jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2000/4/26 2000/05/0009

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.04.2000

Index

L37151 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Burgenland;
L82000 Bauordnung;
L82001 Bauordnung Burgenland;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §8;
BauG Bgld 1997 §18;
BauG Bgld 1997 §21 Abs4;
BauG Bgld 1997 §5 Abs3;
BauG Bgld 1997 §5;
BauRallg;
B-VG Art130 Abs2;
B-VG Art140;
B-VG Art18 Abs1;
VwGG §41 Abs1;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):2000/05/0010

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Bernegger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Rätin Dr. Gritsch, über die Beschwerden der Eleonore Maier in Eisenstadt und des Mag. Michael Baumgartner in Ritzing, beide vertreten durch Dr. Wilhelm Klade, Rechtsanwalt in Wien I, Spiegelgasse 2, gegen den Bescheid der Burgenländischen Landesregierung vom 6. Dezember 1999, Zl. 5-G-B 126/5-1999, betreffend Änderung der Baubewilligung (mitbeteiligte Parteien:

1. Ing. Alfred und Helga Kuzmits in Eisenstadt, vertreten durch Dr. Peter Prikoszovits, Rechtsanwalt in Wien VII, Kaiserstraße 67,

2. Landeshauptstadt Freistadt Eisenstadt, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Land Burgenland insgesamt Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bescheid vom 22. November 1995 hat der Magistrat der Landeshauptstadt Freistadt Eisenstadt den Erstmitbeteiligten die Baubewilligung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Büro und Kleingarage auf dem Grundstück in Eisenstadt, Waldhofweg 11, erteilt. Dieser Baubewilligung lag die offene Bebauungsweise unter Einhaltung eines jeweiligen Seitenabstandes von 3 m zu Grunde. Gestützt war die Einhaltung der offenen Bebauungsweise auf die Bauplatzerklärung vom 28. Mai 1974, hinsichtlich dieses Bauplatzerklärungsbescheides hat aber der Magistrat der mitbeteiligten Landeshauptstadt mit Bescheid vom 15. Jänner 1998 zu Recht erkannt, dass dieser Bescheid erloschen ist, weil gemäß § 15 Abs. 1 Z. 2 der Burgenländischen Bauordnung Bauplatzerklärungen erloschen sind, wenn seit der Rechtskraft der Bauplatzerklärung zehn Jahre verstrichen sind, ohne dass rechtmäßig mit der Bebauung der Grundfläche begonnen worden ist.

Da in der Folge das mit Bescheid vom 22. November 1995 genehmigte Einfamilienhaus so errichtet wurde, dass der beiderseitige Seitenabstand zu den nunmehrigen Beschwerdeführern nicht eingehalten wurde (ein diesbezüglicher Rechtsstreit zwischen den Erstmitbeteiligten und ihrem Baumeister ist anhängig), erließ der Magistrat der mitbeteiligten Landeshauptstadt einen Bescheid, mit dem die Fortsetzung der Arbeiten an der Errichtung des Einfamilienhauses untersagt wurde. Mit Eingabe vom 28. April 1998, eingelangt bei der Baubehörde am 30. April 1998, beantragten die Erstmitbeteiligten die Erteilung einer Abänderungsbewilligung des mit Baubewilligungsbescheid vom 22. November 1995 bewilligten Bauvorhabens. Die Baulinien sollten so festgesetzt werden, wie sie in der Natur bereits verwirklicht waren.

Der mit der Grenzfeststellung beauftragte D.I. H.J. stellte fest, dass der Abstand des Rohbaus zur Grundstücksgrenze der Erstbeschwerdeführerin im hinteren westlichen Eck 2,82 m und im straßenseitigen östlichen Gebäudeeck 2,91 m sowie zur Grundstücksgrenze des Zweitbeschwerdeführers im hinteren westlichen Gebäudeeck 2,79 m und im straßenseitlichen östlichen Gebäudeeck 2,81 m betrage.

Über das Baugesuch fand am 3. September 1998 eine Bauverhandlung statt, in der der bautechnische Amtssachverständige folgendes Gutachten erstellte:

"Befundaufnahme:

Das zur Änderung vorliegende Projekt liegt im Bereich des Buchgrabens und ist im nordöstlichen Teil der Landeshauptstadt Freistadt Eisenstadt situiert. Laut Flächenwidmungsplan ist dieser gesamte Bereich mit Ausnahme des am Ende des Buchgrabenweges liegenden ORF-Gebäudes als Bauland Wohnen (BW) gewidmet.

Das gesamte Siedlungsgebiet ist fast ausschließlich mit Einfamilienhäusern bebaut, die zum überwiegenden Teil in der offenen Bauweise errichtet wurden.

Die Bebauungsdichte weist in diesem Gebiet eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,2 bis 0,4 auf. Eine solche Dichte ist im städtischen Siedlungswesen als gering zu bezeichnen (GFZ = Verhältnis der Geschoßflächenzahl zu Grundstücksgröße). Die Seitenabstände zu den Grundstücksgrenzen der Nachbargrundstücke betragen 3 m und zum Teil 2 m.

Das zur Änderung eingereichte Projekt ist in der offenen Bauweise errichtet, zweigeschossig und weist bei einer Grundstücksgröße von 793 m2 eine Bebauungsdichte (GFZ) von 0,4 auf.

Der Abstand der Außenmauern im südlichen Bereich zur Grundstücksgrenze der Parz.Nr. 1919/10 (Eleonore Maier) weist im vorderen Bereich einen Abstand von 2,91 und im hinteren Bereich einen Abstand von 2,82 auf.

Der Abstand der Außenmauern im nördlichen Bereich zur Grundstücksgrenze der Parz.Nr. 1919/8 (Mag. Baumgartner) weist im vorderen Bereich einen Abstand von 2,81 und im hinteren Bereich einen Abstand von 2,79 auf.

Gutachten

Die Änderung der Abstände zur Parz. 1919/10 von 3 m auf maximal 2,91 m (straßenseitiger Punkt) bzw. 2.82 m (gartenseitiger Punkt) entspricht einer Reduzierung der Abstände von ca. 3 % bzw. 6 %.

Die Änderung der Abstände zur Parz. 1919/8 von 2 m auf max. 2,81 m (straßenseitiger Punkt) bzw. 2,79 m (gartenseitiger Punkt) entspricht einer Redzierung der Abstände von ca. 7 % bzw. 6 %.

Unter Annahme der gleichen Abstände zu den jeweiligen Nachbarparzellen besteht keine Beeinträchtigung des Anrainerschutzes in feuerpolizeilicher Hinsicht (Bauverordnung § 8 Abs. 2), da die im Brandfall möglichen Abstrahlungsflächen (in Form von Fenstern und Druchbrüchen etc.) in diesem gesamten Bereich nur ca. 1,1 m2 betragen.

Bezüglich der Belichtung ist unter der Annahme eines 1 m hohen Fensterparapetes und einer vorliegenden Haushöhe von ca. 7,50 m ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad gewährleistet (halbe Höhe des Hauses minus 1 m = 2,75 m). Ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad gewährleistet

eine Besonnung sowie eine dem Wohnstandard entsprechende Belichtungshygiene (Sonnenstand: Sommersonnenwende 69,9 Grad , Tagund Nachtgleiche 39 Grad).

Die Reduktion der Abstandsfläche von max. 7 % ist für das Gesamterscheinungsbild von unwesentlicher Bedeutung, da eine solche Größe im Verhältnis zur Baumasse bzw. zur Grundstücksgröße subjektiv nicht wahrnehmbar ist."

Die Beschwerdeführer sprachen sich gegen das Gutachten aus und erklärten, die Voraussetzungen des § 5 Abs. 3 des Burgenländischen Baugesetzes lägen nicht vor. Der Zweitbeschwerdeführer führte u.a. noch aus, dass die Größe des zu bebauenden Grundstückes nicht 793 m2 sondern 700 m2 betrage. Die Beschwerdeführer beantragten die Abweisung des Änderungsansuchens.

Mit Bescheid vom 2. September 1998 erteilte der Magistrat der zweitmitbeteiligten Partei den Erstmitbeteiligten die beantragte Bewilligung. Zur Begründung wurde, gestützt auf das Gutachten des Amtssachverständigen, ausgeführt, die Voraussetzungen des § 5 Abs. 3 des Burgenländischen Baugesetzes 1997 lägen vor.

Die gegen diesen Bescheid erhobenen Berufungen der Beschwerdeführer hat der Gemeinderat der Zweitmitbeteiligten mit Bescheid vom 6. Juli 1999 abgewiesen, ihren gegen diesen Bescheid erhobenen Vorstellungen hat die belangte Behörde mit Bescheid vom 6. Dezember 1999 keine Folge gegeben.

Gegen diesen Bescheid richten sich die vorliegenden Beschwerden wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat eine Gegenschrift vorgelegt und die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerden beantragt, die Erstmitbeteiligten haben in je einer Gegenschrift die Abweisung der Beschwerden beantragt. Einen Antrag auf Kostenzuspruch haben sie nicht gestellt.

Wegen des sachlichen Zusammenhanges hat der Verwaltungsgerichtshof beschlossen, beide Beschwerden zu gemeinsamer Beratung und Beschlussfassung zu verbinden.

In der Sache selbst hat der Verwaltungsgerichtshof erwogen:

Das gegenständliche Abänderungsansuchen wurde mit dem am 30. April 1998 eingelangten Ansuchen anhängig gemacht. Das Burgenländische Baugesetz 1997, LGBl. Nr. 10/1998, Bgld. BauG, trat gemäß seinem § 35 mit 1. Februar 1998 in Kraft. Mangels anders lautender Übergangsbestimmungen war daher dieses Gesetz auf die Abänderung des bereits vor Inkrafttreten dieses Gesetzes bewilligten Bauvorhabens anzuwenden.

Das Burgenländische Baugesetz sieht, anders als die Burgenländische Bauordnung, LGBl. Nr. 13/1970, keine Bauplatzschaffung mehr vor. Der Bauplatzerklärungsbescheid aus dem Jahre 1974 entfaltete schon auf Grund des Umstandes, dass nicht binnen 10 Jahren mit dem Bau begonnen wurde, keine Rechtswirkungen mehr. Während § 12 der Burgenländischen Bauordnung die Kriterien festlegte, nach welchen eine Bauplatzerklärung zu bewilligen bzw. zu versagen war, legt das Burgenländische Baugesetz nur mehr in seinen §§ 3 und 5 jene Kriterien dar, die anlässlich der Baubewilligung zu berücksichtigen sind. Die Frage der zuzulassenden Bebauungsweisen und der Abstände (§ 5) ist bei der Erteilung der Baubewilligung zu klären.

Die Bestimmung des § 5 Bgld. BauG lautet wie folgt:

"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."

Da für das gegenständliche Grundstück und die anrainenden Grundstücke weder Bebauungspläne, Teilbebauungspläne oder Bebauungsrichtlinien erlassen wurden, waren die Baubehörden im Rahmen des Änderungsverfahrens gehalten, unter Berücksichtigung des Baubestandes und des Ortsbildes (§ 5 Abs. 1 Bgld. BauG) sowie unter Berücksichtigung des Umstandes, dass mit der ursprünglichen Baubewilligung aus dem Jahre 1995 die offene Bebauungsweise festgelegt worden war, zu überprüfen, ob ein Ausnahmefall im Sinne des § 5 Abs. 3 Bgld. BauG vorliegt.

Dem Vorbringen des Zweitbeschwerdeführers zur Größe des zu bebauenden Grundstückes ist entgegenzuhalten, dass sich die Größe des Grundstückes von 793 m2 aus dem Vermessungsgutachten des D.I. H.E. vom 15. Februar 1998 ergibt.

Der Verwaltungsgerichtshof kann die Rechtsansicht der Beschwerdeführer, § 5 Abs. 3 Bgld. BauG sei nicht ausreichend determiniert, nicht teilen; diese Bestimmung gewährleistet durch die Rücksichtnahme auf den Anrainerschutz, die Baugestaltung und die örtlichen Gegebenheiten, dass der Behörde bei der Beurteilung, ob der Tatbestand des § 5 Abs. 3 Bgld. BauG verwirklicht wird, ausreichende Richtlinien zur objektiven Beurteilung vorliegen. Wegen des Vorliegens dieser Determinanten ist auch eine Überprüfung, ob das den Behörden eingeräumte Ermessen im Sinne des Gesetzes ausgeübt wurde, durch den Verwaltungsgerichtshof möglich.

Entgegen den Ausführungen in den Beschwerden findet sich weder im § 5 des Bgld. BauG noch in § 18 leg. cit. eine Bestimmung, wonach eine Baubewilligung bzw. eine Bewilligung gemäß § 5 leg. cit. nicht auch im Nachhinein erteilt werden dürfte.

Das Vorliegen eines Ausnahmefalles kann im Beschwerdefall in dem Umstand erblickt werden, dass die Unterschreitung der Abstandsflächen einerseits geringfügig ist und andererseits ohne Wissen und bewusstes Zutun der erstmitbeteiligten Parteien erfolgte.

Auf Grund des Gutachtens des Amtssachverständigen durften die Baubehörden in unbedenklicher Weise davon ausgehen, dass der Anrainerschutz berücksichtigt wird und die Anrainer insbesondere weder hinsichtlich des Lichteinfalles noch des Brandschutzes Beeinträchtigungen ausgesetzt würden. Die Ansicht der Beschwerdeführer, dass bei Erteilen einer Ausnahmegenehmigung gleichsam als Kompensation besondere Anrainerschutzbestimmungen vorgeschrieben werden müssten, findet in der Rechtslage keine Deckung.

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten, wonach im Beurteilungsraum sogar Seitenabstände von 2 m verwirklicht werden, kann der Verwaltungsgerichtshof in der Gewährung einer Ausnahmebewilligung im Sinne des § 5 Abs. 3 Bgld. BauG keine Rechtswidrigkeit erkennen.

Die Bestimmung über die Abstände von Grundstücksgrenzen dient auch dem Interesse der Nachbarschaft. Das Recht des Nachbarn auf Einhaltung des Seitenabstandes ist im Falle der Gewährung einer Ausnahme insofern relativiert, als dem Nachbarn ein Rechtsanspruch darauf zusteht, dass nur bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen eine (vom Bauwerber begehrte) Ausnahme gewährt wird (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 7. März 2000, Zl. 99/05/0266, zur diesbezüglich vergleichbaren Rechtslage nach der Kärntner Bauordnung 1996).

Da im Beschwerdefall die Bewilligung gemäß § 5 Abs. 3 Bgld. BauG zu Recht erteilt wurde, war die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VerordnungBGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 26. April 2000

Schlagworte

Beschwerdepunkt Beschwerdebegehren Entscheidungsrahmen und Überprüfungsrahmen des VwGH ErmessensentscheidungenErmessenBaubewilligung BauRallg6Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Abstandsvorschriften BauRallg5/1/1Baurecht Nachbar

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2000:2000050009.X00

Im RIS seit

10.01.2002

Zuletzt aktualisiert am

05.03.2012

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at