jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2006/1/31 2005/05/0259

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 31.01.2006

Index

L37151 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Burgenland;
L80001 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Burgenland;
L82000 Bauordnung;
L82001 Bauordnung Burgenland;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
10/10 Grundrechte;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §8;
BauG Bgld 1997 §21 Abs4;
BauG Bgld 1997 §5 Abs1;
BauG Bgld 1997 §5 Abs3;
BauRallg;
B-VG Art140;
B-VG Art7 Abs1;
RPG Bgld 1969 §22 Abs1 litf;
RPG Bgld 1969 §25a Abs3 litc;
StGG Art2;
VwGG §42 Abs2 Z1;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Gubesch, über die Beschwerde

1. der DI Regina Reinprecht in Großhöflein und 2. des Dr. Rudolf Ehn in Müllendorf, beide vertreten durch Mag. Valentin Piskernik, Rechtsanwalt in 2380 Perchtoldsdorf, Hochstraße 31, gegen den Bescheid der

Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung vom 14. Juni 2005, Zl. EU 02-04-27-18, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. Matthias Pendl, 7052 Müllendorf, Hauptstraße 115; 2. Maria Pendl, 7052 Müllendorf, Hauptstraße 115; 3. Gemeinde Müllendorf, Kapellenplatz 1, 7052 Müllendorf), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Burgenland hat den Beschwerdeführern insgesamt Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.171,20 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 zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf einem näher bezeichneten Grundstück in der mitbeteiligten Gemeinde.

Bei der am 11. August 2004 abgehaltenen mündlichen Verhandlung wurden seitens der Beschwerdeführer Einwendungen erhoben, weil das Gebäude an der (zum Grundstück der Beschwerdeführer gerichteten) hinteren Grundstücksgrenze errichtet werde und die Gebäudehöhe daran nicht angepasst sei. Die Mauer an der hinteren Grundstücksgrenze inklusive Dachkonstruktion sei nicht als Feuermauer ausgeführt.

Nach dem bei der mündlichen Verhandlung verlesenen und im Akt befindlichen Gutachten des Sachverständigen für Bauwesen und Immobilien DI F. werde das Objekt in einem Abstand von 4 m zur rechten Grundgrenze und direkt an der hinteren Grundgrenze errichtet und bestehe aus einem Keller-, einem Erd- und einem ausgebautem Dachgeschoss. Im wesentlichen sei das Objekt bereits errichtet worden. An der Straßenseite am G.-Steig sei die Bebauung mit eingeschossigen Familienhäusern bereits erfolgt, die jeweils direkt an die hintere Grundgrenze angebaut worden seien. Alle bestehenden Bauten seien mit Satteldächern gedeckt. Auf Grund des vorliegenden Einreichplanes, der Baubeschreibung und des bereits teilweise errichteten Einfamilienhauses werde festgestellt, dass sich das Objekt in das bestehende Ortsbild am G.-Steig einfüge und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt werde bzw. eine Störung des Ortsbildes nicht vorliege, da die bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude am G.-Steig an der Straßenseite des Bauvorhabens ebenfalls nur mit einem Erdgeschoss und mit Satteldächern errichtet worden seien. Die Vermessung des Ziviltechnikers für Vermessungswesen habe laut Einreichplan ergeben, dass die Firsthöhe des Bauvorhabens um 0,41 m niederer als die Firsthöhe des Nachbargebäudes sei, sodass auch im Hinblick auf die Firsthöhe das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigt werde. Das bestehende Niveau im Bereich des Einfamilienhauses und die vorhandenen Gebäudehöhen seien von einem Ziviltechniker für Vermessungstechnik vermessen und in den Einreichplan eingetragen worden. Weiters seien die bestehenden Firsthöhen des gegenständlichen Objektes und des Anrainerobjektes dargestellt worden.

Verlesen wurde ferner das Gutachten des brandschutztechnischen Sachverständigen Ing. M., der zu dem Schluss kam, dass die Ausführung einer Feuermauer im Dachbereich gemäß § 8 Abs. 5 und 6 der Burgenländischen Bauverordnung (BauVO) die Brandausbreitung auf Gegenstände und Gebäude auf dem Nachbargrundstück, die höher seien als die Traufenhöhe des vom Brand betroffenen Gebäudes, für eine Zeitspanne von ca. 50 Minuten verhindere. Die vorliegende Konstruktion mit (im Gutachten näher genannten) zusätzlichen Maßnahmen - aber ohne Berücksichtigung der nichtbrennbaren Wärmedämmung - verhindere die Brandausbreitung auf Gegenstände und Gebäude auf dem Nachbargrundstück, die höher seien als die Traufenhöhe des vom Brand betroffenen Gebäudes, für eine Zeitspanne von ca. 70 Minuten. Aus brandschutztechnischer Sicht könne daher die vorliegende Konstruktion mit den (näher genannten) zusätzlichen Maßnahmen als Ausführung unter der Dacheindeckung angesehen werden, die eine Brandausbreitung in gleich wirksamer Weise (im vorliegenden Fall sogar in wirksamerer Weise) verhindere wie eine Führung der Feuermauer 0,15 m über die Dacheindeckung.

Mit Bescheid vom 26. August 2004 erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde die beantragte Baubewilligung unter Vorschreibung von Bedingungen und Auflagen, darunter, dass die Baulinie mit 1,0 m von der Straßengrundgrenze (G.-Steig) festgelegt werde (Z 8) und bei der Situierung des Baues ein Seitenabstand von der linken Grundstücksgrenze von 3,0 m, von der rechten Grundstücksgrenze von 3,0 m und von der hinteren Grundstücksgrenze von 0,0 m einzuhalten sei (Z 9). Die Gebäudehöhe (fiktiver Schnittpunkt der Dachfläche mit der

Gebäudeseitenwand) dürfe maximal 5,5 m (verglichene Gebäudehöhe) an der Gebäudefront (Haupteingang), vom bestehenden Niveau aus gemessen, betragen (Z 10). Ferner wurden die offene Bebauung und eine Bebauungsdichte von 40 % festgelegt (Z 11).

Die dagegen erhobene Berufung der Beschwerdeführer wurde mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 18. Oktober 2004 als unbegründet abgewiesen.

Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid wurde der dagegen erhobenen Vorstellung der Beschwerdeführer keine Folge gegeben. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, es gebe für das gegenständliche Gebiet weder Bebauungsrichtlinien noch einen Bebauungsplan. Bebauungsgrundlagen, die eine am gegenständlichen Verfahren nicht beteiligte Person für ihr Grundstück erhalten habe, stünden in keinem Zusammenhang mit dem vorliegenden Verfahren und seien daher auch nicht zu berücksichtigen. Eine Befangenheit des Bürgermeisters könne nicht festgestellt werden. Der Sachverständige habe keine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes erkannt. Im Übrigen habe der Nachbar im baurechtlichen Bewilligungsverfahren kein Recht auf Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch die Beurteilung, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt werde, könne der Nachbar nicht in einem subjektiven Recht verletzt werden. Das Vorbringen betreffend die Dachgestaltung, die Errichtung eines Teiles des Daches im rechten Winkel zur Straßenseite, die Höhe im Verhältnis zu anderen Bauten usw. sei im gegenständlichen Fall daher nicht relevant. Ein Eingehen auf Widersprüche und Mängel im Zusammenhang mit dem Gutachten des Bausachverständigen sei daher nicht erforderlich gewesen. Bei der Berücksichtigung des Anrainerschutzes im Sinne des § 5 Abs. 3 Burgenländisches Baugesetz 1997 (BauG) sei vor allem der Anrainerschutz in feuerpolizeilicher Hinsicht zu beachten gewesen. Diesbezüglich liege ein ausführliches, schlüssiges und nachvollziehbares Gutachten eines Sachverständigen vor. Die Beschwerdeführer hätten dem lediglich entgegen gehalten, dass ihrer Meinung nach die Dachkonstruktion an der Grundstücksgrenze nicht als Feuermauer ausgeführt sei. Seitens der Beschwerdeführer seien dem Gutachten keine Darlegungen auf gleicher fachlicher Ebene entgegen gesetzt und dieses damit inhaltlich nicht entkräftet worden.

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 legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig als unbegründet abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführer bringen vor, es sei nicht begründet worden, dass ein Ausnahmefall im Sinne des§ 5 Abs. 3 BauG vorliege. Außerdem hätten in diesem Fall bescheidmäßig Baulinien oder zwingende Baulinien festgesetzt werden müssen, was unterblieben sei. Die Einwendungen der Beschwerdeführer betreffend die Höhe des Bauprojektes seien zu Unrecht unter Berufung auf den Ortsbildschutz behandelt worden. Dem Nachbarn komme ein Recht auf Einhaltung der Gebäudehöhe zu, und zwar hinsichtlich des Lichteinfalles. Die Frage des Lichteinfalles sei jedoch von den Verwaltungsbehörden nicht behandelt worden. Im Hinblick auf § 5 BauG hätten die Behörden die Interessen der Nachbarn besonders sorgfältig zu berücksichtigen gehabt, sei doch kein Grund erkennbar, weshalb das gegenständliche Bauprojekt die umliegenden Gebäude überragen sollte, außer jenem, dass das Haus bereits ohne entsprechende Baubewilligung errichtet worden sei. Der Bürgermeister habe im Übrigen mit Schreiben vom 26. Februar 2003 Bebauungsgrundlagen für drei Bauplätze am G.-Steig festgelegt. Es gebe keine Stellungnahme hinsichtlich der Geländestruktur. Diese spreche gegen die genehmigte Gebäudehöhe von 5,5 m, da das Geländeniveau von der Straßenseite des Bauprojektes zur Straßenseite, für welche die Bebauungsgrundlagen gelten, abfalle. Die Feuermauer sei entgegen § 8 Abs. 5 BauVO nicht 0,15 m über das Dach gezogen. Zwar komme der Brandschutzsachverständige zum Ergebnis, dass aus brandschutztechnischer Sicht die vorliegende Konstruktion eine Brandausbreitung in zumindest gleich wirksamer Weise verhindere wie eine 0,15 m über die Dacheindeckung geführte Feuermauer. Er verkenne aber gänzlich allfällige thermische Belastungen, die durch Materialverfrachtung u.a. auch bei Windeinfluss wirken könnten und denen zwar eine höhere Feuermauer, nicht aber die gewählte Konstruktion begegnen könne. Die Stellungnahme des Brandschutzsachverständigen basiere im Übrigen auf dem Einreichplan vom 14. Juni 2004 und auf dem Detailplan vom 22. April 2003. Das diesbezügliche Ansuchen sei aber am 26. Juli 2004 zurückgezogen worden, somit seien dieser Detailplan sowie das Gutachten nicht mehr "gültig". Der Sachverständige DI F. sei nicht darauf eingegangen, dass das gegenständliche Objekt ein Obergeschoss aufweise, wie kein weiteres der

Häuser in der bestehenden Häuserreihe. Weiters habe er festgestellt, dass die Firsthöhe niedriger als die Firsthöhe des Nachbargebäudes sei. Die Firsthöhe sei absolut gemessen niedriger, da das Gelände um 2 m falle. Relativ gesehen, also vom jeweils bestehenden Niveau gemessen, werde der First des Nachbargebäudes vom First des gegenständlichen Objektes um 1,5 m überragt. Im Vergleich zu den anderen sechs angrenzenden Wohn- und Wirtschaftsgebäuden werde die Firsthöhe, gemessen vom jeweils bestehenden Niveau, um bis zu 2 m überragt. Dieses Ausmaß der Überragung gelte im Übrigen auch für das dem Objekt nordwestlich nächstgelegene Wohngebäude. Weiters fehle die Feststellung, dass die in einer Reihe neben dem gegenständlichen Objekt stehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude eine Gebäudehöhe zwischen 3 m und 4 m aufwiesen sowie zwischen eine und maximal vier Stufen zum Haupteingang ins Erdgeschoss. Das gegenständliche Objekt verfüge über acht Stufen zum Haupteingang ins Erdgeschoss. Es sei zwar im Übrigen richtig, dass die bestehenden Gebäude mit Satteldächern versehen seien, doch verlaufe bei keinem dieser Nachbargebäude ein Teil des Daches im rechten Winkel zur Straße, sondern diese seien immer nur parallel dazu. Bei dem gegenständlichen Bauprojekt verlaufe knapp die Hälfte des Daches der Gebäudefront im rechten Winkel zur Straße, sodass es sich noch weniger in das Ortsbild einfüge. Des Weiteren legen die Beschwerdeführer umfassend dar, dass der Gutachter von unrichtigen Vermessungen ausgegangen sei. Schließlich seien auch keine Feststellungen dazu getroffen worden, wie sich die Gebäudehöhe des Projektes auf den Lichteinfall des Nachbargrundstückes der Beschwerdeführer auswirke. Ferner machen die Beschwerdeführer die Befangenheit des Bürgermeisters als Baubehörde erster Instanz und jene des DI F. geltend.

§ 3 BauG in der hier maßgebenden Fassung LGBl. Nr. 10/1998 lautet:

"§ 3

Zulässigkeit von Bauvorhaben

(Baupolizeiliche Interessen)

Bauvorhaben sind nur auf für die Bebauung geeigneten

Grundstücken zulässig, wenn sie

1. dem Flächenwidmungsplan, dem Bebauungsplan/Teilbebauungsplan oder den Bebauungsrichtlinien nicht widersprechen,

2. den Bestimmungen dieses Gesetzes und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnung entsprechen,

3. nach Maßgabe des Verwendungszweckes dem Stand der Technik, insbesondere bezüglich

a)

Festigkeit und Standsicherheit

b)

Benützungssicherheit und Barrierefreiheit

c)

Wärmeschutz und Energieeinsparung

d)

Schall- und Brandschutz

e)

Feuchtigkeitsschutz, Gesundheit und Hygiene

entsprechen,

4. das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen,

5. durch ihre bestimmungsgemäße Benützung eine Gefährdung oder das ortsübliche Ausmaß übersteigende Beeinträchtigungen der Nachbarn nicht erwarten lassen sowie

6. verkehrsmäßig erschlossen sind und ihre Ver- und Entsorgung gewährleistet ist."

§ 5 BauG in der hier maßgebenden Fassung LGBl. Nr. 10/1998

hat folgenden Wortlaut:

"§ 5

Bebauungsweisen und Abstände

(1) Sofern Bebauungspläne/Teilbebauungspläne oder Bebauungsrichtlinien nicht vorliegen, hat die Baubehörde unter Berücksichtigung des Baubestandes und des Ortsbildes für ein Baugrundstück eine der folgenden Bebauungsweisen zuzulassen:

1. geschlossene Bebauung, wenn die Hauptgebäude in geschlossener Straßenfront beidseitig an die seitlichen Grundstücksgrenzen anzubauen sind,

2. halboffene Bebauung, wenn die Hauptgebäude an einer seitlichen Grundstücksgrenze anzubauen sind und gegen die andere seitliche Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten ist,

3. offene Bebauung, wenn gegen beide seitlichen Grundstücksgrenzen ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten ist.

Für die offene Bebauungsweise ist eine Grundstücksbreite von mindestens 15 m erforderlich.

(2) Bei allen Bebauungsweisen ist vom Hauptgebäude gegen die hintere Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. In der seitlichen und hinteren Abstandsfläche sind Nebengebäude und andere untergeordnete Bauten bis zu einer Außenwandhöhe von 3 m mit einer Dachneigung von höchstens 45 Grad zulässig, sofern die maßgeblichen baupolizeilichen Interessen nicht verletzt werden.

(3) Die Baubehörde kann in Ausnahmefällen unter besonderer Berücksichtigung des Anrainerschutzes, der Baugestaltung und der örtlichen Gegebenheiten abweichend von den Bestimmungen der Abs. 1 und 2 die Abstände von Bauten zu den Grundstücksgrenzen durch die Festlegung von Baulinien und zwingenden Baulinien bestimmen. Baulinien sind die Grenzlinien, innerhalb derer Bauten errichtet werden dürfen; zwingende Baulinien sind jene Grenzlinien, an die anzubauen ist."

§ 21 Abs. 4 BauG in der hier maßgebenden Fassung LGBl. Nr. 10/1998 lautet:

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

Gemäß § 8 Abs. 5 BauVO in der hier maßgebenden Fassung LGBl. Nr. 68/2003 müssen Feuermauern und Brandwände mindestens 0,15 m über die Dacheindeckung geführt werden. Anstelle dieser Ausführung kann eine solche unter der Dacheindeckung gewählt werden, die eine Brandausbreitung in gleich wirksamer Weise verhindert.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat. Das gilt auch für den Nachbarn, der im Sinne des § 42 AVG in der Fassung BGBl. I Nr. 158/1998 seine Parteistellung behalten hat (vgl. das hg. Erkenntnis vom 18. März 2004, Zl. 2002/05/1004).

Da im vorliegenden Fall weder Bebauungspläne noch Teilbebauungspläne oder Bebauungsrichtlinien vorliegen, kommt § 5 BauG zum Tragen. Die Baubewilligung wurde auf§ 5 Abs. 3 BauG gestützt.

Soweit die Beschwerdeführer vorbringen, dass die Gemeindebehörden das Vorliegen eines Ausnahmefalles im Sinne des § 5 Abs. 3 BauG nicht begründet hätten, ist ihnen zwar zuzugestehen, dass die Bescheidbegründungen nicht ausdrücklich auf einen solchen hinweisen. Es wurde aber jeweils das Gutachten des Sachverständigen DI F. in den Begründungen wiedergegeben, in welchem - insoweit von den Beschwerdeführern unbestritten - festgehalten wurde, dass an der Straßenseite "der Bauwerber" die Bebauung jeweils direkt an der hinteren Grundgrenze erfolgt ist. Im

Hinblick auf die besondere Bedeutung des Baubestandes und des Ortsbildes (§ 5 Abs. 1 BauG) bzw. die örtlichen Gegebenheiten (§ 5 Abs. 3 BauG) kann darin eine gerade noch ausreichende Begründung für das Vorliegen eines Ausnahmefalles im Sinne des § 5 Abs. 3 BauG erblickt werden.

Zutreffend sind die Verwaltungsbehörden davon ausgegangen, dass im Hinblick auf den in§ 5 Abs. 3 BauG normierten Anrainerschutz auch die Bestimmungen über den Brandschutz von Bedeutung sind (vgl. das hg. Erkenntnis vom 26. April 2000, Zl. 2000/05/0009).

Der brandschutztechnische Sachverständige ist zum Schluss gekommen, dass zwar keine Höherführung der Feuermauer um 0,15 m über die Dacheindeckung erfolgt. Er hat aber nachvollziehbar dargelegt, dass im vorliegenden Fall eine Ausführung vorgesehen ist, die eine Brandausbreitung in gleich wirksamer Weise verhindert. Die Beschwerdeführer sind diesen Darlegungen des Sachverständigen im Verwaltungsverfahren nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegen getreten. Das diesbezügliche Beschwerdevorbringen führt schon aus diesem Grund nicht zum Erfolg (vgl. die bei Walter/Thienel, Verwaltungsverfahren I, 2. Auflage, S. 837 unter E 238 f wiedergegebene hg. Rechtsprechung). Bemerkt wird, dass die Beschwerdeführer die Ausführungen der belangten Behörde in der Bescheidbegründung, dass der Detailplan auch Teil des hier gegenständlichen Bauansuchens ist, nicht bestreiten. Eine Rechtswidrigkeit dadurch, dass dieser auch zu einem früheren Bauansuchen, das zurückgezogen wurde, gehörte, ist aber nicht gegeben.

Sofern die Beschwerdeführer (unter Berufung auf das hg. Erkenntnis vom 31. August 1999, Zl.99/05/0095) bemängeln, dass keine Baulinien oder zwingende Baulinien bestimmt worden seien, ist ihnen entgegen zu halten, dass dies mit den Z 8 und 9 im hier gegenständlichen Baubewilligungsbescheid erfolgt ist.

Wenn die Beschwerdeführer vorbringen, der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde habe als befangenes Organ die erstinstanzliche Baubewilligung erteilt, so sind sie darauf hinzuweisen, dass die Mitwirkung eines befangenen Organs bei der Entscheidung der ersten Instanz durch eine unbefangene Berufungsentscheidung gegenstandslos wird (vgl. die bei Walter/Thienel, a.a.O., S. 167 unter E 41 wiedergegebene hg. Rechtsprechung), sodass auf dieses Vorbringen nicht näher einzugehen ist.

Die Beschwerdeführer haben rechtzeitig bei der Bauverhandlung Einwendungen hinsichtlich der Gebäudehöhe erhoben. Regelungen über die Gebäudehöhe dienen jedenfalls auch dem Interesse des Nachbarn im Sinne des § 21 Abs. 4 BauG. Die Rechtsnormen, die die Einhaltung einer bestimmten Gebäudehöhe zum Gegenstand haben, dienen vor allem auch einer ausreichenden Belichtung und Belüftung (vgl. das hg. Erkenntnis vom 27. April 1999, Zl. 98/05/0246).

In einem Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) sind gemäß § 22 Abs. 1 lit. f Burgenländisches Raumplanungsgesetz die maximalen Gebäudehöhen festzusetzen. Auch Bebauungsrichtlinien haben gemäß § 25a Abs. 3 lit c leg. cit. insbesondere die maximale Gebäudehöhe festzusetzen.

Aber auch dann, wenn Bebauungspläne oder Teilbebauungspläne bzw. Bebauungsrichtlinien nicht vorliegen, ist die Gebäudehöhe, und zwar im Gesetz, determiniert: Einerseits sieht § 5 Abs. 1 BauG vor, dass das Ortsbild in einem solchen Fall ebenso wie der Baubestand zu berücksichtigen ist; andererseits normiert § 5 Abs. 3 BauG, dass dann, wenn von § 5 Abs. 1 BauG abgewichen werden soll, der Anrainerschutz besonders zu berücksichtigen ist.

Wie der Verwaltungsgerichtshof im zuletzt genannten Erkenntnis ausgeführt hat, ist bei der Beurteilung, ob das Ortsbild durch das Bauvorhaben wesentlich beeinträchtigt wird, auch die Gebäudehöhe ein entscheidendes Beurteilungskriterium, und zwar insbesondere dann, wenn diese nicht durch sonstige bau- und raumplanungsrechtliche Vorschriften näher determiniert ist. Ob dem Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Recht darauf zusteht, dass sich das Bauvorhaben in das Ortsbild einfügt, insoweit durch diesen Umstand auch die Gebäudehöhe beeinflusst wird, konnte der Verwaltungsgerichtshof in diesem Erkenntnis dahingestellt sein lassen, weil die Baubehörden auf Grund der diesbezüglichen fachkundigen Ausführungen des Bausachverständigen im Zusammenhang mit den Antragsunterlagen ohne Rechtsirrtum eine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes durch das beschwerdegegenständliche Bauvorhaben hatten ausschließen können. Damals ging es nur um einen Dachausbau, der zwar eine Änderung der Dachform nach außen hin bedang, die charakteristischen Merkmale (Baufluchten, Baumassen, Gliederung, äußere Gestaltung und technologische Gestaltung) des bereits bestehenden Hauses in Bezug auf den umgebenden Baubestand (Ortsbild) änderten sich jedoch nicht derart, dass dadurch eine Beeinträchtigung der vom damaligen Beschwerdepunkt umfassten subjektiv-öffentlichen Rechte gegeben sein konnte.

Im vorliegenden Fall erweist sich das Gutachten des Sachverständigen hinsichtlich des Ortsbildes allerdings schon deshalb als nicht nachvollziehbar, weil einerseits festgehalten wird, dass das gegenständliche Bauprojekt aus einem Keller-, einem Erd- und einem ausgebauten Dachgeschoss besteht, andererseits aber die Einfügung in das bestehende Ortsbild bzw. die nicht wesentliche Beeinträchtigung oder Störung desselben damit begründet wird, dass die bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude im Nahebereich "ebenfalls nur mit einem Erdgeschoss und mit Satteldächern" errichtet worden sind. Auf das ausgebaute Dachgeschoss und dessen konkrete Form wird dabei nicht eingegangen.

Der Verwaltungsgerichtshof vertritt allerdings die Auffassung, dass auch im Anwendungsbereich des§ 5 Abs. 3 BauG dem Nachbarn im Zusammenhang mit der Gebäudehöhe grundsätzlich kein subjektiv-öffentliches Recht auf die Wahrung des Ortsbildes zukommt. Im Beschwerdefall würde allein das Abstellen auf das Ortsbild den oben angesprochenen Anrainerschutz nicht gewährleisten. Einerseits könnte der Anrainerschutz leer laufen, wenn das Ortsbild eine große Gebäudehöhe an der Nachbargrundgrenze zuließe. Andererseits kann ein Nachbar, dessen Liegenschaft, wie im vorliegenden Fall, an der hinteren Grundstücksgrenze gelegen ist und damit gar nicht einen von der Straßenseite aus ortsbildrelevanten Blickwinkel bietet, nicht als Verletzung eines ihm konkret zustehenden subjektiv-öffentlichen Rechtes geltend machen, dass das sich von der Straßenseite aus bietende Ortsbild nicht ausreichend geschützt werde. Ein sachlich gerechtfertiger Anrainerschutz im Sinne einer verfassungskonformen Interpretation des § 5 Abs. 3 BauG führt daher dazu, dass der Nachbar als subjektiv-öffentliches Recht im Zusammenhang mit der Gebäudehöhe (nur) geltend machen kann, dass der auf seiner Liegenschaft vorhandene Baubestand in der gesetzlich erforderlichen Belichtung oder Belüftung nicht beeinträchtigt wird und dass eine sachgemäße widmungskonforme Bebauung seines Grundstückes im Hinblick auf die dafür notwendige Belichtung und Belüftung angesichts der Gebäudehöhe des verfahrensgegenständlichen Objektes möglich bleibt.

Da die belangte Behörde nicht aufgegriffen hat, dass die Gemeindebehörden dem Anrainerschutz im Zusammenhang mit der Gebäudehöhe nicht die erforderliche Bedeutung im Sinne der obigen Ausführungen zugemessen haben, belastete sie ihren Bescheid mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes, weshalb dieser gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG aufzuheben war; daher erübrigte es sich auch, auf das weitere Beschwerdevorbringen einzugehen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der VerordnungBGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 31. Jänner 2006

Schlagworte

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Gebäudehöhe BauRallg5/1/5Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Belichtung Belüftung BauRallg5/1/3Besondere RechtsgebieteBaubewilligung BauRallg6Auslegung Gesetzeskonforme Auslegung von Verordnungen Verfassungskonforme Auslegung von Gesetzen VwRallg3/3Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Brandschutz (Bestimmungen feuerpolizeilichen Charakters) BauRallg5/1/4Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9Baurecht Nachbar

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2006:2005050259.X00

Im RIS seit

24.02.2006

Zuletzt aktualisiert am

21.07.2015

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at