

# TE Vwgh Erkenntnis 2010/7/6 2009/05/0016

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 06.07.2010

## Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Niederösterreich;

L82000 Bauordnung;

L82003 Bauordnung Niederösterreich;

40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §56;

AVG §8;

BauO NÖ 1996 §48 Abs1 Z2;

BauO NÖ 1996 §48;

BauO NÖ 1996 §53 Abs7;

BauO NÖ 1996 §6 Abs2 Z1;

BauO NÖ 1996 §6 Abs2 Z2;

BauO NÖ 1996 §6 Abs2 Z3;

BauO NÖ 1996 §6 Abs2;

BauO NÖ 1996 §7 Abs1;

BauO NÖ 1996 §7 Abs6;

BauRallg;

1. AVG § 56 heute
2. AVG § 56 gültig ab 01.01.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
3. AVG § 56 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

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

## 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 der Schriftführerin Mag. Schmidt, über die Beschwerde des Dipl. Ing. J J in S, vertreten durch Dr. Karl Haas und Mag. Andreas Friedl, Rechtsanwälte in 3100 St. Pölten, Dr.-Karl-Renner-Promenade 10, gegen den Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt St. Pölten

vom 25. Juni 2007, Zl. 00/37/9d/57- 2007/Mag.Rie., betreffend Bewilligung eines Bauvorhabens (mitbeteiligte Partei: X GmbH in Wien, vertreten durch Nepraunik und Prammer, Rechtsanwälte in 1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 7), zu Recht erkannt:

### **Spruch**

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat der Landeshauptstadt St. Pölten Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.106,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

### **Begründung**

Mit Schriftsatz vom 2. Oktober 2003 suchte die mitbeteiligte Partei um Erteilung der Abbruch- und Baubewilligung für den Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes auf dem Grundstück Nr. X KG S unter Anschluss der erforderlichen Einreichunterlagen an. Das Baugrundstück liegt im Bauland-Kerngebiet; nähere Bestimmungen werden im Bebauungsplan (Beschluss des Gemeinderates der Landeshauptstadt St. Pölten vom 10. Dezember 1991) getroffen; hinsichtlich des Baugrundstückes ist geschlossene Bauweise, Bauklasse III, IV festgelegt. Mit Schriftsatz vom 2. Oktober 2003 suchte die mitbeteiligte Partei um Erteilung der Abbruch- und Baubewilligung für den Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes auf dem Grundstück Nr. römisch zehn KG S unter Anschluss der erforderlichen Einreichunterlagen an. Das Baugrundstück liegt im Bauland-Kerngebiet; nähere Bestimmungen werden im Bebauungsplan (Beschluss des Gemeinderates der Landeshauptstadt St. Pölten vom 10. Dezember 1991) getroffen; hinsichtlich des Baugrundstückes ist geschlossene Bauweise, Bauklasse römisch drei, römisch vier festgelegt.

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der an das Baugrundstück im Norden angrenzenden Grundstücke Nr. Y und Z KG S, wobei sich auf dem westlich gelegenen Grundstück Nr. Y das Gebäude des Beschwerdeführers befindet; das Grundstück Z ist nicht bebaut. Im Bereich der Grenze zum Grundstück Z KG S ist vorgesehen, dass das geplante Wohn- und Bürogebäude unmittelbar an die Grenze angebaut wird; im Bereich der Grenze zum Grundstück Y soll eine 2 m hohe Stahlbetonmauer errichtet werden. Auf dem Baugrundstück ist im Bereich hinter dieser Mauer die Errichtung von Stellplätzen vorgesehen.

Der Magistrat der Stadt St. Pölten führte am 13. September 2005 eine mündliche Verhandlung durch, in deren Rahmen der brandschutztechnische und der bautechnische Sachverständige Gutachten erstatteten und das Bauvorhaben im Wesentlichen positiv beurteilten. Der Beschwerdeführer erhob zahlreiche Einwendungen.

Mit Bescheid vom 22. März 2005 erteilte der Magistrat der Stadt St. Pölten der mitbeteiligten Partei die beantragte Bewilligung unter zahlreichen Auflagen. Die Einwendungen des Beschwerdeführers wurden ab- bzw. zurückgewiesen.

Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer Berufung, in der er unter anderem geltend machte, der zugrunde liegende Bebauungsplan entspreche nicht den Rechtsgrundlagen für Bebauungspläne, der freie Lichteinfall für die zulässige Bebauung auf den in seinem Eigentum stehenden Grundstücken Y und Z wäre nicht gewährleistet, die zu geringe Zahl an Stellplätzen für Kfz würde zu höheren Immissionen führen als ihm zumutbar sei, die an die Grundgrenze angebaute Mauer gefährde die Trockenheit und Standfestigkeit seines bestehenden Objekts und biete auch keinen ausreichenden Schutz vor Immissionen. Der Wille der Stadtplanung, einen Grüngürtel zu schaffen, erfordere eine entsprechende Lärm- und Abgasmauer zur Parzelle Y. Das beantragte Bauvorhaben hätte eine ungünstige Auswirkung auf die Strömungsverhältnisse der Gase aus seinen bewilligten Fängen, sodass Immissionsgefahr aus den eigenen Fängen bestünde. Nachbarrechte in wasserrechtlicher, hygienischer und zivilrechtlicher Hinsicht seien massiv berührt.

Die belangte Behörde holte bezüglich der Immissionen, die von den geplanten Stellplätzen ausgehen sollten, ein schalltechnisches Gutachten vom 28. September 2005 und ein Luftreinhaltegutachten vom 14. September 2005 ein. Diesen Gutachten lag u.a. die Auskunft eines Vertreters der mitbeteiligten Partei zu Grunde, wonach die Nutzung des Gebäudes vermutlich in einem reinen Bürobetrieb mit entsprechender Parkplatznutzung liegen werde. Das schalltechnische Gutachten gelangte zum Ergebnis, dass sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit die zu erwartenden Immissionen mit und ohne Wand deutlich unter den Immissionsgrenzwerten lägen. Im luftreinhalte-technischen

Gutachten wurde festgehalten, dass es durch die Fahrtbewegungen nur zu einer geringfügigen Immissionskonzentrationserhöhung an Luftschadstoffen im Bereich der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft komme, die nach dem Stand der einschlägigen Regelwerke als unerheblich einzustufen sei.

Der Beschwerdeführer, dem die Gutachten zur Kenntnis gebracht wurden, wandte in einer Stellungnahme vom 7. November 2005 im Wesentlichen ein, dass das Verfahren nicht den Verwaltungsvorschriften entspreche, die Gutachten auf irreführenden Angaben einer nicht vertretungsbefugten Person des Bauwerbers beruhten und der Betrieb der Anlage ein Verfahren nach der Gewerbeordnung erfordere. Die Gutachten orientierten sich zudem an nicht maßgeblichen Faktoren.

Die schalltechnische Sachverständige erstattete daraufhin ein Ergänzungsgutachten vom 13. Jänner 2006, der Luftreinhalte-Techniker ein solches vom 20. Jänner 2006; darin wurde auf die Einwände des Beschwerdeführers eingegangen, an der fachlichen Einschätzung wurde nichts verändert.

Die mitbeteiligte Partei wurde mit Schreiben vom 24. Jänner 2006 aufgefordert, ihre Einreichunterlagen in näher angegebenen Punkten zu ergänzen; dabei ging es insbesondere um den Aspekt der ausreichenden Sickerfähigkeit des Untergrundes, zumal nach den Einreichunterlagen die Dachwässer des geplanten Gebäudes über die Dachrinnen bzw. Abfallrohre an den Gebäudeecken in Sickerschächte auf Eigengrund und das Oberflächenwasser des Parkplatzes im Bereich der Stellflächen großräumig zur Versickerung gebracht werden solle. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes bzw. die Versickerungsmöglichkeit in den planlich dargestellten Sickerschächten solle näher ausgeführt werden. Auch der Abschlussbereich der an der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit dem Beschwerdeführer geplanten Einfriedungsmauer möge näher dargestellt werden.

Die mitbeteiligte Partei übermittelte mit Schreiben vom 1. März 2006 der Baubehörde eine Bauanzeige samt Baubeschreibung und Bauplänen, wonach die Ableitung der Dach- und Oberflächenwässer in den öffentlichen Mischwasserkanal geplant sei. Die Krone der Einfriedungsmauer sei 3 % geneigt und werde auf Eigengrund entwässert.

Diese Planung wurde seitens des bautechnischen Sachverständigen auf Grund der Höhenlage des Hofes in Bezug auf die öffentliche Kanalisation nicht befürwortet. Daraufhin legte die mitbeteiligte Partei eine Projektsergänzung vom 16. Februar 2007 vor, in welcher das bereits mit den ursprünglichen Einreichunterlagen vom 2. Oktober 2003 eingebrachte Versickerungsvorhaben durch ein detailliertes Versickerungsprojekt näher beschrieben wurde. Nach den diesbezüglichen technischen Unterlagen wurde eine Vernässung der benachbarten Liegenschaften bei projektspezifischer Ausführung ausgeschlossen.

Diese ergänzenden Unterlagen wurden seitens der bautechnischen Sachverständigen im März und April 2007 positiv begutachtet. Der Beschwerdeführer erstattete dazu Stellungnahmen vom 15. und vom 16. Mai 2007, in welchen er im Wesentlichen vorbrachte, dass er das Projekt ablehne, zumal Nachbarrechte in wasserrechtlicher, hygienischer und zivilrechtlicher Hinsicht massiv berührt seien. Unter anderem wandte er die Gefahr einer Verschmutzung des Grundwassers durch Mineralöle ein und brachte vor, die Versickerung über Rasengittersteine in der Nähe seines Objektes berühre zwar derzeit keinen Keller, die Fundierung seines Objektes sei jedoch auf die Sickerfähigkeit des Untergrundes ausgerichtet. Die Gefahr der Durchnässung sei gegeben, auch wenn kein Keller vorhanden sei. Gegenüber dem Bestand stelle das Projekt eine massive Verschlechterung dar. Schließlich seien auch die Annahmen des Projekts in Bezug auf die Sickerfähigkeit des Untergrundes nicht repräsentativ.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 25. Juni 2007 wurde der Berufung des Beschwerdeführers insofern stattgegeben, als die Außenanlagen und die Pkw-Stellplatzanlage betreffende Baubeschreibung neu formuliert wurde.

Unter "Außenanlagen" ist nunmehr vorgesehen, dass im Bereich des Parkplatzes an der Grundgrenze eine 2 m hohe Einfriedungsmauer errichtet und die Krone dieser Mauer mit 3 % Neigung zum Baugrundstück ausgeführt werde. Die Mauerkrone werde, soweit sie im Bereich des Wohnhauses des Beschwerdeführers verlaufe, spenglermäßig abgedeckt, wobei die Blechverkleidung mindestens 40 cm über das Niveau der Mauerkrone an der Brandwand des Wohnhauses des Beschwerdeführers hochzuziehen sei. Über die fach- und sachgerechte Ausführung sei eine Bestätigung der ausführenden Firma der Fertigstellungsmeldung beizuschließen.

In Bezug auf die "Pkw-Stellplatzanlage" lautet die Beschreibung nun dahingehend, dass die Verkehrsfläche des

Parkplatzes auf einem entsprechenden Unterbau mit einem Asphaltbelag errichtet sowie die Stellplätze mit Rasengittersteinen versehen werden sollten. Die Oberflächenwässer würden über eine Rohr-Rigolenversickerungsanlage in der Mitte der Parkfläche zur Versickerung gebracht. Die Anlage sei mindestens einmal jährlich einer Inspektion zu unterziehen und erforderlichenfalls zu reinigen (insbesondere der Absetzschacht). Der Parkplatz selbst werde mit einem Gefälle von 2,2 bis 2,5 % zur Parkplatzz mitte ausgeführt. Eine entsprechende Beleuchtung des Parkplatzes bei Dunkelheit sei geplant. Die Ergänzungen bezögen sich auf den Ergänzungsplan vom 13. Februar 2007, welcher einen integrierenden Bestandteil dieses Bescheides bilde.

Im Übrigen wurde die darüber hinausgehende Berufung des Beschwerdeführers hinsichtlich näher aufgezählter Einwendungen zum einen als unzulässig zurückgewiesen, zum anderen als unbegründet abgewiesen.

Aus der Begründung des angefochtenen Bescheides geht nach Darstellung des Verfahrensganges hervor, dass die im Hinblick auf die Gefahr einer Trinkwasserverschmutzung erstatteten Einwände des Beschwerdeführers die belangte Behörde nicht überzeugt hätten. Als Ziel des Projektes sei auch der Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen anzusehen. Im bautechnischen Gutachten werde dazu ausgeführt, dass auf dem Hof keine Stoffe anfielen, die vom Niederschlag in das Grundwasser eingebracht werden könnten, und dass eine besondere Gefahr für das Grundwasser nicht bestehe. Für die üblichen, vom abfließenden Niederschlagswasser angenommenen Frachten (Schlamm, Sand und Kies) sei ein Absetzschacht vorgesehen, im Übrigen solle die Reinigung des Sickerwassers adsorbtiv und biologisch durch die im Projekt vorgesehenen Filtermaterialien erfolgen. Als schlimmster Fall sei ein undichter Öl- oder Kraftstoffbehälter eines Pkw anzunehmen. In einem solchen Fall reichten die Filterschichten aus, die Öle und Kraftstoffe weiter zu binden.

Zu den Einwendungen hinsichtlich der Gefahr von Verfrachtungen von Bodenkontaminationen infolge der ehemaligen Verwendung des Baugrundstückes als Batterielager sowie einer Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers sei auszuführen, dass nach den einschlägigen Bestimmungen der Niederösterreichischen Bauordnung 1996 (NÖ BauO 1996), insbesondere des § 6 Abs. 2 leg. cit., kein subjektiv-öffentliches Recht auf Schutz vor Beeinträchtigungen des Trinkwassers durch Bodenkontaminationen oder Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers bestehe. Die wasserrechtlichen Vorschriften würden durch die NÖ BauO 1996 nicht berührt. Die Überprüfung des Bauvorhabens nach gewerberechtlichen, abfallwirtschaftsrechtlichen oder auch wasserrechtlichen Bestimmungen falle nicht in die Zuständigkeit der Baubehörde. Zu den Einwendungen hinsichtlich der Gefahr von Verfrachtungen von Bodenkontaminationen infolge der ehemaligen Verwendung des Baugrundstückes als Batterielager sowie einer Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers sei auszuführen, dass nach den einschlägigen Bestimmungen der Niederösterreichischen Bauordnung 1996 (NÖ BauO 1996), insbesondere des Paragraph 6, Absatz 2, leg. cit., kein subjektiv-öffentliches Recht auf Schutz vor Beeinträchtigungen des Trinkwassers durch Bodenkontaminationen oder Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers bestehe. Die wasserrechtlichen Vorschriften würden durch die NÖ BauO 1996 nicht berührt. Die Überprüfung des Bauvorhabens nach gewerberechtlichen, abfallwirtschaftsrechtlichen oder auch wasserrechtlichen Bestimmungen falle nicht in die Zuständigkeit der Baubehörde.

Wenn der Beschwerdeführer releviere, dass der Bebauungsplan nicht den Rechtsgrundlagen für Bebauungspläne entspreche, so sei eine Überprüfung der Verordnung der Baubehörde entzogen. Der mit Beschluss des Gemeinderates der Landeshauptstadt St. Pölten vom 10. Dezember 1991 erlassene und vom 25. September 1991 bis 21. November 1991 kundgemachte Bebauungsplan gelte unter anderem für das gegenständliche Baugrundstück und auch für die im Eigentum des Beschwerdeführers befindlichen Nachbargrundstücke. Dieser sei damit Teil des Bestandes der geltenden Rechtsordnung und somit von der Behörde zu berücksichtigen.

Der Beschwerdeführer behaupte, dass das beantragte Bauvorhaben ungünstige Auswirkungen auf die Strömungsverhältnisse der Gase aus den bewilligten Fängen seiner Gebäude habe, und fordere diesbezüglich Nachweise vom Bauwerber. Die NÖ BauO 1996 räume dem Nachbarn einen Schutz vor Immissionen ein (§ 48 Abs. 1 Z. 2 leg. cit.). Die Immissionen, deren örtliche Zumutbarkeit für den Nachbarn durch die Baubehörde zu prüfen sei, seien taxativ aufgezählt. Mit Befürchtungen örtlich unzumutbarer Immissionen anderer Art dürfe die Baubehörde sich aber nicht auseinandersetzen. Die vorgebrachte "Änderung der Strömungsverhältnisse der Gase" aus den eigenen Fängen des Bauwerkes des Beschwerdeführers stelle keine in Z. 2 aufgezählte Beeinträchtigung dar und sei daher nicht von § 6 Abs. 2 NÖ BauO erfasst. Der Beschwerdeführer behaupte, dass das beantragte Bauvorhaben ungünstige Auswirkungen auf die Strömungsverhältnisse der Gase aus den bewilligten Fängen seiner Gebäude habe, und fordere

diesbezüglich Nachweise vom Bauwerber. Die NÖ BauO 1996 räume dem Nachbarn einen Schutz vor Immissionen ein (Paragraph 48, Absatz eins, Ziffer 2, leg. cit.). Die Immissionen, deren örtliche Zumutbarkeit für den Nachbarn durch die Baubehörde zu prüfen sei, seien taxativ aufgezählt. Mit Befürchtungen örtlich unzumutbarer Immissionen anderer Art dürfe die Baubehörde sich aber nicht auseinandersetzen. Die vorgebrachte "Änderung der Strömungsverhältnisse der Gase" aus den eigenen Fängen des Bauwerkes des Beschwerdeführers stelle keine in Ziffer 2, aufgezählte Beeinträchtigung dar und sei daher nicht von Paragraph 6, Absatz 2, NÖ BauO erfasst.

Der Beschwerdeführer habe auch behauptet, der freie Lichteinfall für die zulässige Bebauung auf den Parzellen Nr. Y und Z sei nicht gewährleistet. Das gegenständliche Grundstück werde im Flächenwidmungsplan als Bauland-Kerngebiet-180 ausgewiesen. Der rechtskräftige Bebauungsplan regle gemäß § 70 NÖ BauO 1996 eine geschlossene Bauweise, die zulässige Gebäudehöhe werde mit der Bauklasse III, IV festgelegt. Bei geschlossener Bauungsweise seien Gebäude von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze oder bis zu einer Baufluchtlinie zu bauen. Das geplante Projekt weise eine Gebäudehöhe von 14 m auf und werde von seitlicher bis seitlicher Grundstücksgrenze errichtet, es entspreche daher sowohl der geschlossenen Bauungsweise als auch der höchsten Gebäudehöhe in der Bauklasse III und IV (14 m). Der Beschwerdeführer habe auch behauptet, der freie Lichteinfall für die zulässige Bebauung auf den Parzellen Nr. Y und Z sei nicht gewährleistet. Das gegenständliche Grundstück werde im Flächenwidmungsplan als Bauland-Kerngebiet-180 ausgewiesen. Der rechtskräftige Bebauungsplan regle gemäß Paragraph 70, NÖ BauO 1996 eine geschlossene Bauweise, die zulässige Gebäudehöhe werde mit der Bauklasse römisch drei, römisch vier festgelegt. Bei geschlossener Bauungsweise seien Gebäude von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze oder bis zu einer Baufluchtlinie zu bauen. Das geplante Projekt weise eine Gebäudehöhe von 14 m auf und werde von seitlicher bis seitlicher Grundstücksgrenze errichtet, es entspreche daher sowohl der geschlossenen Bauungsweise als auch der höchsten Gebäudehöhe in der Bauklasse römisch drei und römisch vier (14 m).

Gemäß § 53 Abs. 7 NÖ BauO 1996 sei im Bauland mit geschlossener Bauungsweise bei der Bemessung der Höhe der Bauwerke an seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen der Lichteinfall auf hof- und gartenseitige bestehende bewilligte Hauptfenster auf Nachbargrundstücke zu wahren. Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Nr. Y des Beschwerdeführers habe in der Wand an der Grundstücksgrenze kein Fenster. Die ostseitige Fassade dieses Hauses stehe im rechten Winkel zur Grundstücksgrenze und habe ein Fenster mit einem Abstand von ca. 0,5 m von der Grundstücksgrenze in einer Höhe von ca. 3,5 m vom bestehenden Niveau gemessen und ein weiteres darüber in ca. 6 m Höhe. Einer gedachten Linie im vertikalen Winkel von 45 Grad nach oben und im horizontalen Winkel von 90 Grad an die Fensterfläche folgend, schränke das geplante Bauprojekt den freien Lichteinfall unter 45 Grad nicht ein, weil die westliche Gebäudefassade bis an, aber nicht über die Grundstücksgrenze geführt werde und diese rechtwinkelig zu den Fensterflächen stehe. Gemäß Paragraph 53, Absatz 7, NÖ BauO 1996 sei im Bauland mit geschlossener Bauungsweise bei der Bemessung der Höhe der Bauwerke an seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen der Lichteinfall auf hof- und gartenseitige bestehende bewilligte Hauptfenster auf Nachbargrundstücke zu wahren. Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Nr. Y des Beschwerdeführers habe in der Wand an der Grundstücksgrenze kein Fenster. Die ostseitige Fassade dieses Hauses stehe im rechten Winkel zur Grundstücksgrenze und habe ein Fenster mit einem Abstand von ca. 0,5 m von der Grundstücksgrenze in einer Höhe von ca. 3,5 m vom bestehenden Niveau gemessen und ein weiteres darüber in ca. 6 m Höhe. Einer gedachten Linie im vertikalen Winkel von 45 Grad nach oben und im horizontalen Winkel von 90 Grad an die Fensterfläche folgend, schränke das geplante Bauprojekt den freien Lichteinfall unter 45 Grad nicht ein, weil die westliche Gebäudefassade bis an, aber nicht über die Grundstücksgrenze geführt werde und diese rechtwinkelig zu den Fensterflächen stehe.

Weiters führte die belangte Behörde aus, dass Immissionen, die sich im Rahmen des in einer Widmungskategorie üblichen Ausmaßes hielten, von den Nachbarn hingenommen werden müssten. Im Ermittlungsverfahren zweiter Instanz seien zur Feststellung der Lärm- und Abgassituation auf den Kfz-Abstellplätzen zusätzliche Sachverständigengutachten eingeholt und den Parteien zur Kenntnis gebracht worden. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers sei das im Ermittlungsverfahren eingeholte Gutachten tauglich; die Sachverständige habe überzeugend und nachvollziehbar ihre Annahmen gerechtfertigt. Darüber hinaus habe sie die angenommenen Werte über den Erfahrungswerten festgesetzt, um auf der sicheren Seite zu liegen. Weiters sei sie bei ihren Berechnungen von jenem Stellplatz ausgegangen, von dem die ungünstigste Beeinträchtigung zu erwarten sei. Gründe, die berechnete Zweifel an der Richtigkeit und Echtheit des Schreibens der mitbeteiligten Partei über die Widmung und Nutzung des geplanten Objektes, speziell die Parkplatznutzung, hervorriefen, hätten von der Behörde nicht gefunden

werden können. Es seien Prognosen für die Immissionen am Tag und in der Nacht jeweils mit und ohne Wand für unterschiedliche Immissionspunkte im Nachbargrundstück unter überzeugender und nachvollziehbarer Darstellung der verwendeten Messmethoden und der wissenschaftlichen Grundlagen berechnet worden. Die Schlussfolgerung aus den Berechnungsergebnissen hätte ergeben, dass die zu erwartenden Immissionen sowohl bei Tag als auch bei Nacht sogar ohne Wand deutlich unter den für die Widmung Bauland-Kerngebiet zulässigen Grenzwerten lägen. Die Stellungnahme des Beschwerdeführers hätte keine Zweifel an der Vollständigkeit und Schlüssigkeit des Gutachtens hervorrufen können. Der Sachverständige für Luftreinhaltetechnik habe die Grundlagen für seinen Befund genau angegeben und die Emissionen und die daraus resultierenden Immissionen an Luftschadstoffen, welche durch die Fahrbewegungen der Kraftfahrzeuge am gegenständlichen Stellplatz entstünden, untersucht. Die Annahmen der Immissionsverhältnisse seien im Befund nachvollziehbar erläutert worden und es sei auch die Einwendung des Beschwerdeführers nicht haltbar, wonach im Gutachten nicht ersichtlich sei, welche Luftgütemessstelle für die Werte der Schadstoffvorbelastung herangezogen worden sei. Im Gutachten werde dezidiert die Luftgütemessstelle St. Pölten (NÖ Landesregierung) angeführt; die vom Gutachter zitierte Fachliteratur sei öffentlich zugänglich. Im Gutachten werde schlüssig und nachvollziehbar dargelegt, dass es durch die Fahrbewegungen am geplanten Stellplatz nur zu einer geringfügigen Immissionskonzentrationserhöhung an Luftschadstoffen im Bereich der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft komme. Die Konzentrationserhöhung sei im Vergleich zur Grundbelastung als unerheblich einzustufen.

Zum Aspekt der Standsicherheit und Trockenheit der Nachbargebäude sei darauf hinzuweisen, dass die Nachbarn gemäß § 6 Abs. 2 NÖ BauO 1996 ein subjektiv-öffentliches Recht auf die Standsicherheit und Trockenheit ihrer Bauwerke hätten. Mit den Ergänzungsunterlagen vom 16. Februar 2007 hätte die mitbeteiligte Partei die Ausführung der Oberflächenentwässerung des Parkplatzes aufgezeigt und die Errichtung der Einfriedungsmauer angezeigt, die mit einer Krone ausgeführt werden solle, die eine Neigung von 3 % zum Baugrundstück aufweise, sodass die Niederschlags- und Oberflächenwässer auf das Baugrundstück abfließen. Der Parkplatz selbst werde mit einem Gefälle von 2,2 bis 2,5 % zur Parkplatzzmitte ausgeführt. Diese Änderungen seien fachlich unbeanstandet geblieben. Der Forderung der Baupolizei zum Schutz vor Vernässung sei durch eine entsprechende Formulierung des Bescheidspruches nachgekommen worden. Eine Beeinträchtigung der Standsicherheit und Trockenheit des Nachbargebäudes sei auszuschließen. Der Einwand, die 2 m hohe Wand würde nicht ausreichen, einen ausreichenden Schutz vor Immissionen zu gewährleisten, sei demnach unbegründet, weil nach den Schall- und Luftgutachten die Belastungen mit oder ohne Wand weit unter den für diese Widmung zulässigen Immissionswerten lägen.

Zum Aspekt der Standsicherheit und Trockenheit der Nachbargebäude sei darauf hinzuweisen, dass die Nachbarn gemäß Paragraph 6, Absatz 2, NÖ BauO 1996 ein subjektiv-öffentliches Recht auf die Standsicherheit und Trockenheit ihrer Bauwerke hätten. Mit den Ergänzungsunterlagen vom 16. Februar 2007 hätte die mitbeteiligte Partei die Ausführung der Oberflächenentwässerung des Parkplatzes aufgezeigt und die Errichtung der Einfriedungsmauer angezeigt, die mit einer Krone ausgeführt werden solle, die eine Neigung von 3 % zum Baugrundstück aufweise, sodass die Niederschlags- und Oberflächenwässer auf das Baugrundstück abfließen. Der Parkplatz selbst werde mit einem Gefälle von 2,2 bis 2,5 % zur Parkplatzzmitte ausgeführt. Diese Änderungen seien fachlich unbeanstandet geblieben. Der Forderung der Baupolizei zum Schutz vor Vernässung sei durch eine entsprechende Formulierung des Bescheidspruches nachgekommen worden. Eine Beeinträchtigung der Standsicherheit und Trockenheit des Nachbargebäudes sei auszuschließen. Der Einwand, die 2 m hohe Wand würde nicht ausreichen, einen ausreichenden Schutz vor Immissionen zu gewährleisten, sei demnach unbegründet, weil nach den Schall- und Luftgutachten die Belastungen mit oder ohne Wand weit unter den für diese Widmung zulässigen Immissionswerten lägen.

Schließlich sei auch noch zum Aspekt "Duldung als Baufeld" darauf hinzuweisen, dass nach § 7 Abs. 1 NÖ BauO 1996 die Nachbarn die vorübergehende Benutzung ihrer Grundstücke durch die Eigentümer der zu errichtenden Bauwerke dulden müssten, wenn diese nur so oder anders nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten Bauwerke errichten könnten. Die Frage der Inanspruchnahme stelle sich aber erst mit der Errichtung des Bauwerkes und nicht bereits mit dessen Bewilligung. Werde die Inanspruchnahme verweigert, entscheide über deren Notwendigkeit, Umfang und Dauer die Baubehörde erster Instanz.

Schließlich sei auch noch zum Aspekt "Duldung als Baufeld" darauf hinzuweisen, dass nach Paragraph 7, Absatz eins, NÖ BauO 1996 die Nachbarn die vorübergehende Benutzung ihrer Grundstücke durch die Eigentümer der zu errichtenden Bauwerke dulden müssten, wenn diese nur so oder anders nur mit

unverhältnismäßig hohen Kosten Bauwerke errichten könnten. Die Frage der Inanspruchnahme stelle sich aber erst mit der Errichtung des Bauwerkes und nicht bereits mit dessen Bewilligung. Werde die Inanspruchnahme verweigert, entscheide über deren Notwendigkeit, Umfang und Dauer die Baubehörde erster Instanz.

Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, welcher mit Beschluss vom 1. Dezember 2008, B 1591/07-12, die Behandlung der Beschwerde ablehnte und sie dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abtrat. Der Verfassungsgerichtshof verwies zur allgemein gehaltenen Behauptung, der Änderung des Bebauungsplanes sei keine Grundlagenforschung vorausgegangen, auf die Ausführungen in seinem Erkenntnis vom 27. September 2000, B 557/98 (VfSlg 15933/2000), und wies darauf hin, dass die Gesetzwidrigkeit des Bebauungsplanes unsubstantiiert gerügt worden sei. Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, welcher mit Beschluss vom 1. Dezember 2008, B 1591/07-12, die Behandlung der Beschwerde ablehnte und sie dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abtrat. Der Verfassungsgerichtshof verwies zur allgemein gehaltenen Behauptung, der Änderung des Bebauungsplanes sei keine Grundlagenforschung vorausgegangen, auf die Ausführungen in seinem Erkenntnis vom 27. September 2000, B 557/98 (VfSlg 15933 aus 2000.), und wies darauf hin, dass die Gesetzwidrigkeit des Bebauungsplanes unsubstantiiert gerügt worden sei.

Im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ergänzte der Beschwerdeführer seine Beschwerde und machte Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

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

Auch die mitbeteiligte Partei erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde - soweit das Verfahren nicht einzustellen sei - kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Vorauszuschicken ist, dass der Verwaltungsgerichtshof keinen Anlass für die von der mitbeteiligten Partei geforderte Einstellung des Verfahrens erblickt. Die dem Beschwerdeführer aufgetragene Beschwerdeergänzung entspricht (gerade noch) den Kriterien des § 24 Abs. 2 VwGG in der Fassung der Novelle BGBl. I Nr. 4/2008 (vgl. dazu den hg. Beschluss vom 16. September 2009, 2009/05/0190). Vorauszuschicken ist, dass der Verwaltungsgerichtshof keinen Anlass für die von der mitbeteiligten Partei geforderte Einstellung des Verfahrens erblickt. Die dem Beschwerdeführer aufgetragene Beschwerdeergänzung entspricht (gerade noch) den Kriterien des Paragraph 24, Absatz 2, VwGG in der Fassung der Novelle Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 4 aus 2008, vergleiche , dazu den hg. Beschluss vom 16. September 2009, 2009/05/0190).

Der Beschwerdeführer ist als Eigentümer der dem Baugrundstück benachbarten Grundstücke im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren Nachbar im Sinn des § 6 Abs. 1 Z. 3 NÖ BauO 1996. Ihm kommt im Baubewilligungsverfahren nur insoweit ein Mitspracherecht zu, als von ihm subjektiv-öffentliche Rechte im Sinne des § 6 Abs. 2 NÖ BauO geltend gemacht worden sind. Diese Bestimmung lautet wie folgt: Der Beschwerdeführer ist als Eigentümer der dem Baugrundstück benachbarten Grundstücke im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren Nachbar im Sinn des Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 3, NÖ BauO 1996. Ihm kommt im Baubewilligungsverfahren nur insoweit ein Mitspracherecht zu, als von ihm subjektiv-öffentliche Rechte im Sinne des Paragraph 6, Absatz 2, NÖ BauO geltend gemacht worden sind. Diese Bestimmung lautet wie folgt:

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

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

§ 48 NÖ BauO 1996 lautet: Paragraph 48, NÖ BauO 1996 lautet:

"§ 48. (1) Emissionen, die von Bauwerken oder deren Benützung ausgehen, dürfen

1. 1.Ziffer eins

das Leben oder die Gesundheit von Menschen nicht gefährden;

2. 2.Ziffer 2

Menschen durch Lärm, Geruch, Staub, Abgase, Erschütterungen, Blendung oder Spiegelung nicht örtlich unzumutbar belästigen.

1. (2) Absatz 2, Ob Belästigungen örtlich zumutbar sind, ist nach der für das Baugrundstück im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungsart und der sich daraus ergebenden zulässigen Auswirkung des Bauwerkes und dessen Benützung auf einen gesunden, normal empfindenden Menschen zu beurteilen."

Der Beschwerdeführer macht auch vor dem Verwaltungsgerichtshof geltend, der Bebauungsplan sei auf Grundlage einer nicht gesetzmäßigen Grundlagenenerhebung entstanden und daher gesetzwidrig. Der angefochtene Bescheid beruhe daher auf einer gesetzwidrigen Verordnung.

Der Verfassungsgerichtshof hatte sich bereits einmal mit der Prüfung dieses Bebauungsplanes befasst und im diesbezüglichen Erkenntnis vom 27. September 2000, B 557/98, ausgeführt, dass der Vorwurf der damaligen Beschwerdeführer, es sei keine erkennbare Grundlagenforschung betrieben worden, nicht zutreffe. Im hier ergangenen Ablehnungsbeschluss verwies der Verfassungsgerichtshof auf diese Entscheidung und auf den Umstand, dass der Beschwerdeführer die Gesetzwidrigkeit der Verordnung unsubstantiiert gerügt habe. In seiner Beschwerdeergänzung vor dem Verwaltungsgerichtshof wiederholt der Beschwerdeführer sein diesbezügliches Vorbringen vor dem Verfassungsgerichtshof. An der Gesetzmäßigkeit des Bebauungsplanes sind beim Verwaltungsgerichtshof ebenfalls keine Zweifel entstanden.

Der Beschwerdeführer meint in seiner Beschwerde weiter, die Gutachten der Sachverständigen hinsichtlich der Immissionen seien "in ihrer Befundaufnahme mangelhaft und nicht ausreichend (VwGH 27.4.1999). Die Begründung hierfür erfolgte in der Stellungnahme vom 7. November 2005."

Ein Verweis auf das Vorbringen im Verwaltungsverfahren vermag aber die erforderliche Dartuung der Beschwerdegründe im Beschwerdeschriftsatz nicht zu ersetzen (vgl. dazu aus der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes den Beschluss vom 9. Oktober 2007, 2007/02/0278). Die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides stützt, müssen in der Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof ausgeführt sein; der Verweis auf andere Schriftsätze ist unzulässig (vgl. dazu auch Dolp, Die Verwaltungsgerichtsbarkeit<sup>3</sup>, Seite 250, letzter Absatz). Ein Verweis auf das Vorbringen im Verwaltungsverfahren vermag aber die erforderliche Dartuung der Beschwerdegründe im Beschwerdeschriftsatz nicht zu ersetzen vergleiche , dazu aus der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes den Beschluss vom 9. Oktober 2007, 2007/02/0278). Die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides stützt, müssen in der Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof ausgeführt sein; der Verweis auf andere Schriftsätze ist unzulässig vergleiche , dazu auch Dolp, Die Verwaltungsgerichtsbarkeit<sup>3</sup>, Seite 250, letzter Absatz).

Der weitere Hinweis des Beschwerdeführers, aufgrund eines Telefonates vom November 2005 wisse er, dass der damals angegebene zukünftige Nutzer des Gebäudes an der Nutzung (Kauf) gar nicht interessiert gewesen sei, zeigt aber keinen relevanten Mangel des Sachverständigengutachtens auf, zumal sich die schalltechnische Amtssachverständige gar nicht an der vom Beschwerdeführer kritisierten Auskunft der mitbeteiligten Partei, die



von einer Zu- und einer Abfahrt in der Tagzeit für die Bürostellplätze ausging, orientierte; die Sachverständige legte vielmehr richtigerweise die bereits im Projekt angegebenen Prognosen, nämlich eine zweimalige Zu- und Abfahrten/Tagzeit ihrem Gutachten zu Grunde.

Unverständlich bleibt der Hinweis des Beschwerdeführers, wonach in der NÖ BauO 1996 keine Regelung für Einfriedungen zwischen seitlichen Grundstücksgrenzen vorgesehen, die Behörde daher unzuständig und eine baubehördliche Genehmigung der 2 m hohen Mauer daher als obsolet zu betrachten sei.

Nach § 14 Z 2 NÖ BauO 1996 ist für die Errichtung von baulichen Anlagen, durch welche Gefahren für Personen und Sachen oder ein Widerspruch zum Ortsbild entstehen oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten, eine Baubewilligung erforderlich. Unter einer baulichen Anlage sind Objekte zu verstehen, deren fachgerechte Herstellung ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erfordert und die mit dem Boden kraftschlüssig verbunden sind (§ 4 Z 3 u 4 NÖ BauO 1996). Nach Paragraph 14, Ziffer 2, NÖ BauO 1996 ist für die Errichtung von baulichen Anlagen, durch welche Gefahren für Personen und Sachen oder ein Widerspruch zum Ortsbild entstehen oder Rechte nach Paragraph 6, verletzt werden könnten, eine Baubewilligung erforderlich. Unter einer baulichen Anlage sind Objekte zu verstehen, deren fachgerechte Herstellung ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erfordert und die mit dem Boden kraftschlüssig verbunden sind (Paragraph 4, Ziffer 3, u 4 NÖ BauO 1996).

Nun kann kein Zweifel daran bestehen, dass eine 2 m hohe Mauer, die über ein festes Betonfundament verfügt, als solche bauliche Anlage anzusehen und daher bewilligungspflichtig ist. Das Bauverfahren ist ein Projektgenehmigungsverfahren, die Baubehörde ist zur Genehmigung auch von Einfriedungen zwischen Grundstücksgrenzen zuständig, wenn diese zur Genehmigung eingereicht sind. Von einer Unzuständigkeit der Baubehörde zur Erteilung einer diesbezügliche Genehmigung kann daher keine Rede sein.

In weiterer Folge seiner Beschwerde meint der Beschwerdeführer im Zusammenhang mit der Trinkwasserverschmutzung, die Argumentation der Behörde, eine Vernässung eines zulässigen, durch Unterfangung des Bestandes herzustellenden, noch nicht bestehenden Kellers sei auszuschließen, könne nicht gefolgt werden, weil ein Keller in seiner Tiefe nicht beschränkt sei und daher sehr wohl bis in die Versickerungsebene (und darunter) reichen könne. Als Lösungsansatz wäre die Einleitung der Oberflächenwässer in den Mbach durch Kanalerichtung anzudenken, was keinerlei Restrisiko beinhalte.

Zu dem vom Beschwerdeführer angesprochenen Keller ist zu bemerken, dass ein solcher im Zeitpunkt der Erteilung der Bewilligung unbestritten nicht bestand. Nachbarn steht aber gemäß § 6 Abs. 2 Z 1 NÖ BauO die Gewährleistung der Standsicherheit, der Trockenheit und des Brandschutzes nur hinsichtlich ihrer bestehenden und baubehördlich bewilligten bzw. angezeigten Bauwerke zu (vgl. das hg, Erkenntnis vom 31. März 2005, 2003/05/0180). Auf das Problem einer Vernässung eines nicht errichteten Kellers war daher schon deshalb nicht weiter einzugehen. Zu dem vom Beschwerdeführer angesprochenen Keller ist zu bemerken, dass ein solcher im Zeitpunkt der Erteilung der Bewilligung unbestritten nicht bestand. Nachbarn steht aber gemäß Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer eins, NÖ BauO die Gewährleistung der Standsicherheit, der Trockenheit und des Brandschutzes nur hinsichtlich ihrer bestehenden und baubehördlich bewilligten bzw. angezeigten Bauwerke zu vergleiche , das hg, Erkenntnis vom 31. März 2005, 2003/05/0180). Auf das Problem einer Vernässung eines nicht errichteten Kellers war daher schon deshalb nicht weiter einzugehen.

Unter dem Aspekt des Schutzes vor Immissionen meint der Beschwerdeführer, der Boden unterhalb seines bestehenden Objektes sei wesentlicher Bestandteil des Bauwerkes. Eine Kontaminierung durch Verfrachtung betreffe nicht nur das Trinkwasser, sondern auch den Baukörperboden, der bei "zulässiger Unterkellerung" Schaden erleiden könne. Damit spricht der Beschwerdeführer aber neuerlich eine Beeinträchtigung in einer - mangels Unterkellerung -

derzeit nicht bestehenden Situation durch die von ihm befürchtete Wasserableitung an.

Die belangte Behörde hat im Übrigen zutreffend darauf verwiesen, dass die hier angesprochenen Aspekte der Grundwasserverschmutzung nicht im Bauverfahren, sondern allenfalls in einem wasserrechtlichen Verfahren zu klären wären. Abgesehen davon ist der Beschwerdeführer den im Verfahren eingeholten Gutachten, die eine solche Verschmutzung fachlich begründet ausschlossen, nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegen getreten.

Unter dem Aspekt der "Immissionsgefahr" meint der Beschwerdeführer, dieser Punkt betreffe eine rechtliche Frage, ob eine wesentliche Veränderung der Strömungsverhältnisse auch eine Immission darstellen könne. Sollte der Beschwerdeführer mit diesem Hinweis meinen, dass die von ihm im Verfahren geltend gemachte Gefahr der Veränderung der Strömungsverhältnisse seiner Fänge als Folge der Bauführung auf dem Nachbargrundstück als nach der NÖ BauO 1996 relevante Immission betrachtet werden müsse, so ist dazu Folgendes zu sagen:

§ 7 Abs. 2 NÖ BauO 1996 regelt den Fall, in welchem in einem Schornstein ausreichende Zugverhältnisse nur dann herzustellen sind, wenn der Schornstein am angebauten höheren Gebäude des Nachbarn empor geführt oder verankert wird; in einem solchen Fall hat der Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte des höheren Gebäudes diese Maßnahmen zu dulden. Werden die Maßnahmen durch eine Bauführung am höheren Gebäude notwendig, dann sind die notwendigen Kosten vom Eigentümer dieses Gebäudes zu tragen. Diese Maßnahmen sind jedoch nicht im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens zur Errichtung des die am Schornstein notwendig gewordenen Baumaßnahmen auslösenden Bauvorhabens zu klären. Bei Lösung dieser Rechtsfrage handelt es sich somit nicht um ein Nachbarrecht im Sinne des § 6 Abs. 2 Z. 1 NÖ Bauordnung 1996, vielmehr ist für diese Fälle ein gesondertes Verfahren im Sinne des § 7 Abs. 6 NÖ Bauordnung 1996 vorgesehen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 28. Oktober 2008, 2007/05/0072). Paragraph 7, Absatz 2, NÖ BauO 1996 regelt den Fall, in welchem in einem Schornstein ausreichende Zugverhältnisse nur dann herzustellen sind, wenn der Schornstein am angebauten höheren Gebäude des Nachbarn empor geführt oder verankert wird; in einem solchen Fall hat der Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte des höheren Gebäudes diese Maßnahmen zu dulden. Werden die Maßnahmen durch eine Bauführung am höheren Gebäude notwendig, dann sind die notwendigen Kosten vom Eigentümer dieses Gebäudes zu tragen. Diese Maßnahmen sind jedoch nicht im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens zur Errichtung des die am Schornstein notwendig gewordenen Baumaßnahmen auslösenden Bauvorhabens zu klären. Bei Lösung dieser Rechtsfrage handelt es sich somit nicht um ein Nachbarrecht im Sinne des Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer eins, NÖ Bauordnung 1996, vielmehr ist für diese Fälle ein gesondertes Verfahren im Sinne des Paragraph 7, Absatz 6, NÖ Bauordnung 1996 vorgesehen vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 28. Oktober 2008, 2007/05/0072).

In Bezug auf die vom Beschwerdeführer behauptete, nicht durch den Anbau an die das Nachbargebäude verursachte Änderung von Strömungsverhältnissen auf dem Nachbargrundstück findet sich ebenfalls kein Nachbarrecht im Sinne des § 6 Abs. 2 Z. 2 iVm § 48 NÖ BauO 1996. § 48 Abs. 1 Z 2 leg. cit. spricht zwar von der Belästigung durch Abgase; darunter sind allerdings nur Emissionen zu verstehen, die von den zu errichtenden Bauwerken oder deren Benutzung ausgehen. Ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf Beibehaltung der Strömungsverhältnisse auf dem Grundstück des Nachbarn (in Bezug auf den Abzug aus den Fängen des Gebäudes des Nachbarn) besteht nicht. In Bezug auf die vom Beschwerdeführer behauptete, nicht durch den Anbau an die das Nachbargebäude verursachte Änderung von Strömungsverhältnissen auf dem Nachbargrundstück findet sich ebenfalls kein Nachbarrecht im Sinne des Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 2, in Verbindung mit Paragraph 48, NÖ BauO 1996. Paragraph 48, Absatz eins, Ziffer 2, leg. cit. spricht zwar von der Belästigung durch Abgase; darunter sind allerdings nur Emissionen zu verstehen, die von den zu errichtenden Bauwerken oder deren Benutzung ausgehen. Ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf Beibehaltung der Strömungsverhältnisse auf dem Grundstück des Nachbarn (in Bezug auf den Abzug aus den Fängen des Gebäudes des Nachbarn) besteht nicht.

Zur ausreichenden Belichtung der Hauptfenster ist der Beschwerdeführer darauf zu verweisen, dass nach § 53 Abs. 7 leg. cit. im Bauland mit geschlossener Bebauungsweise bei der Bemessung der Höhe der Bauwerke ausdrücklich auf den Lichteinfall auf hof- und gartenseitige, bestehende bewilligte Hauptfenster auf Nachbargrundstücke abgestellt wird. Auf eine zukünftige Bebauung bzw Belichtung ist hingegen nicht zu achten. Dass im konkreten Fall die Argumentation, die die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid näher darlegt und nach welcher der freie Lichteinfall unter 45 Grad im Bereich der bestehenden bewilligten Hauptfenster des Beschwerdeführers nicht beeinträchtigt werde, nicht zutreffe, hat Beschwerdeführer nicht behauptet. Eine Rechtsverletzung des Beschwerdeführers scheidet daher auch in diesem Zusammenhang aus. Zur ausreichenden Belichtung der Hauptfenster ist der Beschwerdeführer darauf zu verweisen, dass nach Paragraph 53, Absatz 7, leg. cit. im Bauland mit geschlossener Bebauungsweise bei der Bemessung der Höhe der Bauwerke ausdrücklich auf den Lichteinfall auf hof- und gartenseitige, bestehende bewilligte Hauptfenster auf Nachbargrundstücke abgestellt wird. Auf eine zukünftige Bebauung bzw Belichtung ist hingegen nicht zu achten. Dass im konkreten Fall die Argumentation, die die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid näher darlegt und nach welcher der freie Lichteinfall unter 45 Grad im Bereich

der bestehenden bewilligten Hauptfenster des Beschwerdeführers nicht beeinträchtigt werde, nicht zutreffe, hat Beschwerdeführer nicht behauptet. Eine Rechtsverletzung des Beschwerdeführers scheidet daher auch in diesem Zusammenhang aus.

Auch in Bezug auf die Anzahl der Stellplätze meint der Beschwerdeführer, die Grundlagen der Gutachten seien mangelhaft und bezögen sich auf bestehende Gebäude und nicht auf zukünftig bewilligungsfähige Gebäude auf dem Grundstück Nr. Y (des Beschwerdeführers). Dazu ist zu bemerken, dass der Prüfung der - hier offenbar angesprochenen - Beeinträchtigungen durch Immissionen, z.B. durch Kfz-Bewegungen, das zur Bewilligung anstehende Projekt und die im Prüfungszeitraum gegebene Sachlage, also die bestehende Bebauung des Nachbargrundstückes, zugrunde zu legen ist. Darauf haben die Sachverständigen bei ihren Gutachten auch jeweils Bezug genommen. Auf zukünftig bewilligungsfähige Gebäude auf dem Grundstück des Beschwerdeführers ist bei dieser Beurteilung hingegen kein Bedacht zu nehmen.

Warum schließlich eine 2 m hohe Mauer an der seitlichen Grundgrenze ein zukünftig bewilligungsfähiges Gebäude auf der Parzelle Y durch zulässigen Umbau verhindert, legt der Beschwerdeführer nicht näher dar. Auch dieser Einwand ist daher nicht geeignet, eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides darzutun.

Unter dem Aspekt der "Duldung eines Baufeldes" meint der Beschwerdeführer schließlich, die Duldung der vorübergehenden Benutzung seiner Grundstücke komme nur dann in Frage, wenn diese nur so oder anders nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten in Frage käme. Diese Bestimmung wäre vollkommen nutzlos, wenn nicht bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens über die Verhältnismäßigkeit der Kosten entschieden würde. Die Kosten für eine andere Bauart (Fertigteilbauweise) seien geringer als die vorgesehene Errichtungsart und eine Zugänglichkeit zur Mauer an der Grenze zwischen den Parzellen Q und Z sei wegen des Baumbestandes gar nicht gegeben.

§ 7 Abs. 1 und 6 NÖ BauO 1996 lauten: Paragraph 7, Absatz eins und 6 NÖ BauO 1996 lauten:

1. "(1) Absatz eins, Die Eigentümer und sonstige Nutzungsberechtigte müssen die vorübergehende Benützung von Grundstücken und Bauwerken sowie des Luftraumes über diesen durch die Eigentümer der bestehenden oder zu errichtenden Bauwerke auf den Nachbargrundstücken und durch die von diesen Beauftragten dulden, wenn diese nur so oder anders nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten
  - -Strichaufzählung  
Baupläne verfassen,
  - -Strichaufzählung  
Bauwerke errichten,
  - -Strichaufzählung  
Erhaltungs- und Abbrucharbeiten durchführen oder
  - -Strichaufzählung  
Baugebrechen beseitigenkönnen.

Die Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten sind, außer bei Gefahr im Verzug, jeweils mindestens vier Wochen vor der Inanspruchnahme ihrer Grundstücke oder Bauwerke zu verständigen.

(2) ....

1. (6) Absatz 6, Wird die Inanspruchnahme fremden Eigentums (Abs. 1 bis 4) verweigert oder der Verpflichtung nach Abs. 2 2. Satz nicht nachgekommen, hat die Baubehörde die Beweissicherung nach Abs. 5 Wird die Inanspruchnahme fremden Eigentums (Absatz eins bis 4) verweigert oder der Verpflichtung nach Absatz 2, 2. Satz nicht nachgekommen, hat die Baubehörde die Beweissicherung nach Absatz 5

1. Satz durchzuführen und über Notwendigkeit, Umfang und Dauer der Inanspruchnahme oder Verpflichtung zu entscheiden und die Duldung oder Verpflichtung dem belasteten Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten aufzutragen. Bei Gefahr im Verzuge hat die Baubehörde die erforderlichen Maßnahmen auch ohne vorangegangenes Ermittlungsverfahren anzuordnen."

Die belangte Behörde hat zutreffend darauf hingewiesen, dass sich die Frage der Inanspruchnahme von Grundstücken und damit auch die Auswahl der technischen Methode bei der Bauführung erst im Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerkes und nicht bereits im Zeitpunkt der Erteilung der Bewilligung stellt. Wenn die Inanspruchnahme verweigert

wird, entscheidet über deren Notwendigkeit, Umfang und Dauer die Baubehörde erster Instanz mittels Bescheides (vgl. das hg. Erkenntnis vom 28. September 1999, Zl. 99/05/0205). Eine Sicherung des Baumbestandes des Nachbargrundstückes ist ebenfalls erst im Falle einer konkreten Inanspruchnahme erforderlich. Die in der Beschwerde aufgezeigten Aspekte sind daher nicht im gegenständlichen Bewilligungsverfahren zu klären. Die belangte Behörde hat zutreffend darauf hingewiesen, dass sich die Frage der Inanspruchnahme von Grundstücken und damit auch die Auswahl der technischen Methode bei der Bauführung erst im Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerkes und nicht bereits im Zeitpunkt der Erteilung der Bewilligung stellt. Wenn die Inanspruchnahme verweigert wird, entscheidet über deren Notwendigkeit, Umfang und Dauer die Baubehörde erster Instanz mittels Bescheides (vgl. das hg. Erkenntnis vom 28. September 1999, Zl. 99/05/0205). Eine Sicherung des Baumbestandes des Nachbargrundstückes ist ebenfalls erst im Falle einer konkreten Inanspruchnahme erforderlich. Die in der Beschwerde aufgezeigten Aspekte sind daher nicht im gegenständlichen Bewilligungsverfahren zu klären.

Aus dem Vorgesagten folgt, dass die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen war. Aus dem Vorgesagten folgt, dass die Beschwerde gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG als unbegründet abzuweisen war.

Der Ausspruch über den Aufwandsatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008, Wien, am 6. Juli 2010. Der Ausspruch über den Aufwandsatz stützt sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008, Wien, am 6. Juli 2010.

### **Schlagworte**

Maßgebende Rechtslage maßgebender Sachverhalt Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9 Baurecht Nachbar Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1

### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2010:2009050016.X00

### **Im RIS seit**

15.08.2010

### **Zuletzt aktualisiert am**

09.01.2015

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)