jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2002/7/30 2000/05/0220

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.07.2002

Index

L37151 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Burgenland;
L80001 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Burgenland;
L82000 Bauordnung;
L82001 Bauordnung Burgenland;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §52;
BauG Bgld 1997 §14;
BauG Bgld 1997 §5 Abs1;
BauG Bgld 1997 §5 Abs2;
BauG Bgld 1997 §5 Abs3;
BauRallg;
RPG Bgld 1969 §22 Abs1 litb;
RPG Bgld 1969 §22 Abs1 litc;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Waldstätten als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Kante, über die Beschwerde des Walter Heiss in Illmitz, vertreten durch Dr. Karl-Heinz Götz und Dr. Rudolf Tobler, Rechtsanwälte in Neusiedl am See, Untere Hauptstraße 72, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Neusiedl am See, vom 23. August 2000, Zl. 02/04-239, betreffend die Abweisung eines Baugesuches (mitbeteiligte Partei. Marktgemeinde Illmitz, vertreten durch Dr. Manfred Moser und Mag. Michael Wild, Rechtsanwälte in Pöttsching, Wr. Neustädter Straße 57), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Bundesland Burgenland hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.089,68 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Baugesuch vom 15. Februar 2000 kam der Beschwerdeführer bei der Baubehörde um die Erteilung der Bewilligung für die Errichtung einer Lager- und Einstellhalle auf einem Grundstück im Gemeindegebiet ein; es ist dies ein "Eckgrundstück", welches mit der längeren Seite an die S-Gasse-hintaus, grenzt.

In der über die Bauverhandlung vom 7. April 2000 aufgenommenen Niederschrift heißt es (zum Teil schlagwortartig, wobei auch der Vordruck offensichtlich nicht überall angepasst wurde) unter anderem, wegen der Erteilung der angestrebten baubehördlichen Bewilligung bestünden vom Standpunkt der von der Baubehörde wahrzunehmenden öffentlichen Interessen "bei Einhaltung der nachstehend angeführten Bedingungen und Auflagen" (Text des Vordruckes) Bedenken. "Baulinie wird nicht eingehalten". "Das Bauvorhaben wurde in der Sache nicht abgehandelt (es folgt ein Pfeil) Baulinie entspricht nicht den Vorgaben der Baubehörde". (Der Systematik des Formulars zufolge handelt es sich dabei um Äußerungen des beigezogenen Bausachverständigen J.W.).

In der Niederschrift heißt es weiters, momentan erfolge keine Stellungnahme des Bauwerbers, diese werde nach Bescheiderlassung erfolgen.

Mit dem erstinstanzlichen Bescheid vom 18. April 2000 wurde das Baugesuch abgewiesen. Dies wurde damit begründet, dass die baupolizeilichen Interessen nicht beachtet würden, weil die Baulinie, welche für die S-Gasse-hintaus von der Baubehörde "vorgegeben" sei, außer acht gelassen werde. Die Ausführung laut Einreichplan und Baubeschreibung würde nämlich gegen die "mündlich sowie zeichnerisch festgelegte Baulinie der Baubehörde" verstoßen. Die Baubehörde habe darauf hingewiesen und ersucht, das Gesuch zurückzuziehen und unter Rücksichtnahme auf die vorgegebene Baulinie neu einzureichen. Auch habe es Begehungen an Ort und Stelle gegeben, wo auf das Problem der Baulinie hingewiesen worden sei, und auch darauf, dass diese Baulinie zwingend vorgeschrieben werde. Diese Baulinie sei beim Bauvorhaben S. festgelegt worden. Eine "weitere Anwendung der Baulinie" sei beim Bauvorhaben H. erfolgt, der in diesem Straßenzug einen Gastbetrieb errichtet habe. Beide Bauwerber hätten die von der Baubehörde vorgegebene Baulinie eingehalten und ihre Baulichkeiten aufgrund dieser Vorgabe errichtet. Deshalb sei eine Abänderung der Baulinie nicht möglich, weil "die Anrainerobjekte auf dieser Straßenseite bereits situiert" seien. Bei der Realisierung des geplanten Vorhabens wäre keine einheitliche Baulinie mit den bereits errichteten Objekten gegeben, sodass hiedurch auch das Ortsbild beeinträchtigt werde. Die bestehende Baulinie werde dadurch unterbrochen, das verfahrensgegenständliche Objekt würde diesfalls einen Meter hervorragen, was nicht den Vorstellungen der Baubehörde entspreche.

Gemäß § 3 des Burgenländischen Baugesetzes 1997 (Bgld. BauG) sei ein Bauvorhaben zulässig, wenn das Orts- oder Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt werde. Eine solche Beeinträchtigung wäre gegeben, weil man seitens der Baubehörde bestrebt sei, die Baulinie für diesen Straßenzug einheitlich gerade zu gestalten "und nicht wie im jetzigen Zustand, wo keine Baulinie vorliegt (Gebäude hervorragen bzw. zurückversetzt sind). Um eine einheitliche Lösung für die Zukunft zu erlangen, muss diese Baulinie eingehalten werden, um das Ortsbild auch entsprechend gestalten zu können". Diese Festlegung der Baulinie durch die Baubehörde vor mehreren Jahren sei kein Willkürakt, sondern erscheine erforderlich, um die gemeindeeigenen Interessen betreffend die Wegbreite für die Hintauswege zu wahren. Diese Wegbreite werde im Ortsgebiet mit 9 m festgelegt und die Baubehörde habe hiefür Sorge zu tragen, dass diese Vorgaben bei angrenzenden Grundstücken eingehalten würden. Diese Breite im Ausmaß von 9 m werde bei allen Hintauswegen im Ortsbereich praktiziert, wo dies möglich und machbar sei. Auch die anderen Grundstückeseigentümer hätten bei Abbruch ihrer bestehenden Wirtschaftsgebäude diese festgelegte Baulinie einzuhalten und entsprechend dieser zu bauen. Aufgrund dieser vorgegebenen Breite der Hintauswege, vor allem wegen der bestehenden Anrainergebäude S. und H., sei diese Baulinie zwingend, sodass keine Abweichungen erfolgen könnten. Es werde darauf hingewiesen, dass durch die Festlegung der Baulinie für dieses Bauvorhaben auch keine Vorschreibung für eine Abtretung an das öffentliche Gut erfolge. Dieser Umstand sei auch bei der Bauverhandlung mitgeteilt und in die Verhandlungsschrift aufgenommen worden. Der Bauwerber habe diese Festlegung der Baulinie nicht akzeptiert, und mitgeteilt, dass er momentan keine Stellungnahme abgeben und diese vermutlich nach Bescheiderlassung in Form einer Berufung erfolgen werde, sodass keine weitere Begründung bzw. Erläuterung als erforderlich erscheine.

Da er zu einer entsprechenden Abänderung der Einreichprojekte nicht bereit sei, habe die Baubewilligung nicht erteilt werden können.

Dagegen erhob der Beschwerdeführer Berufung, in welcher er unter anderem darauf verwies, dass es an einer ausreichenden Sachverhaltsermittlung und an einem entsprechenden Gutachten mangle.

Mit Berufungsbescheid vom 16. Juni 2000 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen und der erstinstanzliche Bescheid bestätigt. Begründend heißt es insbesondere, für das fragliche Gebiet gebe es weder Bebauungspläne noch Bebauungsrichtlinien. Die Baubehörde habe aufgrund des Ortsbildes, der örtlichen Gegebenheiten, der Baugestaltung (des Ausmaßes der Halle) und der bereits vorgegebenen Baulinie (Hinweis auf eine Planskizze) gemäß § 9 Abs. 3 Bgld. BauG den Abstand des Bauwerkes zur fraglichen Straße durch die Festlegung einer zwingenden Baulinie bestimmt, es sei dies die Baulinie laut Planskizze, welche bereits im Jahr 1994 durch die damalige Baubehörde erster Instanz erfolgt sei. Diese Baulinie sei auch "von dort befindlichen Anrainern eingehalten" worden, die entsprechend gebaut hätten. Dies sei dem Bauwerber des öfteren in mündlichen Gesprächen im Gemeindeamt und an Ort und Stelle mitgeteilt und deutlich dargelegt worden. Die Nichteinhaltung dieser Baulinie, nämlich ein Herausrücken der Baulinie im entsprechenden Bereich, würde eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zur Folge haben. Die Baubehörde sei bestrebt, die Baulinie einheitlich gerade zu gestalten, wie sie im angefochtenen Bescheid dargelegt habe. Es treffe auch die Auffassung des Beschwerdeführers nicht zu, dass es an einer ausreichenden Sachverhaltsermittlung und an einem schlüssigen Gutachten eines sachkundigen Sachverständigen mangle. Die Baubehörde erster Instanz habe sich bei der Festlegung dieser Baulinie eines Bausachverständigen bedient, wie dies im Gesetz vorgeschrieben sei. J.W., welcher schon seit 30 Jahren als Ortssachverständiger in Bauangelegenheiten beigezogen werde, sei von seiner Kompetenz her als sachkundiger Sachverständiger anzusehen. Er habe das Ortsbild der Gemeinde wesentlich mitgestaltet und sei immer im Sinne der Gemeinde tätig gewesen. Es bestehe kein Grund für die Beiziehung eines weiteren Sachverständigen.

Auch sei gemäß diesem Sachverständigen die jetzige Dachform laut Einreichplan "nicht ideal für das Ortsbild und total unpassend". Durch den konischen Grundriss und den im Plan dargestellten First entstehe eine "windschiefe Dachfläche". Dieser Umstand würde durch die Einhaltung der vorgeschriebenen Baulinie verbessert und dadurch auch das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigt."

Dagegen erhob der Beschwerdeführer Vorstellung, der mit dem angefochtenen Bescheid keine Folge gegeben wurde.

Dies wurde nach zusammengefasster Darstellung des Verfahrensganges und der Rechtsausführungen damit begründet, es gebe hier keine Bebauungspläne oder Bebauungsrichtlinien, weshalb die Baubehörde im Sinne des § 5 Bgld. BauG "eine einheitliche gerade Baulinie für den gegenständlichen Straßenzug festgelegt" habe. Bei der mündlichen Bauverhandlung sei vom Sachverständigen J.W. gutachtlich festgestellt worden, dass bei Nichteinhaltung der vorgesehenen Baulinie Bedenken gegen die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung bestünden. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes wäre bei plangemäßer Errichtung zu erwarten. Die Vorschreibung und Einhaltung dieser Baulinie sei bei bereits errichteten Gebäuden (S. und H.) im selben Straßenzug praktiziert worden, die Baubehörde plane mit dieser Festlegung, eine einheitliche gerade Bebauung zu erzielen und dadurch das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen. Eine Verletzung von subjektiven Rechten des Einschreiters durch den Berufungsbescheid habe nicht festgestellt werden können. Es sei daher spruchgemäß zu entscheiden gewesen.

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

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt, aber auf die Erstattung einer Gegenschrift verzichtet.

Kostenersatz wird von der belangten Behörde nicht angesprochen.

Die mitbeteiligte Gemeinde hat in einer Gegenschrift die

kostenpflichtige Abweisung beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Im Beschwerdefall ist das Burgenländische Baugesetz 1997

(Bgld. BauG), LGBl. Nr. 10/1998, anzuwenden. Die §§ 3 und 5 dieses Gesetzes lauten:

"Zulässigkeit von Bauvorhaben

(Baupolizeiliche Interessen)

§ 3. 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 Verordnungen 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- oder 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."

"Bebauungsweisen und Abstände

§ 5. (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."

Für das betreffende Gebiet gibt es weder Bebauungspläne (Teilbebauungspläne) noch Bebauungsrichtlinien. Festzuhalten ist weiters, dass es sich um ein Eckgrundstück handelt, sodass es (jedenfalls bei der im Beschwerdefall gegebenen, nicht als ungewöhnlich anzusehenden Konfiguration) keine "hintere Grundstücksgrenze" im Sinne des § 5 Abs. 2 leg. cit. gibt (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 18. Oktober 1988, Zl. 85/05/0116, BauSlg. 1194, zur insofern vergleichbaren früheren Rechtslage), wie der Beschwerdeführer zutreffend hervorhebt.

Die Gemeindebehörden haben das Baugesuch wegen Widerspruches zu einer "festgelegten" Baulinie, wie sie sich aus der Einzeichnung in einem Plan ergebe, abgewiesen. Da es sich bei dieser "Einzeichnung" unbestritten weder um eine Verordnung noch um einen Bescheid handelt, kommt dem kein rechtsverbindlicher Charakter zu, sondern es bringt dies "nur" die Planungsabsicht der Baubehörde zum Ausdruck (wobei festzuhalten ist, dass die darin vorgesehenen Baulinien nicht absolut gerade verlaufen, sondern einige leichte Knicke aufweisen). Schon deshalb entbehrt die hier erfolgte Abweisung des Bauansuchens einer tauglichen Rechtsgrundlage.

Nach § 5 Abs. 3 leg. cit. kann die Baubehörde unter den dort näher genannten Voraussetzungen "abweichend von den Bestimmungen der Abs. 1 und 2 (Unterstreichung nicht im Gesetzestext) die Abstände von Bauten zu den Grundstücksgrenzen durch die Festlegung von Baulinien und zwingenden Baulinien bestimmen". Voraussetzung für die Anwendung dieser Gesetzesstelle ist daher, dass die zugelassene Bebauungsweise für das zu bebauende Grundstück feststeht. Da im Beschwerdefall weder ein (Teil-)Bebauungsplan noch Bebauungsrichtlinien vorliegt/vorliegen, hatte die Baubehörde gemäß § 5 Abs. 1 Bgld BauG zunächst (im Einzelfall) zu prüfen, welche Bebauungsweise für das Baugrundstück des Beschwerdeführers zuzulassen ist (vgl. hiezu auch das hg. Erkenntnis vom 31. August 1999, Zl. 99/05/0095). Im Verfahren vor der Behörde erster Instanz wurde die Frage der zulässigen Bebauungsweise nicht erörtert; im Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 18. April 2000 fehlen diesbezügliche Begründungsdarlegungen. Die Baubehörde zweiter Instanz führt im Berufungsbescheid hiezu aus, "die Baubehörde I. Instanz (habe) die geschlossene Bebauungsweise festgelegt". Auf welchen normativen Akt des Bürgermeisters der mitbeteiligten Partei sich die Berufungsbehörde in diesem Zusammenhang bezieht, wird im Berufungsbescheid jedoch nicht ausgeführt. Für die im Einzelfall für ein bestimmtes Baugrundstück zugelassene Bebauungsweise bedarf es aber - ebenso wie für die Anordnung der Baulinien gemäß § 5 Abs. 3 Bgld BauG - einer nachvollziehbaren Begründung, die insbes. bei Fragen des Ortsbildes grundsätzlich ein schlüssiges Gutachten eines Sachverständigen erfordert. In strittigen Fällen wird daher die - unverbindliche - Auskunft über die maßgeblichen Bebauungsgrundlagen gemäß § 14 Bgld BauG durch die Baubehörde nicht ausreichen. Weil begründete Feststellungen zur Bebauungsweise für das Baugrundstück des Beschwerdeführers fehlen, belastete die belangte Behörde den angefochtenen Bescheid mit einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes.

Darüber hinaus bleibt aber die Frage zu prüfen, ob

§ 5 Abs. 3 Bgld BauG überhaupt die Festlegung einer Baulinie an der Straßenfront erlaubt.

§ 5 Bgld BauG ist mit "Bebauungsweisen und Abstände" überschrieben; die Absätze 1 und 2 betreffen aber nur Abstände zu den seitlichen und zu der hinteren Grundstücksgrenze. Wenn die Behörde in Ausnahmefällen abweichend von den Absätzen 1 und 2 eine Baulinie festlegt, dann kann dies daher nur den Seitenabstand oder den Abstand zur hinteren Grundstücksgrenze betreffen.

Für die Festlegung einer Baulinie an der Straßenfront bzw. die Festlegung einer Straßenfluchtlinie bietet allein § 22 Abs. 1 lit. b, allenfalls lit. c Bgld RPlG eine Rechtsgrundlage. Eine darauf gegründete Verordnung wurde aber nicht erlassen.

Da die belangte Behörde dies verkannt hat, belastete sie ihren Bescheid mit einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes. Dieser war daher gemäß § 42 Abs. 1 Z. 1 VwGG aufzuheben.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VerordnungBGBl. II Nr. 501/2001.

Wien, am 30. Juli 2002

Schlagworte

Baubewilligung BauRallg6Sachverständiger Erfordernis der Beiziehung Techniker Bautechniker Ortsbild Landschaftsbild

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2002:2000050220.X00

Im RIS seit

18.10.2002

Zuletzt aktualisiert am

09.03.2012

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at