

TE Vwgh Erkenntnis 2012/5/15 2010/05/0095

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.05.2012

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Niederösterreich;

L82000 Bauordnung;

L82003 Bauordnung Niederösterreich;

001 Verwaltungsrecht allgemein;

40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §8;

BauO NÖ 1996 §11 Abs2;

BauO NÖ 1996 §23;

BauO NÖ 1996 §54;

BauO NÖ 1996 §6 Abs2;

BauO NÖ 1996 §6 Abs3;

BauRallg impl;

BauRallg;

BauTV NÖ 1996 §39 Abs4;

VwRallg;

1. AVG § 8 heute

2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 2010/05/0096

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Rehak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Kalanj, über die Beschwerden 1. des Ing. JH, 2. der MH und 3. der Dr. YH, alle in R, alle vertreten durch Haslinger/Nagele & Partner Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Mölker Bastei 5, gegen die Bescheide der Niederösterreichischen Landesregierung 1. vom 22. März 2010, Zl. RU1-BR-1290/001-2009 (hg. Zl. 2010/05/0095) und

2. vom 22. März 2010, Zl. RU1-BR-1290/002-2009 (hg. Zl. 2010/05/0096), betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien in beiden Verfahren: 1. BH und

2. OH, beide in R, beide vertreten durch Mag. Helmut Rieger, Rechtsanwalt in 1070 Wien, Siebensterngasse 42-44/4;
3. Gemeinde R, zu Recht erkannt:

Spruch

Die angefochtenen Bescheide werden wegen Rechtswidrigkeit ihrer Inhalte aufgehoben.

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

Begründung

Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist ein (undatiertes) Bauansuchen der erst- und zweitmitbeteiligten Parteien, eingelangt bei der mitbeteiligten Gemeinde am 1. Dezember 2008, betreffend einen Zubau zu dem bestehenden Wohnhaus, einen (weiteren) Zubau einer Garage sowie die Errichtung eines neuen Dachgeschoßes dieses Wohnhauses auf dem Grundstück Nr. 175/6, EZ 250, KG U, Dstraße 62.

An dieser Straße liegt das Grundstück Nr. 173/6 (westliche Nachbarn der Bauwerber). Das Baugrundstück Nr. 175/6 schließt an das Grundstück Nr. 173/6 im Osten an, wobei es in seinem nordwestlichen Bereich durch einen Grundstreifen, der Teil des Baugrundstückes Nr. 175/6 ist, direkt mit der Dstraße verbunden ist. Dieser Grundstreifen verläuft somit nördlich des Grundstückes Nr. 173/6 und stellt die direkte Verbindung des Baugrundstückes zur Dstraße her.

Östlich des Baugrundstückes liegt das Grundstück Nr. 175/1 der Beschwerdeführer, D. Straße 62A. Auch dieses Grundstück ist durch einen Streifen direkt mit der Dstraße verbunden. Dieser Streifen, der das Grundstück Nr. 175/1 mit der Dstraße verbindet und Teil des Grundstückes 175/1 ist, verläuft somit nördlich jenes Streifens, der das Grundstück Nr. 175/6 mit dieser Straße verbindet. Die beiden Streifen der Grundstücke Nr. 175/6 und Nr. 175/1 dienen der Aufschließung dieser beiden Grundstücke, wobei ein wechselseitiges Servitutsrecht an diesen Grundstücksteilen besteht. Der diesbezügliche Vertrag vom 14. April 1977, abgeschlossen zwischen den Rechtsvorgängern der Bauwerber und der Beschwerdeführer, befindet sich im Akt.

Ebenfalls im Akt befindet sich der Grundabteilungsbewilligungsbescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 23. Juni 1977. Mit diesem Bescheid wurde gemäß § 11 der Niederösterreichischen Bauordnung die Bewilligung zur Abteilung der Parzellen Nr. 175/1 und Nr. 173/1 und zur Bildung der Bauparzelle Nr. 175/6 nach dem angeschlossenen Teilungsplan erteilt. Im Abteilungsplan ist der nördliche Streifen des Baugrundstückes, der, in westlicher Richtung verlängert, die direkte Verbindung dieses Grundstückes zur Dstraße herstellt, als "Servitutsweg" bezeichnet. Die Grundstücksgrenze des Baugrundstückes verläuft zwischen den Punkten 70 und 71 längs auf diesem Servitutsweg, nördlich daran schließt sich der bereits genannte Grundstreifen des Grundstückes Nr. 175/1 an, der diese Nachbarparzelle mit der Dstraße verbindet. Ebenfalls im Akt befindet sich der Grundabteilungsbewilligungsbescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 23. Juni 1977. Mit diesem Bescheid wurde gemäß Paragraph 11, der Niederösterreichischen Bauordnung die Bewilligung zur Abteilung der Parzellen Nr. 175/1 und Nr. 173/1 und zur Bildung der Bauparzelle Nr. 175/6 nach dem angeschlossenen Teilungsplan erteilt. Im Abteilungsplan ist der nördliche Streifen des Baugrundstückes, der, in westlicher Richtung verlängert, die direkte Verbindung dieses Grundstückes zur Dstraße herstellt, als "Servitutsweg" bezeichnet. Die Grundstücksgrenze des Baugrundstückes verläuft zwischen den Punkten 70 und 71 längs auf diesem Servitutsweg, nördlich daran schließt sich der bereits genannte Grundstreifen des Grundstückes Nr. 175/1 an, der diese Nachbarparzelle mit der Dstraße verbindet.

Mit Schreiben vom 16. Dezember 2008 erhoben der Erstbeschwerdeführer und die Zweitbeschwerdeführerin Einwendungen gegen das Bauvorhaben im Wesentlichen dahingehend, dass die Grenze zwischen den Grundstücken Nr. 175/6 und Nr. 175/1 nicht entsprechend vermessen sei, der seitliche und der vordere Bauwich nicht den gesetzlichen Bestimmungen entsprächen und die zu ihren Gunsten intabulierte Servitut nicht berücksichtigt worden sei, obwohl sie bei der Berechnung des vorderen Bauwichts zu beachten gewesen wäre.

Im Akt befindet sich weiters eine Stellungnahme der Dipl. Ing. S. Ziviltechniker GmbH vom 30. April 2009 "zur vermessungstechnischen Überprüfung der Grundgrenze" zwischen den Grundstücken Nr. 175/6 und Nr. 175/1. Die Überprüfung des Grenzverlaufes sei demgemäß durch eine vermessungstechnische Voraufnahme mit Anschluss an das amtliche Festpunktfeld am 16. April 2009 und unter Gegenüberstellung der Vermessungsergebnisse mit den

amtlichen Unterlagen des Vermessungsamtes S erfolgt. Das Ergebnis der Gegenüberstellung sei in der beiliegenden Naturaufnahme dargestellt und zeige, dass die zu überprüfenden amtlichen Grenzpunkte 1455V, 1456V und 1135V laut Unterlagen des Vermessungsamtes S mit den entsprechenden amtlichen Urkunden (VHW 4/1984, VHW 6/1977) übereinstimmten. Bei der Vermessung in der Natur seien folgende Grenzzeichen vorgefunden worden: 1455a Grenzbolzen, 1456a Grenzbolzen, 1135a Zaunsteher bzw. Mauer. Die in der Natur vorgefunden Grenzzeichen wichen von den entsprechenden amtlichen Grenzpunkten um 0 cm, 2 cm bzw. 7 cm ab. Die Abweichungen lägen somit innerhalb der katastertechnischen Fehlergrenze laut Vermessungsgesetz von 14 cm, und es könne Identität angenommen werden. Im Akt befindet sich weiters eine Stellungnahme der Dipl. Ing. S. Ziviltechniker GmbH vom 30. April 2009 "zur vermessungstechnischen Überprüfung der Grundgrenze" zwischen den Grundstücken Nr. 175/6 und Nr. 175/1. Die Überprüfung des Grenzverlaufes sei demgemäß durch eine vermessungstechnische Voraufnahme mit Anschluss an das amtliche Festpunktfeld am 16. April 2009 und unter Gegenüberstellung der Vermessungsergebnisse mit den amtlichen Unterlagen des Vermessungsamtes S erfolgt. Das Ergebnis der Gegenüberstellung sei in der beiliegenden Naturaufnahme dargestellt und zeige, dass die zu überprüfenden amtlichen Grenzpunkte 1455V, 1456V und 1135V laut Unterlagen des Vermessungsamtes S mit den entsprechenden amtlichen Urkunden (VHW 4 aus 1984,, VHW 6 aus 1977,) übereinstimmten. Bei der Vermessung in der Natur seien folgende Grenzzeichen vorgefunden worden: 1455a Grenzbolzen, 1456a Grenzbolzen, 1135a Zaunsteher bzw. Mauer. Die in der Natur vorgefunden Grenzzeichen wichen von den entsprechenden amtlichen Grenzpunkten um 0 cm, 2 cm bzw. 7 cm ab. Die Abweichungen lägen somit innerhalb der katastertechnischen Fehlergrenze laut Vermessungsgesetz von 14 cm, und es könne Identität angenommen werden.

Mit Ladung vom 15. Juli 2009 beraumte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde die Bauverhandlung für den 23. Juli 2009 an.

Mit Schreiben vom 22. und 23. Juli 2009 erhoben der Erstbeschwerdeführer und die Zweitbeschwerdeführerin neuerlich Einwendungen und legten im Wesentlichen dar, die Bauwerber gingen von der Grundstücksgrenze zwischen den Punkten 1455V und 1456V aus und nähmen diese Grundstücksgrenze als Anhaltspunkt für den vorderen Bauwich, um dadurch den erforderlichen Abstand zu erreichen. Dabei werde außer Acht gelassen, dass es sich bei der Zufahrtsstraße nicht um ein Fahngrundstück, sondern um eine Straße handle, bezüglich derer eine zivilrechtliche Regelung dahingehend getroffen worden sei, dass auf dem Teil der Straße, die im Eigentum der Bauwerber stehe, zu Gunsten der Anrainer eine grundbücherlich intabulierte Servitut vorliege. Der erforderliche Abstand sei daher von der Straßengrenze und nicht von der Liegenschaftsgrenze zu bemessen. Außerdem könne nicht ausgeschlossen werden, dass der Dachvorsprung oder die Dachrinne in die Straße rage. Dadurch sei eine Beeinträchtigung gegeben. Ferner könnten Dachlawinen und dergleichen auf die Straße fallen, was eine Beeinträchtigung bzw. Gefährdung darstellen könnte. Der Erstbeschwerdeführer und die Zweitbeschwerdeführerin wiederholten, dass die Grenze zwischen den Grundstücken Nr. 175/6 und Nr. 175/1 nicht entsprechend vermessen sei. Sollte eine Vermessung durchgeführt worden sein, wäre dies ohne Einbeziehung der Anrainer erfolgt. Ferner führten sie aus, der seitliche Bauwich entspreche nicht den gesetzlichen Bestimmungen. Die Isolierung mit 16 cm sei beim Seitenabstand nicht berücksichtigt worden. Der Abstand würde sich durch die Außenisolierung auf 2,73 m verringern. Dies gelte auch für den neu zu errichtenden Überbau. Damit sei der seitliche Mindestabstand unterschritten. Es sei auch der Lichteinfall auf der Ostseite nicht dargestellt worden. Auf Grund der Höhe des Gebäudes sei der seitliche Bauwich zu gering. Der Lichteinfall der Anrainer werde damit beeinträchtigt.

Mit Schreiben vom 23. Juli 2009 legte die Drittbeschwerdeführerin dar, dass sie Miteigentümerin der Nachbarliegenschaft Grundstück Nr. 175/1 sei. Sie beantrage die Abberaumung der Bauverhandlung, von der sie Kenntnis erhalten habe, und eine entsprechende Vorbereitungszeit.

Bei der mündlichen Bauverhandlung am 23. Juli 2009, an der der Bausachverständige Ing. K. teilnahm, wurde zunächst festgestellt, dass das Baugrundstück im Bauland-Wohngebiet, im Übrigen aber im ungeregelten Baulandbereich liege. Es sei gemäß § 11 Abs. 1 der Niederösterreichischen Bauordnung ein Bauplatz. Bei der mündlichen Bauverhandlung am 23. Juli 2009, an der der Bausachverständige Ing. K. teilnahm, wurde zunächst festgestellt, dass das Baugrundstück im Bauland-Wohngebiet, im Übrigen aber im ungeregelten Baulandbereich liege. Es sei gemäß Paragraph 11, Absatz eins, der Niederösterreichischen Bauordnung ein Bauplatz.

Das Bauvorhaben wurde im Wesentlichen dahingehend beschrieben, dass an der Nordseite fast über die gesamte bestehende Hauslänge ein Zubau hergestellt werde. Dieser springe an der Ostfassade um 28 cm gegenüber dem

Bestandsgebäude zurück. An der Außenseite werde auf die fertige Wandkonstruktion ein Vollwärmeschutz von 16 cm, auch am Bestandsgebäude, aufgebracht. Im Westen solle der derzeitige Bauwich mit einer Kleingarage im Ausmaß von 6,5 m x 7,65 m vollflächig verbaut werden. Auf der erdgeschoßigen Grundrissfläche samt Zubau werde das Dachgeschoß zur Gänze neu hergestellt und für Wohnzwecke genutzt. Diese Grundrissfläche habe ein Ausmaß von 10,65 m x 11,65 m. Zusätzlich werde hier noch die 16 cm starke Außenwanddämmung angebracht.

In weiterer Folge der Verhandlung wurde im Hinblick auf § 54 BO ein Umgebungsbereich mit Katasterübersicht und Orthofoto definiert. Sodann wurden die dort befindlichen Baulichkeiten (insgesamt elf) hinsichtlich ihrer Höhe, der geringsten Vorgartentiefe und des geringsten Abstandes zur nächstliegenden Grundstücksgrenze eines Anrainergrundstückes beschrieben. In weiterer Folge der Verhandlung wurde im Hinblick auf Paragraph 54, BO ein Umgebungsbereich mit Katasterübersicht und Orthofoto definiert. Sodann wurden die dort befindlichen Baulichkeiten (insgesamt elf) hinsichtlich ihrer Höhe, der geringsten Vorgartentiefe und des geringsten Abstandes zur nächstliegenden Grundstücksgrenze eines Anrainergrundstückes beschrieben.

Festgehalten wurde ferner, dass das Nachbargebäude der Beschwerdeführer auf dem Grundstück Nr. 175/1 zur gemeinsamen Grundstücksgrenze der Bauwerber einen Abstand von 7,20 m aufweise. Das Einfamilienwohnhaus der Beschwerdeführer habe Wohnräume im Erdgeschoß. Die westliche Giebelwand zeige zur gemeinsamen Grundstücksgrenze mit den Bauwerbern. In der giebelseitigen Außenwand zum Grundstück der Bauwerber seien Fenster vorhanden, und zwar nach dem Bauakt zwei Fenster zur Belichtung der Diele und zwei Fenster zur Belichtung des Wohnzimmers, demnach genehmigte Hauptfenster.

Hinsichtlich der Anordnung und der Höhe des geplanten Bauwerkes wurde festgehalten, der erdgeschoßige Wohnhauszubau liege an der Nordseite des bestehenden Wohnhauses. Von den seitlichen Grundstücksgrenzen werde in Richtung Osten ein Abstand von 3 m eingehalten. Der Abstand nach Norden zur gemeinsamen (Anmerkung: auf dem Servitutsweg der Länge nach verlaufenden) Grundstücksgrenze der Fahnenzufahrt werde zumindest 3,58 m betragen.

Wie sich im Übrigen aus den Erhebungen, der Einsicht in die Bauakten und die Besichtigung vor Ort ergeben habe, seien die im Umgebungsbereich vorhandenen Gebäude sowohl erdgeschoßig, zweigeschoßig oder erdgeschoßig mit ausgebautem Dachgeschoß. Die traufenseitigen Gebäudehöhen variierten zwischen 3,8 m bis 6,5 m. Beim geplanten Bauvorhaben liege die maximale traufenseitige Höhe bei 6,5 m. Die ostseitige Giebelwand habe eine traufenseitige Höhe von 4,9 m bzw. 5,41 m. Bezüglich der Höhe ergebe sich keine auffällige Abweichung gegenüber den anderen Baukörpern. Bezüglich der Anordnung der Bauwerke auf den Grundstücken seien die jeweils geringsten Abstände zu den Grundstücksgrenzen herangezogen worden. Es seien dabei Abstände von 0 m bis 16 m erhoben worden. Beim geplanten Bauvorhaben verbleibe ein Abstand von zumindest 3 m zur nächstliegenden Grundstücksgrenze. Bezüglich des bestehenden Wohngebäudes ergebe sich auf Grund der Vermessung des Ingenieurbüros S. an der Ostseite ein geringster Abstand von 2,89 m, welcher durch das Anbringen des Vollwärmeschutzes auf 2,73 m verringert werde.

Stelle man die vorhandene Bebauung dem geplanten Bauvorhaben gegenüber, ergäben sich in der Anordnung keine auffallenden Abweichungen, da die Abstände inmitten der erhobenen Abstände lägen.

An der Ostseite betrage die gemittelte Gebäudehöhe, bezogen auf das Bestandsgebäude, 6,49 m. Der Abstand zwischen den Baukörpern (Wohnhaus der Bauwerber und Wohnhaus der Beschwerdeführer) betrage an der geringsten Stelle 9,97 m. Daraus ergebe sich, dass der freie Lichteinfall auf die Hauptfenster der Nachbarn unverändert gewährleistet bleibe.

Mit Schreiben des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 4. August 2009 wurde der Drittbeschwerdeführerin die Möglichkeit für eine Stellungnahme eingeräumt.

Mit Schreiben vom 30. August 2009 erhob die Drittbeschwerdeführerin Einwendungen im Wesentlichen dahingehend, dass die Grenze zwischen den Grundstücken Nr. 175/6 und 175/1 nicht entsprechend vermessen sei. Zu ihren Gunsten sei hinsichtlich des im Eigentum der Bauwerber stehenden Streifens der Zufahrtsstraße ein Servitutsrecht intabuliert. Im Hinblick auf den Zufahrtsstreifen sei nicht das gesamte Grundstück der Bauwerber als Bauplatz anzusehen, die Zufahrtsstraße sei wie eine öffentliche Verkehrsfläche zu behandeln und dürfe in den Abstand, den das Bauvorhaben einzuhalten habe, nicht eingerechnet werden. Ein Fahnengrundstück liege nicht vor. Der Abstand nach Norden zur gemeinsamen Zufahrtsstraße würde nur 0,83 m betragen. Die Zufahrtsstraße werde, von allgemein zugänglichen Orten aus betrachtet, wie eine öffentliche Verkehrsfläche wahrgenommen. Dies wäre beim Vergleich mit

der Lage anderer Bauwerke zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Mehrzahl der Gebäude werde eine Vorgartentiefe von über 6 m eingehalten. Daran habe sich auch der Abstand der Baulichkeit der Bauwerber nach Norden zur gemeinsamen Zufahrtsstraße zu orientieren. Das Bauprojekt würde im Übrigen zu Beeinträchtigungen und Gefährdungen bei der Benützung der Zufahrtsstraße führen. Im Übrigen sei auch der Lichteinfall auf Hauptfenster zulässiger, künftig zu errichtender Gebäude der Nachbarn zu berücksichtigen. Ein Seitenabstand von 2,73 m sei jedenfalls zu gering. Hinsichtlich der Mehrzahl der im Umgebungsbereich befindlichen Bauwerke werde ein seitlicher Abstand von über 5 m eingehalten.

Mit Bescheid vom 16. September 2009 erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde die beantragte Baubewilligung unter Vorschreibung mehrerer Auflagen. Zum Bestandteil des Bescheides wurde neben den Bauplänen und der Baubeschreibung auch ein Lageplan erklärt, aus dem sich ein geringster Abstand der Baulichkeit der Bauwerber von 2,73 m von der Grundgrenze mit den Beschwerdeführern ergibt. Eingetragen in diesen Lageplan ist auch die Servitutsgrenze, die von dem ebenfalls festgehaltenen Dachvorsprung und der Außenkante der Dachrinne nicht überragt wird. Bis zur Servitutsgrenze ergibt sich ein mindestens eingehaltener Abstand der Baulichkeit der Bauwerber inklusive des Vollwärmeschutzes von 0,99 m, bis zur Grundstücksgrenze im Norden ein solcher von 3,9 m. Ausdrücklich zur Bescheidunterlage wurde auch die Stellungnahme der Dipl. Ing. S. Ziviltechniker GmbH erklärt.

In der Bescheidbegründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, das Grundstück Nr. 175/6 sei mit rechtskräftigem Bescheid vom 23. Juni 1977, nach dem diesem angeschlossenen Teilungsplan aus den Grundstücken Nr. 175/1 und 173/1 als Fahngrundstück mit Ausweisung eines Servitutsstreifens gebildet worden. Das Grundstück Nr. 175/6 bestehe seither unverändert. Die Überprüfung der Grenzpunkte durch das Vermessungsbüro S. habe ergeben, dass die amtlichen Grenzpunkte mit den entsprechenden amtlichen Urkunden übereinstimmen. Die Abweichungen der in der Natur vorgefundenen Grenzzeichen lägen innerhalb der katastertechnischen Fehlergrenze. Die Beurteilung gemäß § 54 der Niederösterreichischen Bauordnung 1996 sei in der Niederschrift vom 23. Juli 2009 nachvollziehbar durch den Sachverständigen erfolgt. Einwendungen bezüglich des Bauwiches seien daher unbegründet. Stelle man die vorhandene Bebauung dem geplanten Bauvorhaben gegenüber, so ergäben sich in der Anordnung keine auffallenden Abweichungen, da die Abstände inmitten der erhobenen Abstände lägen. Auch hinsichtlich der Höhe ergäben sich keine auffallenden Abweichungen. Der Sachverständige habe nachvollziehbar dargelegt, dass auf Grund des Abstandes des Bauvorhabens zum Nachbargrundstück eine Beeinträchtigung des Lichteinfalles nicht gegeben sei. Der Lichteinfall auf die Hauptfenster bleibe unverändert gewährleistet. In der Bescheidbegründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, das Grundstück Nr. 175/6 sei mit rechtskräftigem Bescheid vom 23. Juni 1977, nach dem diesem angeschlossenen Teilungsplan aus den Grundstücken Nr. 175/1 und 173/1 als Fahngrundstück mit Ausweisung eines Servitutsstreifens gebildet worden. Das Grundstück Nr. 175/6 bestehe seither unverändert. Die Überprüfung der Grenzpunkte durch das Vermessungsbüro S. habe ergeben, dass die amtlichen Grenzpunkte mit den entsprechenden amtlichen Urkunden übereinstimmen. Die Abweichungen der in der Natur vorgefundenen Grenzzeichen lägen innerhalb der katastertechnischen Fehlergrenze. Die Beurteilung gemäß Paragraph 54, der Niederösterreichischen Bauordnung 1996 sei in der Niederschrift vom 23. Juli 2009 nachvollziehbar durch den Sachverständigen erfolgt. Einwendungen bezüglich des Bauwiches seien daher unbegründet. Stelle man die vorhandene Bebauung dem geplanten Bauvorhaben gegenüber, so ergäben sich in der Anordnung keine auffallenden Abweichungen, da die Abstände inmitten der erhobenen Abstände lägen. Auch hinsichtlich der Höhe ergäben sich keine auffallenden Abweichungen. Der Sachverständige habe nachvollziehbar dargelegt, dass auf Grund des Abstandes des Bauvorhabens zum Nachbargrundstück eine Beeinträchtigung des Lichteinfalles nicht gegeben sei. Der Lichteinfall auf die Hauptfenster bleibe unverändert gewährleistet.

Gegen diesen Bescheid erhoben sämtliche Beschwerdeführer Berufung.

Mit Bescheid vom 2. Dezember 2009 wies der Gemeindevorstand der mitbeteiligten Gemeinde die Berufungen als unbegründet ab. In der Begründung folgte die Berufsbehörde im Wesentlichen der Behörde erster Instanz. Ergänzend wurde vor allem dargelegt, die Bezeichnung "Fahngrundstück" sei nicht verwendet worden, sondern das Wort "Fahnenzufahrt". Damit habe lediglich die Grundstückskonfiguration verbildlicht beschrieben werden sollen. Das Vorbringen, dass eine falsche Auslegung durch den Sachverständigen vorliege, könne nicht nachvollzogen werden, da durch den Amtssachverständigen des Gebietsbauamtes das Gutachten ausführlich und schlüssig begründet worden sei. Der angeführte, von öffentlich zugänglichen Orten aus einsehbare Umgebungsbereich sei ordnungsgemäß umschrieben worden. Das Gutachten sei somit schlüssig und nachvollziehbar. Dem Einwand, dass die private

Zufahrtsstraße von allgemein zugänglichen Orten aus betrachtet wie eine öffentliche Verkehrsfläche wahrgenommen werde, sei zu entgegnen, dass die Zufahrt mit einer Tafel gut sichtbar ausdrücklich als Privatstraße gekennzeichnet sei. Bezüglich § 54 BO sei bei bebauten Grundstücken der Lichteinfall auf bestehende, bewilligte Hauptfenster der Nachbargebäude zu prüfen. Entsprechend dem rechtsgültigen Teilungsplan vom 2. April 1977 sei die Abgrenzung der Servitutsfläche im Lageplan vom 31. Juli 2009 nachvollziehbar dargestellt. Grundlage dieses Lageplanes seien die Teilungspläne aus dem Jahr 1977 und die Naturaufnahme zur Stellungnahme der vermessungstechnischen Überprüfung vom 29. April 2009. Dem Einwand, dass die Abstände zu Verkehrsflächen im Gutachten der Niederschrift vom 23. Juli 2009 mit seitlichen und hinteren Abständen vermischt worden seien, könne nicht beigespflichtet werden. Nehme man als Richtlinie zur Definition von Servituts- und Fahnenbauplätzen § 51 Abs. 6 BO, wonach diese nur mit einem schmalen Zufahrtsstreifen an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzten, gebe es bei diesen keinen vorderen Bauwich (Vorgarten) im traditionellen Sinn. Die Beschreibung der örtlichen Situation des Baugrundstückes, der Anrainergrundstücke und der Grundstücke im Beurteilungsraum von öffentlich zugänglichen Orten sei im Amtssachverständigengutachten ausreichend und nachvollziehbar erfolgt. Dem Einwand, dass die streifenförmigen Grundstücksteile den "Charakter einer öffentlichen Straße" hätten, könne nicht beigespflichtet werden, da es sich bei diesen Grundstücksteilen um eine private Zufahrt ohne Öffentlichkeitscharakter handle. Mit Bescheid vom 2. Dezember 2009 wies der Gemeindevorstand der mitbeteiligten Gemeinde die Berufungen als unbegründet ab. In der Begründung folgte die Berufungsbehörde im Wesentlichen der Behörde erster Instanz. Ergänzend wurde vor allem dargelegt, die Bezeichnung "Fahnengrundstück" sei nicht verwendet worden, sondern das Wort "Fahnenzufahrt". Damit habe lediglich die Grundstücksconfiguration verbildlicht beschrieben werden sollen. Das Vorbringen, dass eine falsche Auslegung durch den Sachverständigen vorliege, könne nicht nachvollzogen werden, da durch den Amtssachverständigen des Gebietsbauamtes das Gutachten ausführlich und schlüssig begründet worden sei. Der angeführte, von öffentlich zugänglichen Orten aus einsehbare Umgebungsbereich sei ordnungsgemäß umschrieben worden. Das Gutachten sei somit schlüssig und nachvollziehbar. Dem Einwand, dass die private Zufahrtsstraße von allgemein zugänglichen Orten aus betrachtet wie eine öffentliche Verkehrsfläche wahrgenommen werde, sei zu entgegnen, dass die Zufahrt mit einer Tafel gut sichtbar ausdrücklich als Privatstraße gekennzeichnet sei. Bezüglich Paragraph 54, BO sei bei bebauten Grundstücken der Lichteinfall auf bestehende, bewilligte Hauptfenster der Nachbargebäude zu prüfen. Entsprechend dem rechtsgültigen Teilungsplan vom 2. April 1977 sei die Abgrenzung der Servitutsfläche im Lageplan vom 31. Juli 2009 nachvollziehbar dargestellt. Grundlage dieses Lageplanes seien die Teilungspläne aus dem Jahr 1977 und die Naturaufnahme zur Stellungnahme der vermessungstechnischen Überprüfung vom 29. April 2009. Dem Einwand, dass die Abstände zu Verkehrsflächen im Gutachten der Niederschrift vom 23. Juli 2009 mit seitlichen und hinteren Abständen vermischt worden seien, könne nicht beigespflichtet werden. Nehme man als Richtlinie zur Definition von Servituts- und Fahnenbauplätzen Paragraph 51, Absatz 6, BO, wonach diese nur mit einem schmalen Zufahrtsstreifen an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzten, gebe es bei diesen keinen vorderen Bauwich (Vorgarten) im traditionellen Sinn. Die Beschreibung der örtlichen Situation des Baugrundstückes, der Anrainergrundstücke und der Grundstücke im Beurteilungsraum von öffentlich zugänglichen Orten sei im Amtssachverständigengutachten ausreichend und nachvollziehbar erfolgt. Dem Einwand, dass die streifenförmigen Grundstücksteile den "Charakter einer öffentlichen Straße" hätten, könne nicht beigepflichtet werden, da es sich bei diesen Grundstücksteilen um eine private Zufahrt ohne Öffentlichkeitscharakter handle.

Gegen diesen Bescheid erhoben sämtliche Beschwerdeführer Vorstellung.

Mit dem zur hg. Zl. 2010/05/0095 angefochtenen Bescheid vom 22. März 2010 wies die belangte Behörde die Vorstellung des Erstbeschwerdeführers und der Zweitbeschwerdeführerin als unbegründet ab.

Mit dem zur hg. Zl. 2010/05/0096 angefochtenen Bescheid vom 22. März 2010 wies die belangte Behörde die Vorstellung der Drittbeschwerdeführerin als unbegründet ab.

Begründend wurde im Wesentlichen gleichlautend ausgeführt, ein Anspruch auf Versagung des Vorhabens wegen auffallender Abweichungen des neuen oder abgeänderten Bauwerkes von den an allgemein zugänglichen Orten zugleich mit ihm sichtbaren Bauwerken in seiner Anordnung auf dem Grundstück oder seiner Höhe, ohne dass ein Einfluss auf die Lichtverhältnisse gegeben wäre, stehe dem Nachbarn nicht zu. Die Gemeindebehörden hätten sich im Zusammenhang mit der Einhaltung des Lichteinfalls von 45 Grad auf bestehende bewilligte Hauptfenster des Nachbargebäudes zutreffend auf die schlüssigen und nachvollziehbaren gutachterlichen Ausführungen des Sachverständigen gestützt. Die Beeinträchtigung der Belichtung zukünftiger Hauptfenster der Nachbarn sei im

Anwendungsbereich des § 54 BO nur dann zu prüfen, wenn das beantragte Bauwerke eine auffallende Abweichung im Sinne dieser Gesetzesbestimmung aufweise. Begründend wurde im Wesentlichen gleichlautend ausgeführt, ein Anspruch auf Versagung des Vorhabens wegen auffallender Abweichungen des neuen oder abgeänderten Bauwerkes von den an allgemein zugänglichen Orten zugleich mit ihm sichtbaren Bauwerken in seiner Anordnung auf dem Grundstück oder seiner Höhe, ohne dass ein Einfluss auf die Lichtverhältnisse gegeben wäre, stehe dem Nachbarn nicht zu. Die Gemeindebehörden hätten sich im Zusammenhang mit der Einhaltung des Lichteinfalls von 45 Grad auf bestehende bewilligte Hauptfenster des Nachbargebäudes zutreffend auf die schlüssigen und nachvollziehbaren gutachterlichen Ausführungen des Sachverständigen gestützt. Die Beeinträchtigung der Belichtung zukünftiger Hauptfenster der Nachbarn sei im Anwendungsbereich des Paragraph 54, BO nur dann zu prüfen, wenn das beantragte Bauwerke eine auffallende Abweichung im Sinne dieser Gesetzesbestimmung aufweise.

Gegen die beiden genannten Bescheide richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Antrag, diese wegen Rechtswidrigkeit ihrer Inhalte und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften kostenpflichtig aufzuheben.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und, ebenso wie die erst- und zweitmitbeteiligten Parteien, in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde als unbegründet beantragt.

In der Folge haben die beschwerdeführenden Parteien und die erst- und zweitmitbeteiligten Parteien jeweils repliziert.

Der Verwaltungsgerichtshof hat beschlossen, die Beschwerdeverfahren wegen ihres sachlichen Zusammenhanges zur gemeinsamen Erledigung zu verbinden, und hat erwogen:

In der Beschwerde wird im Wesentlichen vorgebracht, dass auch zu prüfen gewesen wäre, ob das Bauvorhaben den Lichteinfall unter 45 Grad auf zukünftig bewilligungsfähige Hauptfenster auf dem Nachbargrundstück der Beschwerdeführer beeinträchtigt. Im Hinblick auf die zulässige Bebauung auf dem Grundstück der Beschwerdeführer wäre eine Beurteilung dahingehend erforderlich gewesen, bis auf welchen Abstand von der Grundgrenze eine Bebauung durch die Beschwerdeführer zulässig wäre. Der Umgebungsbereich im Sinne des § 54 BO sei vom Sachverständigen in nicht nachvollziehbarer Weise zu weit gezogen worden. Es seien jene Umstände, die die gleichzeitige Sichtbarkeit des Bauvorhabens mit anderen Bauwerken behinderten (zurückgesetzte Lage, Biegung der D-Straße, große Entfernung von auf der nördlichen Straßenseite gelegenen Grundstücken etc.) nicht berücksichtigt worden. Der vom Sachverständigen gewählte Bezugsbereich sei von ihm nicht begründet worden und sei auch nicht nachvollziehbar. Auch inhaltlich sei das Gutachten unschlüssig. Gehe man von dem Lageplan nach der Niederschrift aus, sei ersichtlich, dass keines der an der D-Straße gelegenen Gebäude so wie das Bauvorhaben der erst- und zweitmitbeteiligten Parteien nahezu die gesamte Grundstücksbreite einnehme und zudem bis auf ca. einen halben Meter an einen Verkehrsweg herangebaut sei. Auch die Gebäudehöhen lägen bei allen vom Sachverständigen beschriebenen Gebäuden deutlich unterhalb jener des Bauvorhabens, ausgenommen bei Nr. 56, wobei jedoch dort eine erhebliche Vorgartentiefe von 7,2 m und eine abgetreppte Anordnung der Bauwerke an der D-Straße eingehalten werde. Zu Unrecht seien auch die Vorgartentiefen und die abgetreppte Anordnung der Lage der Gebäude auf den Grundstücken bei der Begutachtung nicht berücksichtigt worden. Ebenso wenig seien die niedrigeren Gebäudehöhen berücksichtigt worden. Einen derart schmalen "Vorgarten" weise bei weitem kein anderes Gebäude innerhalb des betrachteten Gebietes auf. Die geringste Vorgartentiefe betrage 5 m. Im Hinblick darauf, dass die Bebauung innerhalb des "Vorgartens" auch im Hinblick auf die Belichtung zum östlich gelegenen zulässigen Gebäude der Beschwerdeführer maßgebend sei, komme den Beschwerdeführern auch hinsichtlich der Ausnützung des Bauplatzes zur Zufahrtsstraße hin jedenfalls ein subjektives Recht zu. Außerdem hätten sie als Miterhalter der gemeinsamen Zufahrtsstraße subjektiv-öffentliche Rechte auch gemäß § 6 Abs. 3 BO. Im vorliegenden Fall führe die bis auf 58 cm an die gemeinsame Zufahrtsstraße heranreichende, dem Grundstück der Beschwerdeführer zugewandte Gebäudefront in ihrer gesamten Länge zu einer unzulässigen Beeinträchtigung des Lichteinfalles, wobei sich dies auf die Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf dem Grundstück der Beschwerdeführer besonders negativ auswirke. Außerdem liege ein Begründungsmangel vor, weil sich die belangte Behörde mit den Fehlern des Gutachtens und der Berufungsbescheide nicht auseinandergesetzt habe. Ferner fehle die Bauplatzeigenschaft des Grundstückes der erst- und zweitmitbeteiligten Partei im Bereich der Zufahrt. Der Nachbar könne im Baubewilligungsverfahren Einwände, die sich auf die mangelnde Bauplatzeigenschaft bezögen, geltend machen. Stelle der Bereich der Zufahrt keinen Bauplatz dar, weil darauf die für die Bauplatzeigenschaft unerlässliche gemeinsame Zufahrt bestehe, so könne dieser jedenfalls nicht

in die Berechnung der Abstandsflächen einbezogen werden. Die belangte Behörde sei, ebenso wie die Gemeindebehörden, davon ausgegangen, dass das Bauvorhaben im Norden einen Abstand von 3,58 m zur gemeinsamen Grundstücksgrenze der Fahnenzufahrt des Grundstückes Nr. 175/1 einhalte. Diese Entfernungsangabe sei unzutreffend, weil sie nicht berücksichtige, dass das Grundstück Nr. 175/6 teilweise als Zufahrt ausgebildet sei und darauf ein Servitutsrecht zugunsten der Beschwerdeführer einverleibt sei. Für die Bauplatzeigenschaft des Grundstückes der erst- und zweitmitbeteiligten Partei sei es weiters unerlässlich gewesen, dass sie ein Servitutsrecht auf dem Zufahrtsstreifen der Beschwerdeführer eingeräumt erhalten hätten. Wenn auch die nordseitige Einfriedung nicht die tatsächliche grundbücherliche Grundstücksgrenze bilde, schließe diese Einzäunung doch den Bauplatz nach Norden zum Servitutsweg hin ab. So gesehen sei der gesamte Servitutsweg sowohl bei der Feststellung der bestehenden Bebauung als auch bei der rechtlichen Beurteilung so zu behandeln, als stünde er im öffentlichen Gut, weil er in seiner gesamten Breite auf Grund der wechselseitig eingeräumten Servituten von beiden Berechtigten begangen und befahren werden könne. Es handle sich also um eine Zufahrt und nicht um einen Teil eines Bauplatzes. Die Beschwerdeführer hätten das Recht einer ungehinderten Zufahrt zu ihrem Grundstück. Dieses Recht sei für die Bauplatzeigenschaft des Grundstückes der Beschwerdeführer unabdingbar. Die Erhaltung in ihrem Recht auf die grundbücherlich sichergestellte Zufahrt stelle daher ein subjektiv-öffentliches Recht der Beschwerdeführer dar. Die Rechte der Beschwerdeführer als Miterhalter der Zufahrtsstraße hätten Berücksichtigung finden müssen, und es wären die Einwände betreffend die Sicherheit des Verkehrs auf der Zufahrtsstraße zu prüfen gewesen. Die Beschwerdeführer hätten eine Beschädigung der Straße geltend gemacht, weil diese im Hinblick auf eine künftige Bauführung und auch unmittelbar an sie heranrückende Bebauung nicht ausreichend fundamentiert sei. Weiters hätten sie die vom Dachvorsprung des Zubaues, der etwa 20 cm in die Zufahrtsstraße hineinrage, ausgehende Gefährdung durch Dachlawinen bzw. Eis- und Schneeabwurf eingewendet. Die belangte Behörde sei ebenso wenig wie die Gemeindebehörden darauf eingegangen. Die Beschwerdeführer seien in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht als Straßenerhalter gemäß § 6 Abs. 3 BO verletzt. Vor Klärung des Grenzverlaufes hätte im Übrigen eine Baubewilligung nicht erteilt werden dürfen. In der Beschwerde wird im Wesentlichen vorgebracht, dass auch zu prüfen gewesen wäre, ob das Bauvorhaben den Lichteinfall unter 45 Grad auf zukünftig bewilligungsfähige Hauptfenster auf dem Nachbargrundstück der Beschwerdeführer beeinträchtigt. Im Hinblick auf die zulässige Bebauung auf dem Grundstück der Beschwerdeführer wäre eine Beurteilung dahingehend erforderlich gewesen, bis auf welchen Abstand von der Grundgrenze eine Bebauung durch die Beschwerdeführer zulässig wäre. Der Umgebungsbereich im Sinne des Paragraph 54, BO sei vom Sachverständigen in nicht nachvollziehbarer Weise zu weit gezogen worden. Es seien jene Umstände, die die gleichzeitige Sichtbarkeit des Bauvorhabens mit anderen Bauwerken behinderten (zurückgesetzte Lage, Biegung der D-Straße, große Entfernung von auf der nördlichen Straßenseite gelegenen Grundstücken etc.) nicht berücksichtigt worden. Der vom Sachverständigen gewählte Bezugsbereich sei von ihm nicht begründet worden und sei auch nicht nachvollziehbar. Auch inhaltlich sei das Gutachten unschlüssig. Gehe man von dem Lageplan nach der Niederschrift aus, sei ersichtlich, dass keines der an der D-Straße gelegenen Gebäude so wie das Bauvorhaben der erst- und zweitmitbeteiligten Parteien nahezu die gesamte Grundstücksbreite einnehme und zudem bis auf ca. einen halben Meter an einen Verkehrsweg herangebaut sei. Auch die Gebäudehöhen lägen bei allen vom Sachverständigen beschriebenen Gebäuden deutlich unterhalb jener des Bauvorhabens, ausgenommen bei Nr. 56, wobei jedoch dort eine erhebliche Vorgartentiefe von 7,2 m und eine abgetreppte Anordnung der Bauwerke an der D-Straße eingehalten werde. Zu Unrecht seien auch die Vorgartentiefen und die abgetreppte Anordnung der Lage der Gebäude auf den Grundstücken bei der Begutachtung nicht berücksichtigt worden. Ebenso wenig seien die niedrigeren Gebäudehöhen berücksichtigt worden. Einen derart schmalen "Vorgarten" weise bei weitem kein anderes Gebäude innerhalb des betrachteten Gebietes auf. Die geringste Vorgartentiefe betrage 5 m. Im Hinblick darauf, dass die Bebauung innerhalb des "Vorgartens" auch im Hinblick auf die Belichtung zum östlich gelegenen zulässigen Gebäude der Beschwerdeführer maßgebend sei, komme den Beschwerdeführern auch hinsichtlich der Ausnützung des Bauplatzes zur Zufahrtsstraße hin jedenfalls ein subjektives Recht zu. Außerdem hätten sie als Miterhalter der gemeinsamen Zufahrtsstraße subjektiv-öffentliche Rechte auch gemäß Paragraph 6, Absatz 3, BO. Im vorliegenden Fall führe die bis auf 58 cm an die gemeinsame Zufahrtsstraße heranreichende, dem Grundstück der Beschwerdeführer zugewandte Gebäudefront in ihrer gesamten Länge zu einer unzulässigen Beeinträchtigung des Lichteinfalles, wobei sich dies auf die Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf dem Grundstück der Beschwerdeführer besonders negativ auswirke. Außerdem liege ein Begründungsmangel vor, weil sich die belangte Behörde mit den Fehlern des Gutachtens und der Berufungsbescheide nicht auseinandergesetzt habe. Ferner fehle die Bauplatzeigenschaft des Grundstückes der erst-

und zweitmitbeteiligter Partei im Bereich der Zufahrt. Der Nachbar könne im Baubewilligungsverfahren Einwände, die sich auf die mangelnde Bauplatzeigenschaft bezögen, geltend machen. Stelle der Bereich der Zufahrt keinen Bauplatz dar, weil darauf die für die Bauplatzeigenschaft unerlässliche gemeinsame Zufahrt bestehe, so könne dieser jedenfalls nicht in die Berechnung der Abstandsflächen einbezogen werden. Die belangte Behörde sei, ebenso wie die Gemeindebehörden, davon ausgegangen, dass das Bauvorhaben im Norden einen Abstand von 3,58 m zur gemeinsamen Grundstücksgrenze der Fahnenzufahrt des Grundstückes Nr. 175/1 einhalte. Diese Entfernungsangabe sei unzutreffend, weil sie nicht berücksichtige, dass das Grundstück Nr. 175/6 teilweise als Zufahrt ausgebildet sei und darauf ein Servitutsrecht zugunsten der Beschwerdeführer einverleibt sei. Für die Bauplatzeigenschaft des Grundstückes der erst- und zweitmitbeteiligter Partei sei es weiters unerlässlich gewesen, dass sie ein Servitutsrecht auf dem Zufahrtsstreifen der Beschwerdeführer eingeräumt erhalten hätten. Wenn auch die nordseitige Einfriedung nicht die tatsächliche grundbücherliche Grundstücksgrenze bilde, schließe diese Einzäunung doch den Bauplatz nach Norden zum Servitutsweg hin ab. So gesehen sei der gesamte Servitutsweg sowohl bei der Feststellung der bestehenden Bebauung als auch bei der rechtlichen Beurteilung so zu behandeln, als stünde er im öffentlichen Gut, weil er in seiner gesamten Breite auf Grund der wechselseitig eingeräumten Servituten von beiden Berechtigten begangen und befahren werden könne. Es handle sich also um eine Zufahrt und nicht um einen Teil eines Bauplatzes. Die Beschwerdeführer hätten das Recht einer ungehinderten Zufahrt zu ihrem Grundstück. Dieses Recht sei für die Bauplatzeigenschaft des Grundstückes der Beschwerdeführer unabdingbar. Die Erhaltung in ihrem Recht auf die grundbücherlich sichergestellte Zufahrt stelle daher ein subjektiv-öffentliches Recht der Beschwerdeführer dar. Die Rechte der Beschwerdeführer als Miterhalter der Zufahrtsstraße hätten Berücksichtigung finden müssen, und es wären die Einwände betreffend die Sicherheit des Verkehrs auf der Zufahrtsstraße zu prüfen gewesen. Die Beschwerdeführer hätten eine Beschädigung der Straße geltend gemacht, weil diese im Hinblick auf eine künftige Bauführung und auch unmittelbar an sie heranrückende Bebauung nicht ausreichend fundamentiert sei. Weiters hätten sie die vom Dachvorsprung des Zubaues, der etwa 20 cm in die Zufahrtsstraße hineinrage, ausgehende Gefährdung durch Dachlawinen bzw. Eis- und Schneeabwurf eingewendet. Die belangte Behörde sei ebenso wenig wie die Gemeindebehörden darauf eingegangen. Die Beschwerdeführer seien in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht als Straßenerhalter gemäß Paragraph 6, Absatz 3, BO verletzt. Vor Klärung des Grenzverlaufes hätte im Übrigen eine Baubewilligung nicht erteilt werden dürfen.

Im Baubewilligungsverfahren haben gemäß § 6 Abs. 1 Z. 3 der Niederösterreichischen Bauordnung 1996 (BO) die Eigentümer der Grundstücke, die an das Baugrundstück angrenzen oder von diesem durch dazwischenliegende Grundflächen mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m getrennt sind, als Nachbarn Parteistellung. Im Baubewilligungsverfahren haben gemäß Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 3, der Niederösterreichischen Bauordnung 1996 (BO) die Eigentümer der Grundstücke, die an das Baugrundstück angrenzen oder von diesem durch dazwischenliegende Grundflächen mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m getrennt sind, als Nachbarn Parteistellung.

§ 6 Abs. 2 BO lautet: Paragraph 6, Absatz 2, BO lautet:

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

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

sowie

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

gewährleisten und über

3. die Bauungsweise, die Bauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster (§ 4 Z. 9) der

zulässigen (bestehende bewilligte und zukünftig bewilligungsfähige) Gebäude der Nachbarn dienen." 3. die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster (Paragraph 4, Ziffer 9,) der zulässigen (bestehende bewilligte und zukünftig bewilligungsfähige) Gebäude der Nachbarn dienen."

Grenzt eine Straße an das Baugrundstück, dann hat gemäß § 6 Abs. 3 BO der Straßenerhalter Parteistellung im Sinne des Abs. 1. Abweichend davon darf der Straßenerhalter nur jene Rechte geltend machen, die die Benützbarkeit der Straße und deren Verkehrssicherheit gewährleisten. Grenzt eine Straße an das Baugrundstück, dann hat gemäß Paragraph 6, Absatz 3, BO der Straßenerhalter Parteistellung im Sinne des Absatz eins, Abweichend davon darf der Straßenerhalter nur jene Rechte geltend machen, die die Benützbarkeit der Straße und deren Verkehrssicherheit gewährleisten.

§ 54 BO in der hier maßgebenden Fassung vor der Novelle Paragraph 54, BO in der hier maßgebenden Fassung vor der Novelle

LGBl. Nr. 8200-17 lautet: Landesgesetzblatt, Nr. 8200-17 lautet:

"§ 54

Bauwerke im ungeregelten Baulandbereich

1. (1) Absatz eins, Ein Neu- oder Zubau eines Bauwerks ist unzulässig, wenn für ein als Bauland gewidmetes Grundstück kein Bebauungsplan gilt oder dieser keine Festlegung der Bebauungsweise oder -höhe enthält und das neue oder abgeänderte Bauwerk

in seiner Anordnung auf dem Grundstück oder Höhe von den an allgemein zugänglichen Orten zugleich mit ihm sichtbaren Bauwerken auffallend abweicht oder

den Lichteinfall unter 45 Grad auf Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken beeinträchtigen würde.

Zur Wahrung des Charakters der Bebauung dürfen hievon Ausnahmen gewährt werden, wenn dagegen keine hygienischen oder brandschutztechnischen Bedenken bestehen."

Die Frage, ob ein Bauwerk im ungeregelten Baulandbereich zulässig ist, kann nach der hg. Rechtsprechung abschließend nur beurteilt werden, wenn die Anordnung des geplanten Bauwerkes auf dem Grundstück oder seine Höhe mit der Anordnung oder Höhe der von den an allgemein zugänglichen Orten zugleich mit ihm sichtbaren Bauwerken verglichen wird. In diese Beurteilung sind alle jene Liegenschaften einzubeziehen, die miteinander nach der überwiegend herrschenden faktischen Bebauung ein im Wesentlichen einheitliches, zusammenhängendes Ganzes bilden, damit ein einem Bebauungsplan ähnlicher Beurteilungsmaßstab geschaffen werden kann. Es sind daher konkrete Feststellungen über die Grenzen des Bezugsbereiches erforderlich (vgl. das hg. Erkenntnis vom heutigen Tag, Zl. 2009/05/0088, mwN). Die Frage, ob ein Bauwerk im ungeregelten Baulandbereich zulässig ist, kann nach der hg. Rechtsprechung abschließend nur beurteilt werden, wenn die Anordnung des geplanten Bauwerkes auf dem Grundstück oder seine Höhe mit der Anordnung oder Höhe der von den an allgemein zugänglichen Orten zugleich mit ihm sichtbaren Bauwerken verglichen wird. In diese Beurteilung sind alle jene Liegenschaften einzubeziehen, die miteinander nach der überwiegend herrschenden faktischen Bebauung ein im Wesentlichen einheitliches, zusammenhängendes Ganzes bilden, damit ein einem Bebauungsplan ähnlicher Beurteilungsmaßstab geschaffen werden kann. Es sind daher konkrete Feststellungen über die Grenzen des Bezugsbereiches erforderlich vergleiche, das hg. Erkenntnis vom heutigen Tag, Zl. 2009/05/0088, mwN).

Das Gutachten des Sachverständigen bei der mündlichen Verhandlung wird den gestellten Anforderungen gerecht. Es wurde ein genauer Bezugsbereich festgelegt, ferner erfolgte eine komplette Auflistung sämtlicher dort befindlicher Gebäude und eine Angabe der Anordnung aller dieser Gebäude auf den Grundstücken und deren Höhen. Auch die Schlussfolgerungen des Sachverständigen erweisen sich nicht als nicht nachvollziehbar. Die Beschwerdeführer sind dem Gutachten nicht auf gleicher fachlicher Ebene durch ein Gegengutachten entgegen getreten. Der belangten Behörde kann daher nicht vorgeworfen werden, wenn sie darin, dass die Gemeindebehörden diesem Gutachten gefolgt sind, keinen rechtlichen Mangel erblickt hat (vgl. die bei Walter/Thienel, Verwaltungsverfahren I, 2. Auflage, S 838, unter E 244 wiedergegebene hg. Rechtsprechung). Das Gutachten des Sachverständigen bei der mündlichen Verhandlung wird den gestellten Anforderungen gerecht. Es wurde ein genauer Bezugsbereich festgelegt, ferner

erfolgte eine komplette Auflistung sämtlicher dort befindlicher Gebäude und eine Angabe der Anordnung aller dieser Gebäude auf den Grundstücken und deren Höhen. Auch die Schlussfolgerungen des Sachverständigen erweisen sich nicht als nicht nachvollziehbar. Die Beschwerdeführer sind dem Gutachten nicht auf gleicher fachlicher Ebene durch ein Gegengutachten entgegen getreten. Der belangten Behörde kann daher nicht vorgeworfen werden, wenn sie darin, dass die Gemeindebehörden diesem Gutachten gefolgt sind, keinen rechtlichen Mangel erblickt hat (vergleiche, die bei Walter/Thienel, Verwaltungsverfahren römisch eins, 2. Auflage, S 838, unter E 244 wiedergegebene hg. Rechtsprechung).

§ 54 BO räumt im Übrigen nach der hg. Rechtsprechung dem Nachbarn nicht weitergehende Mitspracherechte ein, als sie in § 6 Abs. 2 BO umschrieben sind. Im Rahmen des § 54 BO werden die subjektiv-öffentlichen Rechte des Nachbarn darauf beschränkt, dass ein Einfluss auf den Lichteinfall auf die Nachbarliegenschaft ausgeübt wird. Eine Verletzung von Nachbarrechten kann somit nur dann gegeben sein, wenn der Lichteinfall unter 45 Grad auf Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken beeinträchtigt wird (vgl. das zitierte hg. Erkenntnis vom heutigen Tag, Zl. 2009/05/0088, mwN). Paragraph 54, BO räumt im Übrigen nach der hg. Rechtsprechung dem Nachbarn nicht weitergehende Mitspracherechte ein, als sie in Paragraph 6, Absatz 2, BO umschrieben sind. Im Rahmen des Paragraph 54, BO werden die subjektiv-öffentlichen Rechte des Nachbarn darauf beschränkt, dass ein Einfluss auf den Lichteinfall auf die Nachbarliegenschaft ausgeübt wird. Eine Verletzung von Nachbarrechten kann somit nur dann gegeben sein, wenn der Lichteinfall unter 45 Grad auf Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken beeinträchtigt wird (vergleiche, das zitierte hg. Erkenntnis vom heutigen Tag, Zl. 2009/05/0088, mwN).

Insbesondere steht dem Nachbarn ein Anspruch auf Versagung des Vorhabens wegen auffallender Abweichungen im Sinne des § 54 BO, ohne dass ein Einfluss auf seine Lichtverhältnisse gegeben wäre, nicht zu (vgl. wiederum das zitierte hg. Erkenntnis vom heutigen Tag, Zl. 2009/05/0088, mwN). Insbesondere steht dem Nachbarn ein Anspruch auf Versagung des Vorhabens wegen auffallender Abweichungen im Sinne des Paragraph 54, BO, ohne dass ein Einfluss auf seine Lichtverhältnisse gegeben wäre, nicht zu (vergleiche, wiederum das zitierte hg. Erkenntnis vom heutigen Tag, Zl. 2009/05/0088, mwN).

Im Hinblick darauf geht das Vorbringen der Beschwerdeführer in Bezug auf die im Norden gegen die "Zufahrtsstraße" einzuhaltenden Abstände jedenfalls insoweit ins Leere, als dadurch nicht eine Beeinträchtigung der im Osten liegenden Liegenschaftsteile der Beschwerdeführer erfolgt. Dass auf ihrem Teil der "Zufahrtsstraße" im Norden Hauptfenster zulässig errichtet werden könnten, bringen die Beschwerdeführer nicht vor und ist auch nicht ersichtlich.

Soweit die Beschwerdeführer sich in ihren Rechten als Straßenerhalter gemäß § 6 Abs. 3 BO verletzt erachten, ist zunächst festzuhalten, dass einem Straßenerhalter der Bau und die Erhaltung einer Straße oder eines Bestandteiles derselben obliegt (vgl. § 4 Z. 6 des Niederösterreichischen Straßengesetzes 1999). Im vorliegenden Fall kann es allerdings dahingestellt bleiben, ob die Beschwerdeführer, wie sie behaupten, hinsichtlich der "Zufahrtsstraße" Straßenerhalter sind und daher als subjektivöffentlich Berechtigte gemäß § 6 Abs. 3 BO in Frage kommen: Da sich nämlich ihre rechtliche Stellung bezüglich dieser "Zufahrtsstraße" ausschließlich aus einer privatrechtlichen Vereinbarung ergibt, sind sie verhalten, etwaigen Behinderungen in ihren Pflichten zur Erhaltung der Straße mit privatrechtlichen Mitteln entgegen zu treten. Subjektiv-öffentliche Rechte, die im Baubewilligungsverfahren gemäß § 6 Abs. 3 BO geltend gemacht werden können, kommen diesbezüglich nicht in Frage. Die Rechte der Beschwerdeführer auf sichere Benützbarkeit der "Zufahrtsstraße" ergeben sich im Übrigen ausschließlich aus der Servitut und sind daher gleichfalls privatrechtlich zu verfolgen. Soweit die Beschwerdeführer sich in ihren Rechten als Straßenerhalter gemäß Paragraph 6, Absatz 3, BO verletzt erachten, ist zunächst festzuhalten, dass einem Straßenerhalter der Bau und die Erhaltung einer Straße oder eines Bestandteiles derselben obliegt (vergleiche, Paragraph 4, Ziffer 6, des Niederösterreichischen Straßengesetzes 1999). Im vorliegenden Fall kann es allerdings dahingestellt bleiben, ob die Beschwerdeführer, wie sie behaupten, hinsichtlich der "Zufahrtsstraße" Straßenerhalter sind und daher als subjektivöffentlich Berechtigte gemäß Paragraph 6, Absatz 3, BO in Frage kommen: Da sich nämlich ihre rechtliche Stellung bezüglich dieser "Zufahrtsstraße" ausschließlich aus einer privatrechtlichen Vereinbarung ergibt, sind sie verhalten, etwaigen Behinderungen in ihren Pflichten zur Erhaltung der Straße mit privatrechtlichen Mitteln entgegen zu treten. Subjektiv-öffentliche Rechte, die im Baubewilligungsverfahren gemäß Paragraph 6, Absatz 3, BO geltend gemacht werden können, kommen diesbezüglich nicht in Frage. Die Rechte der Beschwerdeführer auf sichere Benützbarkeit der "Zufahrtsstraße" ergeben sich im Übrigen ausschließlich aus der Servitut und sind daher gleichfalls privatrechtlich zu verfolgen.

Es ist im Übrigen zutreffend, dass dann, wenn der Nachbar im Rahmen eines Verfahrens betreffend die Bauplatzerklärung keine Parteistellung hat, ihm im Baubewilligungsverfahren nicht entgegen gehalten werden kann, dass ein rechtskräftiger Bauplatzerklärungsbescheid vorliegt. Der Nachbar kann dann auch jene Einwendungen im Baubewilligungsverfahren vorbringen, die er bereits im Bauplatzerklärungsverfahren hätte vorbringen können (vgl. die auch von den Beschwerdeführern zitierte hg. Judikatur bei Hauer/Zaussinger, Niederösterreichisches Baurecht, Es ist im Übrigen zutreffend, dass dann, wenn der Nachbar im Rahmen eines Verfahrens betreffend die Bauplatzerklärung keine Parteistellung hat, ihm im Baubewilligungsverfahren nicht entgegen gehalten werden kann, dass ein rechtskräftiger Bauplatzerklärungsbescheid vorliegt. Der Nachbar kann dann auch jene Einwendungen im Baubewilligungsverfahren vorbringen, die er bereits im Bauplatzerklärungsverfahren hätte vorbringen können vergleiche , die auch von den Beschwerdeführern zitierte hg. Judikatur bei Hauer/Zaussinger, Niederösterreichisches Baurecht,

7. Auflage, S 166, FN 23). Dies bedeutet allerdings nicht, dass damit auch andere Einwendungen vorgebracht werden könnten, als § 6 Abs. 2 BO vorsieht. Die Aufzählung der Nachbarrechte in § 6 Abs. 2 BO ist nämlich taxativ (vgl. z.B. das hg. Erkenntnis vom 13. Dezember 2011, Zl. 2011/05/0092). Vorschriften über die Konfiguration des Bauplatzes und die Bauplatzeignung selbst dienen nur den öffentlichen Interessen und können keine subjektivöffentlichen Rechte der Nachbarn begründen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 16. April 1998, Zl. 97/05/0112, mwN). 7. Auflage, S 166, FN 23). Dies bedeutet allerdings nicht, dass damit auch andere Einwendungen vorgebracht werden könnten, als Paragraph 6, Absatz 2, BO vorsieht. Die Aufzählung der Nachbarrechte in Paragraph 6, Absatz 2, BO ist nämlich taxativ vergleiche , z.B. das hg. Erkenntnis vom 13. Dezember 2011, Zl. 2011/05/0092). Vorschriften über die Konfiguration des Bauplatzes und die Bauplatzeignung selbst dienen nur den öffentlichen Interessen und können keine subjektivöffentlichen Rechte der Nachbarn begründen vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 16. April 1998, Zl. 97/05/0112, mwN).

Soweit sich die Nachbarn daher auf die fehlende Bauplatzqualität der Liegenschaft der Bauwerber berufen, ohne dass damit Rechte im Sinne des § 6 Abs. 2 BO berührt wären, geht ihr Vorbringen ins Leere. Dass hinwiederum ihre Liegenschaft die rechtliche Qualität als Bauplatz verlöre, kann nicht gesehen werden, enthalten doch weder die Gemeindebescheide noch der angefochtene Bescheid einen diesbezüglichen Abspruch. Soweit sich die Nachbarn daher auf die fehlende Bauplatzqualität der Liegenschaft der Bauwerber berufen, ohne dass damit Rechte im Sinne des Paragraph 6, Absatz 2, BO berührt wären, geht ihr Vorbringen ins Leere. Dass hinwiederum ihre Liegenschaft die rechtliche Qualität als Bauplatz verlöre, kann nicht gesehen werden, enthalten doch weder die Gemeindebescheide noch der angefochtene Bescheid einen diesbezüglichen Abspruch.

Die Frage des Grenzverlaufes wurde im Übrigen nachvollziehbar mit der "Stellungnahme zur vermessungstechnischen Überprüfung" der Dipl. Ing. S. Ziviltechniker GmbH im Verwaltungsverfahren geklärt. Die Beschwerdeführer haben nicht vorgebracht, aus welchen weiteren Unterlagen sich auf Grund welcher konkreten Vermessungen ein anderer Grenzverlauf ergeben sollte. Der belangten Behörde kann daher nicht entgegen getreten werden, wenn sie die Vorgangsweise der Gemeindebehörden, dass sie den Grenzverlauf entsprechend der genannten vermessungstechnischen Überprüfung angenommen haben, nicht für rechtswidrig erachtet hat.

Der Beschwerde ist allerdings recht zu geben, dass sich der Ausdruck "zulässige Gebäude" in § 54 BO nicht nur auf die Hauptfenster bestehender Gebäude auf den Nachbargrundstücken, sondern auch auf zukünftig bewilligungsfähige Gebäude bezieht, und zwar unabhängig davon, ob die Nachbarliegenschaft bereits bebaut ist (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 25. März 2010, Zl. 2007/05/0207, und vom 12. Oktober 2010, Zl. 2007/05/0223) und der Bau im Sinne des § 54 BO von seiner Umgebung abweicht oder nicht (vgl. das zitierte hg. Erkenntnis vom heutigen Tag, Zl. 2009/05/0088; vgl. dazu, dass bei der Frage des Lichteinfalles für den Nachbarn das geplante Bauvorhaben nicht zu berücksichtigen ist, er sich also gegebenenfalls Flächen der Bauliegenschaft für seinen Lichteinfall gemäß § 39 Abs. 4 der Niederösterreichischen Bautechnikverordnung weiterhin anrechnen können muss, die hg. Erkenntnisse vom 28. September 2010, Zl. 2008/05/0262, und vom 16. November 2010, Zl. 2009/05/0309). Der Beschwerde ist allerdings recht zu geben, dass sich der Ausdruck "zulässige Gebäude" in Paragraph 54, BO nicht nur auf die Hauptfenster bestehender Gebäude auf den Nachbargrundstücken, sondern auch auf zukünftig bewilligungsfähige Gebäude bezieht, und zwar unabhängig davon, ob die Nachbarliegenschaft bereits bebaut ist vergleiche , die hg. Erkenntnisse vom 25. März 2010, Zl. 2007/05/0207, und vom 12. Oktober 2010, Zl. 2007/05/0223) und der Bau im Sinne des Paragraph 54, BO von seiner Umgebung abweicht oder nicht vergleiche , das zitierte hg. Erkenntnis vom heutigen Tag, Zl. 2009/05/0088; vergleiche , dazu, dass bei der Frage des Lichteinfalles für den Nachbarn das geplante Bauvorhaben

nicht zu berücksichtigen ist, er sich also gegebenenfalls Flächen der Bauliegenschaft für seinen Lichteinfall gemäß Paragraph 39, Absatz 4, der Niederösterreichischen Bautechnikverordnung weiterhin anrechnen können muss, die hg. Erkenntnisse vom 28. September 2010, Zl. 2008/05/0262, und vom 16. November 2010, Zl. 2009/05/0309).

Bemerkt wird an dieser Stelle, dass die anders lautende Rechtsansicht im von der belangten Behörde zitierten hg. Erkenntnis vom 29. April 2005, Zl. 2002/05/1409, darauf beruhte, dass ein bindender aufhebender Vorstellungsbescheid vorlag, in dem die Vorstellungsbehörde ausgesprochen hat, dass sich ein Anrainerrecht bezüglich der nicht auffallenden Abweichung der Anordnung des geplanten Gebäudes gegenüber den an allgemein zugänglichen Orten zugleich mit ihm sichtbaren Bauwerken ergibt. Geht man von einem derartigen Anrainerrecht aus, dann ist dieses einerseits unbeschränkt, besteht also nicht nur, soweit die Bestimmungen über die Abstände der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster der Gebäude der Nachbarn dienen, andererseits bedeutet es aber im Sinne des zitierten Erkenntnisses vom 29. April 2005, dass dann, wenn es eingehalten ist, eine Bauwichverletzung nicht mehr gegeben ist und damit, da § 6 Abs. 2 Z. 3 BO den Lichteinfall nicht als eigenständiges Recht normiert, auch dessen Verletzung nicht mehr zu prüfen ist. Im vorliegenden Fall liegt allerdings keine vergleichbare bindende Rechtsmeinung aus vorangegangenen Rechtsgängen vor. Er ist daher auf der Grundlage der oben zitierten hg. Rechtsprechung zu beurteilen. Bemerkt wird an dieser Stelle, dass die anders lautende Rechtsansicht im von der belangten Behörde zitierten hg. Erkenntnis vom 29. April 2005, Zl. 2002/05/1409, darauf beruhte, dass ein bindender aufhebender Vorstellungsbescheid vorlag, in dem die Vorstellungsbehörde ausgesprochen hat, dass sich ein Anrainerrecht bezüglich der nicht auffallenden Abweichung der Anordnung des geplanten Gebäudes gegenüber den an allgemein zugänglichen Orten zugleich mit ihm sichtbaren Bauwerken ergibt. Geht man von einem derartigen Anrainerrecht aus, dann ist dieses einerseits unbeschränkt, besteht also nicht nur, soweit die Bestimmungen über die Abstände der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster der Gebäude der Nachbarn dienen, andererseits bedeutet es aber im Sinne des zitierten Erkenntnisses vom 29. April 2005, dass dann, wenn es eingehalten ist, eine Bauwichverletzung nicht mehr gegeben ist und damit, da Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 3, BO den Lichteinfall nicht als eigenständiges Recht normiert, auch dessen Verletzung nicht mehr zu prüfen ist. Im vorliegenden Fall liegt allerdings keine vergleichbare bindende Rechtsmeinung aus vorangegangenen Rechtsgängen vor. Er ist daher auf der Grundlage der oben zitierten hg. Rechtsprechung zu beurteilen.

Es wäre daher zu prüfen gewesen, welche Bebauung auf der Liegenschaft der Beschwerdeführer zulässig ist. Dabei ist, insbesondere im Hinblick auf die von den Beschwerdeführern im Baufall einzuhaltenden Bestimmungen über den Lichteinfall gemäß § 39 der Niederösterreichischen Bautechnikverordnung, vom konsentierten Bestand auf der Liegenschaft der erst- und zweitmitbeteiligten Parteien ohne die nunmehr verfahrensgegenständlichen Änderungen (vgl. das zitierte hg. Erkenntnis vom 16. November 2010) auszugehen. Nur Hauptfenster, die danach derzeit zulässig wären, dürften durch das hier gegenständliche Bauvorhaben in ihrem Lichteinfallswinkel von 45 Grad nicht beeinträchtigt werden. Wäre der Nachbar hingegen verpflichtet, so zu bauen, dass Hauptfenster in Richtung der Bauliegenschaft ausscheiden (vgl. im Hinblick auf eine geschlossene oder gekuppelte Bebauungsweise das zitierte hg. Erkenntnis vom heutigen Tag, Zl. 2009/05/0088, mwN), wäre er von vornherein im gegenständlichen Zusammenhang in keinem subjektiv-öffentlichen Recht verletzt. Es wäre daher zu prüfen gewesen, welche Bebauung auf der Liegenschaft der Beschwerdeführer zulässig ist. Dabei ist, insbesondere im Hinblick auf die von den Beschwerdeführern im Baufall einzuhaltenden Bestimmungen über den Lichteinfall gemäß Paragraph 39, der Niederösterreichischen Bautechnikverordnung, vom konsentierten Bestand auf der Liegenschaft der erst- und zweitmitbeteiligten Parteien ohne die nunmehr verfahrensgegenständlichen Änderungen vergleiche , das zitierte hg. Erkenntnis vom 16. November 2010) auszugehen. Nur Hauptfenster, die danach derzeit zulässig wären, dürften durch das hier gegenständliche Bauvorhaben in ihrem Lichteinfallswinkel von 45 Grad nicht beeinträchtigt werden. Wäre der Nachbar hingegen verpflichtet, so zu bauen, dass Hauptfenster in Richtung der Bauliegenschaft ausscheiden vergleiche , im Hinblick auf eine geschlossene oder gekuppelte Bebauungsweise das zitierte hg. Erkenntnis vom heutigen Tag, Zl. 2009/05/0088, mwN), wäre er von vornherein im gegenständlichen Zusammenhang in keinem subjektiv-öffentlichen Recht verletzt.

Da die belangte Behörde verkannt hat, dass eine Auseinandersetzung mit dem Lichteinfall auf zulässige Hauptfenster der Nachbarliegenschaft erforderlich ist, waren die angefochtenen Bescheide gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit ihrer Inhalte aufzuheben. Da die belangte Behörde verkannt hat, dass eine Auseinandersetzung mit

dem Lichteinfall auf zulässige Hauptfenster der Nachbarliegenschaft erforderlich ist, waren die angefochtenen Bescheide gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG wegen Rechtswidrigkeit ihrer Inhalte aufzuheben.

Der Kostenausspruch beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Der Kostenausspruch beruht auf den Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 15. Mai 2012

Schlagworte

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Belichtung Belüftung BauRallg5/1/3

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-

öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9 Organisationsrecht Justiz - Verwaltung Verweisung auf den Zivilrechtsweg

VwRallg5/1 Baurecht Nachbar

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2012:2010050095.X00

Im RIS seit

06.07.2012

Zuletzt aktualisiert am

09.01.2013

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at