

TE Vwgh Erkenntnis 2014/5/15 2011/05/0125

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.05.2014

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Niederösterreich;

L82000 Bauordnung;

L82003 Bauordnung Niederösterreich;

001 Verwaltungsrecht allgemein;

10/07 Verwaltungsgerichtshof;

40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §41 Abs1;

AVG §42 Abs1 idF 2004/I/010;

AVG §42 Abs1 idF 2008/I/005;

AVG §8;

BauO NÖ 1996 §48;

BauO NÖ 1996 §6 Abs2 Z1;

BauO NÖ 1996 §6 Abs2 Z2;

BauO NÖ 1996 §6 Abs2;

BauO NÖ 1996 §63;

BauRallg;

VwGG §42 Abs2 Z1;

VwRallg;

1. AVG § 41 heute

2. AVG § 41 gültig ab 01.01.9000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 82/2025

3. AVG § 41 gültig von 21.07.2023 bis 01.01.9000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 88/2023

4. AVG § 41 gültig von 15.08.2018 bis 20.07.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 57/2018

5. AVG § 41 gültig von 01.03.2013 bis 14.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013

6. AVG § 41 gültig von 01.01.2012 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2011

7. AVG § 41 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.2011 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998

8. AVG § 41 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

1. AVG § 42 heute

2. AVG § 42 gültig ab 01.03.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013

3. AVG § 42 gültig von 01.01.2008 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2008

4. AVG § 42 gültig von 01.03.2004 bis 31.12.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2004
5. AVG § 42 gültig von 01.01.1999 bis 29.02.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
6. AVG § 42 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

1. AVG § 42 heute
2. AVG § 42 gültig ab 01.03.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. AVG § 42 gültig von 01.01.2008 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2008
4. AVG § 42 gültig von 01.03.2004 bis 31.12.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2004
5. AVG § 42 gültig von 01.01.1999 bis 29.02.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
6. AVG § 42 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

1. AVG § 8 heute
2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991

1. VwGG § 42 heute
2. VwGG § 42 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. VwGG § 42 gültig von 01.07.2012 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
4. VwGG § 42 gültig von 01.07.2008 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
5. VwGG § 42 gültig von 01.01.1991 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990
6. VwGG § 42 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 2011/05/0127 2011/05/0126

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. Sußner, über die Beschwerden der beschwerdeführenden Parteien 1. JT, 2. RT,

3. Dr. MS, 4. JS und 5. RK, alle in G, alle vertreten durch Mag. Sabine Zambai, Rechtsanwältin in 1060 Wien, Mollardgasse 48A/1/3, gegen die Bescheide der Niederösterreichischen Landesregierung jeweils vom 30. Juni 2011, Zlen. RU1-BR-947/019-2011 (protokolliert zur hg. Zl. 2011/05/0125), RU1-BR-947/017 und 018-2011 (protokolliert zur hg. Zl. 2011/05/0126) und RU1-BR-947/016-2011 (protokolliert zur hg. Zl. 2011/05/0127), betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. W Gesellschaft m.b.H in M, vertreten durch Dr. Christian Falkner, Rechtsanwalt in 2500 Baden, Hauptplatz 17, 2. Stadtgemeinde G in G), zu Recht erkannt:

Spruch

Die angefochtenen Bescheide werden wegen Rechtswidrigkeit ihres Inhaltes aufgehoben.

Das Land Niederösterreich hat den erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 1.326,40, den dritt- und viertbeschwerdeführenden Parteien Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 1.326,40 und der fünftbeschwerdeführenden Partei Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 1.326,40 jeweils binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das jeweilige Mehrbegehren der beschwerdeführenden Parteien wird abgewiesen.

Begründung

Mit Ansuchen vom 5. Juli 2007 beantragte die erstmitbeteiligte Partei die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für die Errichtung einer Wohnanlage auf dem Grundstück Nr. 268/4 der KG G. Aus der Baubeschreibung geht hervor, dass eine Wohnhausanlage mit 43 Wohnungen und 20 behindertengerechten Wohnungen errichtet werden soll. Das Gebäude habe zwei Eingänge und eine Tiefgaragenabfahrt, ein Erdgeschoss, drei Oberschosse und zwei Dachgeschosse. Im Keller befänden sich der Heizraum für die Zentralheizung, die Einlagerungsräume der Wohnungen und die Tiefgarage mit 63 Stellplätzen.

Die erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien sind Eigentümer der Grundstücke Nr. 265/3 und 266/3, die im Norden direkt an das Baugrundstück anschließen; die Garage der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien ist direkt an die gemeinsame Grundstücksgrenze angebaut. Die dritt- und viertbeschwerdeführenden Parteien sind

Eigentümer des Grundstücks Nr. 275, das im Osten bzw. Südosten direkt an das Baugrundstück angrenzt. Die fünftbeschwerdeführende Partei ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 269/1, das im Nordosten direkt an das Baugrundstück anschließt.

In der am 12. September 2007 durchgeführten Bauverhandlung erhoben die beschwerdeführenden Parteien Einwendungen gegen das geplante Projekt. Die erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien brachten vor, durch das geplante Gebäude werde die zulässige Bauhöhe überschritten, wodurch ihre Grundstücke bzw. die Fenster der Bauwerke mit zu wenig Licht versorgt werden würden. Bei der geplanten Bauhöhe werde der Bauwuch nicht eingehalten. Von den geplanten Fenstern und Balkonen hätten die zukünftigen Bewohner zudem freie Sicht auf ihre Grundstücke und Bauwerke, sodass sie in ihrer Privatsphäre eingeschränkt werden würden. Weiters wendeten sie sich gegen die geplante Tiefgarage und brachten dazu vor, dass die für die Feuerwehrrzufahrt nötigen Abstände zu den benachbarten Grundstücken nicht eingehalten würden. Es sei zu befürchten, dass ihrer Garage, insbesondere während der Bautätigkeit, die nötige Standfestigkeit entzogen werde. Durch den Betrieb der Tiefgarage und die Einfahrt hiezu würden sie mit Immissionen durch Abgase, Staub, Geruch und Lärm in örtlich unzumutbarer Weise belästigt werden und würde ihre Gesundheit gefährdet werden. Die Einfahrt zur Tiefgarage schließe unmittelbar an ihre Grundstücke an und sei unterirdisch zu verlegen.

Die dritt- und viertbeschwerdeführenden Parteien erklärten, dass die der Bauklasse entsprechende Bauhöhe nicht eingehalten werde. Der Bau passe nicht ins Ortsbild. Fraglich sei auch, ob die Baudichte durch die nachträgliche Grundgrenzenänderung noch eingehalten werde.

Die fünftbeschwerdeführende Partei führte aus, dass die zulässige Bauhöhe überschritten werde und bei der geplanten Bauhöhe der Bauwuch nicht eingehalten werde. Durch die außergewöhnliche Höhe würden ihr Grundstück bzw. die Fenster ihres Hauses mit zu wenig Licht versorgt werden. Durch die Höhe des Gebäudes und die geplanten Fenster und Balkone mit direktem Blick in ihren Garten würde sie jegliche Privatsphäre im Garten, auf der Terrasse und im Wohnbereich verlieren. Durch die geplante Tiefgarage samt Einfahrt sei zu befürchten, dass ihre Gartenmauer, insbesondere während der Bautätigkeit, umstürze. Durch den Betrieb der Tiefgarage und die Einfahrt hiezu würde sie mit Lärm, Staub, Geruch und Abgasen in unzumutbarer Weise belästigt und ihre Gesundheit gefährdet werden. Fraglich sei auch, ob die Baudichte beim bestehenden Gemeindebau durch die nachträgliche Grundgrenzenverschiebung noch eingehalten werde.

Mit Bescheid vom 29. Oktober 2007 erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Stadtgemeinde der erstmitbeteiligten Partei die beantragte Baubewilligung.

Gegen diesen Bescheid wurde von allen beschwerdeführenden Parteien Berufung erhoben. Die erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien forderten die Errichtung einer 3 m hohen Mauer entlang der Grundstücksgrenze spätestens bei Baubeginn, um der Beeinträchtigung ihrer Lebensqualität durch außergewöhnliche Lärm-, Staub- und Abgasbelastung durch Baufahrzeuge sowie der starken Lärm- und Abgasbelastung durch die künftigen Garagenbenutzer entgegenzuwirken. Weiters verlangten sie eine straßenpolizeiliche Prüfung und Bekanntgabe, nach welchen Bestimmungen der bisherige Weg von 4,23 m Breite entlang ihres Grundstückes von der L.straße bis zur künftigen Garageneinfahrt in eine Straße habe umgewidmet werden können. Zudem verlangten sie Einsicht in die feuerpolizeilichen Vorschriften über den Fluchtweg bei Feuerausbruch in der künftigen Garage. Bedenken hätten sie außerdem, wie ein Notarzt oder die Rettung im Katastrophenfall bei Verstopfung der Zufahrt die Menschen im Bereich "Betreutes Wohnen" erreichen könne. Ihren Einspruch vom 12. September 2007 würden sie vollinhaltlich aufrechterhalten.

Die dritt- und viertbeschwerdeführenden Parteien führten in ihren Berufungen aus, es sei ein Sachverständiger hinzuzuziehen, der die bebaute Fläche des verkleinerten Areals neu berechne, da diese ihrer Meinung nach 50 % überschreite und somit unzulässig geworden sei. Fraglich sei, ob ein in eine Straße umgewidmeter Weg, der als Zufahrt zu einem anderen Grundstück nötig sei, noch als Teil der unbebauten Fläche des Grundstückes, auf welchem der Gemeindebau stehe, zu rechnen sei. Die geplante Höhe des Gebäudes möge der derzeitigen Gesetzeslage genügen, das Bauvorhaben wäre aber das zweithöchste Gebäude in der mitbeteiligten Stadtgemeinde nach dem Kirchturm, was eine massive Beeinträchtigung des Stadtbildes darstelle. Der zusätzliche Verkehr werde ein beträchtlicher Faktor sein.

Auch wenn betreutes Wohnen für die erstmitbeteiligte Partei nur Alibicharakter habe, sei mit einem Besucherstrom zu rechnen. Die Garagenstellplätze würden kaum ausreichen. Jedenfalls sei mit über 120 Fahrzeugen zu rechnen, die ständig hauszugehörig seien.

Die fünftbeschwerdeführende Partei führte in ihrer Berufung aus, dass der "Lageplan", der kurz vor der Bauverhandlung vom Bauamt ausgehändigt worden sei, nicht aktuell gewesen sei, weshalb weder ersichtlich gewesen sei, welche Bebauungsdichte anzuwenden sei, noch zu erkennen gewesen sei, dass die Grundstücksgrenzen verändert worden seien. Sie fordere, einen unabhängigen Sachverständigen hinzuziehen, der die Bebauungsdichte des verkleinerten Areals des Gemeindebaus überprüfe, da diese ihrer Meinung nach 50 % überschreite und somit unzulässig geworden sei. Die geplante Höhe des Gebäudes möge der derzeitigen Gesetzeslage genügen, das Bauvorhaben wäre aber das zweithöchste Gebäude in der mitbeteiligten Stadtgemeinde nach dem Kirchturm, was eine massive Beeinträchtigung des Stadtbildes darstelle. Bei der Baubewilligung sei auf die einzelnen Einsprüche in der Bauverhandlung in keiner Weise eingegangen worden, wie z.B. auf die gesundheitliche Belastung durch Lärm, Abgase und Staub durch den Betrieb einer Tiefgarage mit 65 Stellplätzen, wobei Tag und Nacht mit mindestens 100 Ein- und Ausfahrten gerechnet werden müsse.

Die diese Berufungen jeweils abweisenden Berufungsbescheide vom 28. März 2008 wurden auf Grund der dagegen erhobenen Vorstellungen der beschwerdeführenden Parteien mit Bescheiden der belangten Behörde jeweils vom 24. Juli 2008 mit der Begründung aufgehoben, dass die jeweiligen Berufungsbescheide nicht durch den Beschluss eines Kollegialorgans gedeckt seien.

Die in der Folge vom Stadtrat der mitbeteiligten Stadtgemeinde erlassenen Berufungsbescheide vom 29. Oktober 2008 wurden auf Grund der dagegen erhobenen Vorstellungen der beschwerdeführenden Parteien mit Bescheiden der belangten Behörde jeweils vom 23. April 2009 aufgehoben und die Angelegenheiten zur neuerlichen Entscheidung an den Stadtrat der mitbeteiligten Stadtgemeinde zurückverwiesen. Begründend führte die belangte Behörde aus, dass es im gesamten Akt kein Gutachten eines bautechnischen Amtssachverständigen dazu gebe, ob der gesetzlich vorgeschriebene Abstand zum Grundstück der fünftbeschwerdeführenden Partei und ob die zulässige Bebauungshöhe sowie die ausreichende Belichtung der Hauptfenster der zulässigen bestehenden bewilligten und zukünftig bewilligungsfähigen Gebäude der beschwerdeführenden Parteien eingehalten worden seien. Es gebe zwar einen von der erstmitbeteiligten Partei erstellten Einreichplan, in dem die Lage des Bauprojektes innerhalb des gegenständlichen Baugrundstückes dargestellt worden sei, nicht jedoch die Nachbargrundstücke bzw. die sich dort befindlichen Bauwerke. Auf Grund des fehlenden bautechnischen Gutachtens bzw. der unvollständigen Einreichunterlagen sei es nicht möglich, festzustellen, ob die Einwendungen der beschwerdeführenden Parteien hinsichtlich der Bebauungshöhe und die Einwendung der fünftbeschwerdeführenden Partei hinsichtlich des Abstands zu Recht erfolgt seien oder nicht, weshalb ein Begründungsmangel vorliege. Ob die Standsicherheit der Garage der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien gewährleistet sei, sei von der Baubehörde nicht durch ein bautechnisches Gutachten geprüft worden, weshalb die belangte Behörde nicht feststellen könne, ob diese Einwendung zu Recht erfolgt sei oder nicht. Es sei auch nicht festgestellt worden, ob für diese Garage überhaupt eine Baubewilligung vorliege. Es liege somit auch hier ein Begründungsmangel vor. Auch die Frage, ob die Standsicherheit der Gartenmauer der fünftbeschwerdeführenden Partei gewährleistet sei, sei von der Baubehörde nicht durch ein bautechnisches Gutachten geprüft worden, weshalb die belangte Behörde nicht feststellen könne, ob diese Einwendung zu Recht erfolgt sei oder nicht. Es sei auch nicht festgestellt worden, ob diese Gartenmauer überhaupt eine bauliche Anlage gemäß § 4 Z 4 der Niederösterreichischen Bauordnung 1996 (BO) sei und - bejahendenfalls - ob dafür eine Baubewilligung vorliege. Es liege somit auch hier ein Begründungsmangel vor. Die in der Folge vom Stadtrat der mitbeteiligten Stadtgemeinde erlassenen Berufungsbescheide vom 29. Oktober 2008 wurden auf Grund der dagegen erhobenen Vorstellungen der beschwerdeführenden Parteien mit Bescheiden der belangten Behörde jeweils vom 23. April 2009 aufgehoben und die Angelegenheiten zur neuerlichen Entscheidung an den Stadtrat der mitbeteiligten Stadtgemeinde zurückverwiesen. Begründend führte die belangte Behörde aus, dass es im gesamten Akt kein Gutachten eines bautechnischen Amtssachverständigen dazu gebe, ob der gesetzlich vorgeschriebene Abstand zum Grundstück der fünftbeschwerdeführenden Partei und ob die zulässige Bebauungshöhe sowie die ausreichende Belichtung der Hauptfenster der zulässigen bestehenden bewilligten und zukünftig bewilligungsfähigen Gebäude der beschwerdeführenden Parteien eingehalten worden seien. Es gebe zwar einen von der erstmitbeteiligten Partei erstellten Einreichplan, in dem die Lage des Bauprojektes innerhalb des gegenständlichen Baugrundstückes

dargestellt worden sei, nicht jedoch die Nachbargrundstücke bzw. die sich dort befindlichen Bauwerke. Auf Grund des fehlenden bautechnischen Gutachtens bzw. der unvollständigen Einreichunterlagen sei es nicht möglich, festzustellen, ob die Einwendungen der beschwerdeführenden Parteien hinsichtlich der Bebauungshöhe und die Einwendung der fünftbeschwerdeführenden Partei hinsichtlich des Abstands zu Recht erfolgt seien oder nicht, weshalb ein Begründungsmangel vorliege. Ob die Standsicherheit der Garage der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien gewährleistet sei, sei von der Baubehörde nicht durch ein bautechnisches Gutachten geprüft worden, weshalb die belangte Behörde nicht feststellen könne, ob diese Einwendung zu Recht erfolgt sei oder nicht. Es sei auch nicht festgestellt worden, ob für diese Garage überhaupt eine Baubewilligung vorliege. Es liege somit auch hier ein Begründungsmangel vor. Auch die Frage, ob die Standsicherheit der Gartenmauer der fünftbeschwerdeführenden Partei gewährleistet sei, sei von der Baubehörde nicht durch ein bautechnisches Gutachten geprüft worden, weshalb die belangte Behörde nicht feststellen könne, ob diese Einwendung zu Recht erfolgt sei oder nicht. Es sei auch nicht festgestellt worden, ob diese Gartenmauer überhaupt eine bauliche Anlage gemäß Paragraph 4, Ziffer 4, der Niederösterreichischen Bauordnung 1996 (BO) sei und - bejahendenfalls - ob dafür eine Baubewilligung vorliege. Es liege somit auch hier ein Begründungsmangel vor.

In der Folge ersuchte die erstmitbeteiligte Partei mit Schreiben vom 2. Februar 2010 um Erteilung der Planwechselbewilligung samt Auswechslungsplänen und geänderter Baubeschreibung. Aus der Baubeschreibung geht hervor, dass eine Wohnanlage mit 36 Wohnungen und 17 behindertengerechten Wohnungen errichtet werden soll. Das Gebäude habe zwei Eingänge und eine Tiefgaragenabfahrt, ein Erdgeschoss, drei Oberschosse und zwei Dachgeschosse. Im Keller befänden sich der Heizraum für die Zentralheizung, die Einlagerungsräume der Wohnungen und die Tiefgarage mit 53 Stellplätzen für die Wohnungen, zwei Stellplätzen für die Büros und weiteren zwei Plätzen für die Hausbetreuung (Rasenmäher, Gartengeräte, etc.).

Die mitbeteiligte Stadtgemeinde beraumte für den 17. Februar 2010 eine mündliche Verhandlung an, zu welcher unter anderem die beschwerdeführenden Parteien geladen wurden, welche Einwendungen gegen das Bauvorhaben erhoben. Die erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien führten aus, dass sie eine Haftung für die auf ihrem Grundstück entstehenden Schäden durch das Bauvorhaben verlangten. Weiters verlangten sie eine amtsärztliche Prüfung der Feinstaub-, Geruchs- und CO₂-Belastung auf der einbahnig geführten Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage. Zudem verlangten sie neuerlich die Errichtung einer 3 m hohen Mauer entlang der Grundstücksgrenze. Es sei ein verkehrstechnisches Gutachten dazu einzuholen, ob es zulässig sei, dass die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage nur im Einbahnverkehr über einen Substitutionsweg erfolge. Weiters forderten sie, vor Baubeginn eine Standfestigkeitsprüfung durchzuführen, da durch die Bauarbeiten an der Tiefgarage Einsturzgefahr für ihre bewilligte Garage bestünde. Es sei ein feuerpolizeiliches Gutachten zur Frage der Sicherheit der Garage ohne Zweitausfahrt einzuholen. Auch sei ein amtsärztliches Gutachten dazu einzuholen, wie stark die Lüftungsabluft und die Heizungsemissionen der Tiefgarage und der Wohnhausanlage die Nachbarn belästigen oder sogar gesundheitlich schädigen würden. Weiters forderten sie ein Gutachten über die Beeinträchtigung ihrer Privatsphäre durch Einsicht der Bewohner des sechsstöckigen Hauses am Nachbargrundstück wegen der zu ihrem Grundstück errichteten französischen Balkonfenster. Auch ein Gutachten über den Verlust des Sonnenlichtes und über die Schattenbildung durch die Errichtung dieses 18 m hohen Nachbargebäudes sei einzuholen. Während der Bauarbeiten sei ihnen ein Ersatzquartier zur Verfügung zu stellen. Nach Beendigung der Bauarbeiten sei durch die erstmitbeteiligte Partei eine Wiedergutmachung der durch die Bautätigkeit entstandenen Schäden auf ihrem Grundstück und eine Generalreinigung ihrer Gebäude samt Garten zu leisten. Auch würden sie von der erstmitbeteiligten Partei eine Abgeltung der Entwertung ihres Grundstückes fordern.

Die dritt- und viertmitbeteiligten Parteien forderten die Beiziehung eines Sachverständigen, der die bebaute Fläche des verkleinerten Areals des Gemeindebaus neu berechne, da diese ihrer Meinung nach 50 % überschreite und somit unzulässig geworden sei. Weiters würden sie ein Gutachten bezüglich der Gefährdung und unwiederbringlichen Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die ortsunübliche Höhe des Gebäudes verlangen. Es sei pro Wohneinheit ein Parkplatz vorgesehen. Das möge für ein Wohnhaus mit "normaler" Nutzung gelten, im Falle des betreuten Wohnens, das ja Teil der Verträge der mitbeteiligten Stadtgemeinde mit der erstmitbeteiligten Partei sei, sei mit einem nutzungsbedingt erhöhten Besuchsaufkommen und somit mit einem erhöhten Fahrzeugaufkommen zu rechnen. Dafür müssten andere Maßstäbe herangezogen werden. Jedenfalls sei mit über 100 Fahrzeugen zu rechnen die ständig hauszugehörig seien. Der zusätzliche Verkehr werde Feinstaub und Lärm bringen und die Parkplatzsituation im

Nahbereich verschlechtern. Sie forderten ein Gutachten darüber, ob es zulässig sei, die Stellplätze über eine Einbahn zu erreichen. Weiters verlangten sie, dass die technischen Einrichtungen (Heizung, Lüftung, Anschlüsse) ebenfalls Gegenstand der Bauverhandlung seien. Keinesfalls sei es zulässig, die Gebäudehülle zu verhandeln, die technischen Einrichtungen aber lediglich mit einer Bauanzeige abzuhandeln. Heizungen und Lüftungen seien wesentlich geeignet, die Nachbarn durch Geruch, Feinstaub und Lärm zu belästigen. Festgestellt werden müsse, ob das ortsübliche Ausmaß an Emissionen überschritten werde, wozu es einer Überprüfung durch einen Amtsarzt bedürfe. Eine Bauverhandlung über die Garagenerrichtung und deren technische Einrichtung sei ebenfalls erforderlich und mit der Bauverhandlung über das gesamte Projekt zu verknüpfen, weil auch die Garage, was Abluft, Lärm und andere Beeinträchtigungen ihrer Rechte als Anrainer betreffe, durch einen Arzt zu überprüfen sei.

Die fünftbeschwerdeführende Partei führte aus, das Bauvorhaben widerspreche dem kleinstädtischen Charakter der mitbeteiligten Stadtgemeinde. Durch die Höhe des Gebäudes, die geplanten Fenster und die französischen Balkone mit direktem Blick in ihren Garten, würde sie jegliche Privatsphäre, sowohl im Garten, auf der Terrasse als auch im Wohnbereich, verlieren. Durch die Höhe des geplanten Hauses würden ihr Grundstück bzw. die Fenster ihres Hauses mit zu wenig Licht versorgt werden. Schon jetzt seien die Sonnenstunden sehr rar. Durch die geplante Tiefgarage mit ebenerdiger Zufahrt direkt bei ihrem Grundstück sei bei ca. 60 Stellplätzen von einer "rund-um-die-Uhr-Belastung" von mindestens 100 Fahrzeugbewegungen zu rechnen. Dies bedeute eine massive Lärm-, Feinstaub-, Geruchs- und CO₂-Belastung, was durch ein amtsärztliches Gutachten zu prüfen wäre. Durch die zuvor beschriebenen Punkte entstehe für sie eine massive Wertminderung ihrer Liegenschaft.

In der am 17. Februar 2010 durchgeführten Bauverhandlung führte der bautechnische Amtssachverständige aus, dass gegen die Erteilung der Baubewilligung bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung und bei Einhaltung der Bestimmungen der BO und der Niederösterreichischen Bautechnikverordnung 1997 (BTV) sowie der näher ausgeführten Bedingungen keine Bedenken bestünden. Weiters führte er zur Höhe des Bauvorhabens aus, dass im Lageplan die Abstände und Höhenabwicklungen in insgesamt neun Profildarstellungen derart erläutert seien, dass anhand dieser Darstellungen festgestellt werden könne, dass an keiner Stelle die zulässige Gebäudehöhe überschritten werde bzw. an keiner Stelle die vorgeschriebenen Mindestabstände unterschritten würden. Im Bereich der Staffelgeschosse sei der gesetzlich vorgeschriebene Lichteinfall gewährleistet. Das Bauvorhaben entspreche somit dem geltenden Bebauungsplan. Im Übrigen erstattete der bautechnische Amtssachverständige eine Stellungnahme zu den von den beschwerdeführenden Parteien vorgebrachten Einwendungen.

Mit Bescheiden jeweils vom 21. Juni 2010 hatte der Stadtrat der mitbeteiligten Stadtgemeinde "über die seitens der Niederösterreichischen Landesregierung an ihn zurückverwiesenen Vorstellungen" entschieden und der erstmitbeteiligten Partei die Baubewilligung zur Errichtung der Wohnhausanlage entsprechend ihrem Ansuchen vom 2. Februar 2010 erteilt.

Diese Bescheide wurden auf Grund der dagegen erhobenen Vorstellungen der beschwerdeführenden Parteien mit Bescheiden der belangten Behörde jeweils vom 10. November 2010 aufgehoben und die Angelegenheiten zur neuerlichen Entscheidung an den Stadtrat der mitbeteiligten Stadtgemeinde mit der Begründung zurückverwiesen, dass der Stadtrat dadurch, dass er über die Vorstellungen der beschwerdeführenden Parteien und nicht über deren unerledigte Berufungen entschieden habe, eine Zuständigkeit in Anspruch genommen habe, die ihm nach dem Gesetz nicht zukomme.

Mit Bescheid des Stadtrates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 15. März 2011 wurde der erstinstanzliche Bescheid vom 29. Oktober 2007 dahingehend abgeändert, dass die Baubewilligung nach Maßgabe der mit einer Bezugsklausel zu diesem Bescheid versehenen, modifizierten Einreichunterlagen vom 25. Jänner 2010 unter Vorschreibung von 16 Auflagen erteilt werde. Im Übrigen wurden die Berufungen der beschwerdeführenden Parteien als unbegründet abgewiesen. Begründend wurde ausgeführt, dass die erstmitbeteiligte Partei das Recht gehabt habe, im Berufungsverfahren den verfahrenseinleitenden Antrag abzuändern. Die Antragsänderung vom 2. Februar 2010 habe lediglich eine Verkleinerung des Bauvorhabens gegenüber der ursprünglichen Einreichung bewirkt. Der Baukörper sei sowohl in seiner flächenmäßigen Ausdehnung als auch - durch gestaffelte Anordnung der Geschosse - in seiner Höhe reduziert worden. Die Anzahl der Wohneinheiten sei von 63 auf 53 verringert worden. Auf Grund der Antragsänderung habe die Baubehörde zweiter Instanz die Baubewilligung entsprechend abzuändern gehabt, wobei bezüglich des modifizierten Projekts auch die Auflagen zu aktualisieren gewesen seien. Sowohl der ursprüngliche Antrag als auch die Projektmodifikation seien vor dem 10. Dezember 2010, somit vor Kundmachung der 11. Novelle zur BO, LGBl. 8200-17,

eingebraucht worden. Es handle sich somit um ein am Tag des Inkrafttretens dieser Novelle bereits anhängiges Verfahren, welches nach der bisherigen Rechtslage, das heißt nach der BO in der Fassung LGBl. 8200-16, zu Ende zu führen sei. Mit Bescheid des Stadtrates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 15. März 2011 wurde der erstinstanzliche Bescheid vom 29. Oktober 2007 dahingehend abgeändert, dass die Baubewilligung nach Maßgabe der mit einer Bezugsklausel zu diesem Bescheid versehenen, modifizierten Einreichunterlagen vom 25. Jänner 2010 unter Vorschreibung von 16 Auflagen erteilt werde. Im Übrigen wurden die Berufungen der beschwerdeführenden Parteien als unbegründet abgewiesen. Begründend wurde ausgeführt, dass die erstmitbeteiligte Partei das Recht gehabt habe, im Berufungsverfahren den verfahrenseinleitenden Antrag abzuändern. Die Antragsänderung vom 2. Februar 2010 habe lediglich eine Verkleinerung des Bauvorhabens gegenüber der ursprünglichen Einreichung bewirkt. Der Baukörper sei sowohl in seiner flächenmäßigen Ausdehnung als auch - durch gestaffelte Anordnung der Geschosse - in seiner Höhe reduziert worden. Die Anzahl der Wohneinheiten sei von 63 auf 53 verringert worden. Auf Grund der Antragsänderung habe die Baubehörde zweiter Instanz die Baubewilligung entsprechend abzuändern gehabt, wobei bezüglich des modifizierten Projekts auch die Auflagen zu aktualisieren gewesen seien. Sowohl der ursprüngliche Antrag als auch die Projektmodifikation seien vor dem 10. Dezember 2010, somit vor Kundmachung der 11. Novelle zur BO, Landesgesetzblatt 8200, -17, eingebracht worden. Es handle sich somit um ein am Tag des Inkrafttretens dieser Novelle bereits anhängiges Verfahren, welches nach der bisherigen Rechtslage, das heißt nach der BO in der Fassung Landesgesetzblatt 8200, -16, zu Ende zu führen sei.

Abgesehen von der erwähnten Anpassung der Baubewilligung seien die noch offenen Berufungen als unbegründet abzuweisen gewesen, weil das Bauvorhaben keine subjektiv-öffentlichen Rechte der beschwerdeführenden Parteien im Sinn des § 6 Abs. 2 BO verletze. Zum Aspekt der Standsicherheit sei vom bautechnischen Amtssachverständigen im Rahmen der Verhandlung vom 17. Februar 2010 ausgeführt worden, dass auch bei der unmittelbar an der Grenze zum Baugrundstück situierten Garage auf dem Grundstück der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien keine Einsturzgefährdung feststellbar sei. Weiters habe er auf die im Spruch wiedergegebene Auflage 13 (Absicherung der Baustelle und der erforderlichen Künetten) verwiesen. Die vom Amtssachverständigen getroffene Feststellung sei in Anbetracht der nahezu vollständig ebenen Lage des Baugrundstücks und der Abstände zu den Nachbargrundstücken (der geringste Abstand betrage 6,37 m) durchaus nachvollziehbar. Aus der vom bautechnischen Amtssachverständigen getroffenen Feststellung bezüglich des unmittelbar an der Grundstücksgrenze situierten Bauwerks könne somit auf alle anderen Bauwerke der Nachbarn rückgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung des Nachbarrechts auf Standsicherheit könne daher ausgeschlossen werden. Dies gelte im Übrigen auf Grund der großen Abständen auch für die Trockenheit und den Brandschutz der Bauwerke der Nachbarn, wobei diesbezüglich überhaupt keine substantiierten Einwendungen erhoben worden seien. Zum Nachbarrecht auf Schutz vor Immissionen wurde ausgeführt, dass § 6 Abs. 2 Z 2 BO Immissionen, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Wohnzwecken oder einer Abstellanlage im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergäben, ausdrücklich vom Kreis der Nachbarrechte ausnehme. Im vorliegenden Fall bilde eine Wohnhausanlage mit 53 Wohneinheiten den Gegenstand des Verfahrens. Weiters befänden sich im Erdgeschoss in dem als "Betreutes Wohnen" bezeichneten Bereich zwei Büros, die dieser besonderen Funktion des Gebäudes dienten. Die projektierte Tiefgarage umfasse laut Baubeschreibung 55 Stellplätze für Kfz sowie zwei Abstellflächen für Rasenmäher, Gartengeräte etc. Auf Grund des § 155 Abs. 1 BTV müsse bei Wohngebäuden für je eine Wohnung je ein Stellplatz vorhanden sein. Bei Büro- und Verwaltungsgebäuden müsse für je 40 m² Nutzfläche ein Stellplatz vorhanden sein; sachnäher sei im vorliegenden Fall aber die Regelung über den Stellplatzbedarf von Ambulatorien und Arztpraxen, die für je 30 m² Nutzfläche einen Stellplatz aufweisen müssten. Es ergebe sich somit ein Bedarf von 53 Stellplätzen für die Wohneinheiten; auch die in der Baubeschreibung angestellte Berechnung, dass die beiden Büros über je einen Stellplatz verfügen müssten, sei nachvollziehbar. Es sei daher festzuhalten, dass das Gebäude lediglich über Pflichtstellplätze im Sinn des § 63 BO iVm § 155 BTV verfüge. Daraus sei auf Grund des Verwendungszwecks des Gebäudes abzuleiten, dass von diesem und seiner Benützung keine Immissionen ausgingen, bezüglich derer die BO den Nachbarn ein Mitspracherecht einräume. Dies gelte insbesondere für die von den beschwerdeführenden Parteien wiederholt thematisierten Belästigungen, die sich aus der Zufahrtssituation ergeben sollen. Da auf dem Baugrundstück nicht mehr als die Pflichtstellplätze geplant seien, ergäben sich die angesprochenen Emissionen aus der Benützung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstellanlagen. Abgesehen von der erwähnten Anpassung der Baubewilligung seien die noch offenen Berufungen als unbegründet abzuweisen gewesen, weil das Bauvorhaben keine subjektiv-öffentlichen Rechte der beschwerdeführenden Parteien im Sinn des Paragraph 6, Absatz 2, BO verletze. Zum Aspekt der Standsicherheit sei

vom bautechnischen Amtssachverständigen im Rahmen der Verhandlung vom 17. Februar 2010 ausgeführt worden, dass auch bei der unmittelbar an der Grenze zum Baugrundstück situierten Garage auf dem Grundstück der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien keine Einsturzgefährdung feststellbar sei. Weiters habe er auf die im Spruch wiedergegebene Auflage 13 (Absicherung der Baustelle und der erforderlichen Künetten) verwiesen. Die vom Amtssachverständigen getroffene Feststellung sei in Anbetracht der nahezu vollständig ebenen Lage des Baugrundstücks und der Abstände zu den Nachbargrundstücken (der geringste Abstand betrage 6,37 m) durchaus nachvollziehbar. Aus der vom bautechnischen Amtssachverständigen getroffenen Feststellung bezüglich des unmittelbar an der Grundstücksgrenze situierten Bauwerks könne somit auf alle anderen Bauwerke der Nachbarn rückgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung des Nachbarrechts auf Standsicherheit könne daher ausgeschlossen werden. Dies gelte im Übrigen auf Grund der großen Abständen auch für die Trockenheit und den Brandschutz der Bauwerke der Nachbarn, wobei diesbezüglich überhaupt keine substantiierten Einwendungen erhoben worden seien. Zum Nachbarrecht auf Schutz vor Immissionen wurde ausgeführt, dass Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 2, BO Immissionen, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Wohnzwecken oder einer Abstellanlage im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergäben, ausdrücklich vom Kreis der Nachbarrechte ausnehme. Im vorliegenden Fall bilde eine Wohnhausanlage mit 53 Wohneinheiten den Gegenstand des Verfahrens. Weiters befänden sich im Erdgeschoss in dem als "Betreutes Wohnen" bezeichneten Bereich zwei Büros, die dieser besonderen Funktion des Gebäudes dienten. Die projektierte Tiefgarage umfasse laut Baubeschreibung 55 Stellplätze für Kfz sowie zwei Abstellflächen für Rasenmäher, Gartengeräte etc. Auf Grund des Paragraph 155, Absatz eins, BTV müsse bei Wohngebäuden für je eine Wohnung je ein Stellplatz vorhanden sein. Bei Büro- und Verwaltungsgebäuden müsse für je 40 m² Nutzfläche ein Stellplatz vorhanden sein; sachnäher sei im vorliegenden Fall aber die Regelung über den Stellplatzbedarf von Ambulatorien und Arztpraxen, die für je 30 m² Nutzfläche einen Stellplatz aufweisen müssten. Es ergebe sich somit ein Bedarf von 53 Stellplätzen für die Wohneinheiten; auch die in der Baubeschreibung angestellte Berechnung, dass die beiden Büros über je einen Stellplatz verfügen müssten, sei nachvollziehbar. Es sei daher festzuhalten, dass das Gebäude lediglich über Pflichtstellplätze im Sinn des Paragraph 63, BO in Verbindung mit Paragraph 155, BTV verfüge. Daraus sei auf Grund des Verwendungszwecks des Gebäudes abzuleiten, dass von diesem und seiner Benützung keine Immissionen ausgingen, bezüglich derer die BO den Nachbarn ein Mitspracherecht einräume. Dies gelte insbesondere für die von den beschwerdeführenden Parteien wiederholt thematisierten Belästigungen, die sich aus der Zufahrtssituation ergeben sollen. Da auf dem Baugrundstück nicht mehr als die Pflichtstellplätze geplant seien, ergäben sich die angesprochenen Emissionen aus der Benützung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstellanlagen.

Das bestehende, an der L.straße situierte Gebäude der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien weise einen Abstand von mehr als 30 m zum projektierten Gebäude auf. Die Belichtung dieses Gebäudes werde keinesfalls beeinträchtigt. Was zulässige künftige Gebäude betreffe, sei zu beachten, dass diese Liegenschaft lediglich im hintersten Bereich auf eine Länge von ca. 9 m seitlich an das Baugrundstück angrenze. Dieser Grundstücksteil, in dem sich eine Garage befinde, weise einen dreieckigen Grundriss auf. Der Großteil dieser Fläche grenze an einen Teil des Grundstücks der erstmitbeteiligten Partei an, der nicht bebaut werde. Lediglich auf einer Länge von weniger als 3 m grenze die Liegenschaft der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien an einen Teil des Baugrundstücks an, in dem dieses - allerdings in einem Abstand von mehr als 16 m von der Grundstücksgrenze - bebaut werde. In diesem Teil der Liegenschaft der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien könnten unter Beachtung der geltenden Abstandsvorschriften keine Hauptfenster neuer Gebäude errichtet werden; überdies sei eine Beeinträchtigung des Lichteinfalls auf Grund des großen Abstands zum projektierten Gebäude undenkbar.

Die Liegenschaft der dritt- und viertbeschwerdeführenden Parteien grenze an der hinteren (östlichen bzw. südöstlichen) Seite des Baugrundstücks an dieses an. Gemäß dem Lageplan seien für diesen Bereich die Profile 3, 4 und 5 maßgeblich. Diese zeigten, dass die zulässige Gebäudehöhe von 14 m am maßgeblichen Bemessungspunkt nicht überschritten werde. Im Bereich des Profils 3 betrage der Abstand des Gebäudes von der Grundstücksgrenze mehr als die halbe, aber weniger als die ganze Gebäudehöhe. Dieser Abschnitt der Gebäudefront weise eine Länge von deutlich weniger als 15 m auf. Im Bereich der Profile 4 und 5 betrage der Abstand mehr als die volle Gebäudehöhe.

Die Liegenschaft der fünftbeschwerdeführenden Partei grenze nordöstlich an das Baugrundstück an. In diesem Bereich weise das geplante Gebäude einen geringsten Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze von 7,06 m auf. Für diesen Bereich sei der mit Profil 1 bezeichnete Schnitt des Lageplans maßgeblich. Dieses Profil zeige, dass die gemäß

§ 53 Abs. 1 BO ermittelte Gebäudehöhe den in der Bauklasse IV zulässigen Wert von 14 m nicht überschreite. Vor allem aber zeige er, dass der Seitenabstand jedenfalls mehr als die halbe Gebäudehöhe betrage. Eine Beeinträchtigung des Lichteinfalls unter 45 Grad könne daher auch hinsichtlich künftiger Gebäude auf dem Grundstück der fünftbeschwerdeführenden Partei, die näher als das bestehende Gebäude an die Grundstücksgrenze herangebaut würden, ausgeschlossen werden. Auch die Bestimmung des § 50 Abs. 1 dritter Satz BO werde eingehalten, da das Gebäude, wie dem Lageplan samt den Profilen und den Ansichten zu entnehmen sei, im vorderen und im hinteren Bereich deutlich von der seitlichen Grundstücksgrenze wegspringe. Jener Bereich, in dem der Seitenabstand mehr als die halbe aber weniger als die ganze Gebäudehöhe betrage, sei nicht länger als 15 m. Die Liegenschaft der fünftbeschwerdeführenden Partei grenze nordöstlich an das Baugrundstück an. In diesem Bereich weise das geplante Gebäude einen geringsten Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze von 7,06 m auf. Für diesen Bereich sei der mit Profil 1 bezeichnete Schnitt des Lageplans maßgeblich. Dieses Profil zeige, dass die gemäß Paragraph 53, Absatz eins, BO ermittelte Gebäudehöhe den in der Bauklasse römisch vier zulässigen Wert von 14 m nicht überschreite. Vor allem aber zeige er, dass der Seitenabstand jedenfalls mehr als die halbe Gebäudehöhe betrage. Eine Beeinträchtigung des Lichteinfalls unter 45 Grad könne daher auch hinsichtlich künftiger Gebäude auf dem Grundstück der fünftbeschwerdeführenden Partei, die näher als das bestehende Gebäude an die Grundstücksgrenze herangebaut würden, ausgeschlossen werden. Auch die Bestimmung des Paragraph 50, Absatz eins, dritter Satz BO werde eingehalten, da das Gebäude, wie dem Lageplan samt den Profilen und den Ansichten zu entnehmen sei, im vorderen und im hinteren Bereich deutlich von der seitlichen Grundstücksgrenze wegspringe. Jener Bereich, in dem der Seitenabstand mehr als die halbe aber weniger als die ganze Gebäudehöhe betrage, sei nicht länger als 15 m.

Mit den angefochtenen Bescheiden hat die belangte Behörde die dagegen erhobenen Vorstellungen der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien (erstangefochtener Bescheid), der dritt- und viertbeschwerdeführenden Parteien (zweitangefochtener Bescheid) und der fünftbeschwerdeführenden Partei (drittangefochtener Bescheid) als unbegründet abgewiesen. Begründend wurde in allen angefochtenen Bescheiden nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften - soweit für die Beschwerdeverfahren maßgeblich - jeweils inhaltlich gleichlautend ausgeführt, dass ein Nachbar die Auswirkung der Benützung eines Wohngebäudes samt Zubehör, wie Heizung, Aufzug, Hauskanal und Pflichtstellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß hinzunehmen und in diesem Fall kein Recht auf Schutz vor Immissionen habe. Das Büro SH solle eine Fläche von 27,30 m² und das Büro BW eine Fläche von 16,10 m² aufweisen; das ergebe zusammen eine Fläche von 43,40 m². Da gemäß § 155 BTV für je 40 m² je ein Stellplatz zu errichten sei, seien hier zwei Stellplätze zu errichten. Für jede Wohnung sei gemäß § 155 BTV ein Stellplatz zu errichten. Da im gegenständlichen Verfahren 53 Wohnungen und 53 Stellplätze sowie zwei Büros und zwei Stellplätze dafür errichtet werden sollen, entspreche diese Zahl genau jenem gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß und habe ein Nachbar daher in diesem Fall kein Recht auf Immissionsschutz. Aus diesen Gründen habe ein Nachbar auch kein Recht darauf, dass ein Gutachten eines Amtsarztes über die Lärm-, Feinstaub-, Geruchs- und CO₂-Belastung der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage eingeholt werde. Hinsichtlich der Verkehrsverhältnisse und deren Veränderung durch ein Bauverfahren auf öffentlichen Verkehrsflächen stehe dem Nachbarn kein subjektiv-öffentliches Recht gemäß § 6 Abs. 2 BO zu. Ein Verbot eines Bauvorhabens deshalb, weil durch dessen Verwirklichung die Luft infolge der Abgase, etc. von den sich auf öffentlichen Straßen bewegenden Kraftfahrzeugen verschlechtert werde, kenne die BO nicht. Dass ein Bauwerk grundsätzlich Verkehr auslöse, habe ein Nachbar hinzunehmen. Auch auf die Zufahrtsmöglichkeit der Besucher und der Stellplatzeigentümer sowie von Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr oder Rettung bestehe kein Nachbarrecht. Mit den angefochtenen Bescheiden hat die belangte Behörde die dagegen erhobenen Vorstellungen der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien (erstangefochtener Bescheid), der dritt- und viertbeschwerdeführenden Parteien (zweitangefochtener Bescheid) und der fünftbeschwerdeführenden Partei (drittangefochtener Bescheid) als unbegründet abgewiesen. Begründend wurde in allen angefochtenen Bescheiden nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften - soweit für die Beschwerdeverfahren maßgeblich - jeweils inhaltlich gleichlautend ausgeführt, dass ein Nachbar die Auswirkung der Benützung eines Wohngebäudes samt Zubehör, wie Heizung, Aufzug, Hauskanal und Pflichtstellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß hinzunehmen und in diesem Fall kein Recht auf Schutz vor Immissionen habe. Das Büro SH solle eine Fläche von 27,30 m² und das Büro BW eine Fläche von 16,10 m² aufweisen; das ergebe zusammen eine Fläche von 43,40 m². Da gemäß Paragraph 155, BTV für je 40 m² je ein Stellplatz zu errichten sei, seien hier zwei Stellplätze zu errichten. Für jede Wohnung sei gemäß Paragraph 155, BTV ein Stellplatz zu errichten. Da im gegenständlichen Verfahren 53 Wohnungen und 53 Stellplätze sowie zwei Büros und zwei Stellplätze dafür errichtet

werden sollen, entspreche diese Zahl genau jenem gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß und habe ein Nachbar daher in diesem Fall kein Recht auf Immissionsschutz. Aus diesen Gründen habe ein Nachbar auch kein Recht darauf, dass ein Gutachten eines Amtsarztes über die Lärm-, Feinstaub-, Geruchs- und CO₂-Belastung der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage eingeholt werde. Hinsichtlich der Verkehrsverhältnisse und deren Veränderung durch ein Bauverfahren auf öffentlichen Verkehrsflächen stehe dem Nachbarn kein subjektiv-öffentliches Recht gemäß Paragraph 6, Absatz 2, BO zu. Ein Verbot eines Bauvorhabens deshalb, weil durch dessen Verwirklichung die Luft infolge der Abgase, etc. von den sich auf öffentlichen Straßen bewegendenden Kraftfahrzeugen verschlechtert werde, kenne die BO nicht. Dass ein Bauwerk grundsätzlich Verkehr auslöse, habe ein Nachbar hinzunehmen. Auch auf die Zufahrtsmöglichkeit der Besucher und der Stellplatzeigentümer sowie von Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr oder Rettung bestehe kein Nachbarrecht.

Die erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien hätten demnach kein subjektiv-öffentliches Recht darauf, dass im Baubewilligungsverfahren ein verkehrstechnisches oder polizeiliches Gutachten über Zulässigkeit der Zu- und Ausfahrt in und aus der Tiefgarage in Einbahnrichtung, ein Gutachten der (Verkehrs-)Polizei über die Ampelanlage bei der Ein- und Ausfahrt der Garage, der Verschwenkung des Gehweges samt Radweg und die Schaffung von Warteflächen für vier Pkws in der L.straße sowie ein Gutachten der Feuerpolizei über die Sicherheit der Tiefgarage bei Brand, Explosion, Funkenflug oder Rauchentwicklung auf Grund des fehlenden Notausgangs, der fehlenden Notausfahrt oder Zweitausfahrt (Katastrophenfall) eingeholt werden. Abgesehen davon habe der bautechnische Amtssachverständige in der Bauverhandlung vom 17. Februar 2010 ausgeführt, dass durch die vorhandene Zufahrt in einer Breite von 4,20 m inklusive Gehweg keine Behinderung des Noteinsatzverkehrs erkennbar sei und entlang der gesamten Grundgrenze eine ringförmig angelegte Feuerwehrezufahrt geplant sei, welche nach den erteilten Auflagen ständig freizuhalten sei. Mit dem Einwand betreffend die Möglichkeit zur Erhebung einer Amtshaftungsklage im Fall eines Brandes, Notarzteinsatzes oder von Schäden auf ihrem Grundstück und an ihren Gebäuden durch die Bautätigkeiten hätten die erst- und zweitbeschwerdeführenden Partei kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht geltend gemacht. Zu dem in diesem Zusammenhang erstatteten Vorbringen der dritt-, viert und fünftbeschwerdeführenden Parteien führte die belangte Behörde aus, dass die Nachbarn auch kein Recht darauf hätten, dass ein Gutachten eines Amtsarztes oder Verkehrstechnikers über die Verkehrs- und Parkplatzsituation sowie ein Gutachten über die Zulässigkeit einer 4 m breiten Zufahrt und der Ampelregelung bei der Ein- und Ausfahrt der Garage eingeholt werde.

Darüber hinaus hätten die Nachbarn kein Recht, zu verlangen, dass auch die Heizung, Lüftung, etc. in einem Baubewilligungsverfahren miteingereicht und mitbewilligt würden. Die Garage und deren technische Ausstattung seien Bestandteil des Projekts. Wie bereits ausgeführt hätten die Nachbarn auf Grund der Errichtung der Abstellanlage im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß kein subjektiv-öffentliches Recht auf Immissionsschutz.

Zur geltend gemachten Feinstaub-, Geruchs- und Lärmbelästigung durch die Heizung und Lüftung führte die belangte Behörde aus, dass es sich dabei um Immissionen handle. Nachbarn hätten jedoch gemäß § 6 Abs. 2 Z 2 BO kein Recht auf Immissionsschutz bezüglich jener Immissionen, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Wohnzwecken ergäben. Die Heizungsanlage und die Lüftung würden für die Benützung des Gebäudes zu Wohnzwecken verwendet, weshalb die Nachbarn dahingehend kein Recht auf Immissionsschutz hätten. Zur geltend gemachten Feinstaub-, Geruchs- und Lärmbelästigung durch die Heizung und Lüftung führte die belangte Behörde aus, dass es sich dabei um Immissionen handle. Nachbarn hätten jedoch gemäß Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 2, BO kein Recht auf Immissionsschutz bezüglich jener Immissionen, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Wohnzwecken ergäben. Die Heizungsanlage und die Lüftung würden für die Benützung des Gebäudes zu Wohnzwecken verwendet, weshalb die Nachbarn dahingehend kein Recht auf Immissionsschutz hätten.

Zum Einwand der mangelnden Standfestigkeit führte die belangte Behörde aus, die Garage der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien sei unmittelbar an die gemeinsame Grundstücksgrenze angebaut. Der geringste Abstand des geplanten Gebäudes (und auch der Tiefgarage) zur Garage betrage - aus dem Lageplan gemessen - 11,25 m. Der bautechnische Amtssachverständige habe in der Bauverhandlung vom 17. Februar 2010 ausgeführt, dass unmittelbar neben der Garage keine solchen Bautätigkeiten erkennbar seien, welche eine unmittelbare Einsturzgefährdung feststellen ließen und dass nach dem vorliegenden Projekt in dem an diese Garage unmittelbar angrenzenden Bereich nur Oberflächenbefestigungsarbeiten sowie eventuell eine Abgrabung von Künetten von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen stattfinden sollen. Dieses bautechnische Gutachten erscheine auf Grund des nahezu ebenen Grundstücks und der Abstände des geplanten Gebäudes zur gemeinsamen Grundstücksgrenze

durchaus nachvollziehbar. Die erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien hätten kein Gegengutachten auf gleicher fachlicher Ebene vorgelegt. Auf Grund des nachvollziehbaren Gutachtens sei auszuschließen, dass die Standfestigkeit der Garage der erst- und zweitbeschwerdeführenden Partei durch das geplante Projekt beeinträchtigt werde.

Der geringste Abstand des geplanten Gebäudes und auch der Tiefgarage zur Einfriedung der fünftbeschwerdeführenden Partei an der Grundstücksgrenze zum Baugrundstück betrage - aus dem Lageplan gemessen - ca. 7,25 m bis 9,75 m. Aus den im Lageplan eingezeichneten Höhenkoten gehe hervor, dass das Grundstücksniveau nur einen Höhenunterschied im Ausmaß von 10 cm aufweise. Daher sei das Baugrundstück beinahe eben. Auf Grund der großen Entfernung des Bauprojekts zur Einfriedung und des ebenen Baugrundstücks könne keine Einsturzgefahr für diese Einfriedung bestehen. Im Übrigen verwies die belangte Behörde auf die im Berufungsbescheid vorgeschriebene Auflage 13 betreffend die Absicherung der Baustelle und der erforderlichen Künnetten.

Den Einwand zur Versumpfung und Überflutung ihres Grundstückes habe die fünftbeschwerdeführende Partei erstmalig in ihrer Vorstellung und daher zu spät geltend gemacht. Abgesehen davon habe ein Nachbar kein subjektiv-öffentliches Recht gemäß § 6 Abs. 2 BO darauf, dass sein Grundstück durch ein Bauvorhaben nicht versumpft oder überflutet werde. Den Einwand zur Versumpfung und Überflutung ihres Grundstückes habe die fünftbeschwerdeführende Partei erstmalig in ihrer Vorstellung und daher zu spät geltend gemacht. Abgesehen davon habe ein Nachbar kein subjektiv-öffentliches Recht gemäß Paragraph 6, Absatz 2, BO darauf, dass sein Grundstück durch ein Bauvorhaben nicht versumpft oder überflutet werde.

In Bezug auf die Gebäudehöhe führte die belangte Behörde aus, das bestehende Wohnhaus der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien sei - aus dem Lageplan gemessen - in einer Entfernung von mindestens ca. 12,5 m von der Grundstücksgrenze zum Baugrundstück und in einer Entfernung von mindestens 30 m vom geplanten Bauvorhaben errichtet worden. Die Belichtung der Hauptfenster des bestehenden Wohnhauses könne daher durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Hinsichtlich zukünftig bewilligungsfähiger Gebäude führte die belangte Behörde aus, dass lediglich das Grundstück Nr. 266/3 auf einer Länge von 9 m seitlich an das Baugrundstück angrenze. Der an das Baugrundstück angrenzende Grundstücksteil im Ausmaß von ca. 9 m Länge weise eine dreieckige Form auf. Die bestehende Garage sei direkt an diese gemeinsame Grundstücksgrenze in die dreieckige Fläche gebaut worden. Der Großteil dieses dreieckigen Grundstücksteils grenze an einen Teil des Baugrundstücks an, der nicht bebaut werde. Der restliche Teil dieses dreieckigen Grundstücksteils grenze nur auf einer Länge von weniger als 3 m an den Teil des Baugrundstücks an, der bebaut werde. Die geringste Entfernung der Garage zum geplanten Gebäude betrage laut Lageplan ca. 11,38 m bzw. ca. 16,75 m. Auf diesem dreieckigen Teil des Grundstücks könnten auf Grund der Abstandsvorschriften des § 50 Abs. 1 BO keine Hauptfenster zukünftig bewilligungsfähiger Hauptgebäude errichtet werden. Auf Grund des großen Abstands des geplanten Bauvorhabens der erstmitbeteiligten Partei sei eine Beeinträchtigung des Lichteinfalls unter 45 Grad auf zukünftig bewilligungsfähige Gebäude auf den Grundstücken der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien undenkbar. Die erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien seien daher durch die Höhe und den Abstand des Bauprojekts nicht in ihrem Recht auf ausreichende Belichtung der Hauptfenster ihrer bewilligten und ihrer zukünftig bewilligungsfähigen Gebäude auf ihrem Grundstück verletzt worden. Hinsichtlich der Gebäudehöhe sei überdies auszuführen, dass nach dem Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen in der Bauverhandlung vom 17. Februar 2010 der freie Lichteinfall auf sämtliche Hauptfenster der Gebäude der Nachbarn gewährleistet sei. Diese Aussage decke sich auch mit den Einreichplänen. Im Lageplan sei der als Profil 1 bezeichnete Schnitt für die zum Grundstück der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien gerichtete Gebäudefront maßgeblich. Aus diesem Profil ergebe sich, dass der Bemessungspunkt für die Berechnung der Gebäudehöhe unter 14 m sei, da er laut Lageplan eine Höhe von 12,43 m aufweise. Diese Gebäudefront springe laut Lageplan von der gemeinsamen Grundstücksgrenze dreifach zurück. Der Teil der Gebäudefront, welcher eine Länge von 15 m habe, weise bei dem Eckpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze, der den geringsten Abstand zum Projekt habe, einen Abstand von ca. 11,38 m auf und entspreche somit einem Abstand von mehr als der halben Gebäudehöhe. Die restlichen Teile der Gebäudefront, die seitlich der Garage lägen, würden so zurückspringen, dass diese einen Abstand von mehr als die volle Gebäudehöhe aufwiesen. Es sei daher auch der erforderliche Abstand zum Nachbargrundstück eingehalten. In Bezug auf die Gebäudehöhe führte die belangte Behörde aus, das bestehende Wohnhaus der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien sei - aus dem Lageplan gemessen - in einer Entfernung von mindestens ca. 12,5 m von der Grundstücksgrenze zum Baugrundstück

und in einer Entfernung von mindestens 30 m vom geplanten Bauvorhaben errichtet worden. Die Belichtung der Hauptfenster des bestehenden Wohnhauses könne daher durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Hinsichtlich zukünftig bewilligungsfähiger Gebäude führte die belangte Behörde aus, dass lediglich das Grundstück Nr. 266/3 auf einer Länge von 9 m seitlich an das Baugrundstück angrenze. Der an das Baugrundstück angrenzende Grundstücksteil im Ausmaß von ca. 9 m Länge weise eine dreieckige Form auf. Die bestehende Garage sei direkt an diese gemeinsame Grundstücksgrenze in die dreieckige Fläche gebaut worden. Der Großteil dieses dreieckigen Grundstücksteils grenze an einen Teil des Baugrundstücks an, der nicht bebaut werde. Der restliche Teil dieses dreieckigen Grundstücksteils grenze nur auf einer Länge von weniger als 3 m an den Teil des Baugrundstücks an, der bebaut werde. Die geringste Entfernung der Garage zum geplanten Gebäude betrage laut Lageplan ca. 11,38 m bzw. ca. 16,75 m. Auf diesem dreieckigen Teil des Grundstücks könnten auf Grund der Abstandsvorschriften des Paragraph 50, Absatz eins, BO keine Hauptfenster zukünftig bewilligungsfähiger Hauptgebäude errichtet werden. Auf Grund des großen Abstands des geplanten Bauvorhabens der erstmitbeteiligten Partei sei eine Beeinträchtigung des Lichteinfalls unter 45 Grad auf zukünftig bewilligungsfähige Gebäude auf den Grundstücken der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien undenkbar. Die erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien seien daher durch die Höhe und den Abstand des Bauprojekts nicht in ihrem Recht auf ausreichende Belichtung der Hauptfenster ihrer bewilligten und ihrer zukünftig bewilligungsfähigen Gebäude auf ihrem Grundstück verletzt worden. Hinsichtlich der Gebäudehöhe sei überdies auszuführen, dass nach dem Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen in der Bauverhandlung vom 17. Februar 2010 der freie Lichteinfall auf sämtliche Hauptfenster der Gebäude der Nachbarn gewährleistet sei. Diese Aussage decke sich auch mit den Einreichplänen. Im Lageplan sei der als Profil 1 bezeichnete Schnitt für die zum Grundstück der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien gerichtete Gebäudefront maßgeblich. Aus diesem Profil ergebe sich, dass der Bemessungspunkt für die Berechnung der Gebäudehöhe unter 14 m sei, da er laut Lageplan eine Höhe von 12,43 m aufweise. Diese Gebäudefront springe laut Lageplan von der gemeinsamen Grundstücksgrenze dreifach zurück. Der Teil der Gebäudefront, welcher eine Länge von 15 m habe, weise bei dem Eckpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze, der den geringsten Abstand zum Projekt habe, einen Abstand von ca. 11,38 m auf und entspreche somit einem Abstand von mehr als der halben Gebäudehöhe. Die restlichen Teile der Gebäudefront, die seitlich der Garage lägen, würden so zurückspringen, dass diese einen Abstand von mehr als die volle Gebäudehöhe aufwiesen. Es sei daher auch der erforderliche Abstand zum Nachbargrundstück eingehalten.

Das Gebäude der dritt- und viertbeschwerdeführenden Parteien sei in einer Entfernung von mehr als 20 m von der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet worden. Aus dem Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen in der Bauverhandlung am 17. Februar 2010 gehe hervor, dass der freie Lichteinfall auf sämtliche Hauptfenster der Nachbarn gewährleistet sei. Diese Aussage decke sich auch mit den Einreichplänen, in denen neun Lichtraumprofile dargestellt seien. Im Lageplan seien die als Profil 3, 4 und 5 bezeichneten Schnitte für die zum Nachbargrundstück der dritt- und viertbeschwerdeführenden Parteien gerichteten Gebäudefronten mit den jeweiligen Bemessungspunkten für die Gebäudehöhe dargestellt worden. Aus den Profilen 3, 4 und 5 ergebe sich, dass die einzelnen Bemessungspunkte für die Berechnung der Gebäudehöhe jeweils unter 14 m seien und somit die Bauklasse IV nicht überschritten werde. Das geplante Projekt solle laut Profil 3 in einer Entfernung von der Grundstücksgrenze im Ausmaß von der halben Gebäudehöhe errichtet werden, wobei dieser Abschnitt der Gebäudefront eine Länge von weniger als 15 m aufweise und somit der Abstand gemäß § 50 Abs. 2 iVm Abs. 1 BO nicht der ganzen Gebäudehöhe entsprechen müsse, sondern die halbe Gebäudehöhe ausreiche. Weiters solle das geplante Projekt laut Profil 4 und 5 in diesem Bereich in einer Entfernung von der Grundstücksgrenze im Ausmaß von mehr als der vollen Gebäudehöhe errichtet werden. Es sei somit auch der Seitenabstand zur Grundstücksgrenze eingehalten worden. Eine Beeinträchtigung des Lichteinfalls unter 45 Grad könne daher hinsichtlich des bestehenden und auch hinsichtlich künftiger bewilligungsfähiger Gebäude auf dem Grundstück der dritt- und viertbeschwerdeführenden Parteien ausgeschlossen werden. Die dritt- und viertbeschwerdeführenden Parteien würden daher durch das Bauprojekt nicht in ihrem Recht auf ausreichende Belichtung der Hauptfenster ihrer bewilligten und zukünftig bewilligungsfähigen Gebäude auf ihrem Grundstück verletzt. Das Gebäude der dritt- und viertbeschwerdeführenden Parteien sei in einer Entfernung von mehr als 20 m von der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet worden. Aus dem Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen in der Bauverhandlung am 17. Februar 2010 gehe hervor, dass der freie Lichteinfall auf sämtliche Hauptfenster der Nachbarn gewährleistet sei. Diese Aussage decke sich auch mit den Einreichplänen, in denen neun Lichtraumprofile dargestellt seien. Im Lageplan seien die als Profil 3, 4 und 5

bezeichneten Schnitte für die zum Nachbargrundstück der dritt- und viertbeschwerdeführenden Parteien gerichteten Gebäudefronten mit den jeweiligen Bemessungspunkten für die Gebäudehöhe dargestellt worden. Aus den Profilen 3, 4 und 5 ergebe sich, dass die einzelnen Bemessungspunkte für die Berechnung der Gebäudehöhe jeweils unter 14 m seien und somit die Bauklasse römisch vier nicht überschritten werde. Das geplante Projekt solle laut Profil 3 in einer Entfernung von der Grundstücksgrenze im Ausmaß von der halben Gebäudehöhe errichtet werden, wobei dieser Abschnitt der Gebäudefront eine Länge von weniger als 15 m aufweise und somit der Abstand gemäß Paragraph 50, Absatz 2, in Verbindung mit Absatz eins, BO nicht der ganzen Gebäudehöhe entsprechen müsse, sondern die halbe Gebäudehöhe ausreiche. Weiters solle das geplante Projekt laut Profil 4 und 5 in diesem Bereich in einer Entfernung von der Grundstücksgrenze im Ausmaß von mehr als der vollen Gebäudehöhe errichtet werden. Es sei somit auch der Seitenabstand zur Grundstücksgrenze eingehalten worden. Eine Beeinträchtigung des Lichteinfalls unter 45 Grad könne daher hinsichtlich des bestehenden und auch hinsichtlich künftiger bewilligungsfähiger Gebäude auf dem Grundstück der dritt- und viertbeschwerdeführenden Parteien ausgeschlossen werden. Die dritt- und viertbeschwerdeführenden Parteien würden daher durch das Bauprojekt nicht in ihrem Recht auf ausreichende Belichtung der Hauptfenster ihrer bewilligten und zukünftig bewilligungsfähigen Gebäude auf ihrem Grundstück verletzt.

Das Gebäude der fünftbeschwerdeführenden Partei sei in einer Entfernung von mehr als 10 m von der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet worden. Aus dem Gutachten des bautechnischen Sachverständigen in der Bauverhandlung vom 17. Februar 2010 gehe hervor, dass der freie Lichteinfall auf sämtliche Hauptfenster der Nachbarn gewährleistet sei. Diese Aussage decke sich auch mit den Einreichplänen, in denen neun Lichtraumprofile dargestellt seien. Im Lageplan sei der als Profil 1 bezeichnete Schnitt für die zum Nachbargrundstück der fünftbeschwerdeführenden Partei gerichtete Gebäudefront maßgeblich. Aus dem Profil 1 ergebe sich, dass der Bemessungspunkt für die Berechnung der Gebäudehöhe unter 14 m sei, da er eine Höhe von 12,43 m aufweise. Es werde daher die Bauklasse IV nicht überschritten. Die dem Grundstück der fünftbeschwerdeführenden Partei zugewandte Gebäudefront springe laut Lageplan von der gemeinsamen Grundgrenze dreifach zurück. Der Teil der Gebäudefront welcher am nächsten bei der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden solle, habe eine Länge von 15 m. Dieser Teil der Gebäudefront weise bei dem Eckpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze, der den geringsten Abstand zum Projekt habe, einen Abstand von - aus dem Lageplan gemessenen - ca. 7,25 m auf und entspreche somit einem Abstand von mehr als der halben Gebäudehöhe. Die restlichen Teile der Gebäudefront würden so zurückspringen, dass diese einen Abstand von mehr als die volle Gebäudehöhe aufwiesen. § 50 Abs. 1 dritter Satz BO sei daher eingehalten. Eine Beeinträchtigung des Lichteinfalls unter 45 Grad könne daher hinsichtlich der bestehenden und auch hinsichtlich künftiger bewilligungsfähiger Gebäude auf dem Grundstück der fünftbeschwerdeführenden Partei ausgeschlossen werden. Die fünftbeschwerdeführende Partei sei daher durch das Bauprojekt nicht in ihrem Recht auf ausreichende Belichtung der Hauptfenster ihrer bewilligten und zukünftig bewilligungsfähigen Gebäude auf ihrem Grundstück verletzt worden.

Das Gebäude der fünftbeschwerdeführenden Partei sei in einer Entfernung von mehr als 10 m von der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet worden. Aus dem Gutachten des bautechnischen Sachverständigen in der Bauverhandlung vom 17. Februar 2010 gehe hervor, dass der freie Lichteinfall auf sämtliche Hauptfenster der Nachbarn gewährleistet sei. Diese Aussage decke sich auch mit den Einreichplänen, in denen neun Lichtraumprofile dargestellt seien. Im Lageplan sei der als Profil 1 bezeichnete Schnitt für die zum Nachbargrundstück der fünftbeschwerdeführenden Partei gerichtete Gebäudefront maßgeblich. Aus dem Profil 1 ergebe sich, dass der Bemessungspunkt für die Berechnung der Gebäudehöhe unter 14 m sei, da er eine Höhe von 12,43 m aufweise. Es werde daher die Bauklasse römisch vier nicht überschritten. Die dem Grundstück der fünftbeschwerdeführenden Partei zugewandte Gebäudefront springe laut Lageplan von der gemeinsamen Grundgrenze dreifach zurück. Der Teil der Gebäudefront welcher am nächsten bei der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden solle, habe eine Länge von 15 m. Dieser Teil der Gebäudefront weise bei dem Eckpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze, der den geringsten Abstand zum Projekt habe, einen Abstand von - aus dem Lageplan gemessenen - ca. 7,25 m auf und entspreche somit einem Abstand von mehr als der halben Gebäudehöhe. Die restlichen Teile der Gebäudefront würden so zurückspringen, dass diese einen Abstand von mehr als die volle Gebäudehöhe aufwiesen. Paragraph 50, Absatz eins, dritter Satz BO sei daher eingehalten. Eine Beeinträchtigung des Lichteinfalls unter 45 Grad könne daher hinsichtlich der bestehenden und auch hinsichtlich künftiger bewilligungsfähiger Gebäude auf dem Grundstück der fünftbeschwerdeführenden Partei ausgeschlossen

werden. Die fünftbeschwerdeführende Partei sei daher durch das Bauprojekt nicht in ihrem Recht auf ausreichende Belichtung der Hauptfenster ihrer bewilligten und zukünftig bewilligungsfähigen Gebäude auf ihrem Grundstück verletzt worden.

Gegen diese Bescheide richten sich die vorliegenden Beschwerden der beschwerdeführenden Parteien mit dem Begehren, sie jeweils wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes, in eventu Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften kostenpflichtig aufzuheben.

Die belangte Behörde legte die Akten der Verwaltungsverfahren vor, erstattete jeweils - ebenso wie die mitbeteiligten Parteien - eine Gegenschrift und beantragte, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

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

Die beschwerdeführenden Parteien regen zunächst mit näherer Begründung an, beim Verfassungsgerichtshof einen Antrag auf Aufhebung des den angefochtenen Bescheiden zugrundeliegenden Bebauungsplans wegen Gesetzeswidrigkeit zu stellen.

In Bezug auf die Gebäudehöhe führen die beschwerdeführenden Parteien aus, die belangte Behörde habe übersehen, dass aus den jüngsten (in den Beschwerden nicht näher bezeichneten) Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes zu ersehen sei, dass dieser die Ermittlung der Gebäudehöhe nicht über die Fläche der Gebäudefront, sondern immer - unabhängig von der Gestaltung der Front (z.B. Giebelfront) - durch die Höhe in der Mitte der Front vornehme. Hieraus ergebe sich eine 18 m überschreitende Gebäudefront, was eine Verletzung der Nachbarrechte darstelle.

Entgegen den Ausführungen der belangten Behörde habe die fünftbeschwerdeführende Partei den Einwand des "Versumpfens des Gartens" nicht erstmalig in der Vorstellung vorgebracht, sondern bereits in ihrer in der Bauverhandlung am 12. September 2007 abgegebenen schriftlichen Stellungnahme. Die Ausführungen der belangten Behörde zur Präklusion seien daher nicht nachvollziehbar. Aus dem Vorbringen der fünftbeschwerdeführenden Partei sei eindeutig erkennbar gewesen, dass sie sich in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht auf Trockenheit sowie auf die Bauweise und Bauweise, den Bauwuch und den Abstand durch das beantragte Bauwerk beeinträchtigt bzw. verletzt fühle. Dieser Einwand sei daher nicht präkludiert und hätte die Behörde von Amts wegen entsprechende Gutachten einzuholen gehabt, sodass die Verletzung des Nachbarrechtes ersichtlich geworden wäre.

Zum Einwand von Immissionen durch die Zu- und Abfahrt der Garage führen die beschwerdeführenden Parteien aus, die belangte Behörde habe übersehen, dass im Fall der Zu- und Abfahrt über andere Bauplätze den Nachbarn ein Recht auf Geltendmachung von Immissionen zustehe. Die Einwendungen der beschwerdeführenden Parteien hätten daher Berücksichtigung finden und einer Prüfung unterzogen werden müssen. Eine entsprechende Beweisaufnahme (Einholung der beantragten Gutachten) hätte die zulässigen Grenzwerte überschreitende Immissionen feststellen lassen, welche geeignet gewesen wären, dass die Baubewilligung versagt worden wäre.

Zur Einwendung betreffend den Brandschutz führen die erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien aus, die belangte Behörde habe verkannt, dass der Brandschutz jedenfalls ein subjektivöffentliches Recht darstelle. Bereits die Ausführungen des bautechnischen Sachverständigen in der Bauverhandlung vom 17. Februar 2010, wonach keine Behinderung des Noteinsatzverkehrs erkennbar sei, würden auf die Notwendigkeit weiterer Ermittlungen hinweisen. Die "Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (TRVBf134)" seien mit dem Bauprojekt und mit den Ausführungen des Amtssachverständigen nicht nachvollziehbar und schlüssig in Einklang zu bringen. Zum gegenständlichen Bauprojekt führe lediglich eine 4,2 m breite Zufahrt, welche einerseits als Gehstreifen und Garageneinfahrt und andererseits als Feuerwehrezufahrt genutzt werden müsse. Andere Zufahrts- bzw. Abfahrtsmöglichkeiten seien nicht vorhanden. Bereits einem Laien sei hier ersichtlich, dass im Katastrophenfall ein gefährliches und bedrohliches Nadelöhr geschaffen worden sei. Im Fall eines Brandes wäre die Liegenschaft der erst- und zweitbeschwerdeführenden Partei unübersehbar gefährdet. Die Abstellflächen/-anlagen für Kfz würden jedenfalls die Interessen des Brandschutzes der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien berühren.

Weiters führen die beschwerdeführenden Parteien aus, die belangte Behörde habe sich in ihrer Beurteilung auf den rechtlichen Standpunkt zurückgezogen, nur die Verletzung der in § 6 Abs. 2 BO genannten Nachbarrechte prüfen zu können, nicht hingegen, ob das Bauvorhaben auch tatsächlich in sämtlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen würde. Diese Rechtsansicht sei verfehlt. Selbst wenn die Bauhöhe und die Bauweise

bezogen auf § 6 Abs. 2 BO keine Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts darstellen würde, zeigten diese Einwendungen dennoch eklatante Missachtungen der Baubestimmungen auf. Der Einwand der beschwerdeführenden Parteien im Zuge der Vorstellung an die Aufsichtsbehörde wäre in eventu als Anzeige an die belangte Behörde (sohin an die Aufsichtsbehörde) zu werten gewesen. Die amtswegige Prüfpflicht der belangten Behörde dürfe wegen eines fehlenden Mitspracherechts von Nachbarn nicht vernachlässigt werden, sodass die belangte Behörde sämtliche Einwendungen der beschwerdeführenden Parteien als Anzeige zur Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften zu beurteilen gehabt hätte, sodass letztendlich auch aus diesem Grund die gegenständlichen Bescheide zu beheben gewesen wären. Weiters führen die beschwerdeführenden Parteien aus, die belangte Behörde habe sich in ihrer Beurteilung auf den rechtlichen Standpunkt zurückgezogen, nur die Verletzung der in Paragraph 6, Absatz 2, BO genannten Nachbarrechte prüfen zu können, nicht hingegen, ob das Bauvorhaben auch tatsächlich in sämtlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen würde. Diese Rechtsansicht sei verfehlt. Selbst wenn die Bebauungshöhe und die Bebauungsweise bezogen auf Paragraph 6, Absatz 2, BO keine Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts darstellen würde, zeigten diese Einwendungen dennoch eklatante Missachtungen der Baubestimmungen auf. Der Einwand der beschwerdeführenden Parteien im Zuge der Vorstellung an die Aufsichtsbehörde wäre in eventu als Anzeige an die belangte Behörde (sohin an die Aufsichtsbehörde) zu werten gewesen. Die amtswegige Prüfpflicht der belangten Behörde dürfe wegen eines fehlenden Mitspracherechts von Nachbarn nicht vernachlässigt werden, sodass die belangte Behörde sämtliche Einwendungen der beschwerdeführenden Parteien als Anzeige zur Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften zu beurteilen gehabt hätte, sodass letztendlich auch aus diesem Grund die gegenständlichen Bescheide zu beheben gewesen wären.

Die beschwerdeführenden Parteien bringen weiters vor, dass der Sachverhalt in einem wesentlichen Punkt ergänzungsbedürftig sei. Zur Beurteilung der Frage, ob subjektiv-öffentliche Rechte der beschwerdeführenden Parteien bestehen und diese allenfalls durch das Bauvorhaben verletzt werden könnten, hätten Erhebungen über die tatsächliche Nutzung, deren Ausmaß und den tatsächlichen Zweck des zu errichtenden Gebäudes getätigt werden müssen. Die Baubehörde habe das gegenständliche Bauprojekt als Objekt, welches der Benützung zu Wohnzwecken diene und welches eine Abstellanlage im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß vorsehe beurteilt, woraus folge, dass der Einwand von Immissionen eingeschränkt sei. Der belangten Behörde seien sämtliche Informationen zur Verfügung gestanden, welche dargelegt hätten, dass das gegenständliche Bauobjekt in einem nicht unbeachtlichen Ausmaß dem betreuten Wohnen zur Verfügung stünde. Die Zuordnung der Nutzung von Einheiten des betreuten Wohnens zur schlichten Nutzung als Wohnung sei nicht nachvollziehbar. Betreute Wohneinheiten setzten sich zwangsläufig wie folgt zusammen: Einerseits erfolge eine "Wohnungsnutzung" andererseits bedürfe die Nutzung im Zuge von betreutem Wohnen zusätzlich einer Verwaltungs- und Dienstleitungsnutzung. Diese Zusatzleistungen, welche durch Dritte (sohin nicht durch Bewohner von betreutem Wohnen) vertraglich erbracht werden müssten, kämen jedenfalls einer Zusatznutzung, vergleichbar mit einem Pflegeheim, Seniorenheim, Ledigenheim oder beispielhaft einem Ambulatorium gleich. Dies bedeute zwangsläufig, dass mit einer gewerblichen Nutzung der Wohneinheiten als betreutes Wohnen die Anzahl der Stellplätze jedenfalls gemäß § 155 BTV zu erhöhen sei. Bei vollständiger Ermittlung der entscheidungswesentlichen Tatsachen hätte die Behörde daher zu dem Ergebnis kommen müssen, dass das gegenständliche Objekt 53 Wohneinheiten umfassen sollte, wobei 36 Wohneinheiten zu Wohnzwecken und 17 Wohneinheiten für betreutes Wohnen zudem einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollten. Ebenso unberücksichtigt sei geblieben, dass entsprechend dem Schreiben vom 29. September 2006 dem gemeinnützigen Verein für soziale Betreuung mindestens 30 Wohnungen vermietet werden sollten, was bedeute, dass weitere 13 Einheiten zusätzlich gewerblich genutzt werden würden. Dies wäre von Relevanz gewesen, da die daraus resultierenden Stellplätze und Immissionen sehr wohl Nachbarrechte verletzen würden und die Baubewilligung nicht zu erteilen gewesen wäre. Weiters sei in diesem Zusammenhang nicht einmal erhoben worden, welche Art von betreutem Wohnen erfolgen werde. So bestehe die Möglichkeit der Seniorenbetreuung, der Behindertenbetreuung, der Jugendbetreuung, der Alkoholikerbetreuung oder beispielhaft auch der Unterstandslosenbetreuung. Jede dieser Betreuungsarten fordere unterschiedliche professionelle Unterstützung, welche beispielhaft einem Ambulatoriumsbetrieb gleichkommen könne. Dementsprechend wären bautechnisch gesehen unterschiedliche "Bauausführungen" zu erfüllen. Zudem wären zwangsläufig zusätzliche Immissionen (wie Lärm, Staub, Geruch) aus dieser gewerblichen Nutzung zu erwarten, welche geeignet wären, die Nachbarrechte zu verletzen. Bereits auf Grund der gewerblichen Nutzung wären die von den beschwerdeführenden Parteien einwendeten Immissionen jedenfalls zu berücksichtigen und zu prüfen gewesen. Die von der erstmitbeteiligten Partei dargelegte Nutzung im Umfang von

17 Einheiten "Betreutes Wohnen" sei nicht geeignet, eine Nutzung zu Wohnzwecken mit dem Ziel zu behaupten, dass dadurch die Einwendungen von Nachbarn eingeschränkt werden könnten. Die auf das betreute Wohnen entfallenden 17 Wohnungen würden eine Gesamtbettenstruktur von 34 Betten aufweisen. Wenn Einheiten des betreuten Wohnens jedoch einen derartigen Betreuungsaufwand mit sich zögen, dass die Betreuung einem Ambulatoriumsbetrieb gleichkomme, sei pro 30 m² Nutzfläche Ambulatoriumsbetrieb zusätzlich zum vorgesehenen Wohnungsstellplatz ein weiterer Stellplatz vorzusehen. Die belangte Behörde hätte den in diesem Zusammenhang tatsächlichen Sachverhalt in Bezug auf die erforderlichen Stellplätze jedenfalls ermitteln müssen und wäre sodann zum Ergebnis gelangt, dass die aus den Abstellplätzen resultierenden Immissionen zu prüfen seien, zumal die zu errichtenden Stellplätze nicht dem Mindestausmaß und sohin nicht den Pflichtstellplätzen entspreche. Die Behörde hätte in weiterer Folge Sachverständigenbeweise zur Feinstaub-, Geruchs- und CO₂-Belastung, zur Lärmbelastung sowie zur Erschütterungsbelastung einzuholen gehabt. Zudem habe die Behörde keinerlei Ermittlungstätigkeit hinsichtlich der eingewendeten Lärmbelastung getätigt. Die beschwerdeführenden Parteien bringen weiters vor, dass der Sachverhalt in einem wesentlichen Punkt ergänzungsbedürftig sei. Zur Beurteilung der Frage, ob subjektiv-öffentliche Rechte der beschwerdeführenden Parteien bestehen und diese allenfalls durch das Bauvorhaben verletzt werden könnten, hätten Erhebungen über die tatsächliche Nutzung, deren Ausmaß und den tatsächlichen Zweck des zu errichtenden Gebäudes getätigt werden müssen. Die Baubehörde habe das gegenständliche Bauprojekt als Objekt, welches der Benützung zu Wohnzwecken diene und welches eine Abstellanlage im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß vorsehe beurteilt, woraus folge, dass der Einwand von Immissionen eingeschränkt sei. Der belangten Behörde seien sämtliche Informationen zur Verfügung gestanden, welche dargelegt hätten, dass das gegenständliche Bauobjekt in einem nicht unbeachtlichen Ausmaß dem betreuten Wohnen zur Verfügung stünde. Die Zuordnung der Nutzung von Einheiten des betreuten Wohnens zur schlichten Nutzung als Wohnung sei nicht nachvollziehbar. Betreute Wohneinheiten setzten sich zwangsläufig wie folgt zusammen: Einerseits erfolge eine "Wohnungsnutzung" andererseits bedürfe die Nutzung im Zuge von betreutem Wohnen zusätzlich einer Verwaltungs- und Dienstleitungsnutzung. Diese Zusatzleistungen, welche durch Dritte (sohin nicht durch Bewohner von betreutem Wohnen) vertraglich erbracht werden müssten, kämen jedenfalls einer Zusatznutzung, vergleichbar mit einem Pflegeheim, Seniorenheim, Ledigenheim oder beispielhaft einem Ambulatorium gleich. Dies bedeute zwangsläufig, dass mit einer gewerblichen Nutzung der Wohneinheiten als betreutes Wohnen die Anzahl der Stellplätze jedenfalls gemäß Paragraph 155, BTV zu erhöhen sei. Bei vollständiger Ermittlung der entscheidungswesentlichen Tatsachen hätte die Behörde daher zu dem Ergebnis kommen müssen, dass das gegenständliche Objekt 53 Wohneinheiten umfassen sollte, wobei 36 Wohneinheiten zu Wohnzwecken und 17 Wohneinheiten für betreutes Wohnen zudem einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollten. Ebenso unberücksichtigt sei geblieben, dass entsprechend dem Schreiben vom 29. September 2006 dem gemeinnützigen Verein für soziale Betreuung mindestens 30 Wohnungen vermietet werden sollten, was bedeute, dass weitere 13 Einheiten zusätzlich gewerblich genutzt werden würden. Dies wäre von Relevanz gewesen, da die daraus resultierenden Stellplätze und Immissionen sehr wohl Nachbarrechte verletzen würden und die Baubewilligung nicht zu erteilen gewesen wäre. Weiters sei in diesem Zusammenhang nicht einmal erhoben worden, welche Art von betreutem Wohnen erfolgen werde. So bestehe die Möglichkeit der Seniorenbetreuung, der Behindertenbetreuung, der Jugendbetreuung, der Alkoholikerbetreuung oder beispielhaft auch der Unterstandslosenbetreuung. Jede dieser Betreuungsarten fordere unterschiedliche professionelle Unterstützung, welche beispielhaft einem Ambulatoriumsbetrieb gleichkommen könne. Dementsprechend wären bautechnisch gesehen unterschiedliche "Bauausführungen" zu erfüllen. Zudem wären zwangsläufig zusätzliche Immissionen (wie Lärm, Staub, Geruch) aus dieser gewerblichen Nutzung zu erwarten, welche geeignet wären, die Nachbarrechte zu verletzen. Bereits auf Grund der gewerblichen Nutzung wären die von den beschwerdeführenden Parteien einwendeten Immissionen jedenfalls zu berücksichtigen und zu prüfen gewesen. Die von der erstmitbeteiligten Partei dargelegte Nutzung im Umfang von 17 Einheiten "Betreutes Wohnen" sei nicht geeignet, eine Nutzung zu Wohnzwecken mit dem Ziel zu behaupten, dass dadurch die Einwendungen von Nachbarn eingeschränkt werden könnten. Die auf das betreute Wohnen entfallenden 17 Wohnungen würden eine Gesamtbettenstruktur von 34 Betten aufweisen. Wenn Einheiten des betreuten Wohnens jedoch einen derartigen Betreuungsaufwand mit sich zögen, dass die Betreuung einem Ambulatoriumsbetrieb gleichkomme, sei pro 30 m² Nutzfläche Ambulatoriumsbetrieb zusätzlich zum vorgesehenen Wohnungsstellplatz ein weiterer Stellplatz vorzusehen. Die belangte Behörde hätte den in diesem Zusammenhang tatsächlichen Sachverhalt in Bezug auf die erforderlichen Stellplätze jedenfalls ermitteln müssen und wäre sodann zum Ergebnis gelangt, dass die aus den Abstellplätzen resultierenden Immissionen zu prüfen seien, zumal die zu errichtenden Stellplätze nicht dem

Mindestausmaß und sohin nicht den Pflichtstellplätzen entspreche. Die Behörde hätte in weiterer Folge Sachverständigenbeweise zur Feinstaub-, Geruchs- und CO₂-Belastung, zur Lärmbelastung sowie zur Erschütterungsbelastung einzuholen gehabt. Zudem habe die Behörde keinerlei Ermittlungstätigkeit hinsichtlich der eingewendeten Lärmbelästigung getätigt.

Ungeachtet der aus der gewerblichen Nutzung des Gebäudes resultierenden Belästigungen befinde sich das Objekt in der Einflugschneise des Flughafens Schwechat. Bereits durch die Höhe des Bauwerks (über 18 m) sei mit Schallreflexionen auf die angrenzenden Nachbarliegenschaften zu rechnen, welche jedenfalls auf Grund der Bauführung zu unzulässigen Immissionen führen würden. Die erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien sowie die fünftbeschwerdeführende Partei hätten stets Lärm als Immission eingewendet, sodass auf Grund der amtswegigen Ermittlungspflicht ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten (gerade im Hinblick auf die der mitbeteiligten Stadtgemeinde bekannte Einflugschneise des Flughafens Schwechat) hätte beauftragt werden müssen.

Den beschwerdeführenden Parteien seien die modifizierten Einreichunterlagen erst unmittelbar in der Verhandlung am 17. Februar 2010 zur Kenntnis gebracht worden. Es sei keine ausreichende Auseinandersetzung mit den modifizierten Gegebenheiten vor Einlassung in die Verhandlung möglich gewesen, wodurch ihr Recht auf Parteiengehör verletzt worden sei. Hätten die beschwerdeführenden Parteien Kenntnis von den modifizierten Einreichunterlagen vorab erlangen können, hätte die Möglichkeit bestanden, im Zuge von Gegengutachten eine für die beschwerdeführenden Parteien günstigere Entscheidung zu erwirken.

Die erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien sowie die fünftbeschwerdeführende Partei wenden weiters ein, die Behörde habe die Belichtung der Hauptfenster als ausreichend erachtet, jedoch jegliches Ermittlungsverfahren im Hinblick auf die Auswirkungen des Baus auf die Sonnenscheindauer und den Lichteinfall auf deren Liegenschaft unterlassen.

Die Behörde habe auch eine Standfestigkeitsprüfung in Bezug auf die Standsicherheit der bewilligten Garage der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien sowie in Bezug auf die Standsicherheit der Gartenmauer der fünftbeschwerdeführenden Parteien unterlassen und dies mit den Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen im Zuge der Bauverhandlung vom 17. Februar 2010 begründet. Die Feststellungen des Amtssachverständigen seien weder schlüssig noch vollständig noch nachvollziehbar, sondern würden vielmehr die Notwendigkeit einer weiteren Ermittlungstätigkeit der Behörde aufzeigen. Es seien Künettengrabungen im unmittelbaren Nahbereich notwendig, welche keinesfalls oberflächlich durchführbare Grabungsarbeiten darstellten und diese seien durchwegs geeignet, die Standfestigkeit alter Bauwerke zu beeinflussen. Der Amtssachverständige habe in seinem Gutachten lediglich festgehalten, dass nach dem vorliegenden Projekt unmittelbar neben der Garage keine solchen Bautätigkeiten erkennbar seien, welche eine unmittelbare Einsturzgefährdung feststellen ließen und dass in dem an diese Garage unmittelbar angrenzenden Bereich nur Oberflächenbefestigungsarbeiten sowie eventuell eine Abgrabung von Künetten oder Versorgungs- oder Entsorgungsleitungen stattfinden sollten. Die Behörde hätte jedenfalls eine Standfestigkeitsprüfung beauftragen müssen. In Bezug auf die Einfriedungsmauer der fünftbeschwerdeführenden Partei habe die belangte Behörde die Standfestigkeitsprüfung mit der Entfernung der Einfriedung zum Bauobjekt verneint. Gerade auf Grund der Einwendungen der fünftbeschwerdeführenden Partei, dass gegenständlich ihr Grundstück unter Vermoosung leide, weshalb von einem erhöhten Wasseraufkommen ausgegangen werden müsse, sei die Beurteilung der Bodenstruktur und in der Folge der Standsicherheit der Mauer unumgänglich gewesen. Die schlichte Vermutung der belangten Behörde, dass auf Grund der Entfernung der Standsicherheit gegeben sei, sei weder nachvollziehbar noch schlüssig.

Gemäß § 79 Abs. 11 VwGG, BGBl. I Nr. 122/2013, sind auf das vorliegende, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängige Beschwerdeverfahren die Bestimmungen des VwGG in der Fassung vor der Novelle BGBl. I Nr. 33/2013 weiter anzuwenden. Gemäß Paragraph 79, Absatz 11, VwGG, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 122 aus 2013, sind auf das vorliegende, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängige Beschwerdeverfahren die Bestimmungen des VwGG in der Fassung vor der Novelle Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 33 aus 2013, weiter anzuwenden.

Im Beschwerdefall ist die BO in der Fassung LGBl. 8200- 16 maßgeblich, wobei die relevanten Bestimmungen auszugsweise wie folgt lauten: Im Beschwerdefall ist die BO in der Fassung Landesgesetzblatt 8200, - 16 maßgeblich, wobei die relevanten Bestimmungen auszugsweise wie folgt lauten:

"§ 6

Parteien, Nachbarn und Beteiligte

1. (1) Absatz eins, In Baubewilligungsverfahren und baupolizeilichen Verfahren nach § 32, § 33 Abs. 2, § 34 Abs. 2 und § 35 haben Parteistellung: In Baubewilligungsverfahren und baupolizeilichen Verfahren nach Paragraph 32,, Paragraph 33, Absatz 2,, Paragraph 34, Absatz 2 und Paragraph 35, haben Parteistellung:

(...)

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 Bauwerk und dessen Benützung in den in Abs. 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) 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, 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. 9) der zulässigen (bestehende bewilligte und zukünftig bewilligungsfähige) Gebäude der Nachbarn dienen. 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 9,) der zulässigen (bestehende bewilligte und zukünftig bewilligungsfähige) Gebäude der Nachbarn dienen.

(...)

§ 53 Paragraph 53

Höhe der Bauwerke

1. (1) Absatz eins, Die Gebäudehöhe ist nach der mittleren Höhe der Gebäudefront (Berechnung: Frontfläche durch größte Frontbreite) zu bemessen.
Die Gebäudefront wird

o nach unten bei Gebäudefronten an der Straßenfluchtlinie durch den Verschnitt mit dem Straßenniveau in dieser Linie, ansonsten mit der bestehenden oder bewilligten Höhenlage des Geländes und

o nach oben durch den Verschnitt mit der Dachhaut oder mit

dem oberen Abschluss der Gebäudefront

begrenzt.

Bei zurückgesetztem Geschoss ergibt sich der Verschnitt in der gedachten Fortsetzung der Gebäudefront mit einer an der Oberkante des zurückgesetzten Geschoßes angelegten Ebene im Lichteinfallswinkel von 45 Grad (Abbildung 3).

(...)

§ 63 Paragraph 63

Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für

Kraftfahrzeuge

1. (1) Absatz eins, Wird ein Gebäude errichtet, vergrößert oder dessen Verwendungszweck geändert, sind dem voraussichtlichen Bedarf entsprechend Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge herzustellen. Die Mindestanzahl der Stellplätze ist mit Verordnung der Landesregierung festzulegen:

Für

nach Anzahl der

1.

Wohngebäude

Wohnungen

2.

Beherbergungsbetriebe, Krankenanstalten,

Heime und Kasernen Beherbergungsbetriebe, Krankenanstalten, , Heime und Kasernen

Betten , , Betten

3.

Veranstaltungsbetriebsstätten, Kinos, Kursstätten, Gaststätten u.dgl.

Sitzplätze , Sitzplätze

4.

Industrie- und Gewerbebetriebe und Verwaltungsgebäude

Beschäftigten oder nach der Verkaufs- oder Geschossfläche

5.

Schulen

Lehrpersonen und Schüler

6.

Freizeitanlagen

Besucher oder nach der Fläche

7.

Ambulatorien und Arztpraxen

nach der Nutzfläche

(...)"

§ 61 der Niederösterreichischen Gemeindeordnung 1973 (GdO) Paragraph 61, der Niederösterreichischen Gemeindeordnung 1973 (GdO)

lautet auszugsweise:

1. "(1) Absatz eins, Wer durch den Bescheid eines Gemeindeorganes in den Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet, kann nach Erschöpfung des Instanzenzuges innerhalb von zwei Wochen, von der Zustellung des Bescheides an gerechnet, dagegen eine mit einem begründeten Antrag versehene Vorstellung bei der Aufsichtsbehörde erheben.

(...)

1. (4) Absatz 4, Die Aufsichtsbehörde hat den Bescheid, wenn durch ihn Rechte des Einschreiters verletzt werden, aufzuheben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde zu verweisen.
2. (5) Absatz 5, Die Gemeinde ist bei der neuerlichen Entscheidung an die Rechtsansicht der Aufsichtsbehörde gebunden."

Zunächst kann zu der in den Beschwerden enthaltenen Anregung, beim Verfassungsgerichtshof die Aufhebung des maßgebenden Bebauungsplans zu beantragen, auf das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 10. Juni 2013, Zlen. B 974/2011-10 und B 975-976/2013-5, verwiesen werden, mit welchem dieser Beschwerden gegen die auch vorliegend angefochtenen Bescheide abgewiesen hat. Begründend führte er im Wesentlichen aus, dass eine Änderung eines Raumordnungsplanes aus - wie im gegenständlichen Fall - Anlass eines konkreten Projektes dann unbedenklich sei, wenn die Änderung sachlich gerechtfertigt ist. Durch die Auflassung des Kindergartens sei eine grundlegend neue Situation entstanden, die eine Änderung des Bebauungsplanes gerechtfertigt habe, wobei sich dabei eine gute Gelegenheit geboten habe, das im öffentlichen Interesse gelegene Ziel der Errichtung von Wohnungen für betreutes Wohnen umzusetzen. Der Gemeinderat habe das konkrete öffentliche Interesse der mitbeteiligten Stadtgemeinde an der "Schaffung einer sozialen Einrichtung in Form einer Kombination von Wohnungen für Junge Familien und betreutes Wohnen" zur Kenntnis genommen und die dafür notwendigen verordnungsrechtlichen Änderungen einstimmig beschlossen. Die mitbeteiligte Stadtgemeinde habe diese Entscheidung auch vertraglich mit der bauwerbenden Gesellschaft (mittelbar) abgesichert. Das öffentliche Interesse an der Bereitstellung von Wohnungen für betreutes Wohnen in einer rechtlich abgesicherten Qualität sei so offenkundig, dass sich eine weitere Interessenabwägung erübrige, zumal die Erhöhung der die Grundstücksausnutzung festlegenden Parameter maßvoll sei (gleichbleibende Gebäudehöhe, Erhöhung der Bebauungsdichte von 30% auf 50%). Maßvoll nicht zuletzt auch deswegen, weil in der unmittelbaren Nachbarschaft des Bauprojekts Wohnbauten im Rahmen derselben Bauklasse III, IV vorhanden seien. Zunächst kann zu der in den Beschwerden enthaltenen Anregung, beim Verfassungsgerichtshof die Aufhebung des maßgebenden Bebauungsplans zu beantragen, auf das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 10. Juni 2013, Zlen. B 974/2011-10 und B 975-976/2013-5, verwiesen werden, mit welchem dieser Beschwerden gegen die auch vorliegend angefochtenen Bescheide abgewiesen hat. Begründend führte er im Wesentlichen aus, dass eine Änderung eines Raumordnungsplanes aus - wie im gegenständlichen Fall - Anlass eines konkreten Projektes dann unbedenklich sei, wenn die Änderung sachlich gerechtfertigt ist. Durch die Auflassung des Kindergartens sei eine grundlegend neue Situation entstanden, die eine Änderung des Bebauungsplanes gerechtfertigt habe, wobei sich dabei eine gute Gelegenheit geboten habe, das im öffentlichen Interesse gelegene Ziel der Errichtung von Wohnungen für betreutes Wohnen umzusetzen. Der Gemeinderat habe das konkrete öffentliche Interesse der mitbeteiligten Stadtgemeinde an der "Schaffung einer sozialen Einrichtung in Form einer Kombination von Wohnungen für Junge Familien und betreutes Wohnen" zur Kenntnis genommen und die dafür notwendigen verordnungsrechtlichen Änderungen einstimmig beschlossen. Die mitbeteiligte Stadtgemeinde habe diese Entscheidung auch vertraglich mit der bauwerbenden Gesellschaft (mittelbar) abgesichert. Das öffentliche Interesse an der Bereitstellung von Wohnungen für betreutes Wohnen in einer rechtlich abgesicherten Qualität sei so offenkundig, dass sich eine weitere Interessenabwägung erübrige, zumal die Erhöhung der die

Grundstücksausnutzung festlegenden Parameter maßvoll sei (gleichbleibende Gebäudehöhe, Erhöhung der Bebauungsdichte von 30% auf 50%). Maßvoll nicht zuletzt auch deswegen, weil in der unmittelbaren Nachbarschaft des Bauprojekts Wohnbauten im Rahmen derselben Bauklasse römisch drei, römisch vier vorhanden seien.

Die Beschwerden enthalten keine Argumente, die nicht bereits erfolglos an den Verfassungsgerichtshof herangetragen wurden. Der Verwaltungsgerichtshof sieht sich jedenfalls zu einer entsprechenden Antragstellung an den Verfassungsgerichtshof nicht veranlasst.

Das aufsichtsbehördliche Vorstellungsverfahren (vgl. hiezu insbesondere § 61 GdO) dient ebenso wie die Bescheidbeschwerde an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Artikel 131 Abs. 1 Z 1 B-VG (in der Fassung vor der Novelle BGBl. I Nr. 33/2013) der Prüfung der Frage, ob subjektive Rechte des Vorstellungswerbers bzw. Beschwerdeführers verletzt wurden. Nicht jede objektive Rechtswidrigkeit eines vor der Aufsichtsbehörde bzw. dem Verwaltungsgerichtshof bekämpften Bescheides führt daher zu dessen Aufhebung, vielmehr tritt diese Rechtsfolge nur im Falle der Verletzung von subjektiven Rechten des Vorstellungswerbers bzw. des Beschwerdeführers ein (vgl. das hg. Erkenntnis vom 25. Februar 2011, Zl. 2009/05/0220, mwN). Das aufsichtsbehördliche Vorstellungsverfahren vergleiche, hiezu insbesondere Paragraph 61, GdO) dient ebenso wie die Bescheidbeschwerde an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Artikel 131 Absatz eins, Ziffer eins, B-VG (in der Fassung vor der Novelle Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 33 aus 2013,) der Prüfung der Frage, ob subjektive Rechte des Vorstellungswerbers bzw. Beschwerdeführers verletzt wurden. Nicht jede objektive Rechtswidrigkeit eines vor der Aufsichtsbehörde bzw. dem Verwaltungsgerichtshof bekämpften Bescheides führt daher zu dessen Aufhebung, vielmehr tritt diese Rechtsfolge nur im Falle der Verletzung von subjektiven Rechten des Vorstellungswerbers bzw. des Beschwerdeführers ein vergleiche, das hg. Erkenntnis vom 25. Februar 2011, Zl. 2009/05/0220, mwN).

Daraus ergibt sich zunächst, dass die belangte Behörde im aufsichtsbehördlichen Vorstellungsverfahren - entgegen der in den Beschwerden vertretenen Ansicht - weder berechtigt noch verpflichtet war, eine unabhängig von der Verletzung subjektiver Rechte der beschwerdeführenden Parteien allenfalls bestehende objektive Rechtswidrigkeit des vor ihr bekämpften Berufungsbescheides vom 15. März 2011 aufzugreifen.

Das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist zudem 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. Daraus folgt, dass die Prüfungsbefugnisse der Berufsbehörde sowie der Aufsichtsbehörde und auch der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts im Falle des Rechtsmittels einer Partei des Verwaltungsverfahrens mit beschränktem Mitspracherecht, wie dies auf Nachbarn nach der BO im Baubewilligungsverfahren zutrifft, auf jene Fragen beschränkt ist, hinsichtlich derer dieses Mitspracherecht als subjektivöffentliches Recht besteht und soweit rechtzeitig im Verfahren derartige Einwendungen erhoben wurden. Die Beschwerdeführer können durch die von der Berufsbehörde erteilte Baubewilligung nur dann in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt sein, wenn ihre öffentlich-rechtlichen Einwendungen von den Baubehörden in rechtswidriger Weise nicht berücksichtigt worden sind (vgl. auch dazu das oben zitierte hg. Erkenntnis vom 25. Februar 2011). Das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist zudem 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. Daraus folgt, dass die Prüfungsbefugnisse der Berufsbehörde sowie der Aufsichtsbehörde und auch der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts im Falle des Rechtsmittels einer Partei des Verwaltungsverfahrens mit beschränktem Mitspracherecht, wie dies auf Nachbarn nach der BO im Baubewilligungsverfahren zutrifft, auf jene Fragen beschränkt ist, hinsichtlich derer dieses Mitspracherecht als subjektivöffentliches Recht besteht und soweit rechtzeitig im Verfahren derartige Einwendungen erhoben wurden. Die Beschwerdeführer können durch die von der Berufsbehörde erteilte Baubewilligung nur dann in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt sein, wenn ihre öffentlich-rechtlichen Einwendungen von den Baubehörden in rechtswidriger Weise nicht berücksichtigt worden sind vergleiche, auch dazu das oben zitierte hg. Erkenntnis vom 25. Februar 2011).

Gemäß § 42 Abs. 1 erster Satz des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 (AVG), BGBl. Nr. 51 in der zum Zeitpunkt der ersten mündlichen Verhandlung am 12. September 2007 geltenden Fassung der Novelle BGBl. I Nr. 10/2004, hat, wenn eine mündliche Verhandlung gemäß § 41 Abs. 1 zweiter Satz und in einer in den Verwaltungsvorschriften vorgesehenen besonderen Form kundgemacht wurde, dies zur Folge, dass eine Person ihre Stellung als Partei verliert, wenn sie nicht spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung während der Amtsstunden bei der Behörde oder während der Verhandlung Einwendungen erhebt. Gemäß Paragraph 42, Absatz eins, erster Satz des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 (AVG), BGBl. Nr. 51 in der zum Zeitpunkt der ersten mündlichen Verhandlung am 12. September 2007 geltenden Fassung der Novelle Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 10 aus 2004,, hat, wenn eine mündliche Verhandlung gemäß Paragraph 41, Absatz eins, zweiter Satz und in einer in den Verwaltungsvorschriften vorgesehenen besonderen Form kundgemacht wurde, dies zur Folge, dass eine Person ihre Stellung als Partei verliert, wenn sie nicht spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung während der Amtsstunden bei der Behörde oder während der Verhandlung Einwendungen erhebt.

Zu dieser Fassung des § 42 Abs. 1 AVG hat der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 31. Jänner 2008, ZI. 2007/06/0203, die Auffassung vertreten, aus der Formulierung Zu dieser Fassung des Paragraph 42, Absatz eins, AVG hat der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 31. Jänner 2008, ZI. 2007/06/0203, die Auffassung vertreten, aus der Formulierung

"wenn sie nicht ... Einwendungen erhebt" könne schon rein

sprachlich nicht abgeleitet werden, dass die Parteistellung nur im Umfang der rechtzeitig erhobenen Einwendungen erhalten bleibe und somit neue Einwendungen später nicht nachgetragen werden könnten, zumal auch nach allgemeinen Grundsätzen Vorschriften, die Parteienrechte beschränken (könnten), im Zweifel restriktiv auszulegen seien. Bei Vollziehung des § 42 Abs. 1 AVG in dieser Fassung behält der Nachbar seine Parteistellung im vollen Umfang, wenn er rechtzeitig auch nur eine (taugliche) Einwendung erhoben hat. Er kann somit mangels gesetzlichen Verbotes im fortgesetzten Verfahren wirksam weitere Einwendungen nachtragen (vgl. dazu auch das hg. Erkenntnis vom 15. Mai 2012, ZI. 2010/05/0024). sprachlich nicht abgeleitet werden, dass die Parteistellung nur im Umfang der rechtzeitig erhobenen Einwendungen erhalten bleibe und somit neue Einwendungen später nicht nachgetragen werden könnten, zumal auch nach allgemeinen Grundsätzen Vorschriften, die Parteienrechte beschränken (könnten), im Zweifel restriktiv auszulegen seien. Bei Vollziehung des Paragraph 42, Absatz eins, AVG in dieser Fassung behält der Nachbar seine Parteistellung im vollen Umfang, wenn er rechtzeitig auch nur eine (taugliche) Einwendung erhoben hat. Er kann somit mangels gesetzlichen Verbotes im fortgesetzten Verfahren wirksam weitere Einwendungen nachtragen vergleiche , dazu auch das hg. Erkenntnis vom 15. Mai 2012, ZI. 2010/05/0024).

Da die beschwerdeführenden Parteien bereits in der ersten mündlichen Verhandlung vom 27. September 2007 unbestritten zulässige Einwendungen erhoben hatten, blieb deren Parteistellung insgesamt erhalten, weshalb sie auch berechtigt waren, im fortgesetzten Verfahren weitere Einwendungen nachzutragen. Die belangte Behörde hat sich daher zu Recht auch mit den erst nach der ersten mündlichen Verhandlung vorgetragenen Einwendungen der beschwerdeführenden Parteien inhaltlich auseinandergesetzt.

Soweit die fünftbeschwerdeführende Partei vorbringt, die belangte Behörde sei zu Unrecht von einer Präklusion ihrer Einwendung der "Versumpfung des Gartens" ausgegangen, weil sie dieses Vorbringen nicht erst in der Vorstellung, sondern schon anlässlich der ersten mündlichen Verhandlung erstattet habe, ist darauf hinzuweisen, dass die belangte Behörde ungeachtet dessen auch zu Recht ausgeführt hat, dass es sich dabei nicht um ein dem Nachbarn nach § 6 Abs. 2 BO zustehendes subjektiv-öffentliches Recht handelt. Das in § 6 Abs. 2 Z 1 BO genannte Nachbarrecht soll die Trockenheit der Bauwerke der Nachbarn gewährleisten; die befürchtete Durchfeuchtung der Grundparzellen der Nachbarn, ist davon jedenfalls nicht erfasst (vgl. das hg. Erkenntnis vom 27. Juni 2006, ZI. 2004/05/0015). Schon aus diesem Grund kann die fünftbeschwerdeführende Partei insofern nicht in Rechten verletzt sein. Soweit die fünftbeschwerdeführende Partei vorbringt, die belangte Behörde sei zu Unrecht von einer Präklusion ihrer Einwendung der "Versumpfung des Gartens" ausgegangen, weil sie dieses Vorbringen nicht erst in der Vorstellung, sondern schon anlässlich der ersten mündlichen Verhandlung erstattet habe, ist darauf hinzuweisen, dass die belangte Behörde ungeachtet dessen auch zu Recht ausgeführt hat, dass es sich dabei nicht um ein dem Nachbarn nach Paragraph 6, Absatz 2, BO zustehendes subjektiv-öffentliches Recht handelt. Das in Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer eins, BO genannte Nachbarrecht soll die Trockenheit der Bauwerke der Nachbarn gewährleisten; die befürchtete

Durchfeuchtung der Grundparzellen der Nachbarn, ist davon jedenfalls nicht erfasst vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 27. Juni 2006, ZI. 2004/05/0015). Schon aus diesem Grund kann die fünftbeschwerdeführende Partei insofern nicht in Rechten verletzt sein.

Zum Einwand der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien betreffend den Brandschutz ist auf die ständige Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach das aus § 6 Abs. 2 Z 1 BO abzuleitende subjektiv-öffentliche Recht den Brandschutz der Bauwerke des Nachbarn bezüglich tatsächlich bestehender Bauwerke auf diesem Nachbargrundstück gewährleistet. Entgegen der von den erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien vertretenen Rechtsansicht kann der Nachbar daraus allerdings keinen allgemeinen Anspruch auf Einhaltung aller denkbaren brandschutztechnischen Vorschriften ableiten. Schon aus dem Einleitungssatz des § 6 Abs. 2 BO folgt nämlich, dass subjektivöffentliche Rechte des Nachbarn nur durch Bestimmungen der BO, des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes 1976, der Niederösterreichischen Aufzugsverordnung sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen begründet werden. Die erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien können daher keine subjektiv-öffentlichen Rechte aus den von ihnen zitierten "Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (TRVBF134)" ableiten (vgl. das hg. Erkenntnis vom 31. Jänner 2006, ZI. 2004/05/0130, mwN). Zum Einwand der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien betreffend den Brandschutz ist auf die ständige Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach das aus Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer eins, BO abzuleitende subjektiv-öffentliche Recht den Brandschutz der Bauwerke des Nachbarn bezüglich tatsächlich bestehender Bauwerke auf diesem Nachbargrundstück gewährleistet. Entgegen der von den erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien vertretenen Rechtsansicht kann der Nachbar daraus allerdings keinen allgemeinen Anspruch auf Einhaltung aller denkbaren brandschutztechnischen Vorschriften ableiten. Schon aus dem Einleitungssatz des Paragraph 6, Absatz 2, BO folgt nämlich, dass subjektivöffentliche Rechte des Nachbarn nur durch Bestimmungen der BO, des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes 1976, der Niederösterreichischen Aufzugsverordnung sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen begründet werden. Die erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien können daher keine subjektiv-öffentlichen Rechte aus den von ihnen zitierten "Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (TRVBF134)" ableiten vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 31. Jänner 2006, ZI. 2004/05/0130, mwN).

§ 6 Abs. 2 Z 1 BO enthält auch keine Anhaltspunkte für ein Mitspracherecht des Nachbarn hinsichtlich der den Brandschutz betreffenden Frage, ob den Vorschriften über die Fahrverbindung einer Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen zur öffentlichen Verkehrsfläche entsprochen wird. Ein Nachbarrecht auf eine Zufahrtsmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge, insbesondere der Feuerwehr, zum Baugrundstück wird durch die hier anzuwendende Rechtslage nicht eingeräumt (vgl. auch dazu das oben zitierte hg. Erkenntnis vom 31. Jänner 2006). Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer eins, BO enthält auch keine Anhaltspunkte für ein Mitspracherecht des Nachbarn hinsichtlich der den Brandschutz betreffenden Frage, ob den Vorschriften über die Fahrverbindung einer Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen zur öffentlichen Verkehrsfläche entsprochen wird. Ein Nachbarrecht auf eine Zufahrtsmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge, insbesondere der Feuerwehr, zum Baugrundstück wird durch die hier anzuwendende Rechtslage nicht eingeräumt vergleiche , auch dazu das oben zitierte hg. Erkenntnis vom 31. Jänner 2006).

Dem Vorbringen der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien, wonach diese durch das Bauvorhaben in ihrem subjektivöffentlichen Recht auf Brandschutz ihrer Bauwerke verletzt würden, kommt daher keine Berechtigung zu.

Zwar können Schallreflexionen unter bestimmten Voraussetzungen als vom Bauwerk (oder dessen Benützung) ausgehende Emissionen im Sinn des § 48 BO angesehen werden (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 23. August 2012, ZI. 2012/05/0025, mwN), das dazu erstmals in den Beschwerden erstattete Vorbringen unterliegt jedoch dem im verwaltungsgerichtlichen Verfahren bestehenden Neuerungsverbot. Allein aus einer von Nachbarn behaupteten Lärmbelästigung durch bestimmte Faktoren (wie hier durch zu- und abfahrende Kraftfahrzeuge sowie Heizungs- und Lüftungsanlagen) resultiert keine Verpflichtung der Behörde, auch sämtliche anderen erdenklichen Ursachen einer allfälligen Lärmbelästigung eigenständig zu erforschen. Zwar können Schallreflexionen unter bestimmten Voraussetzungen als vom Bauwerk (oder dessen Benützung) ausgehende Emissionen im Sinn des Paragraph 48, BO angesehen werden vergleiche , dazu das hg. Erkenntnis vom 23. August 2012, ZI. 2012/05/0025, mwN), das dazu erstmals in den Beschwerden erstattete Vorbringen unterliegt jedoch dem im verwaltungsgerichtlichen Verfahren bestehenden Neuerungsverbot. Allein aus einer von Nachbarn behaupteten Lärmbelästigung durch bestimmte

Faktoren (wie hier durch zu- und abfahrende Kraftfahrzeuge sowie Heizungs- und Lüftungsanlagen) resultiert keine Verpflichtung der Behörde, auch sämtliche anderen erdenklichen Ursachen einer allfälligen Lärmbelästigung eigenständig zu erforschen.

Bei der Sonnenscheindauer handelt es sich nicht um ein im taxativen Katalog des § 6 Abs. 2 BO festgelegtes subjektivöffentliches Recht des Nachbarn. Da die prozessualen Rechte des Nachbarn nicht weiter gehen als seine materiellen Rechte (vgl. auch dazu das oben genannte hg. Erkenntnis vom 23. August 2012), geht der Beschwerdeeinwand zum fehlenden Ermittlungsverfahren betreffend die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Sonnenscheindauer ins Leere. Bei der Sonnenscheindauer handelt es sich nicht um ein im taxativen Katalog des Paragraph 6, Absatz 2, BO festgelegtes subjektivöffentliches Recht des Nachbarn. Da die prozessualen Rechte des Nachbarn nicht weiter gehen als seine materiellen Rechte vergleiche, auch dazu das oben genannte hg. Erkenntnis vom 23. August 2012), geht der Beschwerdeeinwand zum fehlenden Ermittlungsverfahren betreffend die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Sonnenscheindauer ins Leere.

Die erstmals in den Beschwerden gerügte Verletzung des Parteiengehörs im Zusammenhang mit den modifizierten Einreichunterlagen unterliegt dem im verwaltungsgerichtlichen Verfahren bestehenden Neuerungsverbot. Abgesehen davon legen die beschwerdeführenden Parteien auch nicht dar, in welchem subjektivöffentlichen Recht sie sich dadurch als verletzt erachten und zu welchen Sachverhaltsannahmen sie ein Gegengutachten erbringen hätten wollen. Darüber hinaus wäre ein allfälliger Mangel des Parteiengehörs durch die mit der Vorstellung verbundene Möglichkeit zur Stellungnahme saniert (vgl. dazu die in Hengstschläger/Leeb, AVG § 45, Rz 40, zitierte hg. Judikatur). Die erstmals in den Beschwerden gerügte Verletzung des Parteiengehörs im Zusammenhang mit den modifizierten Einreichunterlagen unterliegt dem im verwaltungsgerichtlichen Verfahren bestehenden Neuerungsverbot. Abgesehen davon legen die beschwerdeführenden Parteien auch nicht dar, in welchem subjektivöffentlichen Recht sie sich dadurch als verletzt erachten und zu welchen Sachverhaltsannahmen sie ein Gegengutachten erbringen hätten wollen. Darüber hinaus wäre ein allfälliger Mangel des Parteiengehörs durch die mit der Vorstellung verbundene Möglichkeit zur Stellungnahme saniert vergleiche, dazu die in Hengstschläger/Leeb, AVG Paragraph 45,, Rz 40, zitierte hg. Judikatur).

Im Zusammenhang mit der Berechnung der Gebäudehöhe verneinen die beschwerdeführenden Parteien, dass die Ermittlung der Gebäudehöhe nicht über die Fläche der Gebäudefront, sondern immer durch die Höhe in der Mitte der Front vorzunehmen sei. Dies ergebe sich aus jüngsten Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes, wobei die beschwerdeführenden Parteien einen Nachweis dafür schuldig bleiben.

Dem ist der insoweit klare Wortlaut des § 53 Abs. 1 erster Satz BO entgegenzuhalten, wonach die Gebäudehöhe nach der mittleren Höhe der Gebäudefront (Berechnung: Frontfläche durch größte Frontbreite) zu bemessen ist. Eine im Sinn des Beschwerdevorbringens von diesem Wortlaut abweichende Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes besteht nicht (vgl. vielmehr zu der diesem Wortlaut folgenden Judikatur etwa das hg. Erkenntnis vom 15. Juni 2004, ZI. 2003/05/0248, mwN). Das Beschwerdevorbringen trifft daher nicht zu. Dem ist der insoweit klare Wortlaut des Paragraph 53, Absatz eins, erster Satz BO entgegenzuhalten, wonach die Gebäudehöhe nach der mittleren Höhe der Gebäudefront (Berechnung: Frontfläche durch größte Frontbreite) zu bemessen ist. Eine im Sinn des Beschwerdevorbringens von diesem Wortlaut abweichende Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes besteht nicht vergleiche, vielmehr zu der diesem Wortlaut folgenden Judikatur etwa das hg. Erkenntnis vom 15. Juni 2004, ZI. 2003/05/0248, mwN). Das Beschwerdevorbringen trifft daher nicht zu.

Dem in den Beschwerden erhobenen Vorwurf betreffend mangelhafte Ermittlungen im Zusammenhang mit der auch beabsichtigten Nutzung des gegenständlichen Gebäudes für betreutes Wohnen kommt im Ergebnis Berechtigung zu.

Die belangte Behörde ging in der Begründung der angefochtenen Bescheide davon aus, dass das bewilligte Gebäude lediglich zu Wohnzwecken benützt werden soll und dass demnach die Anzahl der bewilligten Stellplätze (53 Stellplätze für die Wohnungen und 2 Stellplätze für die Büros) genau dem gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß entspräche, weshalb den Nachbarn gemäß § 6 Abs. 2 Z 2 BO kein Recht auf Schutz vor den sich daraus jeweils ergebenden Immissionen zustünde. Die belangte Behörde ging in der Begründung der angefochtenen Bescheide davon aus, dass das bewilligte Gebäude lediglich zu Wohnzwecken benützt werden soll und dass demnach die Anzahl der bewilligten Stellplätze (53 Stellplätze für die Wohnungen und 2 Stellplätze für die Büros) genau dem gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß entspräche, weshalb den Nachbarn gemäß Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 2, BO kein Recht auf Schutz vor den sich daraus jeweils ergebenden Immissionen zustünde.

Die von der belangten Behörde angenommene bloße Wohnungsnutzung lässt sich aus den bewilligten Einreichunterlagen jedoch nicht zweifelsfrei ableiten. So ist insbesondere aus dem Auswechslungsplan "Grundriss Erdgeschoss Grundriss 1.-

3. Obergeschoss" ersichtlich, dass offenbar für den Bereich des betreuten Wohnens im 3. Obergeschoss Aufenthaltsräume (bezeichnet mit "AUFENTH. BETR.W.") und im Erdgeschoss zwei Büros (bezeichnet mit "BÜRO SH" und "BÜRO BW") geschaffen werden sollten. Demgegenüber erwähnt die bewilligte Baubeschreibung vom 25. Jänner 2009 lediglich die Errichtung von

u. a. 17 behindertengerechten Wohnungen, was allein noch keinen Rückschluss auf allenfalls zu erbringende Betreuungsleistungen zulässt. Daneben ergibt sich aus dem Ergänzungsblatt 2 zur Baubeschreibung vom 11. September 2007, welches wiederum (insbesondere im Hinblick auf die Bezeichnung der Top. Nr.) im Widerspruch zu den Einreichplänen steht, dass 20 Wohneinheiten für betreutes Wohnen vorgesehen seien. In der Flächenaufstellung vom 2. Februar 2010 ist zudem eine Fläche von 993,2 m² dem Bereich des betreuten Wohnens zugeordnet.

Im Berufungsbescheid vom 15. März 2011 wurde in diesem Zusammenhang dargelegt, dass sich die beiden Büros in dem als "Betreutes Wohnen" bezeichneten Bereich befänden und sie dieser besonderen Funktion des Gebäudes dienten; im Hinblick auf den sich daraus ergebenden Stellplatzbedarf wurde die Regelung über jenen von Ambulatorien und Arztpraxen als sachnäher im Vergleich zur Regelung über den Stellplatzbedarf von Büro- und Verwaltungsgebäuden angesehen.

Insgesamt ist auf Grund der widersprüchlichen Angaben in den Einreichunterlagen somit unklar, ob und bejahendenfalls in welcher Art und Weise das gegenständliche Gebäude auch für betreutes Wohnen genutzt werden soll. Die erstmitbeteiligte Partei wäre daher zur Klarstellung ihres Bauansuchens in Bezug auf den beabsichtigten Verwendungszweck aufzufordern gewesen.

Der Klärung dieser Frage kommt entscheidende Bedeutung zu, weil im Fall des betreuten Wohnens, obwohl die Wohnungen natürlich auch der Deckung des Wohnbedarfs betreuungsbedürftiger Personen dienen, schon begrifflich eine über die Benützung eines Gebäudes zu Wohnzwecken hinausgehende Betreuung von Menschen erfolgt, was im Hinblick auf die Einwendungen der beschwerdeführenden Parteien eine Prüfung der zu erwartenden Immissionen an deren Grundgrenze erfordert hätte (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 23. August 2012, Zl. 2012/05/0051, mwN). Der Klärung dieser Frage kommt entscheidende Bedeutung zu, weil im Fall des betreuten Wohnens, obwohl die Wohnungen natürlich auch der Deckung des Wohnbedarfs betreuungsbedürftiger Personen dienen, schon begrifflich eine über die Benützung eines Gebäudes zu Wohnzwecken hinausgehende Betreuung von Menschen erfolgt, was im Hinblick auf die Einwendungen der beschwerdeführenden Parteien eine Prüfung der zu erwartenden Immissionen an deren Grundgrenze erfordert hätte vergleiche , dazu das hg. Erkenntnis vom 23. August 2012, Zl. 2012/05/0051, mwN).

Zudem kann auch erst nach Klärung des Verwendungszwecks des Gebäudes beurteilt werden, ob die der Berechnung des Stellplatzbedarfs zugrunde gelegten Parameter zu Recht herangezogen wurden und tatsächlich bloß eine dem gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß entsprechende Abstellanlage vorliegt (vgl. § 63 BO), welche zu einem Einwendungsausschluss gemäß § 6 Abs. 2 Z 2 BO führt. Zudem kann auch erst nach Klärung des Verwendungszwecks des Gebäudes beurteilt werden, ob die der Berechnung des Stellplatzbedarfs zugrunde gelegten Parameter zu Recht herangezogen wurden und tatsächlich bloß eine dem gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß entsprechende Abstellanlage vorliegt vergleiche , Paragraph 63, BO), welche zu einem Einwendungsausschluss gemäß Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 2, BO führt.

Auf Grund der unvollständigen und widersprüchlichen Angaben in den Einreichunterlagen kann nicht abschließend beurteilt werden, ob die beschwerdeführenden Parteien in ihrem Recht auf Schutz vor Immissionen gemäß § 6 Abs. 2 Z 2 BO verletzt werden. Indem die belangte Behörde die insofern bestehende Mangelhaftigkeit des gemeindebehördlichen Verfahrens nicht aufgegriffen hat, belastete sie die angefochtenen Bescheide mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit. Auf Grund der unvollständigen und widersprüchlichen Angaben in den Einreichunterlagen kann nicht abschließend beurteilt werden, ob die beschwerdeführenden Parteien in ihrem Recht auf Schutz vor Immissionen gemäß Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 2, BO verletzt werden. Indem die belangte Behörde die insofern bestehende Mangelhaftigkeit des gemeindebehördlichen Verfahrens nicht aufgegriffen hat, belastete sie die angefochtenen Bescheide mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit.

In Bezug auf die von den erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien behauptete Beeinträchtigung der Standsicherheit ihrer Garage ist auf die Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen in der mündlichen Verhandlung vom 17. Februar 2010 zu verweisen, wonach unmittelbar neben der Garage keine solchen Bautätigkeiten erkennbar seien, welche eine unmittelbare Einsturzgefährdung feststellen ließen. Weiters führte der bautechnische Amtssachverständige aus, dass im an die Garage unmittelbar angrenzenden Bereich Oberflächenbefestigungsarbeiten sowie eventuell Abgrabungen von Künetten von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen stattfinden würden. Die belangte Behörde hat diese gutachtliche Stellungnahme insbesondere im Hinblick auf die Entfernung des geplanten Bauvorhabens zur betreffenden Garage und das nahezu ebene Grundstück als nachvollziehbar gewertet. Die erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien sind dieser gutachtlichen Stellungnahme des Sachverständigen weder auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten noch zeigen sie eine allenfalls bestehende Unvollständigkeit oder Unschlüssigkeit auf.

Darüber hinaus kommt es darauf an, dass das Nachbarrecht auf Standsicherheit ihrer Bauwerke durch den konsensgemäßen Bestand der bewilligungsgegenständlichen baulichen Anlage und deren Verwendung nicht verletzt wird. Bei den von den erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien befürchteten Beeinträchtigungen handelt es sich aber um Maßnahmen im Rahmen der Bauausführung, die nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens ist, weshalb die erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien schon deshalb nicht in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht auf Standsicherheit ihrer Bauwerke verletzt sein können (vgl. dazu etwa das hg. Erkenntnis vom 11. Dezember 2012, ZI. 2009/05/0308, mwN). Darüber hinaus kommt es darauf an, dass das Nachbarrecht auf Standsicherheit ihrer Bauwerke durch den konsensgemäßen Bestand der bewilligungsgegenständlichen baulichen Anlage und deren Verwendung nicht verletzt wird. Bei den von den erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien befürchteten Beeinträchtigungen handelt es sich aber um Maßnahmen im Rahmen der Bauausführung, die nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens ist, weshalb die erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien schon deshalb nicht in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht auf Standsicherheit ihrer Bauwerke verletzt sein können vergleiche , dazu etwa das hg. Erkenntnis vom 11. Dezember 2012, ZI. 2009/05/0308, mwN).

Dem Vorbringen der fünftbeschwerdeführenden Partei zur behaupteten Beeinträchtigung der Standsicherheit ihrer Einfriedungsmauer kommt jedoch aus nachfolgenden Gründen Berechtigung zu:

Wird der Bescheid der obersten Gemeindebehörde durch die Aufsichtsbehörde aufgehoben, so sind die Gemeinde, aber auch die anderen Parteien des Verfahrens, an die die Aufhebung tragenden Gründe des in Rechtskraft erwachsenen Vorstellungsbescheides gebunden, gleichbleibende Sach- und Rechtslage vorausgesetzt. Diese Bindung erstreckt sich auch auf die Aufsichtsbehörde und den Verwaltungsgerichtshof, wobei selbst eine unrichtige Rechtsansicht für das weitere Verfahren bindend ist, sofern eben nicht eine wesentliche Änderung des Sachverhaltes oder der Rechtslage erfolgt. Nur den tragenden Aufhebungsgründen kommt eine solche Bindungswirkung zu (vgl. das hg. Erkenntnis vom 18. Oktober 2012, ZI. 2012/06/0119, mwN). Wird der Bescheid der obersten Gemeindebehörde durch die Aufsichtsbehörde aufgehoben, so sind die Gemeinde, aber auch die anderen Parteien des Verfahrens, an die die Aufhebung tragenden Gründe des in Rechtskraft erwachsenen Vorstellungsbescheides gebunden, gleichbleibende Sach- und Rechtslage vorausgesetzt. Diese Bindung erstreckt sich auch auf die Aufsichtsbehörde und den Verwaltungsgerichtshof, wobei selbst eine unrichtige Rechtsansicht für das weitere Verfahren bindend ist, sofern eben nicht eine wesentliche Änderung des Sachverhaltes oder der Rechtslage erfolgt. Nur den tragenden Aufhebungsgründen kommt eine solche Bindungswirkung zu vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 18. Oktober 2012, ZI. 2012/06/0119, mwN).

Die belangte Behörde hat mit ihrem an die fünftbeschwerdeführende Partei ergangenen aufsichtsbehördlichen Bescheid vom 23. April 2009 den Berufungsbescheid vom 29. Oktober 2008 mit der u.a. tragenden Begründung aufgehoben, dass die Frage der Standsicherheit der Gartenmauer der fünftbeschwerdeführenden Partei nicht durch ein bautechnisches Gutachten geprüft worden sei, weshalb die belangte Behörde nicht feststellen könne, ob diese Einwendung zu Recht erfolgt sei oder nicht. Es sei auch nicht festgestellt worden, ob diese Gartenmauer überhaupt eine bauliche Anlage im Sinn des § 4 Z 4 BO sei und ob dafür gegebenenfalls eine Baubewilligung vorliege. Die belangte Behörde hat mit ihrem an die fünftbeschwerdeführende Partei ergangenen aufsichtsbehördlichen Bescheid vom 23. April 2009 den Berufungsbescheid vom 29. Oktober 2008 mit der u.a. tragenden Begründung aufgehoben, dass die Frage der Standsicherheit der Gartenmauer der fünftbeschwerdeführenden Partei nicht durch ein bautechnisches

Gutachten geprüft worden sei, weshalb die belangte Behörde nicht feststellen könne, ob diese Einwendung zu Recht erfolgt sei oder nicht. Es sei auch nicht festgestellt worden, ob diese Gartenmauer überhaupt eine bauliche Anlage im Sinn des Paragraph 4, Ziffer 4, BO sei und ob dafür gegebenenfalls eine Baubewilligung vorliege.

Zur Frage der Standsicherheit der Gartenmauer der fünftbeschwerdeführenden Partei wurde im fortgesetzten Verfahren jedoch kein bautechnisches Gutachten eingeholt. Vielmehr hat die belangte Behörde - offenbar ausgehend davon, dass es sich bei der Gartenmauer um eine bewilligte bauliche Anlage im Sinn des § 4 Z 4 BO handelt - eine Beeinträchtigung der Standfestigkeit mit deren Entfernung vom Bauprojekt verneint und somit die nach ihrer im aufhebenden Vorstellungsbescheid bindenden Rechtsansicht von einem bautechnischen Sachverständigen zu klärende Frage der Standsicherheit der Gartenmauer der fünftbeschwerdeführenden Partei selbst beurteilt. Zur Frage der Standsicherheit der Gartenmauer der fünftbeschwerdeführenden Partei wurde im fortgesetzten Verfahren jedoch kein bautechnisches Gutachten eingeholt. Vielmehr hat die belangte Behörde - offenbar ausgehend davon, dass es sich bei der Gartenmauer um eine bewilligte bauliche Anlage im Sinn des Paragraph 4, Ziffer 4, BO handelt - eine Beeinträchtigung der Standfestigkeit mit deren Entfernung vom Bauprojekt verneint und somit die nach ihrer im aufhebenden Vorstellungsbescheid bindenden Rechtsansicht von einem bautechnischen Sachverständigen zu klärende Frage der Standsicherheit der Gartenmauer der fünftbeschwerdeführenden Partei selbst beurteilt.

Darauf, dass durch das mit Schreiben der erstmitbeteiligten Partei vom 2. Februar 2010 abgeänderte Bauansuchen eine die Bindungswirkung beseitigende wesentliche Änderung des Sachverhaltes eingetreten wäre, hat sich die belangte Behörde nicht berufen. Eine derart wesentliche Sachverhaltsänderung ist auch nicht ersichtlich, zumal durch die Antragsänderung nach den Ausführungen im Berufungsbescheid vom 15. März 2011 lediglich der Baukörper in seiner flächenmäßigen Ausdehnung sowie durch die gestaffelte Anordnung der Geschoße in seiner Höhe reduziert und die Anzahl der Wohneinheiten von 63 auf 53 verringert worden seien.

Die belangte Behörde hätte daher in Bindung an die tragenden Aufhebungsgründe ihres Vorstellungsbescheides vom 23. April 2009, den Verfahrensmangel der Nichteinholung eines Sachverständigengutachtens zur Frage der Standsicherheit der Gartenmauer aufgreifen und den Berufungsbescheid in Bezug auf die fünftbeschwerdeführende Partei (auch) aus diesem Grund aufheben müssen.

Aus den genannten Gründen waren die angefochtenen Bescheide wegen Rechtswidrigkeit ihres Inhaltes gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG aufzuheben. Aus den genannten Gründen waren die angefochtenen Bescheide wegen Rechtswidrigkeit ihres Inhaltes gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG aufzuheben.

Von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 39 Abs. 2 Z 4 VwGG abgesehen werden. Von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß Paragraph 39, Absatz 2, Ziffer 4, VwGG abgesehen werden.

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. Das in den Beschwerden jeweils enthaltene Mehrbegehren war abzuweisen, weil ein Streitgenossenzuschlag in den genannten Rechtsvorschriften nicht vorgesehen ist. 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,. Das in den Beschwerden jeweils enthaltene Mehrbegehren war abzuweisen, weil ein Streitgenossenzuschlag in den genannten Rechtsvorschriften nicht vorgesehen ist.

Wien, am 15. Mai 2014

Schlagworte

Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Bindung an den Wortlaut des Gesetzes VwRallg3/2/1 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Brandschutz (Bestimmungen feuerpolizeilichen Charakters) BauRallg5/1/4 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Schutz vor Immissionen BauRallg5/1/6 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9 Baurecht Nachbar

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2014:2011050125.X00

Im RIS seit

04.07.2014

Zuletzt aktualisiert am

24.07.2014

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at