

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

31.01.2012

Geschäftszahl

2009/05/0005

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Rehak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Kalanj, über die Beschwerde 1. des JB und 2. der SB, beide in L, beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Werner Schwarz KG in 7350 Oberpullendorf, Hauptplatz 9/7, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Oberpullendorf vom 24. November 2008, Zl. OP-02-04-63-4, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. Gemeinde M, vertreten durch Dax & Partner Rechtsanwälte GmbH in 7540 Güssing, Badstraße 12; 2. HT und 3. MT, beide in L), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Burgenland hat den Beschwerdeführern Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 1.326,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit undatiertem, am 24. Mai 2007 bei der mitbeteiligten Gemeinde eingelangtem Bauansuchen beantragten die zweit- und drittmittelbeteiligte Partei die Baubewilligung für die Errichtung eines Carports auf dem Gst. Nr. 5810/7, KG R. Die Beschwerdeführer sind Eigentümer der im Osten daran unmittelbar angrenzenden Liegenschaft Gst. Nr. 5810/6. Das Carport soll an der gemeinsamen Grundgrenze errichtet werden.

Bei der mündlichen Bauverhandlung am 2. Juli 2007 erhoben die Beschwerdeführer u.a. Einwendungen gegen die Höhe. Gemäß Einreichplan sei eine Höhe der entlang der Grundgrenze geplanten Außenwand von 347,5 cm vorgesehen, wodurch die gemäß § 5 Abs. 2 Burgenländisches Baugesetz (BauG) zulässige Höhe von 3 m um 47,5 cm überschritten werde.

Mit Bescheid vom 10. September 2007 erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde die beantragte Baubewilligung. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, das Carport habe die maximalen Ausmaße von 7,3 m x 5,5 m und eine maximale Höhe von der bestehenden Hofpflasterung von 2,92 m bzw. von dem Nachbargrundstück direkt an der Grundgrenze eine mittlere Höhe von 3,575 m, gemessen vom bestehenden Niveau bis Blechdach Oberkante. Laut genehmigten Einreichplänen für das Einfamilienhaus sei aus den Ansichten bzw. Schnitten teilweise eine Pflasterhöhe ident mit dem Hobbyraum (Fußbodenoberkante) planlich dargestellt, jedoch nicht bemaßt. Im Anschluss an das bestehende Carport betrage die Gebäudehöhe gemessen an der Grundgrenze der Bauwerber ebenfalls ca. 3,59 m. Es sei davon auszugehen, dass das im nunmehrigen Einreichplan mit 0/000 angegebene Niveau bereits im Zuge der Errichtung des Einfamilienhauses mit baubehördlicher Bewilligung vom 22. März 1996 bewilligt worden sei. Es könne weder dem damaligen Planverfasser noch dem Bauwerber unterstellt werden, ein Garagentor in einem Niveau beantragt zu haben, in dem eine Zufahrt nicht möglich sei. Aus dem mit Bescheid vom 22. März 1996 genehmigten Einreichplan gehe eindeutig hervor, dass das jetzt mit 0/000 angegebene Niveau bereits damals bewilligt und laut Orthofoto offensichtlich auch errichtet worden sei. Es sei daher für die Bemessung der Höhe des Nebengebäudes von dem mit Bescheid vom 22. März 1996 bereits bewilligten Niveau (befestigte Fläche vor Hobbyraum) auszugehen.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer Berufung, der mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 25. März 2008 keine Folge gegeben wurde. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, die Geländehöhe ergebe sich aus dem seinerzeitigen Baubescheid vom 22. März 1996, da sonst eine Einfahrt in die zu errichtende Garage nicht möglich gewesen wäre. Aufschüttungen seien nach dem BauG nicht bewilligungspflichtig. Nach dem nunmehr geltenden § 5 Abs. 2 BauG dürfe die Außenwand vom Baugrundstück aus gemessen an keiner Stelle höher als 3 m sein, da die zuvor vorgeschriebene zwingende Orientierung am

allenfalls niedriger gelegenen verglichenen Gelände des Nachbargrundstückes fehle. Zur Ermittlung der Gebäudehöhe sei auf § 2 Abs. 12 der Burgenländischen Bauverordnung, LGBL Nr. 11/1998 idF Nr. 69/2003, hinzuweisen, wonach bei einer Dachneigung bis einschließlich 45 Grad die Gebäudehöhe von der Schnittlinie der jeweiligen Gebäudefront mit dem verglichenen Gelände bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut zu messen sei. Das Gelände dürfe nur bis zu einem Höhenunterschied von 3 m verglichen werden. Der von außen sichtbare höchste Punkt der Außenwand sei als Bezugspunkt anzunehmen, wenn sich daraus eine größere Höhe ergebe.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer Vorstellung, die mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid abgewiesen wurde. Nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften sowie Verweisen auf einen Erlass bemerkte die belangte Behörde in der Bescheidbegründung, aus dem Bauakt ergebe sich nicht, dass das Bauvorhaben unzulässig hoch wäre.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes kostenpflichtig aufzuheben.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und, ebenso wie die mitbeteiligte Gemeinde, in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

In der Beschwerde wird im Wesentlichen dargelegt, die belangte Behörde verkenne, dass die Höhe der Außenwand seit der Novelle zum BauG LGBL Nr. 18/2005 nicht mehr nur vom Baugrundstück aus, sondern vom verglichenen Gelände, also vom angrenzenden Gelände des Grundstückes der Beschwerdeführer zu bemessen sei, darüber hinaus auch vom unmittelbar an das Bauwerk grenzenden Gelände des Grundstückes der Bauwerber, das unmittelbar im Anschluss an das Carport dieselbe Höhe habe wie das Grundstück der Beschwerdeführer, da die vorherige Errichtung der Einfriedungsmauer und Anschüttung und Pflasterung der daran anschließenden Fläche nur bis zum später darauf errichteten Carport erfolgt seien. Der von der belangten Behörde zitierte Durchführungserlass sei entsprechend geändert worden. Die Rechtsansicht, die Höhe der Außenwand sei vom Baugrundstück aus zu messen, gründe sich somit auf eine überholte Rechtslage. Werde die Höhe der Außenwand an der Grundgrenze zum Grundstück der Beschwerdeführer unter Einbeziehung des verglichenen Geländes gemessen, ergebe dies eine Höhe von 3,475 m im Mittel (siehe den erstinstanzlichen Bescheid vom 10. September 2007), womit die höchstzulässige Höhe der Außenmauer im Mittel um 47,5 cm überschritten werde. Entgegen der von der Baubehörde vertretenen Ansicht sei dem mit Baubewilligung vom 22. März 1996 genehmigten Einreichplan weder die im Anschluss an den Hobbyraum von den Bauwerbern nachträglich entlang der Grundgrenze zum Grundstück der Beschwerdeführer errichtete Einfriedungsmauer mit einer Länge von ca. 7,3 m und einer Höhe von ca. 60 cm noch die Anschüttung des Geländes auf dem Grundstück der Bauwerber bis zur Höhe dieser Einfriedungsmauer und die Pflasterung dieser Fläche vorgesehen gewesen. Diese Baumaßnahmen seien ohne baubehördliche Genehmigung erfolgt, weshalb auch nicht unterstellt werden könne, das Niveau dieser Einfriedungsmauer bzw. der niveaugleich zur Einfriedungsmauer auf dem Grundstück der Bauwerber angebrachten Pflasterung wäre genehmigt und der Berechnung der Außenwandhöhe zugrunde zu legen. Aus der Baubewilligung vom 22. März 1996 ergebe sich vielmehr, dass das Grundstücksniveau der Grundstücke der Bauwerber und der Beschwerdeführer gleich sei. Selbst ohne Einbeziehung des verglichenen Geländes wäre daher die Höhe der Einfriedungsmauer, auf die die Außenmauer des Carports gestellt worden sei, bei der Gesamthöhe der Außenmauer einzubeziehen gewesen, woraus sich eine Gesamthöhe der Außenmauer von 3,475 m im Mittel und damit eine Überschreitung der zulässigen Höhe um 47,5 cm im Mittel ergebe.

§ 5 Abs. 2 BauG idF LGBL Nr. 18/2005 lautet:

"(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 Grad zulässig, sofern die maßgeblichen baupolizeilichen Interessen nicht verletzt werden."

Gemäß § 43 Abs. 3 der Burgenländischen Bauverordnung 2008, LGBL Nr. 63, sind für am 1. Juli 2008 anhängige Verfahren die Bestimmungen der Bauverordnung LGBL Nr. 11/1998, zuletzt geändert durch die Verordnung LGBL Nr. 68/2003, weiterhin anzuwenden.

§ 2 Abs. 12 der Bauverordnung 1998 idF LGBL Nr. 68/2003 lautet:

"(12) Ermittlung der Gebäudehöhe:

1. Bei einer Dachneigung bis einschließlich 45 Grad ist die Gebäudehöhe von der Schnittlinie der jeweiligen Gebäudefront mit dem verglichenen Gelände bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut zu messen; das Gelände darf nur bis zu einem Höhenunterschied von 3 m verglichen werden. Der von außen sichtbare höchste Punkt der Außenwand ist als Bezugspunkt anzunehmen, wenn sich daraus eine größere Höhe ergibt. Die der Dachform entsprechende Giebelflächen bleiben außer Betracht.

2. Bei einer Dachneigung über 45 Grad ist die Gebäudehöhe so zu ermitteln, dass die Differenz der sich aus dieser Dachneigung ergebenden Firsthöhe zu einer sich aus einer Dachneigung von 45 Grad ergebenden Firsthöhe der Gebäudehöhe nach Z 1 hinzuzurechnen ist.

3. Zurückgesetzte Geschoße sind nicht auf die Gebäudehöhe anzurechnen, wenn sich alle Bauteile innerhalb eines Neigungswinkels von 45 Grad, gemessen von der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. von dem von außen sichtbaren höchsten Punkt der Außenwand, der gemäß Z 1 als Bezugspunkt angenommen wurde, befinden."

Vorweg ist zu bemerken, dass Durchführungserlassen schon mangels Kundmachung im Landesgesetzblatt keine für den Verwaltungsgerichtshof verbindliche Kraft zukommt (vgl. das hg. Erkenntnis vom 23. Juni 2010, Zl. 2010/06/0074, mwN). Die diesbezüglichen Ausführungen der belangten Behörde und der Beschwerdeführer gehen daher ins Leere.

Wie sich im Übrigen aus § 2 Abs. 12 der Bauverordnung 1998 ergibt, kommt es auf die Außenwand an. Maßgebend ist ferner das an diese unmittelbar angrenzende Gelände (arg: "Schnittlinie").

Da die eingereichten und bescheidmäßig bewilligten Einreichunterlagen keine Darstellung der gegenständlichen Außenwand und des unmittelbar an diese anschließenden Geländes enthalten, die selbstverständlich auch zu kotieren wäre, kann im vorliegenden Fall nicht beurteilt werden, ob die zulässige Gebäudehöhe überschritten wird. Kotierungen sind nur in einem Schnitt vorhanden, der aber nicht die Außenwand darstellt. In diesem Zusammenhang ist ferner festzuhalten, dass sich die Baubewilligung aus dem Jahr 1996 nicht im Akt befindet und daher nicht nachgeprüft werden kann, ob seinerzeit eine Geländeänderung mitbewilligt worden ist. Zu bemerken ist allerdings, dass in den nunmehrigen Einreichplänen die Angaben "Verbundsteinpflaster 6 cm", "Split 4 cm" und "Frostkoffer 30 cm" vorhanden sind. Unklar bleibt, inwieweit von der jetzigen Baubewilligung diese offenbar geländeerhöhenden Maßnahmen umfasst sein sollen. Allerdings kann dies im vorliegenden Fall dahingestellt bleiben, da es im Sinne des § 5 Abs. 2 BauG auf das natürliche Gelände ankommt (vgl. das zitierte hg. Erkenntnis vom 23. Juni 2010, Zl. 2010/06/0074; siehe ferner das hg. Erkenntnis vom 18. Mai 2010, Zl. 2010/06/0030, wobei dort allerdings bei in Bebauungsrichtlinien vorhandenen Höhenfestlegungen auf das im Zeitpunkt deren Beschlussfassung gegebene Niveau abgestellt wurde).

Der angefochtene Bescheid war aus den dargestellten Gründen gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Der Ausspruch über den Kostenersatz beruht auf den §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008.

Wien, am 31. Jänner 2012