

TE Vwgh Erkenntnis 2010/5/11 2009/05/0052

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 11.05.2010

Index

L10013 Gemeindeordnung Gemeindeaufsicht Gemeindehaushalt
Niederösterreich;
L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Niederösterreich;
L81703 Baulärm Umgebungslärm Niederösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82003 Bauordnung Niederösterreich;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §13 Abs8;
AVG §8;
BauO NÖ 1976 §118 Abs9 Z4;
BauO NÖ 1976 §93 Z1;
BauRallg;
B-VG Art119a Abs5;
GdO NÖ 1973 §61 Abs4;
GdO NÖ 1973 §61 Abs5;
VwRallg;
1. AVG § 13 heute
2. AVG § 13 gültig ab 15.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 57/2018
3. AVG § 13 gültig von 01.01.2012 bis 14.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2011
4. AVG § 13 gültig von 01.01.2011 bis 31.12.2011 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2008
5. AVG § 13 gültig von 01.01.2008 bis 31.12.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2008
6. AVG § 13 gültig von 01.07.2004 bis 31.12.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2004
7. AVG § 13 gültig von 01.03.2004 bis 30.06.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2004
8. AVG § 13 gültig von 20.04.2002 bis 29.02.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 65/2002
9. AVG § 13 gültig von 01.01.2002 bis 19.04.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 137/2001
10. AVG § 13 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
11. AVG § 13 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

1. AVG § 8 heute
2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991
1. B-VG Art. 119a heute
2. B-VG Art. 119a gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
3. B-VG Art. 119a gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
4. B-VG Art. 119a gültig von 01.01.1985 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 490/1984
5. B-VG Art. 119a gültig von 21.07.1962 bis 31.12.1984 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 205/1962

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. Crnja, über die Beschwerde der Stadtgemeinde V, vertreten durch Rechtsanwälte Weixelbaum Humer & Partner OG in 4020 Linz, Lastenstraße 36, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 23. Jänner 2009, Zl. RU1-BR-591/026-2006, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: T Wohnbauges.m.b.H in Y, vertreten durch Themmer, Toth & Partner Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Biberstraße 15), zu Recht erkannt: 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. Crnja, über die Beschwerde der Stadtgemeinde römisch fünf, vertreten durch Rechtsanwälte Weixelbaum Humer & Partner OG in 4020 Linz, Lastenstraße 36, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 23. Jänner 2009, Zl. RU1-BR-591/026-2006, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: T Wohnbauges.m.b.H in Y, vertreten durch Themmer, Toth & Partner Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Biberstraße 15), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die beschwerdeführende Stadtgemeinde hat dem Land Niederösterreich 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

Die mitbeteiligte Partei (Bauwerberin) ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. 362/1, KG V (Baugrundstück). Das Grundstück liegt im Bauland-Wohngebiet. Im bestehenden Bebauungsplan ist eine Geschossflächenzahl von 0,7, als Bauungsweise die freie Anordnung der Gebäude und eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 7 m vorgeschrieben. Im Westen schließen an das vorgenannte Grundstück die Grundstücke Nr. 362/38 und 362/39 an, auf welchen die nicht beschwerdegegenständlichen sogenannten Bauteile I und II errichtet worden sind, die nunmehr im Miteigentum der S. und T. K. stehen. Auf den im Süden des Grundstückes Nr. 362/1 angrenzenden Grundstücken Nr. 362/43 und 362/44 wurde von der mitbeteiligten Partei ein Seniorenheim und der sogenannte Bauteil III errichtet. Gegenstand des Beschwerdeverfahrens sind die Bauteile IV und V (Stiegen 10 bis 14), welche auf dem Grundstück Nr. 362/1 der mitbeteiligten Bauwerberin plangemäß an der Nord- und Ostseite dieses Grundstückes errichtet werden sollen. Im Osten schließt an das Grundstück Nr. 362/1 der Bach Grundstück Nr. 1401/1 an. Entlang der Nordseite dieses Grundstückes führt die öffentliche Verkehrsfläche Grundstück Nr. 362/41 vorbei. An diese Straße schließen im Norden das Grundstück Nr. 362/37 der E. und U. B. sowie (westlich davon) das Grundstück Nr. 362/35 des K. K.. Die Grundstücke Nr. 362/38 und 362/39 grenzen an den süd-westlichen Teil des Baugrundstückes der Bauwerberin. A. K. ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. 362/38, S. und T. K. sind Eigentümer des nördlich daran anschließenden Grundstückes Nr. 362/39. Die mitbeteiligte Partei (Bauwerberin) ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. 362/1, KG römisch fünf (Baugrundstück). Das Grundstück liegt im Bauland-Wohngebiet. Im bestehenden Bebauungsplan ist eine Geschossflächenzahl von 0,7, als Bauungsweise die freie Anordnung der Gebäude und eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 7 m vorgeschrieben. Im Westen schließen an das vorgenannte Grundstück die Grundstücke Nr. 362/38 und 362/39 an, auf welchen die nicht beschwerdegegenständlichen sogenannten Bauteile römisch eins und römisch zwei errichtet worden sind, die nunmehr im Miteigentum der S. und T. K. stehen. Auf den im Süden des Grundstückes Nr. 362/1 angrenzenden Grundstücken Nr. 362/43 und 362/44 wurde von der mitbeteiligten Partei ein Seniorenheim und der sogenannte Bauteil römisch drei errichtet. Gegenstand des Beschwerdeverfahrens sind die

Bauteile römisch vier und römisch fünf (Stiegen 10 bis 14), welche auf dem Grundstück Nr. 362/1 der mitbeteiligten Bauwerberin plangemäß an der Nord- und Ostseite dieses Grundstückes errichtet werden sollen. Im Osten schließt an das Grundstück Nr. 362/1 der Bach Grundstück Nr. 1401/1 an. Entlang der Nordseite dieses Grundstückes führt die öffentliche Verkehrsfläche Grundstück Nr. 362/41 vorbei. An diese Straße schließen im Norden das Grundstück Nr. 362/37 der E. und U. B. sowie (westlich davon) das Grundstück Nr. 362/35 des K. K.. Die Grundstücke Nr. 362/38 und 362/39 grenzen an den süd-westlichen Teil des Baugrundstückes der Bauwerberin. A. K. ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. 362/38, S. und T. K. sind Eigentümer des nördlich daran anschließenden Grundstückes Nr. 362/39.

Die Eigentümer der genannten Nachbargrundstücke wurden als Anrainer dem beschwerdegegenständlichen Verfahren beigezogen.

Mit Eingabe vom 5. Oktober 1993 beantragte die mitbeteiligte Bauwerberin die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung einer Wohnhausanlage, bestehend aus den Bauteilen IV und V mit insgesamt 36 Wohneinheiten und 36 Tiefgaragen-Abstellplätzen auf dem Grundstück Nr. 362/1, KG V. Mit Eingabe vom 25. August 1997 beantragte die Bauwerberin unter Vorlage von "Auswechslungsplänen", Plan Nr. 8715/51 bis 58, für die Wohnhausanlage V, Rstraße, Stiegen 10 bis 14 (= Bauteil IV und V), "die Erteilung der Baubewilligung gemäß Bauordnung 1976". Mit Eingabe vom 5. Oktober 1993 beantragte die mitbeteiligte Bauwerberin die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung einer Wohnhausanlage, bestehend aus den Bauteilen römisch vier und römisch fünf mit insgesamt 36 Wohneinheiten und 36 Tiefgaragen-Abstellplätzen auf dem Grundstück Nr. 362/1, KG römisch fünf. Mit Eingabe vom 25. August 1997 beantragte die Bauwerberin unter Vorlage von "Auswechslungsplänen", Plan Nr. 8715/51 bis 58, für die Wohnhausanlage römisch fünf, Rstraße, Stiegen 10 bis 14 (= Bauteil römisch vier und römisch fünf), "die Erteilung der Baubewilligung gemäß Bauordnung 1976".

In der mündlichen Verhandlung vom 26. September 1997 erhoben die oben genannten Anrainer Einwendungen, u.a. betreffend die Gebäudehöhe.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der beschwerdeführenden Stadtgemeinde vom 18. November 1997 wurde der Bauwerberin die beantragte baubehördliche Bewilligung zum Neubau einer Wohnhausanlage Bauteile IV und V auf Grund der Auswechslungspläne unter Nebenbestimmungen gemäß § 92 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 1976 erteilt. Mit Bescheid des Bürgermeisters der beschwerdeführenden Stadtgemeinde vom 18. November 1997 wurde der Bauwerberin die beantragte baubehördliche Bewilligung zum Neubau einer Wohnhausanlage Bauteile römisch vier und römisch fünf auf Grund der Auswechslungspläne unter Nebenbestimmungen gemäß Paragraph 92, Absatz eins, der NÖ Bauordnung 1976 erteilt.

Die dagegen erhobenen Berufungen der Anrainer wurden mit Bescheiden des Gemeinderates der beschwerdeführenden Stadtgemeinde je vom 20. März 1998 als unbegründet abgewiesen.

Nach Ergänzung des Ermittlungsverfahrens durch Einholung eines Amtssachverständigengutachtens wurde mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 10. März 1999 der Vorstellung der Anrainer Folge gegeben, der Bescheid der Berufungsbehörde behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeinderat der Beschwerdeführerin zurückverwiesen. Dieser Vorstellungsbescheid wurde von der beschwerdeführenden Stadtgemeinde und der Bauwerberin mit Beschwerde angefochten.

Mit dem hg. Erkenntnis vom 22. Mai 2001, Zlen.99/05/0096 und 0100, wurde auf Grund dieser Beschwerden der Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 10. März 1999 wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben. Der Verwaltungsgerichtshof führte in diesem Erkenntnis u.a. wie folgt aus:

"Da im Beschwerdefall - den Sachverhaltsannahmen der belangten Behörde folgend - das Niveau der Verkehrsfläche von dem (...) zur Bebauung vorgesehenen Teil(...) des Bauplatzes abweicht, ist jedenfalls bezüglich der den mitbeteiligten Nachbarn zugewandten Gebäudefronten des Bauvorhabens der beschwerdeführenden Bauwerberin (siehe bezüglich des Nachbarrechtes Gebäudehöhe die Ausführungen bei Hauer, Der Nachbar im Baurecht, 5. Auflage, S. 245) nicht die Geländehöhe der angrenzenden Verkehrsfläche, sondern 'die verglichene Geländehöhe maßgebend'.

Mit der Berechnung der Gebäudehöhe gemäß § 22 NÖ Bauordnung 1976 'über dem verglichenen Gelände' hat sich der Verwaltungsgerichtshof bereits in seinen Erkenntnissen je vom 24. März 1998, Zl. 94/05/0373, BauSlg. Nr. 63/1998, und Zl. 96/05/0153, BauSlg. Nr. 64/1998, näher auseinander gesetzt und im letztgenannten Erkenntnis ausdrücklich festgehalten, dass die Gebäudehöhe vom verglichenen Gelände bis zur Schnittstelle zwischen Gebäudefront und

Dachkonstruktion zu messen ist. Von dieser Rechtsansicht abzugehen, besteht im Beschwerdefall kein erkennbarer Grund. Mit der Berechnung der Gebäudehöhe gemäß Paragraph 22, NÖ Bauordnung 1976 'über dem verglichenen Gelände' hat sich der Verwaltungsgerichtshof bereits in seinen Erkenntnissen je vom 24. März 1998, Zl. 94/05/0373, BauSlg. Nr. 63 aus 1998,, und Zl. 96/05/0153, BauSlg. Nr. 64 aus 1998,, näher auseinander gesetzt und im letztgenannten Erkenntnis ausdrücklich festgehalten, dass die Gebäudehöhe vom verglichenen Gelände bis zur Schnittstelle zwischen Gebäudefront und Dachkonstruktion zu messen ist. Von dieser Rechtsansicht abzugehen, besteht im Beschwerdefall kein erkennbarer Grund.

Im vorzitierten hg. Erkenntnis vom 24. März 1998, BauSlg. Nr. 63/1998, hat der Verwaltungsgerichtshof auch ausgeführt, dass Maßstab für die Gebäudehöhe nach der hier anzuwendenden NÖ Bauordnung 1976 die Gebäudefront ist, die zu ermittelnde 'mittlere' Höhe der Gebäudefront Höhenunterschiede in Bezug auf das verglichene Gelände zu berücksichtigen hat und das Attribut 'mittlere' keine Veränderung der Berechnungsweise nach oben hin ergeben hat, weil durch die Worte 'mittlere Höhe der Gebäudefront über dem verglichenen Gelände' der Bezug zum Boden gegeben ist. Im vorzitierten hg. Erkenntnis vom 24. März 1998, BauSlg. Nr. 63 aus 1998,, hat der Verwaltungsgerichtshof auch ausgeführt, dass Maßstab für die Gebäudehöhe nach der hier anzuwendenden NÖ Bauordnung 1976 die Gebäudefront ist, die zu ermittelnde 'mittlere' Höhe der Gebäudefront Höhenunterschiede in Bezug auf das verglichene Gelände zu berücksichtigen hat und das Attribut 'mittlere' keine Veränderung der Berechnungsweise nach oben hin ergeben hat, weil durch die Worte 'mittlere Höhe der Gebäudefront über dem verglichenen Gelände' der Bezug zum Boden gegeben ist.

Den Ausführungen im hg. Erkenntnis vom 24. März 1998, BauSlg. Nr. 63/1998, ist auch zu entnehmen, dass im Falle der Berechnung der Gebäudehöhe, ausgehend vom verglichenen Gelände nach § 22 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1976, von dem an der jeweiligen Gebäudefront festgestellten Mittel des höchsten und tiefsten Punktes der Geländehöhe auszugehen ist. Den Ausführungen im hg. Erkenntnis vom 24. März 1998, BauSlg. Nr. 63 aus 1998,, ist auch zu entnehmen, dass im Falle der Berechnung der Gebäudehöhe, ausgehend vom verglichenen Gelände nach Paragraph 22, Absatz 2, NÖ Bauordnung 1976, von dem an der jeweiligen Gebäudefront festgestellten Mittel des höchsten und tiefsten Punktes der Geländehöhe auszugehen ist.

Bezüglich der Feststellung der Geländehöhe ist von den Angaben in den Einreichplänen auszugehen; dies deshalb, weil das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren ist und der in den Einreichplänen und in der Baubeschreibung zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers entscheidend ist (vgl. hiezu Hauer, Der Nachbar im Baurecht, 5. Auflage, S. 67 und 70 sowie das bereits erwähnte hg. Erkenntnis vom 24. März 1998, BauSlg. Nr. 64/1998). Divergieren die maßgeblichen Höhenangaben (Koten) in den einzelnen Einreichplänen (in dem der angefochtenen Entscheidung zu Grunde gelegten Gutachten des Dipl. Ing. R.J. werden solche unter Hinweis auf den Geometerplan und die übrigen Einreichpläne aufgezeigt), hat die Behörde im Ermittlungsverfahren allfällige Unklarheiten mit den Parteien auszuräumen und, falls erforderlich, dem Bauwerber entsprechende (Mängelbehebungs-)Aufträge zu erteilen. Infolge der ausdrücklichen Regelung des § 97 Abs. 1 Z. 1 NÖ Bauordnung 1976 ist für die Lage des Bauwerkes ausschließlich der Lageplan maßgebend (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 26. Februar 1985, Zl. 83/05/0171, BauSlg. Nr. 392). Sollte die im Lageplan angegebene Geländehöhe (Kotierung) nicht dem ursprünglichen (gewachsenen) Gelände entsprechen, ist davon auszugehen, dass mit dem Antrag auf Erteilung der Baubewilligung auch die so aus dem vorgelegten Lageplan ersichtliche Veränderung der Höhenlage des Geländes im Sinne des § 93 Z. 1 NÖ Bauordnung 1976 als mitzubewilligen beantragt worden ist. Bezüglich der Feststellung der Geländehöhe ist von den Angaben in den Einreichplänen auszugehen; dies deshalb, weil das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren ist und der in den Einreichplänen und in der Baubeschreibung zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers entscheidend ist vergleiche , hiezu Hauer, Der Nachbar im Baurecht, 5. Auflage, S. 67 und 70 sowie das bereits erwähnte hg. Erkenntnis vom 24. März 1998, BauSlg. Nr. 64 aus 1998,,). Divergieren die maßgeblichen Höhenangaben (Koten) in den einzelnen Einreichplänen (in dem der angefochtenen Entscheidung zu Grunde gelegten Gutachten des Dipl. Ing. R.J. werden solche unter Hinweis auf den Geometerplan und die übrigen Einreichpläne aufgezeigt), hat die Behörde im Ermittlungsverfahren allfällige Unklarheiten mit den Parteien auszuräumen und, falls erforderlich, dem Bauwerber entsprechende (Mängelbehebungs-)Aufträge zu erteilen. Infolge der ausdrücklichen Regelung des Paragraph 97, Absatz eins, Ziffer eins, NÖ Bauordnung 1976 ist für die Lage des Bauwerkes ausschließlich der Lageplan maßgebend vergleiche , hiezu das hg. Erkenntnis vom 26. Februar 1985, Zl. 83/05/0171, BauSlg. Nr. 392). Sollte die im Lageplan angegebene

Geländehöhe (Kotierung) nicht dem ursprünglichen (gewachsenen) Gelände entsprechen, ist davon auszugehen, dass mit dem Antrag auf Erteilung der Baubewilligung auch die so aus dem vorgelegten Lageplan ersichtliche Veränderung der Höhenlage des Geländes im Sinne des Paragraph 93, Ziffer eins, NÖ Bauordnung 1976 als mitzubewilligen beantragt worden ist.

... Das der angefochtenen Entscheidung zu Grunde gelegte

Gutachten über die Berechnung der Gebäudehöhe lässt (...) - soweit dies vom Verwaltungsgerichtshof nachvollzogen werden kann (eine entsprechende Begründung im angefochtenen Bescheid fehlt hiezu) - erkennen, dass die vom Verwaltungsgerichtshof zu § 22 NÖ Bauordnung 1976 entwickelten Rechtsgrundsätze zur Ermittlung der Gebäudehöhe nicht zur Gänze beachtet worden sind. Der Verwaltungsgerichtshof teilt zwar die Ausführungen in diesem Gutachten bezüglich der Schnittstelle zwischen Gebäudefront und Dachkonstruktion des hier zu beurteilenden Bauvorhabens (und nicht die offenbar von der beschwerdeführenden Bauwerberin herangezogene Traufenhöhe). Warum jedoch für die den mitbeteiligten Anrainern zugekehrten Nord- und Westseiten der Gebäudefronten zunächst mehrere Gebäudehöhen ermittelt worden sind und welche Überlegungen dieser Berechnung zu Grunde liegen und wie letztlich eine Gebäudehöhe für die Gebäudefront ermittelt worden ist, kann nicht schlüssig nachvollzogen werden. Aus der Nordansicht ergibt sich eine einheitliche Höhenlage (- 0,50 m) an der Gebäudefront. Eine entsprechende Begründung fehlt sowohl im Gutachten als auch im angefochtenen Bescheid. Die Ermittlung der Gebäudehöhe aus der Division der Breite einer durch einen näher zu erläuternden Rechenvorgang festgestellten Gebäudefront mit einer bestimmten - für den Verwaltungsgerichtshof ebenfalls nicht sicher nachvollziehbaren - Höhenangabe lässt sich dem Gesetz nicht entnehmen und ohne nähere Begründung rechtlich nicht nachvollziehen. Gutachten über die Berechnung der Gebäudehöhe lässt (...) - soweit dies vom Verwaltungsgerichtshof nachvollzogen werden kann (eine entsprechende Begründung im angefochtenen Bescheid fehlt hiezu) - erkennen, dass die vom Verwaltungsgerichtshof zu Paragraph 22, NÖ Bauordnung 1976 entwickelten Rechtsgrundsätze zur Ermittlung der Gebäudehöhe nicht zur Gänze beachtet worden sind. Der Verwaltungsgerichtshof teilt zwar die Ausführungen in diesem Gutachten bezüglich der Schnittstelle zwischen Gebäudefront und Dachkonstruktion des hier zu beurteilenden Bauvorhabens (und nicht die offenbar von der beschwerdeführenden Bauwerberin herangezogene Traufenhöhe). Warum jedoch für die den mitbeteiligten Anrainern zugekehrten Nord- und Westseiten der Gebäudefronten zunächst mehrere Gebäudehöhen ermittelt worden sind und welche Überlegungen dieser Berechnung zu Grunde liegen und wie letztlich eine Gebäudehöhe für die Gebäudefront ermittelt worden ist, kann nicht schlüssig nachvollzogen werden. Aus der Nordansicht ergibt sich eine einheitliche Höhenlage (- 0,50 m) an der Gebäudefront. Eine entsprechende Begründung fehlt sowohl im Gutachten als auch im angefochtenen Bescheid. Die Ermittlung der Gebäudehöhe aus der Division der Breite einer durch einen näher zu erläuternden Rechenvorgang festgestellten Gebäudefront mit einer bestimmten - für den Verwaltungsgerichtshof ebenfalls nicht sicher nachvollziehbaren - Höhenangabe lässt sich dem Gesetz nicht entnehmen und ohne nähere Begründung rechtlich nicht nachvollziehen.

Schließlich ist auf die in § 22 Abs. 6 NÖ Bauordnung 1976 zweiter Satz enthaltene Regelung hinzuweisen, wonach die Gebäudehöhe die im Bebauungsplan festgelegte Bebauungshöhe bis zur Bauklasse II jeweils um höchstens 1 m, bei Giebelfronten um höchstens 4 m überschreiten darf. (Bezüglich Hangbebauungen enthält Abs. 4 letzter Satz dieses Paragraphen eine ähnliche Regelung.) Warum im Beschwerdefall die Anwendung dieser Bestimmung nicht in Betracht kommt, wurde im angefochtenen Bescheid nicht ausgeführt. Insofern leidet der angefochtene Bescheid auch an einem Begründungsmangel, der eine abschließende Beurteilung der Rechtssache verhindert. Zutreffend verweist die Zweitbeschwerdeführerin darauf, dass die Anrainer nur einen Rechtsanspruch auf die Einhaltung der Höhe der ihnen zugekehrten Gebäudefronten haben. Unter diesem Gesichtspunkt ist auch eine Auseinandersetzung mit der Frage erforderlich, inwieweit die Mitbeteiligten (insbesondere die Erstmitbeteiligte) durch die Gebäudehöhen berührt werden. Schließlich ist auf die in Paragraph 22, Absatz 6, NÖ Bauordnung 1976 zweiter Satz enthaltene Regelung hinzuweisen, wonach die Gebäudehöhe die im Bebauungsplan festgelegte Bebauungshöhe bis zur Bauklasse römisch zwei jeweils um höchstens 1 m, bei Giebelfronten um höchstens 4 m überschreiten darf. (Bezüglich Hangbebauungen enthält Absatz 4, letzter Satz dieses Paragraphen eine ähnliche Regelung.) Warum im Beschwerdefall die Anwendung dieser Bestimmung nicht in Betracht kommt, wurde im angefochtenen Bescheid nicht ausgeführt. Insofern leidet der angefochtene Bescheid auch an einem Begründungsmangel, der eine abschließende Beurteilung der Rechtssache verhindert. Zutreffend verweist die Zweitbeschwerdeführerin darauf, dass die Anrainer nur einen Rechtsanspruch auf

die Einhaltung der Höhe der ihnen zugekehrten Gebäudefronten haben. Unter diesem Gesichtspunkt ist auch eine Auseinandersetzung mit der Frage erforderlich, inwieweit die Mitbeteiligten (insbesondere die Erstmitbeteiligte) durch die Gebäudehöhen berührt werden.

..."

Die Vorstellungsbehörde hat die Bauwerberin mit Schreiben vom 13. September 2001 aufgefordert, bekannt zu geben, welche der Geländehöhen maßgebend sei. Mit Schreiben vom 1. Oktober 2001 hat die Bauwerberin bekannt gegeben, dass die in den Einreichplänen ausgewiesenen Höhen im Bereich des Hofes - 0,15 m und im Bereich der Stiegeingänge 11, 12, 13 und 14 - 0,50 m betragen und diese Höhen maßgebend seien. Das +/- 0 (Erdgeschoss Fußbodenoberkante) sei mit 267,89 m über Adria richtig angegeben. Nach Auffassung des Planers gingen die im Geometerplan angegebenen Gehsteighöhen mit den Geländehöhen nicht konform und seien für die Bestimmungen der Gebäudehöhen nicht maßgebend.

Nach Einholung eines Gutachtens ihres bautechnischen Amtssachverständigen vom 22. Februar 2002 wurde mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 31. Jänner 2003 der Vorstellung der Anrainer Folge gegeben, der bekämpfte Bescheid des Gemeinderates der Stadtgemeinde V vom 20. März 1998 behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeinderat der Stadtgemeinde V zurückverwiesen. In der Begründung führte die Vorstellungsbehörde aus, den Nachbarn K. K. sowie U. und E. B. sei die Nordansicht des gegenständlichen Projektes bestehend aus dem Gebädetrakt der Stiege 11 und dem Gebädetrakt der Stiege 12, 13 und 14 (in der Folge Nordfassade) zugewandt, den Nachbarn S. und T. K. sei die Westansicht der gegenständlichen Wohnhausanlage der Stiege 14 (in der Folge Westfassade) zugewandt, dem Grundstück Nr. 362/39 der Nachbarin A. K., das mit einem Punkt an die südwestliche Ecke des gegenständlichen Grundstückes Nr. 362/1 angrenze, seien die Gebäudefronten der Westfassade und der Südfassade des Gebädetraktes der Stiegen 12, 13 und 14 (in der Folge West- und Südfassade) zugewandt. Die Vorstellungswerber hätten als Anrainer im Sinne des Erkenntnisses des Verwaltungsgerichtshofes vom 20. November 1984, Zl. 84/05/0113, Slg. Nr. 11.587/A, hinsichtlich der ihnen zugewandten Gebäudefronten einen Anspruch auf Einhaltung der Gebäudehöhe. Da die Westfassade mit der Südfassade im Bereich der Gebäudekante nicht übereinstimme und im Bereich der Dachterrassen der Süd- und Westfassade im Einreichplan die Maße dafür fehlten, um die Gebäudehöhe zu berechnen, habe der bautechnische Amtssachverständige lediglich die Gebäudehöhe nach den divergierenden Planunterlagen bzw. überhaupt nicht berechnen können. Es seien daher für die Aufsichtsbehörde die vorgelegten Planunterlagen nicht geeignet, um die behauptete Verletzung der subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn auf Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe zu überprüfen, weshalb von einem nicht unwesentlichen Planungsfehler auszugehen sein. Die Begründung des bekämpften Gemeinderatsbescheides reiche somit nicht aus, um zu dem aus dem Spruch ersichtlichen Urteil im Rechtsbereich zu gelangen; der Begründungsmangel hindere eine Überprüfung des bekämpften Gemeinderatsbescheides. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass der Gemeinderat bei Einhaltung der Rechtsvorschriften zu einem anderen Bescheid gekommen wäre. Wie schon der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 22. Mai 2001, Zlen. 99/05/0096, 0100, ausgeführt habe, sei im hier anzuwendenden Bebauungsplan für das Grundstück Nr. 362/1 als Bebauungsweise die freie Anordnung der Gebäude, eine Geschossflächenzahl von 0,7 und eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 7 m festgesetzt. § 22 Abs. 6 der NÖ Bauordnung 1976 sei daher nicht anzuwenden, da dessen zweiter Satz auf die Bauklasse abziele und gemäß § 5 Abs. 3 der NÖ Bauordnung 1976 eine Bauklasse nur für die geschlossene, gekuppelte und offene Bebauungsweise, nicht jedoch für die freie Anordnung der Gebäude vorgesehen sei. Es dürfe daher im gegenständlichen Fall die Gebäudehöhe maximal 7 m betragen. Der bautechnische Amtssachverständige habe in seinem Gutachten vom 28. Februar 2002 schlüssig und nachvollziehbar die Gebäudehöhe der Stiegenhausgebäudefront der Nordfassade mit 7,70 m und der Gebäudefront der Nordfassade angrenzend an die Stiegenhausgebäudefront mit 7,24 m berechnet. Selbst wenn man die nördliche Stiegenhausgebäudefront als untergeordneten Gebäudeteil gemäß § 22 Abs. 6 der NÖ Bauordnung 1976 ansehe, ergebe sich eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgelegten Gebäudehöhe von 7 m hinsichtlich der Nordfassade. Im Beschwerdefall sei nicht von Relevanz, ob die Stiegenhausgebäudefronten der Nordfassade als untergeordnete Gebäudeteile angesehen werden müssten, da die Gebäudehöhe bereits durch die an die Stiegenhausgebäudefront angrenzende Gebäudefront überschritten werde. Aus dem gleichen Grund sei auf die vom Planer vertretene Auffassung, dass die bogenförmigen Aufmauerungen der Stiegenhäuser als Halbgiebel angesehen werden müssten und daher für die Bemessung der Gebäudehöhe und der Gebäudefront nicht maßgeblich seien, nicht

näher einzugehen. Die Ansicht des Planers, dass die Gebäudehöhe vom angrenzenden Gelände und der Schnittlinie zur Dachkonstruktion zu bemessen sei, könne nicht nachvollzogen werden, da der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 22. Mai 2001 ausgesprochen habe, dass die Gebäudehöhe vom verglichenen - und vom angrenzenden - Gelände bis zur Schnittlinie zwischen Gebäudefront und Dachkonstruktion zu messen sei. Auch habe der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen, dass im Fall der Berechnung der Gebäudehöhe - ausgehend vom verglichenen Gelände nach § 22 Abs. 2 der NÖ Bauordnung 1976 - von dem an der jeweiligen Gebäudefront festgestellten Mittel des höchsten und tiefsten Punktes der Geländehöhe auszugehen sei und dass er die Ausführungen im Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen vom 15. Dezember 1998 bezüglich der Schnittlinie zwischen Gebäudefront und Dachkonstruktion teile. In seinem Gutachten vom 3. August 2002 habe der bautechnische Amtssachverständige für die belangte Behörde auch schlüssig und nachvollziehbar die Gebäudehöhe der Westfassade mit 7,24 m (bei ebenem Geländeniveau) bzw. mit 7,07 m (bei geneigtem Geländeniveau) und die Gebäudehöhe der Südfassade mit 6,89 m (bei ebenem Geländeniveau) bzw. mit 7,07 m (bei geneigtem Geländeniveau) berechnet. Daraus ergebe sich eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgelegten Gebäudehöhe von 7 m auch hinsichtlich der Westfassade zur Gänze und hinsichtlich der Südfassade bei geneigtem Geländeniveau. Diesem Gutachten sei die Bauwerberin nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegen getreten. Es werde somit die Gebäudehöhe hinsichtlich der Nord- und der Westfassade zur Gänze und hinsichtlich der Südfassade im Bereich des geneigten Geländeniveaus überschritten, weshalb die Vorstellungswerber als Nachbarn in ihrem subjektivöffentlichen Recht verletzt würden. Nach Einholung eines Gutachtens ihres bautechnischen Amtssachverständigen vom 22. Februar 2002 wurde mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 31. Jänner 2003 der Vorstellung der Anrainer Folge gegeben, der bekämpfte Bescheid des Gemeinderates der Stadtgemeinde römisch fünf vom 20. März 1998 behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeinderat der Stadtgemeinde römisch fünf zurückverwiesen. In der Begründung führte die Vorstellungsbehörde aus, den Nachbarn K. K. sowie U. und E. B. sei die Nordansicht des gegenständlichen Projektes bestehend aus dem Gebädetrakt der Stiege 11 und dem Gebädetrakt der Stiege 12, 13 und 14 (in der Folge Nordfassade) zugewandt, den Nachbarn S. und T. K. sei die Westansicht der gegenständlichen Wohnhausanlage der Stiege 14 (in der Folge Westfassade) zugewandt, dem Grundstück Nr. 362/39 der Nachbarin A. K., das mit einem Punkt an die südwestliche Ecke des gegenständlichen Grundstückes Nr. 362/1 angrenze, seien die Gebäudefronten der Westfassade und der Südfassade des Gebädetraktes der Stiegen 12, 13 und 14 (in der Folge West- und Südfassade) zugewandt. Die Vorstellungswerber hätten als Anrainer im Sinne des Erkenntnisses des Verwaltungsgerichtshofes vom 20. November 1984, Zl. 84/05/0113, Slg. Nr. 11.587/A, hinsichtlich der ihnen zugewandten Gebäudefronten einen Anspruch auf Einhaltung der Gebäudehöhe. Da die Westfassade mit der Südfassade im Bereich der Gebäudekante nicht übereinstimme und im Bereich der Dachterrassen der Süd- und Westfassade im Einreichplan die Maße dafür fehlten, um die Gebäudehöhe zu berechnen, habe der bautechnische Amtssachverständige lediglich die Gebäudehöhe nach den divergierenden Planunterlagen bzw. überhaupt nicht berechnen können. Es seien daher für die Aufsichtsbehörde die vorgelegten Planunterlagen nicht geeignet, um die behauptete Verletzung der subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn auf Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe zu überprüfen, weshalb von einem nicht unwesentlichen Planungsfehler auszugehen sein. Die Begründung des bekämpften Gemeinderatsbescheides reiche somit nicht aus, um zu dem aus dem Spruch ersichtlichen Urteil im Rechtsbereich zu gelangen; der Begründungsmangel hindere eine Überprüfung des bekämpften Gemeinderatsbescheides. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass der Gemeinderat bei Einhaltung der Rechtsvorschriften zu einem anderen Bescheid gekommen wäre. Wie schon der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 22. Mai 2001, Zlen. 99/05/0096, 0100, ausgeführt habe, sei im hier anzuwendenden Bebauungsplan für das Grundstück Nr. 362/1 als Bauweise die freie Anordnung der Gebäude, eine Geschossflächenzahl von 0,7 und eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 7 m festgesetzt. Paragraph 22, Absatz 6, der NÖ Bauordnung 1976 sei daher nicht anzuwenden, da dessen zweiter Satz auf die Bauklasse abziele und gemäß Paragraph 5, Absatz 3, der NÖ Bauordnung 1976 eine Bauklasse nur für die geschlossene, gekuppelte und offene Bauweise, nicht jedoch für die freie Anordnung der Gebäude vorgesehen sei. Es dürfe daher im gegenständlichen Fall die Gebäudehöhe maximal 7 m betragen. Der bautechnische Amtssachverständige habe in seinem Gutachten vom 28. Februar 2002 schlüssig und nachvollziehbar die Gebäudehöhe der Stiegenhausgebäudefront der Nordfassade mit 7,70 m und der Gebäudefront der Nordfassade angrenzend an die Stiegenhausgebäudefront mit 7,24 m berechnet. Selbst wenn man die nördliche Stiegenhausgebäudefront als untergeordneten Gebäudeteil gemäß Paragraph 22, Absatz 6, der NÖ Bauordnung 1976 ansehe, ergebe sich eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgelegten Gebäudehöhe von

7 m hinsichtlich der Nordfassade. Im Beschwerdefall sei nicht von Relevanz, ob die Stiegenhausgebäudefronten der Nordfassade als untergeordnete Gebäudeteile angesehen werden müssten, da die Gebäudehöhe bereits durch die an die Stiegenhausgebäudefront angrenzende Gebäudefront überschritten werde. Aus dem gleichen Grund sei auf die vom Planer vertretene Auffassung, dass die bogenförmigen Aufmauerungen der Stiegenhäuser als Halbgiebel angesehen werden müssten und daher für die Bemessung der Gebäudehöhe und der Gebäudefront nicht maßgeblich seien, nicht näher einzugehen. Die Ansicht des Planers, dass die Gebäudehöhe vom angrenzenden Gelände und der Schnittlinie zur Dachkonstruktion zu bemessen sei, könne nicht nachvollzogen werden, da der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 22. Mai 2001 ausgesprochen habe, dass die Gebäudehöhe vom verglichenen - und vom angrenzenden - Gelände bis zur Schnittlinie zwischen Gebäudefront und Dachkonstruktion zu messen sei. Auch habe der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen, dass im Fall der Berechnung der Gebäudehöhe - ausgehend vom verglichenen Gelände nach Paragraph 22, Absatz 2, der NÖ Bauordnung 1976 - von dem an der jeweiligen Gebäudefront festgestellten Mittel des höchsten und tiefsten Punktes der Geländehöhe auszugehen sei und dass er die Ausführungen im Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen vom 15. Dezember 1998 bezüglich der Schnittlinie zwischen Gebäudefront und Dachkonstruktion teile. In seinem Gutachten vom 3. August 2002 habe der bautechnische Amtssachverständige für die belangte Behörde auch schlüssig und nachvollziehbar die Gebäudehöhe der Westfassade mit 7,24 m (bei ebenem Geländeniveau) bzw. mit 7,07 m (bei geneigtem Geländeniveau) und die Gebäudehöhe der Südfassade mit 6,89 m (bei ebenem Geländeniveau) bzw. mit 7,07 m (bei geneigtem Geländeniveau) berechnet. Daraus ergebe sich eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgelegten Gebäudehöhe von 7 m auch hinsichtlich der Westfassade zur Gänze und hinsichtlich der Südfassade bei geneigtem Geländeniveau. Diesem Gutachten sei die Bauwerberin nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegen getreten. Es werde somit die Gebäudehöhe hinsichtlich der Nord- und der Westfassade zur Gänze und hinsichtlich der Südfassade im Bereich des geneigten Geländeniveaus überschritten, weshalb die Vorstellungswerber als Nachbarn in ihrem subjektivöffentlichen Recht verletzt würden.

Mit hg. Erkenntnis vom 20. September 2005, Zlen.2003/05/0038, 0041, wurden die dagegen erhobenen Beschwerden der mitbeteiligten Bauwerberin und der beschwerdeführenden Stadtgemeinde als unbegründet abgewiesen. Aus den Begründungsdarlegungen in diesem Erkenntnis ist hervorzuheben:

"Der Verwaltungsgerichtshof hat im hg. Erkenntnis vom 22. Mai 2001, Zlen.99/05/0096, 0100, näher begründet ausgeführt, dass für die Beurteilung des dem Beschwerdefall zu Grunde liegenden Bauvorhabens die NÖ Bauordnung 1976 maßgeblich ist.

Tragender Aufhebungsgrund im angefochtenen Bescheid ist die Rechtsauffassung der belangten Behörde, dass auf Grund der dem Baubewilligungsansuchen der erstbeschwerdeführenden Bauwerberin zu Grunde gelegten Einreichplänen (Auswechslungspläne aus 1997) davon auszugehen ist, dass die für das zu bebauende Grundstück geltende Bebauungshöhe nicht eingehalten wird.

Die Beschwerdeführer ziehen nicht in Zweifel, dass bei der Berechnung der Gebäudehöhe des beschwerdegegenständlichen Bauvorhabens folgende Anordnungen des bestehenden Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind: Geschossflächenzahl von 0,7 m, freie Anordnung der Gebäude als Bebauungsweise sowie die höchstzulässige Gebäudehöhe von 7 m.

...

Im Hinblick auf die Lage der den Vorstellungswerbern gehörenden Grundstücke, welche teilweise unmittelbar an das Baugrundstück der erstbeschwerdeführenden Partei angrenzen und teilweise nur durch eine öffentliche Verkehrsfläche (plangemäß höchstens 15,50 m) von diesem getrennt sind, bestand im Beschwerdefall kein Anlass für die belangte Behörde, sich mit der Parteistellung der Vorstellungswerber näher auseinander zu setzen. Vielmehr konnte die belangte Behörde ohne Rechtsirrtum davon ausgehen, dass den mitbeteiligten Vorstellungswerbern auch hinsichtlich des den Anrainern nach § 118 Abs. 9 Z. 4 NÖ Bauordnung 1976 gewährten subjektiven-öffentlichen Rechtes auf Einhaltung der Bebauungshöhe in dem der Beschwerde zu Grunde liegenden Baubewilligungsverfahren Nachbarparteistellung zukommt und sie legitimiert sind, ihre Rechte als Partei gemäß § 8 AVG gelten zu machen (hier im Besonderen: Berufung und Vorstellung zu erheben). Im Hinblick auf die Lage der den Vorstellungswerbern gehörenden Grundstücke, welche teilweise unmittelbar an das Baugrundstück der erstbeschwerdeführenden Partei angrenzen und teilweise nur durch eine öffentliche Verkehrsfläche (plangemäß höchstens 15,50 m) von diesem

getrennt sind, bestand im Beschwerdefall kein Anlass für die belangte Behörde, sich mit der Parteistellung der Vorstellungswerber näher auseinander zu setzen. Vielmehr konnte die belangte Behörde ohne Rechtsirrtum davon ausgehen, dass den mitbeteiligten Vorstellungswerbern auch hinsichtlich des den Anrainern nach Paragraph 118, Absatz 9, Ziffer 4, NÖ Bauordnung 1976 gewährten subjektiven-öffentlichen Rechtes auf Einhaltung der Bebauungshöhe in dem der Beschwerde zu Grunde liegenden Baubewilligungsverfahren Nachbarparteistellung zukommt und sie legitimiert sind, ihre Rechte als Partei gemäß Paragraph 8, AVG gelten zu machen (hier im Besonderen: Berufung und Vorstellung zu erheben).

In seinem Erkenntnis vom 22. Mai 2001, Zl.99/05/0096, 0100, hat der Verwaltungsgerichtshof darauf hingewiesen, dass die Anrainer einen Rechtsanspruch auf die Einhaltung der Höhe der ihnen zugekehrten Gebäudefronten haben. Durch das von der belangten Behörde eingeholte, insoweit nicht als unschlüssig zu erkennende Sachverständigengutachten steht nunmehr - von den Beschwerdeführern unbekämpft geblieben - fest, dass das Bauvorhaben der erstbeschwerdeführenden Partei an den den mitbeteiligten Anrainern zugewandten Gebäudefronten die im Bebauungsplan festgelegte höchstzulässige Gebäudehöhe überschreitet. Dies auch dann, wenn der Berechnung die (für die erstbeschwerdeführende Bauwerberin) günstigere Plandarstellung des Planes Ansicht Süd zu Grunde gelegt wird, weshalb auf die Frage, ob die Divergenz der Plandarstellungen entscheidungswesentlich ist, nicht mehr einzugehen ist.

Der Anrainer hat einen Rechtsanspruch auf Einhaltung einer im Bebauungsplan bestimmten Gebäudehöhe bezüglich der ihm zugewandten Gebäudefront; weiters steht ihm auch ein Rechtsanspruch darauf zu, dass eine Ausnahme von der angeordneten Gebäudehöhe nur bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen erteilt wird (vgl die hg Erkenntnisse vom 17. Juni 1986, 86/05/0023, VwSlg 12179 A/1986, und vom 29. August 1995, Zl. 94/05/0336). Eine Einschränkung des Mitspracherechtes der Anrainer bezüglich der Bebauungshöhe, soweit diese Bestimmung der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster der zulässigen (bestehenden bewilligten und zukünftig bewilligungsfähigen) Gebäude der Nachbarn dient, ist im § 118 Abs 9 Z. 4 NÖ Bauordnung 1976 nicht enthalten. Der Anrainer hat einen Rechtsanspruch auf Einhaltung einer im Bebauungsplan bestimmten Gebäudehöhe bezüglich der ihm zugewandten Gebäudefront; weiters steht ihm auch ein Rechtsanspruch darauf zu, dass eine Ausnahme von der angeordneten Gebäudehöhe nur bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen erteilt wird vergleiche , die hg Erkenntnisse vom 17. Juni 1986, 86/05/0023, VwSlg 12179 A/1986, und vom 29. August 1995, Zl. 94/05/0336). Eine Einschränkung des Mitspracherechtes der Anrainer bezüglich der Bebauungshöhe, soweit diese Bestimmung der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster der zulässigen (bestehenden bewilligten und zukünftig bewilligungsfähigen) Gebäude der Nachbarn dient, ist im Paragraph 118, Absatz 9, Ziffer 4, NÖ Bauordnung 1976 nicht enthalten.

...

... Die im § 22 Abs. 6 NÖ Bauordnung 1976 vorgesehen Möglichkeit der Überschreitung der vorgesehen Gebäudehöhe ist nur auf jene Fälle anzuwenden, in denen im Bebauungsplan die festgelegte Bebauungshöhe durch Bauklassen festgelegt ist. Eine andere Auslegung verbietet die Systematik der hier maßgeblichen Regelungen. Gemäß § 5 Abs. 3 NÖ Bauordnung 1976 konnten Bauklassen nur bei geschlossener, gekuppelter und offener Bauweise festgelegt werden. Im Falle freier Anordnung der Gebäude - wie dies im Beschwerdefall vorgesehen ist - ist aber gemäß § 5 Abs. 2 Z. 4 leg. cit. im Unterschied dazu die höchstzulässige Höhe der Gebäude im Zusammenhang mit den übrigen Voraussetzungen, insbesondere durch die Anordnung eines bestimmten Bauwuchs, festzusetzen. Die durch die freie Anordnung der Gebäude beabsichtigte Vergrößerung des Planungsspielraumes rechtfertigt neben der Festlegung der Geschossflächenzahl anstelle einer Bebauungsdichte und der Vorschreibung eines Bauwuchs die Anordnung einer nicht mehr überschreitbaren höchstzulässigen Gebäudehöhe. Eine Unsachlichkeit dieser Reglung - im Vergleich zu § 22 Abs. 6 NÖ Bauordnung 1976 - wie dies die zweitbeschwerdeführende Partei behauptet, vermag der Verwaltungsgerichtshof nicht zu erkennen. ... Die im Paragraph 22, Absatz 6, NÖ Bauordnung 1976 vorgesehen Möglichkeit der Überschreitung der vorgesehen Gebäudehöhe ist nur auf jene Fälle anzuwenden, in denen im Bebauungsplan die festgelegte Bebauungshöhe durch Bauklassen festgelegt ist. Eine andere Auslegung verbietet die Systematik der hier maßgeblichen Regelungen. Gemäß Paragraph 5, Absatz 3, NÖ Bauordnung 1976 konnten Bauklassen nur bei geschlossener, gekuppelter und offener Bauweise festgelegt werden. Im Falle freier Anordnung der Gebäude - wie dies im Beschwerdefall vorgesehen ist - ist aber gemäß Paragraph 5, Absatz 2, Ziffer 4, leg. cit. im Unterschied dazu die höchstzulässige Höhe der Gebäude im Zusammenhang mit den übrigen Voraussetzungen,

insbesondere durch die Anordnung eines bestimmten Bauwuchs, festzusetzen. Die durch die freie Anordnung der Gebäude beabsichtigte Vergrößerung des Planungsspielraumes rechtfertigt neben der Festlegung der Geschossflächenzahl anstelle einer Bebauungsdichte und der Vorschreibung eines Bauwuchs die Anordnung einer nicht mehr überschreitbaren höchstzulässigen Gebäudehöhe. Eine Unsachlichkeit dieser Regelung - im Vergleich zu Paragraph 22, Absatz 6, NÖ Bauordnung 1976 - wie dies die zweitbeschwerdeführende Partei behauptet, vermag der Verwaltungsgerichtshof nicht zu erkennen.

...

... Im Vorerkenntnis vom 22. Mai 2001, Zl. 99/05/0096, hat nämlich der Verwaltungsgerichtshof unter Berücksichtigung der projektierten Dachkonstruktion ausdrücklich festgehalten, dass die vom Sachverständigen gewählte Berechnung der Gebäudehöhe durch Heranziehung "der Schnittlinie zwischen Gebäudefront und Dachkonstruktion des hier zu beurteilenden Bauvorhabens (und nicht die offenbar von der beschwerdeführenden Bauwerberin herangezogene Traufenhöhe)" für zutreffend erachtet wird. In der Folge hat der Amtssachverständige in seinen Gutachten diese vom Verwaltungsgerichtshof als mit der Rechtslage vereinbar angesehene Berechnung der Gebäudehöhe beibehalten. Die belangte Behörde war daher im angefochtenen Bescheid nicht verpflichtet, diese für sie in rechtlicher Hinsicht als bereits geklärt anzusehende Frage näher zu erörtern.

Der belangten Behörde ist daher kein Rechtsirrtum unterlaufen, wenn sie davon ausgegangen ist, dass die Baubewilligung wegen Überschreitung der höchsten zulässigen Gebäudehöhe nicht erteilt hätte werden dürfen. Dies haben die der nördlichen Gebäudefront des Bauvorhabens gegenüberliegenden mitbeteiligten Vorstellungswerber im Verfahren vor den Baubehörden geltend gemacht. Schon aus diesem Grund hatte die belangte Behörde den Gemeinderatsbescheid der beschwerdeführenden Stadtgemeinde vom 20. März 1998 zur Gänze aufzuheben. Ob sämtliche Vorstellungswerber durch das Bauvorhaben in ihren rechtzeitig geltend gemachten subjektiven-öffentlichen Rechten verletzt sind, wird in dem von den Baubehörden fortzusetzenden Baubewilligungsverfahren zu klären sein.

Die Beschwerden waren daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als Die Beschwerden waren daher gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG als

unbegründet abzuweisen.

..."

Mit "Verbesserungsauftrag" vom 10. Februar 2006 forderte der Bürgermeister der beschwerdeführenden Stadtgemeinde als Baubehörde erster Instanz die Bauwerberin auf, auf Grund des vorzitierten hg. Erkenntnisses vom 20. September 2005 bis spätestens 15. März 2006 "neue Einreichpläne zu dem im Betreff genannten Bauvorhaben und nach der NÖ Bauordnung 1976 (NÖ BO 1976) vorzulegen. Es darf sich bei den einzureichenden Unterlagen grundsätzlich um kein anderes Projekt handeln und hat Verbesserungen zu enthalten, die den Kriterien des VwGH-Erkenntnisses entsprechen".

Mit dem am 29. März 2006 bei der Beschwerdeführerin eingelangten Schreiben legte die Bauwerberin Pläne "zwecks Durchführung des fortgesetzten Verfahrens", die nunmehr auch eine Geländeänderung ausweisen, vor und ersuchte um Genehmigung der "Veränderung der Höhenlage" nach "§ 93 Abs. 1 bzw. § 22 Abs. 1 und 2". Mit dem am 29. März 2006 bei der Beschwerdeführerin eingelangten Schreiben legte die Bauwerberin Pläne "zwecks Durchführung des fortgesetzten Verfahrens", die nunmehr auch eine Geländeänderung ausweisen, vor und ersuchte um Genehmigung der "Veränderung der Höhenlage" nach "§ 93 Absatz eins, bzw. Paragraph 22, Absatz eins, und 2".

Mit Bescheid des Gemeinderates der Beschwerdeführerin vom 5. April 2006 (Gemeinderatssitzung vom 30. März 2006) wurde den Berufungen der Anrainer gegen den Baubewilligungsbescheid des Bürgermeisters vom 18. November 1997, mit welchem der Neubau einer Wohnhausanlage, Bauteil IV und V, bewilligt worden war, Folge gegeben. Dieser Baubewilligungsbescheid wurde "behoben und das Bauansuchen vom 25. 8. 1997 zurückgewiesen". Begründend wurde hiezu im Wesentlichen ausgeführt, dass auf Grund des Verwaltungsgerichtshofserkenntnisses die Baubehörde zweiter Instanz verpflichtet gewesen sei, die bindende Rechtsansicht der Vorstellungsbehörde umzusetzen. Gemäß § 100 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1976 sei die Bewilligung zu versagen, wenn durch die Ausführung des Bauvorhabens Bestimmungen u.a. dieses Gesetzes verletzt würden; dies sei mit der rechtsverbindlich festgestellten Überschreitung der Gebäudehöhe der Fall. Aus diesem Grund sei infolge der Berufungen der Anrainer das Bauansuchen "in der zuletzt modifizierten Form vom 25.08.1997 abzuweisen" gewesen. Die Bauwerberin habe innerhalb der ihr festgesetzten Frist

(bis spätestens 15. März 2006) von der ihr eingeräumten Möglichkeit, ihr Vorhaben gemäß § 98 Abs. 1 zweiter Satz NÖ Bauordnung 1976 zu modifizieren, keinen Gebrauch gemacht. Die verspätet vorgelegten Auswechslungspläne hätten weder dem Verbesserungsauftrag entsprochen noch beinhalteten sie geringfügige Modifizierungen, zumal sie die als unzulässig erkannte Gebäudehöhe unverändert ließen. Die Gebäudehöhe solle vielmehr durch nicht zulässige Veränderungen des Geländeverlaufes kaschiert werden. Hinzu käme eine für sich schon "bewilligungsschädliche" Abstandsverletzung im Ausmaß von 1 m nach Westen gegenüber dem zuletzt bewilligten Austauschplan. Es liege somit keine bloß geringfügige Änderung des Bauvorhabens vor. Die von der Bauwerberin beantragte Veränderung der Höhenlage des Geländes stelle eine wesentliche Projektsänderung dar, weil sich bei "absolut gleich bleibender Gebäudehöhe für in ihren Rechten verletzten Nachbarn keine Änderung ergeben würde und müsste zum anderen als eigenständiger Antrag nach der aktuell geltenden NÖ Bauordnung 1996 in einem gesonderten Verfahren behandelt werden, auf dessen Ausgang im Gegenstand nicht Bedacht genommen werden kann". Mit Bescheid des Gemeinderates der Beschwerdeführerin vom 5. April 2006 (Gemeinderatssitzung vom 30. März 2006) wurde den Berufungen der Anrainer gegen den Baubewilligungsbescheid des Bürgermeisters vom 18. November 1997, mit welchem der Neubau einer Wohnhausanlage, Bauteil römisch vier und römisch fünf, bewilligt worden war, Folge gegeben. Dieser Baubewilligungsbescheid wurde "behoben und das Bauansuchen vom 25. 8. 1997 zurückgewiesen". Begründend wurde hiezu im Wesentlichen ausgeführt, dass auf Grund des Verwaltungsgerichtshofserkenntnisses die Baubehörde zweiter Instanz verpflichtet gewesen sei, die bindende Rechtsansicht der Vorstellungsbehörde umzusetzen. Gemäß Paragraph 100, Absatz 2, NÖ Bauordnung 1976 sei die Bewilligung zu versagen, wenn durch die Ausführung des Bauvorhabens Bestimmungen u.a. dieses Gesetzes verletzt würden; dies sei mit der rechtsverbindlich festgestellten Überschreitung der Gebäudehöhe der Fall. Aus diesem Grund sei infolge der Berufungen der Anrainer das Bauansuchen "in der zuletzt modifizierten Form vom 25.08.1997 abzuweisen" gewesen. Die Bauwerberin habe innerhalb der ihr festgesetzten Frist (bis spätestens 15. März 2006) von der ihr eingeräumten Möglichkeit, ihr Vorhaben gemäß Paragraph 98, Absatz eins, zweiter Satz NÖ Bauordnung 1976 zu modifizieren, keinen Gebrauch gemacht. Die verspätet vorgelegten Auswechslungspläne hätten weder dem Verbesserungsauftrag entsprochen noch beinhalteten sie geringfügige Modifizierungen, zumal sie die als unzulässig erkannte Gebäudehöhe unverändert ließen. Die Gebäudehöhe solle vielmehr durch nicht zulässige Veränderungen des Geländeverlaufes kaschiert werden. Hinzu käme eine für sich schon "bewilligungsschädliche" Abstandsverletzung im Ausmaß von 1 m nach Westen gegenüber dem zuletzt bewilligten Austauschplan. Es liege somit keine bloß geringfügige Änderung des Bauvorhabens vor. Die von der Bauwerberin beantragte Veränderung der Höhenlage des Geländes stelle eine wesentliche Projektsänderung dar, weil sich bei "absolut gleich bleibender Gebäudehöhe für in ihren Rechten verletzten Nachbarn keine Änderung ergeben würde und müsste zum anderen als eigenständiger Antrag nach der aktuell geltenden NÖ Bauordnung 1996 in einem gesonderten Verfahren behandelt werden, auf dessen Ausgang im Gegenstand nicht Bedacht genommen werden kann".

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde der dagegen erhobenen Vorstellung der mitbeteiligten Bauwerberin Folge gegeben, der bekämpfte Berufungsbescheid behoben und Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Beschwerdeführerin zurückverwiesen. Begründend führte die belangte Behörde aus, dass gemäß § 67 AVG auch die Berufungsbehörde § 60 AVG zu beachten habe. Der Gemeinderat der Beschwerdeführerin habe im Berufungsbescheid festgestellt, dass die Bauwerberin die auf Grund des Verbesserungsauftrages vom 8. Februar 2006 adaptierten Einreichunterlagen verspätet eingebracht habe. Dennoch lege sie diese geänderten Unterlagen der Begründung ihres Bescheides zu Grunde. Es könne dem bekämpften Berufungsbescheid jedoch nicht entnommen werden, auf Grund welcher Erwägungen die Berufungsbehörde "so vorgegangen" sei. Sie habe auch nicht dargelegt, warum bei Berücksichtigung des eingereichten Auswechslungsplanes "keinesfalls mehr von einer geringfügigen Änderung des Bauvorhabens gesprochen werden" könne. Die Berufungsbehörde habe auch nicht nachvollziehbar dargelegt, worin sie eine "nicht geringfügige Änderung" des gegenständlichen Projektes sehe, "beziehungsweise wo sie die Grenze der ihres Erachtens nicht zu beachtenden Geringfügigkeit" sehe. Darlegungen, die die Erwägungen der Baubehörde II. Instanz bis zu einem gewissen Grad erhellten, fänden sich erst in deren schriftlicher Stellungnahme zur Vorstellung. Die Argumentation der Berufungsbehörde im bekämpften Bescheid sei für die Vorstellungsbehörde jedoch nicht nachvollziehbar. Die Berufungsbehörde habe somit den bekämpften Bescheid nicht ausreichend begründet, sodass dieser mit Rechtswidrigkeit behaftet sei. Es erübrige sich daher ein Eingehen auf die sonstigen Einwände der Vorstellungswerberin. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde der dagegen erhobenen Vorstellung der mitbeteiligten Bauwerberin Folge gegeben, der bekämpfte Berufungsbescheid behoben und Angelegenheit zur

neuerlichen Entscheidung an die Beschwerdeführerin zurückverwiesen. Begründend führte die belangte Behörde aus, dass gemäß Paragraph 67, AVG auch die Berufungsbehörde Paragraph 60, AVG zu beachten habe. Der Gemeinderat der Beschwerdeführerin habe im Berufungsbescheid festgestellt, dass die Bauwerberin die auf Grund des Verbesserungsauftrages vom 8. Februar 2006 adaptierten Einreichunterlagen verspätet eingebracht habe. Dennoch lege sie diese geänderten Unterlagen der Begründung ihres Bescheides zu Grunde. Es könne dem bekämpften Berufungsbescheid jedoch nicht entnommen werden, auf Grund welcher Erwägungen die Berufungsbehörde "so vorgegangen" sei. Sie habe auch nicht dargelegt, warum bei Berücksichtigung des eingereichten Auswechslungsplanes "keinesfalls mehr von einer geringfügigen Änderung des Baurvorhabens gesprochen werden" könne. Die Berufungsbehörde habe auch nicht nachvollziehbar dargelegt, worin sie eine "nicht geringfügige Änderung" des gegenständlichen Projektes sehe, "beziehungsweise wo sie die Grenze der ihres Erachtens nicht zu beachtenden Geringfügigkeit" sehe. Darlegungen, die die Erwägungen der Baubehörde römisch zwei. Instanz bis zu einem gewissen Grad erhellten, fänden sich erst in deren schriftlicher Stellungnahme zur Vorstellung. Die Argumentation der Berufungsbehörde im bekämpften Bescheid sei für die Vorstellungsbehörde jedoch nicht nachvollziehbar. Die Berufungsbehörde habe somit den bekämpften Bescheid nicht ausreichend begründet, sodass dieser mit Rechtswidrigkeit behaftet sei. Es erübrige sich daher ein Eingehen auf die sonstigen Einwendungen der Vorstellungswerberin.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die Beschwerde. Die beschwerdeführende Stadtgemeinde macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Die belangte Behörde legte ihre Verwaltungsakten vor und erstattete - ebenso wie die mitbeteiligte Bauwerberin - eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Die beschwerdeführende Stadtgemeinde legte Aktenteile des Verwaltungsverfahrens vor.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Ihrem gesamten Vorbringen zufolge stützt die beschwerdeführende Stadtgemeinde ihre Beschwerdelegitimation auf Art. 119a Abs. 9 B-VG. Art. 116 Abs. 1 iVm Art. 119a Abs. 9 B-VG gewährleistet der Gemeinde ein subjektives Recht auf Selbstverwaltung und demzufolge einen Abwehranspruch gegenüber rechtswidrigen aufsichtsbehördlichen Verwaltungsakten (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 28. Jänner 2009, Zl. 2008/05/0190). Ihrem gesamten Vorbringen zufolge stützt die beschwerdeführende Stadtgemeinde ihre Beschwerdelegitimation auf Artikel 119 a, Absatz 9, B-VG. Artikel 116, Absatz eins, in Verbindung mit Artikel 119 a, Absatz 9, B-VG gewährleistet der Gemeinde ein subjektives Recht auf Selbstverwaltung und demzufolge einen Abwehranspruch gegenüber rechtswidrigen aufsichtsbehördlichen Verwaltungsakten vergleiche , hiezu das hg. Erkenntnis vom 28. Jänner 2009, Zl. 2008/05/0190).

Gemäß § 61 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung 1973 kann, wer durch den Bescheid eines Gemeindeorgans in den Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet, nach Erschöpfung des Instanzenzuges innerhalb von zwei Wochen, von der Zustellung des Bescheides an gerechnet, dagegen eine mit einem begründeten Antrag versehene Vorstellung bei der Aufsichtsbehörde erheben. Gemäß Paragraph 61, Absatz eins, NÖ Gemeindeordnung 1973 kann, wer durch den Bescheid eines Gemeindeorgans in den Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet, nach Erschöpfung des Instanzenzuges innerhalb von zwei Wochen, von der Zustellung des Bescheides an gerechnet, dagegen eine mit einem begründeten Antrag versehene Vorstellung bei der Aufsichtsbehörde erheben.

Nach Abs. 4 dieses Paragraphen hat die Aufsichtsbehörde den Bescheid, wenn durch ihn Rechte des Einschreiters verletzt werden, aufzuheben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde zu verweisen. Nach Absatz 4, dieses Paragraphen hat die Aufsichtsbehörde den Bescheid, wenn durch ihn Rechte des Einschreiters verletzt werden, aufzuheben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde zu verweisen.

Gemäß Abs. 5 dieser Norm ist die Gemeinde bei der neuerlichen Entscheidung an die Rechtsansicht der Aufsichtsbehörde gebunden. Gemäß Absatz 5, dieser Norm ist die Gemeinde bei der neuerlichen Entscheidung an die Rechtsansicht der Aufsichtsbehörde gebunden.

Nur den tragenden Aufhebungsgründen eines auf § 61 Abs. 4 NÖ Gemeindeordnung 1973 gestützten aufsichtsbehördlichen Bescheides kommt für das fortgesetzte Verfahren bindende Wirkung zu. Die Besonderheit der

Bindungswirkung kassatorischer gemeindeaufsichtsbehördlicher Bescheide, die sich im gegebenen Fall aus § 61 Abs. 5 NÖ Gemeindeordnung 1973 ergibt, bringt es mit sich, dass nicht nur der Spruch an sich, sondern auch die maßgebende, in der Begründung enthaltene Rechtsansicht taugliches Beschwerdeobjekt sein kann. An den tragenden Grund der Aufhebung sind nicht nur die Gemeindebehörden, sondern auch die Aufsichtsbehörde und die Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts gebunden (vgl. hiezu das bereits zitierte hg. Erkenntnis vom 28. Jänner 2009, Z I . 2008/05/0190). Nur den tragenden Aufhebungsgründen eines auf Paragraph 61, Absatz 4, NÖ Gemeindeordnung 1973 gestützten aufsichtsbehördlichen Bescheides kommt für das fortgesetzte Verfahren bindende Wirkung zu. Die Besonderheit der Bindungswirkung kassatorischer gemeindeaufsichtsbehördlicher Bescheide, die sich im gegebenen Fall aus Paragraph 61, Absatz 5, NÖ Gemeindeordnung 1973 ergibt, bringt es mit sich, dass nicht nur der Spruch an sich, sondern auch die maßgebende, in der Begründung enthaltene Rechtsansicht taugliches Beschwerdeobjekt sein kann. An den tragenden Grund der Aufhebung sind nicht nur die Gemeindebehörden, sondern auch die Aufsichtsbehörde und die Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts gebunden vergleiche , hiezu das bereits zitierte hg. Erkenntnis vom 28. Jänner 2009, ZI. 2008/05/0190).

Die belangte Behörde hat den Berufungsbescheid des im Beschwerdefall gemäß § 116 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1976 zuständigen (siehe die Übergangsbestimmung des § 77 Abs. 1 der am 1. Jänner 1997 in Kraft getretenen NÖ Bauordnung 1996) Gemeinderates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 5. April 2009 deshalb gemäß § 61 Abs. 4 NÖ Gemeindeordnung 1973 aufgehoben, weil dieser Bescheid an einem Begründungsmangel leide und dadurch Rechte der Vorstellungswerberin (mitbeteiligte Bauwerberin) verletze. Die belangte Behörde hat den Berufungsbescheid des im Beschwerdefall gemäß Paragraph 116, Absatz eins, NÖ Bauordnung 1976 zuständigen (siehe die Übergangsbestimmung des Paragraph 77, Absatz eins, der am 1. Jänner 1997 in Kraft getretenen NÖ Bauordnung 1996) Gemeinderates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 5. April 2009 deshalb gemäß Paragraph 61, Absatz 4, NÖ Gemeindeordnung 1973 aufgehoben, weil dieser Bescheid an einem Begründungsmangel leide und dadurch Rechte der Vorstellungswerberin (mitbeteiligte Bauwerberin) verletze.

Die Berufungsbehörde hat mit dem genannten Bescheid vom 5. April 2009 auf Grund der Berufung mitbeteiligter Nachbarn den erstinstanzlichen Baubewilligungsbescheid vom 18. November 1997 im Grunde des § 66 Abs. 4 AVG aufgehoben und das "Bauansuchen (der mitbeteiligten Bauwerberin) vom 25.8.1997 zurückgewiesen", weil die Bauwerberin von der ihr eingeräumten Möglichkeit zur Vorlage von bewilligungsfähigen Einreichunterlagen nicht fristgerecht Gebrauch gemacht hat. Die Berufungsbehörde hat mit dem genannten Bescheid vom 5. April 2009 auf Grund der Berufung mitbeteiligter Nachbarn den erstinstanzlichen Baubewilligungsbescheid vom 18. November 1997 im Grunde des Paragraph 66, Absatz 4, AVG aufgehoben und das "Bauansuchen (der mitbeteiligten Bauwerberin) vom 25.8.1997 zurückgewiesen", weil die Bauwerberin von der ihr eingeräumten Möglichkeit zur Vorlage von bewilligungsfähigen Einreichunterlagen nicht fristgerecht Gebrauch gemacht hat.

Damit hat aber die Berufungsbehörde die Rechtslage verkannt.

Die Nichtbefolgung des "Verbesserungsauftrages" vom 10. Februar 2006 berechtigt nicht zur Zurückweisung des Anbringens (vgl. das hg. Erkenntnis vom 27. Jänner 2010, ZI. 2008/03/0129). Die Berufungsbehörde wäre zur meritorischen Behandlung des Bauansuchens verpflichtet gewesen. Die Nichtbefolgung des "Verbesserungsauftrages" vom 10. Februar 2006 berechtigt nicht zur Zurückweisung des Anbringens vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 27. Jänner 2010, ZI. 2008/03/0129). Die Berufungsbehörde wäre zur meritorischen Behandlung des Bauansuchens verpflichtet gewesen.

Die belangte Behörde hat daher im Ergebnis den Berufungsbescheid des Gemeinderates der beschwerdeführenden Stadtgemeinde vom 5. April 2006 zu Recht aufgehoben, weil die mitbeteiligte Bauwerberin durch die Aufhebung des Baubewilligungsbescheides und die Zurückweisung ihres mit Schriftsatz vom 29. März 2006 geänderten Baubewilligungsansuchens in ihrem Recht auf meritorische Erledigung ihres Anbringens verletzt wurde.

Insoweit die Berufungsbehörde in ihrem Bescheid als "obiter dictum" die Rechtsauffassung vertritt, die von der mitbeteiligten Bauwerberin vorgenommene Projektsänderung sei im Übrigen nicht zulässig, weil auf Grund der nunmehr beantragten Geländeänderung nicht mehr "von einer bloß geringfügigen Änderung des Bauvorhabens gesprochen werden könne", ist auf das hg. Vorerkenntnis vom 22. Mai 2001, ZI. 99/05/0096 und 0100, zu verweisen, in welchem der Verwaltungsgerichtshof unter Hinweis auf § 93 Z. 1 NÖ Bauordnung 1976 ausgeführt hat, dass mit dem Antrag auf Erteilung der Baubewilligung auch die aus den Einreichplänen ersichtliche Veränderung der Höhenlage des

Geländes als mitzubewilligen beantragt anzusehen ist. Entgegen der von der Berufungsbehörde vertretenen Rechtsauffassung bedarf es daher keines vom Baubewilligungsantrag verschiedenen Antrages auf Bewilligung der Geländeänderung. Eine geringfügige Erhöhung des Geländes vermag des Wesen der Sache im Sinne des § 13 Abs. 8 AVG nicht zu ändern und übersteigt auch nicht die von der Baubehörde erster Instanz erledigte "Sache" (zur Projektsänderung im Berufungsverfahren siehe insbesondere Hengstschläger/Leeb, AVG § 13 Rz 47f). Insoweit die Berufungsbehörde in ihrem Bescheid als "obiter dictum" die Rechtsauffassung vertritt, die von der mitbeteiligten Bauwerberin vorgenommene Projektsänderung sei im Übrigen nicht zulässig, weil auf Grund der nunmehr beantragten Geländeänderung nicht mehr "von einer bloß geringfügigen Änderung des Bauvorhabens gesprochen werden könne", ist auf das hg. Vorerkenntnis vom 22. Mai 2001, Zlen. 99/05/0096 und 0100, zu verweisen, in welchem der Verwaltungsgerichtshof unter Hinweis auf Paragraph 93, Ziffer eins, NÖ Bauordnung 1976 ausgeführt hat, dass mit dem Antrag auf Erteilung der Baubewilligung auch die aus den Einreichplänen ersichtliche Veränderung der Höhenlage des Geländes als mitzubewilligen beantragt anzusehen ist. Entgegen der von der Berufungsbehörde vertretenen Rechtsauffassung bedarf es daher keines vom Baubewilligungsantrag verschiedenen Antrages auf Bewilligung der Geländeänderung. Eine geringfügige Erhöhung des Geländes vermag des Wesen der Sache im Sinne des Paragraph 13, Absatz 8, AVG nicht zu ändern und übersteigt auch nicht die von der Baubehörde erster Instanz erledigte "Sache" (zur Projektsänderung im Berufungsverfahren siehe insbesondere Hengstschläger/Leeb, AVG Paragraph 13, Rz 47f).

Der belangten Behörde ist darin zu folgen, dass die Berufungsbehörde nicht näher dargelegt hat, warum "eine für sich schon bewilligungsschädliche Abstandsverletzung im Ausmaß von 1 m nach Westen gegenüber dem zuletzt bewilligten Austauschplan" vorliegt. Diese Frage kann im Hinblick auf die hier gegebene Verfahrenskonstellation (Entscheidung der Berufungsbehörde auf Grund einer Nachbarberufung) nur unter Berücksichtigung des (beschränkten) Mitspracherechtes der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren geklärt werden. Schon im Vorerkenntnis vom 20. September 2005, Zlen. 2003/05/0038, 0041, hat der Verwaltungsgerichtshof diesbezüglich festgehalten, dass die Nachbarn nach § 118 Abs. 9 Z. 4 NÖ Bauordnung 1976 einen Rechtsanspruch auf Einhaltung der Bebauungshöhe nur betreffend die ihnen zugekehrten Gebäudefronten haben. Der belangten Behörde ist darin zu folgen, dass die Berufungsbehörde nicht näher dargelegt hat, warum "eine für sich schon bewilligungsschädliche Abstandsverletzung im Ausmaß von 1 m nach Westen gegenüber dem zuletzt bewilligten Austauschplan" vorliegt. Diese Frage kann im Hinblick auf die hier gegebene Verfahrenskonstellation (Entscheidung der Berufungsbehörde auf Grund einer Nachbarberufung) nur unter Berücksichtigung des (beschränkten) Mitspracherechtes der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren geklärt werden. Schon im Vorerkenntnis vom 20. September 2005, Zlen. 2003/05/0038, 0041, hat der Verwaltungsgerichtshof diesbezüglich festgehalten, dass die Nachbarn nach Paragraph 118, Absatz 9, Ziffer 4, NÖ Bauordnung 1976 einen Rechtsanspruch auf Einhaltung der Bebauungshöhe nur betreffend die ihnen zugekehrten Gebäudefronten haben.

Ob und bejahendenfalls welche Verletzung von Nachbarrechten auf Grund der Projektsänderung erfolgt, lässt sich dem Berufungsbescheid nicht entnehmen.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen. Die Beschwerde war daher gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Die Kostenentscheidung stützt sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 11. Mai 2010

Schlagworte

Bindung an die Rechtsanschauung der Vorstellungsbehörde Ersatzbescheid Baubewilligung BauRallg6 Individuelle Normen und Parteienrechte Auslegung von Bescheiden und von Parteierklärungen VwRallg9/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2010:2009050052.X00

Im RIS seit

08.06.2010

Zuletzt aktualisiert am

16.07.2010

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at