

TE Vwgh Erkenntnis 1989/1/17 88/05/0171

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.01.1989

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Niederösterreich;

L81703 Baulärm Umgebungslärm Niederösterreich;

L82000 Bauordnung;

L82003 Bauordnung Niederösterreich;

40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §8;

BauO NÖ 1976 §120 Abs3;

BauO NÖ 1976 §120 Abs4;

BauO NÖ 1976 §87 Abs2;

BauRallg;

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

Beachte

Vorgeschichte: 86/05/0036 E 4. November 1986;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Draxler und die Hofräte DDr. Hauer, Dr. Würth, Dr. Degischer und Dr. Domittner als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Wildmann, über die Beschwerde des A H in G, vertreten durch Dr. Richard Wandl, Rechtsanwalt in St. Pölten, Kremsergasse 19, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 29. Juni 1988, Zl. R/1-V-85121/2, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1.) J E und 2.) M E, beide in G, beide vertreten durch Dr. Hannes Hitzberger, Rechtsanwalt in Krems, Ringstraße 50, 3. Marktgemeinde Gföhl, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von S 2.760,-- sowie den erst- und zweitmitbeteiligten Parteien Aufwendungen in der Höhe von insgesamt S 9.630,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Zur Vorgeschichte ist auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 4. November 1986, Zl.86/05/0036, zu verweisen. Mit dieser Entscheidung hat der Gerichtshof den damals unter anderem auch vom Beschwerdeführer angefochtenen Bescheid der belangten Behörde wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben, weil ohne Durchführung eines diesbezüglich erforderlichen Ermittlungsverfahrens das Vorliegen einer Präklusion im Sinne des § 42 AVG 1950 angenommen worden war. Der Verwaltungsgerichtshof ging davon aus, der Beschwerdeführer habe in seiner Berufung eindeutig erkennen lassen, daß er sich gegen die Errichtung einer Garage an seiner Grundgrenze gewandt habe; ein Vorbringen, wäre es rechtzeitig erhoben worden, als Einwendung im Sinne des § 42 AVG 1950 zu qualifizieren sei. Auch könne nicht schlechthin angenommen werden, daß im Hinblick auf das Fehlen eines Bebauungsplanes die Errichtung einer Garage im Seitenabstand jedenfalls zulässig sei. Zur Vorgeschichte ist auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 4. November 1986, Zl. 86/05/0036, zu verweisen. Mit dieser Entscheidung hat der Gerichtshof den damals unter anderem auch vom Beschwerdeführer angefochtenen Bescheid der belangten Behörde wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben, weil ohne Durchführung eines diesbezüglich erforderlichen Ermittlungsverfahrens das Vorliegen einer Präklusion im Sinne des Paragraph 42, AVG 1950 angenommen worden war. Der Verwaltungsgerichtshof ging davon aus, der Beschwerdeführer habe in seiner Berufung eindeutig erkennen lassen, daß er sich gegen die Errichtung einer Garage an seiner Grundgrenze gewandt habe; ein Vorbringen, wäre es rechtzeitig erhoben worden, als Einwendung im Sinne des Paragraph 42, AVG 1950 zu qualifizieren sei. Auch könne nicht schlechthin angenommen werden, daß im Hinblick auf das Fehlen eines Bebauungsplanes die Errichtung einer Garage im Seitenabstand jedenfalls zulässig sei.

Mit Bescheid vom 27. Jänner 1987 behob die Niederösterreichische Landesregierung daraufhin die bei ihr bekämpfte Erledigung des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde und verwies die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde. In der Begründung wurde insbesondere darauf hingewiesen, daß in Entsprechung der Rechtsansicht des Verwaltungsgerichtshofes im fortgesetzten Verfahren auf Gemeindeebene durch Einvernahme von geeigneten Zeugen zu klären sei, welche Einwendungen der Beschwerdeführer bei der Verhandlung am 21. Mai 1985 tatsächlich erhoben habe. Sollte der Eintritt der Präklusionsfolgen zu verneinen sein, sei eine Sachentscheidung zu treffen.

In der Folge fand am 30. März 1987 auf Gemeindeebene eine weitere mündliche Verhandlung statt, bei der ein Vertreter des Beschwerdeführers eine Reihe von Einwendungen erhob. Bis zur Erstellung eines Nivellements setzte der Verhandlungsleiter das Verfahren aus. Nach Vorlage eines diesbezüglich ergänzten Planes, in dem die Geländeverhältnisse und auch die Höhenkoten ersichtlich gemacht sind, wurde am 1. Juli 1987 neuerlich eine mündliche Verhandlung durchgeführt. Bei dieser Verhandlung wurden laut Niederschrift die Traufenhöhen und die sich daraus ergebenden Gebäudehöhen einvernehmlich festgelegt und in einem Beiblatt zum

2. Auswechslungsplan festgehalten. Der Beschwerdeführer erklärte, daß er in die Pläne Einsicht genommen habe bzw. diese ihm vorgelegt worden seien. Der technische Amtssachverständige stellte in seinem Befund insbesondere fest, daß für die zu verbauende Liegenschaft die Widmung "Bauland - Wohngebiet" festgelegt sei. Ein Bebauungsplan existiere für den gesamten Bereich nicht. Zur Beurteilung, ob das Bauvorhaben zur Bebauung in einem auffallenden Widerspruch stehe, sei nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes der Bereich der Heinrichsiedlung ein in sich geschlossener, sich gegen die angrenzenden Gebiete deutlich abhebender Bereich. Für den gesamten Bereich sei die Widmung "Bauland - Wohngebiet" gegeben. Nach Beschreibung der Grenzen dieses Bereiches wurde festgestellt, daß er bereits zu 4/5 bebaut sei. 34 Parzellen seien in offener Bauweise bebaut, 33 würden die Bauklasse I aufweisen. Die Bebauung einer Parzelle entspreche der Bauklasse II. Die Bebauungsdichte betrage zwischen 17 und 33 %. 20 Garagen würden sich im Untergeschoß im Hauptgebäude befinden, im seitlichen Bauwich 8, seitlich, jedoch nicht an der Grenze 3, freistehend nicht an der Grenze 1 Garage. Auf 4 Parzellen gibt es zusätzlich eine Garage. Auf 5 Parzellen bestehe keine Garage. Von den seitlichen, im Bauwich angeordneten Garagen würden sich 2 in gekuppelter Form finden, 2 etwas von der Flucht abgerückt 2, 4 bzw. 6 m von der Bauflucht zurückgerückt, 1 "in Bauflucht flüchtig abgeschleppt". Eine Garage rage 3 m vor die Bauflucht und ca. 4 m in den Seitenabstand, eine andere 75 cm vor die Bauflucht und ca. 4 m in den Seitenabstand. Die übrigen Garagen würden etwa gleich mit der Bauflucht des Objektes liegen. Die Baufluchtlinien seien nicht ganz einheitlich, in der überwiegenden Zahl aber 4 m bis 3,5 m. Eine Ausnahme bilde die Trafostation mit der Bauflucht in der Straßenfluchtlinie. Der vorgesehene Bauplatz sei eben mit einem leichten Gefälle von ca. 3 bis 5 % gegen Süden. Das Anrainergrundstück sei entlang der Grenze mit einem, dem Gefälle

folgenden Mauersockel mit aufgesetztem Jägerzaun abgeschlossen. Parallel dazu verlaufe der Zufahrtsweg des Anrainers zur Garage im Untergeschoß, die im rückwärtigen Teil des Hauses angeordnet sei. Als Geländehöhe an der Grundgrenze zum Anrainer werde laut § 87 Abs. 2 Z. 2 der Bauordnung das Gelände an der Außenseite der Einfriedungsmauer heranzuziehen sein. In seinem Gutachten bezeichnete der Amtssachverständige sodann das hier zu beurteilende Gebiet als ein zusammenhängendes in sich geschlossenes Gebiet, welches sich von den angrenzenden Gebieten, wie unbebaute Wohnlandgebiete, Betriebsgebiet bzw. Grünland, deutlich abhebe. Es handle sich um Bauland - Wohngebiet mit einer in den letzten 20 Jahren entstandenen Bebauung. In diesem Bereich existiere ausschließlich offene Bauweise, fast ausschließlich Bauklasse I, eine Bebauungsdichte von bis zu 33 %. Der vorherrschende Abstand zwischen Bauflucht- und Straßenfluchtlinie betrage 4 m, nicht unter 2,5 m und nur in drei Fällen über 5 m. In 7 Fällen seien Garagen im seitlichen Bauwich angeordnet (zusätzlich in einem weiteren Fall mit einer rechtskräftigen Baubewilligung), wobei in zwei Fällen auch die hintere Gebäudeflucht, in einem Fall die vordere Gebäudeflucht um 3 m überragt werde. Es sei daher als gesichert anzunehmen, daß "offene Bauweise" gegeben sei. Da die Errichtung einer Garage entlang der Anrainergrundgrenze nicht ausdrücklich verboten sein könne, weil nicht weniger als 8 Garagen im seitlichen Bauwich schon bestünden und die vorherrschende Bauflucht von 4 m Abstand zur Straßenfluchtlinie auch bei Garagen respektiert werde, sei das eingereichte Projekt auf Grund seiner Gestaltung für das Ortsbild in keiner Weise beeinträchtigend, sondern wirke recht ansprechend. Es sei somit die Errichtung der Garage grundsätzlich möglich. Die Garage sei im vorliegenden Fall praktisch zur Gänze vor dem Gebäude situiert und reiche nur 1,57 m hinter die vordere Gebäudeflucht in den Bauwich, der zur Gänze bebaut sei. Nach Ausführungen zum Begriff des Vorgartens vertrat der Amtssachverständige die Ansicht, daß die vordere Baufluchtlinie nicht unbedingt mit der vorderen Gebäudeflucht ident sein müsse und die vorstehenden Überlegungen Basis für die sachverständige Beurteilung der gegebenen Situation seien. Im vorliegenden Fall sei als vorherrschende vordere Baufluchtlinie ein Abstand von 4 m heranzuziehen, der vom Projekt mit 5 m klar eingehalten werde. Die Garage liege also nicht im Vorgarten im rechtlichen Sinn, sodaß sachlich betrachtet ein grundsätzliches, in technischen Aussagen der NÖ Bauordnung begründetes Hindernis aus sachverständiger Sicht nicht bestehe. Welche Seite für die an der Anrainergrundgrenze vorgesehene Kleingarage in Anspruch genommen werde, sei im Gesetz nicht geregelt und unterliege nicht der behördlichen Einflußnahme, sofern nicht Ortsbildgründe dagegen sprechen würden. Die Gebäudehöhe sei nach der mittleren Höhe der Gebäudefront über dem verglichenen Gelände zu messen, die Höhe der Gebäudefront gegen die Parzelle des Beschwerdeführers sei im gegenständlichen zweiten Auswechslungsplan eindeutig fixiert und maßgebend. Die Bauklasse I habe gemäß § 5 Abs. 3 NÖ Bauordnung eine Höhe von 4 m, diese könne jedoch gemäß § 22 Abs. 6 des Gesetzes um einen Meter überschritten werden, bei Giebelfronten um höchstens 4 m. Die Gebäudehöhe der Garage sei im Gesetz mit 2,5 m klar festgelegt und liege hier unter 2,5 m. Es bestehe daher grundsätzlich kein Hindernis für die Erteilung der Baubewilligung. Die Einfriedungsmauer und die Einfriedung selbst könnten in technischer Hinsicht übrigens bei Bau unberührt gelassen werden. Allfällige Schäden bzw. Kosten in diesem Zusammenhang seien eindeutig Fragen zivilrechtlicher Art und außerhalb des Entscheidungsraumes der Baubehörde. Es wurde auf die Auflagen in der Niederschrift vom 21. März 1985 verwiesen und zusätzlich an der Dachfläche gegen die Liegenschaft des Beschwerdeführers die Anbringung eines Schneefanggitters über die gesamte Länge des Garagendaches angeordnet. 2. Auswechslungsplan festgehalten. Der Beschwerdeführer erklärte, daß er in die Pläne Einsicht genommen habe bzw. diese ihm vorgelegt worden seien. Der technische Amtssachverständige stellte in seinem Befund insbesondere fest, daß für die zu verbauende Liegenschaft die Widmung "Bauland - Wohngebiet" festgelegt sei. Ein Bebauungsplan existiere für den gesamten Bereich nicht. Zur Beurteilung, ob das Bauvorhaben zur Bebauung in einem auffallenden Widerspruch stehe, sei nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes der Bereich der Heinrichsiedlung ein in sich geschlossener, sich gegen die angrenzenden Gebiete deutlich abhebender Bereich. Für den gesamten Bereich sei die Widmung "Bauland - Wohngebiet" gegeben. Nach Beschreibung der Grenzen dieses Bereiches wurde festgestellt, daß er bereits zu 4/5 bebaut sei. 34 Parzellen seien in offener Bauweise bebaut, 33 würden die Bauklasse römisch eins aufweisen. Die Bebauung einer Parzelle entspreche der Bauklasse römisch zwei. Die Bebauungsdichte betrage zwischen 17 und 33 %. 20 Garagen würden sich im Untergeschoß im Hauptgebäude befinden, im seitlichen Bauwich 8, seitlich, jedoch nicht an der Grenze 3, freistehend nicht an der Grenze 1 Garage. Auf 4 Parzellen gibt es zusätzlich eine Garage. Auf 5 Parzellen bestehe keine Garage. Von den seitlichen, im Bauwich angeordneten Garagen würden sich 2 in gekuppelter Form finden, 2 etwas von der Flucht abgerückt 2, 4 bzw. 6 m von der Bauflucht zurückgerückt, 1 "in Bauflucht flüchtig abgeschleppt". Eine Garage rage 3 m vor die Bauflucht und ca. 4 m in den Seitenabstand, eine andere 75 cm vor die Bauflucht und ca. 4 m in den

Seitenabstand. Die übrigen Garagen würden etwa gleich mit der Bauflucht des Objektes liegen. Die Baufluchtlinien seien nicht ganz einheitlich, in der überwiegenden Zahl aber 4 m bis 3,5 m. Eine Ausnahme bilde die Trafostation mit der Bauflucht in der Straßenfluchtlinie. Der vorgesehene Bauplatz sei eben mit einem leichten Gefälle von ca. 3 bis 5 % gegen Süden. Das Anrainergrundstück sei entlang der Grenze mit einem, dem Gefälle folgenden Mauersockel mit aufgesetztem Jägerzaun abgeschlossen. Parallel dazu verlaufe der Zufahrtsweg des Anrainers zur Garage im Untergeschoß, die im rückwärtigen Teil des Hauses angeordnet sei. Als Geländehöhe an der Grundgrenze zum Anrainer werde laut Paragraph 87, Absatz 2, Ziffer 2, der Bauordnung das Gelände an der Außenseite der Einfriedungsmauer heranzuziehen sein. In seinem Gutachten bezeichnete der Amtssachverständige sodann das hier zu beurteilende Gebiet als ein zusammenhängendes in sich geschlossenes Gebiet, welches sich von den angrenzenden Gebieten, wie unbebaute Wohnlandgebiete, Betriebsgebiet bzw. Grünland, deutlich abhebe. Es handle sich um Bauland - Wohngebiet mit einer in den letzten 20 Jahren entstandenen Bebauung. In diesem Bereich existiere ausschließlich offene Bauweise, fast ausschließlich Bauklasse römisch eins, eine Bebauungsdichte von bis zu 33 %. Der vorherrschende Abstand zwischen Bauflucht- und Straßenfluchtlinie betrage 4 m, nicht unter 2,5 m und nur in drei Fällen über 5 m. In 7 Fällen seien Garagen im seitlichen Bauwich angeordnet (zusätzlich in einem weiteren Fall mit einer rechtskräftigen Baubewilligung), wobei in zwei Fällen auch die hintere Gebäudeflucht, in einem Fall die vordere Gebäudeflucht um 3 m überragt werde. Es sei daher als gesichert anzunehmen, daß "offene Bauweise" gegeben sei. Da die Errichtung einer Garage entlang der Anrainergrundgrenze nicht ausdrücklich verboten sein könne, weil nicht weniger als 8 Garagen im seitlichen Bauwich schon bestünden und die vorherrschende Bauflucht von 4 m Abstand zur Straßenfluchtlinie auch bei Garagen respektiert werde, sei das eingereichte Projekt auf Grund seiner Gestaltung für das Ortsbild in keiner Weise beeinträchtigend, sondern wirke recht ansprechend. Es sei somit die Errichtung der Garage grundsätzlich möglich. Die Garage sei im vorliegenden Fall praktisch zur Gänze vor dem Gebäude situiert und reiche nur 1,57 m hinter die vordere Gebäudeflucht in den Bauwich, der zur Gänze bebaut sei. Nach Ausführungen zum Begriff des Vorgartens vertrat der Amtssachverständige die Ansicht, daß die vordere Baufluchtlinie nicht unbedingt mit der vorderen Gebäudeflucht ident sein müsse und die vorstehenden Überlegungen Basis für die sachverständige Beurteilung der gegebenen Situation seien. Im vorliegenden Fall sei als vorherrschende vordere Baufluchtlinie ein Abstand von 4 m heranzuziehen, der vom Projekt mit 5 m klar eingehalten werde. Die Garage liege also nicht im Vorgarten im rechtlichen Sinn, sodaß sachlich betrachtet ein grundsätzliches, in technischen Aussagen der NÖ Bauordnung begründetes Hindernis aus sachverständiger Sicht nicht bestehe. Welche Seite für die an der Anrainergrundgrenze vorgesehene Kleingarage in Anspruch genommen werde, sei im Gesetz nicht geregelt und unterliege nicht der behördlichen Einflußnahme, sofern nicht Ortsbildgründe dagegen sprechen würden. Die Gebäudehöhe sei nach der mittleren Höhe der Gebäudefront über dem verglichenen Gelände zu messen, die Höhe der Gebäudefront gegen die Parzelle des Beschwerdeführers sei im gegenständlichen zweiten Auswechslungsplan eindeutig fixiert und maßgebend. Die Bauklasse römisch eins habe gemäß Paragraph 5, Absatz 3, NÖ Bauordnung eine Höhe von 4 m, diese könne jedoch gemäß Paragraph 22, Absatz 6, des Gesetzes um einen Meter überschritten werden, bei Giebelfronten um höchstens 4 m. Die Gebäudehöhe der Garage sei im Gesetz mit 2,5 m klar festgelegt und liege hier unter 2,5 m. Es bestehe daher grundsätzlich kein Hindernis für die Erteilung der Baubewilligung. Die Einfriedungsmauer und die Einfriedung selbst könnten in technischer Hinsicht übrigens bei Bau unberührt gelassen werden. Allfällige Schäden bzw. Kosten in diesem Zusammenhang seien eindeutig Fragen zivilrechtlicher Art und außerhalb des Entscheidungsraumes der Baubehörde. Es wurde auf die Auflagen in der Niederschrift vom 21. März 1985 verwiesen und zusätzlich an der Dachfläche gegen die Liegenschaft des Beschwerdeführers die Anbringung eines Schneefanggitters über die gesamte Länge des Garagendaches angeordnet.

Laut Verhandlungsschrift erklärte der Beschwerdeführer, daß er den Plan im Beisein der Kommissionsmitglieder geprüft habe, eine Gebäudehöhe sei aus dem Plan nicht ersichtlich. Die Höhe vom verglichenen Niveau bis zur Dachtraufe betrage 4,30 m. Die Dachstuhlhöhe - Dachtraufe - First sei aus dem Plan nicht ersichtlich und es sei abgelehnt worden, jene vom Sachverständigen ermitteln zu lassen. Die Höhe des Gebäudes betrage demnach 4,30 m -

"Bauklasse I ist nicht eruierbar ca. 4,70 m". Der Beschwerdeführer bestche darauf, daß die Gebäudehöhe exakt am Rohbau ermittelt werde. Der Planersteller habe absichtlich irreführende Angaben bezüglich der Firsthöhe gemacht, wobei eine Differenz von ca. 1 m gegeben sei. Der Sachverständige sei nicht in der Lage gewesen, den Fehler zu entdecken. Es werde daher eine Beschwerde an die übergeordnete Dienststelle ergehen. Weiters werde verlangt, daß die Absetzung des Garagendaches vom Dach des Wohnhauses im Plan ersichtlich zu machen sei. Das Beiblatt ("Ergänzung der Stellungnahme") werde vollinhaltlich in diese Erklärung übernommen. Ausdrücklich wurde erklärt, das

bei der Niederschrift diktierte Gutachten nicht zu unterschreiben und auch nicht zur Kenntnis nehmen zu können, weil für den Beschwerdeführer als rechtlichen Laien eine momentane Beurteilung nicht möglich sei. Es wurde eine Frist von 14 Tagen zur Abgabe einer Stellungnahme zum Gutachten erbeten. Der Vertreter der mitbeteiligten Bauwerber hielt den Ausführungen des Beschwerdeführers entgegen, daß die Gebäudehöhe zur Straßenfluchtlinie dem 2. Auswechslungsplan zu entnehmen sei, wobei die dort ausgewiesenen Maße in der Natur erhoben worden seien. Die Gebäudehöhe zu den Anrainern ergebe sich aus dem Beiblatt zum 2. Auswechslungsplan. Im übrigen werde auf die zutreffenden Ausführungen des Sachverständigen und die hier eingehaltenen gesetzlichen Bestimmungen verwiesen. Der Beschwerdeführer wurde vom Verhandlungsleiter aufgefordert, zum Gutachten unverzüglich Stellung zu nehmen und zu erklären, in welchen subjektiven öffentlichen Rechten er sich beeinträchtigt fühle. "Bauklasse römisch eins ist nicht eruierbar ca. 4,70 m". Der Beschwerdeführer bestehe darauf, daß die Gebäudehöhe exakt am Rohbau ermittelt werde. Der Planersteller habe absichtlich irreführende Angaben bezüglich der Firsthöhe gemacht, wobei eine Differenz von ca. 1 m gegeben sei. Der Sachverständige sei nicht in der Lage gewesen, den Fehler zu entdecken. Es werde daher eine Beschwerde an die übergeordnete Dienststelle ergehen. Weiters werde verlangt, daß die Absetzung des Garagendaches vom Dach des Wohnhauses im Plan ersichtlich zu machen sei. Das Beiblatt ("Ergänzung der Stellungnahme") werde vollinhaltlich in diese Erklärung übernommen. Ausdrücklich wurde erklärt, das bei der Niederschrift diktierte Gutachten nicht zu unterschreiben und auch nicht zur Kenntnis nehmen zu können, weil für den Beschwerdeführer als rechtlichen Laien eine momentane Beurteilung nicht möglich sei. Es wurde eine Frist von 14 Tagen zur Abgabe einer Stellungnahme zum Gutachten erbeten. Der Vertreter der mitbeteiligten Bauwerber hielt den Ausführungen des Beschwerdeführers entgegen, daß die Gebäudehöhe zur Straßenfluchtlinie dem 2. Auswechslungsplan zu entnehmen sei, wobei die dort ausgewiesenen Maße in der Natur erhoben worden seien. Die Gebäudehöhe zu den Anrainern ergebe sich aus dem Beiblatt zum 2. Auswechslungsplan. Im übrigen werde auf die zutreffenden Ausführungen des Sachverständigen und die hier eingehaltenen gesetzlichen Bestimmungen verwiesen. Der Beschwerdeführer wurde vom Verhandlungsleiter aufgefordert, zum Gutachten unverzüglich Stellung zu nehmen und zu erklären, in welchen subjektiven öffentlichen Rechten er sich beeinträchtigt fühle.

In dem vom Beschwerdeführer erwähnten Beiblatt "Ergänzung der Stellungnahme" wird näher begründet, weshalb die Garage im Seitenabstand nach Meinung des Beschwerdeführers unzulässig sei. Der Beschwerdeführer meint insbesondere, daß die Errichtung der Garage im Seitenabstand im auffallenden Widerspruch zur unbestritten bestehenden offenen Bebauungsweise stehe. Weiters wird der Bauplan als gesetzwidrig gerügt, weil ihm zufolge die Firsthöhe 8,55 m betrage und nur mit 7,55 m beschriftet sei. Der Rohbau selbst sei gesetzwidrig, weil gesetzlich vorgesehen in der Bauklasse I die Gebäudehöhe 4 m, der Abstand Niveau-Dachtraufe im Rohbau 4,30 m betrage, die gesetzlich maximal zulässige Firsthöhe 7,70 m, dagegen beim Rohbau ca. 9 m. Weitere Ausführungen in dieser Stellungnahme deuten darauf hin, daß der Beschwerdeführer einen größeren Seitenabstand als erforderlich ansieht. In dem vom Beschwerdeführer erwähnten Beiblatt "Ergänzung der Stellungnahme" wird näher begründet, weshalb die Garage im Seitenabstand nach Meinung des Beschwerdeführers unzulässig sei. Der Beschwerdeführer meint insbesondere, daß die Errichtung der Garage im Seitenabstand im auffallenden Widerspruch zur unbestritten bestehenden offenen Bebauungsweise stehe. Weiters wird der Bauplan als gesetzwidrig gerügt, weil ihm zufolge die Firsthöhe 8,55 m betrage und nur mit 7,55 m beschriftet sei. Der Rohbau selbst sei gesetzwidrig, weil gesetzlich vorgesehen in der Bauklasse römisch eins die Gebäudehöhe 4 m, der Abstand Niveau-Dachtraufe im Rohbau 4,30 m betrage, die gesetzlich maximal zulässige Firsthöhe 7,70 m, dagegen beim Rohbau ca. 9 m. Weitere Ausführungen in dieser Stellungnahme deuten darauf hin, daß der Beschwerdeführer einen größeren Seitenabstand als erforderlich ansieht.

In einer Eingabe vom 2. Juli 1987 lehnte der Beschwerdeführer die Verhandlungsschrift ab und rügte das Verhalten des Bausachverständigen als gesetzwidrig. In diesem Zusammenhang führte er aus, daß der Sachverständige in die Verhandlungsniederschrift sein von ihm erstelltes Gutachten eingebracht habe, jedoch nicht in der Lage oder willens gewesen sei, die an ihn gerichteten Fragen bezüglich der Höhe des Rohbaues zu beantworten. Es sei damit in der Bauverhandlung kein Parteiengehör gewährt worden. Ausdrücklich werde festgestellt, daß die Planangaben mit dem Rohbau nicht übereinstimmten. Der Bausachverständige könne nicht als unabhängiger Sachverständiger bei der Verhandlung sein und zugleich als Gutachter fungieren. Ein Gutachter könne nur ein außenstehender Dritter und kein Beteiligter sein. Die Behörde bzw. der Anwalt, der sich Behördenfunktion anmaße, habe dem Beschwerdeführer das gesetzlich gewährleistete Recht auf Parteiengehör trotz mehrmaligen Verlangens nicht gewährt, indem keine Möglichkeit zu genauem und sachlichem Studium des Gutachtens gegeben worden sei. Außerdem werde

unmißverständlich klargestellt, daß man Unterschriften für die Niederschrift und das gleichzeitig in die Niederschrift diktierter Gutachten erschleichen bzw. erzwingen habe wollen. Dies komme einer Nötigung bzw. Täuschung gleich. Der Beschwerdeführer bestehe auf der Ausschreibung einer neuen Bauverhandlung, in der die Möglichkeit zur Fragestellung gegeben werde und in der man eine sachliche Antwort bekomme. Der Verhandlung müsse ein einsichtiger und besonnener Sachverständiger und kein rüder Mann beigezogen werden.

In der Folge wurde dem Beschwerdeführer die Möglichkeit eingeräumt, die nunmehr auf den Originalplänen vom Planverfasser eingezeichneten Höhenkoten zur Kenntnis zu nehmen. Weiters wurde dem Beschwerdeführer eine Plankopie über die Art der flächenmäßigen Bebauung in der sogenannten X-Siedlung, die dem Gutachten zugrunde lag, zur Stellungnahme übermittelt. Der Aktenlage nach erfolgte keine Äußerung.

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 28. Juli 1987 wurde u.a. die Berufung des Beschwerdeführers als unbegründet abgewiesen und gleichzeitig der Spruch des erstinstanzlichen Bescheides dahingehend ergänzt, daß zusätzlich zu den bisherigen Auflagen an der Dachfläche gegen die Anrainerparzelle die Anbringen von Schneefanggitter über die gesamte Länge des Garagendaches angeordnet wurde. Die Niederschriften vom 19. März und 1. Juli 1987 sowie die dazugehörigen Beilagen wurden zu einem wesentlichen Bestandteil des Bescheides erklärt. Im übrigen wurde der erstinstanzliche Bescheid vollinhaltlich bestätigt und die Berufungswerber wurden hinsichtlich zivilrechtlicher Gründe ihrer Berufung auf den Zivilrechtsweg verwiesen. Zur Begründung wurde ausgeführt, daß die Höhe der Baulichkeit nicht von der Firsthöhe, sondern gemäß § 22 der NÖ Bauordnung 1976 vom Schnitt der Dachhaut mit der Außenwand berechnet werde. Dies gelte im vorliegenden Fall sowohl für die Höhe des Hauptgebäudes als auch für die Höhe der (abgeschleppten) Garage. Dies würde bedeuten, daß sowohl das Garagendach mit einer annähernden Gebäudehöhe von 1,848 m bis 2,381 m als auch die Gebäudehöhe des Wohnhauses mit annähernd 4,067 m bis 4,51 m bei weitem den vom Gesetz vorgeschriebenen Maximalhöhen entsprechen. Bei einem seitlichen Bauchwich von 3 m dürfte nämlich gemäß § 21 Abs. 4 der NÖ Bauordnung 1976 die Gebäudehöhe (Durchschnitt der Seitenfront durch die Dachhaut) 6 m betragen und wäre gemäß § 87 Abs. 2 Z. 3 leg. cit. die zulässige Höhe einer Kleingarage an der Grundgrenze 2,5 m. Beide Werte seien durch den vorgelegten Bauplan nicht erreicht. Im übrigen werde darauf hingewiesen, daß den Feststellungen des Sachverständigen nicht auf gleicher wissenschaftlicher Ebene entgegengetreten worden sei. Die weiteren Feststellungen des Sachverständigen hinsichtlich des § 120 der NÖ Bauordnung 1976 seien durchaus schlüssig und es würde sich kein auffallender Widerspruch zur vorherrschenden Bebauung ergeben. Wenn der Beschwerdeführer vermeine, daß ein Bebauungsplan für die Festlegung eines seitlichen Bauwiches notwendig scheine, so sei hinsichtlich dieses Einwandes auf die Bestimmungen des § 120 Abs. 3 und 4 leg. cit. zu verweisen und auf die im Rahmen der Verhandlungsschrift durchaus schlüssigen Feststellungen des Sachverständigen, denen der Beschwerdeführer ebenfalls nicht auf gleicher wissenschaftlicher Ebene entgegengetreten sei. Abschließend werde festgestellt, daß das gegenständliche Projekt den Bestimmungen der NÖ Bauordnung nicht widerspreche und daher kein Versagungsgrund vorhanden sei. Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 28. Juli 1987 wurde u.a. die Berufung des Beschwerdeführers als unbegründet abgewiesen und gleichzeitig der Spruch des erstinstanzlichen Bescheides dahingehend ergänzt, daß zusätzlich zu den bisherigen Auflagen an der Dachfläche gegen die Anrainerparzelle die Anbringen von Schneefanggitter über die gesamte Länge des Garagendaches angeordnet wurde. Die Niederschriften vom 19. März und 1. Juli 1987 sowie die dazugehörigen Beilagen wurden zu einem wesentlichen Bestandteil des Bescheides erklärt. Im übrigen wurde der erstinstanzliche Bescheid vollinhaltlich bestätigt und die Berufungswerber wurden hinsichtlich zivilrechtlicher Gründe ihrer Berufung auf den Zivilrechtsweg verwiesen. Zur Begründung wurde ausgeführt, daß die Höhe der Baulichkeit nicht von der Firsthöhe, sondern gemäß Paragraph 22, der NÖ Bauordnung 1976 vom Schnitt der Dachhaut mit der Außenwand berechnet werde. Dies gelte im vorliegenden Fall sowohl für die Höhe des Hauptgebäudes als auch für die Höhe der (abgeschleppten) Garage. Dies würde bedeuten, daß sowohl das Garagendach mit einer annähernden Gebäudehöhe von 1,848 m bis 2,381 m als auch die Gebäudehöhe des Wohnhauses mit annähernd 4,067 m bis 4,51 m bei weitem den vom Gesetz vorgeschriebenen Maximalhöhen entsprechen. Bei einem seitlichen Bauchwich von 3 m dürfte nämlich gemäß Paragraph 21, Absatz 4, der NÖ Bauordnung 1976 die Gebäudehöhe (Durchschnitt der Seitenfront durch die Dachhaut) 6 m betragen und wäre gemäß Paragraph 87, Absatz 2, Ziffer 3, leg. cit. die zulässige Höhe einer Kleingarage an der Grundgrenze 2,5 m. Beide Werte seien durch den vorgelegten Bauplan nicht erreicht. Im übrigen werde darauf hingewiesen, daß den Feststellungen des Sachverständigen nicht auf gleicher wissenschaftlicher Ebene entgegengetreten worden sei. Die weiteren Feststellungen des Sachverständigen hinsichtlich des Paragraph 120, der NÖ Bauordnung 1976 seien durchaus

schlüssig und es würde sich kein auffallender Widerspruch zur vorherrschenden Bebauung ergeben. Wenn der Beschwerdeführer vermeine, daß ein Bebauungsplan für die Festlegung eines seitlichen Bauwiches notwendig scheine, so sei hinsichtlich dieses Einwandes auf die Bestimmungen des Paragraph 120, Absatz 3 und 4 leg. cit. zu verweisen und auf die im Rahmen der Verhandlungsschrift durchaus schlüssigen Feststellungen des Sachverständigen, denen der Beschwerdeführer ebenfalls nicht auf gleicher wissenschaftlicher Ebene entgegengetreten sei. Abschließend werde festgestellt, daß das gegenständliche Projekt den Bestimmungen der NÖ Bauordnung nicht widerspreche und daher kein Versagungsgrund vorhanden sei.

Auf Grund der dagegen vom Beschwerdeführer erhobenen Vorstellung führte die Niederösterreichische Landesregierung am 20. April 1988 eine Ortsaugenscheinverhandlung durch, in deren Verlauf der Beschwerdeführer sich mit der Bemerkung entfernte, es habe keinen Sinn, daß er weiter an der Besprechung teilnehme. Im Zuge der Debatte habe der Beschwerdeführer zufolge der Verhandlungsschrift insbesondere behauptet, daß er den mit dem Bescheid vom 28. Juli 1987 genehmigten sogenannten 2. Auswechslungsplan zum ersten Mal sehe und dieser insbesondere bei der Verhandlung am 1. Juli 1977 nicht vorgelegen sei. Diese Behauptung sei durch die damalige Niederschrift widerlegt und es sei zu diesem 2. Auswechslungsplan auch ein Beiblatt erstellt worden, in welchem die Traufenhöhen und Geländekoten eingetragen worden seien. Inhaltlich wurde dann festgehalten, daß die Einwendungen betreffend die Garage nicht begründet seien, da die Bestimmung des § 87 Abs. 2 der NÖ Bauordnung nur dann anzuwenden sei, wenn ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliege, welcher für den Bauplatz offene Bebauungsweise festlege. Die Frage der Zulässigkeit einer Garage in der bewilligten Situierung auf dem Bauplatz könne nur nach § 120 Abs. 3 Z. 1 bzw. Abs. 4 der NÖ Bauordnung beurteilt werden, d.h. es sei zu klären, ob die Garage mit der bestehenden Bebauung in einem auffallenden Widerspruch stehe. § 21 Abs. 4 der NÖ Bauordnung stelle entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers nicht die Firsthöhe, sondern die Gebäudehöhe im Zusammenhang mit dem Bauwich dar. Insbesondere treffe es daher nicht zu, daß die Firsthöhe und somit der höchste Punkt des Gebäudes in irgendeinen Zusammenhang mit dem Seitenabstand gebracht werden könne. Im übrigen gelten auch hier die Bestimmungen des § 120 Abs. 3 und 4 der NÖ Bauordnung. Der Forderung nach einem Schneerechen sei durch eine entsprechende Auflage Rechnung getragen worden. Der Außenkamin sei im genehmigten 2. Auswechslungsplan enthalten und demnach baubehördlich bewilligt worden. Nach Ansicht des bautechnischen Amtssachverständigen bestehe auf Grund des Abstandes zur Grundgrenze und der Situierung keine Brandgefahr für die Anrainer. Die Situierung der Garage gehe aus dem 2. Auswechslungsplan eindeutig hervor, ebenso aus den dargestellten Ansichten und den Höhenkoten. Das verglichene Niveau ergebe sich aus dem Beiblatt zum 2. Auswechslungsplan und auch die Höhe des Wohnhauses. Ein Löschen des Außenkamines und der Dachgaupen sei hinfällig, da der erstere baubehördlich bewilligt und die Dachgaupen im genehmigten Auf Grund der dagegen vom Beschwerdeführer erhobenen Vorstellung führte die Niederösterreichische Landesregierung am 20. April 1988 eine Ortsaugenscheinverhandlung durch, in deren Verlauf der Beschwerdeführer sich mit der Bemerkung entfernte, es habe keinen Sinn, daß er weiter an der Besprechung teilnehme. Im Zuge der Debatte habe der Beschwerdeführer zufolge der Verhandlungsschrift insbesondere behauptet, daß er den mit dem Bescheid vom 28. Juli 1987 genehmigten sogenannten 2. Auswechslungsplan zum ersten Mal sehe und dieser insbesondere bei der Verhandlung am 1. Juli 1977 nicht vorgelegen sei. Diese Behauptung sei durch die damalige Niederschrift widerlegt und es sei zu diesem 2. Auswechslungsplan auch ein Beiblatt erstellt worden, in welchem die Traufenhöhen und Geländekoten eingetragen worden seien. Inhaltlich wurde dann festgehalten, daß die Einwendungen betreffend die Garage nicht begründet seien, da die Bestimmung des Paragraph 87, Absatz 2, der NÖ Bauordnung nur dann anzuwenden sei, wenn ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliege, welcher für den Bauplatz offene Bebauungsweise festlege. Die Frage der Zulässigkeit einer Garage in der bewilligten Situierung auf dem Bauplatz könne nur nach Paragraph 120, Absatz 3, Ziffer eins, bzw. Absatz 4, der NÖ Bauordnung beurteilt werden, d.h. es sei zu klären, ob die Garage mit der bestehenden Bebauung in einem auffallenden Widerspruch stehe. Paragraph 21, Absatz 4, der NÖ Bauordnung stelle entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers nicht die Firsthöhe, sondern die Gebäudehöhe im Zusammenhang mit dem Bauwich dar. Insbesondere treffe es daher nicht zu, daß die Firsthöhe und somit der höchste Punkt des Gebäudes in irgendeinen Zusammenhang mit dem Seitenabstand gebracht werden könne. Im übrigen gelten auch hier die Bestimmungen des Paragraph 120, Absatz 3 und 4 der NÖ Bauordnung. Der Forderung nach einem Schneerechen sei durch eine entsprechende Auflage Rechnung getragen worden. Der Außenkamin sei im genehmigten 2. Auswechslungsplan enthalten und demnach baubehördlich bewilligt worden. Nach Ansicht des bautechnischen Amtssachverständigen bestehe auf Grund des Abstandes zur Grundgrenze und der Situierung keine Brandgefahr für

die Anrainer. Die Situierung der Garage gehe aus dem 2. Auswechslungsplan eindeutig hervor, ebenso aus den dargestellten Ansichten und den Höhenkoten. Das verglichene Niveau ergebe sich aus dem Beiblatt zum 2. Auswechslungsplan und auch die Höhe des Wohnhauses. Ein Löschen des Außenkamines und der Dachgaupen sei hinfällig, da der erstere baubehördlich bewilligt und die Dachgaupen im genehmigten

2. Auswechslungsplan nicht vorgesehen seien. Beim Lokalausgensein hätte durch Nachmessen festgestellt werden können, daß die angegebene Traufenhöhe von 4,076 und 4,51 m über Gelände der tatsächlichen Ausführung entspreche. Das gleiche gelte hinsichtlich der eingetragenen Firsthöhe bei Hausmitte. Die Forderung, die Firsthöhe auf eine Höhe von 6 m über dem verglichenen Gelände zu reduzieren, sei unbegründet, da beim durchgeführten Lokalausgensein festgestellt worden sei, daß die beim Bauvorhaben bewilligte und ausgeführte First- bzw. Traufenhöhe in keinem auffallenden Widerspruch zu den Wohnhäusern im Bezugsbereich stehe. Im Bezugsbereich seien bei mehreren Bauplätzen, wie bereits im Gutachten anlässlich der Bauverhandlung am 1. Juli 1987 festgestellt worden sei, Garagen in ähnlicher Anordnung, d.h. teilweise im Vorgarten und teilweise im seitlichen Abstand vorhanden. Die bewilligte Garage stehe daher nicht im auffallenden Widerspruch zur Bebauung. Die Forderung, einen Abbruchauftrag für diese zu erlassen, sei daher nicht begründet. Hinsichtlich des Außenkamines bestehe keine Brandgefahr.

Eine Ausfertigung der Verhandlungsschrift wurde dem Beschwerdeführer zugestellt und ihm die Möglichkeit eingeräumt, sich innerhalb einer Frist von zwei Wochen zu äußern. In seiner Äußerung vom 7. Juni 1988 verlangte der Beschwerdeführer neuerlich den Abbruch der Garage und einen unbebauten 3 m breiten Streifen zu seiner Grundgrenze, den Abbruch des offenen Kamins sowie die Festsetzung und Kennzeichnung des Niveaupunktes in der Natur entsprechend § 120 der NÖ Bauordnung. Sodann vom Niveaupunkt ausgehend, werde die Reduzierung der Bebauungshöhe laut Bauklasse I auf 4 m verlangt. Schließlich sei die weitere Absenkung der Firsthöhe unter 8 m nach der NÖ Bauordnung durchzuführen. Eine Ausfertigung der Verhandlungsschrift wurde dem Beschwerdeführer zugestellt und ihm die Möglichkeit eingeräumt, sich innerhalb einer Frist von zwei Wochen zu äußern. In seiner Äußerung vom 7. Juni 1988 verlangte der Beschwerdeführer neuerlich den Abbruch der Garage und einen unbebauten 3 m breiten Streifen zu seiner Grundgrenze, den Abbruch des offenen Kamins sowie die Festsetzung und Kennzeichnung des Niveaupunktes in der Natur entsprechend Paragraph 120, der NÖ Bauordnung. Sodann vom Niveaupunkt ausgehend, werde die Reduzierung der Bebauungshöhe laut Bauklasse römisch eins auf 4 m verlangt. Schließlich sei die weitere Absenkung der Firsthöhe unter 8 m nach der NÖ Bauordnung durchzuführen.

Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid vom 29. Juni 1988 wies die Niederösterreichische Landesregierung die Vorstellung des Beschwerdeführers als unbegründet ab. Nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens und der hier maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen erachtete die Gemeindeaufsichtsbehörde einen auffallenden Widerspruch des konkreten Bauvorhabens zur bestehenden Bebauung entsprechend den eingeholten Gutachten als nicht gegeben. Sowohl die Errichtung der Garage im Seitenabstand als auch die Maße des Baukörpers und insbesondere die Gebäudehöhe würden der vorhandenen Bebauung durchaus entsprechen. Ein auffallender Widerspruch zur bestehenden Bebauung läge insbesondere dann vor, wenn das Hauptgebäude nicht mit Abstand zu den seitlichen Grundgrenzen bzw. die Garage nicht an das Hauptgebäude angebaut oder von der bestehenden Bebauung bezüglich Bebauungsweise und Situierung völlig abweichen würde und keine vergleichbaren "gleichartigen" Garagen im Beurteilungsgebiet errichtet wären. Der Einwand, daß aus dem Vorhandensein von 8 rechtskräftigen Baubewilligungen für Garagen keine Schlußfolgerung durch den Sachverständigen für die Zulässigkeit der vorliegenden Garage gezogen werden könnte, sei gesetzlich nicht begründet, da mangels eines Bebauungsplanes eben von der bestehenden Bebauung auszugehen sei. § 87 Abs. 2 der NÖ Bauordnung 1976 sei schließlich nur dann anzuwenden, wenn ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliege, was hier nicht zutreffe. Die Frage, ob die Garage mit der bestehenden Bebauung in einem auffallenden Widerspruch stehe, sei durch das eingeholte schlüssige Gutachten des Bausachverständigen verneint worden. Gleiches wurde hinsichtlich der Firsthöhe und der Gebäudehöhe ausgeführt. Der Forderung nach einem Schneerechen sei durch eine entsprechende Auflage entsprochen worden. Hinsichtlich des Außenkamines sei im Hinblick auf seinen Abstand zur Grundgrenze und seiner Situierung keine Brandgefahr für die Anrainer gegeben. Aus den Plänen sei die konkrete Situation eindeutig erkennbar und der von der Aufsichtsbehörde durchgeführte Lokalausgensein habe durch Nachmessen ergeben, daß die angegebene Traufenhöhe über Gelände der tatsächlichen Ausführung entspreche. Das gleiche gelte hinsichtlich der eingetragenen Firsthöhe bei Hausmitte. Die Forderung, die Firsthöhe auf eine Höhe von 6 m über dem

verglichenen Niveau zu reduzieren, sei unbegründet, weil, wie auch beim Augenschein durch die Aufsichtsbehörde festgestellt worden sei, die bewilligte und ausgeführte First- bzw. Traufenhöhe in keinem auffallenden Widerspruch zu den Wohnhäusern im Bezugsbereich stehe. Im einzelnen wurde noch zu den Ausführungen des Beschwerdeführers in den Verhandlungen vom 30. März 1987 und vom 1. Juli 1987 Stellung genommen. Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid vom 29. Juni 1988 wies die Niederösterreichische Landesregierung die Vorstellung des Beschwerdeführers als unbegründet ab. Nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens und der hier maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen erachtete die Gemeindeaufsichtsbehörde einen auffallenden Widerspruch des konkreten Bauvorhabens zur bestehenden Bebauung entsprechend den eingeholten Gutachten als nicht gegeben. Sowohl die Errichtung der Garage im Seitenabstand als auch die Maße des Baukörpers und insbesondere die Gebäudehöhe würden der vorhandenen Bebauung durchaus entsprechen. Ein auffallender Widerspruch zur bestehenden Bebauung läge insbesondere dann vor, wenn das Hauptgebäude nicht mit Abstand zu den seitlichen Grundgrenzen bzw. die Garage nicht an das Hauptgebäude angebaut oder von der bestehenden Bebauung bezüglich Bebauungsweise und Situierung völlig abweichen würde und keine vergleichbaren "gleichartigen" Garagen im Beurteilungsgebiet errichtet wären. Der Einwand, daß aus dem Vorhandensein von 8 rechtskräftigen Baubewilligungen für Garagen keine Schlußfolgerung durch den Sachverständigen für die Zulässigkeit der vorliegenden Garage gezogen werden könnte, sei gesetzlich nicht begründet, da mangels eines Bebauungsplanes eben von der bestehenden Bebauung auszugehen sei. Paragraph 87, Absatz 2, der NÖ Bauordnung 1976 sei schließlich nur dann anzuwenden, wenn ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliege, was hier nicht zutreffe. Die Frage, ob die Garage mit der bestehenden Bebauung in einem auffallenden Widerspruch stehe, sei durch das eingeholte schlüssige Gutachten des Bausachverständigen verneint worden. Gleiches wurde hinsichtlich der Firsthöhe und der Gebäudehöhe ausgeführt. Der Forderung nach einem Schneerechen sei durch eine entsprechende Auflage entsprochen worden. Hinsichtlich des Außenkamines sei im Hinblick auf seinen Abstand zur Grundgrenze und seiner Situierung keine Brandgefahr für die Anrainer gegeben. Aus den Plänen sei die konkrete Situation eindeutig erkennbar und der von der Aufsichtsbehörde durchgeführte Lokalaugenschein habe durch Nachmessen ergeben, daß die angegebene Traufenhöhe über Gelände der tatsächlichen Ausführung entspreche. Das gleiche gelte hinsichtlich der eingetragenen Firsthöhe bei Hausmitte. Die Forderung, die Firsthöhe auf eine Höhe von 6 m über dem verglichenen Niveau zu reduzieren, sei unbegründet, weil, wie auch beim Augenschein durch die Aufsichtsbehörde festgestellt worden sei, die bewilligte und ausgeführte First- bzw. Traufenhöhe in keinem auffallenden Widerspruch zu den Wohnhäusern im Bezugsbereich stehe. Im einzelnen wurde noch zu den Ausführungen des Beschwerdeführers in den Verhandlungen vom 30. März 1987 und vom 1. Juli 1987 Stellung genommen.

In seiner Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof beantragt der Beschwerdeführer, den angefochtenen Bescheid als rechtswidrig aufzuheben. Er erachtet sich durch ihn in seinen Rechten als Nachbar nach § 87 Abs. 2, § 120 Abs. 3 Z. 1 bzw. Abs. 4, § 118 Z. 9 der NÖ Bauordnung 1976 sowie überhaupt in allen in dieser Rechtssache bezug habenden Rechtsvorschriften, soweit sie ihm als Nachbar und Anrainer zugute kommen verletzt. Über diese Beschwerde sowie über die von der belangten Behörde und den mitbeteiligten Bauwerbern erstatteten Gegenschriften hat der Verwaltungsgerichtshof erwogen: In seiner Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof beantragt der Beschwerdeführer, den angefochtenen Bescheid als rechtswidrig aufzuheben. Er erachtet sich durch ihn in seinen Rechten als Nachbar nach Paragraph 87, Absatz 2, Paragraph 120, Absatz 3, Ziffer eins, bzw. Absatz 4, Paragraph 118, Ziffer 9, der NÖ Bauordnung 1976 sowie überhaupt in allen in dieser Rechtssache bezug habenden Rechtsvorschriften, soweit sie ihm als Nachbar und Anrainer zugute kommen verletzt. Über diese Beschwerde sowie über die von der belangten Behörde und den mitbeteiligten Bauwerbern erstatteten Gegenschriften hat der Verwaltungsgerichtshof erwogen:

Nach § 120 Abs. 3 der NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200-0 in der Fassung der Novelle LGBl. 8200-1, ist eine Bewilligung gemäß § 92 oder § 93 in Gemeinden, in denen nur ein vereinfachter Bebauungsplan gemäß Abs. 1 gilt - abgesehen von § 100 Abs. 4 - zu versagen, wenn nach Paragraph 120, Absatz 3, der NÖ Bauordnung 1976, Landesgesetzblatt 8200-0 in der Fassung der Novelle Landesgesetzblatt 8200-1, ist eine Bewilligung gemäß Paragraph 92, oder Paragraph 93, in Gemeinden, in denen nur ein vereinfachter Bebauungsplan gemäß Absatz eins, gilt - abgesehen von Paragraph 100, Absatz 4, - zu versagen, wenn

1) das geplante Vorhaben zur bestehenden Bebauung in einem auffallenden Widerspruch steht;

2) das Vorhaben innerhalb eines zusammenhängend bebauten Ortsgebietes geplant ist und die geordnete Entwicklung der Bau- und Siedlungstätigkeit der Gemeinde gefährdet.

In Baulandbereichen, für die noch keine Regelung der Bebauung getroffen wurde, gelten die auf die vorherrschende Bebauung zutreffenden Bestimmungen dieses Gesetzes.

Gemäß 120 Abs. 4 der NÖ Bauordnung 1976 ist eine Bewilligung gemäß § 92 oder § 93 in einer Gemeinde, in der noch kein Bebauungsplan und auch kein vereinfachter Bebauungsplan gilt, zu versagen, wenn das geplante Vorhaben einer Bestimmung des Abs. 3 widerspricht. In der Bewilligung einer Bauführung nach § 92 Abs. 2 Z. 1 bis 3, 7 und 8 oder § 93 auf einem noch unbebauten Grundstück, das nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder eines vereinfachten Bebauungsplanes liegt, sind die Straßen- und Baufluchtlinien sowie das Niveau zu bestimmen. Gemäß 120 Absatz 4, der NÖ Bauordnung 1976 ist eine Bewilligung gemäß Paragraph 92, oder Paragraph 93, in einer Gemeinde, in der noch kein Bebauungsplan und auch kein vereinfachter Bebauungsplan gilt, zu versagen, wenn das geplante Vorhaben einer Bestimmung des Absatz 3, widerspricht. In der Bewilligung einer Bauführung nach Paragraph 92, Absatz 2, Ziffer eins bis 3, 7 und 8 oder Paragraph 93, auf einem noch unbebauten Grundstück, das nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder eines vereinfachten Bebauungsplanes liegt, sind die Straßen- und Baufluchtlinien sowie das Niveau zu bestimmen.

Nach § 118 Abs. 9 der NÖ Bauordnung 1976 werden subjektivöffentliche Rechte der Anrainer durch jene Vorschriften begründet, welche nicht nur den öffentlichen Interessen dienen, sondern im Hinblick auf die räumliche Nähe auch dem Anrainer. Hiezu gehören insbesondere die Bestimmungen über Nach Paragraph 118, Absatz 9, der NÖ Bauordnung 1976 werden subjektivöffentliche Rechte der Anrainer durch jene Vorschriften begründet, welche nicht nur den öffentlichen Interessen dienen, sondern im Hinblick auf die räumliche Nähe auch dem Anrainer. Hiezu gehören insbesondere die Bestimmungen über

1. 1) Ziffer eins
den Brandschutz;
2. 2) Ziffer 2
den Schutz vor anderen Gefahren, die sich auf die Anrainergrundstücke ausdehnen können;
- 3) die sanitären Rücksichten wegen ihres Einflusses auf die Umgebung;
- 4) die Bauungsweise, die Bauungshöhe und die Abstände der Fluchtlinien zur Erzielung einer ausreichenden Belichtung.

Übereinstimmend gehen die Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens davon aus, daß in der mitbeteiligten Gemeinde weder ein Bebauungsplan noch ein vereinfachter Bebauungsplan rechtswirksam ist und daher die Übergangsbestimmungen des § 120 Abs. 3 und 4 der NÖ Bauordnung 1976 anzuwenden sind. Übereinstimmung besteht weiters darüber, daß dem Nachbarn in einem solchen Fall auf die Einhaltung der genannten Übergangsbestimmungen ein Rechtsanspruch zusteht (vgl. etwa in diesem Zusammenhang die schon im Vorerkenntnis zitierte hg. Entscheidung vom 20. November 1984, Zl. 84/05/0131, BauSlg. 335). Auch im damaligen Verfahren war die Frage zu beurteilen, ob eine Kleingarage im seitlichen Bauwich in einem auffallenden Widerspruch zur bestehenden Bebauung im Sinne des § 120 Abs. 3 der NÖ Bauordnung 1976 steht. Im damaligen Verfahren waren allerdings keine konkreten Feststellungen über die Abgrenzung des Gebietes sowie über die vorhandenen Baubestände innerhalb dieses Bereiches getroffen worden, wogegen hier im ergänzenden Beschwerdeverfahren die Abgrenzung des Gebietes, das als Maßstab für das Vorliegen eines auffallenden Widerspruches zur bestehenden Bebauung herangezogen wurde, eindeutig beschrieben und planlich auch dargestellt wurde. Der Beschwerdeführer selbst räumt ein, daß die belangte Behörde in formeller Hinsicht sehr bemüht gewesen sei, jeden Fehler in der Abwicklung des Verfahrens zu vermeiden. Dies allein genüge aber nicht, so führt er in der Beschwerde aus, weil das Verfahren trotzdem nicht dem Sinn des Gesetzes entspreche, solange bei peinlich genauer formeller Abwicklung den tatsächlichen Umständen betreffend Bauführung nicht Rechnung getragen werde. Dies sei hier der Fall, da es nicht genüge, einzig und allein auf die übrigen nicht näher definierten Bauten in der Umgebung hinzuweisen, hinsichtlich derselben nur ein allgemeines, ja sogar oberflächliches Erscheinungsbild beschrieben werde, während auf die aufgezeigte rechtswidrige Bauführung im Zusammenhang mit der Umgebung nicht entsprechend eingegangen werde. In anderen derartigen Fällen sei die Erhebung so durchgeführt worden, daß in der engeren Umgebung von Haus zu Haus gegangen worden sei, um Feststellungen zu treffen. Übereinstimmend gehen die Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens davon aus, daß in der mitbeteiligten Gemeinde weder ein Bebauungsplan noch

ein vereinfachter Bebauungsplan rechtswirksam ist und daher die Übergangsbestimmungen des Paragraph 120, Absatz 3 und 4 der NÖ Bauordnung 1976 anzuwenden sind. Übereinstimmung besteht weiters darüber, daß dem Nachbarn in einem solchen Fall auf die Einhaltung der genannten Übergangsbestimmungen ein Rechtsanspruch zusteht vergleiche , etwa in diesem Zusammenhang die schon im Vorerkenntnis zitierte hg. Entscheidung vom 20. November 1984, Zl. 84/05/0131, BauSlg. 335). Auch im damaligen Verfahren war die Frage zu beurteilen, ob eine Kleingarage im seitlichen Bauwich in einem auffallenden Widerspruch zur bestehenden Bebauung im Sinne des Paragraph 120, Absatz 3, der NÖ Bauordnung 1976 steht. Im damaligen Verfahren waren allerdings keine konkreten Feststellungen über die Abgrenzung des Gebietes sowie über die vorhandenen Baubestände innerhalb dieses Bereiches getroffen worden, wogegen hier im ergänzenden Beschwerdeverfahren die Abgrenzung des Gebietes, das als Maßstab für das Vorliegen eines auffallenden Widerspruches zur bestehenden Bebauung herangezogen wurde, eindeutig beschrieben und planlich auch dargestellt wurde. Der Beschwerdeführer selbst räumt ein, daß die belangte Behörde in formeller Hinsicht sehr bemüht gewesen sei, jeden Fehler in der Abwicklung des Verfahrens zu vermeiden. Dies allein genüge aber nicht, so führt er in der Beschwerde aus, weil das Verfahren trotzdem nicht dem Sinn des Gesetzes entspreche, solange bei peinlich genauer formeller Abwicklung den tatsächlichen Umständen betreffend Bauführung nicht Rechnung getragen werde. Dies sei hier der Fall, da es nicht genüge, einzig und allein auf die übrigen nicht näher definierten Bauten in der Umgebung hinzuweisen, hinsichtlich derselben nur ein allgemeines, ja sogar oberflächliches Erscheinungsbild beschrieben werde, während auf die aufgezeigte rechtswidrige Bauführung im Zusammenhang mit der Umgebung nicht entsprechend eingegangen werde. In anderen derartigen Fällen sei die Erhebung so durchgeführt worden, daß in der engeren Umgebung von Haus zu Haus gegangen worden sei, um Feststellungen zu treffen.

Mit diesen Ausführungen verkennt der Beschwerdeführer die Sachlage, weil der im Akt erliegende Plan den Bezugsbereich und die tatsächliche Bebauung ausreichend erkennen läßt, um die Frage zu beurteilen, ob das geplante Vorhaben zur bestehenden Bebauung in einem auffallenden Widerspruch steht. Der vom Amtssachverständigen gegebenen Beschreibung hat der Beschwerdeführer im übrigen nicht widersprochen, sondern nur seine Forderung auf Einhaltung der offenen Bebauungsweise, den Abbruch des offenen Kamins und Reduzierung der Bebauungshöhe wiederholt.

Nun haben aber gerade die Amtssachverständigen, die Gemeindebehörde zweiter Instanz und auch die belangte Behörde die bestehende Bebauung bezüglich der Hauptgebäude als offene Bebauungsweise qualifiziert, jedoch im Hinblick auf bestehende Garagen im Bauwich das Vorliegen eines auffallenden Widerspruches zur bestehenden Bebauung verneint. Gerade die bestehende Bebauung, wie sie planlich dargestellt und von den Amtssachverständigen ermittelt wurde, berechnete aber die Verwaltungsbehörde, trotz der gegebenen offenen Bebauungsweise die Errichtung der Kleingarage im Seitenabstand als nicht im auffallenden Widerspruch zur bestehenden Bebauung anzusehen. In diesem Zusammenhang dürfte der Beschwerdeführer die Rechtslage nach § 87 Abs. 2 der NÖ Bauordnung 1976 verkennen. Nach der dieser Gesetzesstelle ist nämlich selbst dann, wenn im Bebauungsplan die offene Bebauungsweise festgesetzt ist, je Bauplatz eine Garage im Vorgarten an der seitlichen Grundstücksgrenze oder im seitlichen Bauwich zulässig, wenn 1) das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, Nun haben aber gerade die Amtssachverständigen, die Gemeindebehörde zweiter Instanz und auch die belangte Behörde die bestehende Bebauung bezüglich der Hauptgebäude als offene Bebauungsweise qualifiziert, jedoch im Hinblick auf bestehende Garagen im Bauwich das Vorliegen eines auffallenden Widerspruches zur bestehenden Bebauung verneint. Gerade die bestehende Bebauung, wie sie planlich dargestellt und von den Amtssachverständigen ermittelt wurde, berechnete aber die Verwaltungsbehörde, trotz der gegebenen offenen Bebauungsweise die Errichtung der Kleingarage im Seitenabstand als nicht im auffallenden Widerspruch zur bestehenden Bebauung anzusehen. In diesem Zusammenhang dürfte der Beschwerdeführer die Rechtslage nach Paragraph 87, Absatz 2, der NÖ Bauordnung 1976 verkennen. Nach der dieser Gesetzesstelle ist nämlich selbst dann, wenn im Bebauungsplan die offene Bebauungsweise festgesetzt ist, je Bauplatz eine Garage im Vorgarten an der seitlichen Grundstücksgrenze oder im seitlichen Bauwich zulässig, wenn 1) das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird,

2) der Bebauungsplan dies nicht ausdrücklich verbietet, 3) die Gesamtbreite des Bauwiches bebaut wird, die Gebäudehöhe außer bei Kuppelung mit einer Kleingarage auf dem Nachbargrundstück höchstens 2,5 m, gemessen an der Grundstücksgrenze zum Anrainer, beträgt, wobei das Dach des Hauptgebäudes bis zur Hälfte seiner Länge über die Kleingarage abgeschleppt werden darf und die Länge der Kleingarage einschließlich eines Vordaches an der Grundstücksgrenze 12 m nicht überschreitet. Die Errichtung einer Kleingarage an der Nachbargrundgrenze

bedeutet daher entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers nicht, daß der Bauwerber widerrechtlich "auf geschlossene Bebauungsweise übergeht". Die offene Bebauungsweise ist vielmehr mit der Errichtung einer Kleingarage im seitlichen Bauwich vereinbar, wie dies auch der bestehenden Bebauung im Bezugsbereich zum Teil entspricht. Soweit der Beschwerdeführer auf die Erhaltung seines Zaunes an der Grundgrenze verweist, vermag er damit eine zulässige Bauführung auf der Nachbarliegenschaft nicht zu verhindern, weil aus der bloßen Existenz eines Zaunes ein solches Recht nicht ableitbar ist.

Die Ausführungen des Beschwerdeführers betreffend die Bebauungshöhe verkennen die Rechtslage, weil mangels eines Bebauungsplanes auch hier lediglich die Frage zu beantworten ist, ob das geplante Vorhaben zur bestehenden Bebauung in einem auffallenden Widerspruch steht, was nicht einmal der Beschwerdeführer behauptet hat. Im übrigen darf nach § 22 Abs. 6 der NÖ Bauordnung 1976 die Gebäudehöhe eine im Bebauungsplan festgelegte Bebauungshöhe bis zur Bauklasse VII jeweils um höchstens 1 m, bei Giebelfronten um höchstens 4 m, überschreiten. Geht man davon aus, daß ein Bebauungsplan die Bauklasse I festgelegt hätte, so würde dies bedeuten, daß die in dieser Bauklasse nach § 5 Abs. 3 der NÖ Bauordnung 1976 festgesetzte maximale Höhe von 4 m um 1 m überschritten werden dürfte, was nach den genehmigten Plänen nicht der Fall ist, wie bereits auf Verwaltungsebene zutreffend dargelegt worden ist. Daß aber sowohl die Regelungen über einen Bauwich nach § 21 Abs. 4 als auch die über die Höhe der Baulichkeiten nach § 22 der NÖ Bauordnung 1976 einen Bebauungsplan voraussetzen, hat der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 6. Juni 1977, 1196/74, Slg. N.F. Nr. 9338/A, näher begründet. Entgegen der Meinung des Beschwerdeführers kann daher im Beschwerdefall nicht ein Verstoß gegen § 21 der NÖ Bauordnung 1976 geltend gemacht werden. Die Ausführungen des Beschwerdeführers betreffend die Bebauungshöhe verkennen die Rechtslage, weil mangels eines Bebauungsplanes auch hier lediglich die Frage zu beantworten ist, ob das geplante Vorhaben zur bestehenden Bebauung in einem auffallenden Widerspruch steht, was nicht einmal der Beschwerdeführer behauptet hat. Im übrigen darf nach Paragraph 22, Absatz 6, der NÖ Bauordnung 1976 die Gebäudehöhe eine im Bebauungsplan festgelegte Bebauungshöhe bis zur Bauklasse römisch sieben jeweils um höchstens 1 m, bei Giebelfronten um höchstens 4 m, überschreiten. Geht man davon aus, daß ein Bebauungsplan die Bauklasse römisch eins festgelegt hätte, so würde dies bedeuten, daß die in dieser Bauklasse nach Paragraph 5, Absatz 3, der NÖ Bauordnung 1976 festgesetzte maximale Höhe von 4 m um 1 m überschritten werden dürfte, was nach den genehmigten Plänen nicht der Fall ist, wie bereits auf Verwaltungsebene zutreffend dargelegt worden ist. Daß aber sowohl die Regelungen über einen Bauwich nach Paragraph 21, Absatz 4, als auch die über die Höhe der Baulichkeiten nach Paragraph 22, der NÖ Bauordnung 1976 einen Bebauungsplan voraussetzen, hat der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 6. Juni 1977, 1196/74, Slg. N.F. Nr. 9338/A, näher begründet. Entgegen der Meinung des Beschwerdeführers kann daher im Beschwerdefall nicht ein Verstoß gegen Paragraph 21, der NÖ Bauordnung 1976 geltend gemacht werden.

Der Beschwerdeführer bemängelt zwar weiter, daß die vorgeschriebene Anbringung eines Schneerechens eine Gefährdung durch Schneelawinen nicht hintanhaltend könne, doch konnte er auch in diesem Zusammenhang die Verletzung einer gesetzlichen Bestimmung nicht einmal behaupten.

Auf Grund der dargelegten Erwägungen erweist sich die Beschwerde in allen Punkten als unbegründet. Sie war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen. Auf Grund der dargelegten Erwägungen erweist sich die Beschwerde in allen Punkten als unbegründet. Sie war daher gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen.

Von der Durchführung der beantragten mündlichen Verhandlung konnte der Verwaltungsgerichtshof gemäß § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG absehen, weil die Schriftsätze der Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens und die dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Akten des Verwaltungsverfahrens erkennen lassen, daß die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten läßt. Von der Durchführung der beantragten mündlichen Verhandlung konnte der Verwaltungsgerichtshof gemäß Paragraph 39, Absatz 2, Ziffer 6, VwGG absehen, weil die Schriftsätze der Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens und die dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Akten des Verwaltungsverfahrens erkennen lassen, daß die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten läßt.

Der Zuspruch von Aufwandsersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG sowie auf die Verordnung BGBl. Nr. 243/1985. Der Zuspruch von Aufwandsersatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG sowie auf die Verordnung Bundesgesetzblatt Nr. 243 aus 1985,.

Wien, am 17. Jänner 1989

Schlagworte

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VwGH:1989:1988050171.X00

Im RIS seit

30.10.2006

Zuletzt aktualisiert am

08.11.2011

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at