

TE Vwgh Erkenntnis 1984/11/20 84/05/0113

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.11.1984

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Niederösterreich;

L81703 Baulärm Umgebungslärm Niederösterreich;

L82000 Bauordnung;

L82003 Bauordnung Niederösterreich;

Norm

BauO NÖ 1976 §118 Abs9;

BauO NÖ 1976 §20 Abs1;

BauO NÖ 1976 §21 Abs3;

BauO NÖ 1976 §21 Abs4;

BauO NÖ 1976 §22 Abs1;

BauO NÖ 1976 §22 Abs6;

BauO NÖ 1976 §22 Abs7;

BauO NÖ 1976 §22 Abs8;

BauRallg impl;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Straßmann und die Hofräte DDr. Hauer, Dr. Würth, Dr. Degischer und Dr. Domittner als Richter, im Beisein des Schriftführers Richter Mag. Dr. Walter, über die Beschwerde der Dr. HE in W vertreten durch Dr. Norbert Kosch, Rechtsanwalt in Wiener Neustadt, Hauptplatz 31, gegen den Bescheid des Stadtsenates der Stadt Wiener Neustadt vom 26. April 1984, Zl. 4B/200/84/Sti/Wo, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: G-genossenschaft reg. Gen. m.b.H. in W), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat der Stadt Wiener Neustadt Aufwendungen in der Höhe von S 2.400,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Eingabe vom 10. Februar 1984 beantragte die mitbeteiligte Partei des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens beim Magistrat der Stadt Wr. Neustadt die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses mit 77

Wohnungen, einem Geschäftslokal und einer unterirdischen Garage auf den Grundstücken Nr. n/2 und nn der Katastralgemeinde Wr. Neustadt.

Den beigeschlossenen Bauplänen kann unter anderem entnommen werden, daß die zu verbauenden Grundflächen von den öffentlichen Verkehrsflächen B-Ring und G-gasse aufgeschlossen sind, wobei die Gebäudelängsseite dem B-Ring zugeordnet ist. Im Norden grenzt an die zu verbauenden Grundstücke das im Eigentum der Stadtgemeinde befindliche Grundstück Nr. n/1, bei welchem es sich offensichtlich um eine ausgebaute Verkehrsfläche (verlängerte P-Gasse) handelt. Anschließend an dieses Grundstück befindet sich die im Miteigentum der Beschwerdeführerin stehende Liegenschaft B-Ring Nr. 11. Die dieser Liegenschaft zugeordnete Gebäudefront wird in dem hier maßgeblichen Schnitt der Höhe nach mit 18,94 m ausgewiesen, wobei im sechsten Geschoß das Gebäude zurückspringt. Gegenüber der Grundgrenze zum Grundstück Nr. n/1 ist im Lageplan ein Abstand von über 9,42 m kotiert.

Zu diesem Vorhaben nahm der technische Amtssachverständige in einem Aktenvermerk vom 21. Februar 1984 dahin Stellung, daß nach dem für die Liegenschaft geltenden Teilbebauungsplan Nr. 39 D eine sechsgeschossige freistehende Bebauung bei Einhaltung eines mindestens 4,00 m tiefen Vorgartens vorgesehen sei. Von den Nachbargrenzen sei jeweils ein Bauwich im Mindestausmaß der halben Bauhöhe einzuhalten. Nach weiteren, für das Beschwerdeverfahren nicht wesentlichen Feststellungen vertrat er die Auffassung, daß für die vom Grundstück Nr. n/1 geplante Zufahrt zu den Kellergaragen das Zufahrtsrecht entsprechend sicherzustellen sei, da dieses Grundstück keine geplante Straße sei. Sollte das nicht möglich sein, sei die Zufahrt auf Eigengrund zu errichten.

Zu der für 13. März 1984 anberaumten mündlichen Verhandlung wurde die beschwerdeführende Nachbarin unter Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 42 AVG 1950 geladen. Bei dieser Verhandlung erachtete der technische Amtssachverständige das Bauvorhaben unter gleichzeitiger Vorschreibung einer Reihe von Auflagen für bewilligungsfähig. Hinsichtlich des Teilbebauungsplanes Nr. 39 D wurde festgehalten, daß dieser eine sechsgeschossige freistehende Bebauung vorschreibe. Die Beschwerdeführerin erhob Einwendungen dahin, daß die gesetzlich mögliche Bauhöhe überschritten werde, "sowohl hinsichtlich der Bauklasse VI als auch der in diesem Projekt angewendeten Bauklasse VI". Des weiteren erhob sie Einspruch gegen die Zufahrt über die P-Gasse, da diese mit 5 m Breite zu schmal und der Abstand zu ihrem Hause zu gering sei. Zu der für 13. März 1984 anberaumten mündlichen Verhandlung wurde die beschwerdeführende Nachbarin unter Hinweis auf die Rechtsfolgen des Paragraph 42, AVG 1950 geladen. Bei dieser Verhandlung erachtete der technische Amtssachverständige das Bauvorhaben unter gleichzeitiger Vorschreibung einer Reihe von Auflagen für bewilligungsfähig. Hinsichtlich des Teilbebauungsplanes Nr. 39 D wurde festgehalten, daß dieser eine sechsgeschossige freistehende Bebauung vorschreibe. Die Beschwerdeführerin erhob Einwendungen dahin, daß die gesetzlich mögliche Bauhöhe überschritten werde, "sowohl hinsichtlich der Bauklasse römisch sechs als auch der in diesem Projekt angewendeten Bauklasse VI". Des weiteren erhob sie Einspruch gegen die Zufahrt über die P-Gasse, da diese mit 5 m Breite zu schmal und der Abstand zu ihrem Hause zu gering sei.

Mit Bescheid vom 29. März 1984 erteilte der Magistrat der Stadt Wr. Neustadt die angestrebte Baubewilligung unter gleichzeitiger Vorschreibung von Auflagen. In der Begründung wurden Einwendungen der Beschwerdeführerin wiedergegeben und dazu ausgeführt, daß nach dem Teilbebauungsplan Nr. 39 D, beruhend auf dem Gemeinderatsbeschluß vom 30. Mai 1975, für die Liegenschaften die Bauklasse VI gelte. Bereits der Teilbebauungsplan 39 C aus dem Jahre 1969 habe für diese Grundstücke diese Bauklasse vorgesehen. Unter Zugrundelegung der Bestimmungen des § 22 Abs. 1, 2 und 5 sowie der Definitionen des § 2 Z. 12 und 27 der NÖ. Bauordnung finde die projektierte Errichtung des Objektes im Teilbebauungsplan ihre Deckung. Die Gebäudehöhe betrage nach der mittleren Höhe der Gebäudefront 18,94 m, die Bauklasse VI gehe bis zu einer Höhe von 19 m, wobei gemäß § 22 Abs. 1 (richtig: Abs. 6) eine Überschreitung von 1 m möglich sei. Das geplante Objekt enthalte außer dem Erdgeschoß fünf Vollgeschosse, das letzte Geschoß sei vom Dach umschlossen und sohin kein Vollgeschoß. Daraus ergebe sich weiter, daß die Anzahl der Vollgeschosse gleich der Nummer der Bauklasse sei und die Bestimmung des § 22 Abs. 1 (wohl: Abs. 6) eingehalten sei. Nicht zuletzt sei auf § 2 Z. 7 hinzuweisen, nach dem ein Bauplatz ein an eine bestehende oder vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche angrenzendes Grundstück im Bauland sei, welches eine solche Gestalt, Beschaffenheit und Größe habe, daß darauf Gebäude nach den Bestimmungen dieses Gesetzes und des Bebauungsplanes errichtet werden dürfen. Da auch diese Bestimmung eingehalten werde und die im Bescheid aufgenommenen Auflagen, auch in Bezug auf die Verkehrsabwicklung, dafür sorgten, daß ein der NÖ. Bauordnung

entsprechendes Projekt ausgeführt werde, seien die Einwendungen der Anrainerin abzuweisen gewesen. Mit Bescheid vom 29. März 1984 erteilte der Magistrat der Stadt Wr. Neustadt die angestrebte Baubewilligung unter gleichzeitiger Vorschreibung von Auflagen. In der Begründung wurden Einwendungen der Beschwerdeführerin wiedergegeben und dazu ausgeführt, daß nach dem Teilbebauungsplan Nr. 39 D, beruhend auf dem Gemeinderatsbeschuß vom 30. Mai 1975, für die Liegenschaften die Bauklasse römisch sechs gelte. Bereits der Teilbebauungsplan 39 C aus dem Jahre 1969 habe für diese Grundstücke diese Bauklasse vorgesehen. Unter Zugrundelegung der Bestimmungen des Paragraph 22, Absatz eins, 2 und 5 sowie der Definitionen des Paragraph 2, Ziffer 12 und 27 der NÖ. Bauordnung finde die projektierte Errichtung des Objektes im Teilbebauungsplan ihre Deckung. Die Gebäudehöhe betrage nach der mittleren Höhe der Gebäudefront 18,94 m, die Bauklasse römisch sechs gehe bis zu einer Höhe von 19 m, wobei gemäß Paragraph 22, Absatz eins, (richtig: Absatz 6,) eine Überschreitung von 1 m möglich sei. Das geplante Objekt enthalte außer dem Erdgeschoß fünf Vollgeschosse, das letzte Geschoß sei vom Dach umschlossen und sohin kein Vollgeschoß. Daraus ergebe sich weiter, daß die Anzahl der Vollgeschosse gleich der Nummer der Bauklasse sei und die Bestimmung des Paragraph 22, Absatz eins, (wohl: Absatz 6,) eingehalten sei. Nicht zuletzt sei auf Paragraph 2, Ziffer 7, hinzuweisen, nach dem ein Bauplatz ein an eine bestehende oder vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche angrenzendes Grundstück im Bauland sei, welches eine solche Gestalt, Beschaffenheit und Größe habe, daß darauf Gebäude nach den Bestimmungen dieses Gesetzes und des Bebauungsplanes errichtet werden dürfen. Da auch diese Bestimmung eingehalten werde und die im Bescheid aufgenommenen Auflagen, auch in Bezug auf die Verkehrsabwicklung, dafür sorgten, daß ein der NÖ. Bauordnung entsprechendes Projekt ausgeführt werde, seien die Einwendungen der Anrainerin abzuweisen gewesen.

In ihrer dagegen eingebrachten Berufung erachtete die Beschwerdeführerin die Bestimmungen über die Gebäudehöhe als nicht eingehalten; gegen die Zufahrt zur geplanten Parkgarage über die verlängerte P-Gasse erhebe sie wegen der zu geringen Breite und der damit verbundenen Behinderung Einspruch.

Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid wies der Stadtsenat der Stadt Wr. Neustadt die Berufung als unbegründet ab. Zur Begründung wurde nach Hinweisen auf den schon erwähnten Teilbebauungsplan zum Einwand der Überschreitung der Gebäudehöhe ausgeführt, der Auffassung der Beschwerdeführerin, daß bei zurückgesetzten Geschossen deren Deckenoberkante für die Gebäudehöhe maßgebend sei, könne nicht gefolgt werden, da es sich beim angesprochenen Geschoß um ein Dachgeschoß und nicht um ein zurückgesetztes Geschoß handle. Die Baubehörde erster Instanz sei jedoch bezüglich der Verweisung auf die gesetzlichen Bestimmungen zu korrigieren, da es nicht § 2 Z. 27 und § 22 Abs. 5 zu lauten habe, sondern § 2 Z. 28 und § 22 Abs. 6. § 22 Abs. 6 der NÖ. Bauordnung bestimme, daß bei den Bauklassen I bis VII die Anzahl der Vollgeschosse nicht größer sein dürfe als die Nummer der jeweiligen Bauklasse. Auch diese Bestimmung werde eingehalten. Der von der Beschwerdeführerin angezogene § 22 Abs. 7 Z. 1 der NÖ. Bauordnung könne nicht zum Tragen kommen, da dieser bestimme, daß zur Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Wohngebäude bei freier Anordnung der Gebäude die Höhe aller Gebäude gegenüber Wohngebäuden auf demselben Bauplatz den halben Abstand bei gegenüberliegenden Gebäudelängsseiten nicht übersteigen dürfe. Voraussetzung zur Anwendung dieser Bestimmung sei somit, daß die Gebäude auf demselben Bauplatz situiert seien. Im gegenständlichen Fall seien jedoch zwei Bauplätze, nämlich die Liegenschaft B-Ring 11 und die Liegenschaft B-Ring 9 a, gegeben. Dem daraus sich ergebenden Erfordernis nach § 21 Abs. 4 der Bauordnung, einen Bauwich in der Hälfte der Gebäudehöhe einzuhalten, sei Rechnung getragen worden. Das Projekt nehme auf die Möglichkeit der Errichtung einer Zufahrt vom B-Ring Bedacht und es sei daher Vorsorge für den zufließenden Verkehr getroffen worden. Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid wies der Stadtsenat der Stadt Wr. Neustadt die Berufung als unbegründet ab. Zur Begründung wurde nach Hinweisen auf den schon erwähnten Teilbebauungsplan zum Einwand der Überschreitung der Gebäudehöhe ausgeführt, der Auffassung der Beschwerdeführerin, daß bei zurückgesetzten Geschossen deren Deckenoberkante für die Gebäudehöhe maßgebend sei, könne nicht gefolgt werden, da es sich beim angesprochenen Geschoß um ein Dachgeschoß und nicht um ein zurückgesetztes Geschoß handle. Die Baubehörde erster Instanz sei jedoch bezüglich der Verweisung auf die gesetzlichen Bestimmungen zu korrigieren, da es nicht Paragraph 2, Ziffer 27 und Paragraph 22, Absatz 5, zu lauten habe, sondern Paragraph 2, Ziffer 28 und Paragraph 22, Absatz 6, Paragraph 22, Absatz 6, der NÖ. Bauordnung bestimme, daß bei den Bauklassen römisch eins bis römisch sieben die Anzahl der Vollgeschosse nicht größer sein dürfe als die Nummer der jeweiligen Bauklasse. Auch diese Bestimmung werde eingehalten. Der von der Beschwerdeführerin angezogene Paragraph 22, Absatz 7, Ziffer eins, der NÖ. Bauordnung könne nicht zum Tragen kommen, da dieser bestimme, daß zur Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Wohngebäude bei freier

Anordnung der Gebäude die Höhe aller Gebäude gegenüber Wohngebäuden auf demselben Bauplatz den halben Abstand bei gegenüberliegenden Gebäudelängsseiten nicht übersteigen dürfe. Voraussetzung zur Anwendung dieser Bestimmung sei somit, daß die Gebäude auf demselben Bauplatz situiert seien. Im gegenständlichen Fall seien jedoch zwei Bauplätze, nämlich die Liegenschaft B-Ring 11 und die Liegenschaft B-Ring 9 a, gegeben. Dem daraus sich ergebenden Erfordernis nach Paragraph 21, Absatz 4, der Bauordnung, einen Bauwuch in der Hälfte der Gebäudehöhe einzuhalten, sei Rechnung getragen worden. Das Projekt nehme auf die Möglichkeit der Errichtung einer Zufahrt vom B-Ring Bedacht und es sei daher Vorsorge für den zufließenden Verkehr getroffen worden.

In ihrer Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof beantragt die Beschwerdeführerin, den angefochtenen Bescheid wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben. Insbesondere erachtet sich die Beschwerdeführerin dadurch in ihren Rechten verletzt, daß die Bestimmungen der NÖ Bauordnung hinsichtlich Gebäudehöhe und Bauwuch unrichtig ausgelegt worden seien. über diese Beschwerde sowie über die von der belangten Behörde erstattete Gegenschrift hat der Verwaltungsgerichtshof erwogen:

Unter dem Titel einer inhaltlichen Rechtswidrigkeit behauptet die Beschwerdeführerin zunächst, daß die belangte Behörde den angefochtenen Bescheid trotz der Bestimmungen des § 20 Abs. 1 der NÖ. Bauordnung erlassen habe, ohne darauf Rücksicht zu nehmen und zu prüfen, ob die der Aufschließung des Bauplatzes dienende Verkehrsfläche den Verkehrserfordernissen entspreche. Unter dem Titel einer inhaltlichen Rechtswidrigkeit behauptet die Beschwerdeführerin zunächst, daß die belangte Behörde den angefochtenen Bescheid trotz der Bestimmungen des Paragraph 20, Absatz eins, der NÖ. Bauordnung erlassen habe, ohne darauf Rücksicht zu nehmen und zu prüfen, ob die der Aufschließung des Bauplatzes dienende Verkehrsfläche den Verkehrserfordernissen entspreche.

Mit diesem Vorbringen verkennt die Beschwerdeführerin die Rechtslage. Nach § 20 Abs. 1 der NÖ. Bauordnung besteht im Bauland ein Bauverbot, solange die der Aufschließung eines Bauplatzes dienende Verkehrsfläche den Verkehrserfordernissen nicht entspricht oder mit dem Straßennetz nicht in Verbindung steht. Im Beschwerdefall kann nun kein Zweifel darüber bestehen, daß der zu verbauende Bauplatz an zwei Seiten an öffentliche Verkehrsflächen angrenzt, die den Verkehrserfordernissen entsprechen, so daß das gesetzliche Bauverbot nach § 20 Abs. 1 der NÖ Bauordnung keinesfalls Platz greifen kann, wie die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift im Ergebnis zutreffend ausführt. Darüber hinaus hat auch die belangte Behörde in der Gegenschrift zutreffend darauf hingewiesen, daß dem Nachbarn ein subjektiv öffentliches Recht über bestimmte Erfordernisse einer Zufahrt oder eines Zuganges nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht zusteht; in diesem Zusammenhang wurde auf die Erkenntnisse VwSlg. Nr. 5785/A und 6180/A sowie weitere Entscheidungen verwiesen. Mit diesem Vorbringen verkennt die Beschwerdeführerin die Rechtslage. Nach Paragraph 20, Absatz eins, der NÖ. Bauordnung besteht im Bauland ein Bauverbot, solange die der Aufschließung eines Bauplatzes dienende Verkehrsfläche den Verkehrserfordernissen nicht entspricht oder mit dem Straßennetz nicht in Verbindung steht. Im Beschwerdefall kann nun kein Zweifel darüber bestehen, daß der zu verbauende Bauplatz an zwei Seiten an öffentliche Verkehrsflächen angrenzt, die den Verkehrserfordernissen entsprechen, so daß das gesetzliche Bauverbot nach Paragraph 20, Absatz eins, der NÖ Bauordnung keinesfalls Platz greifen kann, wie die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift im Ergebnis zutreffend ausführt. Darüber hinaus hat auch die belangte Behörde in der Gegenschrift zutreffend darauf hingewiesen, daß dem Nachbarn ein subjektiv öffentliches Recht über bestimmte Erfordernisse einer Zufahrt oder eines Zuganges nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht zusteht; in diesem Zusammenhang wurde auf die Erkenntnisse VwSlg. Nr. 5785/A und 6180/A sowie weitere Entscheidungen verwiesen.

In der Beschwerde wird weiter geltend gemacht, daß die Bestimmungen des § 22 der NÖ. Bauordnung über die einzuhaltende Gebäudehöhe verletzt worden seien. Nach § 22 Abs. 1 der NÖ. Bauordnung ist die Gebäudehöhe nach der mittleren Höhe der Gebäudefront über dem verglichenen Gelände zu bemessen, bei zurückgesetzten Geschossen ist deren Deckenoberkante für die Gebäudehöhe maßgebend. Die Höhe anderer Baulichkeiten wird nach der Lage ihres obersten Punktes über dem verglichenen Gelände bemessen, wobei untergeordnete Bauteile außer Betracht bleiben. In der Beschwerde wird weiter geltend gemacht, daß die Bestimmungen des Paragraph 22, der NÖ. Bauordnung über die einzuhaltende Gebäudehöhe verletzt worden seien. Nach Paragraph 22, Absatz eins, der NÖ. Bauordnung ist die Gebäudehöhe nach der mittleren Höhe der Gebäudefront über dem verglichenen Gelände zu

bemessen, bei zurückgesetzten Geschossen ist deren Deckenoberkante für die Gebäudehöhe maßgebend. Die Höhe anderer Baulichkeiten wird nach der Lage ihres obersten Punktes über dem verglichenen Gelände bemessen, wobei untergeordnete Bauteile außer Betracht bleiben.

Nach § 22 Abs. 2 des Gesetzes gilt als Geländehöhe grundsätzlich das Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche. Weicht das Niveau der Verkehrsfläche von dem des zur Bebauung vorgesehenen Teiles des Bauplatzes ab, so ist die verglichene Geländehöhe maßgebend. Nach Paragraph 22, Absatz 2, des Gesetzes gilt als Geländehöhe grundsätzlich das Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche. Weicht das Niveau der Verkehrsfläche von dem des zur Bebauung vorgesehenen Teiles des Bauplatzes ab, so ist die verglichene Geländehöhe maßgebend.

Gemäß § 22 Abs. 6 darf bei den Bauklassen I bis VIII die Anzahl der Vollgeschosse nicht größer sein als die Nummer der jeweiligen Bauklasse. Die Gebäudehöhe darf die im Bebauungsplan festgelegte Bebauungshöhe bis zur Bauklasse VII jeweils um 1 m, bei Giebelfronten um höchstens 4 m, überschreiten. Gemäß Paragraph 22, Absatz 6, darf bei den Bauklassen römisch eins bis römisch acht die Anzahl der Vollgeschosse nicht größer sein als die Nummer der jeweiligen Bauklasse. Die Gebäudehöhe darf die im Bebauungsplan festgelegte Bebauungshöhe bis zur Bauklasse römisch sieben jeweils um 1 m, bei Giebelfronten um höchstens 4 m, überschreiten.

Nach § 22 Abs. 8 leg. cit. darf schließlich die Höhe aller Gebäude zur Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Wohngebäude bei freier Anordnung der Gebäude gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht überschreiten: Nach Paragraph 22, Absatz 8, leg. cit. darf schließlich die Höhe aller Gebäude zur Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Wohngebäude bei freier Anordnung der Gebäude gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht überschreiten:

1. den ganzen Abstand, wenn eine Gebäudelängsseite zur Grenze gerichtet ist;
2. den doppelten Abstand, wenn eine Gebäudeschmalseite zur Grenze gerichtet ist.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes besitzt ein Nachbar bezüglich der ihm zugewendeten Gebäudefront einen Anspruch auf Einhaltung der Gebäudehöhe (vgl. etwa das Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 6. Juni 1977, Slg. N.F. Nr. 9338/A). Dies entspricht der Regelung des § 118 Abs. 9 Z. 4 der NÖ. Bauordnung, wonach die Bestimmungen über die Bebauungshöhe und die Abstände der Fluchtlinien zur Erzielung einer ausreichenden Belichtung zu jenen gehören, welche im Hinblick auf die räumliche Nähe subjektive öffentliche Nachbarrechte begründen. Im Beschwerdefall beträgt die mittlere Gebäudehöhe der der beschwerdeführenden Nachbarin zugekehrten Gebäudefront 18,94 m und trägt insofern der Bestimmung des § 22 Abs. 8 der NÖ. Bauordnung Rechnung, obwohl zwischen der Grundstücksgrenze des zu verbauenden Bauplatzes und dem Grundstück der Beschwerdeführerin sich noch das in der Sachverhaltsdarstellung erwähnte Grundstück Nr. n/1 befindet. Die Beschwerdeführerin vermeint allerdings, daß das etwas zurückgesetzte Dachgeschoß bei der Berechnung der Gebäudehöhe berücksichtigt werden müßte, und beruft sich in diesem Zusammenhang auf die erwähnte Bestimmung des § 22 Abs. 1, erster Satz, leg. cit. Die belangte Behörde hielt in ihrer Gegenschrift an der Auffassung fest, daß Dachgeschosse nicht als solche zurückgesetzte Geschosse zu beurteilen seien, zumal die gesetzliche Bestimmung vor ihrer Änderung im Jahre 1981 noch beide Begriffe enthalten habe und die Worte "oder ausgebaute Dachgeschosse" sodann gestrichen worden seien, weil der Ausbau von Dachgeschossen für das Ortsbild wenig und für subjektive öffentliche Nachbarrechte keine Bedeutung habe. Daß es sich bei dem zurückgesetzten Geschoß um ein Dachgeschoß handelt, ergibt sich aus der Darstellung im Plan, ist doch ein Dachgeschoß nach der Definition des § 2 Z. 12 des Gesetzes ein solches, das oberhalb des letzten Vollgeschosses liegt und nach außen ganz oder teilweise durch das Dach umschlossen wird. Der Verwaltungsgerichtshof teilt diese Auffassung, so daß das zurückgesetzte Dachgeschoß für die Bemessung der Gebäudehöhe im Sinne des § 22 Abs. 1 der NÖ. Bauordnung nicht maßgebend war und sohin die Bedenken der Beschwerdeführerin nicht zutreffen. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes besitzt ein Nachbar bezüglich der ihm zugewendeten Gebäudefront einen Anspruch auf Einhaltung der Gebäudehöhe vergleiche etwa das Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 6. Juni 1977, Slg. N.F. Nr. 9338/A). Dies entspricht der Regelung des Paragraph 118, Absatz 9, Ziffer 4, der NÖ. Bauordnung, wonach die Bestimmungen über die Bebauungshöhe und die Abstände der Fluchtlinien zur Erzielung einer ausreichenden Belichtung zu jenen gehören, welche im Hinblick auf die räumliche Nähe subjektive öffentliche Nachbarrechte begründen. Im Beschwerdefall beträgt die mittlere Gebäudehöhe der der beschwerdeführenden Nachbarin zugekehrten Gebäudefront 18,94 m und trägt insofern der Bestimmung des Paragraph 22, Absatz 8, der NÖ. Bauordnung Rechnung, obwohl zwischen der Grundstücksgrenze des zu verbauenden Bauplatzes und dem

Grundstück der Beschwerdeführerin sich noch das in der Sachverhaltsdarstellung erwähnte Grundstück Nr. n/1 befindet. Die Beschwerdeführerin vermeint allerdings, daß das etwas zurückgesetzte Dachgeschoß bei der Berechnung der Gebäudehöhe berücksichtigt werden müßte, und beruft sich in diesem Zusammenhang auf die erwähnte Bestimmung des Paragraph 22, Absatz eins,, erster Satz, leg. cit. Die belangte Behörde hielt in ihrer Gegenschrift an der Auffassung fest, daß Dachgeschosse nicht als solche zurückgesetzte Geschosse zu beurteilen seien, zumal die gesetzliche Bestimmung vor ihrer Änderung im Jahre 1981 noch beide Begriffe enthalten habe und die Worte "oder ausgebaute Dachgeschosse" sodann gestrichen worden seien, weil der Ausbau von Dachgeschossen für das Ortsbild wenig und für subjektive öffentliche Nachbarrechte keine Bedeutung habe. Daß es sich bei dem zurückgesetzten Geschoß um ein Dachgeschoß handelt, ergibt sich aus der Darstellung im Plan, ist doch ein Dachgeschoß nach der Definition des Paragraph 2, Ziffer 12, des Gesetzes ein solches, das oberhalb des letzten Vollgeschosses liegt und nach außen ganz oder teilweise durch das Dach umschlossen wird. Der Verwaltungsgerichtshof teilt diese Auffassung, so daß das zurückgesetzte Dachgeschoß für die Bemessung der Gebäudehöhe im Sinne des Paragraph 22, Absatz eins, der NÖ. Bauordnung nicht maßgebend war und sohin die Bedenken der Beschwerdeführerin nicht zutreffen.

Soweit die Beschwerdeführerin behauptet, die gesetzlichen Bestimmungen für einen Bauwich nach § 21 Abs. 4 der NÖ. Bauordnung seien nicht eingehalten, geht sie unrichtig davon aus, daß die Gebäudehöhe 23 m betrage, wobei auf Grund ihres Vorbringens nicht zu erkennen ist, wie sie zu dieser Gebäudehöhe kommt. Tatsächlich ist aber im Sinne des § 21 Abs. 4 der NÖ. Bauordnung ein Bauwich in der Hälfte der Gebäudehöhe durch das Bauvorhaben der Mitbeteiligten eingehalten. Soweit die Beschwerdeführerin behauptet, die gesetzlichen Bestimmungen für einen Bauwich nach Paragraph 21, Absatz 4, der NÖ. Bauordnung seien nicht eingehalten, geht sie unrichtig davon aus, daß die Gebäudehöhe 23 m betrage, wobei auf Grund ihres Vorbringens nicht zu erkennen ist, wie sie zu dieser Gebäudehöhe kommt. Tatsächlich ist aber im Sinne des Paragraph 21, Absatz 4, der NÖ. Bauordnung ein Bauwich in der Hälfte der Gebäudehöhe durch das Bauvorhaben der Mitbeteiligten eingehalten.

Soweit die Beschwerdeführerin unter dem Titel einer Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften behauptet, die Zufahrt zum Bauplatz sei mittels einer Servitut nicht ausreichend gesichert und es hätte geprüft werden müssen, ob eine bestehende Verkehrsfläche als öffentliche Verkehrsfläche zu beurteilen ist, hat diesem Vorbringen die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift zutreffend, wie bereits ausgeführt, entgegengehalten, daß die Beschwerdeführerin mit solchen Fragen die Verletzung eines subjektiv öffentlichen Nachbarrechtes nicht geltend machen kann. Es erübrigte sich daher eine nähere Auseinandersetzung mit dem diesbezüglichen Beschwerdevorbringen.

Auf Grund der dargelegten Erwägungen erweist sich sohin die Beschwerde als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG 1965 abzuweisen war. Auf Grund der dargelegten Erwägungen erweist sich sohin die Beschwerde als unbegründet, weshalb sie gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG 1965 abzuweisen war.

Der Zuspruch von Aufwandsersatz gründet sich auf die Bestimmungen der §§ 47 ff VwGG 1965 sowie die Verordnung BGBl. Nr. 221/1981. Der Zuspruch von Aufwandsersatz gründet sich auf die Bestimmungen der Paragraphen 47, ff VwGG 1965 sowie die Verordnung Bundesgesetzblatt Nr. 221 aus 1981,.

Wien, am 20. November 1984

Schlagworte

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar Diverses BauRallg5/2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1984:1984050113.X00

Im RIS seit

13.09.2004

Zuletzt aktualisiert am

05.10.2017

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at