

TE Vwgh Erkenntnis 2015/5/19 2012/05/0097

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 19.05.2015

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Niederösterreich;

L82000 Bauordnung;

L82003 Bauordnung Niederösterreich;

Norm

BauO NÖ 1996 §23;

BauO NÖ 1996 §54 Abs1;

BauO NÖ 1996 §54 Abs2;

BauO NÖ 1996 §54;

BauO NÖ 1996 §6 Abs1 Z3;

BauO NÖ 1996 §6 Abs2 Z3;

BauO NÖ 1996 §6 Abs2;

BauRallg;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 2012/05/0099

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Bernegger und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Rehak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Lorenz, über die Beschwerden der Dipl. Ing. C S in G, vertreten durch die Appiano & Kramer Rechtsanwälte Gesellschaft m.b.H. in 1010 Wien, Bösendorferstraße 7, gegen die Bescheide der Niederösterreichischen Landesregierung jeweils vom 28. März 2012, Zlen. RU1-BR-1617/001-2011 (protokolliert zur hg. Zl. 2012/05/0097) und RU1-BR-1617/002-2011 (protokolliert zur hg. Zl. 2012/05/0099), betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. P F und 2. E F, beide in G, beide nur im zur hg. Zl. 2012/05/0097 protokollierten Verfahren, 3. W G und 4. O G, beide in G, beide nur im zur hg. Zl. 2012/05/0099 protokollierten Verfahren, 5. Marktgemeinde G in G), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.221,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Eingabe vom 16. Juli 2004 beantragten die erst- und zweitmitbeteiligten Parteien die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück Nr. 648/19 der mitbeteiligten Marktgemeinde.

Mit Eingabe vom 16. Juli 2004 beantragten die dritt- und viertmitbeteiligten Parteien die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Nr. 648/22 der mitbeteiligten Marktgemeinde.

Für die beiden Baugrundstücke, die die Widmung "Bauland-Wohngebiet" aufweisen, gilt kein Bebauungsplan.

In der am 7. Oktober 2004 über beide Bauprojekte gemeinsam durchgeführten mündlichen Verhandlung erstattete die Beschwerdeführerin, welche Eigentümerin des nördlich an die Baugrundstücke unmittelbar angrenzenden Grundstückes Nr. 648/13 ist, Einwendungen gegen die geplanten Bauvorhaben und machte insbesondere eine nicht ortsbildgerechte Gestaltung der Garagen und Bedenken im Hinblick auf die Verkehrssicherheit geltend.

Im Zuge der Verhandlung führte der bautechnische Amtssachverständige Dipl.-Ing. B. aus, dass aus technischer Sicht keine Bedenken gegen die Erteilung der Baubewilligung bestünden und die Interessen des § 54 Niederösterreichische Bauordnung 1996 (BO) bei der Projektierung berücksichtigt würden. Auf Grund der bereits bestehenden und baubehördlich bewilligten Garage auf dem Grundstück Nr. 648/12 sei keine auffallende Abweichung zur bestehenden Umgebung gegeben. Auch die Höhe weiche gegenüber der bestehenden Garage nicht ab und es werde vielmehr die bestehende Gebäudehöhe übernommen. Ferner werde durch beide Garagengebäude der Lichteinfall unter 45 Grad auf Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt. Im Zuge der Verhandlung führte der bautechnische Amtssachverständige Dipl.-Ing. B. aus, dass aus technischer Sicht keine Bedenken gegen die Erteilung der Baubewilligung bestünden und die Interessen des Paragraph 54, Niederösterreichische Bauordnung 1996 (BO) bei der Projektierung berücksichtigt würden. Auf Grund der bereits bestehenden und baubehördlich bewilligten Garage auf dem Grundstück Nr. 648/12 sei keine auffallende Abweichung zur bestehenden Umgebung gegeben. Auch die Höhe weiche gegenüber der bestehenden Garage nicht ab und es werde vielmehr die bestehende Gebäudehöhe übernommen. Ferner werde durch beide Garagengebäude der Lichteinfall unter 45 Grad auf Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt.

Im von der Baubehörde angeforderten verkehrstechnischen Gutachten vom 21. Dezember 2004 gelangte der Sachverständige zu dem Schluss, dass gegen die Erteilung der Baubewilligung bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung der Garagen aus verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken bestünden.

Mit Schreiben vom 27. Jänner 2005 sprach sich die Beschwerdeführerin gegen das Gutachten aus und beantragte ein weiteres Sachverständigengutachten.

Mit Schreiben vom 12. Mai 2005 erhob die Beschwerdeführerin weitere Einwendungen und verwies zunächst auf die ihre eigene Liegenschaft betreffende Baubewilligung vom 18. Juni 1980, in welcher "eine Straßenfluchtlinie 5 m hinter der Grundstücksgrenze und die Baulinie an der B.straße" bestimmt worden seien, was eine Bebauung im dazwischen liegenden Bereich ausschließe. Zudem widersprächen die Bauvorhaben den §§ 52 und 54 BO. Gehe man von der Zulässigkeit der gegenständlichen Antragstellung infolge eines ungeregelten Baulandbereiches aus, würden die im genannten Baubewilligungsbescheid bestimmten Straßenflucht- und Baulinien somit auch für künftige Bauvorhaben auf der Liegenschaft der Beschwerdeführerin nicht gelten, weshalb sie unmittelbar an die Grundgrenze heranbauen könne. Folglich würden die beantragten Bauvorhaben den Lichteinfall unter 45 Grad auf Hauptfenster zulässiger, künftig zu errichtender Gebäude auf ihrer Liegenschaft beeinträchtigen. Mit Schreiben vom 12. Mai 2005 erhob die Beschwerdeführerin weitere Einwendungen und verwies zunächst auf die ihre eigene Liegenschaft betreffende Baubewilligung vom 18. Juni 1980, in welcher "eine Straßenfluchtlinie 5 m hinter der Grundstücksgrenze und die Baulinie an der B.straße" bestimmt worden seien, was eine Bebauung im dazwischen liegenden Bereich ausschließe. Zudem widersprächen die Bauvorhaben den Paragraphen 52, und 54 BO. Gehe man von der Zulässigkeit der gegenständlichen Antragstellung infolge eines ungeregelten Baulandbereiches aus, würden die im genannten Baubewilligungsbescheid bestimmten Straßenflucht- und Baulinien somit auch für künftige Bauvorhaben auf der Liegenschaft der Beschwerdeführerin nicht gelten, weshalb sie unmittelbar an die Grundgrenze heranbauen könne. Folglich würden die beantragten Bauvorhaben den Lichteinfall unter 45 Grad auf Hauptfenster zulässiger, künftig zu errichtender Gebäude auf ihrer Liegenschaft beeinträchtigen.

In dem auf Grund der Stellungnahme der Beschwerdeführerin eingeholten ergänzenden verkehrstechnischen

Gutachten vom 16. Jänner 2007 hielt der Sachverständige zusammenfassend fest, dass das Vorgutachten vollinhaltlich zu bestätigen und festzustellen sei, dass durch das Vorhaben der Errichtung der Garagen keine die Bewilligung der Bauvorhaben hindernde Verkehrsbeeinträchtigung zu erwarten sei und kein Widerspruch zu technischen und gesetzlichen Bestimmungen gesehen werde.

Dazu erstattete die Beschwerdeführerin eine Stellungnahme vom 14. Februar 2007.

Am 13. April 2007 wurde zu den Bauprojekten jeweils eine weitere mündliche Verhandlung durchgeführt, in welchen die Beschwerdeführerin im Wesentlichen auf ihre Einwendungen vom 12. Mai 2005 hinwies.

Mit Bescheiden des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde jeweils vom 16. April 2007 wurden die beantragten baubehördlichen Bewilligungen erteilt.

Gegen diese Bescheide erhob die Beschwerdeführerin Berufungen.

In der Folge wurde ein Ortsbildgutachten für die betreffenden Bauvorhaben eingeholt, in welchem der Sachverständige zu dem Schluss gelangte, dass die in § 56 BO geforderte harmonische Einfügung der beiden geplanten Garagen in ihre Umgebung erfolge, da die Gestaltungscharakteristik des relevanten Bestandes mit den gestalterischen Merkmalen der beiden geplanten Gebäude ident sei. In der Folge wurde ein Ortsbildgutachten für die betreffenden Bauvorhaben eingeholt, in welchem der Sachverständige zu dem Schluss gelangte, dass die in Paragraph 56, BO geforderte harmonische Einfügung der beiden geplanten Garagen in ihre Umgebung erfolge, da die Gestaltungscharakteristik des relevanten Bestandes mit den gestalterischen Merkmalen der beiden geplanten Gebäude ident sei.

Mit Eingabe vom 14. Dezember 2009 erstattete die Beschwerdeführerin eine Äußerung zum Ortsbildgutachten und beantragte die Einholung eines Gegengutachtens durch einen gerichtlich beeideten Sachverständigen.

Mit Bescheiden jeweils vom 12. Oktober 2011 wies der Gemeindevorstand der mitbeteiligten Marktgemeinde die Berufungen als unbegründet ab.

Die dagegen erhobenen Vorstellungen wurden mit den angefochtenen Bescheiden als unbegründet abgewiesen. Begründend hielt die belangte Behörde nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften fest, dass in den Ladungen zu den Bauverhandlungen der ausdrückliche Hinweis auf die Präklusionsfolgen - Verlust der Parteistellung - gefehlt habe, weshalb auch das nach den Verhandlungen geäußerte Vorbringen der Beschwerdeführerin zu berücksichtigen gewesen sei.

Zunächst sei festzustellen, dass der Beschwerdeführerin schon im Hinblick auf die taxative Aufzählung der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte in § 6 Abs. 2 BO kein Mitspracherecht hinsichtlich des Ortsbildes sowie hinsichtlich der (Veränderung der) Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Straßen (Verkehrssicherheit) durch ein Bauvorhaben zukomme. Zunächst sei festzustellen, dass der Beschwerdeführerin schon im Hinblick auf die taxative Aufzählung der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte in Paragraph 6, Absatz 2, BO kein Mitspracherecht hinsichtlich des Ortsbildes sowie hinsichtlich der (Veränderung der) Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Straßen (Verkehrssicherheit) durch ein Bauvorhaben zukomme.

Ebenso wenig könne der behauptete Verstoß der geplanten Bauvorhaben gegen § 52 BO in der vorliegenden Form erfolgreich geltend gemacht werden, da damit kein subjektiv-öffentliches Recht angesprochen werde und sich die Baugrundstücke überdies in einem Baulandbereich ohne Bebauungsplan (also ohne festgelegte Straßen- und Baufluchtlinien) befänden. Ebenso wenig könne der behauptete Verstoß der geplanten Bauvorhaben gegen Paragraph 52, BO in der vorliegenden Form erfolgreich geltend gemacht werden, da damit kein subjektiv-öffentliches Recht angesprochen werde und sich die Baugrundstücke überdies in einem Baulandbereich ohne Bebauungsplan (also ohne festgelegte Straßen- und Baufluchtlinien) befänden.

Auch die Einwendungen der Beschwerdeführerin, die die Erteilung der Baubewilligung für das Gebäude auf ihrem eigenen Grundstück im Jahr 1980 zum Inhalt hätten (Einhaltung von Abständen des errichteten Gebäudes zu den Grundstücksgrenzen, Errichtung einer Stützmauer), gingen ins Leere, da im Bauverfahren als Projektgenehmigungsverfahren die Übereinstimmung des Projektes mit den Bestimmungen des § 20 Abs. 1 Z 1 bis 7 BO zu prüfen sei, nicht aber die Vereinbarkeit mit einem rechtskräftigen Baubewilligungsbescheid auf einem Nachbargrundstück. Die Inhalte und Vorschreibungen des genannten Bewilligungsbescheides seien für die gegenständlichen Verfahren nicht von Relevanz. Auch die Einwendungen der Beschwerdeführerin, die die Erteilung der

Baubewilligung für das Gebäude auf ihrem eigenen Grundstück im Jahr 1980 zum Inhalt hätten (Einhaltung von Abständen des errichteten Gebäudes zu den Grundstücksgrenzen, Errichtung einer Stützmauer), gingen ins Leere, da im Bauverfahren als Projektgenehmigungsverfahren die Übereinstimmung des Projektes mit den Bestimmungen des Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer eins, bis 7 BO zu prüfen sei, nicht aber die Vereinbarkeit mit einem rechtskräftigen Baubewilligungsbescheid auf einem Nachbargrundstück. Die Inhalte und Vorschriften des genannten Bewilligungsbescheides seien für die gegenständlichen Verfahren nicht von Relevanz.

Zur Einwendung einer von den geplanten Garagen ausgehenden Brandgefahr für das Gebäude der Beschwerdeführerin sei festzustellen, dass auf Grund der bestehenden Entfernung des Gebäudes der Beschwerdeführerin von mehr als 5 m und der bautechnischen Ausgestaltung der Bauvorhaben (fensterlos) die behauptete Brandgefahr nicht erkennbar sei.

Weiters sei zu bemerken, dass die Bezeichnung der Baugrundstücke in einem Teilungsplan kein Prüfkriterium im Sinn des § 20 Abs. 1 BO darstelle. Die BO kenne keine gesetzlich normierte Mindestbauplatzgröße, die Mindestmaße von Bauplätzen könnten von einer Gemeinde in einem Bebauungsplan festgelegt werden (§ 69 Abs. 2 BO). Eine Nutzung der Garagen zu gewerblichen Zwecken sei nicht Gegenstand der Einreichprojekte. Weiters sei zu bemerken, dass die Bezeichnung der Baugrundstücke in einem Teilungsplan kein Prüfkriterium im Sinn des Paragraph 20, Absatz eins, BO darstelle. Die BO kenne keine gesetzlich normierte Mindestbauplatzgröße, die Mindestmaße von Bauplätzen könnten von einer Gemeinde in einem Bebauungsplan festgelegt werden (Paragraph 69, Absatz 2, BO). Eine Nutzung der Garagen zu gewerblichen Zwecken sei nicht Gegenstand der Einreichprojekte.

Zum Einwand der Beschwerdeführerin, wonach durch die Errichtung der Garagen der Lichteinfall unter 45 Grad auf Hauptfenster zulässiger Gebäude auf ihrer Liegenschaft beeinträchtigt werden könnte, sei festzustellen, dass sich die Baugrundstücke in einem Baulandbereich ohne Bebauungsplan befänden. Die Baugrundstücke hätten eine Größe von 24 m² bzw. 48 m². Die geplanten Garagen wiesen eine verbaute Fläche von 24 m² bzw. 48 m² sowie eine Höhe von 2,60 m auf und erstreckten sich somit jeweils auf das gesamte Baugrundstück. Die gegenständlichen Garagen stellten Nebengebäude im Sinn des § 4 Z 7 BO dar. Wie sich aus dem Planschnitt der Einreichunterlagen sowie aus Fotos im Bauakt ergebe, sei das Grundstück der Beschwerdeführerin in erhöhter Lage situiert (Hanglage). Zum Einwand der Beschwerdeführerin, wonach durch die Errichtung der Garagen der Lichteinfall unter 45 Grad auf Hauptfenster zulässiger Gebäude auf ihrer Liegenschaft beeinträchtigt werden könnte, sei festzustellen, dass sich die Baugrundstücke in einem Baulandbereich ohne Bebauungsplan befänden. Die Baugrundstücke hätten eine Größe von 24 m² bzw. 48 m². Die geplanten Garagen wiesen eine verbaute Fläche von 24 m² bzw. 48 m² sowie eine Höhe von 2,60 m auf und erstreckten sich somit jeweils auf das gesamte Baugrundstück. Die gegenständlichen Garagen stellten Nebengebäude im Sinn des Paragraph 4, Ziffer 7, BO dar. Wie sich aus dem Planschnitt der Einreichunterlagen sowie aus Fotos im Bauakt ergebe, sei das Grundstück der Beschwerdeführerin in erhöhter Lage situiert (Hanglage).

In § 54 BO fänden sich keine speziellen Regelungen über das Abweichen von dem in der Umgebung vorhandenen Baubestand für den vorliegenden Fall, dass ein Kleingrundstück nur mit einem Nebengebäude zur Gänze bebaut werde, da die Bestimmungen über die Bebauungsweise und Bebauungshöhe nur für Hauptgebäude Geltung hätten. In den sonstigen Bestimmungen der BO fände sich keine Verbotsnorm für eine derartige Bebauung. In Paragraph 54, BO fänden sich keine speziellen Regelungen über das Abweichen von dem in der Umgebung vorhandenen Baubestand für den vorliegenden Fall, dass ein Kleingrundstück nur mit einem Nebengebäude zur Gänze bebaut werde, da die Bestimmungen über die Bebauungsweise und Bebauungshöhe nur für Hauptgebäude Geltung hätten. In den sonstigen Bestimmungen der BO fände sich keine Verbotsnorm für eine derartige Bebauung.

Auf dem Nachbargrundstück Nr. 648/12 bestehe eine baubehördlich bewilligte, vergleichbare Garage.

Die Beschwerdeführerin könne in ihrem ihr gemäß § 6 Abs. 2 Z 3 BO zustehenden subjektiv-öffentlichen Recht nur verletzt sein, wenn das projektierte Bauvorhaben den Lichteinfall unter 45 Grad auf Hauptfenster zulässiger Gebäude auf ihrem Grundstück beeinträchtigte. Dazu sei auszuführen, dass sich das bewilligte Gebäude der Beschwerdeführerin, wie von dieser mehrfach dargelegt, in einem Abstand von mehr als 5 m zur Grundstücksgrenze der Baugrundstücke in erhöhter Lage befinde, sodass auf Grund der beschriebenen Höhe der geplanten Garagen von 2,60 m und des gegebenen Abstandes eine Beeinträchtigung des Lichteinfalles nicht möglich sei. Eine solche werde von der Beschwerdeführerin auch nicht behauptet. Die Beschwerdeführerin könne in ihrem ihr gemäß Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 3, BO zustehenden subjektiv-öffentlichen Recht nur verletzt sein, wenn das projektierte Bauvorhaben

den Lichteinfall unter 45 Grad auf Hauptfenster zulässiger Gebäude auf ihrem Grundstück beeinträchtigte. Dazu sei auszuführen, dass sich das bewilligte Gebäude der Beschwerdeführerin, wie von dieser mehrfach dargelegt, in einem Abstand von mehr als 5 m zur Grundstücksgrenze der Baugrundstücke in erhöhter Lage befinde, sodass auf Grund der beschriebenen Höhe der geplanten Garagen von 2,60 m und des gegebenen Abstandes eine Beeinträchtigung des Lichteinfalles nicht möglich sei. Eine solche werde von der Beschwerdeführerin auch nicht behauptet.

Zur Frage eines zukünftig bewilligungsfähigen Gebäudes auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin sei zunächst zu prüfen, welche Bauführung auf diesem Grundstück zulässig sei. Dabei sei zu beachten, dass im Baulandbereich ohne Bebauungsplan gemäß § 54 Abs. 1 BO bei einem Zubau zu einem bestehenden Hauptgebäude bzw. einer weiteren Errichtung eines Hauptgebäudes auf einem bereits bebauten Grundstück die Bebauungsweise und Bebauungshöhe zulässig sei, die bereits für bewilligte Gebäude auf diesem Grundstück vorhanden sei. Die Bebauungsweise und Bauklasse, die für ein Grundstück bereits ermöglicht worden sei, solle jedenfalls auch künftig ermöglicht werden. Da die bestehende Bebauung auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin der offenen Bebauungsweise im Sinn des § 70 Abs. 1 Z 4 BO entspreche (siehe Teilungsplan vom 17. Dezember 2004), müsse gemäß der zitierten Bestimmung auch bei einem Zubau oder bei der Errichtung eines weiteren Hauptgebäudes ein seitlicher Bauwuch zu den Baugrundstücken eingehalten werden, der gemäß § 50 Abs. 1 BO mindestens 3 m zu betragen habe. Auf Grund der Höhe der geplanten Bauwerke von 2,60 m, des einzuhaltenden seitlichen Bauwuchses von mindestens 3 m und der erhöhten Lage auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin sei auch in diesem Fall eine Beeinträchtigung der ausreichenden Belichtung von Hauptfenstern zukünftig bewilligungsfähiger Gebäude ausgeschlossen. Zur Frage eines zukünftig bewilligungsfähigen Gebäudes auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin sei zunächst zu prüfen, welche Bauführung auf diesem Grundstück zulässig sei. Dabei sei zu beachten, dass im Baulandbereich ohne Bebauungsplan gemäß Paragraph 54, Absatz eins, BO bei einem Zubau zu einem bestehenden Hauptgebäude bzw. einer weiteren Errichtung eines Hauptgebäudes auf einem bereits bebauten Grundstück die Bebauungsweise und Bebauungshöhe zulässig sei, die bereits für bewilligte Gebäude auf diesem Grundstück vorhanden sei. Die Bebauungsweise und Bauklasse, die für ein Grundstück bereits ermöglicht worden sei, solle jedenfalls auch künftig ermöglicht werden. Da die bestehende Bebauung auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin der offenen Bebauungsweise im Sinn des Paragraph 70, Absatz eins, Ziffer 4, BO entspreche (siehe Teilungsplan vom 17. Dezember 2004), müsse gemäß der zitierten Bestimmung auch bei einem Zubau oder bei der Errichtung eines weiteren Hauptgebäudes ein seitlicher Bauwuch zu den Baugrundstücken eingehalten werden, der gemäß Paragraph 50, Absatz eins, BO mindestens 3 m zu betragen habe. Auf Grund der Höhe der geplanten Bauwerke von 2,60 m, des einzuhaltenden seitlichen Bauwuchses von mindestens 3 m und der erhöhten Lage auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin sei auch in diesem Fall eine Beeinträchtigung der ausreichenden Belichtung von Hauptfenstern zukünftig bewilligungsfähiger Gebäude ausgeschlossen.

Gegen diese Bescheide richten sich die vorliegenden Beschwerden mit dem Begehren, sie wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes, hilfsweise wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften kostenpflichtig aufzuheben.

Die belangte Behörde legte die Akten der Verwaltungsverfahren vor und erstattete jeweils eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerden kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die wegen ihres persönlichen und sachlichen Zusammenhangs verbundenen Beschwerden erwogen:

Gemäß § 79 Abs. 11 des Verwaltungsgerichtshofgesetzes 1985 - VwGG, BGBl. Nr. 10 in der Fassung BGBl. I Nr. 122/2013, sind auf die vorliegenden, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängigen Beschwerdeverfahren die Bestimmungen des VwGG in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Fassung weiter anzuwenden. Gemäß Paragraph 79, Absatz 11, des Verwaltungsgerichtshofgesetzes 1985 - VwGG, BGBl. Nr. 10 in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 122 aus 2013,, sind auf die vorliegenden, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängigen Beschwerdeverfahren die Bestimmungen des VwGG in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Fassung weiter anzuwenden.

Die BO, LGBl. 8200 in der im Beschwerdefall maßgeblichen Die BO, Landesgesetzblatt 8200, in der im Beschwerdefall maßgeblichen

Fassung LGBl. 8200-20, lautet auszugsweise: Fassung Landesgesetzblatt 8200, -20, lautet auszugsweise:

Parteien, Nachbarn und Beteiligte

In Baubewilligungsverfahren und baupolizeilichen Verfahren

nach § 32, § 33 Abs. 2, § 34 Abs. 2 und § 35 habernach Paragraph 32,, Paragraph 33, Absatz 2,, Paragraph 34, Absatz 2 und Paragraph 35, haben

Parteistellung:

...

3. die Eigentümer der Grundstücke, die an das Baugrundstück angrenzen oder von diesem durch dazwischen liegende Grundflächen mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m (z.B. schmale Grundstücke, Verkehrsflächen, Gewässer, Grüngürtel) getrennt sind (Nachbarn), und

...

Nachbarn sind nur dann Parteien, wenn sie durch das Bauvorhaben bzw. das Bauwerk und dessen Benützung in den in Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten berührt sind. Nachbarn sind nur dann Parteien, wenn sie durch das Bauvorhaben bzw. das Bauwerk und dessen Benützung in den in Absatz 2, erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten berührt sind.

...

1. (2) Absatz 2, Subjektiv-öffentliche Rechte werden begründet durch jene Bestimmungen dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, der NÖ Aufzugsordnung, LGBl. 8220, sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen, die Subjektiv-öffentliche Rechte werden begründet durch jene Bestimmungen dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, Landesgesetzblatt 8000, , der NÖ Aufzugsordnung, Landesgesetzblatt 8220, , sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen, die

1. die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der Bauwerke der Nachbarn (Abs. 1 Z. 4) 1. die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der Bauwerke der Nachbarn (Absatz eins, Ziffer 4,)

sowie

2. den Schutz vor Immissionen (§ 48), ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Wohnzwecken oder einer Abstellanlage im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß (§ 63) ergeben, 2. den Schutz vor Immissionen (Paragraph 48,), ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Wohnzwecken oder einer Abstellanlage im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß (Paragraph 63,) ergeben,

gewährleisten und über

3. die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster (§ 4 Z. 11) der zulässigen (bestehende bewilligte und zukünftig bewilligungsfähige) Gebäude der Nachbarn dienen. 3. die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster (Paragraph 4, Ziffer 11,) der zulässigen (bestehende bewilligte und zukünftig bewilligungsfähige) Gebäude der Nachbarn dienen.

..."

"§ 54

Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan

1. (1) Absatz eins, Ein Neu- oder Zubau eines Hauptgebäudes ist auf einem als Bauland, ausgenommen Bauland-Industriegebiet, gewidmeten Grundstück für das kein Bebauungsplan gilt oder dieser keine Festlegung der Bebauungsweise oder -höhe enthält nur zulässig, wenn es in seiner Anordnung auf dem Grundstück oder in seiner Höhe (Bauklasse) von den in seiner Umgebung bewilligten Hauptgebäuden nicht abweicht. Die Umgebung umfasst einschließlich des Baugrundstücks alle Grundstücke im Bauland, ausgenommen Bauland-Industriegebiet, die vom Baugrundstück aus zur Gänze innerhalb einer Entfernung von 100 m liegen. Eine Abweichung hinsichtlich der Anordnung oder Höhe liegt dann vor, wenn das neue oder abgeänderte Hauptgebäude nicht der auf dem Baugrundstück bereits bewilligten Bebauungsweise und Bebauungshöhe

(Bauklasse) oder nicht jener Bebauungsweise und Bebauungshöhe (Bauklasse) entspricht, die von der Anordnung und der Höhe der Hauptgebäude in der Umgebung abgeleitet wird und die mehrheitlich in der Umgebung vorhanden ist. Neben der abgeleiteten Bauklasse darf auch die nächst niedrigere gewählt werden. Entspricht das neue oder abgeänderte Hauptgebäude der offenen Bebauungsweise und den Bauklassen I und II, liegt unbeschadet des Abs. 4 eine Abweichung hinsichtlich der Anordnung und der Höhe jedenfalls nicht vor. Erhebungen in der Umgebung hinsichtlich der Anordnung und Höhe sind diesfalls nicht erforderlich. Eine Abweichung hinsichtlich der Anordnung oder Höhe liegt dann vor, wenn das neue oder abgeänderte Hauptgebäude nicht der auf dem Baugrundstück bereits bewilligten Bebauungsweise und Bebauungshöhe (Bauklasse) oder nicht jener Bebauungsweise und Bebauungshöhe (Bauklasse) entspricht, die von der Anordnung und der Höhe der Hauptgebäude in der Umgebung abgeleitet wird und die mehrheitlich in der Umgebung vorhanden ist. Neben der abgeleiteten Bauklasse darf auch die nächst niedrigere gewählt werden. Entspricht das neue oder abgeänderte Hauptgebäude der offenen Bebauungsweise und den Bauklassen römisch eins und römisch zwei, liegt unbeschadet des Absatz 4, eine Abweichung hinsichtlich der Anordnung und der Höhe jedenfalls nicht vor. Erhebungen in der Umgebung hinsichtlich der Anordnung und Höhe sind diesfalls nicht erforderlich.

2. (2) Absatz 2, Ist die Feststellung der Mehrheit einer abgeleiteten Bebauungsweise oder der Mehrheit einer abgeleiteten Bauklasse in der Umgebung nicht möglich, so ist das neue oder abgeänderte Hauptgebäude dann zulässig, wenn es bei gleich häufigem Auftreten mehrerer abgeleiteter Bebauungsweisen oder mehrerer abgeleiteter Bauklassen einer dieser Bebauungsweisen oder Bauklassen entspricht. Ist in der Umgebung keine Bebauungsweise oder Bauklasse ableitbar, gelten die letzten beiden Sätze des Abs. 1 sinngemäß. Ist die Feststellung der Mehrheit einer abgeleiteten Bebauungsweise oder der Mehrheit einer abgeleiteten Bauklasse in der Umgebung nicht möglich, so ist das neue oder abgeänderte Hauptgebäude dann zulässig, wenn es bei gleich häufigem Auftreten mehrerer abgeleiteter Bebauungsweisen oder mehrerer abgeleiteter Bauklassen einer dieser Bebauungsweisen oder Bauklassen entspricht. Ist in der Umgebung keine Bebauungsweise oder Bauklasse ableitbar, gelten die letzten beiden Sätze des Absatz eins, sinngemäß.
3. (3) Absatz 3, Für die Hauptgebäude und andere Bauwerke gelten - nach der Feststellung der durch die bewilligten Hauptgebäude gemäß Abs. 1 und 2 abgeleiteten Bebauungsweise und abgeleiteten Bauklasse - dieselben Bestimmungen dieses Gesetzes wie für Hauptgebäude und Bauwerke, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, sinngemäß, wobei diese den Lichteinfall unter 45 Grad auf bewilligte Hauptfenster auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen dürfen. Für die Hauptgebäude und andere Bauwerke gelten - nach der Feststellung der durch die bewilligten Hauptgebäude gemäß Absatz eins und 2 abgeleiteten Bebauungsweise und abgeleiteten Bauklasse - dieselben Bestimmungen dieses Gesetzes wie für Hauptgebäude und Bauwerke, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, sinngemäß, wobei diese den Lichteinfall unter 45 Grad auf bewilligte Hauptfenster auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen dürfen.

(4) Zur Wahrung des Charakters der Bebauung darf von den Absätzen 1 bis 3 abgewichen werden, wenn dagegen keine brandschutztechnischen Bedenken bestehen und der Lichteinfall unter 45 Grad auf bewilligte Hauptfenster auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.

..."

Die Beschwerdeführerin bringt im Wesentlichen vor, dass die belangte Behörde die Konsenslage unrichtig beurteilt habe, da die Baubewilligung betreffend ihre Liegenschaft vom 18. Juni 1980 die Festlegung einer Straßenfluchtlinie bzw. einer Baulinie enthalte. Damit sei keineswegs vom gänzlichen Fehlen eines Bebauungsplanes gemäß § 54 BO auszugehen. Vielmehr sei davon auszugehen, dass sich die Festlegung einer Fluchtlinie nicht nur auf die Bauvorhaben auf den von den Bauansuchen betroffenen Liegenschaften auswirken könne, sondern auch auf den davor liegenden Bereich. Es sei zu bedenken, dass die Beschwerdeführerin auch ein Bauvorhaben im ungeregelten Baulandbereich zur Genehmigung eingereicht hätte und deswegen eine derartige Fluchtlinienbeschränkung als widmungsmäßige Festlegung zu bewerten sei. Die Festlegung jener Straßenfluchtlinie gemäß Auflage Punkt 17. des Baubewilligungsbescheides vom 18. Juni 1980 sei eine Festlegung der Widmung des Grundstückes der Beschwerdeführerin, als davor nicht gebaut werden könne. Dazu komme noch, dass Auflage Punkt 16. desselben Bescheides die Errichtung einer Stützmauer entlang der straßenseitigen Baulinie vorsehe. Diese Bestimmungen, an die sich die Beschwerdeführerin zu halten hätte, stünden zu dem nunmehrigen Bauansuchen im klaren Gegensatz. Eine

Stützmauer setze Freiheit von davorliegender Bebauung voraus und es sei ausgeschlossen, dass unmittelbar an die Stützmauer angekuppelt werde. Die Beschwerdeführerin bringt im Wesentlichen vor, dass die belangte Behörde die Konsenslage unrichtig beurteilt habe, da die Baubewilligung betreffend ihre Liegenschaft vom 18. Juni 1980 die Festlegung einer Straßenfluchtlinie bzw. einer Baulinie enthalte. Damit sei keineswegs vom gänzlichen Fehlen eines Bebauungsplanes gemäß Paragraph 54, BO auszugehen. Vielmehr sei davon auszugehen, dass sich die Festlegung einer Fluchtlinie nicht nur auf die Bauvorhaben auf den von den Bauansuchen betroffenen Liegenschaften auswirken könne, sondern auch auf den davor liegenden Bereich. Es sei zu bedenken, dass die Beschwerdeführerin auch ein Bauvorhaben im ungeregelten Baulandbereich zur Genehmigung eingereicht hätte und deswegen eine derartige Fluchtlinienbeschränkung als widmungsmäßige Festlegung zu bewerten sei. Die Festlegung jener Straßenfluchtlinie gemäß Auflage Punkt 17. des Baubewilligungsbescheides vom 18. Juni 1980 sei eine Festlegung der Widmung des Grundstückes der Beschwerdeführerin, als davor nicht gebaut werden könne. Dazu komme noch, dass Auflage Punkt 16. desselben Bescheides die Errichtung einer Stützmauer entlang der straßenseitigen Baulinie vorsehe. Diese Bestimmungen, an die sich die Beschwerdeführerin zu halten hätte, stünden zu dem nunmehrigen Bauansuchen im klaren Gegensatz. Eine Stützmauer setze Freiheit von davorliegender Bebauung voraus und es sei ausgeschlossen, dass unmittelbar an die Stützmauer angekuppelt werde.

Zudem habe der ursprüngliche Teilungsplan eine Widmung als Abstellplatz vorgesehen und diese Widmung sei auch über ihr Teilungersuchen aus dem Jahr 2005 aufrechterhalten worden. Hier liege einwandfrei eine Festlegung der Widmung der konkreten Grundstücke vor, bedenke man noch dazu die Konfigurierung jener typischen Stellplätze, die auch nach dem äußeren Anschein jegliche Verbauung ausschließe.

Daraus ergebe sich auch ein Verstoß gegen § 11 Abs. 2 Z 2 BO. Die Bauplatzeigenschaft fehle den antragsgegenständlichen Liegenschaften nämlich, entstammten sie doch einer Liegenschaftsteilung vor dem 1. Jänner 1989 und sei dort jene Fläche einwandfrei als Abstellfläche ausgewiesen. Somit liege vor der nach dem 1. Jänner 1989 bestehenden Widmung kein Bauplatz vor. Daraus ergebe sich auch ein Verstoß gegen Paragraph 11, Absatz 2, Ziffer 2, BO. Die Bauplatzeigenschaft fehle den antragsgegenständlichen Liegenschaften nämlich, entstammten sie doch einer Liegenschaftsteilung vor dem 1. Jänner 1989 und sei dort jene Fläche einwandfrei als Abstellfläche ausgewiesen. Somit liege vor der nach dem 1. Jänner 1989 bestehenden Widmung kein Bauplatz vor.

Weiters führte die Beschwerdeführerin aus, bereits aus ihren Einwendungen und den im Akt erliegenden Lichtbildern ergebe sich, dass die Schaffung einer derartigen Garagenzeile § 54 Abs. 1 BO widerspreche. Dieser Widerspruch sei schon im Hinblick auf den Liegenschaftsbestand der Beschwerdeführerin aufgezeigt worden, zumal aus den im Akt erliegenden Plänen völlig klar hervorgehe, dass nirgendwo eine derartige Verbauung mit einer unansehnlichen Garagenzeile bestehe, sondern der Rücksprung der Baulinie ausschließlich das Abstellen von Kraftfahrzeugen bezwecke. Jener Widerspruch bestehe sowohl zur Verbauung der Liegenschaft der Beschwerdeführerin als auch zur Verbauung entlang der Straße insgesamt. Zum Argument der bereits bestehenden Garage auf dem Grundstück Nr. 648/12 sei zu bemerken, dass diese "sich gekuppelt situiert" und für den angrenzenden Straßenbereich überhaupt nichts aussage, der eben zurückspringe. Dass im Bereich einer Straße angekuppelt würde, sei völlig bauunüblich und ein auffallender Widerspruch zu einer bestehenden Verbauung, stelle sich doch die B.straße bislang als Straße dar und nicht als Areal für Garageneinrichtungen in Zeilenform. In diesem Umfang wäre auch den Bedenken zum verkehrstechnischen Gutachten und zur Nichtübereinstimmung mit dem Ortsbild jedenfalls Rechnung zu tragen gewesen. Weiters führte die Beschwerdeführerin aus, bereits aus ihren Einwendungen und den im Akt erliegenden Lichtbildern ergebe sich, dass die Schaffung einer derartigen Garagenzeile Paragraph 54, Absatz eins, BO widerspreche. Dieser Widerspruch sei schon im Hinblick auf den Liegenschaftsbestand der Beschwerdeführerin aufgezeigt worden, zumal aus den im Akt erliegenden Plänen völlig klar hervorgehe, dass nirgendwo eine derartige Verbauung mit einer unansehnlichen Garagenzeile bestehe, sondern der Rücksprung der Baulinie ausschließlich das Abstellen von Kraftfahrzeugen bezwecke. Jener Widerspruch bestehe sowohl zur Verbauung der Liegenschaft der Beschwerdeführerin als auch zur Verbauung entlang der Straße insgesamt. Zum Argument der bereits bestehenden Garage auf dem Grundstück Nr. 648/12 sei zu bemerken, dass diese "sich gekuppelt situiert" und für den angrenzenden Straßenbereich überhaupt nichts aussage, der eben zurückspringe. Dass im Bereich einer Straße angekuppelt würde, sei völlig bauunüblich und ein auffallender Widerspruch zu einer bestehenden Verbauung, stelle

sich doch die B.straße bislang als Straße dar und nicht als Areal für Garageneinrichtungen in Zeilenform. In diesem Umfang wäre auch den Bedenken zum verkehrstechnischen Gutachten und zur Nichtübereinstimmung mit dem Ortsbild jedenfalls Rechnung zu tragen gewesen.

Auch der Einwand zur Beeinträchtigung der Belichtung sei berechtigt. Spätestens dann, wenn die Garagen baubewilligt seien, sei die Anordnung der Straßenfluchtlinie obsolet, sei diese dann keine mehr im Rechtssinn oder würde entsprechend vorrücken. Jedenfalls müsse der Beschwerdeführerin bei gleichheitskonformer Interpretation dann auch das Recht zukommen, im Rahmen eines zulässigen Bauvorhabens infolge Fehlens eines Bebauungsplanes in zulässiger Weise die eigene Liegenschaft zu verbauen, sodass der Einwand der Beeinträchtigung des freien Lichteinfalles unter 45 Grad infolge angrenzender Garagen sehr wohl beachtlich sei bzw. nicht überprüft worden sei.

Auch § 52 Abs. 1 BO regle völlig eindeutig, dass über die Straßenfluchtlinie hinaus Vorbauten nicht zulässig seien. Dies könne nicht dazu führen, dass infolge Fremdeigentums dann in dem als Straße ausgewiesenen Bereich Bauten errichtet würden. Diese Auslegung konterkariere Sinn und Zweck der gegenständlichen Bestimmung und erweise sich als rechtsunrichtig. Auch Paragraph 52, Absatz eins, BO regle völlig eindeutig, dass über die Straßenfluchtlinie hinaus Vorbauten nicht zulässig seien. Dies könne nicht dazu führen, dass infolge Fremdeigentums dann in dem als Straße ausgewiesenen Bereich Bauten errichtet würden. Diese Auslegung konterkariere Sinn und Zweck der gegenständlichen Bestimmung und erweise sich als rechtsunrichtig.

Unter dem Gesichtspunkt der Verletzung von Verfahrensvorschriften bringt die Beschwerdeführerin vor, die belangte Behörde wäre gehalten gewesen, zu überprüfen, ob eine gewerbliche Nutzung der Garage der erst- und zweitmitbeteiligten Parteien im Sinn der von der Beschwerdeführerin erstatteten Anzeige stattfinde, und hätte erforderlichenfalls die Gewerbebehörde beiziehen müssen.

Die belangte Behörde habe auch ihre Einwände zur fehlenden Übereinstimmung mit der vorherrschenden Bebauung für unbeachtlich gehalten. Auch den gesamten zugrundeliegenden Bauakt einschließlich Teilungsverfahren und Fluchtlinienfestlegungen habe sie unbeachtet gelassen und die erforderlichen Feststellungen nicht getroffen.

Infolge Unrichtigkeit der Rechtsansicht, wonach die laut Punkt 17. der Baubewilligung der Beschwerdeführerin aus dem Jahr 1980 festgelegte Straßenfluchtlinie trotz Verbauung davor weiterhin verbindlich sei, sei ein weiteres Verfahren, inwieweit der zulässige Lichteinfall unter 45 Grad beeinträchtigt werde, nicht durchgeführt worden.

Auch habe die belangte Behörde kein Verfahren zum Einwand der mangelnden Standsicherheit abgeführt, obwohl die Beschwerdeführerin darauf hingewiesen habe, dass die Standsicherheit der gemäß Punkt 16. der Baubewilligung aus dem Jahr 1980 zu errichtenden Stützmauer beeinträchtigt bzw. deren Aufrechterhaltung mangels Zugangsmöglichkeit nicht mehr gewährleistet sei. Diesbezüglich wäre ein Gutachten eines Bausachverständigen oder Sachverständigen aus dem Fachgebiet der Statik einzuholen gewesen.

Zu Unrecht habe die belangte Behörde den Einwand der mangelnden Übereinstimmung mit der bisherigen Verbauung infolge Fehlens eines Bebauungsplanes nicht aufgegriffen, indem sie das Gutachten des Dipl.-Ing. B. übernommen habe. Dies widerspreche dem Grundsatz der Objektivität, sei doch der genannte Sachverständige jener Sachverständige im Bauverfahren erster Instanz gewesen, der die Übereinstimmung mit der bestehenden Bebauungsweise bejaht habe, aber zur Überprüfung dieser Auffassung eine Gutachtenserstattung angeregt habe, die dann durch ihn selbst durchgeführt worden sei.

Die Beschwerdeführerin ist in Bezug auf beide Baugrundstücke Nachbarin im Sinn des § 6 Abs. 1 Z 3 BO. Die Beschwerdeführerin ist in Bezug auf beide Baugrundstücke Nachbarin im Sinn des Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 3, BO.

Entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführerin sind die Baugrundstücke nicht als Verkehrsfläche (Abstellanlagen) gewidmet, zumal die Widmung nicht durch einen Teilungsplan, sondern durch den für die gegenständlichen Grundstücke maßgeblichen Flächenwidmungsplan festgelegt wird; demnach weisen die Baugrundstücke die Widmung "Bauland-Wohngebiet" auf. Da für die Baugrundstücke kein Bebauungsplan gilt, war § 54 BO auf diese anzuwenden. Abgesehen davon, dass es sich beim Bebauungsplan um eine vom Gemeinderat zu erlassende Verordnung handelt, vermag daran die von der Beschwerdeführerin behauptete Festlegung von Straßenfluchtlinien in ihrem (in den vorgelegten Verwaltungsakten nicht aufliegenden) Baubewilligungsbescheid aus dem Jahr 1980 schon deshalb nichts zu ändern, weil § 54 BO auch dann anzuwenden ist, wenn ein Bebauungsplan existierte, dieser aber keine Festlegung

der Bebauungsweise oder -höhe enthielte. Entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführerin sind die Baugrundstücke nicht als Verkehrsfläche (Abstellanlagen) gewidmet, zumal die Widmung nicht durch einen Teilungsplan, sondern durch den für die gegenständlichen Grundstücke maßgeblichen Flächenwidmungsplan festgelegt wird; demnach weisen die Baugrundstücke die Widmung "Bauland-Wohngebiet" auf. Da für die Baugrundstücke kein Bebauungsplan gilt, war Paragraph 54, BO auf diese anzuwenden. Abgesehen davon, dass es sich beim Bebauungsplan um eine vom Gemeinderat zu erlassende Verordnung handelt, vermag daran die von der Beschwerdeführerin behauptete Festlegung von Straßenfluchtlinien in ihrem (in den vorgelegten Verwaltungsakten nicht aufliegenden) Baubewilligungsbescheid aus dem Jahr 1980 schon deshalb nichts zu ändern, weil Paragraph 54, BO auch dann anzuwenden ist, wenn ein Bebauungsplan existierte, dieser aber keine Festlegung der Bebauungsweise oder -höhe enthielte.

In den Beschwerdefällen kann allerdings dahingestellt bleiben, ob die belangte Behörde im Zuge der Ermittlung der für die Bauliegenschaften geltenden Bebauungsweise und Bauklasse § 54 BO - wie die Beschwerdeführerin vermeint - nicht richtig angewendet hat. Eine Verletzung von Nachbarrechten im gegebenen Zusammenhang kommt nämlich nur dann in Frage, wenn durch eine Verletzung der Regelungen betreffend die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch und die Abstände zwischen den Bauwerken oder deren zulässige Höhe der Lichteinfall im Sinn des § 6 Abs. 2 Z 3 BO für Hauptfenster der zulässigen (bestehenden bewilligten und zukünftig bewilligungsfähigen) Gebäude der Nachbarn beeinträchtigt wäre (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 24. Juni 2014, Zl. 2012/05/0151, mwN). In den Beschwerdefällen kann allerdings dahingestellt bleiben, ob die belangte Behörde im Zuge der Ermittlung der für die Bauliegenschaften geltenden Bebauungsweise und Bauklasse Paragraph 54, BO - wie die Beschwerdeführerin vermeint - nicht richtig angewendet hat. Eine Verletzung von Nachbarrechten im gegebenen Zusammenhang kommt nämlich nur dann in Frage, wenn durch eine Verletzung der Regelungen betreffend die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch und die Abstände zwischen den Bauwerken oder deren zulässige Höhe der Lichteinfall im Sinn des Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 3, BO für Hauptfenster der zulässigen (bestehenden bewilligten und zukünftig bewilligungsfähigen) Gebäude der Nachbarn beeinträchtigt wäre vergleiche , dazu das hg. Erkenntnis vom 24. Juni 2014, Zl. 2012/05/0151, mwN).

Dazu hat die belangte Behörde ausgeführt, dass sich das bewilligte Gebäude der Beschwerdeführerin in einem Abstand von mehr als 5 m zur Grundstücksgrenze der Bauliegenschaften in erhöhter Lage befinde, und ausgehend davon sowie von der Höhe der geplanten Garagen von 2,60 m eine Beeinträchtigung des Lichteinfalls auf Hauptfenster des bestehenden bewilligten Gebäudes der Beschwerdeführerin verneint. Die Beschwerdeführerin ist diesen nicht als un schlüssig zu erkennenden Ausführungen der belangten Behörde nicht entgegengetreten.

Im Rahmen der Prüfung der Frage der Beeinträchtigung des Lichteinfalls auf Hauptfenster zukünftig bewilligungsfähiger Gebäude auf der Liegenschaft der Beschwerdeführerin ging die belangte Behörde im Hinblick auf die Regelung des § 54 Abs. 1 BO, wonach auf einem bebauten Grundstück die Bebauungsweise und Bebauungshöhe zulässig sei, die bereits für bewilligte Gebäude auf diesem Grundstück vorhanden sei, und unter Berücksichtigung des Umstandes, dass die bestehende Bebauung auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin der offenen Bauweise entspreche, davon aus, dass bei einem Zubau oder bei Errichtung eines weiteren Hauptgebäudes ein seitlicher Bauwuch im Ausmaß von mindestens 3 m zu den Baugrundstücken eingehalten werden müsse. In der Folge gelangte die belangte Behörde zu dem Schluss, dass bei Einhaltung eines seitlichen Bauwuchs auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin von mindestens 3 m auf Grund der Höhe der geplanten Garagen von 2,60 m und der erhöhten Lage des Grundstückes der Beschwerdeführerin eine Beeinträchtigung der ausreichenden Belichtung von Hauptfenstern zukünftig bewilligungsfähiger Gebäude ausgeschlossen sei. Im Rahmen der Prüfung der Frage der Beeinträchtigung des Lichteinfalls auf Hauptfenster zukünftig bewilligungsfähiger Gebäude auf der Liegenschaft der Beschwerdeführerin ging die belangte Behörde im Hinblick auf die Regelung des Paragraph 54, Absatz eins, BO, wonach auf einem bebauten Grundstück die Bebauungsweise und Bebauungshöhe zulässig sei, die bereits für bewilligte Gebäude auf diesem Grundstück vorhanden sei, und unter Berücksichtigung des Umstandes, dass die bestehende Bebauung auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin der offenen Bauweise entspreche, davon aus, dass bei einem Zubau oder bei Errichtung eines weiteren Hauptgebäudes ein seitlicher Bauwuch im Ausmaß von mindestens 3 m zu den Baugrundstücken eingehalten werden müsse. In der Folge gelangte die belangte Behörde zu dem Schluss, dass bei Einhaltung eines seitlichen Bauwuchs auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin von

mindestens 3 m auf Grund der Höhe der geplanten Garagen von 2,60 m und der erhöhten Lage des Grundstückes der Beschwerdeführerin eine Beeinträchtigung der ausreichenden Belichtung von Hauptfenstern zukünftig bewilligungsfähiger Gebäude ausgeschlossen sei.

Die Beschwerdeführerin behauptet in diesem Zusammenhang, dass auch ihr das Recht zukommen müsse, im Rahmen eines zulässigen Bauvorhabens infolge Fehlens eines Bebauungsplanes in zulässiger Weise die eigene Liegenschaft zu verbauen, und wendet sich damit gegen die dem angefochtenen Bescheid zugrunde liegende Auffassung der belangten Behörde, wonach für die Liegenschaft der Beschwerdeführerin die offene Bauweise gelte.

Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem oben zitierten Erkenntnis vom 24. Juni 2014 ausgesprochen hat, findet die Meinung, dass dann, wenn ein Zubau jener Bauklasse entspricht, die auf dem Baugrundstück bereits vorhanden ist, die Bebauung in der Umgebung nicht zu ermitteln ist, im Gesetzestext keine Grundlage. Dieser normiert vielmehr, dass eine Abweichung dann vorliegt, wenn das neue oder abgeänderte Hauptgebäude nicht der auf dem Baugrundstück bereits bewilligten Bebauungsweise und Bebauungshöhe (Bauklasse) "oder" nicht jener Bebauungsweise und Bebauungshöhe (Bauklasse) entspricht, die von der Anordnung und der Höhe der Hauptgebäude in der Umgebung abgeleitet wird und die mehrheitlich in der Umgebung vorhanden ist. Die belangte Behörde hätte daher in Bezug auf die Frage, welche zukünftig bewilligungsfähigen Gebäude auf der Liegenschaft der Beschwerdeführerin zulässig wären, nicht allein auf die auf ihrem Grundstück bestehende Bebauung abstellen dürfen, sondern unter Berücksichtigung der Bebauung auch in der Umgebung im Sinn des § 54 Abs. 1 und 2 BO eine abgeleitete Bauklasse und eine abgeleitete Bebauungsweise ermitteln müssen. Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem oben zitierten Erkenntnis vom 24. Juni 2014 ausgesprochen hat, findet die Meinung, dass dann, wenn ein Zubau jener Bauklasse entspricht, die auf dem Baugrundstück bereits vorhanden ist, die Bebauung in der Umgebung nicht zu ermitteln ist, im Gesetzestext keine Grundlage. Dieser normiert vielmehr, dass eine Abweichung dann vorliegt, wenn das neue oder abgeänderte Hauptgebäude nicht der auf dem Baugrundstück bereits bewilligten Bebauungsweise und Bebauungshöhe (Bauklasse) "oder" nicht jener Bebauungsweise und Bebauungshöhe (Bauklasse) entspricht, die von der Anordnung und der Höhe der Hauptgebäude in der Umgebung abgeleitet wird und die mehrheitlich in der Umgebung vorhanden ist. Die belangte Behörde hätte daher in Bezug auf die Frage, welche zukünftig bewilligungsfähigen Gebäude auf der Liegenschaft der Beschwerdeführerin zulässig wären, nicht allein auf die auf ihrem Grundstück bestehende Bebauung abstellen dürfen, sondern unter Berücksichtigung der Bebauung auch in der Umgebung im Sinn des Paragraph 54, Absatz eins, und 2 BO eine abgeleitete Bauklasse und eine abgeleitete Bebauungsweise ermitteln müssen.

Daraus ist für die Beschwerdeführerin allerdings nichts gewonnen. Sollte nämlich die gebotene Berücksichtigung der Bebauung in der Umgebung dazu führen, dass die Beschwerdeführerin einen seitlichen Bauwuch von mindestens 3 m einzuhalten hätte, wäre nach den oben dargelegten und nicht als unschlüssig anzusehenden Ausführungen im angefochtenen Bescheid, denen die Beschwerdeführerin insoweit nicht entgegnet, eine Beeinträchtigung des Lichteinfalls auf Hauptfenster zukünftig bewilligungsfähiger Gebäude auf der Liegenschaft der Beschwerdeführerin nicht gegeben. Sollte die gebotene Berücksichtigung der Bebauung in der Umgebung hingegen ergeben, dass die Beschwerdeführerin ihre Liegenschaft bis an die Grundstücksgrenze zu den Baugrundstücken verbauen dürfte, müsste diese Außenwand gemäß § 10 Abs. 1 NÖ Bautechnikverordnung 1997 öffnungslos errichtet werden, sodass mangels Bestehens von Fenstern in der an die Garagen angrenzenden Außenwand eine Beeinträchtigung des Lichteinfalls auf solche durch die geplanten Garagen nicht in Betracht kommt. Daraus ist für die Beschwerdeführerin allerdings nichts gewonnen. Sollte nämlich die gebotene Berücksichtigung der Bebauung in der Umgebung dazu führen, dass die Beschwerdeführerin einen seitlichen Bauwuch von mindestens 3 m einzuhalten hätte, wäre nach den oben dargelegten und nicht als unschlüssig anzusehenden Ausführungen im angefochtenen Bescheid, denen die Beschwerdeführerin insoweit nicht entgegnet, eine Beeinträchtigung des Lichteinfalls auf Hauptfenster zukünftig bewilligungsfähiger Gebäude auf der Liegenschaft der Beschwerdeführerin nicht gegeben. Sollte die gebotene Berücksichtigung der Bebauung in der Umgebung hingegen ergeben, dass die Beschwerdeführerin ihre Liegenschaft bis an die Grundstücksgrenze zu den Baugrundstücken verbauen dürfte, müsste diese Außenwand gemäß Paragraph 10, Absatz eins, NÖ Bautechnikverordnung 1997 öffnungslos errichtet werden, sodass mangels Bestehens von Fenstern in der an die Garagen angrenzenden Außenwand eine Beeinträchtigung des Lichteinfalls auf solche durch die geplanten Garagen nicht in Betracht kommt.

Da somit durch die geplanten Garagen der Lichteinfall auf Hauptfenster zulässiger Gebäude auf der Liegenschaft der Beschwerdeführerin nicht beeinträchtigt wird, ist die belangte Behörde zu Recht davon ausgegangen, dass die Beschwerdeführerin nicht in ihren insofern bestehenden Nachbarrechten verletzt wird.

Mangels Beeinträchtigung des Lichteinfalls auf Hauptfenster zulässiger Gebäude auf der Liegenschaft der Beschwerdeführerin geht auch ihr Vorbringen zu § 52 BO ins Leere. Mangels Beeinträchtigung des Lichteinfalls auf Hauptfenster zulässiger Gebäude auf der Liegenschaft der Beschwerdeführerin geht auch ihr Vorbringen zu Paragraph 52, BO ins Leere.

Bei den von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Einwendungen betreffend das Ortsbild, die Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Straßen und die fehlende Bauplatzeigenschaft der Baugrundstücke handelt es sich nicht um im taxativen Katalog des § 6 Abs. 2 BO festgelegte subjektiv-öffentliche Rechte des Nachbarn. Da die prozessualen Rechte des Nachbarn nicht weiter gehen als seine materiellen Rechte (vgl. auch dazu das oben zitierte hg. Erkenntnis vom 9. Oktober 2014, mwN), war auf die in diesem Zusammenhang behaupteten Verfahrensmängel nicht weiter einzugehen. Bei den von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Einwendungen betreffend das Ortsbild, die Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Straßen und die fehlende Bauplatzeigenschaft der Baugrundstücke handelt es sich nicht um im taxativen Katalog des Paragraph 6, Absatz 2, BO festgelegte subjektiv-öffentliche Rechte des Nachbarn. Da die prozessualen Rechte des Nachbarn nicht weiter gehen als seine materiellen Rechte vergleiche , auch dazu das oben zitierte hg. Erkenntnis vom 9. Oktober 2014, mwN), war auf die in diesem Zusammenhang behaupteten Verfahrensmängel nicht weiter einzugehen.

Dass durch die geplanten Garagen die Errichtung einer Stützmauer entlang der zur B.straße verlaufenden Grundstücksgrenze der Beschwerdeführerin nicht möglich sein soll, ist ebenso wenig nachvollziehbar wie die Behauptung, die geplanten Garagen würden die Standsicherheit einer noch nicht errichteten Stützmauer beeinträchtigen. Die Relevanz der dazu geltend gemachten Verfahrensmängel wird von der Beschwerdeführerin auch nicht dargestellt.

Zur Behauptung der Beschwerdeführerin, die Garage der erst- und zweitmitbeteiligten Partei würde dazu genützt werden, um dort das den KFZ-Mechanikern, KFZ-Spenglern und -Lackierern vorbehaltene Gewerbe auszuüben, ist festzuhalten, dass es sich beim Baubewilligungsverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren handelt, bei dem die Zulässigkeit auf Grund der eingereichten Pläne zu beurteilen ist. Gegenstand des Verfahrens ist das in den Einreichplänen und sonstigen Unterlagen dargestellte Projekt, für das der in den Einreichplänen und den Baubeschreibungen zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers entscheidend ist. Auf Umstände, die in den dem konkreten Projekt zugrunde liegenden Unterlagen keine Deckung finden, kann eine Versagung nicht gestützt werden (vgl. zum Ganzen das oben zitierte hg. Erkenntnis vom 9. Oktober 2014, mwN). Zur Behauptung der Beschwerdeführerin, die Garage der erst- und zweitmitbeteiligten Partei würde dazu genützt werden, um dort das den KFZ-Mechanikern, KFZ-Spenglern und -Lackierern vorbehaltene Gewerbe auszuüben, ist festzuhalten, dass es sich beim Baubewilligungsverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren handelt, bei dem die Zulässigkeit auf Grund der eingereichten Pläne zu beurteilen ist. Gegenstand des Verfahrens ist das in den Einreichplänen und sonstigen Unterlagen dargestellte Projekt, für das der in den Einreichplänen und den Baubeschreibungen zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers entscheidend ist. Auf Umstände, die in den dem konkreten Projekt zugrunde liegenden Unterlagen keine Deckung finden, kann eine Versagung nicht gestützt werden vergleiche , zum Ganzen das oben zitierte hg. Erkenntnis vom 9. Oktober 2014, mwN).

Vor dem Hintergrund dieser Judikatur erweist sich das Beschwerdevorbringen zur behaupteten gewerblichen Nutzung der Garage der erst- und zweitmitbeteiligten Parteien, welche nicht Gegenstand der Einreichung war, als nicht zielführend.

Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet und war gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen. Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet und war gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der gemäß § 3 Z 1 der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014 in der Fassung BGBl. II Nr. 8/2014 weiterhin anzuwendenden Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der gemäß

Paragraph 3, Ziffer eins, der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014 in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 8 aus 2014, weiterhin anzuwendenden Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 19. Mai 2015

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3 Baubewilligung BauRallg6 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2015:2012050097.X00

Im RIS seit

24.06.2015

Zuletzt aktualisiert am

09.07.2015

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at