

TE Vwgh Erkenntnis 2013/11/6 2010/05/0179

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 06.11.2013

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Niederösterreich;

L82003 Bauordnung Niederösterreich;

40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §37;

AVG §45 Abs2;

AVG §45 Abs3;

AVG §52;

BauO NÖ 1996 §50;

BauO NÖ 1996 §51 Abs4;

BauO NÖ 1996 §53 Abs1;

BauTV NÖ 1997 §39 Abs3;

1. AVG § 37 heute
2. AVG § 37 gültig ab 01.01.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
3. AVG § 37 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

1. AVG § 45 heute
2. AVG § 45 gültig ab 01.02.1991

1. AVG § 45 heute
2. AVG § 45 gültig ab 01.02.1991

1. AVG § 52 heute
2. AVG § 52 gültig ab 01.01.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 82/2025
3. AVG § 52 gültig von 01.01.2002 bis 27.11.2001 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
4. AVG § 52 gültig von 01.07.1998 bis 31.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
5. AVG § 52 gültig von 01.07.1998 bis 30.06.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
6. AVG § 52 gültig von 01.07.1995 bis 30.06.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
7. AVG § 52 gültig von 01.02.1991 bis 30.06.1995

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Enzenhofer und

Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Mag. Rehak und Dr. Leonhartsberger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Kalanj, über die Beschwerde des Dr. P M in Wien, vertreten durch die BLS Rechtsanwälte Boller Langhammer Schubert KG in 1010 Wien, Kärntner Straße 10, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 11. August 2010, Zl. RU1-BR-311/016-2010, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: Stadtgemeinde K), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Der Kostenantrag der mitbeteiligten Partei wird abgewiesen.

Begründung

Zur Vorgeschichte wird auf das hg. Erkenntnis vom 16. Dezember 2008, Zl.2007/05/0250, welches auch die beiden vorangegangenen Judikate in derselben Bausache darstellt, verwiesen.

Daraus ist festzuhalten, dass die Bauwerberin - die W. Liegenschaftsverwaltung GmbH, deren Stellung als mitbeteiligte Partei während des hier zu entscheidenden Beschwerdeverfahrens wegen Löschung der Firma nach einem Konkurs untergegangen ist - mit Eingabe vom 4. Dezember 2000 die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung einer Wohnhausanlage mit 14 Wohnungen, einem Geschäftslokal mit ca. 130 m² und einer Tiefgarage mit 17 Stellplätzen an der Adresse W.-Straße 21, K, beantragte. Der maßgebliche Bebauungsplan der Stadtgemeinde K legt für das im Bauland-Kerngebiet liegende Baugrundstück u.a. die geschlossene Bauweise, die Bauklasse II, eine Bebauungsdichte von 60 % sowie eine vordere Baufluchtlinie in einem Abstand von 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche mit Anbaupflicht fest. Eine hintere Baufluchtlinie ist nicht festgelegt. Daraus ist festzuhalten, dass die Bauwerberin - die W. Liegenschaftsverwaltung GmbH, deren Stellung als mitbeteiligte Partei während des hier zu entscheidenden Beschwerdeverfahrens wegen Löschung der Firma nach einem Konkurs untergegangen ist - mit Eingabe vom 4. Dezember 2000 die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung einer Wohnhausanlage mit 14 Wohnungen, einem Geschäftslokal mit ca. 130 m² und einer Tiefgarage mit 17 Stellplätzen an der Adresse W.-Straße 21, K, beantragte. Der maßgebliche Bebauungsplan der Stadtgemeinde K legt für das im Bauland-Kerngebiet liegende Baugrundstück u.a. die geschlossene Bauweise, die Bauklasse römisch zwei, eine Bebauungsdichte von 60 % sowie eine vordere Baufluchtlinie in einem Abstand von 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche mit Anbaupflicht fest. Eine hintere Baufluchtlinie ist nicht festgelegt.

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des an der hinteren Grundstücksgrenze des Baugrundstückes südlich angrenzenden Grundstückes A.-Straße 28; mit einem Teil des projektierten Gebäudes soll an diese Grundgrenze angebaut werden.

Mit dem zitierten hg. Erkenntnis vom 16. Dezember 2008 wurde die damalige Beschwerde des Beschwerdeführers gegen den aufsichtsbehördlichen Bescheid vom 6. September 2007, mit dem der Vorstellung der Bauwerberin Folge gegeben, der bekämpfte Berufungsbescheid vom 29. September 2006 hinsichtlich seines zweiten Spruchpunktes (Abweisung des Bauansuchens) aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die mitbeteiligte Stadtgemeinde zurückverwiesen worden war, abgewiesen.

Dabei ging der Verwaltungsgerichtshof davon aus, dass tragender Aufhebungsgrund des aufsichtsbehördlichen Bescheides die nach Ansicht der belangten Behörde rechtsirrigte Beurteilung der Berufungsbehörde betreffend die Berechnung des freien Lichteinfalles auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf dem Nachbargrundstück des Beschwerdeführers sei. Die Lösung dieser Rechtsfrage sei im beschwerdegegenständlichen Baubewilligungsverfahren für die Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens der Bauwerberin in Bezug auf dessen Gebäudehöhe und Lage von entscheidender Bedeutung.

Die von der belangten Behörde vertretene Rechtsansicht über die Vorgangsweise zur Beurteilung der zulässigen Verbauung des hinteren Bauwuchs durch Gebäude oder Gebäudeteile unter Wahrung des geforderten freien Lichteinfalles unter 45 Grad auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken ist im zitierten Erkenntnis wie folgt wörtlich wiedergegeben:

""(1) Die zulässige Lage von Hauptfenstern bei zukünftig bewilligungsfähigen Gebäuden auf dem Nachbargrundstück des Dr. M. (Beschwerdeführer) wird - gegen die hintere Grundstücksgrenze gerichtet - unter Berücksichtigung der Bestimmung des§ 39 Abs. 4 bzw. 107 Abs. 4 NÖ Bautechnikverordnung 1997 bestimmt von der maximal zulässigen Bebauung des Grundstückes der Bauwerberin, da diese Bebauung für den freien Lichteinfall auf Hauptfenster künftig bewilligungsfähiger Gebäude auf dem Nachbargrundstück des (Beschwerdeführers) die entscheidende ist. Im geregelten Baulandbereich, wie im gegenständlichen Fall, ergibt sich die zulässige Bebauung von den Festlegungen im Bebauungsplan, wobei dieser - im Hinblick auf die Prüfung des freien Lichteinfalls bedeutend - für beide Grundstücke eine geschlossene Bebauungsweise und die Bauklasse II festlegt. Für ein Gebäude auf dem Baugrundstück der Bauwerberin beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe für eine gegen die hintere Grundstücksgrenze gerichtete Gebäudefront somit 8 m mit einem hinteren Bauwich von mindestens 4 m (=halbe Gebäudehöhe), wobei im gegenständlichen Fall im hinteren Bauwich selbst gemäß § 51 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 ein Nebengebäude (NG) errichtet werden dürfte, dessen Gebäudehöhe nicht mehr als 3m beträgt (siehe Abbildung 1). ""(1) Die zulässige Lage von Hauptfenstern bei zukünftig bewilligungsfähigen Gebäuden auf dem Nachbargrundstück des Dr. M. (Beschwerdeführer) wird - gegen die hintere Grundstücksgrenze gerichtet - unter Berücksichtigung der Bestimmung des§ 39 Absatz 4, bzw. 107 Absatz 4, NÖ Bautechnikverordnung 1997 bestimmt von der maximal zulässigen Bebauung des Grundstückes der Bauwerberin, da diese Bebauung für den freien Lichteinfall auf Hauptfenster künftig bewilligungsfähiger Gebäude auf dem Nachbargrundstück des (Beschwerdeführers) die entscheidende ist. Im geregelten Baulandbereich, wie im gegenständlichen Fall, ergibt sich die zulässige Bebauung von den Festlegungen im Bebauungsplan, wobei dieser - im Hinblick auf die Prüfung des freien Lichteinfalls bedeutend - für beide Grundstücke eine geschlossene Bebauungsweise und die Bauklasse römisch zwei festlegt. Für ein Gebäude auf dem Baugrundstück der Bauwerberin beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe für eine gegen die hintere Grundstücksgrenze gerichtete Gebäudefront somit 8 m mit einem hinteren Bauwich von mindestens 4 m (=halbe Gebäudehöhe), wobei im gegenständlichen Fall im hinteren Bauwich selbst gemäß Paragraph 51, Absatz eins, NÖ Bauordnung 1996 ein Nebengebäude (NG) errichtet werden dürfte, dessen Gebäudehöhe nicht mehr als 3m beträgt (siehe Abbildung 1).

1. (2)Absatz 2,Die maßgebende zulässige Bebauung auf dem Nachbargrundstück des (Beschwerdeführers) gegen die hintere Grundstücksgrenze mit dem geringsten Bauwich ist jene im Abstand vom Mindestbauwich mit 3 m, wobei im gegenständlichen Fall dieser Mindestbauwich von 3 m entscheidungsrelevant ist (siehe Abbildung 1). Auf Grund der festgelegten Bauklasse II muss die Gebäudehöhe dieser gegen die hintere Grundstücksgrenze gerichteten Gebäudefront des zukünftig zulässigen Hauptgebäudes des (Beschwerdeführers) mehr als 5 m bzw. darf diese beim Mindestbauwich von 3 m höchstens 6 m betragen.'Die maßgebende zulässige Bebauung auf dem Nachbargrundstück des (Beschwerdeführers) gegen die hintere Grundstücksgrenze mit dem geringsten Bauwich ist jene im Abstand vom Mindestbauwich mit 3 m, wobei im gegenständlichen Fall dieser Mindestbauwich von 3 m entscheidungsrelevant ist (siehe Abbildung 1). Auf Grund der festgelegten Bauklasse römisch zwei muss die Gebäudehöhe dieser gegen die hintere Grundstücksgrenze gerichteten Gebäudefront des zukünftig zulässigen Hauptgebäudes des (Beschwerdeführers) mehr als 5 m bzw. darf diese beim Mindestbauwich von 3 m höchstens 6 m betragen.'

(Im angefochtenen Bescheid ist im Schnitt das auf dem Grundstück des Beschwerdeführers nach Ansicht der belangten Behörde zulässige Gebäude mit dem geringsten Abstand zur hinteren Grundstücksgrenze sowie das auf dem Baugrundstück höchste zulässige Gebäude mit dem hierfür erforderlichen Abstand nach § 50 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996 und ein an der Grundstücksgrenze zulässiges Nebengebäude als Abb. 1 wiedergegeben mit der textlichen Beschreibung: 'Zulässige verfahrensrelevante Bebauungen auf dem Nachbargrundstück des (Beschwerdeführer) und dem Baugrundstück der Bauwerberin unter beispielhafter Zugrundelegung eines ebenen Geländeverlaufes'.)(Im angefochtenen Bescheid ist im Schnitt das auf dem Grundstück des Beschwerdeführers nach Ansicht der belangten Behörde zulässige Gebäude mit dem geringsten Abstand zur hinteren Grundstücksgrenze sowie das auf dem Baugrundstück höchste zulässige Gebäude mit dem hierfür erforderlichen Abstand nach Paragraph 50, Absatz 2, NÖ Bauordnung 1996 und ein an der Grundstücksgrenze zulässiges Nebengebäude als Abb. 1 wiedergegeben mit der textlichen Beschreibung: 'Zulässige verfahrensrelevante Bebauungen auf dem Nachbargrundstück des (Beschwerdeführer) und dem Baugrundstück der Bauwerberin unter beispielhafter Zugrundelegung eines ebenen Geländeverlaufes'.)

'(3) Legt man an die maximal zulässige Bebauung auf dem Baugrundstück der Bauwerberin eine Ebene im

Lichteinfallswinkel von 45 Grad, so ergibt die Schnittlinie ('F') auf der im geringsten Abstand zur Grundstücksgrenze möglichen Gebäudefront eines zulässigen Gebäudes auf dem Nachbargrundstück des (Beschwerdeführers) jene Linie, ab der seine zukünftigen Hauptfenster bei Berücksichtigung der ungünstigsten zulässigen Bebauung auf dem Baugrundstück der Bauwerberin (Gebäudehöhe 8 m bei Mindestbauwich von 4 m) grundsätzlich zulässig sind (siehe Abbildung 2a und 2b).'

(Im angefochtenen Bescheid ist im Schnitt das auf dem Grundstück des Beschwerdeführers nach Ansicht der belangten Behörde zulässige Gebäude mit dem geringsten Abstand zur hinteren Grundstücksgrenze sowie das auf dem Baugrundstück höchste zulässige Gebäude mit dem hierfür erforderlichen Abstand nach § 50 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996 und ein an der Grundstücksgrenze zulässiges Nebengebäude als Abb. 2a und 2b wiedergegeben. In Abb. 2a ist die Ebene im Lichteinfallswinkel von 45 Grad mit dem Schnittpunkt der 8 m hohen Gebäudefront des Gebäudes auf dem Baugrundstück und dem Schnittpunkt 'F' auf der Gebäudefront des Nachbargebäudes, der bei 1 m über dem Gelände liegt, eingezeichnet; diese Abbildung enthält folgende textliche Beschreibung: 'Darstellung der an die maximal zulässige Bebauung auf dem Baugrundstück der Bauwerberin angelegten Ebene im Lichteinfallswinkel von 45 Grad.' Abb. 2b gibt die gleiche Darstellung wieder, wobei bei Schnittpunkt 'F' der tiefste Punkt des zulässigen Hauptfensters angesetzt ist; diese Abbildung wird mit folgendem Text beschrieben: 'Zulässige tiefste Lage der unteren Fensterflächenbegrenzung eines zulässigen Hauptfensters in der gegen die hintere Grundstücksgrenze gerichteten Gebäudefront im Abstand von 3 m (Mindestbauwich) eines Gebäudes auf dem Nachbargrundstück des (Beschwerdeführer)'.) (Im angefochtenen Bescheid ist im Schnitt das auf dem Grundstück des Beschwerdeführers nach Ansicht der belangten Behörde zulässige Gebäude mit dem geringsten Abstand zur hinteren Grundstücksgrenze sowie das auf dem Baugrundstück höchste zulässige Gebäude mit dem hierfür erforderlichen Abstand nach Paragraph 50, Absatz 2, NÖ Bauordnung 1996 und ein an der Grundstücksgrenze zulässiges Nebengebäude als Abb. 2a und 2b wiedergegeben. In Abb. 2a ist die Ebene im Lichteinfallswinkel von 45 Grad mit dem Schnittpunkt der 8 m hohen Gebäudefront des Gebäudes auf dem Baugrundstück und dem Schnittpunkt 'F' auf der Gebäudefront des Nachbargebäudes, der bei 1 m über dem Gelände liegt, eingezeichnet; diese Abbildung enthält folgende textliche Beschreibung: 'Darstellung der an die maximal zulässige Bebauung auf dem Baugrundstück der Bauwerberin angelegten Ebene im Lichteinfallswinkel von 45 Grad.' Abb. 2b gibt die gleiche Darstellung wieder, wobei bei Schnittpunkt 'F' der tiefste Punkt des zulässigen Hauptfensters angesetzt ist; diese Abbildung wird mit folgendem Text beschrieben: 'Zulässige tiefste Lage der unteren Fensterflächenbegrenzung eines zulässigen Hauptfensters in der gegen die hintere Grundstücksgrenze gerichteten Gebäudefront im Abstand von 3 m (Mindestbauwich) eines Gebäudes auf dem Nachbargrundstück des (Beschwerdeführer)'.)

'(4) Da die Gebäudehöhe gemäß § 53 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 als mittlere Höhe einer Gebäudefront (Berechnung: Frontfläche durch größte Frontbreite) zu bemessen ist, besteht natürlich grundsätzlich die Möglichkeit, dass geringfügige Teile einer Gebäudefront - z.B. des beantragten Gebäudes der Bauwerberin - über das Maß von 8 m Höhe reichen, andere hingegen wieder dieses Maß zum 'Flächenausgleich' unterschreiten bzw. Dachaufbauten (siehe hierzu auch § 62 Abs. 3 NÖ Bautechnikverordnung 1997) oder in den Bauwich ragende Vorbauten gemäß § 52 Abs. 3 NÖ Bauordnung 1996 z. B. Dachvorsprünge, die bis maximal 1 m in den hinteren Bauwich ragen dürfen) zur Ausführung gelangen. Um derartigen Hindernissen für den freien Lichteinfall unter 45 Grad nach Möglichkeit ausweichen zu können, ist im § 39 Abs. 3 bzw. § 107 Abs. 3 NÖ Bautechnikverordnung 1997 festgelegt, dass der freie Lichteinfall unter 45 Grad bis zu einer seitlichen Abweichung von höchstens 30 Grad verschwenkt werden darf. Die zulässige Verschwenkung des 45 Grad - Lichteinfallswinkels von höchstens 30 Grad ist auf Höhe jener Linie anzulegen, ab der die zukünftigen Hauptfenster eines zulässigen künftigen Hauptgebäudes des (Beschwerdeführers) grundsätzlich zulässig sind (Linie 'F') (siehe folgende Abbildung 3 sowie Hauer/Zaussinger, NÖ Baurecht,'(4) Da die Gebäudehöhe gemäß § 53 Absatz eins, NÖ Bauordnung 1996 als mittlere Höhe einer Gebäudefront (Berechnung: Frontfläche durch größte Frontbreite) zu bemessen ist, besteht natürlich grundsätzlich die Möglichkeit, dass geringfügige Teile einer Gebäudefront - z.B. des beantragten Gebäudes der Bauwerberin - über das Maß von 8 m Höhe reichen, andere hingegen wieder dieses Maß zum 'Flächenausgleich' unterschreiten bzw. Dachaufbauten (siehe hierzu auch § 62 Absatz 3, NÖ Bautechnikverordnung 1997) oder in den Bauwich ragende Vorbauten gemäß § 52 Absatz 3, NÖ Bauordnung 1996 z. B. Dachvorsprünge, die bis maximal 1 m in den hinteren Bauwich ragen dürfen) zur Ausführung gelangen. Um derartigen Hindernissen für den freien Lichteinfall unter 45 Grad nach Möglichkeit ausweichen zu können, ist im § 39 Absatz 3, bzw. Paragraph 107, Absatz 3, NÖ Bautechnikverordnung 1997 festgelegt, dass der freie Lichteinfall unter 45 Grad bis zu einer seitlichen Abweichung von höchstens 30 Grad verschwenkt

werden darf. Die zulässige Verschwenkung des 45 Grad - Lichteinfallswinkels von höchstens 30 Grad ist auf Höhe jener Linie anzulegen, ab der die zukünftigen Hauptfenster eines zulässigen künftigen Hauptgebäudes des (Beschwerdeführers) grundsätzlich zulässig sind (Linie 'F') (siehe folgende Abbildung 3 sowie Hauer/Zaussinger, NÖ Baurecht,

7. Auflage, Verweis in der Anmerkung 6 zu § 39 Abs. 4 NÖ Bautechnikverordnung 1997 auf die Abbildung zu § 62 Abs. 3 NÖ Bautechnikverordnung 1997 für die seitliche Verschwenkung des Lichteinfalles und die Darstellung dieser Abbildung zu § 62 Abs. 3 leg. cit. S. 786 und 821).⁷ Auflage, Verweis in der Anmerkung 6 zu § 39 Absatz 4, NÖ Bautechnikverordnung 1997 auf die Abbildung zu Paragraph 62, Absatz 3, NÖ Bautechnikverordnung 1997 für die seitliche Verschwenkung des Lichteinfalles und die Darstellung dieser Abbildung zu Paragraph 62, Absatz 3, leg. cit. S. 786 und 821).⁷

(Im angefochtenen Bescheid ist nunmehr im Schnitt das auf dem Grundstück des Beschwerdeführers nach Ansicht der belangten Behörde zulässige Gebäude mit dem geringsten Abstand zur hinteren Grundstücksgrenze sowie das auf dem Baugrundstück höchste zulässige Gebäude mit dem hierfür erforderlichen Abstand nach § 50 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996 und ein an der Grundstücksgrenze zulässiges Nebengebäude als Abb. 3 wie in Abb. 2b wiedergegeben. Die Skizze enthält auch eine strichlierte Linie mit der Bezeichnung 'Lichteinfallswinkel 45 Grad bei seitlicher Verschwenkung 30 Grad', die im Punkt 'F' endet und etwas steiler ist als die 'Ebene im Lichteinfallswinkel von 45 Grad'. Abbildung 3 enthält auch den Grundriss der seitlichen Verschwenkung von 30 Grad des 45-gradigen Lichteinfallswinkels. (Im angefochtenen Bescheid ist nunmehr im Schnitt das auf dem Grundstück des Beschwerdeführers nach Ansicht der belangten Behörde zulässige Gebäude mit dem geringsten Abstand zur hinteren Grundstücksgrenze sowie das auf dem Baugrundstück höchste zulässige Gebäude mit dem hierfür erforderlichen Abstand nach § 50 Absatz 2, NÖ Bauordnung 1996 und ein an der Grundstücksgrenze zulässiges Nebengebäude als Abb. 3 wie in Abb. 2b wiedergegeben. Die Skizze enthält auch eine strichlierte Linie mit der Bezeichnung 'Lichteinfallswinkel 45 Grad bei seitlicher Verschwenkung 30 Grad', die im Punkt 'F' endet und etwas steiler ist als die 'Ebene im Lichteinfallswinkel von 45 Grad'. Abbildung 3 enthält auch den Grundriss der seitlichen Verschwenkung von 30 Grad des 45-gradigen Lichteinfallswinkels.

Die textliche Beschreibung dieser Abbildung lautet: 'Darstellung der zulässigen seitlichen Verschwenkung des 45-gradigen Lichteinfallswinkels'.)

'Daraus ergibt sich: Liegt der im hinteren Bauwich beantragte verfahrensgegenständliche Teil des Bauvorhabens auf dem Baugrundstück der Bauwerberin unterhalb der Ebene im Lichteinfallswinkel von 45 Grad (siehe Abbildung 4), so erfolgt keine Beeinträchtigung des freien Lichteinfalles unter 45 Grad auf zulässige Hauptfenster eines zulässigen, künftig bewilligungsfähigen Gebäudes auf dem Nachbargrundstück des (Beschwerdeführers).'

(Die nachfolgende Abbildung 4 ist ident mit Abbildung 2b und wird textlich wie folgt beschrieben: 'Verbauung des hinteren Bauwuchs unter Wahrung des freien Lichteinfalles unter 45 Grad').

'Ragen Gebäudeteile des beantragten Bauvorhabens der Bauwerberin über diese Ebene im Lichteinfallswinkel von 45 Grad, dann ist - wie oben beschrieben - zu prüfen, ob bei einer seitlichen Verschwenkung bis höchstens 30 Grad des Lichteinfallswinkels von 45 Grad die Belichtung bzw. der freie Lichteinfall auf zulässige Hauptfenster eines zulässigen, künftig bewilligungsfähigen Gebäudes auf dem Nachbargrundstück des (Beschwerdeführers) gesichert ist. Weiters ist zu beachten, dass im § 39 Abs. 3 bzw. § 107 Abs. 3 NÖ Bautechnikverordnung 1997 festgelegt ist, dass untergeordnete Bauteile, die den Lichteinfall auf Hauptfenster nur unwesentlich beeinträchtigen (z.B. Schornsteinköpfe, Geländer) unberücksichtigt bleiben.'"

'Ragen Gebäudeteile des beantragten Bauvorhabens der Bauwerberin über diese Ebene im Lichteinfallswinkel von 45 Grad, dann ist - wie oben beschrieben - zu prüfen, ob bei einer seitlichen Verschwenkung bis höchstens 30 Grad des Lichteinfallswinkels von 45 Grad die Belichtung bzw. der freie Lichteinfall auf zulässige Hauptfenster eines zulässigen, künftig bewilligungsfähigen Gebäudes auf dem Nachbargrundstück des (Beschwerdeführers) gesichert ist. Weiters ist zu beachten, dass im § 39 Absatz 3, bzw. Paragraph 107, Absatz 3, NÖ Bautechnikverordnung 1997 festgelegt ist, dass untergeordnete Bauteile, die den Lichteinfall auf Hauptfenster nur unwesentlich beeinträchtigen (z.B. Schornsteinköpfe, Geländer) unberücksichtigt bleiben.'"

Hinsichtlich der Anordnungen des § 50 Abs. 2 iVm Abs. 1 BO wurde im hg. Erkenntnis vom 16. Dezember 2008 festgehalten, dass bei Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Bauwuchs (im Ausmaß der halben Gebäudehöhe eines Gebäudes der Bauklasse II, im Beschwerdefall daher 4 m) ein Gebäude mit der nach den Bauvorschriften

zulässigen Gebäudehöhe von 8 m jedenfalls errichtet werden dürfe, auch wenn dadurch der Lichteinfall zulässiger künftiger Nachbargebäude eingeschränkt würde, weil deren Hauptfenster auch unter 1 m liegen könnten. § 51 Abs. 4 BO regle hingegen die im Beschwerdefall maßgebliche Frage, unter welchen Voraussetzungen der hintere Bauwuch im Sinne des § 50 Abs. 2 leg. cit. nicht eingehalten werden müsse. Für diesen Fall normiere § 51 Abs. 4 BO, dass der freie Lichteinfall unter 45 Grad auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden dürfe. Der Auffassung der belangten Behörde, dass keine Beeinträchtigung des freien Lichteinfalls unter 45 Grad auf zulässige Hauptfenster eines künftig bewilligungsfähigen Gebäudes auf dem Nachbargrundstück des Beschwerdeführers dann erfolge, wenn der im hinteren Bauwuch beantragte verfahrensgegenständliche Teil des Bauvorhabens auf dem Baugrundstück der Bauwerberin unterhalb der Ebene des Lichteinfallswinkels von 45 Grad, somit innerhalb der nach § 50 BO errechneten Schnittlinie liege, der freie Lichteinfall auf dem Nachbargrundstück also nicht weitergehend eingeschränkt werde als bei Einhaltung des Bauwuchs, könne nicht entgegengetreten werden. Hinsichtlich der Anordnungen des Paragraph 50, Absatz 2, in Verbindung mit Absatz eins, BO wurde im hg. Erkenntnis vom 16. Dezember 2008 festgehalten, dass bei Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Bauwuchs (im Ausmaß der halben Gebäudehöhe eines Gebäudes der Bauklasse römisch zwei, im Beschwerdefall daher 4 m) ein Gebäude mit der nach den Bauvorschriften zulässigen Gebäudehöhe von 8 m jedenfalls errichtet werden dürfe, auch wenn dadurch der Lichteinfall zulässiger künftiger Nachbargebäude eingeschränkt würde, weil deren Hauptfenster auch unter 1 m liegen könnten. Paragraph 51, Absatz 4, BO regle hingegen die im Beschwerdefall maßgebliche Frage, unter welchen Voraussetzungen der hintere Bauwuch im Sinne des Paragraph 50, Absatz 2, leg. cit. nicht eingehalten werden müsse. Für diesen Fall normiere Paragraph 51, Absatz 4, BO, dass der freie Lichteinfall unter 45 Grad auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden dürfe. Der Auffassung der belangten Behörde, dass keine Beeinträchtigung des freien Lichteinfalls unter 45 Grad auf zulässige Hauptfenster eines künftig bewilligungsfähigen Gebäudes auf dem Nachbargrundstück des Beschwerdeführers dann erfolge, wenn der im hinteren Bauwuch beantragte verfahrensgegenständliche Teil des Bauvorhabens auf dem Baugrundstück der Bauwerberin unterhalb der Ebene des Lichteinfallswinkels von 45 Grad, somit innerhalb der nach Paragraph 50, BO errechneten Schnittlinie liege, der freie Lichteinfall auf dem Nachbargrundstück also nicht weitergehend eingeschränkt werde als bei Einhaltung des Bauwuchs, könne nicht entgegengetreten werden.

Eine Verletzung des den Beschwerdeführer berührenden Rechts auf Einhaltung des Bauwuchs sei weiters durch die Begründung der belangten Behörde, bei der Prüfung des Bauvorhabens unter dem Gesichtspunkt des § 51 Abs. 4 BO sei eine Verschwenkung des freien Lichteinfalls von 30 Grad auf dem Nachbargrundstück zu berücksichtigen, im Hinblick auf die dem Beschwerdeführer im Fall einer Bauführung auf seinem Grundstück gemäß § 39 Abs. 3 NÖ Bautechnikverordnung 1997 (BTV) im gleichen Ausmaß eingeräumte Möglichkeit einer seitlichen Abweichung des freien Lichteinfalles nicht erfolgt. Eine Verletzung des den Beschwerdeführer berührenden Rechts auf Einhaltung des Bauwuchs sei weiters durch die Begründung der belangten Behörde, bei der Prüfung des Bauvorhabens unter dem Gesichtspunkt des Paragraph 51, Absatz 4, BO sei eine Verschwenkung des freien Lichteinfalls von 30 Grad auf dem Nachbargrundstück zu berücksichtigen, im Hinblick auf die dem Beschwerdeführer im Fall einer Bauführung auf seinem Grundstück gemäß Paragraph 39, Absatz 3, NÖ Bautechnikverordnung 1997 (BTV) im gleichen Ausmaß eingeräumte Möglichkeit einer seitlichen Abweichung des freien Lichteinfalles nicht erfolgt.

Nach Erlassung des aufsichtsbehördlichen Bescheides vom 6. September 2007 erteilte die mitbeteiligte Stadtgemeinde einem bautechnischen Sachverständigen den Auftrag, ein Gutachten zur Frage der Einhaltung des freien Lichteinfalls hinsichtlich des Grundstücks des Beschwerdeführers zu erstatten.

Mit Schreiben vom 11. Dezember 2007 teilte der Amtssachverständige Mag. B. mit, dass auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen die Gutachtenserstellung nicht möglich sei. Es werde um Bekanntgabe des Niveaus auf dem Baugrundstück (mit Darstellung des Geländeverlaufs) im Abstand von 4 m von der Grundgrenze zum Grundstück des Beschwerdeführers ersucht.

Das in Entsprechung eines diesbezüglichen Auftrages seitens der Baubehörde von der Bauwerberin vorgelegte Gutachten von Ing. H. vom 12. März 2008 kam zu dem Ergebnis, dass das Geländeniveau auf dem Baugrundstück im Abstand von 4 m von der Grenze zum Grundstück des Beschwerdeführers 171,99 m über Adria betrage. Als Grundlage

hätten u.a. Fotodokumentationen vom Abbruch des ehemaligen Bestandes auf dem Baugrundstück sowie vom bereits verwirklichten Bauprojekt, frühere Einreichpläne aus dem Planarchiv der mitbeteiligten Stadtgemeinde, Lagepläne, eine ausgewertete Luftbilddaufnahme sowie ein Lokalausgutschein gedient.

Von dieser Höhenlage ausgehend kam der Amtssachverständige Mag. B. in seinem Gutachten vom 2. Juni 2008 zu dem Ergebnis, dass zwar Teile des projektierten Gebäudes die Ebene im Lichteinfallswinkel von 45 Grad überragen würden, dass aber bei einer seitlichen Verschwenkung des 45 Grad-Lichteinfalls um 30 Grad in alle Richtungen durch die Teile des Bauvorhabens im hinteren Bauwich der freie Lichteinfall für Hauptfenster in einem zulässigen zukünftigen Gebäude auf dem Grundstück des Beschwerdeführers im Abstand von 3 m nicht beeinträchtigt werde.

Weiters seien mit Vorlage vom 28. Februar 2003 geänderte Pläne hinsichtlich der Terrasse im Dachgeschoß top 15 sowie Änderungen von First, Traufen- und Ortgangbereichen eingegangen. Um feststellen zu können, ob es sich um untergeordnete Bauteile handle, die den Lichteinfall nur unwesentlich beeinträchtigten, seien Maßangaben bzw. ein Ausführungsdetail für das Geländer und die Höhe des Geländers maßgeblich.

Mit Schreiben vom 24. Juni 2008 legte der Amtssachverständige Mag. B. sein hinsichtlich einer Höhenangabe (8,70 anstelle von 8,75m) korrigiertes (im vorangegangenen Verfahren beigebrachtes) Gutachten vom 18. Oktober 2005 (in dem er noch unter Zugrundelegung der Höhenergänzung von DI T. vom 17. August 2004 zu dem Ergebnis gekommen war, die Feuermauer an der Grundgrenze mit Höhen zwischen 4,21 m und 9,70 m beeinträchtige den freien Lichteinfall unter 45 Grad auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf dem Nachbargrundstück) neuerlich vor.

Der Beschwerdeführer machte von seinem Stellungnahmerecht zu den ergänzenden Ermittlungsergebnissen Gebrauch.

Die Bauwerberin, der behördliche Ergänzungsaufträge hinsichtlich fehlender Maßangaben zur Berechnung der Gebäudehöhe aufgetragen wurden, legte mit Schriftsatz vom 26. Februar 2009 die verbesserten Einreichpläne sowie eine Abänderung des Einreichplans mit dem Titel "Grundriss Dachgeschoß top 15, Nachweis Lichteinfall für mögliche Bebauung auf Grundstück A.-Straße 28, Ermittlung der mittleren Gebäudehöhe der Feuermauer", Plannummer E-3, vor.

Der Amtssachverständige Mag. B. erstattete unter Berücksichtigung dieser Unterlagen ein mit 22. Juli 2009 datiertes Gutachten zur Frage der Einhaltung des freien Lichteinfalls hinsichtlich des Grundstücks des Beschwerdeführers. Darin wird erläutert, dass zwar Teile des projektierten Gebäudes die Ebene im Lichteinfallswinkel von 45 Grad überragen würden, dass aber bei einer seitlichen Verschwenkung des 45 Grad-Lichteinfalls um 30 Grad in alle Richtungen durch die im hinteren Bauwich befindlichen Teile des Bauvorhabens der freie Lichteinfall auf Hauptfenster in einem zulässigen zukünftigen Gebäude auf dem Grundstück des Beschwerdeführers im Abstand von 3 m nicht beeinträchtigt werde.

Die Berechnung der Gebäudehöhe sei nachgerechnet worden, sie sei rechnerisch richtig. Ergänzend werde festgestellt, dass nur die Gebäudehöhe der im hinteren Bauwich gelegenen Gebäudeteile errechnet worden sei. Würde man die Gesamtfront heranziehen, erhöhe sich die mittlere Gebäudehöhe um 11 cm auf 6,64 m. Die gesamte Südfront habe somit eine mittlere Gebäudehöhe von 6,64 m.

Das Gutachten wurde dem Parteiengehör unterworfen.

Die Landesstelle für Brandverhütung gab zu den mit Plannummer E-3 vom 16. Februar 2009 vorgenommenen Änderungen mit Stellungnahme vom 12. Jänner 2010 Empfehlungen hinsichtlich des Zimmers 15/7 und der stirnseitigen Abdeckung des Dachvorsprungs im Bereich der Brandwand an der Grundgrenze zum Grundstück des Beschwerdeführers ab.

Die am 8. und - offenkundig aufgrund der brandtechnischen Empfehlung - am 14. Jänner 2010 ergänzten Pläne samt Stellungnahme der Landesstelle für Brandverhütung wurden dem Amtssachverständigen Mag. B. zur ergänzenden Begutachtung vorgelegt.

Dieser qualifizierte in seiner Gutachtensergänzung vom 19. Jänner 2010 die im Plan eingetragenen und nachträglich bemaßten Bauteile an der Gebäudefront, die für die Berechnung maßgeblich seien (Dachvorsprünge, Dachüberstand, Lüftungsrohre) als wesentlich geringer dimensioniert als handelsüblich erhältlich. Das Geländer der Terrasse sei ein Stabgeländer, die Fußleiste aus Plexiglas, also lichtdurchlässig. Die angeführten Bauteile seien somit als untergeordnete Bauteile, die den Lichteinfall nur unwesentlich beeinträchtigten, anzusehen. Die im Einreichplan

"Änderungen zum Einreichplan vom 27.11.2000" (Plannummer E-3) dargestellten Änderungen stellten keinen Widerspruch zur BO und zur BTV dar.

Nach dem Einlangen neuerlicher Stellungnahmen erfolgte eine weitere Gutachtensergänzung vom 8. Februar 2010 (korrigierte Fassung vom 9. Februar 2010), in der der Amtssachverständige Mag. B. erläutert, er habe in seinem Gutachten vom 22. Juli 2009 das Geländenniveau aus dem Gutachten von Ing. H. übernommen. Nun seien zwei weitere Baubewilligungen aus den Jahren 1903 und 1912 vorgelegt worden. Die drei verfügbaren Pläne seien bei einem Vergleich nicht schlüssig miteinander in Einklang zu bringen. Aus der Sicht des Sachverständigen sei es schlüssiger, die Geländehöhe im Abstand von 4 m von der Grundgrenze aus den vorliegenden Einreichplänen mit den Höhenangaben laut Geometerplan abzuleiten. Nach Durchführung dieser Berechnung kam der Amtssachverständige zu dem Ergebnis, dass ab einer Höhe von 172,68 m über Adria ein Hauptfenster im Abstand von 3 m von der Grundgrenze auf dem Grundstück des Beschwerdeführers zulässig sei. Bei Berücksichtigung einer seitlichen Verschwenkung von 30 Grad ergebe das eine Höhe von 176,14 m über Adria. Bis zu dieser Höhe einer Mauer an der Grundgrenze seien zulässige Fenster auf dem Grundstück des Beschwerdeführers ausreichend belichtet. Die Mauer an der Grundgrenze sei mit einer Höhe von 176,01 m über Adria ausgewiesen.

Auch dazu wurde den Verfahrensparteien Parteiengehör gewährt.

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 5. März 2010 wurden unter Spruchpunkt I. die im Berufungsverfahren gestellten Devolutionsanträge des Beschwerdeführers vom 14. Oktober 2008 und vom 18. Juni 2009 als unzulässig zurückgewiesen. Mit Spruchpunkt II. wurde der Berufung des Beschwerdeführers keine Folge gegeben und die erstinstanzlich erteilte Baubewilligung unter näher angeführten Abänderungen hinsichtlich der im Berufungsverfahren vorgenommenen Planänderungen bestätigt. Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 5. März 2010 wurden unter Spruchpunkt römisch eins. die im Berufungsverfahren gestellten Devolutionsanträge des Beschwerdeführers vom 14. Oktober 2008 und vom 18. Juni 2009 als unzulässig zurückgewiesen. Mit Spruchpunkt römisch zwei. wurde der Berufung des Beschwerdeführers keine Folge gegeben und die erstinstanzlich erteilte Baubewilligung unter näher angeführten Abänderungen hinsichtlich der im Berufungsverfahren vorgenommenen Planänderungen bestätigt.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid der belangten Behörde vom 11. August 2010 wurde die dagegen gerichtete Vorstellung des Beschwerdeführers als unbegründet abgewiesen. Die belangte Behörde legte hinsichtlich des hier maßgeblichen Spruchpunktes II. des Bescheides der Berufungsbehörde die bindende Rechtsauffassung des mit hg. Erkenntnis vom 16. Dezember 2008, Zl. 2007/05/0250, "bestätigten" aufsichtsbehördlichen Bescheides vom 6. September 2007 dar. Die Berufungsbehörde habe ihrer Entscheidung unter Bindung an die dargestellte Rechtsansicht der Aufsichtsbehörde das Gutachten des Amtssachverständigen Mag. B. vom 22. Juli 2009 und dessen Ergänzungen vom 19. Jänner 2010 und vom 9. Februar 2010 zu Grunde gelegt. In diesem Gutachten komme der Amtssachverständige zur Auffassung, dass das von der Bauwerberin vorgelegte Gutachten von Ing. H. bezüglich der Lage des Geländes des Baugrundstücks im Abstand von 4 m zur Grundgrenze zum Grundstück des Beschwerdeführers nicht als Grundlage für die Berechnung des freien Lichteinfalls heranzuziehen sei. Ing. H. habe in diesem Gutachten das Niveau auf dem Baugrundstück aus dem Einreichplan zur Baubewilligung vom 18. Dezember 1899 abgeleitet. In weiterer Folge seien weitere Einreichpläne aus den Jahren 1903 und 1912 aufgetaucht, die aber unterschiedliche Schnitte aufgewiesen hätten. Die Kotierung und die zeichnerische Darstellung in diesen Plänen würden voneinander abweichen, sodass ein Nachmessen in den Plänen keinen Aufschluss gebe. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid der belangten Behörde vom 11. August 2010 wurde die dagegen gerichtete Vorstellung des Beschwerdeführers als unbegründet abgewiesen. Die belangte Behörde legte hinsichtlich des hier maßgeblichen Spruchpunktes römisch zwei. des Bescheides der Berufungsbehörde die bindende Rechtsauffassung des mit hg. Erkenntnis vom 16. Dezember 2008, Zl. 2007/05/0250, "bestätigten" aufsichtsbehördlichen Bescheides vom 6. September 2007 dar. Die Berufungsbehörde habe ihrer Entscheidung unter Bindung an die dargestellte Rechtsansicht der Aufsichtsbehörde das Gutachten des Amtssachverständigen Mag. B. vom 22. Juli 2009 und dessen Ergänzungen vom 19. Jänner 2010 und vom 9. Februar 2010 zu Grunde gelegt. In diesem Gutachten komme der Amtssachverständige zur Auffassung, dass das von der Bauwerberin vorgelegte Gutachten von Ing. H. bezüglich der Lage des Geländes des Baugrundstücks im Abstand von 4 m zur Grundgrenze zum Grundstück des Beschwerdeführers nicht als Grundlage für die Berechnung des freien Lichteinfalls heranzuziehen sei. Ing. H. habe in diesem Gutachten das Niveau auf dem Baugrundstück aus dem Einreichplan zur Baubewilligung vom 18. Dezember 1899 abgeleitet. In weiterer Folge seien weitere Einreichpläne aus

den Jahren 1903 und 1912 aufgetaucht, die aber unterschiedliche Schnitte aufgewiesen hätten. Die Kotierung und die zeichnerische Darstellung in diesen Plänen würden voneinander abweichen, sodass ein Nachmessen in den Plänen keinen Aufschluss gebe.

Das Niveau des Baugrundstücks in einem Abstand von 4 m zur Grundgrenze des Beschwerdeführers sei daher aus den vorliegenden Einreichplänen mit den Höhenangaben laut Geometerplan abgeleitet und ausgehend davon die Berechnung bezüglich des Lichteinfalls wie folgt vorgenommen worden (Dr. M. = der Beschwerdeführer):

"Das Niveau an der rechten vorderen Grundstücksecke ist mit 172,01 über Adria, an der rechten hinteren Grundstücksecke mit 172,0 m über Adria, an der linken vorderen Grundstücksecke mit 171,81 m über Adria und an der hinteren Grundgrenze im Bereich der Grundgrenze zwischen den Grundstücken 2493 und 2494/1 (Dr. M.) mit 171,30 m ausgewiesen. Das heißt, das Grundstück fällt von der Straße zur hinteren Grundgrenze an der rechten Grundstücksseite auf einer Länge von 31,99 m um 0,01m und entlang der linken Grundstücksseite (vom Punkt 107 zu Punkt 135 laut Geometerplan) auf einer Länge von ca. 36 m um $171,81\text{ m} - 171,30\text{ m} = 0,51\text{ m}$. Das ergibt rechnerisch in einem Abstand von 4 m $(0,01\text{ m} : 31,99\text{ m} \times 4 = 0,00125\text{ m})$ von der hinteren Grundgrenze eine Höhe von $172,00\text{ m} + 0,00125\text{ m} = 172,001\text{ m}$ an der rechten Grundgrenze und $0,51 : 36 \times 4 = 0,06\text{ m}$; $171,30\text{ m} + 0,06\text{ m} = 171,36\text{ m}$ über Adria an der linken Seite. Somit ergibt das bei einem zulässigen Gebäude mit einer Gebäudehöhe von 8 m im Mittel eine zulässige Gebäudehöhe in der Höhe von

$(171,36\text{ m} + 172,001\text{ m}) : 2 = 171,68\text{ m} + 8\text{ m} = 179,68\text{ m}$ über Adria. Das ergibt an der Grundgrenze bei einem 45 Grad Lichteinfall eine Höhe von $179,68\text{ m} - 4,0\text{ m} = 175,68\text{ m}$ und im Abstand von 3m von der Grundgrenze auf dem Grundstück Dr. M. eine Höhe von $175,68\text{ m} - 3,0\text{ m} = 172,68\text{ m}$ über Adria. Ab dieser Höhe ist ein Hauptfenster im Abstand von 3m von der Grundgrenze auf dem Grundstück 2494/4 Dr. M. zulässig.

Bei Berücksichtigung einer seitlichen Verschwenkung von 30 Grad ergibt das eine Höhe von $172,68\text{ m} + 3,46\text{ m}$ $(3,0/0866 = 3,4642032) = 176,14\text{ m}$ über Adria und sind bis zu dieser Höhe einer Mauer an der Grundstücksgrenze zulässige Fenster auf dem Grundstück Dr. M. ausreichend belichtet.

Die Mauer an der Grundgrenze ist mit einer Höhe von 176,01 m über Adria ausgewiesen und liegt daher unter der an der Grundgrenze als zulässig festgestellten Höhe von 176,14 m über Adria.

Aus der Ergänzung des Gutachtens vom 22. Juli 2009 (Gutachten vom 19. Jänner 2010) folgt, dass alle im Plan dargestellten und nachträglich bemaßten Bauteile an der Gebäudefront, die für die Berechnung maßgeblich sind (Dachvorsprünge, Dachüberstand, Lüftungsrohre) im Einreichplan eingetragen sind und aufgrund der geringen Dimensionen im Sinne des § 53 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996 als untergeordnete Bauteile anzusehen sind. Aus der Ergänzung des Gutachtens vom 22. Juli 2009 (Gutachten vom 19. Jänner 2010) folgt, dass alle im Plan dargestellten und nachträglich bemaßten Bauteile an der Gebäudefront, die für die Berechnung maßgeblich sind (Dachvorsprünge, Dachüberstand, Lüftungsrohre) im Einreichplan eingetragen sind und aufgrund der geringen Dimensionen im Sinne des Paragraph 53, Absatz 2, NÖ Bauordnung 1996 als untergeordnete Bauteile anzusehen sind.

Aus der vom Amtssachverständigen Mag. B. angestellten Berechnung ergibt sich daher auf der Grundlage der vorliegenden Einreichpläne mit den Höhenangaben laut Geometerplan (Lageplan DI T. vom 4. 8. 2000), dass die Mauer an der Grundgrenze mit einer Höhe von 176,01 m über Adria ausgewiesen ist und daher unter der an der Grundgrenze als zulässig festgestellten Höhe von 176,14 m über Adria liegt. Aus dem Gutachten geht auch eindeutig hervor, dass alle im Plan dargestellten und nachträglich bemaßten Bauteile an der Gebäudefront, die für die Berechnung maßgeblich sind, als untergeordnete Bauteile im Sinne des § 53 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996 zu qualifizieren sind und daher unberücksichtigt bleiben. Eine Verletzung des Rechtes des Vorstellungswerbers auf ausreichende Belichtung seiner zulässigen Hauptfenster war daher auszuschließen und konnte insofern keine Verletzung der Rechte des Vorstellungswerbers in dieser Hinsicht festgestellt werden. "Aus der vom Amtssachverständigen Mag. B. angestellten Berechnung ergibt sich daher auf der Grundlage der vorliegenden Einreichpläne mit den Höhenangaben laut Geometerplan (Lageplan DI T. vom 4. 8. 2000), dass die Mauer an der Grundgrenze mit einer Höhe von 176,01 m über Adria ausgewiesen ist und daher unter der an der Grundgrenze als zulässig festgestellten Höhe von 176,14 m über Adria liegt. Aus dem Gutachten geht auch eindeutig hervor, dass alle im Plan dargestellten und nachträglich bemaßten Bauteile an der Gebäudefront, die für die Berechnung maßgeblich sind, als untergeordnete Bauteile im Sinne des Paragraph 53, Absatz 2, NÖ Bauordnung 1996 zu qualifizieren sind und

daher unberücksichtigt bleiben. Eine Verletzung des Rechtes des Vorstellungswerbers auf ausreichende Belichtung seiner zulässigen Hauptfenster war daher auszuschließen und konnte insofern keine Verletzung der Rechte des Vorstellungswerbers in dieser Hinsicht festgestellt werden."

In weiterer Folge setzte sich die belangte Behörde mit den Einwendungen des Beschwerdeführers im Einzelnen auseinander und gelangte zu dem Ergebnis, dass keine Verletzung der Rechte des Beschwerdeführers durch die angefochtene Entscheidung festzustellen gewesen sei.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die gegenständliche Beschwerde, in der Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften sowie Rechtswidrigkeit des Inhalts geltend gemacht werden.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Die mitbeteiligte Stadtgemeinde sah von der Erstattung einer Gegenschrift ab, begehrte allerdings die Zuerkennung von Aufwandsatz für die Vorlage der bezug habenden Akten. Die ursprünglich mitbeteiligte Bauwerberin erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde zurück bzw. abzuweisen. Einen Kostenersatz begehrte sie nicht.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Der Beschwerdeführer bringt unter dem Aspekt einer Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften vor, zum einen durch das hartnäckige Ignorieren des Parteivorbringens, zum anderen durch die Aberkennung der Parteistellung im Recht auf Parteiengehör verletzt worden zu sein.

Die Behörde sei ohne plausible Begründung mehrmals zum Nachteil des Beschwerdeführers von ihrer Rechtsansicht abgegangen, wodurch der Beschwerdeführer in seinen Nachbarrechten erheblich beschnitten worden sei. Insbesondere betreffe dies die Frage, welche Höhenkoten für die Beurteilung des freien Lichteinfalls relevant seien. Der Verwaltungsgerichtshof habe in seinem Erkenntnis zur Zl. 2003/05/0115 bestätigt, dass die Höhenkoten im Abstand von drei Metern zur Grundstücksgrenze relevant seien. Es werde als wesentlicher Verfahrensmangel gerügt, dass die Behörde sich nicht an diese Feststellung halte und zum Nachteil des Beschwerdeführers auf eine Höhenkote in vier Metern Entfernung zur Grundstücksgrenze abstelle. Die Bauwerberin habe während der Projektierungsphase die Höhenkoten nicht vermessen; nunmehr sei eine Vermessung nicht mehr möglich.

Die Prüfung hinsichtlich der Höhenkoten in drei Metern Abstand am 17. August 2004 durch Vermessung durch den von der Bauwerberin beauftragten DI T. habe die einzigen zuverlässigen Daten geliefert, die Behörde habe die Unterlagen jedoch nicht geprüft und nicht darüber abgesprochen, womit sie dem Beschwerdeführer die Grundlage für eine Stellungnahme vorenthalten habe. Auch die Höhenkoten auf dem Grundstück der Bauwerberin in vier Metern Abstand seien trotz Antragstellung durch den Beschwerdeführer noch nicht geprüft und es sei darüber nicht bescheidmäßig abgesprochen worden. Auch hierdurch sei dem Beschwerdeführer jede Möglichkeit genommen worden, sich zu äußern. Der Sachverständige Mag. B. habe in seinem Gutachten vom 2. Juni 2008 ausgeführt, dass noch zusätzlich Maßangaben bzw. Ausführungsdetails notwendig wären, um ein Gutachten erstellen zu können. Die Behörde hätte von der Bauwerberin diese Daten verlangen und prüfen müssen, bevor sie den Beschwerdeführer zur Stellungnahme aufgefordert habe.

In den Planunterlagen fehlten Höhenkoten und die Darstellung einer Null-Ebene, welche für den Nachweis des freien Lichteinfalls von essentieller Bedeutung wären. Die Baubehörde habe die Behebung dieses Mangels nicht veranlasst.

Die Behörde hätte das Bauansuchen bereits zurückweisen müssen, als die Bauwerberin ausgeführt habe, dem Auftrag, die Höhenkoten ziffernmäßig bekannt zu geben, nicht nachkommen zu können. Die Behörde habe auch nicht begründet, warum sie nicht die Ergebnisse der Vermessung durch DI T., die im Lageplan vom 18. August 2004 (gemeint wohl: 17. August 2004) dargestellt seien, herangezogen habe und warum diese Höhen nicht stimmen sollten.

Das Büro DI B. und DI S. habe am 1. Februar 2005 ein Dokument unterfertigt, wonach die Eintragungen zu den Höhenkoten in 3 m Entfernung vom Baugrundstück vom 26. August 2004 verbindlich seien. Auf diese Dokumentenvorlage beziehe sich der Bescheid zur Zl. III/2004 37 11 (Anmerkung: Das ist der Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 29. September 2006). Die Bauwerberin habe nie gegen die Vorlage des Dokumentes vom 1. Jänner 2005 (gemeint wohl: 1. Februar 2005) berufen.

Über das Höhenniveau sei seitens der Behörden nicht bescheidmäßig entschieden worden.

Das Gutachten von Mag. B. vom 24. Juni 2008 (Anmerkung:

Gemeint ist offenbar das Gutachten vom 18. Oktober 2005, das mit 24. Juni 2008 hinsichtlich einer Höhenangabe korrigiert wurde), wonach das Recht u. a. des Beschwerdeführers auf freien Lichteinfall nicht gewährleistet sei, sei von der Behörde selbst in Auftrag gegeben und bezahlt worden. Dieses Wissen hätte die Behörde dazu veranlassen müssen, auch ohne Anzeige ein Abbruchverfahren einzuleiten oder zumindest auch aus diesem Grund die Baugenehmigung zu versagen.

Mag. B. liste in seinem Gutachten (gemeint vermutlich: vom 2. Juni 2008) Mängel auf, die eine Überprüfung des freien Lichteinfalls durch einen Sachverständigen unmöglich machten. Wegen dieser Mängel hätte auch durch den Beschwerdeführer kein Sachverständiger beauftragt werden können. Die Baubehörde hätte Mag. B. auch zumindest darüber aufklären müssen, dass bestimmte Angaben nicht geeignet seien, eine verlässliche Grundlage zur Beurteilung des subjektiv-öffentlichen Rechts des Beschwerdeführers darzustellen, da nicht geprüft worden sei, ob die zeichnenden Personen noch im Auftrag der Bauwerberin tätig gewesen seien. Die Einreichungsunterlagen seien insofern mangelhaft.

Die Baubehörde hätte nicht ohne Antrag der Bauwerberin auf Kosten der Gemeinde ein Gutachten zur Höhenangabe erstellen lassen dürfen. Das gelte auch für die Ermittlung der Höhenkoten durch die Behörde.

Noch während der Projektgenehmigungsphase sei eine Fertigstellungsanzeige ergangen und von der Behörde zur Kenntnis genommen worden. Darauf basierend sei sogar eine Benützungsbewilligung erteilt worden. Die Behörde hätte jedoch das Verfahren zur Erteilung der Benützungsbewilligung bis zur endgültigen Entscheidung über die Baubewilligung aussetzen müssen. So hätte ein Gutachten der Landesstelle für Brandschutz des Bundeslandes Niederösterreich belegt, dass bei Bauausführung eine Brandgefährdung bestehe. Die Behörde habe sich nicht auf gleicher fachlicher Ebene hierzu geäußert.

Eine Verletzung des Parteiengehörs liege auch darin, dass die Behörde zweiter Instanz dem Beschwerdeführer in ihrem Schreiben vom 8. Juli 2008 nur die Möglichkeit der Kenntnis- und Stellungnahme hinsichtlich der übermittelten Unterlagen eingeräumt habe, nicht aber hinsichtlich aller Unterlagen. Dadurch sei dem Beschwerdeführer die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Gutachten von Ing. H. genommen worden, obwohl sich das Gutachten von Mag. B. darauf bezogen habe. Der Beschwerdeführer habe auch nicht von allen Schriftstücken rechtzeitig Kenntnis erlangt.

Darüber hinaus habe der Beschwerdeführer beantragt, dass die Behörde bescheidmäßig über sämtliche Verfahrensabschnitte abspreche. Dadurch, dass die Behörde dies nicht gemacht habe, sei dem Beschwerdeführer die Gelegenheit genommen worden, auf dieser Grundlage Stellung zu nehmen.

Eine Verletzung des Parteiengehörs liege auch darin, dass die Behörde mit ihrem Schreiben vom 10. April 2008 an Mag. B. ausführe, dass zusätzlich zum gegenständlichen Verfahren in der zweiten Instanz offensichtlich noch ein Verfahren in erster Instanz vom 28. Februar 2003 anhängig sei. Danach sollten zwei Anträge zu ein- und demselben Bauvorhaben unter gleicher Aktenzahl, aber in unterschiedlicher Instanz, gleichzeitig behandelt werden. Diese Vorgangsweise entspreche nicht den Verfahrensvorschriften, führe zu einer Verwirrung und zur unrechtmäßigen Beschneidung im Recht auf Parteiengehör.

Nach Ansicht der Baubehörde handle es sich um ein Projektgenehmigungsverfahren, weshalb ausschließlich auf jenen Zustand Rücksicht zu nehmen sei, welcher zum Zeitpunkt des Antrages vorgelegen sei. Solange das Genehmigungsverfahren nicht in allen Instanzen bzw. zu allen Rechtsmitteln abgeschlossen sei, nehme die Bauwerberin bewusst das Risiko der Abweisung in Kauf, wenn sie trotzdem zu bauen beginne.

Während dem Antrag des Beschwerdeführers auf Kostenersatz bis heute nicht entsprochen worden sei, sei den Akten nicht zu entnehmen, dass die Behörde die durch die Bauwerberin zu leistende Vergütung einfordere.

DI L. sei als ausgeschiedener und für das bisherige Verwaltungsgeschehen wesentlicher und verantwortlicher Mitarbeiter der mitbeteiligten Stadtgemeinde nun als Sachverständiger für die Bauwerberin tätig, sodass Ergebnisse des DI L. nicht hätten ins Gutachten von Mag. B. einfließen dürfen, ohne dass die Behörde die Richtigkeit der Ergebnisse und die Frage des Interessenskonfliktes geprüft und darüber bescheidmäßig abgesprochen habe. Die Behörde habe nicht geprüft, ob und in welcher Funktion DI L. diese Ergänzungen hätte vornehmen dürfen. Die Einreichungsunterlagen seien mangelhaft, wobei der Mangel auch für die Wahrung der Nachbarrechte relevant sei.

Weder die Baubehörde noch die Bauwerberin hätten bisher Beweise vorlegen können, dass eine massive

Erbewegung am Grundstück des Beschwerdeführers in drei Metern Entfernung stattgefunden habe. Wäre eine solche massive Erdbewegung im Zuge der Bautätigkeit zu erwarten, wäre die Bauwerberin verpflichtet, diese bei der Behörde anzuzeigen. Derzeit lägen weder ein solcher Antrag der Bauwerberin noch ein entsprechender Bescheid der Baubehörde vor.

Ein Bauwerber müsse die Planung seines Bauvorhabens so vornehmen, dass die Planungsunterlagen die Wahrnehmung der subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn ermöglichen. Dazu gehörten auch der Erhalt des Geländeniveaus, die Standsicherheit von Objekten auf dem Anrainergrundstück und der Einfall des Lichtwinkels. Eben diese Unterlagen seien bisher nicht vorgelegt worden. Es sei den Planungsunterlagen auch nicht zu entnehmen, in welcher Funktion wer, was und zu welchem Zeitpunkt eingetragen und kommentiert habe. Eventuell vorzunehmende Korrekturen bzw. Eintragungen seien als solche kenntlich zu machen und in einem Beiblatt aufzulisten. Im Plan sei etwas ausgelackt; diese Tatsache müsse zu einer Zurückweisung des Antrages führen.

Mag. B. sei von der Behörde mehrmals um die Erstattung von Gutachten ersucht worden, ohne dass es nachvollziehbar sei, warum ein neuerliches Gutachten notwendig geworden sei und die Behörde auch nicht die vorangegangenen Gutachten begründet habe. Es sei auch nicht ersichtlich, dass Mag. B. irgendein vorangegangenes Gutachten widerrufen hätte, weshalb diese weiter bindende Wirkung hätten.

Im Gutachten von DI Sch. werde ausgeführt, dass auf Grund äußerer Umstände sein Verfahren (Höhenauswertungen aus Messflügen) mit einer Abweichung von +/- 5,0 bis 10,0 cm behaftet sei. Selbst die Genauigkeit des Verfahrens beruhe nur auf einer Schätzung mit einer Standardabweichung von +/- 5 cm. Der Bauwerber habe sich gegen die Anwendung der Ergebnisse aus diesen Gutachten ausgesprochen. Die Behörde habe jedoch keinen Bescheid zu diesen und auch nicht zu Ergebnissen anderer Gutachter in dieser Frage erlassen.

Auch das Gutachten von Ing. H. sei von der Behörde überhaupt nicht oder nicht nachvollziehbar geprüft worden und es sei dem Beschwerdeführer als Partei nicht das Ergebnis der Prüfung zur Stellungnahme zur Verfügung gestellt worden.

Bereits am 28. November 2002 sei eine Beweissicherung durchgeführt worden, wobei als Ergebnis festzuhalten sei, dass zumindest der an der Grundgrenze zum Beschwerdeführer errichtete Bauteil dessen subjektive Rechte beeinträchtige. Die Behörde hätte daher das Bauvorhaben zurückzuweisen gehabt.

In der Gegenschrift der belangten Behörde vom 4. Dezember 2007 sei unrichtiger Weise festgehalten, dass die Behörde berechtigt sei, auf schlüssige Weise durch Schätzung feststellen zu lassen, welches Geländeniveau auf dem Grundstück des Beschwerdeführers im Abstand von drei Metern existiert habe oder existiere. Eine Schätzung der Höhenkoten führe zu Ergebnissen mit Schwankungsbreiten und sei nicht geeignet, eine verlässliche und zweifelsfreie Grundlage für die Prüfung des freien Lichteinfalls zu schaffen.

Die Niederösterreichische Bauordnung räume einem Bauwerber Planungsfreiheit und die Freiheit der Nutzung von Privateigentum ein. Es müsse dem Beschwerdeführer freigestellt sein, für zukünftige Bauten und Nutzungen seines Grundstückes alters- und behindertengerechte und ebenerdige Räume zu bauen, mit Belichtung durch Hauptfenster und ohne Brüstungen. Durch das eingereichte Bauvorhaben werde ihm diese Freiheit genommen.

Gerügt werde die Beschneidung der in der Niederösterreichischen Bauordnung garantierten Nachbarrechte:

So sei trotz wiederholter Anträge bis heute keine Bauverhandlung durchgeführt worden und es habe auch keine Beweissicherung des Istzustandes vor Baubeginn gegeben.

Die Behörde habe im Bescheid zur Entschädigungsleistung einen Rechenfehler des Sachverständigen N. ungeprüft übernommen und dadurch einen wesentlich geringeren Betrag für die Entschädigung per Bescheid festgestellt. Gegen die Höhe des festgesetzten Betrages stehe dem Beschwerdeführer kein Rechtsmittel zu.

Die Volksanwaltschaft habe schon unzählige Male in diesem Verfahren im Sinn des Beschwerdeführers bei der mitbeteiligten Stadtgemeinde interveniert und eine Missstandsfeststellung erhoben. Auch der Verwaltungsgerichtshof habe bereits zwei Mal schwere Verfahrensmängel erkannt.

Fristerstreckungsanträge der Bauwerberin seien stets genehmigt worden, im Umgang mit den vom Beschwerdeführer eingebrachten Fristerstreckungsanträgen sei die Behörde viel zurückhaltender gewesen.

Die Behörde hätte ohne entsprechenden Antrag kein Gutachten zum Nachweis der Höhenkoten in Auftrag geben und für dessen Unkosten aufkommen dürfen. Sie hätte sich auf die Prüfung der eingereichten Unterlagen beschränken müssen.

Eine Rechtswidrigkeit liege auch darin, dass die Behörde in ihren Bescheiden hinsichtlich der Einwendungen des Beschwerdeführers so lange Gebühren vorgeschrieben habe, bis sie durch die Volksanwaltschaft belehrt worden sei, dass diese Gebühren zu Unrecht vorgeschrieben worden seien.

Unter dem Titel "Rechtswidrigkeit des Inhalts (Vermessung von Höhenkoten)" macht der Beschwerdeführer geltend, das Bauvorhaben sei mangels genauer Angaben der Höhenkoten nicht nachvollziehbar. Es existiere keine rechtliche Grundlage für die Heranziehung bloß geschätzter Höhenangaben. Einzig und allein die Daten der Vermessung durch DI T. vom 17. August 2004 seien verbindlich und als solche auch von Planungsgehilfen der Bauwerberin wiederholt der Behörde vorgelegt worden. Bei Würdigung dieser Höhenkoten in drei Metern Entfernung erweise sich, dass das eingereichte Projekt den freien Lichteinfall nicht gewährleiste und damit zurückzuweisen sei.

Bekämpft werde, dass im Lageplan keine Unterschrift des Beschwerdeführers vorliege, weshalb nicht von Konsens ausgegangen werden dürfe.

Es sei auch nicht zulässig, dass Mag. B. den Abstand an der westlichen Grenze herausgemessen habe und diesen Abstand im Plan nicht kotiert habe.

Bei den Berechnungen sei von einem ebenen Gelände verlaufen ausgegangen worden, das tatsächliche Gelände sei dagegen nur annähernd eben und die Behörde habe nicht weiter nachgefragt, was die Sachverständigen unter "annähernd" verstünden. Nach der Aktenlage sei nicht von einem ebenen Gelände verlaufen auszugehen, sondern von einem abfallenden.

Weiters sei vom bestehenden oder bewilligten Gelände auszugehen, was ausschließe, dass ein geschätztes Höhengniveau herangezogen werden dürfe. Wenn bereits der Amtssachverständige Mag. B. ausgeführt habe, dass eine rein rechnerische Ermittlung der Höhenkoten im Abstand von drei Metern zu falschen Ergebnissen führen könnte, so müsse auch gelten, dass eine rechnerische Ermittlung der Höhenkote in vier Metern Abstand zu falschen Ergebnissen führen müsse und somit die Ergebnisse von Ing. H. nicht heranzuziehen seien und ohne andere verlässliche Daten ein Gutachten nicht erstattet werden könne.

Dem Gutachten von Mag. B. vom 2. Juni 2008 sei das von der Bauwerberin geänderte Bauvorhaben zu Grunde gelegen, diese Planänderungen seien jedoch wieder zurückgezogen worden, sodass die Gebäudefront um mindestens 51 cm höher sei als jene, die dem Gutachten zu Grunde gelegen sei. Weiters seien in diesem Gutachten Ergänzungen von DI L. vom 19. November 2007 übernommen worden, obwohl dem Amtssachverständigen hätte bekannt sein müssen, dass der Verwaltungsgerichtshof das Ergebnis des Gutachtens von DI L. als mangelhaft erkannt habe. Mag. B. habe in seinem Gutachten vom 18. Oktober 2005 festgestellt, dass die Berechnung von DI L. unrichtig sei. Warum diese Feststellung nicht mehr stimmen solle, sei von Mag. B. nicht erklärt worden. Weiters habe Mag. B. in der Ergänzung vom 18. Oktober 2005 erkannt, dass das geplante Bauvorhaben den freien Lichteinfall auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf dem Grundstück des Beschwerdeführers beeinträchtige. Warum die Behörde von dieser Ansicht Abstand genommen habe, habe sie nicht erklärt.

Es handle sich bei dem Gebäudeteil an der Grundgrenze auch nicht um ein Nebengebäude; vielmehr seien alle Bauteile an der Grundgrenze als Teil des Hauptgebäudes zu werten und hätten als solche einen Mindestabstand von drei Metern von der gemeinsamen Grundgrenze einzuhalten.

Die Behörde habe weder begründet noch sei nachvollziehbar, warum nicht das mit 24. Juni 2008 letztdatierte Gutachten des Sachverständigen Mag. B. zum freien Lichteinfall als Entscheidungsgrundlage herangezogen worden sei, sondern ein Gutachten, das mit 2. Juni 2008 datiert sei.

Die Behörde habe ohne Begründung und Bescheid das Ergebnis des Gutachtens von Ing. H. mit der Adria Höhe von 171,99 übernommen, womit der Beschwerdeführer in einem für den Ausgang des Verfahrens wesentlichen Schritt um sein Parteigehör beschnitten worden sei.

Die Niederösterreichische Bauordnung erlaube auch Hauptfenster ohne Brüstung und unter Geländeniveau und der freie Lichteinfall sei somit ohne Brüstungshöhe nachzuweisen. Durch das gegenständliche Bauvorhaben sei der freie Lichteinfall nicht gewährleistet.

Des Weiteren listet der Beschwerdeführer punktuelle Einwendungen gegen das Gutachten von Ing. H., in welchem das Geländenniveau auf dem Baugrundstück im Abstand von vier Metern von der Grundgrenze zum Grundstück des Beschwerdeführers mit 171,99 m über Adria ermittelt worden war, auf.

Auch wenn der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis zur Zl. 2003/05/0115 festgestellt habe, dass eine Verschwenkung um 30 Grad grundsätzlich zulässig sei, habe die Baubehörde nicht begründet, warum die Anwendung der Niederösterreichischen Bautechnikverordnung mit der Verschwenkung um 30 Grad im Konkreten bei diesem Vorhaben und warum eine beidseitige Verschwenkung um 30 Grad zulässig sein sollte. Aus der Niederösterreichischen Bautechnikverordnung gehe zudem klar hervor, dass eine Verschwenkung um 30 Grad ausschließlich auf das Grundstück der Bauwerberin anzuwenden sei und nicht für benachbarte Grundstücke. Die Anwendung einer weiteren Ausnahmebestimmung im konkreten Fall sei nicht mehr zulässig.

Im vorliegenden Beschwerdefall ist im Hinblick auf den für die Rechtslage maßgeblichen Zeitpunkt der Erlassung des dem aufsichtsbehördlichen Verfahren zugrunde liegenden Berufungsbescheides des Gemeinderates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 5. März 2010 (zugestellt am 10. März 2010) die NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200, idF LGBl. 8200-16 anzuwenden. Im vorliegenden Beschwerdefall ist im Hinblick auf den für die Rechtslage maßgeblichen Zeitpunkt der Erlassung des dem aufsichtsbehördlichen Verfahren zugrunde liegenden Berufungsbescheides des Gemeinderates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 5. März 2010 (zugestellt am 10. März 2010) die NÖ Bauordnung 1996, Landesgesetzblatt 8200, , in der Fassung Landesgesetzblatt 8200, -16 anzuwenden.

Die maßgeblichen Bestimmungen lauten (auszugsweise):

"§ 6

Parteien, Nachbarn und Beteiligte

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:

1. 1.Ziffer eins

der Bauwerber und/oder der Eigentümer des Bauwerks

2. 2.Ziffer 2

der Eigentümer des Baugrundstücks

3. 3.Ziffer 3

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

4. die Eigentümer eines ober- oder unterirdischen Bauwerks auf den Grundstücken nach Z. 2 und 3,

z.B. Superädifikat, Baurechtsobjekt, Keller, Kanalstrang (Nachbarn). 4. die Eigentümer eines ober- oder unterirdischen Bauwerks auf den Grundstücken nach Ziffer 2, und 3, z.B. Superädifikat, Baurechtsobjekt, Keller, Kanalstrang (Nachbarn).

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

Beteiligte sind alle sonstigen Personen, die in ihren Privatrechten oder in ihren Interessen betroffen werden.

1. (2) Absatz 2, Subjektiv-öffentliche Rechte werden begründet durch jene Bestimmungen dieses Gesetzes, des

NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, der NÖ Aufzugsordnung, LGBl. 8220, sowie der

Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen, die Subjektiv-öffentliche Rechte werden begründet durch jene

Bestimmungen dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, Landesgesetzblatt 8000, , der

NÖ Aufzugsordnung, Landesgesetzblatt 8220, , sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen, die

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

1. 2.Ziffer 2

sowie

2. 3.Ziffer 3

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,

3. 4.Ziffer 4

gewährleisten und über

4. 5.Ziffer 5

die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwich, 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 Bauwich, 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.

1. (3)Absatz 3,...

§ 50 Paragraph 50

Bauwich

1. (1)Absatz eins, Der seitliche Bauwich (§ 70 Abs. 1 Z. 2 bis 5) muss im geregelten Baulandbereich (Bebauungsplan) der halben Gebäudehöhe entsprechen. Wenn er nicht in den folgenden Bestimmungen oder im Bebauungsplan durch Baufluchtlinien anders geregelt ist, muss er mindestens 3 m betragen. Der seitliche Bauwich (Paragraph 70, Absatz eins, Ziffer 2, bis 5) muss im geregelten Baulandbereich (Bebauungsplan) der halben Gebäudehöhe entsprechen. Wenn er nicht in den folgenden Bestimmungen oder im Bebauungsplan durch Baufluchtlinien anders geregelt ist, muss er mindestens 3 m betragen.

...

1. (2)Absatz 2, Zwischen einem Gebäude und der hinteren Grundstücksgrenze ist grundsätzlich bei jeder Bebauungsweise ein Bauwich im Ausmaß nach Abs. 1 einzuhalten, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgelegt ist und nicht § 51 Abs. 4 zutrifft. Zwischen einem Gebäude und der hinteren Grundstücksgrenze ist grundsätzlich bei jeder Bebauungsweise ein Bauwich im Ausmaß nach Absatz eins, einzuhalten, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgelegt ist und nicht Paragraph 51, Absatz 4, zutrifft.
2. (3)Absatz 3, Ein geringerer Bauwich als nach Abs. 1 und 2 genügt, wenn
Ein geringerer Bauwich als nach Absatz eins, und 2 genügt, wenn

1. dies zur Wahrung des Charakters der Bebauung in Schutzzonen, erhaltungswürdigen Altortgebieten und zusammenhängend bebauten Ortsgebieten erforderlich ist,
2. der freie Lichteinfall unter 45 Grad auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbarbauplätzen gewährleistet ist und
3. keine hygienischen oder brandschutztechnischen Bedenken bestehen.

...

§ 51 Paragraph 51

Bauwerke im Bauwich

...

1. (4)Absatz 4, Im Bauland mit den Widmungsarten Kerngebiet, Betriebsgebiet, Industriegebiet, Agrargebiet und Sondergebiet ohne Schutzbedürftigkeit, darf ein Gebäude oder -teil im hinteren Bauwich errichtet werden, wenn im Bebauungsplan keine hintere Baufluchtlinie festgelegt ist und der freie Lichteinfall unter 45 Grad auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.

2. (5)Absatz 5,...

§ 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). (Abbildung nicht dargestellt)

Dies gilt sinngemäß auch für Gebäude mit einer Dachneigung mit mehr als 45 Grad (Abbildung 4). (Abbildung nicht dargestellt)

Die Gebäudefront ist

o bei geneigtem oder stufenförmigem Verlauf der oberen Begrenzung mit einem Höhenunterschied - in aufsteigender Richtung gemessen - von mehr als 3 m (ausgenommen Giebelfronten) oder

o bei versetztem Verlauf (ausgenommen raumbildende Rücksprünge) von mehr als 1 m

in Frontabschnitte zu unterteilen. Die Gebäudehöhe ist dann für jeden Frontabschnitt gesondert zu berechnen.

Bei der Bemessung der Höhe von baulichen Anlagen sind die Regeln für die Ermittlung der Gebäudehöhe sinngemäß anzuwenden.

1. (2)Absatz 2,Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bleiben o Vorbauten nach § 52,Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bleiben o Vorbauten nach Paragraph 52,,

o untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Zierglieder), o Dachaufbauten von Dachgeschoßen, die nicht als Teil der Gebäudefront wirken, und

o Türme, die sakralen oder öffentlichen Zwecken dienen, unberücksichtigt, wenn die Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.

1. (3)Absatz 3,...

2. (7)Absatz 7,Im Bauland mit geschlossener Bebauungsweise ist bei der Bemessung der Höhe der Bauwerke an seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen der Lichteinfall auf hof- und gartenseitige - nicht aber auf gegen Reichen (höchstens 1,2 m breiter Raum zwischen benachbarten Gebäuden) gerichtete - bestehende bewilligte Hauptfenster auf Nachbargrundstücken zu wahren.

§ 70 Paragraph 70

Regelung der Bebauung

1. (1)Absatz eins,Die Bebauungsweise regelt die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück. Sie kann unter anderem auf eine der folgenden Arten festgelegt werden:

1. 1.Ziffer eins

geschlossene Bebauungsweise

2. 2.Ziffer 2

die Gebäude sind von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze oder bis zu einer Baufluchtlinie

(z.B. Eckbauplätze) zu bauen; Gebäude und Gebäudegruppen mit geschlossener, einheitlicher baulicher Gestaltung (z.B. Einfriedungsmauer) an oder gegen Straßenfluchtlinien gelten ebenfalls als geschlossene

Bebauungsweise; z.B.: (Abbildung nicht dargestellt)

3. ...

2. (2) Absatz 2, Die Bebauungshöhe ist die im Geltungsbereich der Bebauungsweisen nach Abs. 1 Z. 1 - 4 in

Bauklassen festgelegte Gebäudehöhe. Die Bebauungshöhe ist die im Geltungsbereich der Bebauungsweisen nach Absatz eins, Ziffer eins, - 4 in Bauklassen festgelegte Gebäudehöhe.

Die Bauklassen werden unterteilt in Bauklasse I bis 5 m Die Bauklassen werden unterteilt in Bauklasse römisch eins bis 5 m

Bauklasse II über 5 m bis 8 m Bauklasse römisch zwei über 5 m bis 8 m

..."

Auch wenn sich die Anfechtungserklärung der Beschwerde auf den Bescheid in "seinem gesamten Umfang und Inhalt" bezieht, richten sich die weiteren Beschwerdeausführungen - und auch die Beschwerdepunkte - ausschließlich gegen die Erteilung der Baubewilligung, nicht aber gegen die Zurückweisung der Devolutionsanträge des Beschwerdeführers, sodass diese nicht Gegenstand der verwaltungsgerichtlichen Prüfung ist.

Nach der ständigen hg. Rechtsprechung sind die subjektiv öffentlichen Nachbarrechte in § 6 Abs. 2 BO taxativ aufgezählt, sodass der Nachbar keine über die in dieser Gesetzesbestimmung festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte hinausgehenden Rechte geltend machen kann. Ferner gehen die Verfahrensrechte einer Partei nicht weiter als ihre materiellen Rechte, sodass Verfahrensfehler für die Nachbarn nur dann von Relevanz sein können, wenn damit eine Verletzung ihrer materiellen Nachbarrechte gegeben wäre (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 23. August 2012, ZI. 2012/05/0025, mwN). Nach der ständigen hg. Rechtsprechung sind die subjektiv öffentlichen Nachbarrechte in Paragraph 6, Absatz 2, BO taxativ aufgezählt, sodass der Nachbar keine über die in dieser Gesetzesbestimmung festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte hinausgehenden Rechte geltend machen kann. Ferner gehen die Verfahrensrechte einer Partei nicht weiter als ihre materiellen Rechte, sodass Verfahrensfehler für die Nachbarn nur dann von Relevanz sein können, wenn damit eine Verletzung ihrer materiellen Nachbarrechte gegeben wäre vergleiche , etwa das hg. Erkenntnis vom 23. August 2012, ZI. 2012/05/0025, mwN).

Hinsichtlich der unter dem Titel der Rechtswidrigkeit wegen Verletzung von Verfahrensvorschriften getätigten Behauptungen des Beschwerdeführers wird Folgendes ausgeführt:

Der Beschwerdeführer legt nicht dar, welches Vorbringen von der Behörde hartnäckig ignoriert worden sei, sodass diese nicht näher konkretisierte Behauptung einer Überprüfung nicht zugänglich ist. Darüber hinaus hat der Beschwerdeführer nicht die Relevanz dieses behaupteten Mangels des Verfahrens dargetan, weil er nicht aufzeigt, inwieweit die belangte Behörde bei Vermeidung dieses Verfahrensmangels zu einem anderen Bescheid hätte kommen können.

Dass dem Beschwerdeführer im hier gegenständlichen Verfahren keine Parteistellung zugekommen wäre, lässt sich dem Akteninhalt nicht entnehmen. Vielmehr ergibt sich daraus, dass dem Beschwerdeführer mit Bescheid des Stadtrates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 18. April 2001 die Parteistellung rechtskräftig zuerkannt wurde, weshalb die Rüge des Beschwerdeführers unzutreffend ist.

Dem Einwand des Beschwerdeführers, die Behörde sei ohne Begründung zum Nachteil des Beschwerdeführers von dem im Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes zur ZI. 2003/05/0115 als relevant festgestellten Abstand von drei Metern zur Grundstücksgrenze abgegangen und habe auf eine Höhenkote in vier Metern Entfernung zur Grundstücksgrenze abgestellt, ist das in derselben Bausache ergangene hg. Erkenntnis zur ZI. 2007/05/0250 entgegenzuhalten, wonach die Zulässigkeit eines Gebäudeteils im Bauwisch anhand der an das höchstzulässige Gebäude an der Baufluchtlinie (hier: 8 m Höhe in 4 m Entfernung von der Grundstücksgrenze) angelegten Ebene des Lichteinfallswinkels von 45 Grad beurteilt werden kann, woraus sich die der angefochtenen Entscheidung zugrunde gelegte Entfernung von 4 m von der Grundstücksgrenze zum Grundstück des Beschwerdeführers erklärt. An dem vom Beschwerdeführer im Fall der weiteren Bebauung seines Grundstückes einzuhaltenden Mindestbauwisch von 3 m zur Grundstücksgrenze des Baugrundstückes ändert sich dadurch nichts.

Der Beschwerdeführer macht mehrfach geltend, die Behörde hätte Gutachten und andere Beweisergebnisse prüfen und bescheidmäßig darüber absprechen müssen, zumal er eine bescheidmäßige Erledigung jedes Verfahrensabschnittes beantragt habe. Ein solches dem Beschwerdeführer vorschwebendes gestuftes Verfahren ist

der BO jedoch nicht zu entnehmen, sodass der Behörde auch kein damit im Zusammenhang stehender Verfahrensfehler unterlaufen ist.

Dass die Baubehörde der Bauwerberin nicht auftrag, die Darstellung einer Null-Ebene nachzureichen, stellt keinen Verfahrensmangel dar, da sich den Einreichplänen, insbesondere dem Plan "Ansichten, Schnitte", die Null-Ebene, die mit der Fußbodenoberkante im Erdgeschoß des Straßentraktes bei einer Höhe von 171,95 über Adria liegt, entnehmen lässt.

Hinsichtlich des behaupteten Fehlens von Höhenkoten in den Einreichplänen in einer Entfernung von 4 m zur Grundgrenze zum Grundstück des Beschwerdeführers erweist sich die Verfahrensrüge der nicht aufgetragenen Verbesserung als unzutreffend, da die mitbeteiligte Stadtgemeinde der Bauwerberin bereits mit Schreiben vom 7. Jänner 2008 den Auftrag erteilte, das Niveau auf dem Baugrundstück im Abstand von 4 m von der Grundgrenze zum Grundstück des Beschwerdeführers bekannt zu geben und dem auch entsprochen wurde. Darüber hinaus hat der Beschwerdeführer nicht dargetan, inwiefern er durch einen allenfalls unterbliebenen Verbesserungsauftrag an die Bauwerberin in seinen Nachbarrechten verletzt sein könnte.

Der weiters behauptete Mangel einer Begründung, warum die Behörde nicht die Ergebnisse der im Lageplan vom 17. August 2004 dargestellten Ergebnisse einer Vermessung durch DI T. herangezogen habe, liegt nicht vor. Die belangte Behörde hat im angefochtenen Bescheid näher dargelegt, dass sie die Kotierung auf dem Grundstück des Beschwerdeführers in einer Entfernung von 3 m nicht mehr als erforderlich erachte und daher die genannte Lageplanergänzung nicht berücksichtigt (s. S. 41 des angefochtenen Bescheides).

Die Ausführungen des Beschwerdeführers zu einer Dokumentenvorlage des Büros DI B. und DI S. vom 1. Februar 2005 lassen konkrete Behauptungen einer Rechtsverletzung vermissen, weshalb auf sie nicht einzugehen ist.

Zu den Aussagen im Zusammenhang mit dem Gutachten von Mag. B. vom 24. Juni 2008 (gemeint ist offenbar das Gutachten vom 18. Oktober 2005, das mit 24. Juni 2008 nur hinsichtlich einer Höhenangabe korrigiert wurde), ist festzuhalten, dass dem Hinweis auf die Beauftragung und Bezahlung dieses Gutachtens durch die Behörde keine konkrete Behauptung einer Rechtsverletzung zu entnehmen ist. Die Frage, ob das Gutachten Anlass zu einem Abbruchsverfahren gegeben hätte, ist nicht Verfahrensgegenstand. Schließlich ist der Behauptung, dieses Gutachten hätte zu einer Versagung der Baugenehmigung führen müssen, das hg. Erkenntnis zur Zl. 2007/05/0250 entgegenzuhalten, in dem die - in Behebung des auf dem genannten Gutachten basierenden Berufungsbescheides dargelegte - bindende Rechtsanschauung der Vorstellungsbehörde über die Berechnung des freien Lichteinfalles auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf dem Nachbargrundstück des Beschwerdeführers bestätigt wird.

Auf die Beschwerdeausführungen im Zusammenhang mit dem Gutachten von Mag. B. vom 2. Juni 2008 ist nicht weiter einzugehen, da dem angefochtenen Bescheid zu entnehmen ist, dass die belangte Behörde der Ansicht dieses Sachverständigen in seinem Ergänzungsgutachten vom 9. Februar 2010 folgte, wonach das von Ing. H. bezüglich der Lage des Geländes des Baugrundstücks im Abstand von 4 m zur Grundgrenze zum Grundstück des Beschwerdeführers wegen hervorgekommener Abweichungen zu nachträglich vorgelegten (alten) Plänen keine taugliche Grundlage für die Berechnung des freien Lichteinfalles, wie sie dem Gutachten vom 22. Juli 2009 - und zuvor bereits dem Gutachten vom 2. Juni 2008 - zugrunde gelegt worden war, bilde. Das Gutachten vom 2. Juni 2008 wurde seitens der belangten Behörde daher nicht in ihre Entscheidung einbezogen. Diese Beurteilung, die seitens des Beschwerdeführers auch nicht beanstandet wurde, kann nicht als unschlüssig erkannt werden.

Dementsprechend kann auch in der behaupteten Verletzung des dazu mit Schreiben der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 8. Juli 2008 eingeräumten Parteiengehörs kein wesentlicher Verfahrensmangel liegen.

Soweit der Beschwerdeführer zu dem genannten Schreiben vom 8. Juli 2008 weiters beanstandet, es sei ihm nur die Möglichkeit zur Stellungnahme zu den übermittelten Unterlagen eingeräumt worden, nicht aber zu allen Unterlagen, sodass er sich beispielsweise auch zum Gutachten von Ing. H. nicht äußern können, obwohl sich das Gutachten von Mag. B. darauf bezogen habe, ist dies mit dem Akteninhalt unvereinbar. Dem Beschwerdeführer wurde laut dem Beilagenverzeichnis des Schreibens der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 8. Juli 2008 u.a. das Gutachten von Ing. H. übermittelt und er beanstandete dieses in seiner Stellungnahme vom 17. August 2008 (Pkt. 94ff). Eine auch unter dem Titel der inhaltlichen Rechtswidrigkeit geltend gemachte Verletzung des Parteiengehörs hinsichtlich der im Gutachten von Ing. H. ermittelten Adria Höhe ist daher zu verneinen.

Wenn der Beschwerdeführer meint, eine Verletzung des Parteiengehörs liege auch darin, dass er nicht von allen Schriftstücken, wie z. B. vom Schreiben der Rechtsabteilung vom 7. Jänner 2008, GZ GA III-6068/07/004, an die Bauwerberin oder vom Eingang des Gutachtens von Ing. H. rechtzeitig in Kenntnis gesetzt worden sei, so verkennt er das Wesen des Parteiengehörs: Dieses bezieht sich auf den von der Behörde gemäß § 37 AVG festzustellenden maßgebenden Sachverhalt. Den Parteien sind daher all jene rechtserheblichen Tatsachen vorzuhalten, die das zuständige Organ seiner Entscheidung zugrunde zu legen beabsichtigt (s. Hengstschläger/Leeb, AVG § 45 Rz 24). Der Beschwerdeführer hat vor diesem Hintergrund verabsäumt darzutun, inwiefern in dem Auftrag an die Bauwerberin, ergänzende Unterlagen vorzulegen, eine für ihn rechtserhebliche Tatsache zu erblicken wäre. Die Behörde ist auch nicht verpflichtet, Parteiengehör unmittelbar nach Erlangung eines Beweismittels einzuräumen. Es muss vielmehr so zeitgerecht vor Erlassung des Bescheides gewährt werden, dass die Partei auch faktisch noch in der Lage ist, zur Ermittlung der materiellen Wahrheit beizutragen (vgl. wiederum Hengstschläger/Leeb, AVG § 45 Rz 33). Dass eine - unter dem Titel der inhaltlichen Rechtswidrigkeit geltend gemachte - Verletzung des Parteiengehörs im Berufungsverfahren hinsichtlich des Gutachtens von Ing. H. nicht vorliegt, ergibt sich schon aus dem vorangegangenen Absatz.

Wenn der Beschwerdeführer meint, eine Verletzung des Parteiengehörs liege auch darin, dass er nicht von allen Schriftstücken, wie z. B. vom Schreiben der Rechtsabteilung vom 7. Jänner 2008, GZ GA III-6068/07/004, an die Bauwerberin oder vom Eingang des Gutachtens von Ing. H. rechtzeitig in Kenntnis gesetzt worden sei, so verkennt er das Wesen des Parteiengehörs: Dieses bezieht sich auf den von der Behörde gemäß Paragraph 37, AVG festzustellenden maßgebenden Sachverhalt. Den Parteien sind daher all jene rechtserheblichen Tatsachen vorzuhalten, die das zuständige Organ seiner Entscheidung zugrunde zu legen beabsichtigt (s. Hengstschläger/Leeb, AVG Paragraph 45, Rz 24). Der Beschwerdeführer hat vor diesem Hintergrund verabsäumt darzutun, inwiefern in dem Auftrag an die Bauwerberin, ergänzende Unterlagen vorzulegen, eine für ihn rechtserhebliche Tatsache zu erblicken wäre. Die Behörde ist auch nicht verpflichtet, Parteiengehör unmittelbar nach Erlangung eines Beweismittels einzuräumen. Es muss vielmehr so zeitgerecht vor Erlassung des Bescheides gewährt werden, dass die Partei auch faktisch noch in der Lage ist, zur Ermittlung der materiellen Wahrheit beizutragen vergleiche , wiederum Hengstschläger/Leeb, AVG Paragraph 45, Rz 33). Dass eine - unter dem Titel der inhaltlichen Rechtswidrigkeit geltend gemachte - Verletzung des Parteiengehörs im Berufungsverfahren hinsichtlich des Gutachtens von Ing. H. nicht vorliegt, ergibt sich schon aus dem vorangegangenen Absatz.

Mit dem Vorbringen im Zusammenhang mit dem behördlichen Schreiben vom 10. April 2008 an Mag. B, in dem - neben dem Gutachtensauftrag zum hier verfahrensgegenständlichen Bauansuchen vom 4. Dezember 2000 - auf ein weiteres Bauansuchen der Bauwerberin vom 28. Februar 2003 verwiesen werde, zeigt der Beschwerdeführer keinen wesentlichen Verfahrensmangel auf, weil er die Relevanz des behaupteten Verfahrensmangels nicht darlegt und nicht ausführt, welches Vorbringen er aufgrund dieses Schreibens erstattet hätte.

Inwiefern durch den Umstand, dass die Bauwerberin das rechtskräftig bewilligte Bauvorhaben bereits ausgeführt hat, ohne den Ausgang des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens abzuwarten, ein Nachbarrecht des Beschwerdeführers verletzt sein könnte, wird nicht dargetan. Gleiches gilt für die Behauptung, die Behörde habe die von der Bauwerberin zu leistende Vergebühung nicht eingefordert.

Auch den Beschwerdeausführungen, die Baubehörde hätte nicht ohne Antrag auf Kosten der Gemeinde ein Gutachten zur Höhenangabe und zur Ermittlung der Höhenkoten einholen dürfen, und dem Beschwerdeführer habe eine massive Erdbewegung auf seinem Grundstück nicht nachgewiesen werden können, ist nicht zu entnehmen, in welchem Nachbarrecht sich der Beschwerdeführer dadurch verletzt erachtet.

Eine allfällige Fertigstellungsanzeige bzw. die Erteilung der Benützungsbewilligung hinsichtlich des gegenständlichen Bauvorhabens sind nicht verfahrensgegenständlich, weshalb eine Auseinandersetzung damit zu unterbleiben hat.

Hinsichtlich der behaupteten Brandgefährdung bei Bauausführung gemäß den vorliegenden Plänen übersieht der Beschwerdeführer, dass die entsprechende Stellungnahme der Landesstelle für Brandverhütung des Bundeslandes Niederösterreich vom 12. Jänner 2010 dem Bausachverständigen gleichzeitig mit der im Hinblick auf diese Stellungnahme vorgenommenen Planänderung vom 14. Jänner 2010 zur ergänzenden bautechnischen Begutachtung übermittelt wurde. Der Amtssachverständige Mag. B. stellte in seiner Gutachtensergänzung vom 19. Jänner 2010 fest, dass die im Einreichplan "Änderungen zum Einreichplan vom 27.11.2000" dargestellten Änderungen keinen Widerspruch zu den Bestimmungen der BO und der BTV darstellten. In der weiteren Ergänzung vom 9. Februar 2010 erläuterte er unter Bezugnahme auf eine entsprechende Stellungnahme des Beschwerdeführers dazu, dass die von

der NÖ Landesstelle für Brandverhütung herangezogene Bestimmung des § 17 Abs. 2 BTV im gegenständlichen Fall nicht anwendbar sei, da es sich um kein Einfamilienhaus handle. Die entsprechende Bestimmung (für andere Gebäude und Bauwerke) wäre § 62 NÖ BTV 1997. Die genannten Bestimmungen bezögen sich aber auf Dachöffnungen und Dachaufbauten, wogegen es sich beim beanstandeten Fenster um ein solches in einer Wand und nicht in einem Dach handle und dieser Bauteil auch nicht als Dachgaube oder ähnlicher Dachaufbau bezeichnet werden könne. Diese Ausführungen sind vor dem Hintergrund der zitierten Bestimmungen der BTV (derenHinsichtlich der behaupteten Brandgefährdung bei Bauausführung gemäß den vorliegenden Plänen übersieht der Beschwerdeführer, dass die entsprechende Stellungnahme der Landesstelle für Brandverhütung des Bundeslandes Niederösterreich vom 12. Jänner 2010 dem Bausachverständigen gleichzeitig mit der im Hinblick auf diese Stellungnahme vorgenommenen Planänderung vom 14. Jänner 2010 zur ergänzenden bautechnischen Begutachtung übermittelt wurde. Der Amtssachverständige Mag. B. stellte in seiner Gutachtensergänzung vom 19. Jänner 2010 fest, dass die im Einreichplan "Änderungen zum Einreichplan vom 27.11.2000" dargestellten Änderungen keinen Widerspruch zu den Bestimmungen der BO und der BTV darstellten. In der weiteren Ergänzung vom 9. Februar 2010 erläuterte er unter Bezugnahme auf eine entsprechende Stellungnahme des Beschwerdeführers dazu, dass die von der NÖ Landesstelle für Brandverhütung herangezogene Bestimmung des Paragraph 17, Absatz 2, BTV im gegenständlichen Fall nicht anwendbar sei, da es sich um kein Einfamilienhaus handle. Die entsprechende Bestimmung (für andere Gebäude und Bauwerke) wäre Paragraph 62, NÖ BTV 1997. Die genannten Bestimmungen bezögen sich aber auf Dachöffnungen und Dachaufbauten, wogegen es sich beim beanstandeten Fenster um ein solches in einer Wand und nicht in einem Dach handle und dieser Bauteil auch nicht als Dachgaube oder ähnlicher Dachaufbau bezeichnet werden könne. Diese Ausführungen sind vor dem Hintergrund der zitierten Bestimmungen der BTV (deren

2. Teil, unter den auch § 17 fällt, den Titel "Ein- oder Zweifamilienhäuser" trägt, wogegen der 3. Teil (§§ 44 - 112) "Andere Gebäude und Bauwerke" regelt) und der den Einreichplänen zu entnehmenden tatsächlichen Situierung des in Rede stehenden Fensters in der westseitigen Mauer des an der Grundgrenze zum Beschwerdeführer errichteten Gebäudeteiles, nicht als unschlüssig zu erkennen. Dass sich die belangte Behörde auch in brandschutztechnischer Hinsicht auf die Gutachten des Amtssachverständigen stützte, ist daher nicht zu beanstanden.2. Teil, unter den auch Paragraph 17, fällt, den Titel "Ein- oder Zweifamilienhäuser" trägt, wogegen der 3. Teil (Paragraphen 44, - 112) "Andere Gebäude und Bauwerke" regelt) und der den Einreichplänen zu entnehmenden tatsächlichen Situierung des in Rede stehenden Fensters in der westseitigen Mauer des an der Grundgrenze zum Beschwerdeführer errichteten Gebäudeteiles, nicht als unschlüssig zu erkennen. Dass sich die belangte Behörde auch in brandschutztechnischer Hinsicht auf die Gutachten des Amtssachverständigen stützte, ist daher nicht zu beanstanden.

Mit den Beschwerdeausführungen im Zusammenhang mit der Sachverständigentätigkeit des ehemaligen Mitarbeiters der mitbeteiligten Stadtgemeinde, DI L., für die Bauwerberin wird kein wesentlicher Verfahrensmangel aufgezeigt, weil der Beschwerdeführer die Relevanz des behaupteten Verfahrensmangels nicht darlegt.

Richtig ist, dass die vom Bauwerber vorgelegten Planunterlagen ausreichen müssen, um dem Nachbarn jene Informationen zu vermitteln, die er zur Verfolgung seiner Rechte im Verwaltungsverfahren braucht. Ist dies der Fall, steht ihm kein subjektives öffentliches Recht darauf zu, dass die Unterlagen objektiv in jeder Hinsicht den gesetzlichen Anforderungen genügen; nur wenn das Projekt überhaupt unzureichend dargestellt ist, werden Nachbarrechte verletzt (siehe das hg. Erkenntnis vom 12. Juni 2012, Zl. 2010/05/0201, unter Hinweis auf Hauer,

Der Nachbar im Baurecht, vierte Auflage, 288). Der Beschwerdeführer hat die Unvollständigkeit der Planunterlagen im Hinblick auf den Erhalt des Geländeneiveaus, die Standsicherheit von Objekten auf dem Anrainergrundstück und den Einfall des Lichtwinkels behauptet ohne konkret darzulegen, welche Angaben aus seiner Sicht erforderlich gewesen wären, um die dadurch berührten Nachbarrechte zu wahren. In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass den von der belangten Behörde der angefochtenen Entscheidung zugrunde gelegten Gutachten des Amtssachverständigen Mag. B. vom 22. Juli 2009, vom 19. Jänner 2010 und vom 9. Februar 2010 die mit dem amtlichen Genehmigungsvermerk versehenen Einreichpläne zugrunde lagen und es diesem möglich war, anhand dieser Pläne die Übereinstimmung des Projekts mit den baurechtlichen Vorschriften zu überprüfen. Darüber hinaus hat auch der Beschwerdeführer im Verwaltungsverfahren umfassend und detailliert Stellung genommen, woraus folgt, dass ihm das gegenständliche Projekt hinreichend bekannt war (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 15. November 2011, Zl. 2008/05/0051).Der Nachbar im Baurecht, vierte Auflage, 288). Der Beschwerdeführer hat die Unvollständigkeit der Planunterlagen im Hinblick auf den Erhalt des Geländeneiveaus, die Standsicherheit von Objekten auf dem

Anrainergrundstück und den Einfall des Lichtwinkels behauptet ohne konkret darzulegen, welche Angaben aus seiner Sicht erforderlich gewesen wären, um die dadurch berührten Nachbarrechte zu wahren. In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass den von der belangten Behörde der angefochtenen Entscheidung zugrunde gelegten Gutachten des Amtssachverständigen Mag. B vom 22. Juli 2009, vom 19. Jänner 2010 und vom 9. Februar 2010 die mit dem amtlichen Genehmigungsvermerk versehenen Einreichpläne zugrunde lagen und es diesem möglich war, anhand dieser Pläne die Übereinstimmung des Projekts mit den baurechtlichen Vorschriften zu überprüfen. Darüber hinaus hat auch der Beschwerdeführer im Verwaltungsverfahren umfassend und detailliert Stellung genommen, woraus folgt, dass ihm das gegenständliche Projekt hinreichend bekannt war (vergleiche, dazu das hg. Erkenntnis vom 15. November 2011, Zl. 2008/05/0051).

Da eine Unvollständigkeit der Pläne nicht zu erkennen ist, trifft auch die Beschwerdeausführung, die Behörde hätte das Bauansuchen bereits zurückweisen müssen, als die Bauwerberin ausgeführt habe, dem Auftrag zur ziffernmäßigen Bekanntgabe der Höhenkoten nicht nachkommen zu können, nicht zu. Nachbarn können Verfahrensmängel nämlich nur so weit geltend machen, als sie dadurch in der Verfolgung ihrer subjektiv-öffentlichen Rechte beeinträchtigt werden können (vgl. das hg. Erkenntnis vom 20. September 2001, Zl. 99/06/0032). Da eine Unvollständigkeit der Pläne nicht zu erkennen ist, trifft auch die Beschwerdeausführung, die Behörde hätte das Bauansuchen bereits zurückweisen müssen, als die Bauwerberin ausgeführt habe, dem Auftrag zur ziffernmäßigen Bekanntgabe der Höhenkoten nicht nachkommen zu können, nicht zu. Nachbarn können Verfahrensmängel nämlich nur so weit geltend machen, als sie dadurch in der Verfolgung ihrer subjektiv-öffentlichen Rechte beeinträchtigt werden können (vergleiche, dazu das hg. Erkenntnis vom 20. September 2001, Zl. 99/06/0032).

Es kann auch im Zusammenhang mit der mehrmaligen Gutachtenserstattung durch den Amtssachverständigen Mag. B. kein Verfahrensfehler erkannt werden, ist doch dem angefochtenen Bescheid hinreichend klar zu entnehmen, dass sowohl im Vorverfahren bindend geäußerte Rechtsansichten als auch mehrmalige Planänderungen die Einholung weiterer Gutachten erforderten. Zudem kommt einem Gutachten eines Bausachverständigen lediglich die Bedeutung eines Beweismittels zu; eine Bindungswirkung ist gesetzlich nicht vorgesehen, sodass die Behörde nicht gehalten war, aus ihrer Sicht überholte Gutachten weiter zu berücksichtigen. Eine Verletzung der Begründungspflicht ist auch nicht darin zu sehen, dass die Behörde nicht begründet habe, warum sie eine Ermittlungshandlung gesetzt hat, weil sie dazu nicht verpflichtet ist. Die Behauptung eines Begründungsmangels dahingehend, dass die Behörde "die vorangegangenen Gutachten nicht begründet" habe, ist mangels Nachvollziehbarkeit nicht überprüfbar.

Das Beschwerdevorbringen hinsichtlich einer Beweissicherung vom 28. November 2002 ist anhand des Akteninhalts nicht nachvollziehbar und daher für den Verwaltungsgerichtshof nicht überprüfbar. Weder liegt ein vom Beschwerdeführer zitiertes Schreiben "vom 13. April 2007" im Akt auf noch eine Darstellung über eine am 28. November 2002 stattgefundene "Beweissicherung". Aus einer Eingabe des Beschwerdeführers vom 30. April 2007 lässt sich allerdings ableiten, dass seitens der mitbeteiligten Stadtgemeinde ein baubehördliches Überprüfungsverfahren nach Fertigstellung des Bauvorhabens stattgefunden hat, worauf sich die in der Fußzeile als "Abbruch GA III-20043711" untertitelte Eingabe des Beschwerdeführers bezieht. Ein allfälliges Abbruchsverfahren ist jedoch nicht verfahrensgegenständlich.

Ausführungen in einer Gegenschrift zu einem vorangegangenen Verfahren sind im hier zu prüfenden Verfahren nicht Gegenstand, weshalb die diesbezüglichen Äußerungen in der Beschwerde unbeachtlich sind.

Mit dem Vorbringen im Hinblick auf die einem Bauwerber (gemeint hier: dem Beschwerdeführer) zukommende Planungsfreiheit zeigt der Beschwerdeführer keinen Verfahrensmangel auf. Darauf wird im Zusammenhang mit der behaupteten inhaltlichen Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides bezüglich Brüstungen noch eingegangen werden.

Mit den Rügen, es hätten bis heute weder eine Bauverhandlung noch eine Beweissicherung des Istzustandes vor Baubeginn stattgefunden, tut der Beschwerdeführer nicht dar, was er im Rahmen einer Bauverhandlung - über seine schriftlichen Stellungnahmen hinaus - vorgebracht hätte bzw. worin die Relevanz des behaupteten Mangels einer Beweissicherung zu erblicken sei.

Weder die Entschädigungsleistung an den Beschwerdeführer noch Überprüfungen seitens der Volksanwaltschaft sind Gegenstand dieses Verfahrens, sodass das diesbezügliche Vorbringen unbeachtlich ist.

Mit der allgemeinen Beschwerdebehauptung, die Behörde sei hinsichtlich Fristerstreckungsanträgen der Bauwerberin

großzügiger gewesen als dem Beschwerdeführer gegenüber, zeigt der Beschwerdeführer keine Rechtsverletzung auf.

Dem vorliegenden Verfahren liegt die Erteilung einer Baubewilligung zugrunde, nicht aber die Vorschreibung von Gebühren, sodass die Ausführungen hinsichtlich zu Unrecht eingehobener Gebühren in Bezug auf Einwendungen des Beschwerdeführers außerhalb des Verfahrensgegenstands liegen.

Im Hinblick auf die Behauptung der inhaltlichen Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides ist Folgendes auszuführen:

Vorauszuschicken ist, dass die im Zuge des Baubewilligungsverfahrens erfolgten Planänderungen nicht dazu geführt haben, dass das Bauvorhaben in seinem Wesen geändert worden wäre. Die belangte Behörde ist daher zu Recht davon ausgegangen, dass die zu entscheidende Sache dieselbe geblieben ist.

Im Vorerkenntnis vom 16. Dezember 2008, Zl. 2007/05/0250, hat der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen, dass keine Beeinträchtigung des freien Lichteinfalls unter 45 Grad auf zulässige Hauptfenster eines künftig bewilligungsfähigen Gebäudes auf dem Nachbargrundstück des Beschwerdeführers dann erfolgt, wenn der im hinteren Bauwich beantragte verfahrensgegenständliche Teil des Bauvorhabens auf dem Baugrundstück der Bauwerberin unterhalb der Ebene des Lichteinfallswinkels von 45 Grad, somit innerhalb der nach § 50 BO errechneten Schnittlinie liegt, der freie Lichteinfall auf dem Nachbargrundstück also nicht weitergehend eingeschränkt wird als bei Einhaltung des Bauwichts. Im Vorerkenntnis vom 16. Dezember 2008, Zl. 2007/05/0250, hat der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen, dass keine Beeinträchtigung des freien Lichteinfalls unter 45 Grad auf zulässige Hauptfenster eines künftig bewilligungsfähigen Gebäudes auf dem Nachbargrundstück des Beschwerdeführers dann erfolgt, wenn der im hinteren Bauwich beantragte verfahrensgegenständliche Teil des Bauvorhabens auf dem Baugrundstück der Bauwerberin unterhalb der Ebene des Lichteinfallswinkels von 45 Grad, somit innerhalb der nach Paragraph 50, BO errechneten Schnittlinie liegt, der freie Lichteinfall auf dem Nachbargrundstück also nicht weitergehend eingeschränkt wird als bei Einhaltung des Bauwichts.

Ausgehend davon stellte die belangte Behörde - wie zuvor die Berufungsbehörde - auf der Grundlage der Gutachten des Amtssachverständigen Mag. B. vom 22. Juli 2009, vom 19. Jänner 2010 und vom 9. Februar 2010, rechnerisch dar, dass bei Berücksichtigung einer seitlichen Verschwenkung von 30 Grad eine Mauer bis zur Höhe von 176,14 m über Adria an der Grundstücksgrenze die Belichtung zulässiger Fenster auf dem Grundstück des Beschwerdeführers nicht beeinträchtigt. Den Berechnungen wurden die den Planungsunterlagen zu entnehmenden Höhenkoten an den Grundstücksgrenzen zu Grunde gelegt und daraus die Höhenlagen in einer Entfernung von der gemeinsamen Grundgrenze von 4 m auf dem Baugrundstück und von 3 m auf dem Grundstück des Beschwerdeführers errechnet. Dem so errechneten mittleren Grundstücksniveau des Baugrundstücks im Abstand von 4 m zur Grundgrenze des Beschwerdeführers von 171,68 m wurde ein höchstzulässiges Gebäude mit einer Höhe von 8 m im Mittel rechnerisch hinzugefügt und davon ausgehend bei einem Lichteinfall von 45 Grad rückgerechnet, dass auf dem Grundstück des Beschwerdeführers ab der Höhe von 172,68 m über Adria im Abstand von 3 m von der Grundgrenze ein Hauptfenster zulässig sei. Unter Berücksichtigung einer seitlichen Verschwenkung von 30 Grad seien zulässige Fenster auf dem Grundstück des Beschwerdeführers bis zur Höhe einer Mauer an der Grundgrenze von 176,14 m über Adria ausreichend belichtet. Die Mauer an der Grundgrenze sei mit einer Höhe von 176,01 m über Adria ausgewiesen und liege daher unter der an der Grundgrenze als zulässig festgestellten Höhe von 176,14 m über Adria.

Dem hält der Beschwerdeführer entgegen, es hätte genauer Angaben der Höhenkoten bedurft, um insbesondere den Lichteinfall zu berechnen. Geschätzte Höhenangaben seien hierfür nicht geeignet. Es hätten die Daten der Vermessung durch DI T. vom 17. August 2004 (Höhenkoten auf dem Grundstück des Beschwerdeführers in 3 m Entfernung zum Baugrundstück) herangezogen werden müssen.

Dazu ist auszuführen, dass die Behörde ihrer Berechnung die in den Einreichplänen dargestellten Höhenkoten an den Grundstücksgrenzen zugrunde gelegt hat. Wenn sie davon ausgehend unter Berücksichtigung des bestehenden Gefälles das im Abstand von 4 m von der Grundstücksgrenze zum Beschwerdeführer gegebene Grundstücksniveau errechnete, kann dies nicht als unschlüssig erkannt werden. Der Einwand, eine solche rechnerische Ermittlung müsse zu falschen Ergebnissen führen, trifft nicht zu. Der Beschwerdeführer lehnt zwar generell eine rechnerische Ermittlung der Höhenlage ab, legt aber nicht dar, dass der konkrete Rechenvorgang unschlüssig wäre.

Das Bauverfahren ist ein Projektgenehmigungsverfahren; Gegenstand des Verfahrens ist das in den Einreichplänen (und sonstigen Unterlagen) dargestellte Projekt (siehe u.a. das hg. Erkenntnis vom 21. September 2007,

ZI. 2005/05/0072). Die in den Einreichplänen eingetragenen, auf dem Lageplan vom 4. August 2000 beruhenden Höhenkoten hat der Beschwerdeführer nicht beanstandet. Dass anlässlich des Bauvorhabens eine Veränderung der Höhenlage des Baugrundstücks erfolgt wäre, lässt sich den Einreichplänen nicht entnehmen und wurde auch seitens des Beschwerdeführers nicht behauptet. Wenn die Berufungsbehörde daher davon ausging, dass das in den Einreichplänen dargestellte Höhenniveau das bestehende zulässige Gelände darstelle, kann ihr nicht entgegengetreten werden.

Richtig ist, dass die im Jahr 2004 auf dem Grundstück des Beschwerdeführers vermessenen Höhenangaben im Abstand von 3 m zum Baugrundstück nicht der gegenständlich angefochtenen Entscheidung zu Grunde gelegt wurden. Die belangte Behörde begründet dies damit, dass der Ergänzungsplan von DI T., welcher die Höhe des Geländes auf dem Grundstück des Beschwerdeführers in einem Abstand von 3 m zur Grundgrenze zum Grundstück der Bauwerberin darstellte, angesichts der rechtskräftigen Entscheidung der Aufsichtsbehörde vom 6. September 2007 nicht mehr relevant sei. Lediglich das Niveau des Baugrundstücks in einem Abstand von 4 m zur Grundgrenze zum Grundstück des Beschwerdeführers sei bei der Berechnung des freien Lichteinfalls heranzuziehen.

Diese Rechtsansicht ist, ausgehend von der im rechtskräftigen Vorstellungsbescheid der belangten Behörde vom 6. September 2007 im Rahmen der tragenden Aufhebungsgründe - und damit bindend - vertretenen Rechtsansicht zur Vorgangsweise zur Beurteilung der zulässigen Verbauung des hinteren Bauwuchs unter Wahrung des freien Lichteinfalls zutreffend.

Vor diesem Hintergrund kommt auch den Ausführungen des Beschwerdeführers zum Geländeverlauf keine Relevanz zu.

Wie die belangte Behörde zutreffend ausgeführt hat, ist es nicht wesentlich, ob es sich bei dem Gebäudeteil an der Grundstücksgrenze zur Liegenschaft des Beschwerdeführers um ein Nebengebäude handelt oder nicht, da § 51 Abs. 4 BO ausdrücklich von der Zulässigkeit eines Gebäudes oder Gebäudeteils und nicht nur eines Nebengebäudes im hinteren Bauwich spricht. Selbst wenn die belangte Behörde - wofür es keinen Anhaltspunkt gibt - den im Bauwich errichteten Gebäudeteil als Nebengebäude qualifiziert hätte, läge darin keine inhaltliche Rechtswidrigkeit. Wie die belangte Behörde zutreffend ausgeführt hat, ist es nicht wesentlich, ob es sich bei dem Gebäudeteil an der Grundstücksgrenze zur Liegenschaft des Beschwerdeführers um ein Nebengebäude handelt oder nicht, da Paragraph 51, Absatz 4, BO ausdrücklich von der Zulässigkeit eines Gebäudes oder Gebäudeteils und nicht nur eines Nebengebäudes im hinteren Bauwich spricht. Selbst wenn die belangte Behörde - wofür es keinen Anhaltspunkt gibt - den im Bauwich errichteten Gebäudeteil als Nebengebäude qualifiziert hätte, läge darin keine inhaltliche Rechtswidrigkeit.

Der Behauptung des Beschwerdeführers, der Lageplan weise seine Unterschrift nicht auf, weshalb nicht von Konsens ausgegangen werden könne, ist entgegenzuhalten, dass er am 18. Juli 2000 eine Zustimmungserklärung gemäß Vermessungsgesetz unterfertigte, wonach er dem in der Natur festgelegten bzw. im zugehörigen Plan (Feldskizze) dargestellten Grenzverlauf zustimme und bestätige, dass hinsichtlich des in der Natur unverändert gebliebenen Grenzverlaufes Übereinstimmung bestehe. Eine Zustimmung der Nachbarn hinsichtlich der vermessenen Höhenangaben des Baugrundstückes ist dagegen nicht erforderlich.

In welchem Recht sich der Beschwerdeführer dadurch verletzt erachtet, dass Mag. B. den Abstand an der westlichen Grenze herausgemessen und diesen im Plan nicht kotiert habe, hat der Beschwerdeführer nicht dargetan.

Die Ausführungen des Beschwerdeführers zu den Gutachten des Amtssachverständigen Mag. B. vom 2. Juni 2008 und vom 18. Oktober 2005 gehen schon deshalb ins Leere, da die Behörde sich, ausgehend von der in der aufsichtsbehördlichen Entscheidung vom 6. September 2007 in bindender Weise festgelegten Vorgangsweise zur Beurteilung der zulässigen Verbauung des hinteren Bauwuchs, nicht auf die damit im Widerspruch stehenden, vom Beschwerdeführer angesprochenen Gutachten stützte, sondern ausschließlich auf die aktuellsten Gutachten des Amtssachverständigen vom 22. Juli 2009 samt Ergänzungen vom 19. Jänner 2010 und vom 9. Februar 2010. Insofern ist auch die Behauptung des Beschwerdeführers, die Behörde habe als Entscheidungsgrundlage ein Gutachten vom 2. Juni 2008 herangezogen, aktenwidrig. Dass es sich auch bei dem Gutachten vom 24. Juni 2008 - entgegen der Beschwerdebehauptung - nicht um ein aktuelles Gutachten handelt, sondern um das Gutachten vom 18. Oktober 2005, das mit 24. Juni 2008 nur hinsichtlich einer Höhenangabe korrigiert wurde, wurde bereits dargestellt.

Mit den allgemein gehaltenen Beschwerdeausführungen im Zusammenhang mit (Hauptfenstern ohne) Brüstungen hinsichtlich zukünftiger Gebäude auf dem Grundstück des Beschwerdeführers verkennt der Beschwerdeführer, dass Verfahrensgegenstand das in den Einreichplänen dargestellte Projekt ist, nicht aber ein konkretes Projekt auf dem Grundstück des Beschwerdeführers. Für die Beurteilung der allfälligen Beeinträchtigung des Lichteinfalls auf Hauptfenster zulässiger künftiger Gebäude auf dem Grundstück des Beschwerdeführers anhand der von der belangten Behörde herangezogenen, nicht zu beanstandenden Vorgangsweise war nicht auf die konkrete Ausgestaltung allfälliger zukünftiger Hauptfenster auf dem Grundstück des Beschwerdeführers abzustellen.

Zu den detaillierten Beanstandungen des Gutachtens von Ing. H. ist auszuführen, dass dem angefochtenen Bescheid nicht entnommen werden kann, dass er sich auf dieses Gutachten stützt. Vielmehr wird darin begründet, warum die von Ing. H. bezüglich der Lage des Geländes des Baugrundstücks im Abstand von 4 m zur Grundgrenze zum Grundstück des Beschwerdeführers nicht als Grundlage für die Berechnung des freien Lichteinfalls heranzuziehen sei. Ein Eingehen auf die diesbezüglichen Beschwerdeausführungen erübrigt sich daher.

Dem mehrfach zitierten hg. Erkenntnis vom 16. Dezember 2008 ist zu entnehmen, dass das Recht des Beschwerdeführers auf Einhaltung des Bauwuchs unter dem Gesichtspunkt des § 51 Abs. 4 BO durch die Berücksichtigung einer Verschwenkung des freien Lichteinfalls von 30 Grad auf dem Nachbargrundstück im Hinblick auf die dem Beschwerdeführer im Falle einer Bauführung auf seinem Grundstück gemäß § 39 Abs. 3 BTV im gleichen Ausmaß eingeräumte Möglichkeit einer seitlichen Abweichung des freien Lichteinfalles nicht verletzt ist. Wenn die belangte Behörde davon ausgehend die Berücksichtigung einer seitlichen Verschwenkung des freien Lichteinfalls, gemessen an einem Hauptfenster eines zulässigen zukünftigen Gebäudes auf dem Grundstück des Beschwerdeführers, von 30 Grad als zulässig annahm, kann darin keine Rechtswidrigkeit erblickt werden. § 39 Abs. 3 BTV ist - entgegen der Beschwerdeansicht - auch nicht als Ausnahmeregelung konzipiert, die nur bei Vorliegen besonderer Voraussetzungen zur Anwendung käme. Auch ein diesbezüglicher Begründungsmangel ist nicht ersichtlich, da die belangte Behörde die rechtliche Grundlage und die Berechnungsmethode sowohl verbal als auch bildlich in nachvollziehbarer Weise darstellte (s. Seiten 36 und 37 des angefochtenen Bescheides). Aus Abbildung 3 (Seite 37 des angefochtenen Bescheides) ist erkennbar, dass die Verschwenkung von 30 Grad in beide seitlichen Richtungen gesetzt wird (vgl. auch Hauer/Zaussinger, Niederösterreichisches Baurecht⁷, Abbildung zu § 62 Abs. 3 NÖ BTV 1997, auf die in Anm. 6 zu § 39 Abs. 4 leg. cit. verwiesen wird, sowie zur inhaltlich gleichen Rechtslage in Wien die Wiener Bautechnikverordnung, Erläuternde Bemerkungen zu OIB-Richtlinie 3 "Hygiene, Gesundheit, Umweltschutz", zu Punkt 9: Belichtung und Beleuchtung, dargestellt in Geuder, Sammlung des Wiener Baurechts, Stand: Dem mehrfach zitierten hg. Erkenntnis vom 16. Dezember 2008 ist zu entnehmen, dass das Recht des Beschwerdeführers auf Einhaltung des Bauwuchs unter dem Gesichtspunkt des Paragraph 51, Absatz 4, BO durch die Berücksichtigung einer Verschwenkung des freien Lichteinfalls von 30 Grad auf dem Nachbargrundstück im Hinblick auf die dem Beschwerdeführer im Falle einer Bauführung auf seinem Grundstück gemäß Paragraph 39, Absatz 3, BTV im gleichen Ausmaß eingeräumte Möglichkeit einer seitlichen Abweichung des freien Lichteinfalles nicht verletzt ist. Wenn die belangte Behörde davon ausgehend die Berücksichtigung einer seitlichen Verschwenkung des freien Lichteinfalls, gemessen an einem Hauptfenster eines zulässigen zukünftigen Gebäudes auf dem Grundstück des Beschwerdeführers, von 30 Grad als zulässig annahm, kann darin keine Rechtswidrigkeit erblickt werden. Paragraph 39, Absatz 3, BTV ist - entgegen der Beschwerdeansicht - auch nicht als Ausnahmeregelung konzipiert, die nur bei Vorliegen besonderer Voraussetzungen zur Anwendung käme. Auch ein diesbezüglicher Begründungsmangel ist nicht ersichtlich, da die belangte Behörde die rechtliche Grundlage und die Berechnungsmethode sowohl verbal als auch bildlich in nachvollziehbarer Weise darstellte (s. Seiten 36 und 37 des angefochtenen Bescheides). Aus Abbildung 3 (Seite 37 des angefochtenen Bescheides) ist erkennbar, dass die Verschwenkung von 30 Grad in beide seitlichen Richtungen gesetzt wird vergleiche , auch Hauer/Zaussinger, Niederösterreichisches Baurecht⁷, Abbildung zu Paragraph 62, Absatz 3, NÖ BTV 1997, auf die in Anmerkung 6, zu Paragraph 39, Absatz 4, leg. cit. verwiesen wird, sowie zur inhaltlich gleichen Rechtslage in Wien die Wiener Bautechnikverordnung, Erläuternde Bemerkungen zu OIB-Richtlinie 3 "Hygiene, Gesundheit, Umweltschutz", zu Punkt 9: Belichtung und Beleuchtung, dargestellt in Geuder, Sammlung des Wiener Baurechts, Stand:

1. Jänner 2011, Teil IV, Seite 102).

Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet und war
folglich gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG iVm der

VwGH-Aufwandersatzverordnung 2008, BGBl. II Nr. 455. § 48 Abs. 3 VwGG bietet keine Rechtsgrundlage für die Zuerkennung von Vorlageaufwand an eine mitbeteiligte Partei. VwGH-Aufwandersatzverordnung 2008, Bundesgesetzblatt, römisch zwei Nr. 455. Paragraph 48, Absatz 3, VwGG bietet keine Rechtsgrundlage für die Zuerkennung von Vorlageaufwand an eine mitbeteiligte Partei.

Wien, am 6. November 2013

Schlagworte

Gutachten Beweiswürdigung der Behörde Sachverhalt Sachverhaltsfeststellung Beweismittel Parteiengehör Erhebungen Ermittlungsverfahren Sachverhalt Sachverhaltsfeststellung Materielle Wahrheit Beweiswürdigung Wertung der Beweismittel Parteiengehör Parteiengehör Allgemein

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2013:2010050179.X00

Im RIS seit

24.12.2013

Zuletzt aktualisiert am

23.01.2014

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at