



Zahl:

Eisenstadt, am

Administrativsache

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Burgenland hat durch seinen Richter  
über die Beschwerde des Herrn  
wohnhaft in  
, vertreten durch die  
in  
, vom  
ge-  
gen den Bescheid des Gemeinderates der Marktgemeinde  
vom  
, Zl.  
, wegen der Erteilung der baubehördlichen Bewil-  
ligung für den Umbau des bestehenden Bürogebäudes zu einer Wohnhaus-  
anlage mit 10 TOP's, Errichtung einer Garage und einer überdachten Lager-  
fläche sowie einer teilweisen nachbarseitigen Einfriedung auf dem Grund-  
stück Nr. , KG  
, in  
, an  
die

zu Recht e r k a n n t:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird der Beschwerde stattgegeben und die Baubewilligung für die Errichtung der Garage (40 m<sup>2</sup> lt. Einreichplan) und der überdachten Lagerfläche (43,02 m<sup>2</sup> lt. Einreichplan) infolge Zurückziehung des Antrages aufgehoben.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

Herrn \_\_\_\_\_ ist als Eigentümer des Grundstückes Nr. \_\_\_\_\_ ,  
KG \_\_\_\_\_ , Partei des Bauverfahrens gemäß § 21 Abs. 1 Z 3 Bgld. BauG  
(Nachbar).

Gemäß § 5 Abs. 2 Bgld. BauG sind in der seitlichen und hinteren Abstandsfläche Nebengebäude und andere untergeordnete Bauten bis zu einer Außenwandhöhe von drei Metern, bezogen auf das verglichene Gelände und mit einer Dachneigung von höchstens 45° zulässig, sofern die maßgeblichen baupolizeilichen Interessen nicht verletzt werden.

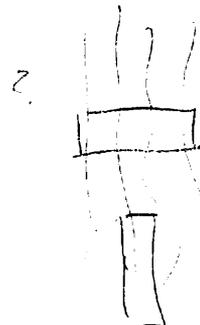
Im gegenständlichen Fall liegt unzweifelhaft ein Nebengebäude in Form der Lagerfläche bzw. Garage in einer Abstandsfläche vor. Die Heranziehung des verglichenen Geländes ist nur bei Bauführungen in der Falllinie einer Geländeneigung vorgesehen. Siehe dazu die Erläuterungen zur Novelle des Bgld. BauG, LGBl. Nr. 18/2005, XVIII. Gp. RV 887 AB 893.

Zu § 5 Abs. 2:

*„Der Umstand, dass bisher bei Nebengebäuden in der Abstandsfläche an der höchsten Stelle der Außenwand zu messen war, ohne dass hiebei Geländeneigungen berücksichtigt bzw. ausgeglichen werden konnten, führte zu Problemen bei Hanglagen, insbesondere bei hangabwärts von der Verkehrsfläche gelegenen Garagen in der Abstandsfläche.*

*Um die dadurch verursachten Probleme zu beseitigen, wurde nunmehr die Bemessung der Höhe der Außenwand von Nebengebäuden in der Abstandsfläche wieder auf das verglichene Gelände bezogen. Hiebei darf allerdings nicht übersehen werden, dass hinsichtlich der Ermittlung der Höhe eines Gebäudes bereits in einer Novelle zur Burgenländischen Bauverordnung, LGBl. Nr. 68/2003, näher ausgeführt wurde, dass das Gelände nur bis zu einem Höhenunterschied des Geländes von 3 m verglichen werden darf (vgl. § 2 Abs. 12 Z 1 zweiter Teilsatz Bauverordnung).“*

Die Außenwand der Garage bzw. der überdachten Lagerfläche wird jedoch quer zur Geländeneigung errichtet und somit liegt kein Höhenunterschied des Geländes vor. Auch ist die Bestimmung des § 5 Abs. 4 Bgld. Bauordnung, LGBl. Nr. 13/1970, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 11/1994, nicht mehr in Kraft. In dieser war geregelt, dass die Höhe eines Baues in der Abstandsfläche von dem an den Bauplatz angrenzenden verglichenen Gelände des Nachbargrundes bis zu seinem höchsten Punkt an der der Grund-



grenze zugewandten Front gemessen wird. Mit Inkrafttreten des Burgenländischen Baugesetzes 1997 am 01.02.1998 wurde die Bgld. Bauordnung aufgehoben.

Das von der Baubehörde II. Instanz bemühte Erkenntnis ist in vorliegendem Sachverhalt nicht einschlägig, da der Tenor des Erkenntnisses ist, dass nur zur Auslegung der Bebauungsrichtlinien, die aus dem Jahre 2002 stammten, die im Zeitpunkt der Erlassung der Bebauungsrichtlinien gültige Bauverordnung mit den Regelungen über die Gebäudehöhe heranzuziehen ist.

Zitat: „Die Bgld. Bauordnung ist mit dem Inkrafttreten des Bgld. Baugesetzes 1997 außer Kraft getreten, das, wie gesagt, keine näheren Bestimmungen zur Gebäudehöhe und zu ihrer Ermittlung enthält. Es ist aber davon auszugehen, dass - mangels abweichender Regelungen - der Begriff "Gebäudehöhe" (samt der Frage, wie diese zu ermitteln ist) dann, wenn - wie hier - in den Bebauungsrichtlinien nichts Abweichendes bestimmt ist, weiterhin im Sinne der zuletzt geltenden Bestimmung des § 6 BO auszulegen ist. (Zur Auslegung des Begriffes "Geschoß" im Sinne der BO siehe das bereits genannte hg. Erkenntnis Slg. Nr. 15136/A.)" (Unterstreichung nicht im Original).

Daher ist in der Abstandsfläche die Errichtung der überdachten Lagerfläche bzw. Garage nur bis zu einer Außenwandhöhe von drei Metern zulässig. Die Höhe der Außenwand wird vom Baugrundstück aus gemessen (siehe PAL-LITSCH/PALLITSCH, Burgenländisches Baurecht<sup>2</sup>, DfE zu § 5 Abs. 2).

Nach der Judikatur hat die Berufungsbehörde dem Bauwerber zu einer Änderung seines Bauvorhabens aufzufordern, wenn ein Versagungsgrund durch eine Modifikation des Bauansuchens beseitigt werden kann. Die Berufungsbehörde darf nur dann das ganze Vorhaben ablehnen, wenn sich der Bauwerber weigert, eine entsprechende Änderung seines Projektes vorzunehmen. (VwGH 15.09.1992, 92/05/0044). Die Bauwerberin wurde mit Schreiben des Landesverwaltungsgerichtes Burgenland vom , Zl. , von dieser Rechtsansicht in Kenntnis gesetzt und es wurde ihr die Möglichkeit der Projektänderung eingeräumt. Mit E-Mail vom verzichtete die Bauwerberin auf den Bau der Garage und der überdachten Lagerfläche und es war daher spruchgemäß zu entscheiden.



