses befinde sich unmittelbar an der westlichen Grundgrenze ein ehemaliger Garagenzubau, der nunmehr mit Genehmigung der Baubehörde als Schau- und Verkaufsraum für Elektroartikel verwendet werde. Nach Darstellung der örtlichen Umgebung erstattete der Sachverständige ein Gutachten, in welchem er ausführte, dass bautechnische Erwägungen nicht gegen das

Bauvorhaben sprächen. Die westliche Gebäudeaußenwand, welche laut Plandarstellung nunmehr südseitig bis auf 80 cm bzw. nordseitig bis auf 33 cm an die seitliche Nachbargrenze heranreiche, sei als öffnungslose brandbeständige Feuermauer (F 90) auszubilden.

Die Beschwerdeführer wendeten ein, dass das Baugrundstück nicht im geschlossen bebauten Gebiet liege und - da kein Bebauungsplan vorliege - die Abstandsbestimmungen des § 5 Oö. BauTG einzuhalten seien.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 29. Oktober 2002 wurde auf Grund des Ansuchens der Bauwerber vom 9. Oktober 2002 die "Baubewilligung zur Planänderung" entsprechend den vorgelegten Änderungsplänen vom 6. Oktober 2002 für das Bauvorhaben "Wohnhaus mit Garage" unter Vorschreibung von Nebenbestimmungen erteilt. Die Beschwerdeführer erhoben dagegen Berufung.

Der von der Berufungsbehörde bestellte Amtssachverständige kam in seinem Gutachten vom 31. März 2003 zum Ergebnis, dass im Beurteilungsbereich deutlich überwiegend die Erfordernisse für die Annahme eines geschlossen bebauten Gebietes vorlägen.

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 22. Mai 2003 wurde - gestützt auf dieses Gutachten - die Berufung der Beschwerdeführer als unbegründet abgewiesen.

Mit Bescheid der Oö. Landesregierung vom 24. September 2003 wurde der dagegen erhobenen Vorstellung der Beschwerdeführer mit der Feststellung Folge gegeben, dass die Beschwerdeführer durch den Berufungsbescheid in ihren Rechten verletzt werden. Der Berufungsbescheid wurde aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die mitbeteiligte Gemeinde zurückverwiesen. Entscheidungswesentlich wurde dies damit begründet, dass das von der Berufungsbehörde ihrer Entscheidung zu Grunde gelegte Gutachten nicht den von der Rechtsprechung an ein Gutachten gestellten Anforderungen gerecht werde. Das Gutachten stütze sich auf eine mangelhafte Befundaufnahme, weshalb es nicht auf seine Schlüssigkeit hin überprüft werden könne.

Die Berufungsbehörde bestellte im zweiten Rechtsgang den Amtssachverständigen des Bezirksbauamtes L, der bereits als Sachverständiger im Verfahren vor der Behörde erster Instanz das Gutachten erstattet hatte, zum Gutachter mit dem Auftrag ein Gutachten zur Klärung der Frage, ob sich das Baugrundstück im geschlossen bebauten Gebiet befinde, zu erstatten.

Dieser Sachverständige legte seinem Gutachten einen Vermessungsplan betreffend das "Ortszentrum A" mit Bauwerksaufnahme zu Grunde, der seiner Auffassung nach den Beurteilungsraum wiedergibt und in welchem von ihm 12 Grundstücke mit den darauf befindlichen Gebäuden gekennzeichnet und sodann im Gutachten näher beschrieben wurden. Dieser Lageplan "Ortszentrum A mit Bauwerksaufnahme" enthält die im Süden, Westen und Norden den "Ortsplatz" umgebenden Grundstücke mit Gebäuden und dem Hinweis auf im Akt befindliche Photos, und zwar die an der Südseite der Lstraße befindlichen Grundstücke (von Ost nach West): 1. Lstraße 1 Baugrundstück mit dem Hauptgebäude (Photo 1), 2. Lstraße 3 mit dem Wohnhaus als Hauptgebäude und einem Verkaufsraum ebenfalls Hauptgebäude (Photos 2 und 3), 3. Lstraße 5 mit dem Wohnhaus als Hauptgebäude (Photo 4), 4. Lstraße 7 mit Hauptgebäude (Photos 5 und 6); nördlich der Lstraße (von Ost nach West), 5. Mplatz 3 (Bäckerei) mit Hauptgebäude (Foto 10), 6. Lstraße 2 mit einem Wohnhaus als Hauptgebäude (Fotos 11 und 12), 7. Sgasse 5 Hauptgebäude eines Elektrohandels (Photos 13 und 14); sodann getrennt durch die (von Norden kommend in die L Straße mündende) Sgasse 8. Sgasse 8 mit Wohnhaus, Garage und einem weiteren Hauptgebäude (Photo 26); nördlich davon an der Westseite der Sgasse 9. Sgasse 6 Wohnhaus (Photos 16, 17 und 18), weiter nördlich 10. Sgasse 4 mit Wohnhaus (Photos 19 und 19a), weiter nördlich und westlich davon 11. Sgasse 2 (Fleischhauerei Photos 20, 21), vis a vis davon getrennt durch die Sgasse sowie nördlich des Ortsplatzes 12. Sgasse 1 Wohnhaus (Photos 23 und 24). Im Befund wird ausgeführt, dass die Standorte der Fotoaufnahmen im Vermessungsplan mit schwarzer Farbe beziffert und die Hauptgebäude mit "HG" gekennzeichnet seien. Die Lstraße verlaufe von Westen nach Osten Richtung Kirche und münde in einer nach Nordosten ausgerichteten Schleife (Ortsplatz) in die R Straße.

Der Sachverständige beschrieb die von ihm angefertigten Fotos und stellte zusammenfassend fest, dass bei den 12 erfassten Liegenschaften folgende Situation vorherrsche: Zwei Mal offene Bauweise, fünf Mal geschlossene Bauweise (aneinander gebaut an gemeinsamer Grundgrenze), sieben Mal sind Gebäude(-teile) in weit geringerem Abstand als 3 m von der seitlichen Nachbargrenze entfernt. Die Aufnahmen 1 und 2 verdeutlichten u.a. den räumlichen Zusammenschluss der südlichen Gebäudezeile der Lstraße mit dem nördlich angrenzenden Ortskern. Nach einer Auseinandersetzung mit dem bisherigen Vorbringen der Beschwerdeführer erstattete der Sachverständige

sein Gutachten wie folgt:

"Der historisch gewachsene Ortskern der Marktgemeinde A befindet sich zwischen und entlang der Lstraße und Rstraße und ist erkennbar durch die teilweise ältere Bausubstanz und das Naheverhältnis der älteren und neueren Gebäude in diesem Bereich zueinander bzw. zu den seitlichen Grundgrenzen und den Zusammenschluss (geschlossene Bauweise) einiger Gebäude an den Nachbargrenzen, wie bei den Fotos 4, 10, 11, 12, 13, 16, 17 und 22 ersichtlich.

Dass ein geschlossen bebautes Gebiet nicht durch eine durchwegs geschlossene Bauweise begründet sein muss, wie dies von den Einschreitern in den Berufungsschreiben behauptet wurde, ist in dem Oö. Bautechnikgesetz § 2 Z. 24 verankert, sowie in den Erläuternden Bemerkungen zu § 6 auf Seite 436 des Handbuches Oö. Baurecht 2000, 5. Auflage, zu entnehmen. Hier wird unverkennbar von einem räumlichen zusammenhängenden und abgrenzbaren Gebiet, in dem die Hauptgebäude straßenseitig aneinander schließen oder sich unbeschadet vereinzelter größerer Abstände oder einzelner unbebauter Flächen (z.B. Ortsplatz) zumindest mit einem räumlichen Naheverhältnis zur gemeinsamen Nachbargrenze befinden, gesprochen, wobei die durch dieses Landesgesetz festgelegten Abstände (§§ 5 und 6 Oö. BauTG) nicht gegeben sind.

Ortskerne haben sich entwickelt durch eng aneinander liegende Straßenzüge (ausgenommen des Ortsplatzes, falls vorhanden), bei denen die Liegenschaften nicht nur seitlich ein räumliches Naheverhältnis aufweisen (den Abstandsbestimmungen nicht entsprechen und teilweise in geschlossener Bauweise errichtet sind), sondern auch die hintere Bauplatzgrenze an öffentliches Gut angrenzt. Je sternförmiger sich Ortschaften ausbreiten, umso größer werden die Abstände der Straßenzüge und auch die Abstände der Hauptgebäude zueinander. Demnach sind hier offene oder durch Bebauungspläne geregelte Bauweisen vorzufinden.

Die beidseitige straßenseitige Verbauung der Lstraße stellt derzeit den südlichen Grenzbereich des in der Ortschaft A vorherrschenden, geschlossen bebauten Gebietes (wie in den Fotos dokumentiert) dar und wird nördlich vom Ortsplatz und der R Straße, bzw. deren beidseitiger Bebauung begrenzt. Ein geschlossen bebautes Gebiet ist auch entlang der Sgasse, wie in den Fotos erkennbar, vorhanden, denn auch hier breitet sich der Ortskern bereits in südlicher Richtung zur Lstraße hin aus und ist auch hier das Naheverhältnis der Gebäude zueinander (Abstandsbestimmungen werden großteils nicht eingehalten) zu erkennen.

Demnach ist gemäß dem angeführten Sachverhalt der Beurteilungsraum für geschlossen bebautes Gebiet in der Marktgemeinde A zwischen und entlang der Rstraße, dem Ortsplatz und der Lstraße festzulegen und auch fachlich begründet.

Der von den Einschreitern behauptete Beurteilungsraum südlich der Lstraße (F Berg) lässt jede fachliche Begründung vermissen, da hier, wie von den Einschreitern richtig festgehalten, bereits die offene Bauweise (jedoch außerhalb des geschlossen bebauten Gebietes - Anm. des u.S.) vorherrscht und auch ein Bezug zum geschlossen bebauten Gebiet (straßenseitige Verbauung der Lstraße) nicht mehr vorherrscht.

Befindet sich demnach ein Hauptgebäude noch in einem geschlossen bebauten Gebiet, sind die Abstandsbestimmungen des § 5 Oö. Bautechnikgesetz im Sinne der in § 6 Abs. 1 Z. 1 des gleichen Gesetzes festgehaltenen Ausnahmebestimmungen nicht anzuwenden."

Die Beschwerdeführer gaben eine umfassende Stellungnahme hiezu ab.

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 29. Juni 2006 wurde die Berufung der Beschwerdeführer gegen den Bescheid des Bürgermeisters vom 29. Oktober 2002 neuerlich abgewiesen. Die Berufungsbehörde legte ihrer Entscheidung das vorzitierte Gutachten zu Grunde und kam zum Ergebnis, dass sich auf Grund dieses Gutachtens klar und eindeutig ergeben habe, dass das Baugrundstück in einem geschlossen bebauten Gebiet liege. Hinsichtlich Lage und Höhe des Gebäudes käme daher § 6 Abs. 1 Z. 1 Oö. BauTG zur Anwendung. Die westliche Außenwand, die zugleich Feuermauer sei, sei öffnungslos und mit mindestens 25 cm starkem Ziegelmauerwerk auszuführen. Lägen die gesetzlichen Voraussetzungen vor, sei auch eine nachträgliche Baubewilligung zu erteilen. Immissionen von Stellplätzen, die in der betreffenden Widmungskategorie (hier: Wohngebiet) zulässig seien, müssten von den Nachbarn hingenommen werden. Aus der Oö. Bauordnung könne auch kein Recht auf Beibehaltung einer bestimmten Belichtung und Belüftung (Sonneneinstrahlung) abgeleitet werden. Jeder Eigentümer müsse für die entsprechenden Freiräume auf seinem Grundstück sorgen.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde der dagegen erhobenen Vorstellung der Beschwerdeführer keine Folge gegeben und festgestellt, dass die Beschwerdeführer durch den Gemeinderatsbescheid in ihren Rechten nicht verletzt werden. Begründend führte die belangte Behörde aus, dass der Spruch des Gemeinderatsbescheides hinreichend bestimmt sei. Eine Befangenheit des Amtssachverständigen liege nicht vor. Es bestünden keine Bedenken dagegen, dass die Baubehörde zweiter Instanz den in erster Instanz bereits tätig gewesenen Amtssachverständigen mit der Gutachtenserstattung beauftragt habe. Das Gutachten des Sachverständigen sei den Beschwerdeführern zur Kenntnis gebracht worden, weshalb die von ihnen geltend gemachte Verletzung des Parteiengehörs nicht vorliege. Das Baubewilligungsverfahren sei ein Projektgenehmigungsverfahren, weshalb es nicht auf die tatsächliche Ausführung der Feuermauer ankomme. Diese Mauer sei wie im Auflagenpunkt 1 des Spruchpunktes 1 des erstinstanzlichen Bescheides angeordnet auszuführen. Im nunmehr bewilligten "Änderungsplan" vom 6. Oktober 2002 sei auch die tatsächliche Höhe des Firstes festgehalten. Bei Einhaltung der gesetzlichen Abstände vom Nachbargrundstück und der Gebäudehöhe wie im vorliegenden Fall habe der Nachbar keinen weiteren Rechtsanspruch auf Belichtung und Belüftung. Es gebe keine Vorschrift über die Abstände einer Garageneinfahrt zur Nachbar- bzw. Bauplatzgrenze. Die mit der Benutzung der Garage verbundenen Immissionen hätten die Nachbarn hinzunehmen. Ein allfälliger Immissionsschutz bestünde nur bei einer besonderen Immissionsbelastung. Eine solche sei weder behauptet worden noch auf Grund der Aktenlage in irgendeiner Weise erkennbar. Das Baugrundstück liege im gemischten Baugebiet; die mit der Garageneinfahrt verbundenen Immissionen hätten die Beschwerdeführer daher hinzunehmen.

Zur Frage, ob das bewilligte Bauvorhaben in einem geschlossen bebauten Gebiet liege, führte die belangte Behörde aus, dass sich das Gutachten des Amtssachverständigen vom 27. April 2005 auf den Ortsaugenschein und die beigefügten Orthofotos, insbesondere auf 31 dem Gutachten beigelegten Lichtbilder, sowie vor allem auf den Vermessungsplan des Zivilgeometers vom 16. Dezember 2004 stütze, woraus die genauen Abstände der Hauptgebäude zu den Nachbargrundgrenzen und die Nachbargrundgrenzen klar ersichtlich seien. Die maßstabsgetreue Darstellung könne nunmehr genau nachvollzogen werden. Anhand der Lichtbilder seien im Gutachten textlich die konkrete Bebauung sowie die Abstände der Hauptgebäude zu den Grundgrenzen bzw. Bauplatzgrenzen und sinngemäß auch die Art der Bauweise beschrieben worden. Anhand dieses Befundes seien die vom Sachverständigen in seinem Gutachten dargelegten Überlegungen, auf Grund welcher Umstände er die Eingrenzung des konkreten Beurteilungsgebietes gewählt habe, nachvollziehbar. Vor allem anhand der Lichtbilder und der dem Gutachten zu Grunde gelegten Orthofotos sowie des entsprechend dokumentierten Vermessungsplanes lasse sich hinsichtlich der Art der Bebauung und den jeweils gegebenen Abständen der Hauptgebäude zu den Nachbar- bzw. Bauplatzgrenzen eine Gesamtcharakteristik ableiten, die letztlich zur Folge habe, dass die Schlussfolgerungen im Gutachten als schlüssig zu beurteilen seien. Hervorzuheben seien in diesem Zusammenhang die Schlussfolgerungen im Gutachten betreffend die Ausbreitung von Ortskernen und der sich im konkreten Fall daraus abgeleiteten Eingrenzung des Beurteilungsgebietes.

Im Kontext mit dem eingegrenzten Beurteilungsgebiet sei daher die Auffassung der Beschwerdeführer, man müsse die ganze Fberg-Siedlung oder zumindest die angrenzenden Häuser der Fberg-Siedlung in das Beurteilungsgebiet mit einbeziehen, nicht haltbar. Daran änderten auch die von den Beschwerdeführern vorgelegten Lichtbilder, die teilweise auch die historische Entwicklung des Ortes in Bezug auf seine Bebauung bzw. Grundstücksentwicklung dokumentieren sollen, nichts, zumal das Beurteilungsgebiet letztlich auch auf Grund der tatsächlichen Verhältnisse (Bebauungscharakteristik) zu beurteilen sei. Betreffend der konkreten Eingrenzung des Beurteilungsgebietes sei darauf hinzuweisen, dass der überwiegende Teil der sog. Fberg-Siedlung im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als "Wohngebiet" gewidmet sei. Lediglich der verhältnismäßig kleine nördliche Bereich der genannten Siedlung, zu der auch die Grundstücke der Beschwerdeführer sowie der Bauwerber zählten, weise die Widmung "gemischtes Baugebiet" auf. Der nördlich der Lstraße befindliche Ortskern weise hingegen in seiner Gesamtheit die Widmung "gemischtes Baugebiet" auf. Diese Tatsache spreche ebenso für die vom Sachverständigen im Gutachten vom 27. April 2005 gewählte Eingrenzung des konkreten Beurteilungsgebietes, die dieser ohnehin nachvollziehbar begründet habe. Die Beschwerdeführer gingen entgegen der bestehenden Rechtslage davon aus, dass ein geschlossen bebautes Gebiet im eingegrenzten Beurteilungsgebiet überwiegend straßenseitig unmittelbar aneinander anschließende Hauptgebäude erfordere. Es sei jedoch ausreichend, dass die Hauptgebäude im Beurteilungsgebiet sich - unbeschadet vereinzelter größerer Abstände oder vereinzelter unbebauter Flächen - zumindest in einem räumlichen Naheverhältnis zur gemeinsamen Nachbar- oder Bauplatzgrenze befänden, wobei die durch die Baugesetze festgelegten Abstände nicht gegeben seien. Dies sei im Beschwerdefall zweifellos gegeben.

Insofern die Beschwerdeführer (etwa zu Bild 16 bzw. zu Bild 26) die Qualifizierung eines Gebäudes als Hauptgebäude mit dem Argument bestritten, dass es sich ursprünglich (historisch gesehen) um Nebengebäude bzw. um ein uraltes Nebengebäude gehandelt habe, sei darauf hinzuweisen, dass die Qualifizierung eines Gebäudes als Haupt- oder Nebengebäude anhand der zum Zeitpunkt der Erlassung des Bescheides geltenden Sach- bzw. Rechtslage zu erfolgen habe. Demnach seien diese Gebäude eindeutig nicht als Nebengebäude nach der bestehenden Rechtslage zu qualifizieren. Insoweit zu Bild 3 ausgeführt werde, dass dieses nach wie vor ein Nebengebäude sei, werde auf die Verwendungsänderung der ursprünglichen Garage verwiesen. Entscheidend sei der anhand des entsprechenden Lichtbildes zu erkennende funktionelle Zusammenhang des nunmehrigen Verkaufsraums mit dem Wohnhaus der Bauwerber, woraus die Qualifizierung dieses Verkaufsraumes als Zubau folge.

Bereits mit rechtskräftigem Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 14. November 2001 sei die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage bewilligt worden; schon nach dieser Baubewilligung hätte der Abstand zur westlichen seitlichen Nachbargrundgrenze südseitig von der mit einem Vollgeschoss überbauten Garage lediglich 1 m, nordseitig 0,5 m betragen dürfen. Die Unterschreitung der genannten Abstände zur Nachbargrundgrenze um südseitig 20 cm und nordseitig 17 cm, die letztlich den Grund für das gegenständliche Planänderungsbewilligungsverfahren gebildet habe, führe nicht dazu, dass das Objekt der Bauwerber als ein den Abstandsbestimmungen des § 5 Oö. BauTG 1994 nicht entsprechendes Hauptgebäude in den Befund des besagten Gutachtens aufgenommen und in der Beurteilung herangezogen hätte werden dürfen. Selbst wenn man jedoch diesbezüglich und im Kontext mit dem Bild 3 der gegenteiligen Auffassung wäre, würde dies in zusammenfassender Betrachtung des Befundes samt Gutachten im engeren Sinn nichts daran ändern, dass das Grundstück Nr. Z1553/2, KG A, als im "geschlossen bebauten Gebiet" liegend zu beurteilen sei.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Die Beschwerdeführer machen Rechtswidrigkeit des Inhaltes sowie Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Mit dem im gemeindebehördlichen Instanzenzug ergangenen Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 29. Juni 2006 wurde den mitbeteiligten Bauwerbern die - nach der oberösterreichischen Rechtslage zulässige (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 18. Jänner 2005, Zl. 2002/05/0733) - nachträgliche Baubewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf dem Baugrundstück Nr. Z, KG A (Lstraße 1), entsprechend den dem Baubewilligungsbescheid vom 14. November 2001 zu Grunde gelegten Plänen und Ergebnissen des damaligen Ermittlungsverfahrens sowie den Änderungsplänen vom 6. Oktober 2002 unter Vorschreibung einer weiteren Auflage ("die westliche Gebäudeaußenwand ist nach wie vor als öffnungslose brandbeständige (F 90) Feuermauer auszubilden") erteilt.

Die belangte Behörde hatte als Aufsichtsbehörde im Vorstellungsverfahren gemäß § 102 Oö. Gemeindeordnung 1990 zu prüfen, ob subjektive Rechte der beschwerdeführenden Nachbarn durch die Entscheidung des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde als Berufungsbehörde des Baubewilligungsverfahrens verletzt wurden (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 27. Juni 2006, Zl. 2005/05/0007). Als Aufsichtsbehörde kam ihr eine bloß nachprüfende Rechtmäßigkeitskontrolle zu. Sie hatte zu prüfen, ob der bekämpfte Gemeindebescheid im Zeitpunkt seines Zustandekommens nach der damals maßgeblichen Sach- und Rechtslage rechtmäßig war (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 29. Jänner 2008, Zl. 2007/05/0296). Die Rechte der beschwerdeführenden Nachbarn waren im Vorstellungsverfahren auf die Mitsprache in jenen Punkten beschränkt, in denen ihnen im vorausgegangenen Verwaltungsverfahren Parteistellung zukam (vgl. hiezu das bereits erwähnte Erkenntnis vom 27. Juni 2006).

Die Beschwerdeführer erachten den angefochtenen Bescheid deshalb für rechtswidrig, weil die belangte Behörde die Auffassung der Gemeindebehörden, das Baugrundstück liege im geschlossen bebauten Gebiet, für rechtmäßig erachtete. Sie bemängeln das zur Beurteilung dieser Rechtsfrage der Baubewilligung zu Grunde gelegte Beurteilungsgebiet sowie die auf Grund des festgestellten Sachverhaltes von den Behörden gezogene rechtliche Schlussfolgerung, der in das Beurteilungsgebiet einbezogene südliche Teil der Lstraße der mitbeteiligten Gemeinde läge im geschlossen bebauten Gebiet. Das bewilligte Bauvorhaben halte somit nicht die gesetzlich vorgesehenen Abstandsvorschriften ein.

Gemäß § 31 Abs. 1 Z. 1 Oö. Bauordnung 1994 sind Nachbarn bei Wohngebäuden einschließlich der dazu gehörigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie bei allenfalls vorgeschriebenen Neben- und Gemeinschaftsanlagen: die Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens 10 m entfernt sind.

Die Stellung als Nachbar besteht jedoch jeweils nur unter der Voraussetzung, dass diese Personen durch das Bauvorhaben voraussichtlich in ihren subjektiven Rechten beeinträchtigt werden können.

Gemäß Abs. 3 dieses Paragraphen können Nachbarn gegen die Erteilung der Baubewilligung mit der Begründung Einwendungen erheben, dass sie durch das Bauvorhaben in subjektiven Rechten verletzt werden, die entweder in der Privatrechtsordnung (privatrechtliche Einwendungen) oder im öffentlichen Recht (öffentlich-rechtliche Einwendungen) begründet sind.

Gemäß Abs. 4 dieses Paragraphen sind öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechts oder eines Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes stützen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen. Dazu gehören insbesondere alle Bestimmungen über die Bauweise, die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, die Lage des Bauvorhabens, die Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden, die Gebäudehöhe, die Belichtung und Belüftung sowie jene Bestimmungen, die gesundheitlichen Belangen oder dem Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen dienen.

Die Beschwerdeführer sind als Eigentümer des an das Baugrundstück anrainenden Grundstückes Nachbarn im Sinne des § 31 Abs. 1 Z. 1 Oö. Bauordnung 1994. Sie haben im Verfahren vor den Gemeindebehörden rechtzeitig Einwendungen gegen die Lage des Bauvorhabens bzw. die aus den bewilligten Plänen ersichtlichen Abstände des Bauvorhabens der mitbeteiligten Partei von den der Grenze zu ihrem Grundstück erhoben, die sie auch vor dem Verwaltungsgerichtshof geltend machen.

Das Baugrundstück liegt zwar im Bauland (gemischtes Baugebiet), für dieses gilt jedoch kein Bebauungsplan.

Maßgeblich für die Beurteilung des Einwandes der Beschwerdeführer sind folgende Regelungen des Oö. Bautechnikgesetzes 1994 (O.ö BauTG 1994):

"§ 5

Lage und Höhe der Gebäude, Abstandsvorschriften, Vorgarten Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, gilt für

die Lage und Höhe von Gebäuden:

1. Bei Neu- und Zubauten ist zu den seitlichen und zur inneren (hinteren) Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze(n) ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

2. Im Übrigen muss dieser Abstand bei Gebäudeteilen, die höher als 9 m sind, wenigstens ein Drittel ihrer Höhe betragen.

...

§ 6

Ausnahmen von den Vorschriften betreffend Abstände und Vorgärten

(1) Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Abstandsbestimmungen zu den seitlichen und zur inneren (hinteren) Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze(n) nicht für:

1. Gebäude, die innerhalb eines geschlossen bebauten Gebietes gelegen sind;

..."

§ 2 Z. 24 Oö. BauTG definiert den Begriff geschlossen

bebautes Gebiet wie folgt:

"Ein räumlich zusammenhängendes und abgrenzbares Gebiet, in dem die Hauptgebäude straßenseitig unmittelbar aneinander anschließen oder sich - unbeschadet vereinzelter größerer Abstände oder einzelner unbebauter Flächen -

zumindest in einem räumlichen Naheverhältnis zur gemeinsamen Nachbar- oder Bauplatzgrenze befinden, wobei die durch dieses Landesgesetz festgelegten Abstände nicht gegeben sind;"

Zu der letztgenannten Bestimmung hat der Verwaltungsgerichtshof schon in seinem Erkenntnis vom 16. Dezember 1997, Zl. 97/05/0151, näher begründet ausgeführt, dass bei der Annahme des Vorliegens eines geschlossen bebauten Gebietes der Umstand, dass einzelne Grünflächen zwischen den Gebäuden des in Betracht gezogenen Gebietes liegen, nicht schadet, wenn dort die Häuser des herangezogenen Gebietes nach der vorherrschenden Bebauung relativ eng beieinander stehen. Der Umstand, dass die Häuser verhältnismäßig eng beieinander stehen und sich die Gebäude überwiegend in der Nähe der Besitzgrundgrenzen befinden, muss jedenfalls, um eine Übereinstimmung mit dem Begriffsinhalt "geschlossen" herbeizuführen, hinsichtlich beider Seiten eines an der Straße gelegenen (bzw. etwa durch einen Vorgarten zurückversetzten) Hauses erfüllt sein. Unter einem geschlossen bebauten Gebiet ist somit ein Gebiet zu verstehen, in welchem die Häuser relativ eng - wenn auch mit Zwischenräumen - beieinander stehen, insbesondere Ortskerne, in denen sich die Gebäude überwiegend in der Nähe der Besitzgrundgrenzen befinden. Der Ausdruck "bebautes Gebiet" in § 2 Z. 24 Oö. BauTG 1994 umschreibt keinen normativen, sondern einen tatsächlichen Zustand (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 17. Mai 1999, Zl. 98/05/0218). Bei der Beurteilung der Frage, ob ein geschlossen bebautes Gebiet im Sinne dieser Gesetzesstelle vorliegt, ist es jedoch unerheblich, ob dieses Gebiet in einem Ortskern liegt oder nicht, da der Gesetzgeber in seine Legaldefinition den Hinweis auf einen Ortskern nicht aufgenommen hat (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 28. September 1999, Zl. 99/05/0108). Es müssen sich aber die Häuser in einem räumlichen Naheverhältnis zur gemeinsamen Nachbar- oder Bauplatzgrenze befinden.

In diesem Zusammenhang hat der Verwaltungsgerichtshof aber auch bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass die in seiner Rechtsprechung zu § 32 Abs. 2 Oö. Bauordnung 1976 entwickelten Tatbestandsmerkmale eines "bebauten Gebietes" nicht undifferenziert auf die nach der neuen Rechtslage vorliegende Legaldefinition des geschlossen bebauten Gebietes in § 2 Z. 24 Oö. BauTG 1994 angewendet werden können, da mit der Legaldefinition die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes nicht wörtlich übernommen worden ist. Es liegt ein gradueller Unterschied vor, ob davon ausgegangen wird, dass Häuser relativ eng - wenn auch mit Zwischenräumen - beieinander stehen bzw. sich die Gebäude überwiegend in der Nähe der Grundgrenzen befinden oder ob verlangt wird, dass Gebäude zumindest in einem räumlichen Naheverhältnis zur gemeinsamen Nachbargrenze oder Bauplatzgrenze errichtet sind, wobei die durch dieses Landesgesetz festgelegten Abstände nicht gegeben sind.

Der Auffassung der belangten Behörde, der von den Baubehörden beigezogene Sachverständige habe seinem Gutachten ein zur Beurteilung der Angelegenheit zutreffend abgegrenztes maßgebliches "Beurteilungsgebiet" zu Grunde gelegt, vermag der Verwaltungsgerichtshof nicht entgegen zu treten. Der Amtssachverständige hat in seinem Gutachten näher ausgeführt, warum er den im Vermessungsplan aus dem Jahre 2003 dargestellten Teil der mitbeteiligten Gemeinde "Ortszentrum A" als maßgeblich angesehen hat. Er hat darauf hingewiesen, dass der von ihm gewählte Teil zwischen der Lstraße und der Rstraße den historisch gewachsenen Ortskern der Marktgemeinde A bildet, der durch die teilweise ältere Bausubstanz erkennbar ist und das im Gutachten in der Folge näher konkretisierte Naheverhältnis der einzelnen Gebäude zueinander in diesem Bereich wiedergibt. Bei der fraglichen Größe des Beurteilungsgebietes ist nicht allein auf die Umgebung des Bauplatzes Bedacht zu nehmen. Die Wahl eines zu großen Gebietes kann jedoch ebenfalls zu irreführenden Ergebnissen führen. Es muss sich - wie sich aus dem Gesetz ergibt - um ein räumlich zusammenhängendes und abgrenzbares Gebiet handeln (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 31. Juli 2007, Zl. 2006/05/0114). Diesen Anforderungen wird die im Beschwerdefall zu Grunde gelegte Wahl des Beurteilungsgebietes gerecht. Auch wenn der südliche Teil der vom Sachverständigen in das Beurteilungsgebiet einbezogenen Ltraße nicht unmittelbar zum Ortskern gezählt werden kann, ist die Aussage des Sachverständigen, dass sich auch dieser Bereich in seiner baulichen Ausgestaltung, insbesondere bezüglich der Lage der einzelnen Gebäude auf den Baugrundstücken zueinander, wie der nördliche Teil der Lstraße, der unmittelbar an den Ortsplatz anschließt, entwickelt hat, nachvollziehbar. Diese Auffassung des Sachverständigen wird durch die im Verwaltungsakt befindlichen Orthofotos bestätigt, weshalb auch der Verwaltungsgerichtshof gegen den Umfang des gewählten Beurteilungsgebietes keine Bedenken hegt. Der südliche Teil der Lstraße unterscheidet sich insoweit von dem weiter südlich liegenden, als Wohngebiet gewidmeten Teil der von den Beschwerdeführern genannten "F-Siedlung" und wurde daher zutreffend nicht mehr in das Beurteilungsgebiet einbezogen. Insofern die Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang rügen, dass der ursprüngliche Ortskern nur nördlich der Lstraße inklusive der Kirche bestanden habe und auf Luftbildaufnahmen aus den Jahren 1957, 1970 und 2000 verweisen, ist ihnen entgegen zu halten, dass - wie

bereits oben dargelegt - der Gesetzgeber beim Begriffe des "geschlossen bebauten Gebietes" nicht bedingungslos auf den Ortskern abstellt und vom bestehenden Baubestand, wie er sich tatsächlich im Zeitpunkt der Entscheidung der Baubehörde darstellt, als Beurteilungsgrundlage ausgeht.

Die in das Beurteilungsgebiet einbezogenen Grundstücke und Bauten wurden vom Sachverständigen anhand der vorliegenden Fotos auch textlich näher beschrieben. Im Beurteilungsgebiet sind die Gebäude mit Ausnahme von zwei in offener Bauweise errichteten Gebäuden entweder in geschlossener Bauweise oder in einem weniger als 3 m von der seitlichen Grundgrenze entfernten Abstand zur Nachbargrundgrenze errichtet. Insofern die Beschwerdeführer auch in der Beschwerde - so wie schon in ihrer Äußerung zum Gutachten dieser Beschreibung des Sachverständigen - dem Gutachten eigene, nicht auf gleicher fachlicher Ebene vorgetragene Schlussfolgerungen entgegensetzen, vermögen sie auch mit diesem Vorbringen die Unschlüssigkeit des Sachverständigengutachtens nicht aufzuzeigen, zumal der Sachverständige diese Gebäude in seine nicht als unschlüssig zu erkennende Beurteilung mit einbezogen hat.

Insofern die Beschwerdeführer darauf verweisen, dass das nunmehr bewilligte Gebäude der Bauwerber in die Betrachtung nicht einbezogen hätte werden dürfen, weil es nicht zulässigerweise errichtet worden sei, ist dem entgegen zu halten, dass schon vorher auf dem Grundstück der Bauwerber ein Gebäude errichtet war, das ebenfalls nicht einen Seitenabstand im Sinne des § 5 Oö. BauTG 1994 eingehalten hatte, und auch das im Jahre 2001 bewilligte - nunmehr mit der hier zu beurteilenden Baubewilligung abgeänderte - Wohnhaus samt Garage den 3 m-Abstand zur Nachbargrundgrenze projektsgemäß nicht einzuhalten hatte. Die Baubehörde und auch die diesem Vorhaben zustimmenden Beschwerdeführer sind offenbar schon damals - jedoch ohne fachkundige Beurteilung - davon ausgegangen, dass das Baugrundstück in einem geschlossen bebauten Gebiet liegt. Auch wenn vereinzelt Häuser im historischen Ortskern nicht direkt an der Grundgrenze bzw. in offener Bauweise errichtet worden sind, spricht dies nicht gegen die Beurteilung der Behörden, weil für ein geschlossen bebautes Gebiet nach der hier anzuwendenden Rechtslage zum einen nicht gefordert ist, dass die Häuser direkt an der Grundgrenze errichtet werden müssen, und andererseits auch nicht sämtliche im Beurteilungsgebiet befindlichen Gebäude nahe der Nachbargrundstücksgrenzen errichtet sein müssen. Nach dem Gesetzeswortlaut ist nämlich nicht ausgeschlossen, dass vereinzelt größere Abstände oder einzelne unbebaute Flächen in einem solchen Gebiet vorhanden sein können.

Die belangte Behörde hat sich mit der Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 3. Juni 2005 zum Gutachten des Amtssachverständigen eingehend auseinander gesetzt und ist auf Grund der vorliegenden Lichtbilder und Ermittlungsergebnisse zutreffend zum Ergebnis gelangt, dass das Baugrundstück in einem geschlossen bebauten Gebiet liegt.

Ausgehend davon war für das hier zu beurteilende Bauvorhaben der Bauwerber der Mindestabstand von 3 m gemäß § 5 Z. 1 Oö. BauTG zum Nachbargrundstück der Beschwerdeführer nicht einzuhalten. Die unter 50 m2 große Garage darf schon auf Grund der Anordnung des § 6 Abs. 3 lit. a Oö. BauTG 1996 innerhalb der in § 5 Oö. BauTG genannten Abstände errichtet werden. Die von dieser Garage mit zwei Stellplätzen ausgehenden Immissionen lassen keine besondere Beeinträchtigung erwarten (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 21. Mai 2007, Zl. 2004/05/0254).

Der Sachverständige hat in der mündlichen Verhandlung die bautechnischen Voraussetzungen der zur Nachbargrundgrenze der Beschwerdeführer errichteten Feuer- bzw. Brandmauer beurteilt und in seinem Gutachten dargelegt, welche Voraussetzungen diese Mauer erfüllen muss, um brandbeständig zu sein. Die von ihm vorgeschlagene Vorschreibung ist von der Baubehörde als Auflage in dem Baubewilligungsbescheid übernommen worden. Die Beschwerdeführer legen nicht dar und machen für den Verwaltungsgerichtshof auch nicht einsichtig, warum diese Vorschreibung nicht den Anordnungen des § 12 Oö. BauTG 1994 betreffend die Brand- und Feuermauern entsprechen soll. Die Behauptung, eine Verletzung dieser Vorschrift läge vor, ist daher nicht begründet und auch nicht nachvollziehbar.

Der von der Berufungsbehörde beigezogene Sachverständige, dessen Gutachten Grundlage für die Berufungsentscheidung war, soll nach Ansicht der Beschwerdeführer befangen gewesen sein, weil er bereits im Verfahren vor der Behörde erster Instanz ein Gutachten erstattet habe. Allein die Tatsache, dass ein Amtssachverständiger sowohl im erstinstanzlichen Verfahren als auch im Berufungsverfahren zur Beurteilung bautechnischer Fragen herangezogen worden ist, vermag sachliche Bedenken gegen den Bescheid der Berufungsbehörde jedoch nicht zu erwecken, wenn - wie im Beschwerdefall - keine Anhaltspunkte dafür bestehen und

von den Beschwerdeführern auch gar nicht behauptet worden sind, dass bei der Tätigkeit dieses Sachverständigen unsachliche psychologische Motive eine Rolle gespielt hätten (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 4. März 2008, Zl. 2006/05/0116).

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VerordnungBGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 16. Dezember 2008

Schlagworte

Inhalt der Vorstellungsentscheidung Aufgaben und Befugnisse der VorstellungsbehördePlanung Widmung BauRallg3Definition von Begriffen mit allgemeiner Bedeutung VwRallg7Auslegung unbestimmter Begriffe VwRallg3/4Baubewilligung BauRallg6Beweismittel SachverständigenbeweisBaurecht Nachbar

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2008:2007050022.X00

Im RIS seit

30.01.2009

Zuletzt aktualisiert am

23.09.2009

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at