jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

# TE Vwgh Erkenntnis 2008/12/16 2007/05/0250

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 16.12.2008

**Index**

L10013 Gemeindeordnung Gemeindeaufsicht Gemeindehaushalt Niederösterreich;
L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Niederösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82003 Bauordnung Niederösterreich;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
40/01 Verwaltungsverfahren;

**Norm**

AVG §8;
BauO NÖ 1996 §14 Z8;
BauO NÖ 1996 §43 Abs3;
BauO NÖ 1996 §51 Abs4;
BauO NÖ 1996 §53 Abs1;
BauO NÖ 1996 §6 Abs1 Z3;
BauO NÖ 1996 §6 Abs1 Z4;
BauO NÖ 1996 §6 Abs2 Z3;
BauO NÖ 1996 §67;
BauO NÖ 1996 §69 Abs2 Z17;
BauRallg;
BauTV NÖ 1997 §107 Abs3;
BauTV NÖ 1997 §39 Abs3;
B-VG Art119a Abs5;
B-VG Art131 Abs1 Z1;
GdO NÖ 1973 §61 Abs1;
GdO NÖ 1973 §61 Abs5;
VwGG §41 Abs1;

**Betreff**

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Pallitsch, Dr. Handstanger, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Crnja, über die

Beschwerde des Dr. P M in W, vertreten durch BLS Rechtsanwälte Boller Langhammer Schubert KG in 1010 Wien, Kärntner Straße 10, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 6. September 2007, Zl. RU1-BR-311/012-2006, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: W Liegenschaftsverwertung GmbH in W, vertreten durch Dr. Anton Paul Schaffer, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Wollzeile 17), zu Recht erkannt:

**Spruch**

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 991,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

**Begründung**

Mit Eingabe vom 4. Dezember 2000 beantragte die mitbeteiligte Bauwerberin die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung einer Wohnhausanlage mit 14 Wohnungen, einem Geschäftslokal mit ca. 130 m2 und einer Tiefgarage mit 17 Stellplätzen auf dem Grundstück Nr. X der Liegenschaft EZ X, KG K. Der Bebauungsplan der Stadtgemeinde K legt für das im Bauland-Kerngebiet liegende Baugrundstück u.a. die geschlossene Bauweise, die Bauklasse II, eine Bebauungsdichte von 60 % sowie eine vordere Baufluchtlinie in einem Abstand von 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche mit Anbaupflicht fest. Eine hintere Baufluchtlinie ist nicht festgelegt.

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des südlich vom Baugrundstück liegenden und unmittelbar an dieses angrenzende Grundstück Nr. Z, KG K.

Mit Bescheid vom 31. Jänner 2001 wurde die Baubewilligung erteilt. Der Beschwerdeführer war dem Baubewilligungsverfahren nicht beigezogen worden. Mit Bescheid des Stadtrates der Stadtgemeinde K vom 18. April 2001 wurde (rechtskräftig) festgestellt, dass dem Beschwerdeführer in diesem Baubewilligungsverfahren Parteistellung zukommt.

In der gegen den Baubewilligungsbescheid erhobenen Berufung wendete der Beschwerdeführer - soweit für das Beschwerdeverfahren maßgeblich - ein, dass das bewilligte Gebäude zu hoch sei.

Mit Bescheid des Stadtrates der Stadtgemeinde K vom 30. Mai 2001 wurde die Berufung des Beschwerdeführers als unbegründet abgewiesen. Der dagegen erhobenen Vorstellung des Beschwerdeführers wurde mit Bescheid der NÖ Landesregierung vom 18. Juli 2001 keine Folge gegeben.

Mit hg. Erkenntnis vom 27. Februar 2002, Zl. 2001/05/0909, wurde der Bescheid der Vorstellungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes aufgehoben, weil dem Beschwerdeführer die im Berufungsverfahren auf Gemeindeebene eingeholten Ermittlungsergebnisse entgegen der Bestimmung des § 45 Abs. 3 AVG während des Verfahrens nicht zur Kenntnis gebracht worden seien und der Beschwerdeführer dadurch u.a. im Hinblick auf die Ermittlung der Gebäudehöhe unter Berücksichtigung der Ausgangshöhenkoten und der ausreichenden Belichtung der Hauptfenster (§ 4 Z. 9 NÖ Bauordnung 1996) der zulässigen bestehenden bewilligten und zukünftig bewilligungsfähigen Gebäude des Beschwerdeführers gehindert war darzulegen, dass auf seinem Grundstück Gegebenheiten vorherrschen, die der Amtssachverständige anlässlich der Erstellung seines Gutachtens vom 18. Mai 2001 unberücksichtigt gelassen habe und bei deren Berücksichtigung er allenfalls zu einem anderen Ergebnis gelangt wäre (u.a. andere Höhenkoten auf dem Grundstück des Beschwerdeführers, als im Gutachten angenommen).

Mit Bescheid vom 5. April 2002 hat die NÖ Landesregierung den Bescheid des Stadtrates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 30. Mai 2001 aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Stadtgemeinde K zurückverwiesen.

Mit Bescheid vom 28. August 2002 hat der Stadtrat der mitbeteiligten Stadtgemeinde nach Ergänzung des Ermittlungsverfahrens der Berufung des Beschwerdeführers gegen den Baubewilligungsbescheid neuerlich keine Folge gegeben. Die dagegen erhobene Vorstellung des Beschwerdeführers wurde mit Bescheid der NÖ Landesregierung vom 7. Jänner 2003 als unbegründet abgewiesen.

Mit hg. Erkenntnis vom 18. November 2003, Zl. 2003/05/0115, wurde dieser Vorstellungsbescheid wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben. Die vom Amtssachverständigen zur Berechnung des Lichteinfalles

angefertigte Skizze sei in sich selbst widersprüchlich. Dieser Skizze lasse sich nicht entnehmen, wie hoch das Gelände auf der Liegenschaft des Beschwerdeführers im jeweiligen Abstand von 3 m von der Grundgrenze ist. Dies sei deshalb wesentlich, weil der Beschwerdeführer schon während des Verwaltungsverfahrens darauf hingewiesen habe, dass das Gelände seines Grundstückes tiefer liege als jenes des Baugrundstückes an der Grundgrenze. Das Verwaltungsverfahren auf Gemeindeebene sei mangels eines tauglichen Gutachtens ergänzungsbedürftig geblieben.

Mit Bescheid der NÖ Landesregierung vom 21. April 2004 wurde in der Folge der Vorstellung des Beschwerdeführers Folge gegeben, der Berufungsbescheid des Stadtrates der Stadtgemeinde K vom 28. August 2002 aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Stadtgemeinde K zurückverwiesen.

Mit Schreiben vom 25. Mai 2004 forderte die Berufungsbehörde die Bauwerberin unter Hinweis auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 18. November 2003 gemäß § 13 Abs. 3 AVG auf, die Höhe des Geländes auf der Liegenschaft des Beschwerdeführers im jeweiligen Abstand von 3 m von der Grundstücksgrenze des Baugrundstückes samt bezughabender Grundlage (Vermessungsplan) binnen vier Wochen ab Zustellung dieses Schreibens bekannt zu geben bzw. vorzulegen. Weiters wurde der Bauwerberin aufgetragen, die Höhenkoten zu korrigieren und einzutragen.

Mit Schriftsatz vom 27. September 2004 legte die Bauwerberin der Baubehörde die korrigierten bzw. ergänzten Einreichunterlagen (Einreichpläne, Berechnung der Gebäudehöhe an der Grundgrenze, Lageplan) mit dem Hinweis vor, dass sich das Gelände auf dem Grundstück des Beschwerdeführers im Zeitpunkt der Einreichung des Bauansuchens annähernd niveaugleich dargestellt habe. Auf Grund von bautechnischen Maßnahmen hätten sich jedoch diese Verhältnisse nachträglich verändert. Der Geländeverlauf auf dem Grundstück des Beschwerdeführers zum Zeitpunkt der Einreichung sei nicht mehr verlässlich feststellbar. Dieses Vorbringen ergänzte die Bauwerberin mit einer Faxmitteilung vom 19. Oktober 2004.

Der Beschwerdeführer stellte mit Schreiben vom 6. Dezember 2004 einen Devolutionsantrag.

Da die Höhenlage des Geländes auf dem Grundstück des Beschwerdeführers im Abstand von 3 m von der Grundstücksgrenze zum Zeitpunkt des Einlangens des Bauansuchens vom 4. Dezember 2000 strittig war und die Bauwerberin die strittigen Höhenkoten nicht bekannt geben konnte, ordnete die Baubehörde zur Ermittlung der Höhenkoten im strittigen Bereich die fotogrammetrische Auswertung eines im Jahre 2000 durchgeführten Bildfluges eines näher bezeichneten Vermessungsbüros sowie des in der Folge erstellten Airborne-Laserscan an. Der hiefür beauftragte Sachverständige Dipl. Ing. S. führte hiezu in seinem Gutachten vom 26. Juli 2005 aus, dass anhand dieses Bildfluges und der bestehenden Daten die Geländehöhen, wie sie im Jahre 2000 bestanden hätten, ermittelt worden seien. In seinem Gutachten stellte er das geforderte Geländeniveau anhand von Tabellen dar und führte aus, dass es sich hiebei um das wahrscheinlichste Gelände deshalb handle, weil diese Werte mit einer Standardabweichung von +/- 5 cm (im Sinne der Statistik) behaftet seien.

Die Berufungsbehörde ersuchte in der Folge den Amtssachverständigen Mag. B. vom NÖ Gebietsamt V-M um die Erstellung eines bautechnischen Gutachtens zur Frage der Einhaltung des freien Lichteinfalls gemäß § 51 Abs. 4 NÖ Bauordnung 1996 iVm der NÖ Bautechnikverordnung 1997 sowie zur Frage der Einhaltung der Gebäudehöhe gemäß § 53 NÖ Bauordnung 1996 bezüglich der dem Grundstück des Beschwerdeführers zugewandten Gebäudeteile bzw. Gebäudefront unter Berücksichtigung der Angaben im Gutachten des Sachverständigen Dipl. Ing. S.

Der bautechnische Amtssachverständige Mag. B. erstattete sein Gutachten vom 18. Oktober 2005 und kam zum Ergebnis, dass das eingereichte Bauvorhaben im Bauwich zum Grundstück des Beschwerdeführers den freien Lichteinfall auf Hauptfenster zulässiger Gebäude beeinträchtigen würde.

Die mitbeteiligte Bauwerberin legte im Februar 2006 ein Gutachten eines Privatgutachters (Dipl. Ing. N.) vom 13. Februar 2006 zum zulässigen Lichteinfall in Bezug auf das Grundstück des Beschwerdeführers vor, das zur Annahme der Unrichtigkeit des Gutachtens des Amtssachverständigen gelangte.

Im Schreiben vom 16. Juli 2006 wies die mitbeteiligte Bauwerberin darauf hin, dass sie das Bauansuchen vom 4. Dezember 2000, wie es sich nach dem Aktenstand am 19. Februar 2006 dargestellt habe, vollinhaltlich aufrecht halte.

Mit Bescheid vom 29. September 2006 gab der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kb in seinem Spruchpunkt 1 dem Devolutionsantrag und in seinem Spruchpunkt 2 der Berufung des Beschwerdeführers gegen den Bescheid des Stadtamtes der Stadtgemeinde Kb vom 31. Jänner 2001 Folge und wies das Bauansuchen der Bauwerberin vom

4. Dezember 2000 in Form der Antragspräzisierung vom 21. Mai 2002, der Ergänzung bzw. Abänderung vom 25. Juni 2002 bzw. 12. Juli 2002, der Urkundenvorlage vom 23. September 2004, dem Nachtrag zu dieser Urkundenvorlage vom 30. September 2004, der Urkundenvorlage vom 14. Februar 2005 und der Urkundenvorlage vom 20. April 2005 bzw. 21. April 2005 wegen Widerspruchs zu § 51 Abs. 4 NÖ Bauordnung 1996 ab.

Zum Berufungsvorbringen betreffend die Nichteinhaltung des freien Lichteinfalls unter 45 Grad auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf dem Grundstück des Beschwerdeführers wurde in diesem Bescheid ausgeführt, dass der Lichteinfall unter 45 Grad, dies bei einer seitlichen Abweichung des Lichteinfalls von höchstens 30 Grad, gesichert sein müsse und dass die im Gutachten des Privatgutachters der Bauwerberin vom 18. Mai 2001 vorgenommene Verschwenkung des Lichteinfalls von 30 Grad daher grundsätzlich zulässig sei. Dass die in der Ergänzung zum Gutachten des Amtssachverständigen Mag. B. vom 18. Oktober 2005 als zweite Variante dargestellte und im Gutachten vom 18. Mai 2006 vorgenommene Berechnung des Lichteinfalls nicht zulässig sei, habe der Verwaltungsgerichtshof nicht ausgesprochen. Im Erkenntnis vom 18. November 2003 habe der Verwaltungsgerichtshof ausgeführt, dass der tiefste Punkt im Abstand von 3 m von der Grundstücksgrenze zum Grundstück des Beschwerdeführers zur Berechnung heranzuziehen sei. Im Übrigen könne keine Rechtsgrundlage für das Heranziehen einer Parapethöhe von 100 cm im Erdgeschoss erkannt werden, da die übliche Parapethöhe in Erdgeschosswohnungen 90 cm betragen würde. Im Hinblick auf das vom nichtamtlichen Sachverständigen Dipl. Ing. S. erstellte Gutachten vom 27. Juli 2005 sei davon auszugehen, dass das in diesem Gutachten ermittelte Gelände im Zeitpunkt der Einreichung des Bauansuchens am 4. Dezember 2000 bestanden habe und der Beurteilung des Bauansuchens zu Grunde zu legen sei. Der Amtssachverständige sei zum Schluss gekommen, dass ein Hauptfenster auf dem Grundstück des Beschwerdeführers erst im Abstand von 3 m zulässig sei, wobei die Unterkante des Fensters maximal auf die Höhe des Niveaus an der Grundstücksgrenze gesenkt werden dürfe und somit für die Beurteilung immer das Niveau an der Grundstücksgrenze maßgeblich sei. Weiters sei in diesem Gutachten ausgeführt worden, dass daher ein Gebäude im Bauwich nur dann keine Beeinträchtigung des Lichteinfalls darstelle, wenn die tatsächliche oder projizierte Gebäudehöhe an der Grundstücksgrenze maximal 3 m betrage. Bei Berücksichtigung der zulässigen seitlichen Abweichung gelte das erst für Gebäude mit einer Frontlänge von 3,46 m, wie dies Dipl. Ing. L. bereits eindeutig ausgeführt habe. Die Feuermauer an der Grundstücksgrenze beeinträchtige daher den Lichteinfall unter 45 Grad in dem laut beigelegter Darstellung ausgewiesenen Ausmaß. In seiner Erläuterung vom 18. Oktober 2005 halte der Amtssachverständige Mag. B. in Variante 1 fest, dass er bei seiner Beurteilung davon ausgegangen sei, dass der freie Lichteinfall unter 45 Grad in einem rechten Winkel auf die Fensterfläche auftreffen solle. Auf dieser schiefen Ebene könne der Lichteinfall um 30 Grad verschwenkt werden. Damit ändere sich nichts am Lichteinfallswinkel von 45 Grad im rechten Winkel zur Fensterfläche, es bestehe nur die Möglichkeit, Gebäudeteilen auszuweichen. Bei der von Dipl. Ing. L. angewendeten Berechnung werde der Lichteinfall in der Grundrissprojektion um 30 Grad verschwenkt und dann die 45 Grad aufgetragen, was ebenfalls eine schiefe Ebene ergeben würde, wobei diese eine Neigung von rund 49 Grad, gemessen im rechten Winkel zur Fensterebene, aufweise. Wenn das gewollt wäre, hätte man auch festlegen können, dass ein Lichteinfallswinkel senkrecht auf die Fensterebene von 49 Grad ausreichend sei. Im gegenständlichen Fall sei diese Diskussion aber unnötig, da es um Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken gehe. Bei Anwendung der seitlichen Abweichung in der zweiten Variante würde sich ein zulässiger Höhenunterschied zwischen Parapet eines Fensters und der Oberkante eines Hindernisses bei einem Abstand von 3 m von 3,464 m ergeben. Das bedeute, dass die Parapethöhe eines zulässigen Hauptfensters um 3,464 m unter der Maueroberkante des zulässigen 3 m hohen Nebengebäudes an der Grundgrenze zu liegen kommen könne. Der Amtssachverständige Mag. B. gehe demnach in seinem Gutachten vom 18. Oktober 2005 davon aus, dass das in jedem Fall im hinteren Bauwich an der Grundstücksgrenze auf dem Grundstück der Bauwerberin zulässige Nebengebäude in Höhe von 3 m alleiniger Maßstab für die Prüfung des Vorliegens des freien Lichteinfalls im Sinne des § 51 Abs. 4 NÖ Bauordnung 1996 sei, die seitliche Abweichung des Lichteinfalls im Ausmaß von 30 Grad im Sinne des § 39 bzw. § 107 NÖ Bautechnikverordnung dabei Anwendung finde, was bedeute, dass diese maximal zulässige Höhe von 3 m an der Grundstücksgrenze nur für Gebäude mit einer Frontlänge über 3,464 m gelte und die in seiner Erläuterung vom 18. Oktober 2005 dargestellte Variante 2 nicht dazu führen könne, dass ein Gebäude an der hinteren Grundstücksgrenze 3,464 m hoch sein dürfe, habe doch auch der Beschwerdeführer bei künftigen Bauvorhaben im Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze der Bauwerberin das Recht, die Variante 2 für sich in Anspruch zu nehmen und die Unterkante eines Hauptfensters ab 3,464 m unter der Maueroberkante des auf dem Grundstück der Bauwerberin an der Grundstücksgrenze zulässigen 3 m hohen Nebengebäudes zu projektieren. Es sei vom Gelände auf dem Grundstück des Beschwerdeführers im

jeweiligen Abstand von 3 m von der Grundstücksgrenze, wie vom Sachverständigen Dipl. Ing. S. ermittelt, auszugehen. Grundlage für die Berechnung des freien Lichteinfalls zulässiger Gebäude auf dem Grundstück des Beschwerdeführers sei § 39 Abs. 3 NÖ Bautechnikverordnung 1997 und die im Gutachten des Dipl. Ing. L. vom 18. Mai 2001 bei der Berechnung der zulässigen Gebäude vorgenommene Verschwenkung des Lichteinfalls von 30 Grad sei zulässig. Das bedeute, dass der im rechten Winkel zur Grundstücksgrenze zu prüfende freie Lichteinfall in der Grundprojektion um 30 Grad verschwenkt werde und dann die 45 Grad beginnend vom wahrscheinlichsten Gelände Stand März 2000 im Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze, auf dieser 30-gradigen Verschwenkung aufzutragen seien. Dass diese schiefe Ebene dann eine Neigung von rund 49 Grad, gemessen in einem rechten Winkel zur Fensterebene bzw. Grundstücksgrenze, aufweise, schließe der Verwaltungsgerichtshof in seinen Erkenntnissen nicht aus. Das Gutachten des Dipl. Ing. N. prüfe den Lichteinfall auf Hauptfenster anhand des § 50 Abs. 1, 2 und 3 NÖ Bauordnung 1996 in der Fassung der ersten Novelle vom 16. September 1999. § 51 Abs. 4 NÖ Bauordnung 1996 sei eine lex specialis zu § 50 Abs. 2 leg. cit. § 50 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996 stelle nämlich darauf ab, dass zwischen einem Gebäude und der hinteren Grundstücksgrenze grundsätzlich bei jeder Bebauungsweise ein Bauwich im Ausmaß von Abs. 1 einzuhalten sei, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgelegt sei und nicht § 51 Abs. 4 leg. cit. zutreffe. Erst wenn § 51 Abs. 4 leg. cit. nicht zutreffe, könne auf § 50 Abs. 3 leg. cit. zurückgegriffen werden, welcher wiederum in seiner Z. 2 als Voraussetzung anführe, dass der freie Lichteinfall unter 45 Grad auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken gewährleistet sei. Dies sei aber nur eine der in § 50 Abs. 3 leg. cit. angeführten Voraussetzungen, die überdies kumulativ vorliegen müssten. In Prüfung gezogen sei davon offensichtlich die Z. 2. Weiters habe Dipl. Ing. N. die Verschwenkung nach der Variante 2 der Erläuterung des Amtssachverständigen Mag. B. nur der Bauwerberin, nicht aber dem Beschwerdeführer eingeräumt. Eine Erklärung hiefür fehle. Es fehle in diesem Gutachten auch die Begründung, warum das nach dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 18. November 2003 auf dem Grundstück des Beschwerdeführers laut Gutachten des Dipl. Ing. S. ermittelte wahrscheinlichste Gelände nicht zur Beurteilung heranzuziehen sei. Weiters gehe dieses Gutachten entgegen dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 18. November 2003 davon aus, dass die Belichtung in einem Abstand von 3 m von der Grundstücksgrenze der Bauwerberin erst in einer Parapethöhe von 1 m gegeben sein müsse. Entgegen dem Vorbringen von Dipl. Ing. N. könne dem Beiblatt des Gutachtens des Amtssachverständigen Mag. B. entnommen werden, dass der Bauteil mit einer Breite von 3,46 m über die grünstrichlierte Fläche hinaus nicht den freien Lichteinfall unter 45 Grad auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude beeinträchtige. Wie aus dem Einreichplan ersichtlich sei, sei der Verschnitt der Gebäudefront an der Grundstücksgrenze mit der Dachhaut mit der Höhenkote 176,01 müA ausgewiesen. Damit sei die Gebäudefront um 51 cm höher als jene, die dem Gutachten vom 18. Oktober 2005 zu Grunde gelegen sei. Es sei daher davon auszugehen, dass die im Beiblatt 2 dieses Gutachtens dargestellte Beschattung sich noch um diese 51 cm der Höhe nach vergrößere und damit der freie Lichteinfall unter 45 Grad auf die Hauptfenster der zulässigen Gebäude auf dem Nachbargrundstück nicht vorliege. Da der freie Lichteinfall unter 45 Grad auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf dem Nachbargrundstück des Beschwerdeführers aus den vorgenannten Gründen nicht vorliege, sei auch davon auszugehen, dass der im Gutachten des Dipl. Ing. N. angesprochene, gemäß § 50 Abs. 3 Z. 2 NÖ Bauordnung 1996 zu gewährleistende freie Lichteinfall unter 45 Grad auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf dem Grundstück des Beschwerdeführers nicht gegeben sei, weswegen der Berufung Folge zu geben gewesen sei.

In der gegen Spruchpunkt 2 dieses Berufungsbescheides erhobenen Vorstellung der Bauwerberin wird ausgeführt, dass der Verwaltungsgerichtshof in seinen Erkenntnissen die Berechnungsweise des Dipl. Ing. L. betreffend den freien Lichteinfall in seinem Gutachten vom 18. Mai 2001 und zum anderen die Zugrundelegung einer Parapethöhe bestätigt habe. Bei der Berechnung des freien Lichteinfalls sei von der Höhe des Geländes an der Grundstücksgrenze oder vom Mittelwert der Koten an der südwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze im Abstand von 3 m von der Grundstücksgrenze auszugehen. Das Gutachten des Mag. B. vom 18. Oktober 2005 sei durch das Gutachten des Dipl. Ing. N. obsolet geworden, da Letzterer nachgewiesen habe, dass Mag. B. bei seiner Berechnung weder die Verschwenkung von 30 Grad angewendet noch eine Parapethöhe berücksichtigt habe. Der Gemeinderat habe sich mit dem Gutachten des Dipl. Ing. N. nicht hinreichend auseinander gesetzt.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde der Vorstellung der mitbeteiligten Bauwerberin Folge gegeben, der bekämpfte Berufungsbescheid hinsichtlich des Spruchpunktes 2 aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Stadtgemeinde K zurückverwiesen.

Begründend führte die belangte Behörde aus, dass das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben an der hinteren Grundstücksgrenze des Baugrundstückes und somit an der Grundstücksgrenze des Grundstückes des Beschwerdeführers errichtet werden solle. Zu beachten sei, dass der Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine hintere Baufluchtlinie festgelegt habe. Nach § 51 Abs. 4 NÖ Bauordnung 1996 sei die Errichtung eines Bauwerkes nur dann zulässig, wenn "der freie Lichteinfall unter 45 Grad der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird". Die Baubehörde sei daher verpflichtet zu prüfen, ob durch das beantragte Projekt der freie Lichteinfall unter 45 Grad der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf dem Nachbargrundstück des Beschwerdeführers beeinträchtigt werde. Entgegen der Auffassung der mitbeteiligten Bauwerberin beziehe sich der in § 51 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 verwendete Begriff "zulässiger Gebäude" (und nicht etwa "zugelassene Gebäude") nicht auf die Hauptfenster bestehender (bewilligter oder als konsensgemäß zu beurteilender) Gebäude auf den Nachbargrundstücken, sondern auch auf zukünftig bewilligungsfähige Gebäude, weshalb die Baubehörden der Stadtgemeinde K zu Recht geprüft hätten, ob das beantragte Bauvorhaben den freien Lichteinfall unter 45 Grad auf die Hauptfenster zukünftig bewilligungsfähiger Neu- und Zubauten auf dem Nachbargrundstück des Beschwerdeführers beeinträchtigen würde. Die mitbeteiligte Bauwerberin verkenne bezüglich der Bestimmung des § 53 Abs. 7 NÖ Bauordnung 1996, dass diese Bestimmung eine lex specialis zur allgemeinen Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe in der geschlossenen Bebauungsweise sei und lediglich für bereits bestehende hof- und gartenseitige Hauptfenster auf den Nachbargrundstücken gelte. Dass durch das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben der Lichteinfall auf hof- und gartenseitige bestehende bewilligte Hauptfenster auf dem Nachbargrundstück des Beschwerdeführers beeinträchtigt würde, behaupte dieser nicht einmal selbst, sodass diese Bestimmung im vorliegenden Fall rechtlich nicht von Bedeutung sei. Auch schließe diese Bestimmung die Anwendung des § 51 Abs. 4 NÖ Bauordnung 1996 und somit auch die Prüfung, ob das beantragte Bauvorhaben den Lichteinfall unter 45 Grad auf die Hauptfenster zulässiger (zukünftig bewilligungsfähiger) Gebäude auf dem Nachbargrundstück des Beschwerdeführers beeinträchtigen würde, im gegenständlichen Fall nicht aus. Aus den von den Baubehörden eingeholten Gutachten der Sachverständigen Dipl. Ing. L., Mag. B. und Dipl. Ing. N. ergebe sich übereinstimmend, dass durch das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben der freie Lichteinfall unter 45 Grad auf die bestehenden Hauptfenster des bestehenden Gebäudes auf dem Nachbargrundstück des Beschwerdeführers nicht beeinträchtigt werde.

Die Baubehörde der Gemeinde habe das Bauansuchen deswegen abgewiesen, weil das Gutachten des Mag. B. ergeben habe, dass durch das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben der freie Lichteinfall unter 45 Grad auf die Hauptfenster zulässiger (zukünftig bewilligungsfähiger) Gebäude auf dem Nachbargrundstück des Beschwerdeführers beeinträchtigt werde. Die Baubehörde habe weiters die Ansicht vertreten, dass bei der Prüfung der Beeinträchtigung des freien Lichteinfalls unter 45 Grad auf die zukünftig zulässigen Hauptfenster des Beschwerdeführers die nach den Festlegungen im Bebauungsplan mögliche zulässige Bebauung auf dem Baugrundstück der Bauwerberin (z.B. die Errichtung eines Gebäudes mit einer Gebäudehöhe von 8 m in einem Abstand zur Grundstücksgrenze des Beschwerdeführers von 4 m) keine Berücksichtigung finden dürfe. In dieser Hinsicht verkenne die Baubehörde jedoch die Rechtslage nach der NÖ Bauordnung 1996 sowie der NÖ Bautechnikverordnung 1997 und gehe diesbezüglich wie das von ihr ihrer Entscheidung zu Grunde gelegte Gutachten von falschen Voraussetzungen aus. Bei der Beurteilung der zulässigen Verbauung des hinteren Bauwichs durch Gebäude oder Gebäudeteile (Hauptgebäude) gemäß § 51 Abs. 4 NÖ Bauordnung 1996 unter Wahrung des geforderten freien Lichteinfalls unter 45 Grad auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken (im gegenständlichen Fall auf die zukünftig bewilligungsfähigen Gebäude auf dem Nachbargrundstück des Beschwerdeführers) sei unter Beachtung der Bestimmungen über die Belichtung von Hauptfenstern gemäß §§ 39 bzw. 107 Bautechnikverordnung 1997 wie folgt vorzugehen:

"(1) Die zulässige Lage von Hauptfenstern bei zukünftig bewilligungsfähigen Gebäuden auf dem Nachbargrundstück des Dr. M. (Beschwerdeführer) wird - gegen die hintere Grundstücksgrenze gerichtet - unter Berücksichtigung der Bestimmung des § 39 Abs. 4 bzw. 107 Abs. 4 NÖ Bautechnikverordnung 1997 bestimmt von der maximal zulässigen Bebauung des Grundstückes der Bauwerberin, da diese Bebauung für den freien Lichteinfall auf Hauptfenster künftig bewilligungsfähiger Gebäude auf dem Nachbargrundstück des (Beschwerdeführers) die entscheidende ist. Im geregelten Baulandbereich, wie im gegenständlichen Fall, ergibt sich die zulässige Bebauung von den Festlegungen im Bebauungsplan, wobei dieser - im Hinblick auf die Prüfung des freien Lichteinfalls bedeutend - für beide Grundstücke eine geschlossene Bebauungsweise und die Bauklasse II festlegt. Für ein Gebäude auf dem Baugrundstück der Bauwerberin beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe für eine gegen die hintere Grundstücksgrenze gerichtete

Gebäudefront somit 8 m mit einem hinteren Bauwich von mindestens 4 m (= halbe Gebäudehöhe), wobei im gegenständlichen Fall im hinteren Bauwich selbst gemäß § 51 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 ein Nebengebäude (NG) errichtet werden dürfte, dessen Gebäudehöhe nicht mehr als 3 m beträgt (siehe Abbildung 1).

(2) Die maßgebende zulässige Bebauung auf dem Nachbargrundstück des (Beschwerdeführers) gegen die hintere Grundstücksgrenze mit dem geringsten Bauwich ist jene im Abstand vom Mindestbauwich mit 3 m, wobei im gegenständlichen Fall dieser Mindestbauwich von 3 m entscheidungsrelevant ist (siehe Abbildung 1). Auf Grund der festgelegten Bauklasse II muss die Gebäudehöhe dieser gegen die hintere Grundstücksgrenze gerichteten Gebäudefront des zukünftig zulässigen Hauptgebäudes des (Beschwerdeführers) mehr als 5 m bzw. darf diese beim Mindestbauwich von 3 m höchstens 6 m betragen."

(Im angefochtenen Bescheid ist im Schnitt das auf dem Grundstück des Beschwerdeführers nach Ansicht der belangten Behörde zulässige Gebäude mit dem geringsten Abstand zur hinteren Grundstücksgrenze sowie das auf dem Baugrundstück höchste zulässige Gebäude mit dem hiefür erforderlichen Abstand nach § 50 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996 und ein an der Grundstücksgrenze zulässiges Nebengebäude als Abb. 1 wiedergegeben mit der textlichen Beschreibung: "Zulässige verfahrensrelevante Bebauungen auf dem Nachbargrundstück des (Beschwerdeführer) und dem Baugrundstück der Bauwerberin unter beispielhafter Zugrundelegung eines ebenen Geländeverlaufes".)

"(3) Legt man an die maximal zulässige Bebauung auf dem Baugrundstück der Bauwerberin eine Ebene im Lichteinfallswinkel von 45 Grad, so ergibt die Schnittlinie ('F') auf der im geringsten Abstand zur Grundstücksgrenze möglichen Gebäudefront eines zulässigen Gebäudes auf dem Nachbargrundstück des (Beschwerdeführers) jene Linie, ab der seine zukünftigen Hauptfenster bei Berücksichtigung der ungünstigsten zulässigen Bebauung auf dem Baugrundstück der Bauwerberin (Gebäudehöhe 8 m bei Mindestbauwich von 4 m) grundsätzlich zulässig sind (siehe Abbildung 2a und 2b)."

(Im angefochtenen Bescheid ist im Schnitt das auf dem Grundstück des Beschwerdeführers nach Ansicht der belangten Behörde zulässige Gebäude mit dem geringsten Abstand zur hinteren Grundstücksgrenze sowie das auf dem Baugrundstück höchste zulässige Gebäude mit dem hiefür erforderlichen Abstand nach § 50 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996 und ein an der Grundstücksgrenze zulässiges Nebengebäude als Abb. 2a und 2b wiedergegeben. In Abb. 2a ist die Ebene im Lichteinfallswinkel von 45 Grad mit dem Schnittpunkt der 8 m hohen Gebäudefront des Gebäudes auf dem Baugrundstück und dem Schnittpunkt "F" auf der Gebäudefront des Nachbargebäudes, der bei 1 m über dem Gelände liegt, eingezeichnet; diese Abbildung enthält folgende textliche Beschreibung: "Darstellung der an die maximal zulässige Bebauung auf dem Baugrundstück der Bauwerberin angelegten Ebene im Lichteinfallswinkel von 45 Grad." Abb. 2b gibt die gleiche Darstellung wieder, wobei bei Schnittpunkt "F" der tiefste Punkt des zulässigen Hauptfensters angesetzt ist; diese Abbildung wird mit folgendem Text beschrieben: "Zulässige tiefste Lage der unteren Fensterflächenbegrenzung eines zulässigen Hauptfensters in der gegen die hintere Grundstücksgrenze gerichteten Gebäudefront im Abstand von 3 m (Mindestbauwich) eines Gebäudes auf dem Nachbargrundstück des (Beschwerdeführer)".)

"(4) Da die Gebäudehöhe gemäß § 53 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 als mittlere Höhe einer Gebäudefront (Berechnung: Frontfläche durch größte Frontbreite) zu bemessen ist, besteht natürlich grundsätzlich die Möglichkeit, dass geringfügige Teile einer Gebäudefront - z.B. des beantragten Gebäudes der Bauwerberin - über das Maß von 8 m Höhe reichen, andere hingegen wieder dieses Maß zum 'Flächenausgleich' unterschreiten bzw. Dachaufbauten (siehe hiezu auch § 62 Abs. 3 NÖ Bautechnikverordnung 1997) oder in den Bauwich ragende Vorbauten gemäß § 52 Abs. 3 NÖ Bauordnung 1996 z.B. Dachvorsprünge, die bis maximal 1 m in den hinteren Bauwich ragen dürfen) zur Ausführung gelangen. Um derartigen Hindernissen für den freien Lichteinfall unter 45 Grad nach Möglichkeit ausweichen zu können, ist im § 39 Abs. 3 bzw. § 107 Abs. 3 NÖ Bautechnikverordnung 1997 festgelegt, dass der freie Lichteinfall unter 45 Grad bis zu einer seitlichen Abweichung von höchstens 30 Grad verschwenkt werden darf. Die zulässige Verschwenkung des 45 Grad-Lichteinfallswinkels von höchstens 30 Grad ist auf Höhe jener Linie anzulegen, ab der die zukünftigen Hauptfenster eines zulässigen künftigen Hauptgebäudes des (Beschwerdeführers) grundsätzlich zulässig sind (Linie 'F') (siehe folgende Abbildung 3 sowie Hauer/Zaussinger, NÖ Baurecht,

7. Auflage, Verweis in der Anmerkung 6 zu § 39 Abs. 4 NÖ Bautechnikverordnung 1997 auf die Abbildung zu § 62 Abs. 3 NÖ Bautechnikverordnung 1997 für die seitliche Verschwenkung des Lichteinfalles und die Darstellung dieser Abbildung zu § 62 Abs. 3 leg. cit. S. 786 und 821).

(Im angefochtenen Bescheid ist nunmehr im Schnitt das auf dem Grundstück des Beschwerdeführers nach Ansicht der belangten Behörde zulässige Gebäude mit dem geringsten Abstand zur hinteren Grundstücksgrenze sowie das auf dem Baugrundstück höchste zulässige Gebäude mit dem hiefür erforderlichen Abstand nach § 50 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996 und ein an der Grundstücksgrenze zulässiges Nebengebäude als Abb. 3 wie in Abb. 2b wiedergegeben. Die Skizze enthält auch eine strichlierte Linie mit der Bezeichnung "Lichteinfallswinkel 45 Grad bei seitlicher Verschwenkung 30 Grad", die im Punkt "F" endet und etwas steiler ist als die "Ebene im Lichteinfallswinkel von 45 Grad". Abbildung 3 enthält auch den Grundriss der seitlichen Verschwenkung von 30 Grad des 45-gradigen Lichteinfallswinkels.

Die textliche Beschreibung dieser Abbildung lautet: "Darstellung der zulässigen seitlichen Verschwenkung des 45-gradigen Lichteinfallswinkels".)

"Daraus ergibt sich: Liegt der im hinteren Bauwich beantragte verfahrensgegenständliche Teil des Bauvorhabens auf dem Baugrundstück der Bauwerberin unterhalb der Ebene im Lichteinfallswinkel von 45 Grad (siehe Abbildung 4), so erfolgt keine Beeinträchtigung des freien Lichteinfalls unter 45 Grad auf zulässige Hauptfenster eines zulässigen, künftig bewilligungsfähigen Gebäudes auf dem Nachbargrundstück des (Beschwerdeführers)."

(Die nachfolgende Abbildung 4 ist ident mit Abbildung 2b und wird textlich wie folgt beschrieben: "Verbauung des hinteren Bauwichs unter Wahrung des freien Lichteinfalls unter 45 Grad").

"Ragen Gebäudeteile des beantragten Bauvorhabens der Bauwerberin über diese Ebene im Lichteinfallswinkel von 45 Grad, dann ist - wie oben beschrieben - zu prüfen, ob bei einer seitlichen Verschwenkung bis höchstens 30 Grad des Lichteinfallswinkels von 45 Grad die Belichtung bzw. der freie Lichteinfall auf zulässige Hauptfenster eines zulässigen, künftig bewilligungsfähigen Gebäudes auf dem Nachbargrundstück des (Beschwerdeführers) gesichert ist. Weiters ist zu beachten, dass im § 39 Abs. 3 bzw. § 107 Abs. 3 NÖ Bautechnikverordnung 1997 festgelegt ist, dass untergeordnete Bauteile, die den Lichteinfall auf Hauptfenster nur unwesentlich beeinträchtigen (z.B. Schornsteinköpfe, Geländer) unberücksichtigt bleiben."

Die belangte Behörde führt sodann weiter aus, dass die eben dargestellte Prüfung des freien Lichteinfalls unter 45 Grad auf die Hauptfenster zulässiger (zukünftig bewilligungsfähiger) Gebäude auf dem Nachbargrundstück des Beschwerdeführers - entgegen der Ansicht des Gemeinderates - weder den tragenden Aufhebungsgründen der in diesem Verfahren ergangenen beiden Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes sowie den Bescheiden noch den sonstigen Begründungsausführungen sowie den obiter dicta (= beiläufigen bzw. ergänzenden Bemerkungen) des Verwaltungsgerichtshofes widerspreche. Weder die NÖ Bauordnung 1996 noch die NÖ Bautechnikverordnung 1997 verwendeten das Wort Parapet bzw. Parapethöhe. Vielmehr spreche § 28 bzw. § 76 NÖ Bautechnikverordnung 1997 von Brüstungen, die gemäß § 28 Abs. 2 bzw. § 76 Abs. 2 leg. cit. eine gewisse Mindesthöhe aufweisen müssten (erforderliche Brüstungshöhe). Die Ansicht, dass diese Brüstungshöhe bei Aufenthaltsräumen im Erdgeschoss nach unten vom Gebäudeniveau und nicht von der Fußbodenoberkante des jeweils dazugehörigen Aufenthaltsraumes zu messen sei, widerspreche dem § 28 Abs. 3 bzw. § 76 Abs. 3 der NÖ Bautechnikverordnung 1997. Auch widerspreche die Ansicht, dass das Fußbodenniveau von Aufenthaltsräumen im Erdgeschoss mit dem Geländeniveau ident sein müsse, der Bestimmung des § 37 Abs. 3 bzw. § 105 Abs. 3 der NÖ Bautechnikverordnung 1997, nach welcher Aufenthaltsräume (außer Wohnräume) mit ihrem Fußbodenniveau auch unter dem anschließenden Gelände liegen dürften, sodass die Hauptfenster dieser Aufenthaltsräume grundsätzlich auch bereits ab dem bewilligten bzw. bestehenden Geländeniveau errichtet werden könnten. Die in den Abbildungen 2a und 2b dargestellte Linie "F" stelle nicht die obere Begrenzung der Brüstungshöhe (Fensterbrüstung) nach § 28 Abs. 3 bzw. § 76 Abs. 3 leg. cit. dar, sondern die untere Begrenzung der Fensterfläche gemessen in der Architekturlichte gemäß § 39 Abs. 5 bzw. § 107 Abs. 5 leg. cit. Die obere Begrenzung der Brüstung sei nicht ident mit der unteren Begrenzung der Fensterfläche. Den dargestellten Abbildungen sei beispielhaft ein ebener Geländeverlauf sowohl auf dem Baugrundstück als auch auf dem Nachbargrundstück zu Grunde gelegt worden. Bei Kenntnis des bestehenden bzw. bewilligten Geländeniveaus auf dem Grundstück des Beschwerdeführers im Abstand von 3 m von der Grundstücksgrenze des Baugrundstückes könne der Abstand der Linie "F" zu diesem Geländeniveau berechnet und die konkrete Aussage getroffen werden, ab

welcher Höhe von diesem Geländeniveau der Beschwerdeführer berechtigt sei, Hauptfenster in einem zukünftig bewilligungsfähigen Gebäude mit einem hinteren Bauwich von mindestens 3 m zu errichten, ohne dass der freie Lichteinfall unter 45 Grad durch eine Verbauung auf dem Baugrundstück der Bauwerberin beeinträchtigt werde. Hiezu sei in Bezug auf das diesbezügliche Geländeniveau auf dem Grundstück des Beschwerdeführers noch darauf hinzuweisen, dass der Entscheidung in der Regel immer jenes Geländeniveau zu Grunde zu legen sei, welches im Zeitpunkt der Entscheidung rechtmäßig vorliege, es sei denn, es gebe entsprechende Übergangsbestimmungen.

Da der Gemeinderat der Stadtgemeinde K hinsichtlich der Prüfung, ob das beantragte Bauvorhaben den freien Lichteinfall unter 45 Grad auf die Hauptfenster zulässiger bewilligungsfähiger Gebäude auf dem Nachbargrundstück des Beschwerdeführers beeinträchtigen würde, die Rechtslage verkannt und dadurch nicht erkannt habe, dass das Verwaltungsverfahren auf Gemeindeebene mangels eines tauglichen Gutachtens ergänzungsbedürftig geblieben sei, habe er seinen Bescheid bereits aus diesem Grund mit Rechtswidrigkeit belastet, zumal nicht ausgeschlossen werden könne, dass er bei Vermeidung dieser Rechtswidrigkeit zu einem anderen Ergebnis hätte kommen können.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Der Beschwerdeführer macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 61 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung 1973 kann, wer durch den Bescheid eines Gemeindeorgans in den Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereichs 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.

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

Aus dieser Rechtslage hat der Verwaltungsgerichtshof geschlossen, dass das aufsichtsbehördliche Vorstellungsverfahren nach der NÖ Gemeindeordnung 1973 ebenso wie die Bescheidbeschwerde an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Art. 131 Z. 1 B-VG ausschließlich der Prüfung der Frage dient, ob subjektive Rechte des Vorstellungswerbers bzw. Beschwerdeführers verletzt wurden. Nicht jede objektive Rechtswidrigkeit eines vor der Aufsichtsbehörde bzw. dem Verwaltungsgerichtshof bekämpften Bescheides führt daher zu dessen Aufhebung, vielmehr tritt diese Rechtsfolge nur im Falle der Verletzung von subjektiven Rechten des Vorstellungswerbers bzw. des Beschwerdeführers ein (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 10. September 2008, Zl. 2007/05/0206).

In ständiger Rechtsprechung hat der Verwaltungsgerichtshof zu § 61 Abs. 4 NÖ Gemeindeordnung 1973 auch ausgeführt, dass nur den tragenden Aufhebungsgründen eines aufsichtsbehördlichen Bescheides für das fortgesetzte Verfahren bindende Wirkung zukommt. 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 (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 31. März 2008, Zl. 2007/05/0270).

Tragender Aufhebungsgrund des angefochtenen Bescheides war die nach Ansicht der belangten Behörde rechtsirrige Beurteilung der Berufungsbehörde betreffend die Berechnung des freien Lichteinfalles auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf dem Nachbargrundstück des Beschwerdeführers. Die Lösung dieser Rechtsfrage ist im beschwerdegegenständlichen Baubewilligungsverfahren für die Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens der mitbeteiligten Bauwerberin in Bezug auf dessen Gebäudehöhe und Lage von entscheidender Bedeutung.

Insoweit sich das Beschwerdevorbringen daher nicht auf den tragenden Aufhebungsgrund des angefochtenen Bescheides bezieht, war darauf nicht einzugehen, weil der Beschwerdeführer diesbezüglich nicht in subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt sein kann.

Der Beschwerdeführer hat im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren als Nachbar Parteistellung gemäß § 6 Abs. 1 Niederösterreichische Bauordnung 1996 (in der Folge BO) und im Hinblick auf die von ihm rechtzeitig erhobenen Einwendungen jedenfalls ein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwich, die Abstände zwischen den 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 (§ 6 Abs. 2 Z. 3 BO).

Gemäß § 4 Z. 9 BO sind Hauptfenster Fenster, die zur ausreichenden Belichtung von Wohn-, Arbeits- und anderen Aufenthaltsräumen erforderlich sind; alle anderen Fenster sind Nebenfenster.

Hinsichtlich der hier den tragenden Aufhebungsgrund bildenden Ermittlung der das subjektiv-öffentliche Recht des Beschwerdeführers im Sinne des § 6 Abs. 2 Z. 3 BO berührenden ausreichenden Belichtung der Hauptfenster der zulässigen Gebäude der Nachbarn war von den Anordnungen im Bebauungsplan auszugehen. Dieser sieht für das Baugrundstück und das Nachbargrundstück des Beschwerdeführers die Bauklasse II vor; eine hintere Baufluchtlinie ist nicht festgelegt.

Gemäß § 70 Abs. 2 BO ist die Bebauungshöhe die im Geltungsbereich der Bebauungsweisen nach Abs. 1 Z. 1 bis 4 in Bauklassen festgelegte Gebäudehöhe. Die Bauklasse II sieht als Gebäudehöhe "über 5 m bis 8 m" vor.

Der ebenso für die Lösung des Beschwerdefalls maßgebliche § 50 Abs. 2 BO bestimmt, dass zwischen einem Gebäude und der hinteren Grundstücksgrenze grundsätzlich bei jeder Bebauungsweise ein Bauwich im Ausmaß nach Abs. 1 einzuhalten ist, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgelegt ist und nicht § 51 Abs. 4 zutrifft.

Der erwähnte Abs. 1 dieses Paragraphen hat folgenden Wortlaut:

"(1) Der seitliche Bauwich (§ 70 Abs. 1 Z. 2 bis 5) muss im geregelten Baulandbereich (Bebauungsplan) der halben Gebäudehöhe entsprechen. Wenn er nicht in den folgenden Bestimmungen oder im Bebauungsplan durch Baufluchtlinien anders geregelt ist, muss er mindestens 3 m betragen.

Ab einer Gebäudehöhe von mehr als 8 m und einer Länge der der Grundstücksgrenze zugewandten Gebäudefront von mehr als 15 m muss der Bauwich für jenen Teil der Gebäudefront, der über diese 15 m hinausreicht, der vollen Gebäudehöhe entsprechen (abgesetzte Gebäudefront)."

Die im Beschwerdefall maßgeblichen Anordnungen des § 51 haben

folgenden Wortlaut:

"§ 51

Bauwerke im Bauwich

(1) Im seitlichen und hinteren Bauwich dürfen Nebengebäude oder -teile errichtet werden, wenn

...

3. die Gebäudehöhe dieser Nebengebäude oder -teile nicht mehr als 3 m beträgt, bei Hanglage des Grundstücks darf diese Höhe hangabwärts entsprechend dem gegebenen Niveauunterschied überschritten werden, wenn der freie Lichteinfall unter 45 Grad auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt wird.

...

(4) Im Bauland mit den Widmungsarten Kerngebiet, (...) darf ein Gebäude oder -teil im hinteren Bauwich errichtet werden, wenn im Bebauungsplan keine hintere Fluchtlinie festgelegt ist und der freie Lichteinfall unter 45 Grad auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.

(5) Bauliche Anlagen sind im Bauwich zulässig, wenn sie den freien Lichteinfall unter 45 Grad auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen.

..."

Wesentliche Grundlage der Berechnung der Gebäudehöhe im Zusammenhang mit der gebotenen Einhaltung des Bauwichs auf dem Baugrundstück und des freien Lichteinfalles auf dem Nachbargrundstück ist das maßgebliche Gelände unter Berücksichtigung der das Gelände und dessen Veränderung betreffenden Anordnungen der

NÖ Bauordnung 1996; insbesondere des § 69 Abs. 2 Z. 17, wonach im Bebauungsplan auch das Gebot oder Verbot der Veränderung der Höhenlage des Geländes festgelegt werden darf; des § 67, wonach die Höhenlage des Geländes im Bauland nur dann verändert werden darf, wenn u.a. dadurch bei der Bemessung der Gebäude nicht Rechte der Nachbarn nach § 6 Abs. 1 Z. 3 und 4 (z.B. Lichteinfall unter 45 Grad auf Hauptfenster bestehender und auch zulässiger Gebäude) verletzt werden; des § 14 Z. 8, wonach die Veränderung der Höhenlage des Geländes auf einem Grundstück im Bauland dann bewilligungspflichtig ist, wenn dadurch u. a. die Belichtung der Hauptfenster der Gebäude der Nachbarn (§ 6 Abs. 1 Z. 4) beeinträchtigt wird. Aus den angeführten Gesetzesstellen folgt, dass Geländeveränderungen im Bauland für die Beurteilung der Gebäudehöhe eines Bauvorhabens von Relevanz sind. Solche Geländeveränderungen können aber nur dann berücksichtigt werden, wenn sie in Übereinstimmung mit der Gesetzeslage vorgenommen worden sind. Bei der Berechnung des freien Lichteinfalls gemäß § 51 Abs. 4 BO ist daher von dem im Zeitpunkt der Erlassung des Baubewilligungsbescheides jeweils bestehenden zulässigen Gelände auszugehen (vgl. hiezu § 53 Abs. 1 BO und das hg. Erkenntnis vom 20. April 2001, Zl. 99/05/0047, betreffend die Veränderung der Höhenlage des Geländes). Es kann daher der Auffassung der belangten Behörde, wonach in der Regel immer jenes Geländeniveau der Entscheidung zu Grunde zu legen ist, welches im Zeitpunkt der Entscheidung rechtmäßig vorliegt, nicht entgegengetreten werden.

Auf Grund der Anordnungen des § 50 Abs. 2 iVm Abs. 1 BO hat der Bauwich zur hinteren Grundstücksgrenze der halben Gebäudehöhe zu entsprechen, sofern nicht der Bebauungsplan anderes festlegt und nicht auf Grund der Bestimmung des § 51 Abs. 4 leg. cit. ein geringerer Bauwich zulässig ist. (Die Möglichkeit der Einhaltung eines geringeren Bauwichs gemäß § 50 Abs. 3 BO ist nicht Gegenstand des Beschwerdeverfahrens.) Angewendet auf den Beschwerdefall bedeutet dies, dass ein in der Bauklasse II noch zulässiges, 8 m hohes Gebäude (zur Berechnung der Gebäudehöhe siehe § 53 BO) jedenfalls bis 4 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden darf. Der für den freien Lichteinfall maßgebliche 45-gradige Einfallswinkel trifft im Falle des höchsten zulässigen Gebäudes daher auf ein zulässigerweise mindestens (vgl. § 50 Abs. 1 BO) 3 m von der Grundstücksgrenze entfernt errichtetes Nachbargebäude in Höhe von 1 m über dem Gelände (gleiche Geländehöhe mit dem Baugrundstück vorausgesetzt). Bei Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Bauwichs gemäß § 50 Abs. 2 iVm Abs. 1 BO (im Beschwerdefall 4 m) darf daher ein Gebäude mit der nach den Bauvorschriften zulässigen Gebäudehöhe von 8 m jedenfalls errichtet werden, auch wenn dadurch der Lichteinfall zulässiger künftiger Nachbargebäude eingeschränkt würde, weil deren Hauptfenster auch unter 1 m liegen können (vgl. hiezu beispielsweise auch die Anordnungen über das Niveau der Räume in § 37 NÖ Bautechnikverordnung 1997).

Der von den Behörden bei Beurteilung des beschwerdegegenständlichen Bauvorhabens angewendete § 51 Abs. 4 BO regelt hingegen die im Beschwerdefall maßgebliche Frage, unter welchen Voraussetzungen der hintere Bauwich im Sinne des § 50 Abs. 2 leg. cit. nicht eingehalten werden muss. Für diesen Fall normiert § 51 Abs. 4 BO, dass der freie Lichteinfall unter 45 Grad auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird. In diesem Zusammenhang ist die Regelung des § 37 NÖ Bautechnikverordnung 1997 (BTV) über das Niveau der Räume (für Ein- oder Zweifamilienhäuser; für andere Gebäude und Bauwerke gilt die inhaltsgleiche Bestimmung des § 105 BTV) zu beachten. Diese Bestimmung hat folgenden Wortlaut:

"§ 37

Niveau der Räume

(1) Der Fußboden von Wohnräumen muss liegen:

1 . über dem anschließenden Gelände (bei Gebäude an der Straßenfluchtlinie über dem Niveau in der Straßenfluchtlinie),

...

(2) Bei Gebäuden, die am Hang liegen, muss der Fußboden von Wohnräumen mindestens an einer Seite über dem anschließenden Gelände liegen. Die Wände der Räume dürfen höchstens zur Hälfte der jeweiligen Wandfläche erdberührt sein.

(3) Andere Aufenthaltsräume dürfen unter dem anschließenden Gelände liegen, wenn besondere Vorkehrungen gegen eindringendes Wasser getroffen werden."

Nach dieser Bestimmung dürfen somit Aufenthaltsräume unter dem anschließenden Gelände liegen.

Unter Berücksichtigung dieser Rechtslage vermag der Verwaltungsgerichtshof der Auffassung der belangten Behörde nicht entgegen zu treten, wenn diese davon ausging, dass keine Beeinträchtigung des freien Lichteinfalls unter 45 Grad auf zulässige Hauptfenster eines künftig bewilligungsfähigen Gebäudes auf dem Nachbargrundstück des Beschwerdeführers dann erfolgt, wenn der im hinteren Bauwich beantragte verfahrensgegenständliche Teil des Bauvorhabens auf dem Baugrundstück der Bauwerber unterhalb der Ebene des Lichteinfallswinkels von 45 Grad, somit innerhalb der nach § 50 BO errechneten Schnittlinie liegt, der freie Lichteinfall auf dem Nachbargrundstück also nicht weitergehend eingeschränkt wird als bei Einhaltung des Bauwichs.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinen Vorerkenntnissen keine bindende Rechtsansicht ausgesprochen, dass bei Berechnung des freien Lichteinfalles im Sinne des § 51 Abs. 4 BO § 39 Abs. 3 BTV bzw. § 107 Abs. 3 BTV maßgeblich wären. Der im hg. Erkenntnis vom 27. Februar 2002, Zl. 2001/05/0909, zur Klarstellung erfolgte Hinweis auf § 39 Abs. 3 BTV als Grundlage für die Berechnung des freien Lichteinfalles bezog sich ausdrücklich auf die zulässigen Gebäude auf der Liegenschaft des Beschwerdeführers. Der mit "Beheizung, Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen" überschriebene § 39 BTV (dieser gilt für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, für andere Gebäude und Bauwerke gilt der insoweit inhaltsgleiche § 107 BTV) soll durch entsprechende Anordnungen betreffend die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse von Aufenthaltsräumen die zeitgemäße Wohn- und Gebrauchsqualität von Bauwerken gewährleisten (vgl. hiezu Hauer/Zaussinger, Niederösterreichisches Baurecht, 7. Auflage, Anm 1 zu § 38 und § 39 BTV, Seiten 783 und 785). Die von der belangte Behörde ihrem tragenden Aufhebungsgrund betreffend die Verschwenkung des Lichteinfalles von höchstens 30 Grad (Punkt "(4)" der Bescheidbegründung und die daraus gezogene Schlussfolgerung) zu Grunde gelegte Bestimmung des § 39 Abs. 3 BTV ist jedoch keine Regelung, die sich auf die Frage der Zulässigkeit von Bauwerken im Bauwich des Nachbargrundstückes bezieht, vielmehr handelt es sich hierbei um eine Anordnung, die an den jeweiligen Bauwerber gerichtet ist, den geforderten Lichteinfall durch die Ausgestaltung des Projektes, insbes. durch die Wahl des Standortes auf dem Baugrundstück, einzuhalten (vgl. hiezu Hauer/Zaussinger, Niederösterreichisches Baurecht,

7. Auflage, Anm 5 zu § 39 BTV, Seiten 786). Dies ergibt sich insbesondere auch aus § 39 Abs. 4 BO, der darauf abstellt, dass grundsätzlich bei der Berechnung des freien Lichteinfalls nur die Grundflächen des Baugrundstückes in die Betrachtung einzubeziehen sind und "Grundflächen eines angrenzenden Grundstückes" nur dann "einbezogen werden" dürfen, "wenn sie auf Grund der baurechtlichen Bestimmungen oder eines grundbücherlich sichergestellten Rechtes nicht bebaut werden dürfen". Zum gleichen Ergebnis kommt man, wenn man berücksichtigt, dass § 39 BTV bzw. § 107 BTV von der NÖ Landesregierung auf Grund des § 43 Abs. 3 BO verordnet wurden; diese Bestimmung enthält die Verordnungsermächtigung für die Anforderungen an die Planung und die Bauausführung von Bauwerken. Schon im Hinblick auf diese Verordnungsermächtigung wurde mit der Anordnung im § 39 Abs. 3 BTV nicht der freie Lichteinfall im Sinne des § 51 Abs. 4 BO präzisiert, sodass bei Anwendung der letztgenannten Bestimmung eine seitliche Abweichung des Lichteinfalls nicht berücksichtigt werden kann. Schon im hg. Erkenntnis vom 29. April 2005, Zl. 2002/05/1409, hat daher der Verwaltungsgerichtshof ausdrücklich festgehalten, dass sich § 39 Abs. 3 bzw. § 107 Abs. 3 BTV an die jeweiligen Bauwerber richtet.

Dies vermag jedoch der Beschwerde nicht zum Erfolg zu verhelfen. Gemäß § 6 Abs. 2 Z. 3 BO werden subjektiv-öffentliche Rechte durch die dort genannten Bestimmungen nur dann begründet, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster (§ 4 Z. 9) der zulässigen (bestehende bewilligte und zukünftig bewilligungsfähige) Gebäude der Nachbarn dienen.

Eine Verletzung des den Beschwerdeführer berührenden Rechtes auf Einhaltung des Bauwichs wurde durch die Begründung der belangten Behörde, bei der Prüfung des Bauvorhabens der mitbeteiligten Partei unter dem Gesichtspunkt des § 51 Abs. 4 BO sei eine Verschwenkung des freien Lichteinfalls von 30 Grad auf dem Nachbargrundstück zu berücksichtigen, im Hinblick auf die dem Beschwerdeführer im Falle einer Bauführung auf seinem Grundstück gemäß § 39 Abs. 3 NÖ Bautechnikverordnung 1997 im gleichen Ausmaß eingeräumte Möglichkeit einer seitlichen Abweichung des freien Lichteinfalles nicht bewirkt.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 16. Dezember 2008

**Schlagworte**

Inhalt der Vorstellungsentscheidung Aufgaben und Befugnisse der VorstellungsbehördeNachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Niveauveränderungen, Anschüttungen und Abgrabungen BauRallg5/1/7Bindung an die Rechtsanschauung der Vorstellungsbehörde ErsatzbescheidBeschwerdepunkt Beschwerdebegehren Entscheidungsrahmen und Überprüfungsrahmen des VwGH AllgemeinNachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Belichtung Belüftung BauRallg5/1/3Baurecht Nachbar

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2008:2007050250.X00

**Im RIS seit**

07.01.2009

**Zuletzt aktualisiert am**

27.02.2009

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at