

# TE Vwgh Erkenntnis 2006/12/18 2004/05/0208

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 18.12.2006

## Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Niederösterreich;

L81703 Baulärm Umgebungslärm Niederösterreich;

L82000 Bauordnung;

L82003 Bauordnung Niederösterreich;

10/07 Verwaltungsgerichtshof;

40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §42 Abs1;

AVG §52;

AVG §8;

BauO NÖ 1976 §120 impl;

BauO NÖ 1996 §11 Abs2 idF 8200-3;

BauO NÖ 1996 §54 idF 8200-3;

BauO NÖ 1996 §56 idF 8200-3;

BauO NÖ 1996 §6 Abs1 idF 8200-3;

BauO NÖ 1996 §6 Abs2 idF 8200-3;

BauO NÖ 1996 §6 Abs2 Z1 idF 8200-3;

BauO NÖ 1996 §6 Abs2 Z3 idF 8200-3;

BauO NÖ 1996 §6 idF 8200-3;

BauO NÖ 1996 §70 Abs1 idF 8200-3;

BauRallg;

VwGG §42 Abs2 Z1;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Fritz, über die Beschwerde 1. des Reinhard Meißl, 2. der Marianne Schwed, beide in Ladendorf, beide vertreten durch Dr. Gerhard Kienast, Rechtsanwalt in 1013 Wien, Gonzagagasse 9, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 23. Juli 2004, Zl. RU1-BR-116/001-2004, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. Marktgemeinde Ladendorf, vertreten durch Dr. Franz Nistelberger, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Stock-im-Eisen-Platz 3,

2. WET Wohnungseigentümer Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. in 2340 Mödling, vertreten durch Dr. Christian Falkner, Rechtsanwalt in 1030 Wien, Ungargasse 59-61), zu Recht erkannt:

### **Spruch**

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Niederösterreich hat den Beschwerdeführern Aufwendungen in Höhe von EUR 1.171,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

### **Begründung**

Mit Schreiben vom 16. Juli 2003 beantragte die zweitmitbeteiligte Partei die Erteilung einer Baubewilligung für den Neubau einer Wohnanlage mit 10 Wohnungen, verteilt auf zwei selbständige Baukörper, auf dem Grundstück Nr. 1740 in der KG Ladendorf. Für dieses Grundstück existiert kein Bebauungsplan.

Mit Schreiben vom 26. August 2003 erstattete der bautechnische Amtssachverständige des Gebietsbauamtes Korneuburg ein Gutachten zur Gebäudehöhe gemäß § 54 NÖ BauO 1996. Bereits am 17. Jänner 2003 hatte er für ein früheres Projekt der Bauwerberin ein Gutachten zur Gebäudehöhe ausgearbeitet. Die Bauwerberin hatte daraufhin ihr Bauvorhaben abgeändert. In seinem neuen Gutachten gelangte der Sachverständige zu dem Ergebnis, dass die Gebäudehöhe des geänderten Bauvorhabens an der Giebelfront zahlenmäßig unter dem Wert liege, den er für dieses Beurteilungsgebiet ermittelt habe. Die Höhendifferenz von ca. 40 cm sei aus bautechnischer Sicht als nicht auffallend abweichend von den innerhalb des Beurteilungsgebietes sonstigen bewilligten Bauwerken zu bewerten. Daher entspreche das Bauvorhaben nunmehr den Anforderungen des § 54 NÖ Bauordnung 1996.

Am 10. September 2003 fand die Bauverhandlung statt, an der die Beschwerdeführer als Nachbarn teilnahmen. Sie erhoben folgende Einwendungen: Das Bauvorhaben widerspreche den Anforderungen des § 54 NÖ BauO 1996. Seine Höhe weiche - entgegen den Feststellungen des Gutachtens vom 26. August 2003 - auffallend von der Höhe der anderen, an allgemein zugänglichen Orten zugleich sichtbaren Bauwerke ab. Dies gelte auch für die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück. Die Behörde habe dieses Kriterium nicht einmal geprüft. Schließlich füge sich das Bauvorhaben auch nicht harmonisch in die Umgebung ein, wie es § 56 NÖ BauO 1996 verlange. Auch diesen Umstand habe die Behörde nicht geprüft.

Der von den Beschwerdeführern beigezogene Architekt DI D.W. präziserte die Einwendungen dahingehend, dass die Gebäude, die man vom Bauplatz aus sehen könne, eine durchschnittliche, augenscheinlich geschätzte Höhe von 4,50 m hätten. Die Bebauungsdichte der anderen Grundstücke betrage 15-20 %, am Bauplatz aber 33 %. Zudem seien alle sichtbaren Grundstücke nur mit einem Gebäude bebaut, auf dem Bauplatz sei dagegen der Bau zweier Gebäude geplant. Maße und Anordnung des Bauvorhabens würden gravierend von den bereits bestehenden Objekten abweichen. Daher liege eine harmonische Einfügung nicht vor. Eine Feuerwehrezufahrt sei aus den Planungsunterlagen nicht ersichtlich.

Der bautechnische Amtssachverständige verwies auf das Gutachten vom 26. August 2003. Vor Erlass des Baubewilligungsbescheides seien die Planunterlagen um die fehlende Feuerwehrezufahrt, die Aufstellplätze für die Feuerwehr und die Lage der Trockensteigleitungen zu ergänzen.

Am 27. Oktober 2003 erstattete der bautechnische Sachverständige ein Gutachten zu den Voraussetzungen nach § 54 NÖ BauO 1996. Als Bezugsbereich bezüglich des Kriteriums der Anordnung von Gebäuden wählte der Sachverständige das Grundstück Nr. 1741/3, welches nordwestlich an das Baugrundstück anschließt, und das Grundstück Nr. 1738, welches an das dem Baugrundstück benachbarte Grundstück Nr. 1739 angrenzt. Das Projekt könne zugleich mit den dort sichtbaren Bauwerken wahrgenommen werden, weshalb eine Vergrößerung des Beurteilungsraumes nicht erforderlich sei. Das Bauvorhaben weise ebenso wie die beiden anderen Wohnhäuser im Beurteilungsgebiet zu allen vier Grundstücksgrenzen in der Längs- und in der Querrichtung Bauwuchabstände auf, so dass eine auffallende Abweichung nicht festzustellen sei.

Zur Gebäudehöhe führte der Sachverständige aus, dass sich das höchste Gebäude innerhalb des Beurteilungsgebietes (welches hier nicht näher beschrieben wurde) auf dem Grundstück Nr. 1333 befinde und 6,20 m hoch sei. Das geplante Gebäude weise an den Längsseiten eine Höhe von 6,80 m auf. Die Nordansicht dieses Hauses könne von der benachbarten Bundesstraße B 40 zugleich mit der Westansicht des Projekts wahrgenommen werden. Aus bautechnischer Sicht sei eine Differenz von 60 cm nicht als auffallend abweichend zu bewerten.

Aus einer Niederschrift vom 30. Oktober 2003 ergibt sich, dass überarbeitete Pläne vorgelegt wurden.

Am 20. November 2003 wurde ein Ortsbildgutachten eingeholt. In diesem Gutachten wurde festgestellt, dass sich das Bauvorhaben in die Umgebung und den bereits bestehenden Baubestand harmonisch einfüge.

Mit Bescheid vom 25. Februar 2004 erklärte der Bürgermeister der erstmitbeteiligten Partei das Grundstück in Anwendung des § 23 Abs. 3 NÖ BauO 1996 zum Bauplatz (Spruchpunkt 1.) und erteilte der zweitmitbeteiligten Partei die beantragte Baubewilligung (Spruchpunkt 2.). Zu den Einwendungen wurde auf die beiden Gutachten vom 27. Oktober und 20. November 2003 verwiesen. Sie wurden als Beilage des Bescheides den Parteien zugestellt.

Mit Schriftsatz vom 12. März 2004 erhoben die Beschwerdeführer Berufung gegen die Bauplatzerklärung und gegen die Baubewilligung.

Gegen die Bauplatzerklärung wandten die Beschwerdeführer ein, dass der Bürgermeister das Baugrundstück von Amts wegen zum Bauplatz erklärt habe, eine solche Erklärung gemäß § 11 Abs. 2 NÖ BauO 1996 aber nur auf Antrag des Eigentümers erfolgen dürfe. Erlasse eine Behörde einen antragsbedürftigen Bescheid, ohne dass ein entsprechender Antrag gestellt wurde, so verletze sie das verfassungsrechtlich gewährleistete Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter. Zudem habe der Bürgermeister nicht geprüft, ob überhaupt nach § 11 Abs. 2 NÖ BauO 1996 die Voraussetzungen dafür erfüllt seien, das Grundstück zum Bauplatz zu erklären.

Hinsichtlich der Erteilung der Baubewilligung rügten die Beschwerdeführer, dass der Bescheid keine ordnungsgemäße Begründung enthalte: Es fehle der festgestellte Sachverhalt, eine rechtliche Würdigung und insbesondere eine Auseinandersetzung mit den Einwendungen der Beschwerdeführer. Die bautechnischen Gutachten vom 27. Oktober 2003 und vom 20. November 2003 seien ihnen vor Erlass des Bescheids nicht zugestellt worden. Auch hätten die ursprünglichen Planunterlagen ergänzt werden müssen, da eine Feuerwehrezufahrt, die Aufstellplätze für die Feuerwehr und die Lage der Trockensteigleitungen fehlten. Die geänderten Planunterlagen seien den Beschwerdeführern aber nicht übermittelt worden, so dass das Fehlen der Feuerwehrezufahrt auch nicht geheilt werden könne.

In seinem Gutachten vom 27. Oktober 2003 zur Anordnung der geplanten Gebäude auf dem Grundstück gehe der Sachverständige fälschlicherweise davon aus, dass die Anordnung der Gebäude allein nach ihren Abständen zur Grundstücksgrenze zu bewerten sei und die Bebauungsdichte kein Bewertungskriterium darstelle; § 70 Abs. 1 NÖ BauO 1996 verknüpfe aber die Anordnung der Gebäude mit der Bebauungsdichte. Die Bebauungsdichte liege bei allen Bauwerken in der Umgebung bei maximal 15 %, das geplante Bauvorhaben habe jedoch eine Bebauungsdichte von 28 %. Dies stelle eine auffallende Abweichung im Sinne des § 54 NÖ BauO 1996 dar. Das Gutachten vom 27. Oktober 2003 zur Gebäudehöhe widerspreche zudem § 53 Abs. 1 NÖ BauO 1996. Danach sei die Gebäudehöhe nach der mittleren Höhe zu bemessen. Die mittlere Höhe der umliegenden Bauwerke betrage maximal 4,80 m, diejenige der geplanten Wohnhausanlage dagegen 6,80 m. Die Differenz von 2 Metern sei als eine auffallende Abweichung im Sinne des § 54 NÖ BauO 1996 zu bewerten. Entgegen dem Ergebnis des Ortsbildgutachtens vom 20. November 2003 füge sich das geplante Bauvorhaben nicht harmonisch in die Umgebung ein. Die Bauwerke auf den anderen Grundstücken in der Umgebung hätten Volumina von etwa 600 m<sup>3</sup>, die geplante Wohnhausanlage dagegen Volumina von etwa 1.600 m<sup>3</sup>. Die Einfamilienhäuser in der Umgebung seien eher zur Straße hin orientiert (Streusiedlung). Die geplante Wohnhausanlage bilde dagegen einen Riegel mit einer Länge von etwa 60 m quer zur Straße. Aus diesen Gründen bilde das Bauvorhaben einen Fremdkörper innerhalb der bestehenden Struktur und füge sich nicht harmonisch in die Umgebung ein.

Mit Bescheid vom 23. April 2004 gab der Gemeindevorstand der erstmitbeteiligten Gemeinde der Berufung keine Folge. Zur Begründung führte er aus, dass nach § 23 Abs. 3 NÖ BauO 1996 ein Grundstück auch ohne einen Antrag des Eigentümers zum Bauplatz erklärt werden könne. Im Übrigen hätten die Beschwerdeführer im Abteilungsverfahren keine Parteistellung, so dass die Bauplatzerklärung, selbst wenn sie formal rechtswidrig wäre, ihre subjektiv-öffentlichen Rechte nicht verletzte. Der Sachverhalt sei ordnungsgemäß bei der Bauverhandlung vom 10. September 2003 festgestellt worden; die Verhandlungsniederschrift stelle einen wesentlichen Bestandteil des Bescheides dar. Die Einwendungen der Beschwerdeführer habe man sehr wohl berücksichtigt, auf Grund der Erklärungen des Bausachverständigen könne ihnen aber nicht gefolgt werden. Zwar beanstandeten die Beschwerdeführer zu Recht, dass man ihnen die bautechnischen Gutachten vom 27. Oktober 2003 und

20. November 2003 vor Erlass des Bescheides nicht übermittelt habe. Dieser Verfahrensfehler sei aber dadurch geheilt worden, dass sie mit der Berufung zum Inhalt dieser Gutachten Stellung nehmen konnten. Zudem seien die Beschwerdeführer den Gutachten nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten, so dass kein Grund bestehe, an der Richtigkeit ihres Inhaltes zu zweifeln.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer Vorstellung. Sie wiederholten ihr Berufungsvorbringen und trugen ergänzend vor: Entgegen der Rechtsansicht der Berufungsbehörde seien Einwendungen gegen ein Gutachten nicht nur dann erheblich, wenn sie in der Form eines Gegengutachtens vorgetragen würden; auch ein sonstiges fundiertes Vorbringen sei zu berücksichtigen. Die Einwendungen gegen die Gutachten seien ausreichend substantiiert gewesen, so dass sich die Behörde mit ihnen hätte auseinander setzen müssen.

Mit Bescheid vom 23. Juli 2004 wies die belangte Behörde die Vorstellung als unbegründet ab. Nach § 6 Abs. 2 Ziff. 3 NÖ BauO 1996 schützten die Bestimmungen über die Bebauungsweise und die Bebauungshöhe den Nachbarn nur insoweit, als sie der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster des Nachbarn dienten. Eine solche Beeinträchtigung hätten die Beschwerdeführer aber in der Bauverhandlung nicht vorgetragen. Sie hätten lediglich vorgetragen, dass das Bauvorhaben die zulässige Höhe überschreite, nicht aber, dass dadurch die Sonnenscheindauer und der Lichteinfall reduziert werde. Da die Beschwerdeführer ihre Einwendungen nicht hinreichend konkretisiert hätten, hätten sie ihre Parteistellung nach § 42 AVG verloren.

Die Beschwerdeführer seien, würde man die Parteistellung bejahen, hinsichtlich der Bauplatzerklärung präkludiert, da sie ihre Einwendungen erstmals in der Berufungsinstanz vorgetragen hätten; selbst wenn sie ihre Einwendungen rechtzeitig vorgetragen hätten, wäre dies unerheblich, da sie dem Bauplatzerklärungsverfahren nicht als Partei beizuziehen seien (§ 6 Abs. 1 NÖ BauO 1996).

Zu den gerügten Verfahrensmängeln führte die belangte Behörde aus: Als Nachbarn könnten die Beschwerdeführer Verfahrensmängel nur insofern geltend machen, als sie dadurch in der Verfolgung ihrer subjektiven Rechten beeinträchtigt worden seien. Die Beschwerdeführer hätten aber nicht dargelegt, inwiefern die mangelhafte Bescheidebegründung und die mangelnde Auseinandersetzung mit ihren Einwendungen ihre Rechtsverfolgung beeinträchtigt habe. Gleiches gelte für die Rüge, die ergänzten Planunterlagen seien nicht übermittelt worden. Dass die bautechnischen Gutachten erst gemeinsam mit dem erstinstanzlichen Bescheid zugestellt worden seien, sei unerheblich, da dieser Verfahrensmangel durch die Stellungnahme im Rahmen der Berufung geheilt worden sei.

Auf die Einwendungen der Beschwerdeführer gegen den Inhalt der Gutachten erwiderte die belangte Behörde im Wesentlichen mit folgenden Argumenten: Es sei nicht nachzuvollziehen, warum der Vorschrift des § 70 Abs. 1 NÖ BauO 1996 zu entnehmen sei, der Begriff der "Anordnung" erfasse auch die Bebauungsdichte. Wesentlich sei aber, dass es sich im vorliegenden Fall um ungeregeltes Bauland handle. Bei einer Beurteilung des Bauvorhabens nach § 54 NÖ BauO 1996 sei die Bebauungsdichte nicht zu berücksichtigen. Entgegen der Rechtsauffassung der Beschwerdeführer sei nicht auf Grund des § 53 NÖ BauO 1996 der Durchschnitt der Gebäudehöhen der umliegenden Objekte heranzuziehen. Diese Vorschrift bestimme lediglich, wie die Höhe eines Bauwerkes zu berechnen sei. Da dem Gutachten des Amtssachverständigen im Beurteilungsgebiet ein Baubestand mit einer exakt ermittelten Gebäudehöhe von 6,20 m zu Grunde liege, könne seine Beurteilung durch die nicht näher fundierte Behauptung einer mittleren Höhe von 4,80 m nicht widerlegt werden. Des Weiteren hätten die Beschwerdeführer kein subjektiv-öffentliches Recht darauf, dass sich das Bauvorhaben nach § 56 NÖ BauO 1996 harmonisch in die Umgebung einfüge.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Die Beschwerdeführer machen geltend, dass sie ihre Parteistellung nicht verloren hätten. Wende ein Nachbar gegen das Bauvorhaben ein, es überschreite die zulässige Höhe, so sei dies eine Einwendung im Sinne des § 42 AVG. Der Nachbar müsse nicht darlegen, dass dadurch seine Hauptfenster nicht mehr ausreichend belichtet würden. Diese Einschränkung sei dem Einwand gegen die Gebäudehöhe immanent. Ob die zulässige Gebäudehöhe tatsächlich überschritten sei und dadurch die Belichtung beeinträchtigt werde, seien Fragen der Begründetheit der Einwendung. Die Berechnung der Gebäudehöhe müsse nach § 53 NÖ BauO 1996 erfolgen. Danach sei nicht der Wert des höchsten Gebäudes maßgebend, sondern die mittlere Höhe aller innerhalb des Bewertungsgebietes von allgemein zugänglichen Orten zugleich mit dem geplanten Gebäude sichtbaren Bauwerke. Der Gutachter hätte daher die mittlere Gebäudehöhe des Bauvorhabens mit den mittleren Gebäudehöhen jener Gebäude vergleichen müssen, die mit diesem von allgemein zugänglichen Orten zugleich

sichtbar sind. Stattdessen habe der Sachverständige aber lediglich das höchste Bauwerk in der Umgebung vermessen und dessen Höhe zum Maßstab genommen. Der Begriff der "Anordnung auf dem Grundstück" nach § 54 NÖ BauO 1996 erfasse auch die Bebauungsdichte, die daher ein maßgebliches Bewertungskriterium sei. Es seien die tatsächlichen Abstände in der Umgebung nicht geprüft worden. Weiterhin bestreiten die Beschwerdeführer, dass sich das Bauvorhaben harmonisch in die Umgebung einfüge.

Die Beschwerdeführer rügen weiters, dass man ihnen die geänderten Planunterlagen nicht übermittelt habe. Die von der Baubehörde geforderten Ergänzungen (der Feuerwehrezufahrt, der Aufstellplätze für die Feuerwehr und der Lage der Trockensteigleitungen) berührten die Brandsicherheit ihres Nachbargrundstückes. Daher hätten sie ein subjektives Recht, von den geänderten Planunterlagen Kenntnis zu nehmen.

Im Übrigen seien sie mit ihren Einwendungen gegen die Bauplatzerklärung nicht präkludiert, da in der Ladung zur mündlichen Verhandlung vom 26. August 2003 kein Hinweis auf die beabsichtigte Bauplatzerklärung enthalten und die Bauplatzerklärung auch nicht Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen sei. § 6 Abs. 1 NÖ BauO 1996 sei auf das Verfahren zur Bauplatzerklärung nicht anwendbar. Aus dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes VfSlg. 15581 ergebe sich das Gebot, Parteistellung auch hinsichtlich der Beschaffenheit des Bauplatzes zu gewähren.

Die Beschwerdeführer beantragen die Aufhebung des angefochtenen Bescheids wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes oder wegen Rechtswidrigkeit infolge der Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakte vor und erstattete, ebenso wie die Mitbeteiligten, jeweils eine Gegenschrift. Die Beschwerdeführer replizierten.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Vorstellung der Beschwerdeführer gegen die Baugenehmigung vorrangig mit der Begründung als unbegründet abgewiesen, sie hätten ihre Parteistellung nach § 6 Abs. 1 Z. 3 NÖ BauO 1996 gemäß § 42 AVG verloren, da sie keine Einwendung im Rechtssinne erhoben hätten.

Nach § 6 Abs. 1 NÖ BauO 1996, LGBl. 8200-3 (BO), sind Nachbarn nur dann Parteien, wenn sie durch das Bauwerk und dessen Benützung in ihren in Abs. 2 abschließend aufgezählten subjektivöffentlichen Rechten verletzt sind. § 6 Abs. 2 BO hat folgenden Wortlaut:

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

1. die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der Bauwerke der Nachbarn (Abs. 1 Z. 4) sowie
2. den Schutz vor Immissionen (§ 48), ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Wohnzwecken oder einer Abstellanlage im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß (§ 63) ergeben,

gewährleisten und über

3. die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwich, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster (§ 4 Z. 9) der zulässigen (bestehende bewilligte und zukünftig bewilligungsfähige) Gebäude der Nachbarn dienen."

Eine Einwendung im Sinne des § 42 AVG liegt nur vor, wenn aus dem Vorbringen des Nachbarn zu erkennen ist, in welchem vom Gesetz geschützten Recht er sich durch die beabsichtigte Bauführung verletzt erachtet. Er muss zwar das Recht, in dem er sich verletzt erachtet, nicht ausdrücklich bezeichnen und auch nicht angeben, auf welche Gesetzesstelle sich seine Einwendung stützt, und er muss seine Einwendung auch nicht begründen, jedoch muss daraus erkennbar sein, welche Rechtsverletzung behauptet wird (hg. Erkenntnis vom 14. Oktober 2005, ZI. 2004/05/0259). Wird keine solche Einwendung erhoben, verliert der Nachbar seine Parteistellung im Baubewilligungsverfahren.

In der mündlichen Bauverhandlung am 10. September 2003 erklärten die Beschwerdeführer: "Ebenso wenig entspricht die Höhe des neu zu errichtenden Bauwerks der Vorgabe des § 54. Anders als es das bautechnische Gutachten vom 26.08.2003 darlegt, weicht die projektierte Höhe auffallend von jenen der an allgemein zugänglichen Orten zugleich sichtbaren Bauwerke ab."

Damit haben die Beschwerdeführer entgegen der Rechtsauffassung der belangten Behörde eine Einwendung im Sinne des § 42 AVG geltend gemacht. Denn sie haben nicht nur erklärt, generell gegen das Bauvorhaben zu sein, sondern sie haben ihre Einwendung hinreichend konkretisiert. Ihrem Vorbringen kann entnommen werden, dass sie sich durch das Bauvorhaben der mitbeteiligten Bauwerberin in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht auf Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe als verletzt erachten, das ihnen § 6 Abs. 2 Z. 3 BO einräumt. Zwar ist den Nachbarn diesbezüglich gemäß § 6 Abs. 2 Z. 3 BO nur insofern ein subjektivöffentliches Recht eingeräumt, als diese Bestimmungen dazu dienen, eine ausreichenden Belichtung der Hauptfenster (der bewilligten oder bewilligungsfähigen) Gebäude der Nachbarn zu gewährleisten. Um eine taugliche Einwendung nach dieser Vorschrift zu erheben, reicht es jedoch bereits aus, dass die Nachbarn behaupten, das Bauvorhaben verletze Bestimmungen über die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe. Dass das Bauvorhaben tatsächlich gegen diese Bestimmungen verstößt (zumal diese Bestimmungen dazu dienen, eine ausreichenden Belichtung der Hauptfenster der Gebäude auf dem Nachbargrundstück zu gewährleisten), ist nicht Voraussetzung für eine Einwendung im Rechtssinne. Es bleibt dem Verfahren über die Erteilung der Baubewilligung vorbehalten, diese Frage zu prüfen (hg. Erkenntnis vom 16. Mai 2006, ZI. 2005/05/0345).

Da die belangte Behörde verkannt hat, dass die Beschwerdeführer eine Einwendung im Rechtssinne erhoben haben, hat sie sich nur hilfsweise mit den Einwendungen der Beschwerdeführer auseinander gesetzt und ausgeführt, die Beurteilung des Sachverständigen könne durch die nicht näher fundierte Behauptung einer mittleren Höhe von 4,80 m nicht widerlegt werden.

Für das zu bebauende Grundstück besteht kein Bebauungsplan. Daher ist die Regelung des § 54 BO über Bauwerke im unregulierten Baulandbereich anzuwenden. Diese Vorschrift hat folgenden Wortlaut:

"§ 54

Bauwerke im unregulierten Baulandbereich

Ein Neu- oder Zubau eines Bauwerks ist unzulässig, wenn für ein als Bauland gewidmetes Grundstück kein Bebauungsplan gilt oder dieser keine Festlegung der Bebauungsweise oder -höhe enthält und das neue oder abgeänderte Bauwerk

in seiner Anordnung auf dem Grundstück oder Höhe von den an allgemein zugänglichen Orten zugleich mit ihm sichtbaren Bauwerken auffallend abweicht oder

den Lichteinfall unter 45 Grad auf Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken beeinträchtigen würde.

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

Ob ein Bauwerk im unregulierten Baulandbereich zulässig ist, kann man abschließend nur beurteilen, indem man die Anordnung des geplanten Gebäudes auf dem Grundstück oder seine Höhe mit der Anordnung oder Höhe der "von den an allgemein zugänglichen Orten zugleich mit ihm sichtbaren Bauwerken" vergleicht. Zur Vorgängerbestimmung des § 120 NÖ BauO 1976 hat der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung dargelegt, dass alle jene Liegenschaften einzubeziehen sind, die miteinander nach der überwiegend herrschenden faktischen Bebauung ein im Wesentlichen einheitliches, zusammenhängendes Ganzes bilden, damit ein einem Bebauungsplan ähnlicher Beurteilungsmaßstab geschaffen werden kann. Erforderlich sind konkrete Feststellungen zunächst über die Grenze des Bezugsbereiches (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 20. Jänner 1998, ZI. 94/05/0161); auch zu § 54 BO hat der Verwaltungsgerichtshof betont, dass zunächst eine eindeutige Festlegung des Beurteilungsgebietes erforderlich ist (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 29. April 2005, ZI. 2002/05/1409). Mit dem Hinweis auf die Baumasse nur eines einzigen (von mehreren) Gebäudes in der Umgebung kann die Frage nicht beantwortet werden, ob das Bauvorhaben von den sichtbaren Bauwerken (Mehrzahl im Gesetzeswortlaut!) auffallend abweicht (hg. Erkenntnis vom 3. April 2003, ZI. 2002/05/0937).

Der Sachverständige hat in seinem Gutachten vom 27. Oktober 2003 die Höhe des geplanten Gebäudes lediglich mit der Höhe eines, und zwar des höchsten Gebäudes innerhalb des nicht näher präzisierten Beurteilungsgebietes verglichen. Eine exakte Darlegung der Grenzen des Beurteilungsgebietes und eine Begründung für diese Auswahl ist

dem Gutachten bezüglich der Gebäudehöhe nicht zu entnehmen. Das vom Sachverständigen als Beurteilungsgrundlage genannte Gutachten vom 17. Jänner 2003, betraf ein früheres Vorhaben der Bauwerberin; die hier erteilte Baubewilligung nimmt darauf keinen Bezug.

Vielmehr wären nach begründeter Festlegung des Bezugsbereiches die erhobenen Gebäudehöhen aufzulisten; erst danach kann die Rechtsfrage geklärt werden, ob das Projekt dazu in einem auffallenden Widerspruch steht. Sollte sich diesbezüglich ein auffallender Widerspruch herausstellen, müsste im Sinne des hg. Erkenntnisses vom 25. Februar 2005, Zl. 2003/05/0100, geklärt werden, ob eine solche auffallende Abweichung einen Einfluss auf den Lichteinfall zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken ausübt. Dazu müsste auch festgestellt werden, welche Grundstücke den Beschwerdeführern gehören, wie sie bebaut sind, und gegebenenfalls, wie sie bebaut werden könnten. Einer Feststellung der Lage dieser Grundstücke hätte es auch bedurft, um die Nachbareigenschaft der Beschwerdeführer beurteilen zu können.

Die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück ist in § 70 Abs. 1 BO geregelt. Diese Bestimmung lautet auszugsweise:

"(1) Die Bebauungsweise regelt die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück. Sie kann unter anderem auf eine der folgenden Arten festgelegt werden:

1. geschlossene Bebauungsweise

die Gebäude sind von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze oder bis zu einer Baufluchtlinie (z.B. Eckbauplätze) zu bauen; Gebäude und Gebäudegruppen mit geschlossener, einheitlicher baulicher Gestaltung (z.B. Einfriedungsmauer) an oder gegen Straßenfluchtlinien gelten ebenfalls als geschlossene Bebauungsweise; z.B.: ...

2. gekuppelte Bebauungsweise

die Gebäude auf zwei Bauplätzen sind an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze aneinander anzubauen und an den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwich einzuhalten; z. B.: ...

3. einseitig offene Bebauungsweise

...

4. offene Bebauungsweise

...

5. freie Anordnung der Gebäude

...

Die Bebauungsdichte ist das Verhältnis der mit Gebäuden bebaubaren Teilfläche (Grundrissfläche nach § 4 Z. 8) zur Gesamtfläche des Grundstücks bzw. jenes Grundstücksteils, für den diese Bestimmung des Bebauungsplans gilt.

...

Die Bebauungsweise darf wahlweise als offene oder gekuppelte festgelegt werden. Der Bauwerber darf ein Wahlrecht zwischen offener oder gekuppelter Bebauungsweise nur unter Bedachtnahme auf die bereits bestehenden und bewilligten Gebäude ausüben, sofern das Wahlrecht nicht schon durch frühere Bauvorhaben verbraucht ist.

..."

Bezüglich der Anordnung der Gebäude enthält das Gutachten eine Begründung für die Wahl des Bezugsgebietes. Soweit die Beschwerdeführer diesbezüglich einen auffallenden Widerspruch im Zusammenhang mit der Bebauungsdichte erkennen, ist ihnen entgegenzuhalten, dass dem Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der Bebauungsdichte nicht zusteht, weil die Aufzählung der Nachbarrechte in § 6 Abs. 2 BO abschließend ist (hg. Erkenntnis vom 27. Jänner 2004, Zl. 2002/05/0796). Abgesehen davon, dass die Einhaltung der Bebauungsdichte in § 6 Abs. 2 Z. 3 BO nicht als Nachbarrecht aufgeführt ist, ist die Ansicht der Beschwerdeführer, einer der Parameter des Kriteriums "Anordnung der Gebäude" sei die Bebauungsdichte, mit der in § 70 Abs. 1 BO getroffenen Unterscheidung nicht vereinbar (s das oben zitierte Erkenntnis vom 25. Februar 2005).

Unstrittig ist zwischen den Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, dass das Vorhaben in seiner Anordnung "offene Bebauung" in keinem Widerspruch zur bestehenden Bebauung steht. Ob darüber hinaus im Rahmen der

Prüfung nach § 54 BO auch konkrete Abstände zu vergleichen sind, wie in der Beschwerde gefordert wurde, muss hier nicht beurteilt werden, weil insofern die Beschwerdeführer in der Bauverhandlung kein Vorbringen erstattet haben.

Die Beschwerdeführer rügen weiter, dass sich das geplante Bauvorhaben nicht harmonisch in die Umgebung einfüge. § 56 BO regelt die Ortsbildgestaltung und ordnet im Abs. 1 an, dass Bauwerke, die einer Bewilligung nach § 14 bedürfen oder nach § 15 der Baubehörde anzuzeigen sind, sich in ihre Umgebung harmonisch einzufügen haben. Gemäß Abs. 2 dieses Paragraphen ist das Bauwerk auf seine harmonische Einfügung in die Umgebung zu prüfen, wo noch kein Bebauungsplan gilt oder dieser Bebauungsplan entweder keine oder keine anderen Regeln zur Ortsbildgestaltung enthält.

Hierzu hat der Verwaltungsgerichtshof wiederholt festgestellt (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 11. Dezember 2001, ZI. 2001/05/0631, vom 15. Juni 2004, ZI. 2003/05/0196, und vom 22. November 2005, ZI. 2005/05/0137), dass den Nachbarn ein Mitspracherecht hinsichtlich der Frage, ob sich der geplante Neubau im Sinne des § 56 BO in die Umgebung einfügt, mangels Aufzählung im Katalog des § 6 Abs. 2 BO nicht zukommt.

Die Beschwerdeführer können auch nicht mit Erfolg rügen, dass das Baugrundstück zu Unrecht zum Bauplatz erklärt worden ist. Zwar kann ihnen diesbezüglich keinesfalls "Präklusion" entgegengehalten werden, weil die Bauplatzerklärung weder in der Ladung noch in der Verhandlung eine Erwähnung fand. Die Frage des Vorhandenseins und der Eignung des Bauplatzes ist im Katalog des § 6 Abs. 2 BO aber nicht enthalten (hg. Erkenntnis vom 27. Juni 2006, ZI. 2004/05/0015). Soweit die Beschwerdeführer unter Hinweis auf das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 1. Oktober 1999, VfSlg. 15581, Normbedenken vortragen oder hier die Gewährung eines Nachbarrechtes im Rahmen einer verfassungskonformen Interpretation wünschen, ist ihnen entgegenzuhalten, dass die in § 11 Abs. 2 BO genannten Voraussetzungen der Bauplatzschaffung offenkundig nicht dem Nachbarschutz dienen. Schließt man die Gewährleistung der Standsicherheit und Trockenheit von Nachbargrundstücken in das Kriterium "Beschaffenheit von Bauplätzen" ein (vgl. Hauer, Der Nachbar im Baurecht, 5. Aufl, S. 251 f.), so schafft ohnehin § 6 Abs. 2 Z. 1 BO im Baubewilligungsverfahren Abhilfe; diesbezüglich wurde aber nie eine Einwendung erhoben.

Wohl gewährleistet das aus § 6 Abs. 2 Z. 1 BO abzuleitende subjektiv-öffentliche Recht den Brandschutz der Bauwerke des Nachbarn bezüglich tatsächlich bestehender Bauwerke auf diesem Nachbargrundstück. Der Nachbar kann daraus allerdings keinen allgemeinen Anspruch auf Einhaltung aller denkbaren brandschutztechnischen Vorschriften ableiten. Ein Nachbarrecht auf eine Zufahrtsmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge, insbesondere der Feuerwehr, zum Baugrundstück wird durch die hier anzuwendende Rechtslage nicht eingeräumt (hg. Erkenntnis vom 31. Jänner 2006, ZI. 2004/05/0130, welches eine Auseinandersetzung mit in Betracht kommenden Rechtsvorschriften enthält). Nichts anderes kann bezüglich der Aufstellplätze der Feuerwehr sowie der Lage der Trockensteigleitungen gelten. Daher spielt es keine Rolle, ob den Beschwerdeführern diesbezügliche Planergänzungen bekannt gemacht wurden.

Dennoch belastete die belangte Behörde aus den oben genannten Gründen ihren Bescheid mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes, der deshalb gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben war.

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

Wien, am 18. Dezember 2006

### **Schlagworte**

Bauverfahren (siehe auch Behörden Vorstellung Nachbarrecht Diverses) Parteien BauRallg11/1Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Gebäudehöhe BauRallg5/1/5Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Belichtung Belüftung BauRallg5/1/3Besondere RechtsgebieteBaubewilligung BauRallg6Anforderung an ein GutachtenNachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Brandschutz (Bestimmungen feuerpolizeilichen Charakters) BauRallg5/1/4Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9Gutachten rechtliche BeurteilungBaurecht NachbarNachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1

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

ECLI:AT:VWGH:2006:2004050208.X00

### **Im RIS seit**

25.01.2007



**Zuletzt aktualisiert am**

01.08.2017

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

© 2026 JUSLINE

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

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