



Zahl: E GB5/08/2014.028/002

Eisenstadt, am 04.09.2014

O, \*\*\*

Administrativsache

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Burgenland hat durch seinen Richter Mag. Muskovich über die Beschwerde des Herrn AL, wohnhaft in \*\*\*, , vom 09.05.2014, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde \*\*\* als Baubehörde II. Instanz vom 07.04.2014, Zl. \*\*\*, in einer Bausache

zu Recht e r k a n n t:

- I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.
- II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

## **Entscheidungsgründe**

Mit Bescheid des Gemeinderats von \*\*\* vom 07.04.2014, Zahl \*\*\*, wurde die Berufung des nunmehrigen Beschwerdeführers gegen den Bescheid des Bürgermeisters von \*\*\* vom 04.12.2013, Zahl \*\*\*, gemäß § 66 Abs. 4 AVG in Verbindung mit § 30 Abs. 1 Bgld. Baugesetz als unzulässig zurückgewiesen.

In der Bescheidbegründung wird zum Berufungsvorbringen zusammengefasst Folgendes festgehalten: Die Einwendung des Berufungswerbers, dass gegen § 3 des Bgld BauG, speziell dass das derzeit ländliche Orts- und Landschaftsbild wesentlich beeinträchtigt würde, wurde von der Baubehörde I. Instanz von Amts wegen geprüft und dazu eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt. Die Baubehörde I Instanz hat auf Grundlage dieses Gutachtens entschieden, dass das Ort- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Den Einwand, dass das Baugrundstück nicht verkehrstechnisch erschlossen ist, wurde entgegengehalten, dass direkt vor dem Baugrundstück eine Straßenanlage vorbeiführt (\*\*\*). Die verkehrstechnische Erschließung innerhalb des Baugrundstückes ist Angelegenheit des Bauwerbers. Da die beiden Einwendungen des Anrainers AL keine subjektiv öffentlichen Parteirechte darstellen, war die Berufung gemäß § 21 Abs. 5 des Bgld. BauG in beiden Punkten als unzulässig zurückzuweisen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde.

In der Beschwerde wird Folgendes vorgebracht:

- Der bekämpfte Bescheid berufe sich in seiner Begründung auf eine Rechtsnorm (§ 21 Bgld. BauG), die jedoch ganz offensichtlich nicht mit der tatsächlichen geltenden Rechtsnorm übereinstimme und schon deshalb zu einem falschen Ergebnis geführt habe. Die Behauptung in der Begründung, dass die Einwände keine subjektiv öffentlichen Parteirechte darstellen, stimme nicht mit dem tatsächlichen § 21 Bgld. BauG überein.
- Die Gemeinde \*\*\* behaupte im bekämpften Bescheid, es läge eine gutachterliche Stellungnahme eines Raumplanungsbüros vor. Abgesehen davon, dass die Einholung eines unabhängigen Gutachtens in der Bauverhandlung vereinbart worden sei, liege auch keine gutachterliche

Stellungnahme eines unabhängigen Raumplaners vor. Damit stehe die Aussage der Gemeinde im Widerspruch zu den Verfahrensakten.

- Weiters habe die Gemeinde \*\*\* seine Ausführungen und Beweisführung in seiner Berufung nicht oder mangelhaft gewürdigt, was sich in der unzulässigen Verkürzung seiner Beschwerdepunkte zeige, aber auch darin, dass offensichtlich bewusst die Einholung eines unabhängigen Sachverständigengutachtens vermieden werden wollte.

Der Beschwerdeführer beantragt die Aufhebung des Bescheides.

Dem Verfahren liegt ein Antrag der O vom 17.07.2013 auf baurechtliche Bewilligung einer Reihenanlage auf den Grundstücken Nr. 5042 und 5043 der KG \*\*\* zugrunde. Der BF ist Eigentümer der angrenzenden Grundstücke Nr. 5044 und 5045 der KG \*\*\* und somit Nachbar.

Der Bürgermeister der Gemeinde \*\*\* beraumte für den 03.09.2013 eine mündliche Verhandlung an, zu der der Beschwerdeführer als Nachbar nachweislich geladen wurde. Bei der mündlichen Verhandlung wurde er durch seinen Vater JL vertreten. Dieser brachte in der Verhandlung vor, dass er einen grundsätzlichen Einwand in der Form der Bebauung „Reihenhäuser“ habe und stelle das Ersuchen an die Gemeinde, von einem befugten Fachmann ein Gutachten einzuholen, was in diesem Gebiet als ortsübliche Verbauung anzusehen ist und dass das Baugrundstück aus mehreren Baugrundstücken bestehe.

Dazu liegt von der A GmbH eine von der Gemeinde eingeholte Stellungnahme vor. Beurteilt wurde, das gegenständliche Bauvorhaben aus der Sicht der Flächenwidmung und des Orts- und Landschaftsbildes.

Mit Bescheid des Bürgermeisters von \*\*\* vom 04.12.2013, Zahl \*\*\*, wurde das Vorhaben gemäß § 18 Abs. 1 iVm. § 30 Bgld. Baugesetz bewilligt.

Gegen diesen Bescheid hat der BF mit Schreiben vom 29.12.2013 Berufung erhoben. Er bringt im Wesentlichen vor, dass die Reihenanlage das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt und dass das vorgelegte Schreiben kein Gutachten darstelle, da wesentliche Elemente eines Gutachtens fehlen. Weiters seien einige Häuser (auf den Baugrundstücken) ohne Neuerrichtung einer Straße nicht erreichbar und damit nicht verkehrsmäßig erschlossen.

Die Berufung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde \*\*\* mit Bescheid vom 07.04.2014, Zl. \*\*\*, als unzulässig zurückgewiesen, da sowohl der Einwand der verkehrsmäßigen Erschließung auf dem Baugrundstück als auch der Einwand der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes keine subjektiv öffentlichen Parteirechte darstellen.

Das Landesverwaltungsgericht hat erwogen:

Die in diesem Verfahren relevanten Bestimmungen des Bgld. Baugesetzes 1997 idgF. lauten:

*„§ 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 Verordnungen entsprechen,*
- 3. nach Maßgabe des Verwendungszwecks dem Stand der Technik, insbesondere bezüglich*
  - a) Mechanische Festigkeit und Standsicherheit,*
  - b) Brandschutz,*
  - c) Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz,*
  - d) Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit,*
  - e) Schallschutz,*
  - f) Energieeinsparung und Wärmeschutz 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.“*

*§ 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."*

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 seine Parteistellung behalten hat (VwGH 18. März 2004, Zl. 2002/05/1004).

Der Beschwerdeführer hat Einwendungen hinsichtlich der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes eingebracht.

Nach der ständigen hg. Rechtsprechung stellen aber Einwendungen betreffend die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes kein Nachbarrecht dar (vgl. VwGH 16.11.2010, 2007/05/0174; 28. Jänner 2009, Zl. 2008/05/0139, und vom 11. Mai 2010, Zl. 2007/05/0159, mwH). Ein

subjektiv-öffentliches Recht des Nachbarn auf Beibehaltung der Eigenart der Umgebung und des Siedlungscharakters besteht ebenso wenig wie ein Mitspracherecht in Bezug auf das Ortsbild oder Landschaftsbild (vgl. VwGH 23. November 1995, Zl. 94/06/0194, und vom 29. März 2001, Zl. 2000/06/0008).

Diese Einwendungen hinsichtlich der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wurden vom Gemeinderat der Gemeinde \*\*\* der höchstgerichtlichen Judikatur folgend richtigerweise als unzulässig zurückgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat darüber hinaus Einwendungen hinsichtlich des Verlangens nach der Einsetzung eines unabhängigen Sachverständigen eingebracht. Diese Einwendung liegt im Zusammenhang mit der Beurteilung des Orts- und Landschaftsbildes und es liegt daher auch hinsichtlich dieser Einwendung kein subjektives-öffentliches Recht des Beschwerdeführers vor. Nachbarn könne Verfahrensmängel nur insoweit geltend machen, als sie dadurch in der Verfolgung ihrer subjektiv-öffentlichen Rechte beeinträchtigt werden (VwGH 22.09.1983, 82/06/0148). Es wurden auch keine Umstände glaubhaft gemacht, die die Unbefangenheit des Sachverständigen in Zweifel ziehen und solche sind aus der Aktenlage auch nicht hervor gekommen.

Dem Beschwerdeführer ist zwar beizupflichten, dass in der Begründung § 21 Abs. 4 Bgld. BauG nicht zur Gänze widergegeben wurde, jedoch erzeugt nur der Spruch im Bescheid rechtliche Verbindlichkeit. Die Begründung des Bescheides hat im Allgemeinen keine normative Kraft. Eine unrichtige oder unvollständige Begründung kann daher einen Bescheid, dessen Spruch eindeutig ist, nicht rechtswidrig machen (VwSlg NF 690A). Selbst wenn § 21 Abs. 4 Bgld. BauG korrekt angeführt worden wäre, ist für den Beschwerdeführer nichts gewonnen, denn die Behörde hätte zum gleichen Ergebnis kommen müssen, nämlich dass Einwendungen, die keine subjektiv-öffentlichen Rechte darstellen, als unzulässig zurückzuweisen sind.

Zum Vorbringen der verkehrsmäßigen Erschließung der einzelnen Reihenhäuser wird auf das Erkenntnis des VwGH vom 31.08.1999, 99/05/0158, hingewiesen, wonach die Vorschriften betreffend die verkehrsmäßige Erschließung sowie die Gewährleistung der Versorgung und

Entsorgung keine subjektiv-öffentlichen Rechte des Nachbarn darstellen. Auch diese Einwendung ist vom Gemeinderat der Gemeinde \*\*\* zu Recht als unzulässig zurückgewiesen worden.

Auch die letzte Einwendung, in der der belangten Behörde unterstellt wird, dass sie die Berufungspunkte im bekämpften Bescheid unzulässigerweise verkürzt habe, damit offensichtlich bewusst die Einholung eines unabhängigen Sachverständigengutachtens vermieden werden sollte, ist unzulässig, da diese wieder auf die Einwendung der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes gerichtet ist, und somit unzulässig ist.

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. M u s k o v i c h

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.