

TE Vwgh Erkenntnis 2010/9/28 2008/05/0262

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.09.2010

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Niederösterreich;

L82000 Bauordnung;

L82003 Bauordnung Niederösterreich;

10/07 Verwaltungsgerichtshof;

40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §8;

BauO NÖ 1996 §54;

BauO NÖ 1996 §6 Abs2 Z3;

BauO NÖ 1996 §6 Abs2;

BauRallg;

VwGG §42 Abs1 Z1;

1. AVG § 8 heute

2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991

1. VwGG § 42 heute

2. VwGG § 42 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013

3. VwGG § 42 gültig von 01.07.2012 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012

4. VwGG § 42 gültig von 01.07.2008 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008

5. VwGG § 42 gültig von 01.01.1991 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990

6. VwGG § 42 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Pallitsch, Dr. Handstanger, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Zykan, über die Beschwerde des Dr. W G in Stockerau, vertreten durch Dr. Wolfgang Kunert, Rechtsanwalt in 2000 Stockerau, Th. Pampichler-Straße 1a, gegen den Bescheid der NÖ Landesregierung vom 17. Oktober 2008, Zl. RU1- BR-692/003-2008, betreffend Einwendung gegen ein Bauverfahren (mitbeteiligte Partei: 1. A S, 3580 Horn; 2. N S, 3580 Horn;

3. Stadtgemeinde Horn, 3580 Horn, Rathausplatz 4), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts aufgehoben.

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

Begründung

I.römisch eins.

1. Mit Bescheid vom 24. März 2005 erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Stadtgemeinde als Baubehörde

I. Instanz der erstmitbeteiligten und der zweitmitbeteiligten Partei (den Bauwerbern) auf Grund ihres Ansuchens vom 28. Februar 2005 und des Ergebnisses der am 23. März 2005 am Bauplatz durchgeführten Bauverhandlung gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 2 iVm § 14 Z. 1 und 7 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 (BO), die baubehördliche Bewilligung zur Ausführung des Projektes Abbruch, Zu- und Umbau beim bestehenden Wohnhaus sowie Neubau einer Garage in 3580 Horn, K Gasse 16, auf dem Grundstück Nr. 385/226 (EZ 1701, KG Horn) nach Maßgabe der vorgelegten, mit der Genehmigungsklausel versehenen Ausführungspläne und der im Abschnitt A enthaltenen Beschreibung und bei Einhaltung der im Abschnitt B angeführten Auflagen.römisch eins. Instanz der erstmitbeteiligten und der zweitmitbeteiligten Partei (den Bauwerbern) auf Grund ihres Ansuchens vom 28. Februar 2005 und des Ergebnisses der am 23. März 2005 am Bauplatz durchgeführten Bauverhandlung gemäß Paragraph 23, Absatz eins und Absatz 2, in Verbindung mit Paragraph 14, Ziffer eins, und 7 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 (BO), die baubehördliche Bewilligung zur Ausführung des Projektes Abbruch, Zu- und Umbau beim bestehenden Wohnhaus sowie Neubau einer Garage in 3580 Horn, K Gasse 16, auf dem Grundstück Nr. 385/226 (EZ 1701, KG Horn) nach Maßgabe der vorgelegten, mit der Genehmigungsklausel versehenen Ausführungspläne und der im Abschnitt A enthaltenen Beschreibung und bei Einhaltung der im Abschnitt B angeführten Auflagen.

2. Auf Grund einer nach schriftlichen Beschwerden von Amts wegen durchgeführten baupolizeilichen Überprüfung am 28. November 2005 untersagte die Baubehörde I. Instanz mit Bescheid vom 18. April 2006 den Bauwerbern gemäß § 29 BO die Fortsetzung der Ausführung des Bauvorhabens, weil bei der Bauausführung des Zubaus des neuen Eingangsbereiches, im speziellen der Ausführung des Seitenabstands zur Nachbarparzelle des Beschwerdeführers Nr. 385/202, KG Horn, bei der Bauausführung Änderungen gegenüber dem bewilligten Einreichplan vom 23. Februar 2005 vorgenommen worden seien; der Seitenabstand des neuen Eingangsbereichs zum genannten Nachbargrundstück betrage nunmehr 2,59 m (anstelle der im Einreichplan angegebenen 3 m); weiters solle zusätzlich noch ein Vollwärmeschutz mit einer Stärke von maximal 10 cm an dieser Außenwand angebracht werden. Mit Bescheid vom selben Tag wies die Baubehörde I. Instanz einen Antrag des Beschwerdeführers auf Baueinstellung als unzulässig zurück. 2. Auf Grund einer nach schriftlichen Beschwerden von Amts wegen durchgeführten baupolizeilichen Überprüfung am 28. November 2005 untersagte die Baubehörde römisch eins. Instanz mit Bescheid vom 18. April 2006 den Bauwerbern gemäß Paragraph 29, BO die Fortsetzung der Ausführung des Bauvorhabens, weil bei der Bauausführung des Zubaus des neuen Eingangsbereiches, im speziellen der Ausführung des Seitenabstands zur Nachbarparzelle des Beschwerdeführers Nr. 385/202, KG Horn, bei der Bauausführung Änderungen gegenüber dem bewilligten Einreichplan vom 23. Februar 2005 vorgenommen worden seien; der Seitenabstand des neuen Eingangsbereichs zum genannten Nachbargrundstück betrage nunmehr 2,59 m (anstelle der im Einreichplan angegebenen 3 m); weiters solle zusätzlich noch ein Vollwärmeschutz mit einer Stärke von maximal 10 cm an dieser Außenwand angebracht werden. Mit Bescheid vom selben Tag wies die Baubehörde römisch eins. Instanz einen Antrag des Beschwerdeführers auf Baueinstellung als unzulässig zurück.

3.1. Mit einem bei der mitbeteiligten Stadtgemeinde am 5. Mai 2006 eingelangten Ansuchen samt Auswechslungsplan wurde das in Rede stehende Projekt insbesondere dahingehend abgeändert, dass der Abstand des Wohnhauses zur rechten Grundgrenze zum Grundstück des Beschwerdeführers hin 2,55 m beträgt. Mit Schriftsatz vom 26. Mai 2006 erhob der Beschwerdeführer dagegen Einwendungen. Das nunmehr abgeänderte Bauvorhaben weiche von der Umgebungsbebauung jedenfalls ab, weil im Bereich Karl Illner-Gasse/Johann Steinböck-Straße jeweils Seitenabstände von mindestens 3 m eingehalten würden, ferner sei bei Nichteinhaltung des bisher bewilligten Seitenabstandes von 3 m eine Beeinträchtigung des Lichteinfalls der Hauptfenster auf seiner Liegenschaft iSd § 54 BO gegeben; weiters beantragte der Beschwerdeführer die Einholung eines Gutachtens nach der genannten gesetzlichen Bestimmung mit Eingrenzung des Bezugsgebietes. Diese Einwendungen wurden bei der mündlichen Verhandlung am 31. Mai 2006 im Wesentlichen wiederholt. 3.1. Mit einem bei der mitbeteiligten Stadtgemeinde am 5. Mai 2006 eingelangten Ansuchen

samt Auswechslungsplan wurde das in Rede stehende Projekt insbesondere dahingehend abgeändert, dass der Abstand des Wohnhauses zur rechten Grundgrenze zum Grundstück des Beschwerdeführers hin 2,55 m beträgt. Mit Schriftsatz vom 26. Mai 2006 erhob der Beschwerdeführer dagegen Einwendungen. Das nunmehr abgeänderte Bauvorhaben weiche von der Umgebungsbebauung jedenfalls ab, weil im Bereich Karl Illner-Gasse/Johann Steinböck-Straße jeweils Seitenabstände von mindestens 3 m eingehalten würden, ferner sei bei Nichteinhaltung des bisher bewilligten Seitenabstandes von 3 m eine Beeinträchtigung des Lichteinfalls der Hauptfenster auf seiner Liegenschaft iSd Paragraph 54, BO gegeben; weiters beantragte der Beschwerdeführer die Einholung eines Gutachtens nach der genannten gesetzlichen Bestimmung mit Eingrenzung des Bezugsgebietes. Diese Einwendungen wurden bei der mündlichen Verhandlung am 31. Mai 2006 im Wesentlichen wiederholt.

3.2. Mit Bescheid vom 2. Juni 2006 erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Stadtgemeinde als Baubehörde I. Instanz den Bauwerbern auf Grund des Ansuchens vom 5. Mai 2006 und des Ergebnisses der Bauverhandlung gemäß § 23 Abs. 1 und 2 iVm § 14 Z. 1 BO die baubehördliche Bewilligung zur Ausführung des abgeänderten Projekts unter Auflagen. 3.2. Mit Bescheid vom 2. Juni 2006 erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Stadtgemeinde als Baubehörde römisch eins. Instanz den Bauwerbern auf Grund des Ansuchens vom 5. Mai 2006 und des Ergebnisses der Bauverhandlung gemäß Paragraph 23, Absatz eins, und 2 in Verbindung mit Paragraph 14, Ziffer eins, BO die baubehördliche Bewilligung zur Ausführung des abgeänderten Projekts unter Auflagen.

In der Begründung wurde insbesondere festgehalten, der Bausachverständige des NÖ Gebietsbeamtes IV, Krems an der Donau, habe aus bautechnischer Sicht festgestellt, dass für ein zulässiges Gebäude mit Hauptfenstern bei 3,0 m Seitenabstand von der Grundgrenze unter Berücksichtigung der Brüstungshöhe von 2,92 m ein neueres Gebäude auf der Liegenschaft des Nachbarn mit Hauptfenstern zulässig sei, weshalb die Belichtung auf mögliche zulässige Hauptfenster auf Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werde. Im sichtbaren Bezugsbereich bestünden Gebäudehöhen von mehr als 8 m (siehe Grundstück Nr. 385/13); Seitenabstände von Gebäuden zu Nachbargrundstücken unter 3 m seien insbesondere auf den Grundstücken Nr. 385/205 bzw. durch das Gebäude 285/224 und bei dem Gebäude samt Grundstück auf der Parzelle Nr. 385/216 gegeben. Von daher sei weder eine Beeinträchtigung bestehender und zukünftiger möglicher Hauptfenster (im Sinne einer nichtausreichenden Belichtung der Hauptfenster) noch eine Abweichung von der sichtbaren Umgebungsbebauung vorhanden, weshalb die Einwendungen des Beschwerdeführers fehl gingen. In der Begründung wurde insbesondere festgehalten, der Bausachverständige des NÖ Gebietsbeamtes römisch vier, Krems an der Donau, habe aus bautechnischer Sicht festgestellt, dass für ein zulässiges Gebäude mit Hauptfenstern bei 3,0 m Seitenabstand von der Grundgrenze unter Berücksichtigung der Brüstungshöhe von 2,92 m ein neueres Gebäude auf der Liegenschaft des Nachbarn mit Hauptfenstern zulässig sei, weshalb die Belichtung auf mögliche zulässige Hauptfenster auf Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werde. Im sichtbaren Bezugsbereich bestünden Gebäudehöhen von mehr als 8 m (siehe Grundstück Nr. 385/13); Seitenabstände von Gebäuden zu Nachbargrundstücken unter 3 m seien insbesondere auf den Grundstücken Nr. 385/205 bzw. durch das Gebäude 285/224 und bei dem Gebäude samt Grundstück auf der Parzelle Nr. 385/216 gegeben. Von daher sei weder eine Beeinträchtigung bestehender und zukünftiger möglicher Hauptfenster (im Sinne einer nichtausreichenden Belichtung der Hauptfenster) noch eine Abweichung von der sichtbaren Umgebungsbebauung vorhanden, weshalb die Einwendungen des Beschwerdeführers fehl gingen.

3.3. Dagegen erhob der Beschwerdeführer mit Schriftsatz vom 20. Juni 2006 Berufung. Im Berufungsverfahren erstattete der Sachverständige ein umfangreiches ergänzendes bautechnisches Gutachten (vom 6. September 2006) einschließlich einer Fotodokumentation betreffend das Bezugsgebiet.

Der Sachverständige führte unter anderem aus, laut dem vorliegenden Auswechslungsplan betrage der Abstand des Nachbargebäudes zur Grundgrenze 5,05 m (7,65 m - 2,55 m), der Abstand des Nachbargebäudes zum strittigen Zubau 7,65 m. Unterhalb der baurechtlichen Standardsockelhöhe (auf senkrechte Höhe über Niveau 1 m) seien bei diesem Nachbargebäude des Beschwerdeführers keine Hauptfenster gegeben. An dieser Außenwand des Nachbargebäudes des Beschwerdeführers unterhalb dieser Brüstungshöhe seien nur Fenster eines Windfanges sowie Kellerfenster gegeben. Die mittlere Gebäudehöhe der Giebelwand des Zubaues sei bereits bei der dem Erstbescheid zugrundeliegenden Bauverhandlung mit 8,32 m berechnet worden. Unter Berücksichtigung der Sockelhöhe von 1 m ergebe sich somit für die Berechnung des zulässigen Lichteinfalls auf Hauptfenster unter 45 Grad ein Mindestseitenabstand zur bestehenden Nachbarbebauung von (8,32 m - 1,00 m) 7,32 m. Nach dem Auswechslungsplan vom 3. Mai 2006 sei aber ein Seitenabstand von sogar 7,65 m eingetragen. Ein mögliches

zukünftiges Gebäude auf der Parzelle des Beschwerdeführers mit Hauptfenstern könne (wenn dies im Einklang mit der Flächenwidmung stehe) entweder direkt an der Grundgrenze mit einer öffnungslosen Brandwand oder in einem Seitenabstand von 3 m errichtet werden. Schon anlässlich der Bauverhandlung am 31. Mai 2006 sei bei der Prüfung des zukünftigen möglichen Lichteinfalls für die Zulässigkeit des abgeänderten Bauvorhabens festgestellt und geprüft worden, dass der Zubau mit einer mittleren Gebäudehöhe von 8,32 m und einem Seitenabstand von 2,43 m zur Nachbargrundgrenze geplant sei. Weiters sei festgestellt worden, dass beim bestehenden Nachbargebäude auf der Parzelle des Beschwerdeführers bei der zum Bauwerber gerichteten Außenwand, ausgehend vom gewachsenen Niveau, Hauptfenster erst in einer Höhe von 2,92 m vorhanden seien. Dadurch sei ein Gebäude am Nachbargrundstück bei einem Seitenabstand von 3 m zur Grundgrenze auf Grund des gegenständlichen Bauvorhabens mit drei Hauptfenstern ab einer Höhe von 2,77 m (8,32 m - 2,55 m - 3,00 m) möglich.

3.4. Auf der Grundlage dieses als schlüssig erachteten Gutachtens wies der Stadtrat der mitbeteiligten Gemeinde als Baubehörde II. Instanz die Berufung gemäß § 66 Abs. 4 AVG ab. 3.4. Auf der Grundlage dieses als schlüssig erachteten Gutachtens wies der Stadtrat der mitbeteiligten Gemeinde als Baubehörde römisch zwei. Instanz die Berufung gemäß Paragraph 66, Absatz 4, AVG ab.

3.5. Der dagegen erhobenen Vorstellung gab die belangte Behörde mit Bescheid vom 3. April 2007 Folge 1. (Vorstellungsbescheid).

Begründet wurde dies vor allem damit, dass der bautechnische Amtssachverständige auf Grund eines offensichtlichen Rechenfehlers eine Giebelfläche von 73,54 m² und damit eine mittlere Gebäudehöhe von 8,32 m berechnet habe. Vollziehe man (auf der Grundlage der nicht in Zweifel gezogenen Ausgangswerte) seine Rechnung jedoch nach, so ergebe sich eine Giebelfläche von rund 91,23 m² und gelange man damit zu einer mittleren Gebäudehöhe von 10,32 m. Die unrichtige Berechnung habe bereits die Baubehörde I. Instanz ihrer Entscheidung - die von der Baubehörde II. Instanz bestätigt worden sei - zugrundegelegt. Die Baubehörde habe daher eine neue Berechnung der Belichtungsverhältnisse zu veranlassen. Zudem sei auch die Darstellung dieser Belichtungsverhältnisse im Berufungsbescheid vom 5. Dezember 2006 nicht ausreichend klar nachvollziehbar und der Bescheid insofern un schlüssig. Insbesondere sei klar verständlich und nachvollziehbar darzustellen, wie sich das gegenständliche Bauprojekt auf die Liegenschaft des Beschwerdeführers und deren Bebauung - gegenwärtige wie zukünftig mögliche - auswirke. Begründet wurde dies vor allem damit, dass der bautechnische Amtssachverständige auf Grund eines offensichtlichen Rechenfehlers eine Giebelfläche von 73,54 m² und damit eine mittlere Gebäudehöhe von 8,32 m berechnet habe. Vollziehe man (auf der Grundlage der nicht in Zweifel gezogenen Ausgangswerte) seine Rechnung jedoch nach, so ergebe sich eine Giebelfläche von rund 91,23 m² und gelange man damit zu einer mittleren Gebäudehöhe von 10,32 m. Die unrichtige Berechnung habe bereits die Baubehörde römisch eins. Instanz ihrer Entscheidung - die von der Baubehörde römisch zwei. Instanz bestätigt worden sei - zugrundegelegt. Die Baubehörde habe daher eine neue Berechnung der Belichtungsverhältnisse zu veranlassen. Zudem sei auch die Darstellung dieser Belichtungsverhältnisse im Berufungsbescheid vom 5. Dezember 2006 nicht ausreichend klar nachvollziehbar und der Bescheid insofern un schlüssig. Insbesondere sei klar verständlich und nachvollziehbar darzustellen, wie sich das gegenständliche Bauprojekt auf die Liegenschaft des Beschwerdeführers und deren Bebauung - gegenwärtige wie zukünftig mögliche - auswirke.

4.1. Im fortgesetzten Berufungsverfahren erstellte der Amtssachverständige ein "Abschließendes bautechnisches Gutachten" vom 4. Mai 2007. Darin wird u.a. festgehalten, dass die bei der Bauverhandlung diktier te Berechnungsformel für die Giebelfläche offensichtlich unzutreffend notiert worden sei, weil sich das im Gutachten festgehaltene Endergebnisse von 73,54 m² für die Giebelfläche (was näher dargestellt und mit einer Skizze unterlegt wird) als zutreffend erweise. Die mittlere Gebäudehöhe betrage somit wie damals festgestellt 73,3559 m² / 8,84 m, das seien 8,298 m oder rund 8,30 m anstelle von 8,32 m laut Bauverhandlungsschrift vom 31. Mai 2006. Das gegenständliche Bauvorhaben sei daher mit einer mittleren Gebäudehöhe von 8,3 m bzw. 8,32 m und mit einem Seitenabstand von 7,65 m zum bestehenden Nachbargebäude vorgesehen. Dadurch sei der Lichteinfall unter 45 Grad auf bestehende Hauptfenster des bestehenden Nachbargebäudes bei Berücksichtigung einer Sockelhöhe von 0,65 m bzw. 0,67 m über gewachsenem Niveau nicht beeinträchtigt. Beim bestehenden Nachbargebäude des Beschwerdeführers seien mögliche neue Hauptfenster bei einer Sockelhöhe von 1,00 m noch als Hauptfenster bauordnungskonform und zulässig. Wenn der Brandschutz, der Lichteinfall auf zulässige und bestehende Hauptfenster sowie die Berücksichtigung der zugleich sichtbaren Umgebungsbebauung eingehalten seien, könnten

auf der Nachbarliegenschaft des Beschwerdeführers Gebäude mit Hauptfenstern auch näher als 3 m Seitenabstand zur Grundgrenze der Bauwerber errichtet werden. Der Lichteinfall unter 45 Grad auf Hauptfenster des Hauses des Beschwerdeführers (auf der Parzelle Nr. 385/229) bei möglichen zulässigen Nachbargebäuden mit Seitenabständen von 3 m sei bei Berücksichtigung der Sockelhöhe von 2,77 m durch das gegenständliche Bauvorhaben mit dem gegebenen Seitenabstand und seiner mittleren Giebelfronthöhe ebenfalls nicht beeinträchtigt. Gleiches gelte auch für ein neues mögliches zulässiges Gebäude mit Hauptfenstern auf der Parzelle Nr. 385/229, welches mit einem Seitenabstand zum berufenen Bauvorhaben von 8,32 m - 2,55 m (- 1 m Sockelhöhe), das seien 4,77 m, entfernt sein müsste. Auf Grund dieser möglichen und bestehenden Gebäudeanordnungen am Nachbargrundstück sei eine Beeinträchtigung des freien Lichteinfalls unter 45 Grad auf Hauptfenster zulässiger Gebäude durch den geplanten Baukörper auszuschließen. "Durch die Anordnung und Höhe des geplanten Bauvorhabens und der Anordnung" sei somit keine Beeinträchtigung des freien Lichteinfalls unter 45 Grad auf bestehende und möglich zulässige Hauptfenster gegeben.

4.2. In seiner Stellungnahme hiezu vom 15. Mai 2007 erachtete der Beschwerdeführer dieses Gutachten als nicht schlüssig und beantragte seine Ergänzung insbesondere dahingehend, welche Gebäudeteile auf der Nachbarliegenschaft noch errichtet werden könnten, zumal andernfalls eine eingeschränkte Bebaubarkeit nicht abgeschätzt werden könne.

4.3. Dazu erstattete der Sachverständige eine Skizze vom 21. Mai 2007, in der drei Varianten (Fälle) angeführt werden:

"Fall 1 = Hauptfenster zulässig bei möglichen Gebäuden mit 3,00 m Seitenabstand zur Grundgrenze und 2,77 m Sockelhöhe"; "Fall 2 = H.F. zulässig bei möglichen G. mit 4,77 m Seitenab. zur Grundgrenze u. 1,00 m Sockelhöhe"; "Fall 3 = H.F. zulässig bei vorhandenen Nachbarg. mit 5,10 m Seitenab. zur Grundgrenze und Sockelhöhe von 0,65 m".

4.4. Hiezu wies der Beschwerdeführer in seiner Stellungnahme vom 30. Mai 2006 insbesondere daraufhin, dass sich aus dieser Darstellung eine erhebliche Einschränkung hinsichtlich der möglichen Bebauung auf seiner Nachbarliegenschaft ergebe. Die Grundstücke lägen im ungeregelten Baulandbereich, weshalb ein fixer seitlicher Mindestabstand zur Grundgrenze nicht bestehe. Es sei nicht nachvollziehbar, warum für eine zukünftige Bebauung auf seiner Liegenschaft von einem Mindestabstand von 3 m ausgegangen werde, welcher gerade für das Bauvorhaben der mitbeteiligten Parteien deutlich unterschritten würde. Sollte dies den örtlichen Gegebenheiten entsprechen, sei nicht einsichtig, weshalb ein Bauvorhaben auf seiner Liegenschaft nicht mit einem ähnlichen Seitenabstand zur Grundstücksgrenze (2,5 m) ausgeführt werden dürfe. Der Sachverständige möge daher angeben, welche Mindestsockelhöhe in diesem Fall für ein Gebäude vorzusehen wäre. Zudem ergebe sich, dass bei Einhaltung eines durchaus üblichen Seitenabstandes von 3 m zumindest eine Sockelhöhe von 2,77 m für ein Hauptfenster erreicht werden müsste, wodurch die zukünftige Bebauung seiner Liegenschaft evidentenmaßen erheblich eingeschränkt sei. Eine Mindestsockelhöhe von 2,77 m für Hauptfenster für Wohnräume sei "nicht gerade üblich". Bei der Annahme einer Sockelhöhe von 1 m müsste bereits ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 4,77 m eingehalten werden, um eine entsprechende Belichtung sicherzustellen. Der Sachverständige möge angeben, weshalb ein Bauwerk unter Einhaltung eines Seitenabstands von 3 m zur Grundstücksgrenze und einer üblichen Sockelhöhe von 1 m für einen normalen Wohnraum nicht auf seinem Grundstück zulässig sein sollte.

4.5. Der Stadtrat der mitbeteiligten Stadtgemeinde als Baubehörde II. Instanz wies mit seinem (2.) Berufungsbescheid vom 18. Juni 2007 die Berufung des Beschwerdeführers gemäß § 66 Abs. 4 AVG neuerlich ab. 4.5. Der Stadtrat der mitbeteiligten Stadtgemeinde als Baubehörde römisch zwei. Instanz wies mit seinem (2.) Berufungsbescheid vom 18. Juni 2007 die Berufung des Beschwerdeführers gemäß Paragraph 66, Absatz 4, AVG neuerlich ab.

Die Baubehörde stützte sich dabei vor allem auf die (im Bescheid wiedergegebenen) als schlüssig erachteten Ausführungen des Amtssachverständigen. Diesem schlüssigen Gutachten sei der Beschwerdeführer nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten. Auch nach neuerlicher umfangreicher Ermittlung der mittleren Gebäudehöhe auf Grundlage des Vorstellungsbescheides sei eine Beeinträchtigung des Lichteinfalls unter 45 Grad auf Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken des Beschwerdeführers nicht gegeben. Der Beschwerdeführer habe sich im Berufungsverfahren damit begnügt, der Auffassung des Sachverständigen bloß mit einer laienhaften Behauptung entgegenzutreten, obwohl er dieses Gutachten mit einem auf gleicher Ebene stehenden Beweismittel hätte bekämpfen müssen.

4.6. Der gegen diesen zweiten Berufungsbescheid vom 18. Juni 2006 erhobenen Vorstellung gab die belangte Behörde

mit Bescheid vom 9. Jänner 2008 Folge und hob auch den zweiten Berufungsbescheid der Baubehörde II. Instanz auf (2. 4.6. Der gegen diesen zweiten Berufungsbescheid vom 18. Juni 2006 erhobenen Vorstellung gab die belangte Behörde mit Bescheid vom 9. Jänner 2008 Folge und hob auch den zweiten Berufungsbescheid der Baubehörde römisch zwei. Instanz auf (2.

Vorstellungsbescheid).

In der Begründung dieses Bescheides wird insbesondere

Folgendes ausgeführt:

"Aus dem Sachverständigengutachten geht nicht klar hervor, dass geprüft worden wäre, ob der Lichteinfall auf zukünftig bewilligungsfähige Gebäude der Nachbarn beschränkt wird. Der Sachverständige führt in seinem abschließenden Gutachten aus, dass die Beeinträchtigung des freien Lichteinfalls unter 45 Grad auf Hauptfenster zulässiger Gebäude durch den geplanten Baukörper auszuschließen sei. In der nachgereichten Skizze vom 21. Mai 2007 werden drei Fälle unkommentiert dargestellt, wobei jedoch bei einem gewählten Seitenabstand von 3 m Hauptfenster erst in einer Sockelhöhe von 3,77 m (richtig wohl: 2,77 m) zulässig wären. Geht man davon aus, dass die in der Skizze bezeichnete Sockelhöhe, die Höhe zwischen Geländeniveau und Fensterbrettoberkante darstellen sollen - der Begriff wurde im Gutachten nicht klar definiert - so stellt dies sehr wohl eine Beeinträchtigung des freien Lichteinfalls auf zulässige Hauptfenster dar, da bei der Berechnung des Lichteinfalls und der zukünftig zulässigen Fenster immer vom ungünstigsten Fall auszugehen ist und diese nicht mit einer Fensterbrettoberkante von 2,77 m über Niveau angenommen werden kann. Darüber hinaus liegt auch das Nachbargrundstück im unregulierten Baulandbereich, wodurch der seitliche Bauwuch auch unter 3 m liegen kann. Das Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen ist daher selbst unter Einbeziehung des 'Abschließenden bautechnischen Gutachtens' vom 4. Mai 2007 und 'Skizzenergänzung' vom 21. Mai 2007 in dieser Hinsicht weder schlüssig noch nachvollziehbar.

Gemäß § 39 Abs. 3 der NÖ Bautechnikverordnung 1997 müssen Hauptfenster so angeordnet sein, dass ein freier Lichteinfall unter 45 Grad gesichert ist (bei einer seitlichen Abweichung des Lichteinfalles von höchstens 30 Grad). Untergeordnete Bauteile, die den Lichteinfall auf Hauptfenstern nur unwesentlich beeinträchtigen (z.B. Schornsteinköpfe, Geländer), bleiben unberücksichtigt. Gemäß Paragraph 39, Absatz 3, der NÖ Bautechnikverordnung 1997 müssen Hauptfenster so angeordnet sein, dass ein freier Lichteinfall unter 45 Grad gesichert ist (bei einer seitlichen Abweichung des Lichteinfalles von höchstens 30 Grad). Untergeordnete Bauteile, die den Lichteinfall auf Hauptfenstern nur unwesentlich beeinträchtigen (z.B. Schornsteinköpfe, Geländer), bleiben unberücksichtigt.

Diese Abweichung von höchstens 30 Grad ist auch bei der Beurteilung nach § 54 2. Fall der NÖ Bauordnung 1996 mit

einzubeziehen. Sowohl der § 39 Abs. 3 der NÖ Bautechnikverordnung 1997 als auch der § 54 der NÖ Bauordnung 1996 stellt auf die tatsächliche Belichtung der Hauptfenster ab. Bei der Berechnung von Beeinträchtigungen des freien Lichteinfalles ist daher nicht die Gebäudehöhe nach § 53 der NÖ Bauordnung 1996 heranzuziehen, sondern es sind die tatsächlich bestehenden Verhältnisse zu berücksichtigen. Im gegenständlichen Fall ist daher die 2,55 m von der Grundgrenze entfernte Giebelwand, die gemäß dem vorliegenden Aktenunterlagen geometrisch ein unregelmäßiges Fünfeck darstellt, Bezugsfläche für die notwendige Berechnung. Um eine schlüssige und nachvollziehbare Berechnung zu gewährleisten wäre die Belichtung des Lichteinfalles für zukünftig zulässige Hauptfenster und zwar für den ungünstigsten Fall darzustellen. Diese Abweichung von höchstens 30 Grad ist auch bei der Beurteilung nach Paragraph 54, 2. Fall der NÖ Bauordnung 1996 mit einzubeziehen. Sowohl der Paragraph 39, Absatz 3, der NÖ Bautechnikverordnung 1997 als auch der Paragraph 54, der NÖ Bauordnung 1996 stellt auf die tatsächliche Belichtung der Hauptfenster ab. Bei der Berechnung von Beeinträchtigungen des freien Lichteinfalles ist daher nicht die Gebäudehöhe nach Paragraph 53, der NÖ Bauordnung 1996 heranzuziehen, sondern es sind die tatsächlich bestehenden Verhältnisse zu berücksichtigen. Im gegenständlichen Fall ist daher die 2,55 m von der Grundgrenze entfernte Giebelwand, die gemäß dem vorliegenden Aktenunterlagen geometrisch ein unregelmäßiges Fünfeck darstellt, Bezugsfläche für die notwendige Berechnung. Um eine schlüssige und nachvollziehbare Berechnung zu gewährleisten wäre die Belichtung des Lichteinfalles für zukünftig zulässige Hauptfenster und zwar für den ungünstigsten Fall darzustellen.

Die Berufungsbehörde wird daher im fortgesetzten Verfahren eine neue Berechnung zu veranlassen haben, auf Grund deren Ergebnisse sie die Zulässigkeit der Verbauung gemäß § 54 der NÖ Bauordnung 1996, welche als solche eine rechtliche Beurteilung darstellt, zu überprüfen und schlüssig und nachvollziehbar darzustellen haben. "Die Berufungsbehörde wird daher im fortgesetzten Verfahren eine neue Berechnung zu veranlassen haben, auf Grund deren Ergebnisse sie die Zulässigkeit der Verbauung gemäß Paragraph 54, der NÖ Bauordnung 1996, welche als solche eine rechtliche Beurteilung darstellt, zu überprüfen und schlüssig und nachvollziehbar darzustellen haben."

5.1. Im abermals fortgesetzten Berufungsverfahren legte der bautechnische Amtssachverständige mit Schreiben vom 14. Februar 2008 Folgendes dar: "2. Ergänzendes bautechnisches Gutachten für Baubehörde II. Instanz aufgrund des Vorstellungsbescheides vom 09. Jänner 2008" vor: 5.1. Im abermals fortgesetzten Berufungsverfahren legte der bautechnische Amtssachverständige mit Schreiben vom 14. Februar 2008 Folgendes dar: "2. Ergänzendes bautechnisches Gutachten für Baubehörde römisch zwei. Instanz aufgrund des Vorstellungsbescheides vom 09. Jänner 2008" vor:

"Auftrag des ergänzenden bautechnischen Gutachtens:

Mit Schreiben vom 15.01.2008 übermittelte der Stadtrat der Stadtgemeinde Horn den Bescheid des Amtes der NÖ Landesregierung, Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr vom 09.01.2008 ..., in dem

die Vorstellung des (Beschwerdeführers) ... behoben wurde. Der

Stadtrat der Stadtgemeinde Horn ersucht somit auf Grund dieses Vorstellungsbescheides und der bisherigen Aktenlage um Erstellung eines bautechnischen abschließenden und ergänzenden, schlüssigen Gutachtens.

Kurzbeschreibung des gegenständlichen Bauvorhabens:

Das gegenständliche Bauvorhaben ist als Zubau giebelseitig mit einem Seitenabstand von 2,55 zur Nachbargrundgrenze gegeben. Die zum Anrainer gerichtete Giebelaußenwand ist mit einer Wandlänge von 8,84m und als Giebelwand mit einer Firsthöhe von 10,11m und unterschiedlich hohen Traufenhöhen vorgesehen. Die südwestliche Ecke der Giebelaußenwand ist mit einer Höhe von 7,75m und die nördliche Ecke des Gebäudes ist mit einer Höhe von 4,85m planlich dargestellt.

Diese zum Anrainer gerichtete Giebelaußenwandfläche ist (Berechnung im ergänzenden bautechnischen Gutachten vom 04.05.2007) mit einer mittleren Gebäudehöhe von 8,30m bestehend.

Beschreibung der bestehenden Nachbargebäude:

Beim bestehenden Nachbargebäude auf Parzelle 385/229 ist das Gebäude mit einem Seitenabstand von 5,10m zur Grundgrenze gerichtet. Hauptfenster zur Nachbargrundgrenze sind bei diesem bestehenden Nachbargebäude, ausgehend vom gewachsenen Grundniveau, erst in einer Architekturhöhe von 2,92m vorhanden.

Skizzen Schnitt im Maßstab 1:100 mit Darstellung des Lichteinfalls unter 45 Grad auf Hauptfenster im ungünstigsten Fall:

Einerseits für das bestehende Nachbargebäude und mögliche zulässige Nachbargebäude mit gesetzlich konformer seitliche 30 Grad Abweichung auf den Lichteinfall unter 45 Grad -

- -Strichaufzählung
auf das vorhandene Hauptfenster des bestehenden Nachbargebäudes (entspricht Punkt B1 in Skizze)
- -Strichaufzählung
auf neu bewilligungsfähige Hauptfenster des bestehenden Nachbargebäudes (entspricht Punkt B2 in Skizze)
- -Strichaufzählung
auf neu bewilligungsfähige Hauptfenster von möglich zulässigen neuen Nachbargebäuden ohne Berücksichtigung des bestehenden Nachbargebäude (entspricht Punkt B3 in Skizze)

Andererseits auf möglich zulässiges Gebäude im Bezugsgebiet unabhängig des Nachbar- und Bauwerbergebäudebestandes auf den Lichteinfall unter 45 Grad -

- -Strichaufzählung
auf neu bewilligungsfähige Hauptfenster von möglich zulässigen neuen Nachbar- und Bauwerbergebäuden unabhängig des Nachbar- und Bauwerbergebäudebestandes (entspricht jeweils Punkt C 2 in Skizze)

Nachbargrundstück < I > Bauwerbergrundstück

Zulässigkeit von Gebäuden im eingegrenzten Bezugsgebiet:

Ergänzender Befund und Gutachten zu zulässigen Gebäuden im eingegrenzten Bezugsgebiet nach § 54 NÖ BO
Ergänzender Befund und Gutachten zu zulässigen Gebäuden im eingegrenzten Bezugsgebiet nach Paragraph 54, NÖ BO

Wie bereits bei den vorangegangenen bautechnischen Gutachten festgestellt wurde sind im eingegrenzten, zugleich sichtbaren Bezugsgebiet des gegenständlichen Bauvorhabens Gebäudehöhen bis 9m und Seitenabstände geringer als 2,45m zu Grundgrenzen bestehend. Ebenfalls ist an Grundgrenzen ein zweigeschossiges Gebäude direkt vorhanden.

Aufgrund dessen ergibt sich nunmehr im ungünstigsten Fall die Zulässigkeit von Gebäuden und Baulichkeiten (Bauwerk) direkt an der Grundgrenze mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9m. Diese ungünstigste mögliche bewilligungsfähige Bebauung ist sowohl am Bauwerbergrundstück als auch am Berufungswerbergrundstück zulässig. (siehe Punkt C1)

Somit ist unter Berücksichtigung des Bezugsgebietes und der maximal zulässigen Bebauung des Bezugsgebietes (9m Höhe direkt an Grundgrenze) der beantragte gegenständliche Gebäudeanbau zulässig.

Das beantragte Bauvorhaben nützt diese ungünstigste Bebauung nicht aus weil es einen Seitenabstand von 2,555m zur Grundgrenze und eine mittlere Gebäudehöhe von 8,30m aufweist. (Firsthöhe rd. 10,15m)

Falls keine Bebauung vorhanden wäre, könnte auf Grund des eingegrenzten Bezugsgebietes direkt an der Grundgrenze ein Gebäude mit einer Gebäudehöhe von 9m errichtet werden. (Siehe auch Skizze Schnittdarstellung Punkt C1)

Zulässigkeit von Gebäuden in Bezug des Lichteinfalls auf bewilligungsfähige Hauptfenster im ungünstigsten Fall unter Berücksichtigung des Nachbargebäudes und des Bauvorhabens

Ergänzender Befund und Gutachten zu bestehende + zu zulässige Gebäude mit bewilligungsfähigem Hauptfenster:

Das hinsichtlich dieser Höhe und der Anordnung zulässige Bauvorhaben (Gebäude mit nachbarseitiger Giebelwand) hat laut Auswechslungsplan einem Seitenabstand von 7,65m zum benachbarten Anrainergebäude, bzw. hat einem Seitenabstand von 2,55m zu der Grundgrenze des Berufungswerbers.

Beim bestehenden Nachbargebäude, mit Seitenabstand zu dieser Grundgrenze von 5,10m, ist ein Hauptfenster, ab angrenzendem gewachsenem Gartengrundniveau erst in einer Architekturböhe von 2,92m vorhanden.

(Siehe auch Skizze Schnittdarstellung Punkt B1)

Für Prüfung des Lichteinfalls unter 45 Grad im schlechtesten Fall auf die bestehenden und möglich zulässigen

Gebäude mit bewilligungsfähigem Hauptfenstern, wird der § 39 Abs. 3 der NÖ Bautechnikverordnung 1997 herangezogen. Diese Bestimmung der NÖ Bautechnikverordnung ist auch dem § 54 der NÖ Bauordnung 1996 zugrunde gelegt und muss somit für die tatsächliche Belichtung der Hauptfenster unter 45 Grad berücksichtigt werden. Für Prüfung des Lichteinfalls unter 45 Grad im schlechtesten Fall auf die bestehenden und möglich zulässigen Gebäude mit bewilligungsfähigem Hauptfenstern, wird der Paragraph 39, Absatz 3, der NÖ Bautechnikverordnung 1997 herangezogen. Diese Bestimmung der NÖ Bautechnikverordnung ist auch dem Paragraph 54, der NÖ Bauordnung 1996 zugrunde gelegt und muss somit für die tatsächliche Belichtung der Hauptfenster unter 45 Grad berücksichtigt werden.

Laut § 39 Abs. 3 der NÖ Bautechnikverordnung müssen Hauptfenster so angeordnet sein, daß ein freier Lichteinfall unter 45 Grad, bei einer seitlichen Abweichung des Lichteinfalls von höchstens 30 Grad, gesichert ist. Laut Paragraph 39, Absatz 3, der NÖ Bautechnikverordnung müssen Hauptfenster so angeordnet sein, daß ein freier Lichteinfall unter 45 Grad, bei einer seitlichen Abweichung des Lichteinfalls von höchstens 30 Grad, gesichert ist.

Dadurch ergibt sich für die bestehende Situation (Nachbargebäude und Bauwerbergebaude) bei einer Verschwenkung der Giebelfläche des Bauwerbergebaudes in die Grundrissebene die schlechteste Belichtung unter 45 Grad auf bestehende und neu bewilligungsfähige Hauptfenster.

Bei dieser Verschwenkung der Giebelfläche in die Grundrissebene und bei Berücksichtigung der seitlichen 30 Grad Abweichung des Lichteinfalls unter 45 Grad auf bestehende und neu bewilligungsfähige Hauptfenster erzielt man für die Lichteinfallsprüfung beim gegenständliche Bauvorhaben folgendes Ergebnis:

Der Lichteinfall für die Prüfung unter 45 Grad ergibt sich, vom First über den Firstgrad zur südwestlichen Traufe des Gebiets. (Siehe Skizze Punkt A1)

Laut Einreichunterlagen bildet das südwestliche Gebäudeeck die Traufenhöhe mit einer Höhe ab gewaschenen (wohl: gewachsenem) Boden bis zum Verschnitt mit der Dachfläche von 7,77m. Die Traufenhöhe ist deshalb diesbezüglich die ungünstigste Stelle, da die projektierte Dachneigung vom First zur Traufe ebenfalls 30 Grad beträgt. (Siehe auch Skizze Punkt A1)

Im ungünstigsten Fall ist somit die Traufenhöhe der südwestlichen Giebelecke des Bauvorhabens (Punkt A1) somit ausschlaggebend für die Prüfung des 45 Grad Lichteinfalls auf das bestehende und möglich neu bewilligungsfähige Hauptfenster beim Nachbargebäude (Siehe auch Skizze Punkt A1)

Von der Traufenhöhe der südwestlichen Giebelecke des beabsichtigten Bauvorhabens (Punkt A1) ist bei 45 Grad Lichteinfall und dem Abstand beider Gebäude voneinander ($2,55\text{m} + 5,10\text{m} = 7,65\text{m}$) ein im ungünstigsten Fall ein neu bewilligungsfähiges Hauptfenster in 10cm Architekturhöhe (Sockelhöhe inkl. Fensterbrettstärke) über angrenzenden Bodenniveau beim Nachbargebäudebestand möglich. (Siehe auch Skizze Punkt B2)

Im schlechtesten Fall, ist weiters auf Grund des Bauvorhabens, für zukünftige Einrechnungen (wohl: Einreichungen) am Nachbargrundstück unabhängig des gesamten Nachbarbaubestandes, der Lichteinfall unter 45 Grad für möglich zulässige Nachbargebäude ab einem zulässigen Seitenabstand von ($7,75\text{m} - 2,55\text{m} = 5,20\text{m}$) von der Grundgrenze und direkt am gewachsenen Boden bewilligungsfähig (Siehe auch Skizze Punkt B3)

Wie bereits mehrmals erläutert und beschrieben wurde, besteht durch das Bauvorhaben keinesfalls eine Beeinträchtigung des Lichteinfalls unter 45 Grad auf das bestehende höher liegende Hauptfenster des Nachbargebäudes. (Siehe auch Skizze Punkt B1 + B2)

Durch die seitliche 30 Grad Abweichung des Lichteinfalls unter 45 Grad im ungünstigsten Fall - zwischen den bestehenden und möglich zulässigen Nachbargebäude - einerseits und dem beanspruchten Bauvorhaben andererseits - wird zusätzlich die folgende mehrmals getätigte Aussage bekräftigt:

Durch das gegenständliche Bauvorhaben ist der Lichteinfall unter 45 Grad auf bestehende und zukünftig bewilligungsfähigen Hauptfenster des Nachbar - Gebäudebestandes niemals beeinträchtigt gewesen.

Zulässigkeit von neuen zulässigen Gebäuden im Bezugsgebiet mit möglichen bewilligungsfähigen Hauptfenstern unter der Voraussetzung, dass beide Grundstücke nicht bebaut wären

Befund und Gutachten unabhängig des Nachbar- und Baubewerberbestandes zulässigen Gebäuden bewilligungsfähigen Hauptfenster im ungünstigsten Fall

Im schlechtesten Fall ist ein Gebäude an der Grundgrenze mit einer Höhe von 9m zulässig. (siehe Skizze Punkt C1)

Ausgehend von diesem schlechtesten Fall wären ebenfalls zulässige mögliche Nachbargebäude mit bewilligungsfähigen Hauptfenstern ab gewachsenem Grundniveau mit einem Seitenabstand von 9m bewilligungsfähig. (siehe Skizze Punkt jeweils C2)

Bei geringern Seitenabständen hat die Baubehörde bei Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen nach erfolgter Einreichung zu prüfen, wo bei einem zulässigen Gebäude bewilligungsfähige Hauptfenster sein können.

.....

Eine Prüfung der Belichtung unter 45 Grad auf Nebenfenster ist hinsichtlich der Bestimmungen des NÖBTV 1996 nicht erforderlich."

4.7. In seiner Stellungnahme hiezv vom 3. März 2008 brachte der Beschwerdeführer vor, dass nach dem rechtskräftigen

(2.) Vorstellungsbescheid der belangten Behörde vom 9. Jänner 2008 der in § 54 BO verwendete Begriff "zulässiges Gebäude" nicht nur auf die Hauptfenster bestehender, sondern auch zukünftig bewilligungsfähiger Gebäude abstelle. Ferner sei das ergänzte bautechnische Gutachten mangelhaft geblieben. Es bleibe völlig im Dunkeln, wie die Annahme, dass im schlechtesten Fall ein Gebäude an der Grundgrenze mit einer Höhe von 9 m zulässig sein solle, dann aber zumindest ein Abstand zur Grundstücksgrenze von 9 m einzuhalten wäre, mit der bereits bestehenden Bebauung vereinbar sein solle. Wenn der Sachverständige ausführe, dass für zukünftige Einreichungen am Nachbargrundstück ein Seitenabstand von 5,2 m von der Grundgrenze einzuhalten wäre (Punkt B 3 der Skizze), und daraus den Schluss ziehe, dass eine Bebauung der Nachbarliegenschaft nicht beeinträchtigt wäre, seien seine Überlegungen nicht nachvollziehbar. Die Bebaubarkeit der Nachbarliegenschaft sei eben dadurch eingeschränkt, dass im Falle zukünftiger Bauvorhaben ein Mindestabstand von 5,2 m eingehalten werden müsse. Weder sei verständlich, warum das keine Einschränkung der Bebauung für die Nachbarliegenschaft darstellen solle, noch warum für das beantragte Bauvorhaben ein weit geringerer Seitenabstand zur Grundgrenze - nämlich 2,55 m - ausreichend sei. Ferner stelle es eine deutliche Einschränkung der Bebaubarkeit der Nachbarliegenschaft dar, wenn bei Unterschreitung des Seitenabstandes von 5,1 m ein Hauptfenster erst ab einer "Architekturhöhe" von 2,92 m möglich sei. Ferner sei bei einer Prüfung nach § 54 BO das konkrete Vorhaben maßgeblich, nicht aber eine (fiktive) mittlere Wandhöhe bzw. Gebäudehöhe, zumal im unregulierten Baulandbereich nur § 54 leg. cit. von Relevanz sei; §§ 49 ff BO, insbesondere § 53 leg. cit. betreffend die Gebäudehöhe, gälten ausschließlich im regulierten Baulandbereich.(2.) Vorstellungsbescheid der belangten Behörde vom 9. Jänner 2008 der in Paragraph 54, BO verwendete Begriff "zulässiges Gebäude" nicht nur auf die Hauptfenster bestehender, sondern auch zukünftig bewilligungsfähiger Gebäude abstelle. Ferner sei das ergänzte bautechnische Gutachten mangelhaft geblieben. Es bleibe völlig im Dunkeln, wie die Annahme, dass im schlechtesten Fall ein Gebäude an der Grundgrenze mit einer Höhe von 9 m zulässig sein solle, dann aber zumindest ein Abstand zur Grundstücksgrenze von 9 m einzuhalten wäre, mit der bereits bestehenden Bebauung vereinbar sein solle. Wenn der Sachverständige ausführe, dass für zukünftige Einreichungen am Nachbargrundstück ein Seitenabstand von 5,2 m von der Grundgrenze einzuhalten wäre (Punkt B 3 der Skizze), und daraus den Schluss ziehe, dass eine Bebauung der Nachbarliegenschaft nicht beeinträchtigt wäre, seien seine Überlegungen nicht nachvollziehbar. Die Bebaubarkeit der Nachbarliegenschaft sei eben dadurch eingeschränkt, dass im Falle zukünftiger Bauvorhaben ein Mindestabstand von 5,2 m eingehalten werden müsse. Weder sei verständlich, warum das keine Einschränkung der Bebauung für die Nachbarliegenschaft darstellen solle, noch warum für das beantragte Bauvorhaben ein weit geringerer Seitenabstand zur Grundgrenze - nämlich 2,55 m - ausreichend sei. Ferner stelle es eine deutliche Einschränkung der Bebaubarkeit der Nachbarliegenschaft dar, wenn bei Unterschreitung des Seitenabstandes von 5,1 m ein Hauptfenster erst ab einer "Architekturhöhe" von 2,92 m möglich sei. Ferner sei bei einer Prüfung nach Paragraph 54, BO das konkrete Vorhaben maßgeblich, nicht aber eine (fiktive) mittlere Wandhöhe bzw. Gebäudehöhe, zumal im unregulierten Baulandbereich nur Paragraph 54, leg. cit. von Relevanz sei; Paragraphen 49, ff BO, insbesondere Paragraph 53, leg. cit. betreffend die Gebäudehöhe, gälten ausschließlich im regulierten Baulandbereich.

4.8. Mit Bescheid vom 26. März 2008 wies der Stadtrat der mitbeteiligten Stadtgemeinde die Berufung gemäß § 66 Abs. 4 AVG neuerlich ab (3. Berufungsbescheid). 4.8. Mit Bescheid vom 26. März 2008 wies der Stadtrat der mitbeteiligten Stadtgemeinde die Berufung gemäß Paragraph 66, Absatz 4, AVG neuerlich ab (3. Berufungsbescheid).

Aus dem zweiten ergänzenden bautechnischen Gutachten gehe in schlüssiger und nachvollziehbarer Weise eindeutig hervor, dass im eingegrenzten Bezugsgebiet Gebäudehöhen bis 9 m und Seitenabstände geringer als 2,45 m zur Grundgrenze bestünden. Somit ergebe sich, wenn beide Grundstücke nicht bebaut wären, die Zulässigkeit eines Gebäudes im schlechtesten Fall direkt an der Grundgrenze mit einer Gebäudehöhe von 9 m. Diese im schlechtesten Fall mögliche Bebauung gelte sowohl für das Bauerbergrundstück als auch für das Grundstück des Beschwerdeführers, unabhängig vom gegenständlichen Bauverfahren. Weiters habe der Amtssachverständige in seinem Gutachten ausgeführt, dass auf Grund des § 54 BO iVm § 39 Abs. 3 der NÖ Bautechnikverordnung die Traufenhöhe der südwestlichen Giebelecke des Bauvorhabens ausschlaggebend für die Prüfung des 45 Grad Lichteinfalls auf das bestehende und mögliche neue bewilligungsfähige Hauptfenster beim Nachbargebäude sei. Diese Traufenhöhe betrage laut Einreichunterlagen 7,75 m. Somit wäre unter Berücksichtigung des Abstandes der beiden Gebäude voneinander ($2,55\text{ m} + 5,10\text{ m} = 7,65\text{ m}$) im ungünstigsten Fall ein neues bewilligungsfähiges Hauptfenster in 10 cm Architekturböhe (Sockelhöhe inklusive Fensterbrettstärke) über angrenzendem Bodenniveau beim Nachbargebäudebestand möglich. Demnach sei der Lichteinfall unter 45 Grad auf bestehende und zukünftig bewilligungsfähige Hauptfenster des Nachbar-Gebäudebestandes niemals beeinträchtigt gewesen. Auch könne der Hinweis des Beschwerdeführers in seiner Stellungnahme vom 3. März 2008 nicht nachvollzogen werden, weil bei der Berechnung des Lichteinfalles die tatsächliche Traufenhöhe, welche sich aus den Einreichunterlagen ergebe, herangezogen worden sei und nicht wie irrtümlich vermeint die "mittlere Gebäudehöhe" von 8,30 m. Auch der Einwand des Beschwerdeführers hinsichtlich der Bebaubarkeit sei nicht nachvollziehbar. Aus dem Gutachten ergebe sich in eindeutiger schlüssiger Nachvollziehbarkeit, dass Gebäude mit Hauptfenstern bereits mit geringeren Seitenabständen zur Grundgrenze bewilligungsfähig seien, als wenn die ungünstigste Bebauung ausgenützt werden würde (Punkte C 1, C 2, B 3 und B 2 der im 2. Ergänzenden bautechnischen Gutachten abgebildeten Skizze). Zur Aussage des Beschwerdeführers in seiner Stellungnahme, das 2. Ergänzende bautechnische Gutachten bleibe bezüglich der Zulässigkeit eines Gebäudes an der Grundgrenze mit einer Höhe von 9 m völlig im Dunkeln, sei darauf zu verweisen, dass aus diesem Gutachten mehrmals hervorgehe, dass auf Grund des eingegrenzten Bezugsgebietes und des Vorhandenseins von keiner Bebauung im schlechtesten Fall ein Gebäude an der Grundgrenze mit einer Höhe von 9 m bewilligungsfähig sei, was sehr wohl für das Bauerbergrundstück als auch für das Grundstück des Beschwerdeführers gelte.

Aus dem zweiten ergänzenden bautechnischen Gutachten gehe in schlüssiger und nachvollziehbarer Weise eindeutig hervor, dass im eingegrenzten Bezugsgebiet Gebäudehöhen bis 9 m und Seitenabstände geringer als 2,45 m zur Grundgrenze bestünden. Somit ergebe sich, wenn beide Grundstücke nicht bebaut wären, die Zulässigkeit eines Gebäudes im schlechtesten Fall direkt an der Grundgrenze mit einer Gebäudehöhe von 9 m. Diese im schlechtesten Fall mögliche Bebauung gelte sowohl für das Bauerbergrundstück als auch für das Grundstück des Beschwerdeführers, unabhängig vom gegenständlichen Bauverfahren. Weiters habe der Amtssachverständige in seinem Gutachten ausgeführt, dass auf Grund des Paragraph 54, BO in Verbindung mit Paragraph 39, Absatz 3, der NÖ Bautechnikverordnung die Traufenhöhe der südwestlichen Giebelecke des Bauvorhabens ausschlaggebend für die Prüfung des 45 Grad Lichteinfalls auf das bestehende und mögliche neue bewilligungsfähige Hauptfenster beim Nachbargebäude sei. Diese Traufenhöhe betrage laut Einreichunterlagen 7,75 m. Somit wäre unter Berücksichtigung des Abstandes der beiden Gebäude voneinander ($2,55\text{ m} + 5,10\text{ m} = 7,65\text{ m}$) im ungünstigsten Fall ein neues bewilligungsfähiges Hauptfenster in 10 cm Architekturböhe (Sockelhöhe inklusive Fensterbrettstärke) über angrenzendem Bodenniveau beim Nachbargebäudebestand möglich. Demnach sei der Lichteinfall unter 45 Grad auf bestehende und zukünftig bewilligungsfähige Hauptfenster des Nachbar-Gebäudebestandes niemals beeinträchtigt gewesen. Auch könne der Hinweis des Beschwerdeführers in seiner Stellungnahme vom 3. März 2008 nicht nachvollzogen werden, weil bei der Berechnung des Lichteinfalles die tatsächliche Traufenhöhe, welche sich aus den Einreichunterlagen ergebe, herangezogen worden sei und nicht wie irrtümlich vermeint die "mittlere Gebäudehöhe" von 8,30 m. Auch der Einwand des Beschwerdeführers hinsichtlich der Bebaubarkeit sei nicht nachvollziehbar. Aus dem Gutachten ergebe sich in eindeutiger schlüssiger Nachvollziehbarkeit, dass Gebäude mit Hauptfenstern bereits mit geringeren Seitenabständen zur Grundgrenze bewilligungsfähig seien, als wenn die ungünstigste Bebauung ausgenützt werden würde (Punkte C 1, C 2, B 3 und B 2 der im 2. Ergänzenden bautechnischen Gutachten abgebildeten Skizze). Zur Aussage des Beschwerdeführers in seiner Stellungnahme, das 2. Ergänzende bautechnische Gutachten bleibe bezüglich der Zulässigkeit eines Gebäudes an der Grundgrenze mit einer Höhe von 9 m völlig im Dunkeln, sei darauf zu verweisen, dass aus diesem Gutachten mehrmals hervorgehe, dass auf

Grund des eingegrenzten Bezugsgebietes und des Vorhandenseins von keiner Bebauung im schlechtesten Fall ein Gebäude an der Grundgrenze mit einer Höhe von 9 m bewilligungsfähig sei, was sehr wohl für das Bauerwergrundstück als auch für das Grundstück des Beschwerdeführers gelte.

5. Die dagegen erhobene Vorstellung des Beschwerdeführers wurde mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid der belangten Behörde - dem 3. Vorstellungsbescheid in der vorliegenden Rechtssache - als unbegründet abgewiesen.

Begründend wurde im Wesentlichen Folgendes festgehalten: Für den gegenständlichen Bauplatz seien weder ein Bebauungsplan, ein vereinfachter Bebauungsplan/Regulierungsplan noch Bauvorschriften rechtswirksam, weshalb für die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens § 54 BO einschlägig sei. Die Frage, ob im Sinn dieser Bestimmung ein Bauvorhaben zur bestehenden Bebauung in einem auffallenden Widerspruch stehe, sei auf Grund eines schlüssigen Gutachtens eines bautechnischen Sachverständigen zu lösen. Die Beurteilung, ob ein geplantes Bauvorhaben zur bestehenden Bebauung in einem auffallenden Widerspruch stehe, erfordere konkrete Feststellungen zunächst über die Grenzen des Bezugsbereiches (Abgrenzung des Gebietes, das als Maßstab herangezogen werden solle) und sodann die Aufnahme der vorhandenen Baubestände innerhalb dieses Bereiches. Hiebei seien die jeweiligen Liegenschaften zu berücksichtigen, die nach der tatsächlich vorherrschenden Bebauung ein zusammenhängendes Ganzes bildeten, welches sich auch dem äußeren Eindruck nach von den anrainer Gebieten abhebe. Der Gesetzgeber verlange nur mehr eine Prüfung der Anordnung des zu bewilligenden Gebäudes auf dem Bauplatz und seiner Höhe. Begründend wurde im Wesentlichen Folgendes festgehalten: Für den gegenständlichen Bauplatz seien weder ein Bebauungsplan, ein vereinfachter Bebauungsplan/Regulierungsplan noch Bauvorschriften rechtswirksam, weshalb für die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens Paragraph 54, BO einschlägig sei. Die Frage, ob im Sinn dieser Bestimmung ein Bauvorhaben zur bestehenden Bebauung in einem auffallenden Widerspruch stehe, sei auf Grund eines schlüssigen Gutachtens eines bautechnischen Sachverständigen zu lösen. Die Beurteilung, ob ein geplantes Bauvorhaben zur bestehenden Bebauung in einem auffallenden Widerspruch stehe, erfordere konkrete Feststellungen zunächst über die Grenzen des Bezugsbereiches (Abgrenzung des Gebietes, das als Maßstab herangezogen werden solle) und sodann die Aufnahme der vorhandenen Baubestände innerhalb dieses Bereiches. Hiebei seien die jeweiligen Liegenschaften zu berücksichtigen, die nach der tatsächlich vorherrschenden Bebauung ein zusammenhängendes Ganzes bildeten, welches sich auch dem äußeren Eindruck nach von den anrainer Gebieten abhebe. Der Gesetzgeber verlange nur mehr eine Prüfung der Anordnung des zu bewilligenden Gebäudes auf dem Bauplatz und seiner Höhe.

Für das geplante Bauvorhaben liege ein diesen Anforderungen entsprechendes Sachverständigengutachten vor. Der Gutachter komme schlüssig zum Ergebnis, dass dieses Bauvorhaben hinsichtlich der Bebauungsweise, der Bebauungshöhe und des Lichteinfalls vollinhaltlich den Bestimmungen des § 54 BO entspreche. Für das geplante Bauvorhaben liege ein diesen Anforderungen entsprechendes Sachverständigengutachten vor. Der Gutachter komme schlüssig zum Ergebnis, dass dieses Bauvorhaben hinsichtlich der Bebauungsweise, der Bebauungshöhe und des Lichteinfalls vollinhaltlich den Bestimmungen des Paragraph 54, BO entspreche.

Zur Schlüssigkeit dieses Gutachtens sei auszuführen, dass es einen Befund enthalte und dass das Gutachten im engeren Sinn hinsichtlich seines Inhalts widerspruchsfrei sei und den logischen Denkgesetzen entspreche. Dem Sachverständigen mangle es nicht an Ortskenntnissen, Sachwissen und Berufserfahrung auf Grund seiner jahrelangen Tätigkeit und Lebenserfahrung. Die belangte Behörde könne der Baubehörde zweiter Instanz nicht entgegentreten, wenn sie dieses schlüssige Gutachten ihrer Entscheidung zugrundegelegt habe. Der Beschwerdeführer hätte sich nicht damit begnügen dürfen, der Auffassung des Sachverständigen mit bloß einer gegenteiligen laienhaften Behauptung entgegenzutreten, vielmehr hätte er das Gutachten mit einem auf gleicher Ebene stehenden Beweismittel (Vorlage eines Gegengutachtens eines Sachverständigen einschlägiger Fachrichtung) bekämpfen müssen.

6. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes oder wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

7. Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens sowie eine Gegenschrift mit dem Antrag vor, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

II. römisch zwei.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1. Gemäß § 6 Abs. 1 Z. 3 BO haben in Baubewilligungsverfahren und baupolizeilichen Verfahren nach § 32, § 33 Abs. 2,

§ 34 Abs. 2 und § 35 BO die Eigentümer der Grundstücke, die an das Baugrundstück angrenzen oder von diesem durch dazwischen liegende Grundflächen mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m (z.B. schmale Grundstücke, Verkehrsflächen, Gewässer, Grüngürtel) getrennt sind, Parteistellung (Nachbarn). 1. Gemäß Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 3, BO haben in Baubewilligungsverfahren und baupolizeilichen Verfahren nach Paragraph 32,, Paragraph 33, Absatz 2,, Paragraph 34, Absatz 2 und Paragraph 35, BO die Eigentümer der Grundstücke, die an das Baugrundstück angrenzen oder von diesem durch dazwischen liegende Grundflächen mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m (z.B. schmale Grundstücke, Verkehrsflächen, Gewässer, Grüngürtel) getrennt sind, Parteistellung (Nachbarn).

Nachbarn sind nur dann Parteien, wenn sie durch das Bauwerk und dessen Benützung in den in Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiven öffentlichen Rechten berührt sind. Beteiligte sind alle sonstige Personen, die in ihren Privatrechten oder in ihren Interessen betroffen werden. Nachbarn sind nur dann Parteien, wenn sie durch das Bauwerk und dessen Benützung in den in Absatz 2, erschöpfend festgelegten subjektiven öffentlichen Rechten berührt sind. Beteiligte sind alle sonstige Personen, die in ihren Privatrechten oder in ihren Interessen betroffen werden.

§ 6 Abs. 2 BO hat folgenden Wortlaut: Paragraph 6, Absatz 2, BO hat folgenden Wortlaut:

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 Durchführungsverordnung 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 Durchführungsverordnung zu diesen Gesetzen, die

1. die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der Bauwerke der Nachbarn (Abs. 1 Z. 4) sowie 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, gewährleisten und über 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 Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster (§ 4 Z. 9) der zulässigen (bestehende bewilligte und zukünftig bewilligungsfähige) Gebäude der Nachbarn dienen." 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."

Das gegenständliche Bauvorhaben ist im unregulierten Baulandbereich gelegen. Ob das vom Beschwerdeführer geltend gemachte subjektiv-öffentliche Recht durch die hier zu bewilligende Baubewilligung verletzt wurde, ist daher anhand der Regelung des § 54 BO zu beurteilen. Diese Bestimmung lautet: Das gegenständliche Bauvorhaben ist im unregulierten Baulandbereich gelegen. Ob das vom Beschwerdeführer geltend gemachte subjektiv-öffentliche Recht durch die hier zu bewilligende Baubewilligung verletzt wurde, ist daher anhand der Regelung des Paragraph 54, BO zu beurteilen. Diese Bestimmung lautet:

"54

Bauwerke im unregulierten Baubereich

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

- -Strichaufzählung
in seiner Anordnung auf dem Grundstück oder Höhe von den allgemeinen zugänglichen Orten zugleich mit ihm sichtbaren Bauwerken auffallend abweicht oder
- -Strichaufzählung
den Lichteinfall unter 45 Grad auf Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken beeinträchtigt würde.

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

2. Der Verwaltungsgerichtshof hat in seiner Rechtsprechung ausgesprochen, dass § 54 BO den Nachbarn nicht weitergehende Mitspracherechte einräumt, als im § 6 Abs. 2 leg. cit. umschrieben sind. Vielmehr werden im Rahmen des § 54 BO subjektive öffentliche 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 der zulässigen Gebäude auf den Nachbargrundstücken beeinträchtigt wird (vgl. etwa die hg. Erkenntnisse vom 16. September 2009, ZI. 2006/05/0189, vom 19. Jänner 2010, ZI. 2008/05/0162, und vom 25. März 2010, ZI. 2007/05/0207). Der in § 54 BO erster Satz, letzter Halbsatz, verwendete Begriff "zulässiges Gebäude" bezieht sich nach der hg. Judikatur nicht nur auf die Hauptfenster bestehender (bewilligter oder als konsensgemäß zu beurteilender) Gebäude auf den Nachbargrundstücken, sondern auch auf zukünftige bewilligungsfähige Gebäude (vgl. nochmals die zitierten hg. Erkenntnisse). Weiters lässt sich dem § 54 zweiter Fall BO nicht entnehmen, dass auf eine (fiktive) mittlere Wandhöhe abzustellen wäre; maßgeblich ist vielmehr das konkrete Vorhaben (vgl. das hg. Erkenntnis vom 20. Dezember 2002, ZI. 2000/05/0272). 2. Der Verwaltungsgerichtshof hat in seiner Rechtsprechung ausgesprochen, dass Paragraph 54, BO den Nachbarn nicht weitergehende Mitspracherechte einräumt, als im Paragraph 6, Absatz 2, leg. cit. umschrieben sind. Vielmehr werden im Rahmen des Paragraph 54, BO subjektive öffentliche 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 der zulässigen Gebäude auf den Nachbargrundstücken beeinträchtigt wird vergleiche , etwa die hg. Erkenntnisse vom 16. September 2009, ZI. 2006/05/0189, vom 19. Jänner 2010, ZI. 2008/05/0162, und vom 25. März 2010, ZI. 2007/05/0207). Der in Paragraph 54, BO erster Satz, letzter Halbsatz, verwendete Begriff "zulässiges Gebäude" bezieht sich nach der hg. Judikatur nicht nur auf die Hauptfenster bestehender (bewilligter oder als konsensgemäß zu beurteilender) Gebäude auf den Nachbargrundstücken, sondern auch auf zukünftige bewilligungsfähige Gebäude vergleiche , nochmals die zitierten hg. Erkenntnisse). Weiters lässt sich dem Paragraph 54, zweiter Fall BO nicht entnehmen, dass auf eine (fiktive) mittlere Wandhöhe abzustellen wäre; maßgeblich ist vielmehr das konkrete Vorhaben vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 20. Dezember 2002, ZI. 2000/05/0272).

Diese Rechtslage wurde für die vorliegende Beschwerdesache von der belangten Behörde in ihrem rechtskräftigen 2. Vorstellungsbescheid bindend festgehalten.

3. Damit war im Beschwerdefall auch zu klären, ob bei der zukünftigen Bebauung des Grundstückes des Beschwerdeführers Hauptfenster in Richtung des in Rede stehenden Bauvorhabens und in welcher Entfernung von der Grundgrenze zulässig sind (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 25. März 2010). 3. Damit war im Beschwerdefall auch zu klären, ob bei der zukünftigen Bebauung des Grundstückes des Beschwerdeführers Hauptfenster in Richtung des in Rede stehenden Bauvorhabens und in welcher Entfernung von der Grundgrenze zulässig sind vergleiche , etwa das hg. Erkenntnis vom 25. März 2010).

Bezüglich einer neuen zulässigen Bebauung des Grundstückes des Beschwerdeführers wird am Ende des bautechnischen Gutachtens vom Februar 2008, auf welches der angefochtene Bescheid (im Gegensatz zu der ausführlichen Auseinandersetzung in den früheren Vorstellungsbescheiden nunmehr pauschal) abstellt, lediglich festgehalten, dass (abgesehen von den nach dem Vorgesagten nicht maßgeblichen fiktiven Fall eines Gebäudes direkt an der Grundgrenze mit einer Höhe von 9 m) bei geringeren Seitenabständen als 9 m "die Baubehörde bei Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen nach erfolgreicher Einreichung zu prüfen (hat), wo bei einem zulässigen Gebäude bewilligungsfähige Hauptfenster sein können". Ferner wird mehrere Absätze zuvor ausgeführt, dass im schlechtesten Fall auf Grund des in Rede stehenden Bauvorhabens für zukünftige Einreichungen am Nachbargrundstück unabhängig des gesamten Nachbarbaubestandes ein Lichteinfall unter 45 Grad für möglich zulässige Nachbargebäude ab einem zulässigen Seitenabstand von 5,2 m von der Grundgrenze und direkt am gewachsenen Boden bewilligungsfähig sei (Punkt B 3).

Eine Beurteilung der Rechtsfrage, warum auf der Grundlage des § 54 BO auf dem Grundstück des Beschwerdeführers erst ab einer Entfernung von 5,2 m ab der Grundgrenze eine neue Baulichkeit zulässig sei, ist die belangte Behörde schuldig geblieben, während sie bezüglich des Grundstückes der mitbeteiligten Bauwerber eine Bebaubarkeit bis 2,55 m (auf der Basis der Skizze im bautechnischen Gutachten vom Februar 2008) auf der Grundlage des § 54 BO als zulässig erachtet. Damit hat die belangte Behörde den angefochtenen Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit

behaftet. Eine Beurteilung der Rechtsfrage, warum auf der Grundlage des Paragraph 54, BO auf dem Grundstück des Beschwerdeführers erst ab einer Entfernung von 5,2 m ab der Grundgrenze eine neue Baulichkeit zulässig sei, ist die belangte Behörde schuldig geblieben, während sie bezüglich des Grundstückes der mitbeteiligten Bauwerber eine Bebaubarkeit bis 2,55 m (auf der Basis der Skizze im bautechnischen Gutachten vom Februar 2008) auf der Grundlage des Paragraph 54, BO als zulässig erachtet. Damit hat die belangte Behörde den angefochtenen Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit behaftet.

In weiterem Verfahren wird somit insbesondere diese Rechtsfrage zu klären sein. Dazu ist festzuhalten, dass § 54 zweiter Fall BO benachbarte Grundstücke gleichermaßen in den Blick nimmt und vorderhand nicht erkennen lässt, dass im ungeregelten Baulandbereich auf Nachbargrundstücken bei einem Neu- oder Zubau eines Bauwerks unterschiedliche Entfernungen zur Grundstücksgrenze einzuhalten wären. In weiterem Verfahren wird somit insbesondere diese Rechtsfrage zu klären sein. Dazu ist festzuhalten, dass Paragraph 54, zweiter Fall BO benachbarte Grundstücke gleichermaßen in den Blick nimmt und vorderhand nicht erkennen lässt, dass im ungeregelten Baulandbereich auf Nachbargrundstücken bei einem Neu- oder Zubau eines Bauwerks unterschiedliche Entfernungen zur Grundstücksgrenze einzuhalten wären.

Ferner ist festzustellen, in welcher Höhe die tiefstliegenden Hauptfenster des Beschwerdeführers - unter Nichtbeachtung des gegenständlichen Bauvorhabens - zulässig wären (vgl. den "ungünstigsten Fall" laut dem 2. Vorstellungsbescheid). Dann ist zu prüfen, ob das gegenständliche Bauvorhaben dem gesetzlichen Lichteinfall auf diese (fiktiven) Hauptfenster des Beschwerdeführers beeinträchtigt. Dies alles ist vom Sachverständigen nachvollziehbar begründet darzustellen. Ferner ist festzustellen, in welcher Höhe die tiefstliegenden Hauptfenster des Beschwerdeführers - unter Nichtbeachtung des gegenständlichen Bauvorhabens - zulässig wären vergleiche , den "ungünstigsten Fall" laut dem 2. Vorstellungsbescheid). Dann ist zu prüfen, ob das gegenständliche Bauvorhaben dem gesetzlichen Lichteinfall auf diese (fiktiven) Hauptfenster des Beschwerdeführers beeinträchtigt. Dies alles ist vom Sachverständigen nachvollziehbar begründet darzustellen.

4. Der angefochtene Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 1 Z. 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts aufzuheben. 4. Der angefochtene Bescheid war daher gemäß Paragraph 42, Absatz eins, Ziffer eins, VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts aufzuheben.

5. Der Spruch über den Aufwandsatz gründet auf §§ 47 ff VwGG iVm der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2008. 5. Der Spruch über den Aufwandsatz gründet auf Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2008.

Wien, am 28. September 2010

Schlagworte

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Belichtung Belüftung BauRallg5/1/3
Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Schutz vor Immissionen BauRallg5/1/6
Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9 Baurecht Nachbar

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2010:2008050262.X00

Im RIS seit

19.10.2010

Zuletzt aktualisiert am

05.11.2010

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