

# TE Vwgh Erkenntnis 2007/7/31 2006/05/0114

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 31.07.2007

## Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Oberösterreich;

L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich;

L82000 Bauordnung;

L82004 Bauordnung Oberösterreich;

L82054 Baustoff Oberösterreich;

L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;

001 Verwaltungsrecht allgemein;

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);

## Norm

ABGB §472;

BauO OÖ 1976 §32 Abs2 impl;

BauO OÖ 1994 §37 Abs4;

BauRallg;

BauTG OÖ 1994 §2 Z24;

BauTG OÖ 1994 §6 Abs1 Z1;

VwRallg;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Fritz, über die Beschwerde 1. des Michael Grabner und 2. des Josef Pichler, beide in St. Georgen im Attergau, beide vertreten durch Poduschka Anwalts-gesellschaft m.b.H. in 4320 Perg, Dr. Schoberstraße 25, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 30. März 2006, Zl. BauR-013639/1-2006-Ri/Vi, betreffend eine Bauangelegenheit (mitbeteiligte Parteien: 1. Söllinger Gastronomie KG in 4880 St. Georgen im Attergau, Attergaustraße 41,

2. Markt-gemeinde St. Georgen im Attergau, 4880 St. Georgen im Attergau, Attergaustraße 21), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

## Begründung

Die erstmitbeteiligte Partei ist Eigentümerin der Grundflächen Nr. .21/1, .21/4, 36/1 und 36/4, inneliegend der EZ 243, KG St. Georgen im Attergau. Mit Schriftsatz vom 23. November 2004 beantragte sie die Baubewilligung für die Erweiterung und den Umbau des bereits bestehenden Gastronomiebetriebes (Attergauhof) durch den geplanten Neubau von Seminarräumen und von Gästezimmern.

Der Erstbeschwerdeführer ist Eigentümer der Grundstücke .21/2, .21/3 und 36/2, welche westlich an das geplante Bauprojekt anschließen. Der Zweitbeschwerdeführer ist Eigentümer der östlich an das geplante Bauvorhaben anschließenden Grundstücke .20 und 35/1.

Die Beschwerdeführer erstatteten schriftliche Einwendungen und machten Belästigungen durch Schall, das Fehlen eines lufttechnischen Projektes, den Parkplatzmangel, Verstöße gegen Abstandsvorschriften, die negative Veränderung der Verkehrssituation, unzumutbare Belästigung durch Lichtemissionen, optische Beeinträchtigung, Mangelhaftigkeit des Projektes und unzulässige Inanspruchnahme des Nachbargrundes (des Zweitbeschwerdeführers) durch das gegenständliche Projekt geltend.

Im Rahmen der über das Bauvorhaben durchgeführten mündlichen Verhandlung vom 9. Dezember 2004 verwiesen die Beschwerdeführer auf diese Einwendungen und ergänzten sie durch den Hinweis, dass hinsichtlich der zu bebauenden Liegenschaft im Grundbuch eine Dienstbarkeit des Wasserbezuges und des Gehens und Fahrens, jeweils zu Gunsten der Grundstücke des Erstbeschwerdeführers, eingetragen seien. Auf diese Rechte werde ausdrücklich nicht verzichtet, diese Rechte würden durch das projektierte Bauvorhaben zumindest eingeschränkt. Die eingeräumten Rechte umfassten die belasteten Grundstücke .21/1 und 36/1 in ihrer Gesamtheit und machten jede Einschränkung des Fahrtrechtes rechtswidrig. Schließlich sei auch die Einleitung der Dachflächenwässer in den Ortskanal rechtswidrig, weil die bestehende Verordnung eine Versickerung vorsehe, und weiters liege ein Verstoß gegen das Oberösterreichische Raumordnungsgesetz 1994 (Oö ROG 1994) vor.

Im Rahmen der mündlichen Verhandlung, die in Form einer gemeinsamen baurechtlichen und gewerberechtlichen Bewilligungsverhandlung durchgeführt wurde, erstattete u.a. der bautechnische Sachverständige ein Gutachten, in dem er zusammenfassend zum Schluss kam, die Erteilung der Baubewilligung könne aus fachlicher Sicht bei Vorschreibung konkret angeführter Auflagen vertreten werden. Im Zusammenhang mit der in Bezug auf ein Grundstück des Zweitbeschwerdeführers geltend gemachten unzulässigen Inanspruchnahme von Nachbargrundstücken schlug er eine Auflage (Nr. 3) vor, wonach "die Nachbargrundgrenze nicht überbaut oder überragt werden darf. Zeitgerecht vor Baubeginn ist daher der genaue Verlauf der Grundgrenze zwischen den Liegenschaften des Erstmitbeteiligten und des Zweitbeschwerdeführers einvernehmlich festzulegen oder ein Ziviltechniker für Vermessungswesen mit der Grenzfeststellung zu beauftragen."

Nach Vorlage ergänzender Planunterlagen und eines brandtechnischen Sachverständigengutachtens sowie einer weiteren Stellungnahme der Beschwerdeführer erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde der erstmitbeteiligten Partei mit Bescheid vom 2. Juni 2005 die Baubewilligung für die Erweiterung und den Umbau des bestehenden Gastronomiebetriebes entsprechend dem bei der mündlichen Bauverhandlung aufgelegenen Bauplan unter Vorschreibung zahlreicher Auflagen, darunter die oben wiedergegebene Auflage Nr. 3.

Aus der Begründung geht nach Wiedergabe der Rechtslage, insbesondere des § 31 Abs. 6 der Oberösterreichischen Bauordnung, LGBl. Nr. 66/1994 (Oö BauO 1994), hervor, dass ein Verstoß gegen das Oö ROG 1994 hinsichtlich der gewählten Art der Bebauung nicht vorliege, da im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der zu bebauende Bereich als "Bauland - Kerngebiet" gewidmet sei, in welchem auch Versammlungs- und Vergnügungsstätten (Gaststättenbetriebe) als zulässig anzusehen seien. Weiters vertrat die Baubehörde erster Instanz die Ansicht, dass auf Grund der Strukturgegebenheiten im vorliegenden Bereich ein "geschlossen bebautes Gebiet" vorliege. Daher seien die Einwendungen bezüglich der nicht eingehaltenen Abstände zu den Grundstücksgrenzen als unbegründet abzuweisen. Bezüglich der Verkehrsverhältnisse, des Ortsbildes und der Errichtung der entsprechenden Stellplätze bestehe kein subjektiv-öffentliches Recht der Nachbarn. Dies gelte auch für die Dachwässerentsorgung in Bezug auf die bestehende Verordnung der Gemeinde. Für das bestehende Geh- und Fahrtrecht verbleibe laut den maßgeblichen Projektsunterlagen eine Breite von 2,85 m. Bei bestehenden Geh- und Fahrtrechten handle es sich um eine rein zivilrechtliche Angelegenheit und es werde daher auf die Zuständigkeit der Zivilgerichte verwiesen.

Die Beschwerdeführer erhoben Berufung und brachten vor, es sei eine Gesundheitsgefährdung durch Verringerung

des Einfalls von Tageslicht sowie Verhinderung des bestimmungsgemäßen Gebrauches ihres Eigentums gegeben, es liege Gesundheitsgefährdung bzw. unzumutbare Belästigung durch Lichtemissionen und durch Schall vor und schließlich werde auch gegen das Oö ROG 1994 verstoßen, weil die Vorschriften für die Bebaubarkeit und Ausnutzbarkeit von Bauplätzen nicht eingehalten würden. Es handle sich nämlich im örtlichen Bereich des Bauplatzes um kein "geschlossen bebautes Gebiet," sodass der Bauwerber die in der Oö BauO 1994 und im Oberösterreichischen Bautechnikgesetz (Oö BauTG) vorgesehenen Abstände zu den Nachbarn einhalten müsse. Schließlich verwiesen die Beschwerdeführer neuerlich auf die Beeinträchtigung der dem Erstbeschwerdeführer zustehenden Dienstbarkeit.

Der Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde holte eine Stellungnahme der Aufsichtsbehörde vom 30. August 2005 zur Frage ein, ob das zu bebauende Grundstück in einem "geschlossen bebauten Gebiet" im Sinne des § 2 Z. 24 Oö BauTG liege. Nach deren Inhalt seien diese Voraussetzungen jedenfalls für die entlang der Attergaustraße L 540 errichteten Gebäude gegeben, da die Bauten auf beiden Seiten der Straße zum Großteil direkt aneinander grenzten und somit die im Oö BauTG vorgesehenen Mindestabstände nicht eingehalten würden. Sie gehe daher davon aus, dass es sich bei diesem Bereich um ein "geschlossen bebautes Gebiet" im Sinne des § 2 Z. 24 leg. cit. handle.

Dazu legten die Beschwerdeführer das Privatgutachten des Dipl. Ing. Gerhard L. vom 8. Oktober 2005 vor, der das zu betrachtende Gebiet (zwischen Attergaustraße, Schulstraße, Dr.- Greil-Straße und Wildenhagerstraße) in drei Bereiche aufgliederte und die Ansicht vertrat, der entlang der Attergaustraße liegende Bereich A weise den Charakter einer geschlossenen Bebauung auf, der daran angrenzende Bereich mit Erweiterungsbauten, die vorrangig von der Hauptbebauung getrennt seien (Bereich B), sei regelmäßig von größeren Zwischenräumen und Freiflächen in Parzellenbreite unterbrochen, wobei der Anteil der bebauten Flächen geringer als der Anteil der Freiflächen sei. Die Tiefe dieses Bereiches betrage situationsspezifisch zwischen 20 und 25 m, im unmittelbaren Vorhabensbereich 25 m, wobei das geplante Vorhaben (Erweiterungsbau) außerhalb dieses Bereiches gelegen sei. Der Bereich C, den der Privatsachverständige als den Bereich entlang der Dr. Greil-Straße definierte, weise vorrangig Grün- und Freiflächen mit vereinzelter Unterbrechung durch Bauten auf. Ein Teil des Gebäudebestandes seien Nebengebäude wie Schuppen oder Garagen sowie landwirtschaftliche Nebengebäude. Dieser Bereich erfülle daher die Kriterien eines "geschlossen bebauten Gebietes" nicht. Zusammenfassend sei festzuhalten, dass bei einer auf Grund der Bestandssituation festzustellenden Zonierung des maßgebenden Umgebungsbereiches in räumlich zusammenhängende und abgrenzbare Gebiete für den Bereich des geplanten Vorhabens (Erweiterungsbau) die Voraussetzungen eines "geschlossen bebauten Gebietes" im Sinne des § 2 Z. 24 des Oö BauTG nicht gegeben und somit die gesetzlichen Abstandsvorschriften einzuhalten seien.

Mit Bescheid des Gemeinderates vom 2. Dezember 2005 wurde der Berufung der Beschwerdeführer keine Folge gegeben. Mangels Verpflichtung zur Einhaltung von Abständen im "geschlossen bebauten Gebiet" bestehe auch kein Nachbarrecht auf Belichtung und Belüftung. Der Eigentümer eines Grundstückes habe, soweit nicht zivilrechtliche Ansprüche bestünden, durch Schaffung entsprechender Freiräume auf den eigenen Grundflächen für ausreichende Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse selbst zu sorgen. Nach § 31 Abs. 6 Oö BauO 1994 hätten die Einwendungen betreffend die Emissionen nicht berücksichtigt werden müssen. Auf Grund der Strukturgegebenheiten im Bereich des vorliegenden Gebietes sei die Bezeichnung als "geschlossen bebautes Gebiet" zutreffend, wie dies auch aus der rechtlichen Beurteilung der Baurechtsabteilung vom 30. August 2005 hervorgehe. Daher seien die Einwendungen gegen baurechtliche Vorschriften bezüglich der Bebaubarkeit und Ausnutzbarkeit als unbegründet abzuweisen. Zur Beeinträchtigung der Dienstbarkeit führte die Baubehörde zweiter Instanz aus, dass es sich dabei um eine rein zivilrechtliche Angelegenheit handle und auf die Zuständigkeit der Zivilgerichte verwiesen werde. In weiterer Folge führte der Gemeinderat aus, aus welchen Gründen er vom Bestehen eines "geschlossen bebauten Gebietes" und der damit verbundenen erlaubten Unterschreitung des Mindestabstandes zur Nachbargrundgrenze ausgehe. So sei das Gebäude Dr. Greil-Straße 25 im Jahr 1951 ursprünglich als Tischlereiwerkstätte an der Grundstücksgrenze mit Bewilligung vom 5. Februar 1951 errichtet worden. Bereits im bautechnischen Befund vom Jänner 1951 werde erklärt, dass die zu bebauende Parzelle Nr. 38 im "geschlossen bebauten Gebiet" liege. Die Errichtung (bzw. Verlängerung) des Gebäudes Attergaustraße 39 sei mit Bescheid vom 29. März 1973 bewilligt worden. Der Abstand zur entlangführenden Wegparzelle 35/2 sei mit 30 cm festgelegt worden. Daraus ergebe sich bei einer Wegbreite von 1,20 m ein Abstand zur nächsten Nachbargrundgrenze von 1,50 m, was jedenfalls eine Unterschreitung des gesetzlichen Mindestabstandes bedeute. In der mit Bescheid vom 18. August 1980 erteilten Bauplatzbewilligung für die Grundstücke .21/1, .21/4, 36/1

und 36/4 seien Bedingungen und Auflagen dahingehend erteilt worden, dass als zulässige Bebauung ein Wohn- und Hotelbetrieb, dreieinhalb-geschoßig, in geschlossener Bauweise festgelegt worden sei. Aus den angeführten Tatbeständen lasse sich daher ableiten, dass seit jeher der oben angeführte Bereich zwischen den Objekten Dr. Greil-Straße 25 und Attergaustraße 39 als "geschlossen bebautes Gebiet" betrachtet worden sei, ansonsten wären derartige Bewilligungen bzw. Bedingungen und Auflagen nicht möglich gewesen. Deshalb könne der Meinung des Privatsachverständigen in seiner gutachterlichen Stellungnahme, wonach für den Bereich des geplanten Vorhabens die Voraussetzungen eines "geschlossen bebauten Gebietes" im Sinne des § 2 Z. 24 Oö BauTG nicht gegeben seien, nicht gefolgt werden. Die Mindestabstände zur Nachbargrundgrenze seien demzufolge nicht einzuhalten.

Die Beschwerdeführer erhoben Vorstellung. Sie stützten sich im Wesentlichen darauf, dass eine Unterschreitung der Mindestabstände durch die erteilte Baubewilligung vorliege, weil fälschlicherweise von einem "geschlossen bebauten Gebiet" ausgegangen worden sei. Weiters werde die bestehende Dienstbarkeit nicht bloß beeinträchtigt, sondern faktisch vernichtet. Auch dies hätte die Behörde zu berücksichtigen gehabt. Schließlich liege eine Gesundheitsgefährdung durch schädigende und belästigende Immissionen sowie durch Verringerung des Einflusses von Tageslicht und Verhinderung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs ihres Eigentums vor.

Mit dem nun in Beschwerde gezogenen Bescheid der belangten Behörde vom 30. März 2006 wurde unter Spruchpunkt I. der Vorstellung hinsichtlich des Erstbeschwerdeführers mit der Feststellung keine Folge gegeben, dass dieser durch den angefochtenen Bescheid in seinen Rechten nicht verletzt werde. Mit Spruchpunkt II. wurde der Vorstellung hinsichtlich des Zweitbeschwerdeführers mit der Feststellung Folge gegeben, dass dieser Vorstellungswerber durch den angefochtenen Bescheid in seinen Rechten verletzt werde. Der Bescheid des Gemeinderates vom 2. Dezember 2005 wurde daher aufgehoben und die Angelegenheit insoweit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeinderat der mitbeteiligten Marktgemeinde zurückverwiesen.

Nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens wurde Spruchpunkt I. damit begründet, dass die Baubehörde zweiter Instanz zutreffend darauf hingewiesen habe, dass sämtliche Einwendungen betreffend Immissionen (Lärm, Luftschadstoffe, Licht, ...) auf Grund der im vorliegenden Fall ohne jeden Zweifel gegebenen gewerbebehördlichen Genehmigungspflicht des beantragten Projektes vor dem Hintergrund der Bestimmung des § 31 Abs. 6 Oö BauO 1994 nicht zu berücksichtigen seien. Lediglich Einwendungen, soweit sie die Frage der Zulässigkeit der Betriebstype in der gegebenen Widmungskategorie "Kerngebiet" beträfen, wären demnach im baubehördlichen Verfahren zu berücksichtigen. Abgesehen von der Tatsache, dass diesbezüglich ohnehin kein näher konkretisiertes Vorbringen getätigt worden sei, sei die Errichtung bzw. der Zu- und Umbau eines Gastronomiebetriebes im "Kerngebiet" als zulässig anzusehen. Ob vom konkreten Betrieb unzulässige Immissionen ausgingen, sei allenfalls im Rahmen eines gewerbebehördlichen Verfahrens zu prüfen.

Weiters sei das Vorbringen im Zusammenhang mit dem Untergang der Dienstbarkeit zweifellos als privatrechtliches Vorbringen bzw. als eine privatrechtliche Einwendung zu werten. Diese stünde der Erteilung der Baubewilligung nicht entgegen. Auch in diesem Kontext hätte weder eine unrichtige rechtliche Beurteilung noch ein Verfahrensfehler erblickt werden können. Von verfahrensentscheidender Bedeutung sei vor allem die Beantwortung der Frage, ob das Bauvorhaben in einem geschlossen bebauten Gebiet im Sinne des § 2 Z. 24 Oö BauTG geplant sei. Dies sei in der konkreten Causa nach Auffassung der belangten Behörde zu bejahen. Zunächst sei auch aus den im Gutachten des Privatsachverständigen enthaltenen Plandarstellungen ersichtlich, dass der Bereich zwischen der Attergaustraße, Dr. Greil-Straße, Wildenhagerstraße und Schulstraße als räumlich zusammenhängendes und abgrenzbares Gebiet zu beurteilen sei. Offenkundig schlossen die an der Attergaustraße liegenden Hauptgebäude überwiegend unmittelbar aneinander an. Entscheidend sei nunmehr vor allem, dass es sich beim vorliegenden Projekt u.a. um einen Zubau an das an der Attergaustraße gelegene bestehende Gastronomiegebäude in südwestlicher Richtung offenbar (direkt) an der Grundgrenze zum Zweitbeschwerdeführer handle. Es entstehe somit letztlich durch das besagte Bauvorhaben ein entlang der Attergaustraße errichteter Hauptgebäudekomplex, wobei auch im vorgelegten Gutachten (schon) davon ausgegangen werde, dass bei den entlang der Attergaustraße errichteten Gebäude letztendlich von einem "geschlossen bebauten Gebiet" auszugehen sei. Überdies sei im gegebenen Kontext zu berücksichtigen, dass der beabsichtigte Gebäudekomplex laut Planunterlagen mehr als 25 m von der Grundgrenze zur Dr. Greil-Straße entfernt situiert wäre. Es brauche daher nur mehr hilfsweise noch darauf hingewiesen zu werden, dass auch in Richtung dieser Straße im Umfeld einige Hauptgebäude bestünden, die jeweils direkt an den Nachbargrundgrenzen errichtet worden seien. Die im vorliegenden Privatgutachten vorgenommene Einteilung des Baublockes in Teilbereiche entbehre an sich

schon einer baurechtlichen Grundlage, sodass dies letztendlich auch keine solche für die ohnehin von einem Gutachter nicht vorzunehmende rechtliche Beurteilung der Frage des Vorliegens eines "geschlossen bebauten Gebietes" im vorliegenden Fall bilde. Selbst jedoch bei der im Gutachten vorgenommenen Zonierung in die Bereiche A, B und C sei an Hand der vorliegenden Planunterlagen und der im Gutachten als Beilage angefügten Plandarstellungen augenscheinlich klar, dass das in Rede stehende Gastronomiegebäude samt südwestlichem Zubau auf Grund seiner fast ausschließlich in den Bereichen A und B gegebenen Situierung und der dort bereits bestehenden Bebauung jedenfalls (auch bei dieser Sichtweise) letztlich im "geschlossen bebauten Gebiet" zu liegen komme bzw. käme. Da im Ergebnis also das gegenständliche Bauvorhaben im "geschlossen bebauten Gebiet" beabsichtigt sei, würden gemäß § 6 Abs. 1 Z. 1 Oö BauTG die Abstandsbestimmungen zu den seitlichen und zur inneren (hinteren) Bauplatzgrenze nicht gelten. Eine Verletzung subjektiver Nachbarrechte des Erstbeschwerdeführers sei durch den bekämpften Bescheid nicht erkennbar.

Zu Spruchpunkt II verwies die belangte Behörde hinsichtlich des Vorbringens betreffend Immissionen bzw. des Nichtvorliegens eines "geschlossenen bebauten Gebietes" auf die Begründungsausführungen zu Spruchpunkt I. Sie wies aber darauf hin, dass im vorliegenden Kontext zu beachten sei, dass der Zweitbeschwerdeführer eingewendet habe, das Projekt werde teilweise auf seinem Grund und Boden errichtet. So sei auch die Auflage vorgeschrieben worden, dass die Nachbargrundgrenze nicht überbaut oder überragt werden dürfe. Die Vorschreibung einer solchen Auflage sei jedoch rechtlich nicht zulässig, weil eine strittige Grundgrenze dann ein subjektives Nachbarrecht begründe, wenn durch sie eine Rechtsverletzung durch das beabsichtigte Bauvorhaben denkbar sei. Im vorliegenden Fall solle jedenfalls der südwestlich vom bestehenden Gastronomiegebäude geplante Zubau direkt an der Grundgrenze zum Grundstück Nr. 35/1 des Zweitbeschwerdeführers erfolgen, sodass eine subjektive Nachbarrechtsverletzung dieses Beschwerdeführers durch das beabsichtigte Bauvorhaben denkbar sei. Es sei rechtlich keinesfalls zulässig, die von der Baubehörde in Bezug auf die strittige Grundgrenze zwingend vorzunehmende Vorfragenbeurteilung dadurch zu umgehen, dass im Baubewilligungsbescheid die zitierte Auflage vorgeschrieben werde.

Gegen diesen Bescheid erhoben beide Beschwerdeführer die nun vorliegende Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof. Sie machen Rechtswidrigkeit des Inhaltes sowie Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Zwischenzeitig hatte der Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde mit Bescheid vom 28. April 2006 aus Anlass der Berufung des Zweitbeschwerdeführers den Bescheid des Bürgermeisters vom 2. Juni 2005 dahingehend abgeändert, dass der Auflagepunkt 3 zur Gänze ersatzlos aufgehoben wurde; der gegen den Bescheid vom 2. Juni 2005 durch den Zweitbeschwerdeführer eingebrachten Berufung wurde im Übrigen keine Folge gegeben. Gegen diesen Bescheid erhoben beide Beschwerdeführer Vorstellung an die belangte Behörde. Eine Entscheidung über diese Vorstellung ist nicht aktenkundig.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragte.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

#### 1. Zur Beschwerde des Zweitbeschwerdeführers:

Mit Spruchpunkt II des in Beschwerde gezogenen Bescheides wurde der Vorstellung des Zweitbeschwerdeführers stattgegeben, der Bescheid des Gemeinderates vom 2. Dezember 2005 aufgehoben und die Angelegenheit insoweit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeinderat zurückverwiesen. Das die Aufhebung und Zurückverweisung tragende Begründungselement des Spruchpunktes II des angefochtenen Bescheides ist die fehlende Vorfragenbeurteilung in Bezug auf den strittigen Grenzverlauf zwischen dem Grundstück des Zweitbeschwerdeführers und dem der Bauwerberin. Die auch im Hinblick auf die Vorstellung des Zweitbeschwerdeführers getroffenen Ausführungen im angefochtenen Bescheid zum Vorliegen eines "geschlossen bebauten Gebietes" und zur Irrelevanz privatrechtlicher Einwendungen stehen hingegen in keiner Beziehung zu diesem die Aufhebung des angefochtenen Bescheides tragenden Begründungselement.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist die Bindungswirkung einer aufhebenden Vorstellungsentscheidung an die ausdrücklich geäußerte Rechtsansicht der Vorstellungsbehörde im Umfang der die Aufhebung tragenden Begründungselemente geknüpft. Jener Teil der Begründung eines aufhebenden

Vorstellungsbescheides hingegen, der darlegt, in welchen Punkten nach Auffassung der Aufsichtsbehörde Rechte des Vorstellungswerbers nicht verletzt worden sind, der also aufzeigt, welche der in der Vorstellung geltend gemachten oder sonst in Betracht kommenden Rechtsverletzungsmöglichkeiten mangels tatsächlicher Rechtsverletzung keine Aufhebung des gemeindebehördlichen Bescheides nach sich zu ziehen hätte, löst deshalb keine bindende Wirkung aus, weil er den aufhebenden Spruch nicht trägt (vgl. das hg. Erkenntnis vom 15. September 2006, 2005/04/0265, mwN). Derartige Begründungselemente (mit denen die Vorstellungsbehörde etwa der Rechtsansicht der Gemeindebehörden in Teilbereichen beigetreten ist), die (ohne das Hinzutreten von Aufhebungsgründen hinsichtlich anderer Begründungselemente) zu einer Abweisung der Vorstellung führen hätten müssen, stellen keinen tragenden Grund für die Aufhebung des gemeindebehördlichen Bescheides dar (vgl. die hg. Beschlüsse vom 22. November 1996, 96/17/0421, und vom 28. Jänner 2002, 2001/17/0189).

Der Zweitbeschwerdeführer wendet sich nun in der vorliegenden Beschwerde allein gegen die Teile der Bescheidebegründung, hinsichtlich derer die Vorstellungsbehörde der Rechtsansicht der Gemeindebehörden beigetreten ist, und die nach dem Vorgesagten keine Bindungswirkung entfalten. Jener Teil der Begründung des angefochtenen Bescheides, welcher Bindungswirkung entfaltet, wird vom Zweitbeschwerdeführer hingegen nicht bekämpft. Er wurde durch den angefochtenen Bescheid daher in keinen Rechten verletzt.

Seine Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

## 2. Zur Beschwerde des Erstbeschwerdeführers:

Der Erstbeschwerdeführer macht unter dem Aspekt einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend, die belangte Behörde habe zu Unrecht das Nichtvorliegen eines "geschlossen bebauten Gebietes" angenommen und auch die grundbücherlich sichergestellte Dienstbarkeit nicht beachtet.

Das Vorbringen des Erstbeschwerdeführers im Zusammenhang mit der Einschränkung bzw. dem Untergang der Dienstbarkeit ist als privatrechtliche Einwendung zu werten. Privatrechtliche Einwendungen der Nachbarn, die zwingenden, von der Baubehörde anzuwendenden Bestimmungen nicht widersprechen, sind aber auf den Zivilrechtsweg zu verweisen (vgl. dazu die im Zeitpunkt der Erlassung des angefochtenen Bescheides noch in Kraft gestandene Bestimmung des § 37 Abs. 4 der Oö BauO 1994). Daraus ist abzuleiten, dass privatrechtliche Einwendungen von Nachbarn nicht dazu führen, dass die Baubewilligung zu versagen wäre. Die Erteilung der Baubewilligung bedarf nicht der Zustimmung von dinglich berechtigten Nachbarn (vgl. das hg. Erkenntnis vom 12. April 1988, Zl. 88/05/0046). Die Unterlassung der spruchgemäßen Verweisung dieser privatrechtlichen Einwendung auf den Zivilrechtsweg, wie im gegenständlichen Fall geschehen, verletzt kein Recht des Erstbeschwerdeführers (vgl. das hg. Erkenntnis vom 15. Dezember 1987, Zl. 87/05/0145, m.w.N.).

Die Beschwerde richtet sich in ihrem Hauptteil gegen die Annahme der belangten Behörde, wonach das gegenständliche Bauvorhaben in einem "geschlossen bebauten" Gebiet liege. Die diesbezüglich wesentliche Bestimmung des § 2 Z. 24 des Oö BauTG hat folgenden Wortlaut:

"§ 2. Im Sinne dieses Landesgesetzes bedeutet

1. ...

24. geschlossen bebautes Gebiet: 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;

...

27. Hauptbebauung oder Hauptgebäude: Ein Gebäude ohne

Rücksicht auf seine Größe, Lage, Verwendung udgl., sofern es sich nicht um Nebengebäude handelt;"

Nach § 6 Abs. 1 Z. 1 leg. cit. gelten die Abstandsbestimmungen zu den seitlichen oder zur inneren (hinteren) Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze nicht für Gebäude, die innerhalb eines "geschlossen bebauten Gebietes" gelegen sind.

Die Beschwerdeführer meinen, die von den Baubehörden eingeholten kurzen Stellungnahmen reichten keineswegs

aus, um in rechtlicher Hinsicht von einem "geschlossen bebauten Gebiet" auszugehen. Im Gegensatz dazu hätte der Erstbeschwerdeführer ein ausführliches Gutachten vorgelegt, aus dem sich ergebe, dass die Voraussetzungen für diese Annahme nicht vorlägen. Der größte Teil des Bauplatzes liege in jenem Bereich, den der Privatsachverständige als Bereich B bezeichnet habe und für den eine gewisse Unschärfe der Zuordnung konstatiert werden könne, da sich bebaute und größere unbebaute Flächen regelmäßig abwechselten. Es sei jedoch an keiner Stelle des Bereiches B davon auszugehen, dass eine Verbauung von Grundgrenze zu Grundgrenze ohne jeglichen Abstand vorliege. Teilweise solle das gegenständliche Bauvorhaben auch in dem im Privatgutachten bezeichneten Bereich C zu liegen kommen; in diesem Bereich sei überhaupt nicht mehr davon auszugehen, dass die Voraussetzungen eines "geschlossen bebauten Gebietes" vorlägen.

Schließlich verwies der Erstbeschwerdeführer auch auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu den Voraussetzungen eines "geschlossen bebauten Gebietes." Demnach habe der Verwaltungsgerichtshof schon mehrmals festgestellt (93/05/0158, 97/05/0151, 99/05/0108, 2000/05/0101), dass hinsichtlich beider Seiten des Gebäudes die Voraussetzungen erfüllt sein müssten. Seien Häuser oder Nebengebäude nur an einer Stelle aneinander gebaut, sei eben nicht von einem geschlossen bebauten Gebiet, sondern von einem gekuppelt bebauten Gebiet auszugehen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat wiederholt zum Ausdruck gebracht, dass die von ihm entwickelten Tatbestandsmerkmale eines "geschlossen bebauten Gebietes" in § 32 Abs. 2 Oö BauO 1976 - das erste der vom Erstbeschwerdeführer zitierten Judikate bezieht sich noch auf diese Rechtslage - nicht undifferenziert auf die nach der neuen Rechtslage vorliegende Legaldefinition des "geschlossen bebauten Gebietes" in § 2 Z. 24 Oö BauTG 1994 angewendet werden könnten, liege doch nun eine Legaldefinition vor, in der die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes nicht wörtlich übernommen worden sei. Es sei nämlich ein gradueller Unterschied, ob davon ausgegangen werde, dass Häuser relativ eng - wenn auch mit Zwischenräumen - beieinander stünden und sich die Gebäude überwiegend in der Nähe der Grundgrenzen befänden (vgl. das hg. Erkenntnis vom 18. Jänner 1994, Zl. 93/05/0158), oder ob verlangt werde, dass Gebäude zumindest in einem räumlichen Naheverhältnis zur gemeinsamen Nachbargrenze oder Bauplatzgrenze errichtet seien, wobei die durch dieses Landesgesetz festgelegten Abstände nicht gegeben seien (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 29. August 2000, Zl. 2000/05/0101, und vom 28. September 1999, Zl. 99/05/0108).

Der Vorstellungsbehörde lagen in diesem Zusammenhang zum einen die von der Baubehörde zweiter Instanz eingeholte Stellungnahme und die von dieser in ihrem Bescheid zusätzlich getroffenen Feststellungen, zum anderen das Privatgutachten der Beschwerdeführer vor. Ausgehend vom Befund des Privatgutachtens traf die belangte Behörde die Feststellung, der Erstbeschwerdeführer wäre durch die Beurteilung des Gebietes als geschlossen bebaut nicht in Rechten verletzt.

Dabei ging die belangte Behörde von dem Beurteilungsgebiet aus, das dem Privatgutachten zu Grunde lag, nämlich dem Gebiet zwischen Attergaustraße, Wildenhagerstraße, Dr. Greil-Straße und Schulgasse. Der Privatgutachter teilte dieses Gebiet nun in die Zonen A bis C, wobei die Zonen B und C locker oder kaum verbaut seien. Vor dem Hintergrund der Ergebnisse dieser "Zonierung" und der Lage des Bauprojektes vornehmlich im Bereich B zog der Sachverständige daraus den Schluss, für den Bereich des geplanten Vorhabens lägen die Voraussetzungen eines "geschlossen bebauten Gebietes" nicht vor.

Fraglich ist im vorliegenden Fall die Größe des Beurteilungsgebietes. Dass die Bedachtnahme allein auf die Umgebung des Bauplatzes nicht genügt, hat der Verwaltungsgerichtshof in seinem zu § 32 Abs. 2 Oö BauO 1976 ergangenen Erkenntnis vom 18. Jänner 1994, Zl. 93/05/0158, ausgesprochen; dies gilt auch für die Beurteilung des § 2 Z. 24 Oö BauTG 1994. Andererseits führt auch die Wahl eines zu großen Gebietes zu irreführenden Ergebnissen. Aus dem Gesetz selbst ergibt sich, dass es sich um ein räumlich zusammenhängendes und abgrenzbares Gebiet handeln muss, in dem die Lage der straßenseitig situierten Hauptgebäude bewertet wird. Handelt es sich - wie im vorliegenden Fall - um den Um- und Zubau eines an einer Straße liegenden Hauptgebäudes, so ergibt sich als Beurteilungsgebiet naturgemäß ein räumlich zusammenhängendes und abgrenzbares Gebiet entlang dieser Straße (hier: entlang der Attergaustraße, zwischen Schulstrasse und Wildenhagerstraße). Dem entsprechend bezog sich die von der Baubehörde eingeholte Stellungnahme auch auf beide Seiten der Attergaustraße und die dort gegebene vorherrschende Bebauung.

Das vom Privatsachverständigen gewählte Beurteilungsgebiet bezieht diese Straße hingegen nur am Rande (als eine

der vier Begrenzungsstraßen) in die Beurteilung des Gebietes ein. Allerdings ist auch diesem Gutachten zu entnehmen, dass der Bereich entlang der einen in die Betrachtung einbezogenen Seite der Attergaustraße als "geschlossen bebautes Gebiet" zu beurteilen ist.

Unter Berücksichtigung des richtigerweise auszuwählenden Beurteilungsgebietes und der hinsichtlich dieses Gebietes übereinstimmenden Beurteilung der von der Baubehörde eingeholten Stellungnahme und des Gutachtens des Privatsachverständigen bestehen gegen die Annahme der belangten Behörde, wonach es sich bei dem Gebiet, in dem die Bauführung erfolgen soll, um ein "geschlossen bebautes Gebiet" handelt, keine Bedenken.

Zum Gutachten des Privatsachverständigen wird bemerkt, dass - selbst dann, wenn er den relevanten Beurteilungsbereich gewählt hätte - eine Einteilung in Zonen unterschiedlicher Charakteristik innerhalb eines solchen Bereiches nicht vorzunehmen ist, weil es auf die Beurteilung des Gebietes in seiner Gesamtheit und nur in Hinblick auf die Situierung der Hauptgebäude ankommt. Auch § 6 Abs. 1 Z. 1 Oö BauTG stellt auf die Lage eines Gebäudes, nicht aber auf die Lage eines Bauplatzes ab. Entgegen der Ansicht des Privatgutachters liegt das gegenständliche Bauvorhaben im Übrigen innerhalb aller drei Zonen (A- Umbau, B- Aufstockung, C- Zubau). Es stellt im Zusammenhang mit dem Bestand einen geschlossenen, an der Attergaustraße situierten Baukörper dar, sodass eine Zuordnung dieses Gebäudes zu einer anderen Zone als der Zone A selbst bei Zugrundelegung des Gutachtens des Privatsachverständigen gar nicht möglich wäre.

Aus dem zuvor Gesagten folgt, dass im Gegenstand ohne Rechtsirrtum vom Vorliegen eines "geschlossen bebauten Gebietes" ausgegangen werden konnte. Demnach müssen aber nach § 6 Abs. 1 Z. 1 Oö BauTG die Abstände zu den Nachbargrundstücken nicht eingehalten werden. Eine Verletzung von Rechten des Erstbeschwerdeführers durch die Unterschreitung dieser Abstände liegt daher nicht vor.

Die Beschwerde des Erstbeschwerdeführers erweist sich daher als unbegründet, sodass sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Der Ausspruch über den Aufwandsatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG i.V.m. der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 31. Juli 2007

#### **Schlagworte**

Verhältnis zu anderen Rechtsgebieten Kompetenztatbestände Baupolizei und Raumordnung BauRallg1Definition von Begriffen mit allgemeiner Bedeutung VwRallg7Baubewilligung BauRallg6Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Privatrechte der Nachbarn BauRallg5/1/8Organisationsrecht Justiz - Verwaltung Verweisung auf den Zivilrechtsweg VwRallg5/1

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2007:2006050114.X00

#### **Im RIS seit**

24.08.2007

#### **Zuletzt aktualisiert am**

31.03.2011

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)