

Zahl: E GB5/09/2014.022/002

Eisenstadt, am 04.08.2014

WL und KC, ***
Administrativsache

Das Landesverwaltungsgericht Burgenland hat durch seinen Richter Mag. Leitner über die Beschwerde der Frau CB, geboren am ***, wohnhaft in ***, vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Dr. TW, in ***, vom 14.05.2014, gegen den Bescheid des Gemeinderats der Stadtgemeinde *** vom 14.04.2014, Zl. ***, in einer Bausache, den

B E S C H L U S S

gefasst:

- I. Gemäß § 28 Abs. 1 bis 3 VwGVG wird der Beschwerde stattgegeben und der angefochtene Bescheid aufgehoben. Die Angelegenheit wird zur Erlassung eines neuen Bescheides an die belangte Verwaltungsbehörde zurückverwiesen.
- II. Gegen diesen Beschluss ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Mit Bescheid des Gemeinderats von *** vom 14.04.2014, Zahl: ***, wurde die Berufung der nunmehrigen Beschwerdeführerin gegen den Bescheid der Bürgermeisterin, vom 11.12.2013, Zahl: ***, von *** abgewiesen und der erstinstanzliche Bescheid bestätigt.

Mit dem zitierten Bescheid der Bürgermeisterin wurde die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf den Grundstücken Nr. 929/121 und 929/167 der KG *** erteilt. In Punkt 10. der Beilage A des Bescheides wird die halboffene Bebauungsweise festgelegt.

Aus der Bescheidsbegründung ist zu entnehmen, dass die Festlegung der halboffenen Bebauungsweise durch die Baubehörde zulässig sei. Das Grundstück weise eine Breite von mehr als 15 m auf, das bedeute aber nicht, dass bei dieser Breite ausschließlich eine offene Bebauungsweise in Frage komme. Die Prüfung des Orts- und Landschaftsbildes habe keinen Widerspruch zur Flächenwidmung ergeben.

Das Orts- und Landschaftsbild beziehe sich grundsätzlich auf die *** Gasse. Hier habe der direkte Anrainer zu den Bauwerbern (*** Gasse 2) bewilligungsgemäß halboffen gebaut. Das Objekt vis á vis zu den Bauwerbern (*** Gasse 3) sei ebenfalls in halboffener Bebauungsweise errichtet worden. Auch weitere Grundstücke seien bewilligungsgemäß halboffen bebaut. Es könne daher von keiner willkürlich festgelegten halboffenen Bebauungsweise ausgegangen werden.

Zur Gebäudehöhe wird festgehalten, dass eine Höhe von 5,5 m an der Grundstücksgrenze zulässig sei, wenn der technische Lichteinfall lt. OIB-Richtlinie 3, Punkt 9.1., eingehalten wird. Aus dieser Bestimmung ergibt sich, dass für die gesamte Lichteintrittsfläche der Fenster (10 % der Grundfläche des Raumes) ein ausreichend freier Lichteinfall gewährleistet sein muss. Das gilt als erfüllt, wenn ein freier Lichteinfallswinkel von 45 Grad, bezogen auf die Unterkante der Belichtungsöffnung, in der Fassadenflucht nicht überschritten wird.

Das Haus der Beschwerdeführerin verfüge lediglich über einen Stiegenaufgang mit Fensteröffnung in einem Abstand von ca. 4,0 m zur Grundstücksgrenze der Bauwerber. Der Stiegenaufgang sei jedoch kein Aufenthaltsraum.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde.

In der Beschwerde wird vorgebracht, die Behörde habe sich mit dem Vorbringen, es wäre unter Berücksichtigung des Ortsbildes eine offene Bebauung vorzusehen gewesen, nicht auseinander gesetzt. Mit einer Gebäudehöhe von 5,5 m bei halboffener Bebauungsweise werde das Ortsbild wesentlich beeinträchtigt. Das Nachbargebäude (***) Gasse 2) sei bei halboffener Bebauungsweise lediglich 3 m hoch.

Hinsichtlich der ausreichenden Belichtung des Nachbargebäudes gehe die Behörde von einem unrichtigen Abstand zur Grundgrenze aus, dieser betrage tatsächlich nicht 4,0 sondern 3,35 m. Außerdem habe die Behörde übersehen, dass der Stiegenaufgang, insbesondere dessen Vorraum als Aufenthaltsraum benutzt werde.

Die Beschwerdeführerin stellt den Antrag das Landesverwaltungsgericht möge 1. eine mündliche Verhandlung anberaumen, 2. den angefochtenen Bescheid ersatzlos aufheben.

Die hier relevanten Bestimmungen des Burgenländischen Baugesetzes 1997, LGBL. Nr. 10/1998, zuletzt geändert durch LGBL. Nr. 79/2013, lauten:

§21:

Parteien

„(1) Parteien im Bauverfahren sind

1. der Bauwerber,
2. der Grundeigentümer bzw. die Miteigentümer, wenn der Bauwerber nicht Alleineigentümer ist,
3. die Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind (Nachbarn),
4. die Burgenländische Landesumweltanwaltschaft im Sinne des § 3 des Gesetzes über die Burgenländische Landesumweltanwaltschaft, LGBL. Nr. 78/2002, in der jeweils geltenden Fassung.

(2) Ein Nachbar kann gegen die Erteilung der Baubewilligung mit der Begründung Einwendungen erheben, dass er durch das Vorhaben in seinen Rechten verletzt wird.

(3) Ist das Recht, dessen Verletzung behauptet wird, im Privatrecht begründet (privatrechtliche Einwendung), so hat die Baubehörde einen gütlichen Ausgleich zu versuchen. Kommt eine Einigung zustande, ist sie in der Verhandlungsschrift festzuhalten und im Bescheid darauf hinzuweisen; kommt keine Einigung zustande, sind die streitenden Parteien hinsichtlich dieser Einwendung auf den Rechtsweg zu verweisen. Dies ist unter Anführung der Einwendung in der Verhandlungsschrift und im Bescheid ausdrücklich anzuführen.

(4) Wird die Verletzung von Vorschriften dieses Gesetzes oder von sonstigen

bau- und raumplanungsrechtlichen Vorschriften (zB Bauverordnung, Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan, Bebauungsrichtlinien) behauptet, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse des Nachbarn 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.

(5) Andere Einwendungen sind als unzulässig zurückzuweisen.

(6) Im Bauverfahren übergangene Parteien können ihre Rechte bis spätestens zwei Wochen nach Baubeginn bei der Baubehörde geltend machen.“

§ 5:

Bebauungsweisen und Abstände

„(1) Sofern Bebauungspläne/Teilbepauungspläne 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, bezogen auf das verglichene Gelände, und mit einer Dachneigung von höchstens 45° 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 vorderen, seitlichen und hinteren Baulinien bestimmen, die auch als zwingende Baulinien festgelegt werden können. Baulinien sind die Grenzlinien, innerhalb derer Bauten errichtet werden dürfen; zwingende Baulinien sind jene Grenzlinien, an die anzubauen ist.

....“

Für die in diesem Verfahren relevanten Grundstücke wurden weder Bebauungspläne noch Bebauungsrichtlinien erlassen.

Das Landesverwaltungsgericht hat erwogen:

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.

Der Verwaltungsgerichtshof vertritt die Auffassung, dass dem Nachbarn im Zusammenhang mit der Gebäudehöhe grundsätzlich kein subjektiv-öffentliches Recht auf die Wahrung des Ortsbildes zukommt. Der Nachbar kann als subjektiv-öffentliches Recht im Zusammenhang mit der Gebäudehöhe (nur) geltend machen, 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. 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. VwGH 27.04.1999, Zl. 98/05/0246).

Dieses Recht auf Einhaltung einer bestimmten Gebäudehöhe wurde jedoch dahingehend einschränkend ausgelegt, dass der Nachbar nur eine Verletzung der Vorschriften über die Gebäudehöhe hinsichtlich der ihm zugewandten Gebäudefront durchsetzen kann.

Die gesetzlichen Vorschriften über die Entfernung von Nachbargrenzen oder Nachbargebäuden sind als Vorschriften zu beurteilen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse des Anrainers iSd § 21 Abs. 4 Bgld. BauG dienen. Aus der Anordnung des § 5 Bgld. BauG 1997

erwachsen daher dem Anrainer subjektiv-öffentliche Rechte iSd § 21 Abs. 4 Bgld. BauG.

Da im Beschwerdefall weder ein (Teil-)Bebauungsplan noch Bebauungsrichtlinien vorliegen, hatte die Baubehörde gemäß § 5 Abs. 1 Bgld. BauG zunächst im Einzelfall zu prüfen, welche Bebauungsweise für das Baugrundstück der Beschwerdeführerin zuzulassen ist. Für die im Einzelfall für ein bestimmtes Baugrundstück zugelassene Bebauungsweise bedarf es aber einer nachvollziehbaren Begründung, die insbesondere bei Fragen des Ortsbildes grundsätzlich ein schlüssiges Gutachten eines Sachverständigen erfordert (vgl. VwGH 31.08.1999, 99/05/0095 und 30.07.2002, 2000/05/0220).

Auch der Rechtsanspruch der Nachbarn auf Einhaltung der Bebauungsweise ist auf die unmittelbar angrenzenden Grundstücke beschränkt.

In der mündlichen Verhandlung am 25.11.2013, zu der die Berufungswerberin unter Hinweis auf § 42 AVG nachweislich geladen wurde, brachte diese folgende Einwendung vor:

„Da es ursprünglich anders besprochen wurde, bin ich gegen die Höhe von ca. 5,5 m an der Grundstücksgrenze. Meiner Meinung nach sollte das Dachgeschoss im Bereich oberhalb der Garage um mind. 2,5 m in Richtung Grundstücksmitte des Nachbarn hinübersetzt sein.“

In der Berufung vom 02.01.2014 wird unter anderem ausgeführt, die Beschwerdeführerin habe bereits in der mündlichen Verhandlung eingewendet, dass sie „sowohl gegen die Höhe des Gebäudes von ca. 5,5 m als auch gegen die Bebauung bis zur Grundstücksgrenze“ sei.

In der vorliegenden Beschwerde wird schließlich konkret die Beeinträchtigung des Lichteinfalls auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin geltend gemacht.

Die Beschwerdeführerin hat damit Einwendungen hinsichtlich der Entfernung des Bauvorhabens von der Grundgrenze und der Höhe des Gebäudes vorgebracht. Da nur die Erhebung von Einwendungen, nicht aber ihre Begründung von den Präklusionsfolgen erfasst ist, darf die Begründung für eine rechtzeitig erhobene Einwendung auch noch später vorgebracht, ergänzt und geändert werden. Hat der Nachbar rechtzeitig Einwendungen

über die Lage des Bauvorhabens und die Nichteinhaltung von Abständen durch das Bauvorhaben zu seinen Grundgrenzen geltend gemacht, dann ist es ihm nicht verwehrt, die von ihm behauptete Abstandsverletzung hinsichtlich der Einschränkung der Belichtung zu ergänzen. Die Bebauung des Grundstückes bis an die Grundgrenze mit dem Hauptgebäude wurde bereits in der mündlichen Verhandlung eingewendet. Mit der Garage würde nur ein Nebengebäude an der Grundgrenze errichtet.

Festlegung der Bebauungsweise:

Um eine der Bebauungsweisen gemäß § 5 Abs. 1 Bgld. BauG festlegen zu können, wäre im Beschwerdefall vom Sachverständigen ein Beurteilungsgebiet auszuwählen und darzulegen gewesen, auf Grund welcher Umstände er die Eingrenzung des Beurteilungsgebietes gewählt hat. Der in diesem Beurteilungsgebiet vorhandene Baubestand einschließlich der Abstände zu den Grundgrenzen wäre im Befund zu beschreiben gewesen. Nur nach einer eingehenden Darstellung des Beurteilungsgebietes (allenfalls mit Bilddokumentation) ist eine Überprüfung der von den Baubehörden festgelegten Bebauungsweise möglich.

Für die im Einzelfall für ein bestimmtes Baugrundstück zugelassene Bebauungsweise bedarf es einer nachvollziehbaren Begründung, die insbesondere bei Fragen des Ortsbildes grundsätzlich ein schlüssiges Gutachten eines Sachverständigen erfordert (vgl. VwGH 30.07.2002, ZI. 2000/05/0220). Das Gutachten des Sachverständigen hat den Befund (Darstellung des Sachverhalts) und das auf diesen Befund gegründete Urteil (Gutachten) zu enthalten. Der Befund hat alle jene Grundlagen und die Art ihrer Beschaffung zu nennen, die für das Gutachten erforderlich sind.

Die Behörde hat das Gutachten auf seine Vollständigkeit, auf Freiheit von Widersprüchen sowie insbesondere auf seine Schlüssigkeit, das heißt darauf hin zu überprüfen, ob es den Denkgesetzen und den Erfahrungen des täglichen Lebens entspricht.

Aus dem vorgelegten Bauakt ist überhaupt kein Sachverständigengutachten zu entnehmen. Bei der mündlichen Verhandlung war zwar ein Bausachverständiger anwesend, ein Gutachten ist in der Niederschrift nicht enthalten. Die Feststellungen im Berufungsbescheid beschränken sich auf die Nennung von zwei dem Bauvorhaben benachbarten Objekten, die in

halboffener Bebauungsweise ausgeführt sind. Im Bescheid des Gemeinderats wird ohne weitere Begründung festgehalten, dass sich das „Orts- und Landschaftsbild grundsätzlich auf die *** Gasse“ beziehe. Schon hier bedarf es einer näheren Begründung, da bereits aus einem Luftbild entnommen werden kann, dass z. B. auch die ***gasse und die ***gasse unmittelbar anschließende Wohngebiete sind. Einzugehen ist auch auf das Vorbringen, wonach es sich bei dem Gebäude an der Grundgrenze auf dem Grundstück *** Gasse 2 um ein Nebengebäude handle.

Gemäß § 28 Abs. 3 Satz 2 VwGVG kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen, wenn die Behörde die notwendigen Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen hat. Die Behörde ist hierbei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.

Die Behörde hat im gegenständlichen Verfahren hinsichtlich der Prüfung nach § 5 Abs. 1 Bgld. Baugesetz jegliche erforderliche Ermittlungstätigkeit unterlassen, es liegt eine gravierende Ermittlungslücke vor. Der entscheidungswesentliche Sachverhalt wurde nicht erhoben. Die Erstellung des Gutachtens durch den ortskundigen Amtssachverständigen der Stadtgemeinde ist rascher und kostengünstiger möglich als durch das Verwaltungsgericht.

Belichtung des Nachbargebäudes:

Aus dem Gemeinderatssitzungsprotokoll vom 17.06.2014 ist zu entnehmen, dass der Gemeinderat nach Einlangen der Beschwerde Erhebungen darüber durchführte, ob es sich bei dem in der Beschwerde erwähnten Vorraum um einen Aufenthaltsraum handelt. Nach einem Ortsaugenschein, bei dem die Beschwerdeführerin anwesend war, wurde festgestellt, dass für den Raum keine baurechtliche Genehmigung als Aufenthaltsraum vorliegt. Die Ausführungen im Bescheid des Gemeinderats, wonach sich an der der Grundgrenze des Bauvorhabens zugewandten Seite des Gebäudes der Beschwerdeführerin keine Öffnungen befinden, die bei der Einschränkung des Lichteinfalls zu berücksichtigen sind, sind daher schlüssig. In diesem Punkt wurden die Einwendungen zu Recht abgewiesen.

Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, weil keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin abzufassen. Die Beschwerde ist beim Verfassungsgerichtshof und die Revision beim Landesverwaltungsgericht Burgenland einzubringen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabegebühr von je 240.- Euro zu entrichten.

Ergeht an:

Mag. L e i t n e r

Dieses Dokument ist amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter <http://www.signaturpruefung.gv.at>
Die Echtheit eines Ausdruckes kann durch Vorlage beim LVwG Burgenland verifiziert werden. Das Logo des Landesverwaltungsgerichts ist die Bildmarke.