jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2004/7/20 2003/05/0249

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.07.2004

Index

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 §41 Abs2;
AVG §42 Abs1 idF 1998/I/158;
AVG §42 idF 1998/I/158;
AVG §8;
BauO NÖ 1976 §100;
BauO NÖ 1976 §118 Abs8;
BauO NÖ 1976 §118 Abs9 Z4;
BauO NÖ 1976 §118 Abs9;
BauO NÖ 1976 §120 Abs3 idF 8200-9;
BauO NÖ 1976 §120 Abs4 idF 8200-9;
BauO NÖ 1976 §30;
BauO NÖ 1976 §47 Abs2;
BauO NÖ 1976 §47 Abs3;
BauO NÖ 1976 §62 Abs2;
BauO NÖ 1996 §54;
BauRallg;
B-VG Art119a Abs5;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Waldstätten und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. König, über die Beschwerde

1. des Dr. Gerhard Mayerhofer, 2. der Verlassenschaft nach Ingrid Mayerhofer, 3. des Johann Hügel, 4. des Leopold Pötzelberger, 5. des Kurt Lehrl, 6. der Karin Lehrl, 7. des Manfred Kohler, und 8. der Petra Greutter, alle (bzw. zuletzt) in Pressbaum, alle vertreten durch Dr. Peter Krömer, Rechtsanwalt in St. Pölten, Riemerplatz 1, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 17. November 2003, Zl. RU1-V-98128/07, betreffend Einwendungen gegen eine Baubewilligung (mitbeteiligte Parteien: 1. Marktgemeinde Pressbaum, vertreten durch Dr. Peter Gatternig, Rechtsanwalt in Wien 1, Renngasse 9, und 2. Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Alpenland" reg.Gen.m.b.H. in St. Pölten, vertreten durch Dr. Josef Schima, Rechtsanwalt in Wien 1, Graben 28), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 und den mitbeteiligten Parteien Aufwendungen in der Höhe von jeweils EUR 991,20 je zu einem Achtel binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Im Beschwerdefall geht es um ein Vorhaben der zweitmitbeteiligten Partei (kurz: Bauwerberin) auf einer Liegenschaft im Gebiet der mitbeteiligten Gemeinde; geplant ist (zuletzt) die Errichtung einer Wohnhausanlage, bestehend aus drei Häusern mit insgesamt 67 Wohneinheiten, samt Garagen, sowie die Demolierung des Altbestandes. Von Süden aus gesehen, liegt das Haus 1 (das ist das kleinste Haus) im nördlichen Bereich der Liegenschaft, das Haus 2 etwa in der Mitte und das Haus 3 im südlichen Bereich. Die zu bebauende Liegenschaft grenzt im Westen und im Norden an die bogenförmig verlaufende F-Gasse, im Westen an das Grundstück des Siebentbeschwerdeführers (welches in der nördlichen Hälfte dieser Grenze als schmaler Grundstreifen ausgebildet ist - den Akten zufolge die Zufahrt, im Bereich der südlichen Hälfte der Grenze hat das Grundstück des Beschwerdeführers eine trapezförmige Form. Dort - und zwar "gegenüber" dem Zwischenraum zwischen den projektierten Häusern 2 und 3 - befindet sich auch sein Wohnhaus, F-Gasse 42b). Im Süden grenzt die zu bebauende Liegenschaft an ein Grundstück, welches keinem der Beschwerdeführer gehört. Das Grundstück der Achtbeschwerdeführerin, F-Gasse 45b, grenzt nicht unmittelbar an die zu bebauende Liegenschaft, sondern an eine Abzweigung der F-Gasse, westlich des geplanten Hauses 2. Die Grundstücke der weiteren Beschwerdeführer liegen, von der bebauenden Liegenschaft aus gesehen, ebenfalls jenseits der F-Gasse und zwar (im Uhrzeigersinn aus gesehen), das Grundstück des Fünftbeschwerdeführers und der Sechstbeschwerdeführerin, F-Gasse 47, in etwa westlich des geplanten Hauses 2, das Grundstück des Drittbeschwerdeführers, F-Gasse 49, im Bereich der nordwestlich des geplanten Hauses 2 und westlich des geplanten Hauses 1, das Grundstück des Erstbeschwerdeführers und der Zweitbeschwerdeführerin, F-Gasse 51, nordwestlich des geplanten Hauses 1 und das Grundstück des Viertbeschwerdeführers, F-Gasse 53, nördlich des geplanten Hauses 1.

Das dem Verwaltungsverfahren zugrundeliegende Baugesuch vom 2. Oktober 1995 wurde am 4. Oktober 1995 eingebracht. Nach Durchführung von Bauverhandlungen am 14. Dezember 1995, 24. Oktober 1996, 12. Dezember 1996 und 24. April 1997, anlässlich derer (unter anderem) die Beschwerdeführer Einwendungen gegen das Vorhaben erhoben, erging der erstinstanzliche Bewilligungsbescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 9. Jänner 1998 (Anmerkung: im Hinblick auf die Komplexität des Verwaltungsgeschehens erfolgt eine nähere Darstellung im Rahmen der Behandlung des Beschwerdevorbringens; siehe im Übrigen die Darstellung in den hg. Erkenntnissen vom 19. September 2000, Zl. 2000/05/0111, und 30. Jänner 2001, Zl. 2000/05/0241). Dagegen wurde Berufung erhoben; der abweisliche Berufungsbescheid vom 14. August 1998 wurde mit Bescheid der belangten Behörde vom 21. Dezember 1998 aufgehoben. Tragender Aufhebungsgrund war, dass die von den Gemeindebehörden vorgenommene Trennung der Bewilligungen hinsichtlich der Wohnhausanlage einerseits und der Be- und Entlüftungsanlage andererseits sich als unzulässig erweise. Daraufhin erging der Berufungsbescheid vom 5. Juli 1999, der durch die Vorstellungsentscheidung der belangten Behörde vom 10. April 2000 behoben wurde. Dieser Vorstellungsbescheid wurde mit dem eingangs genannten hg. Erkenntnis vom 19. September 2000, Zl. 2000/05/0111, wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit aufgehoben (weil auch hinsichtlich der Garagenentlüftung die NÖ BO 1976 anzuwenden sei). Zwischenzeitig war allerdings der neuerliche Berufungsbescheid vom 25. Juli 2000 ergangen; die dagegen erhobene Vorstellung wurde mit dem Vorstellungsbescheid der belangten Behörde vom 22. September 2000 als unbegründet abgewiesen. Dieser Vorstellungsbescheid wurde mit dem ebenfalls eingangs genannten

hg. Erkenntnis vom 30. Jänner 2001, Zl. 2000/05/0241, wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit aufgehoben (weil allen Rechtsakten, die während der Geltung des Bescheides, der in der Folge vom Verwaltungsgerichtshof aufgehobenen wurde, auf dessen Basis gesetzt wurden, durch die Rückwirkung des kassatorischen Erkenntnisses im Nachhinein die Rechtsgrundlage entzogen wurde).

Mit Vorstellungsbescheid der belangten Behörde vom 2. November 2000 wurde in Umsetzung des hg. Erkenntnisses vom 19. September 2000, Zl. 2000/05/0111, der Berufungsbescheid vom 5. Juli 1999 aufgehoben. Mit weiterer Vorstellungsentscheidung vom 13. März 2001 wurde in Umsetzung des hg. Erkenntnisses vom 30. Jänner 2001, Zl. 2000/05/0241, der Berufungsbescheid vom 25. Juli 2000 behoben.

Schließlich wurde mit Berufungsbescheid vom 9. Mai 2001 der erstinstanzliche Bescheid vom 9. Jänner 1998 gemäß § 66 Abs. 2 AVG behoben und die Sache an die Behörde erster Instanz zurückverwiesen (was mit dem Hinweis auf die vom Verwaltungsgerichtshof und der belangten Behörde überbundene Rechtsmeinung begründet wurde).

Mit Erledigung vom 13. August 2001 beraumte die erstinstanzliche Behörde eine (neuerliche) Bauverhandlung für den 5. September 2001 an (nach jener vom 24. April 1997 hatte eine weitere am 21. Mai 1999 stattgefunden). Die Erledigung enthält folgenden Hinweis an die Anrainer: "Sollten Sie gegen dieses Projekt Einwände haben, können Sie diese bis spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung bei der Marktgemeinde Pressbaum oder während der Verhandlung vorbringen; sonst wird angenommen, dass Sie dem Vorhaben zustimmen".

In dieser Bauverhandlung wurden abermals Einwendungen gegen das Vorhaben erhoben.

Mit dem erstinstanzlichen Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 18. Dezember 2002 wurde der Bauwerberin die angestrebte Bewilligung mit einer Reihe von Vorschreibungen erteilt. Die Einwendungen der Beschwerdeführer wurden teils als unbegründet abgewiesen, teils zurückgewiesen und teils auf den Zivilrechtsweg verwiesen.

Dagegen erhoben die Beschwerdeführer mit Schriftsatz vom 4. Jänner 2002 Berufung, der mit Berufungsbescheid vom 18. Februar 2002 keine Folge gegeben wurde.

Über Vorstellung (unter anderem) der Beschwerdeführer vom 9. April 2002 (samt Ergänzungsschriftsatz) wurde der Berufungsbescheid vom 18. Februar 2002 mit dem Vorstellungsbescheid vom 11. Juni 2002 behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Berufungsbehörde verwiesen. Tragender Grund der Aufhebung war, dass die Rechtsauffassung, die Bestimmung des § 120 Abs. 3 BO vermittle kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht, unzutreffend sei. Es sei daher rechtswidrig gewesen, dass sich der Gemeinderat als Berufungsbehörde nur mit den Aspekten des Orts- und Landschaftsbildes beschäftigt habe und auf das Vorbringen der Beschwerdeführer nicht eingegangen sei. "Der Gemeinderat hat im fortgesetzten Verfahren auszuführen, ob das geplante Vorhaben (der Bauwerberin) auf Grund seiner Höhe und seiner Abstände zu den Anrainergrundstücken eine Beeinträchtigung des Lichteinfalles der Nachbargebäude zur Folge hat." Weiters habe sich die Berufungsbehörde mit dem Vorbringen der Beschwerdeführer hinsichtlich der von der Garage zu erwartenden Immissionen nicht ausreichend auseinander gesetzt.

Ein inhaltsgleicher Vorstellungsbescheid erging in der Folge mit der Datierung 29. Juli 2002, der sich von jenem vom 1. Juni 2002 hinsichtlich der Zustellverfügung unterscheidet; dem Schriftverkehr in den Akten der belangten Behörde zur Folge ging es darum, die kassatorische Vorstellungsentscheidung allen damaligen Vorstellungswerbern rechtswirksam zuzustellen (Anmerkung: in der Folge wird dieser Bescheid vom 29. Juli 2002 nicht eigens hervorgehoben und aus Zweckmäßigkeitsgründen nur jener vom 11. Juni 2002 genannt).

Nach weiteren Verfahrensschritten erging auf Grund des Beschlusses des Gemeinderates vom 12. November 2002 ein weiterer (undatierter) abweislicher Berufungsbescheid, der (soweit für das Beschwerdeverfahren erheblich, mit Vorstellungsbescheid der belangten Behörde vom 20. Jänner 2003 behoben wurde. Tragender Aufhebungsgrund war, dass sich die Berufungsbehörde entgegen den im Vorstellungsbescheid vom 11. Juni 2002 zum Ausdruck gebrachten tragenden Aufhebungsgründen nicht mit dem Vorbringen der Beschwerdeführer hinsichtlich der Lärmbelästigung durch die Garage auseinander gesetzt habe.

Nach Verfahrensergänzung erging auf Grund des Beschlusses des Gemeinderates vom 2. Oktober 2003 ein neuerlicher (undatierter) abweislicher Berufungsbescheid.

Dagegen erhoben die Beschwerdeführer (mit Schriftsatz vom 22. Oktober 2003) Vorstellung, die mit dem

angefochtenen Bescheid (vom 17. November 2003) als unbegründet abgewiesen wurde.

Soweit für das Beschwerdeverfahren erheblich, führte die belangte Behörde begründend aus, zum Vorbringen hinsichtlich der Verweigerung der Akteneinsicht in die Bände "I - III" (der Akten der Gemeindebehörden) sei zu bemerken, dass es sich dabei um Aktenteile "aus den vorangegangenen Verfahren" handle, die überholt und nicht mehr aktuell seien. (Dies betreffe beispielsweise Gutachten, die richtigerweise nicht als Grundlage "des Baubewilligungsbescheides" herangezogen worden seien). Die Beschwerdeführer hätten überdies nicht dargelegt, in welchen subjektiv-öffentlichen Rechten sie durch die geltend gemachte Verweigerung der Akteneinsicht in diese Bände verletzt worden seien.

Ein Mitspracherecht hinsichtlich der Ableitung der Niederschlagswässer wie auch hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes komme den Beschwerdeführern nicht zu, womit sich eine Auseinandersetzung mit ihrem Vorbringen erübrige.

Im gemeindebehördlichen Verfahren sei ein Gutachten zur Beurteilung der Kriterien des § 120 Abs. 3 BO eingeholt worden. Die Beschwerdeführer hätten behauptet, die vorgesehene Bebauung stehe in einem auffallenden Widerspruch zur bestehenden Bebauung, und hätten insbesondere "die Höhe und die Abstände des Bauvorhabens" zu den Nachbargrundstücken bemängelt. Darüber hinaus hätten sie die vom Amtssachverständigen vorgenommene Abgrenzung des Beurteilungsgebietes bemängelt. Diese Abgrenzung sei im Gutachten vom 10. Juni 1996 aber schlüssig und nachvollziehbar vorgenommen worden. Wie sich aus § 118 Abs. 9 Z 4 BO ergebe, diene die Bestimmung des § 120 Abs. 3 BO der Erzielung einer ausreichenden Belichtung, was bedeute, dass der Lichteinfall auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden dürfe. Im Gegensatz zur NÖ BO 1996 seien nicht die zukünftig zu errichtenden Gebäude zu beurteilen, sondern die bestehenden. Dies ergebe sich aus dem Wortlaut des § 120 Abs. 3 BO, wo auf die bestehende Bebauung abgestellt werde. Ein auffallender Widerspruch der geplanten Bebauung zur bestehenden sei nicht zu erkennen (wird näher ausgeführt). Ein Recht der Nachbarn auf "Freihaltung einer Sicht" bestehe nicht.

Entgegen der Annahme der Berufungsbehörde treffe es zwar zu, dass die Beschwerdeführer in der Bauverhandlung ein Vorbringen hinsichtlich der geologischen Verhältnisse erstattet hätten. Sie hätten dieses Vorbringen aber "weder in der Berufung noch in den bisher erhobenen Vorstellungen" aufrecht erhalten. Da sie diesen behaupteten Mangel in der Berufung nicht vorgebracht hätten, habe die Berufungsbehörde mit Recht davon ausgehen können, dass diesbezüglich eine Verletzung von Nachbarrechten nicht behauptet worden sei.

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt, und, ebenso wie die mitbeteiligte Parteien, in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat (vgl. das Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 3. Dezember 1980, Slg. Nr. 10.317/A, uva.). Das gilt auch für den Nachbarn, der i.S. des § 42 AVG idF BGBl. I Nr. 158/1998 die Parteistellung behalten hat.

Wie in den bereits eingangs mehrfach genannten hg. Erkenntnissen vom 19. September 2000, Zl.2000/05/0111, und vom 30. Jänner 2001, Zl. 2000/05/0241, dargelegt wurde, ist im Beschwerdefall (noch) die Nö. Bauordnung 1976, LGBl. 8200, anzuwenden (kurz: BO).

Gemäß § 118 Abs. 8 BO, genießen als Anrainer alle Grundstückseigentümer Parteistellung gemäß § 8 AVG, wenn sie in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten berührt werden. Dies gilt nicht in den Verfahren nach §§ 10, 108 und 110 leg. cit. Gemäß § 118 Abs. 9 BO werden subjektiv-öffentliche Rechte der Anrainer durch jene Vorschriften begründet, welche nicht nur den öffentlichen Interessen dienen, sondern im Hinblick auf die räumliche Nähe auch dem Anrainer. Hiezu gehören insbesondere die Bestimmungen über

1.

den Brandschutz;

2.

den Schutz vor anderen Gefahren, die sich auf die Anrainergrundstücke ausdehnen können;

3. die sanitären Rücksichten wegen ihres Einflusses auf die Umgebung;

4. die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe und die Abstände der Fluchtlinien zur Erzielung einer ausreichenden Belichtung.

Zu beachten ist ferner, dass die Rechtsposition der verschiedenen Beschwerdeführer im Hinblick auf die jeweilige Lage ihrer Grundstücke zu der zu bebauenden Liegenschaft (bzw. auch zu den drei darauf geplanten Häusern) durchaus unterschiedlich sein kann.

Entgegen der Auffassung der mitbeteiligten Bauwerberin in ihrer Gegenschrift ist die Beschwerde einer inhaltlichen Behandlung zugänglich, weil klar erkennbar ist, wodurch sich die Beschwerdeführer als beschwert erachten.

Zur Frage der "Präklusion": Die mitbeteiligten Parteien vertreten in ihren Gegenschriften die Auffassung, die Beschwerdeführer seien mit näher bezeichneten Vorbringen präkludiert. Dem ist Folgendes zu entgegnen:

Die Beschwerdeführer haben in der (letzten) Bauverhandlung vom 5. September 2001 erklärt, sie hielten "sämtliche bisher in den abgegebenen Schriftsätzen und Protokollen einschließlich der eingebrachten Rechtsmittel (zu ergänzen nach dem Zusammenhang: vorgebrachten Einwände) vollinhaltlich aufrecht und tragen diese hiemit auch bei der heutigen Verhandlung als Einwände gegen das Bauvorhaben vor". Diese Vorgangsweise ist nicht unzulässig; damit wurde jedenfalls das gesamte bisherige Vorbringen der Beschwerdeführer Verfahrensstoff, sollte dies bis dahin nicht der Fall gewesen sein. Darüber hinaus wurde ein weiteres Vorbringen erstattet. Die Beschwerdeführer waren aber nicht gehindert, auch in weiterer Folge (neue) Einwendungen zu erheben. Eine Präklusion im Sinne des § 42 Abs. 1 AVG in der Fassung vor der Novelle BGBl. I Nr. 158/1998, die mit 1. Jänner 1999 in Kraft trat, konnte nämlich nicht erfolgen, weil § 42 Abs. 1 AVG in der ab diesem Tag geltenden Fassung dies nicht mehr vorsieht. Ein Verlust der Parteistellung hingegen im Sinne des § 42 Abs. 1 AVG in der Fassung der genannten Novelle konnte (schon deshalb) nicht eintreten, weil in der Erledigung (Kundmachung/Ladung) zur Bauverhandlung vom 5. September 2001 auf diese Rechtsfolgen nicht verwiesen wurde (siehe dazu die hg. Erkenntnisse vom 22. Mai 2001, Zl. 2000/05/0271, und vom 23. Mai 2001, ZI. 2000/06/0056), sodass im Beschwerdefall insbesondere nicht die Frage zu lösen ist, ob im Falle einer gehörigen Kundmachung im zuvor umschriebenen Sinn ein Verlust der Parteistellung hinsichtlich bereits zuvor rechtzeitig erstatteter Einwendungen überhaupt eintreten könnte (oder allenfalls hinsichtlich nur bislang nicht bzw. nicht rechtzeitig erstatteter Einwendungen).

Unklar ist in diesem Zusammenhang das Vorbringen in der Gegenschrift der mitbeteiligten Gemeinde hinsichtlich der Bindungswirkung der kassatorischen Vorstellungsentscheidungen. Wie zutreffend hervorgehoben wird, entfalten die die Aufhebung tragenden Gründe einer kassatorischen Vorstellungsentscheidung Bindungswirkung. Keinerlei Bindungswirkung entfalten hingegen die die Aufhebung nicht tragenden Gründe, insbesondere daher auch nicht die Gründe, weshalb ein Vorbringen des Vorstellungswerbers (welches nicht zur Aufhebung des bekämpften Bescheides zu führen hat) unberechtigt sei (also insofern zur Abweisung der Vorstellung zu führen hätte), sodass der Umfang des Mitspracherechtes der Beschwerdeführer nicht auf die Themen beschränkt war, die jeweils zur Aufhebung der Berufungsbescheide geführt hatten.

Zur Akteneinsicht:

Die Akteneinsicht ist im § 17 AVG geregelt. Nach dem Abs. 1 dieses Paragraphen hat die Behörde, soweit die Verwaltungsvorschriften nicht anderes bestimmen (das ist hier nicht der Fall) den Parteien Einsicht in die ihre Sache betreffenden Akten oder Aktenteile zu gestatten.

Die belangte Behörde hat 7 Ordner an gemeindebehördlichen Akten vorgelegt, die mit "Teil 1" bis "Teil 7" bezeichnet sind. Das Bauverfahren, welches Gegenstand des Verfahrens ist, ist in den Bänden 3 bis 7 enthalten (der Band 3 beginnt mit dem Baugesuch vom 2. Oktober 1995 samt Beilagen). Die Bände (Ordner) 1 und 2 betreffen zwar auch die zu bebauende Liegenschaft, nicht aber das eigentliche Bauverfahren: Sie enthalten verschiedene Stücke und Schriftverkehr, der die bisherige Bebauung betrifft (darunter auch Stücke, die bis ins 19. Jahrhundert zurückreichen),

insbesondere auch Geschäftsstücke, die sich auf die bestandenen Tennisplätze auf dem zu bebauenden Areal beziehen (samt unter anderem Stücke betreffend Anrainerbeschwerden wegen Lärmimmissionen), aber auch Geschäftsstücke hinsichtlich des Verkaufes des Areales (welches zuvor der mitbeteiligten Gemeinde gehörte) an die Bauwerberin.

In der Beschwerde wird gerügt, dass die Akteneinsicht in die Bände "I - III" verweigert worden sei (auch im angefochtenen Bescheid ist von den Bänden "I - III" die Rede, welche "vorangegangene Verfahren" beträfen). Hier zeigt sich eine gewisse Unstimmigkeit bei der Begrifflichkeit. Das Bestreben des jedenfalls im Verwaltungsverfahren sichtlich federführenden Erstbeschwerdeführers um Akteneinsicht zieht sich gleichsam wie ein roter Faden durch das Verwaltungsverfahren. Daraus wird aber deutlich, dass es ihm um Akteneinsicht in die Bände 1 und 2 ging:

so heißt es in den Schriftsätzen vom 16. Juni 1998 und 12. Juli 1998, dass ihm zwar Einsicht in die Bände 3 und 4 gewährt wurde (wie sich aus den vorgelegten Gemeindeakten ergibt, gab es damals nicht mehr Bände), nicht aber auch in die Bände 1 und 2, und um diese ging es immer wieder. Jedenfalls ist nicht ersichtlich, dass Akteneinsicht in den Band 3 verwehrt worden wäre (so ist beispielsweise in einem Aktenvermerk vom 18. August 2003 festgehalten, dass der Erstbeschwerdeführer und der Viertbeschwerdeführer Akteneinsicht nahmen, wobei hiezu die Bände 3 - 7 zur Verfügung gestanden seien).

Die Auffassung der belangten Behörde, dass die Bände 1 und 2 nicht das Bauverfahren betreffen, das nun Gegenstand des Verfahrens ist, trifft zu (es hat sich im Übrigen auch nicht ergeben, dass allenfalls frühere Gutachten und dergleichen im nunmehrigen Bauverfahren verwendet worden wären, sodass sie nunmehr richtigerweise (zumindest auch) Teil der nunmehrigen Verwaltungsakten wären). Es stellt aber keinen Mangel des nunmehrigen Verfahrens dar, wenn den Beschwerdeführern als Parteien des nunmehrigen Verfahrens keine Einsicht in Akten gewährt wurde, die keine Akten des nunmehrigen Verfahrens sind: es handelt sich dabei nicht um "die ihre Sache betreffende Akten oder Aktenteile" im Sinne des § 17 Abs. 1 AVG.

Zu den auf § 120 Abs. 3 BO gestützten Einwendungen:

Für das zu bebauende Grundstück besteht weder ein vereinfachter Bebauungsplan noch ein Bebauungsplan, sodass § 120 Abs. 3 BO (in der Fassung der Novelle LGBl. 8200-9) in Verbindung mit seinem Abs. 4 zur Anwendung kommt. Demnach ist die Baubewilligung für einen Neu-, Zu- oder Umbau eines Gebäudes zu versagen, wenn dieses Gebäude hinsichtlich seiner Anordnung auf dem Bauplatz oder seiner Höhe in einem auffallenden Widerspruch zur bestehenden Bebauung stehen würde.

§ 120 Abs. 3 BO räumt in der hier anzuwendenden Fassung dem Nachbarn in Verbindung mit § 118 Abs. 9 Z. 4 leg. cit. ein Nachbarrecht in Bezug auf die Anordnung des Gebäudes auf dem Bauplatz und seine Höhe ein. Unter der Anordnung des Gebäudes auf dem Bauplatz ist im Lichte des Zweckes dieser Regelung, Nachbarn einen an sich auf Grund von Bebauungsplänen eingeräumten Schutz zu gewährleisten, jedenfalls die Bebauungsweise und der Abstand von den Grundgrenzen zu verstehen (vgl. hiezu ua. die hg. Erkenntnisse vom 23. Jänner 1996, Zl. 95/05/0012, und vom 21. Jänner 1997, Zl. 96/05/0179).

§ 120 Abs. 3 und 4 BO gewährt jedoch nur insoweit ein Nachbarrecht, als diese in einem Bebauungsplan festzulegenden Umstände dem Schutz des Nachbarn dienen.

In ihrem Gutachten vom 10. Juni 1996 kam die beigezogene Amtssachverständige nach Darlegungen zur Abgrenzung des Beurteilungsgebietes, sowie Beschreibung des Grundstückes und der geplanten Wohnhausanlage sowie des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes zur Beschreibung der Bebauung im Beurteilungsgebiet. Hier heißt es, im eher dicht bebauten Bereich entlang der Hauptstraße und im Einfahrtsbereich der Hauptstraße / F-Gasse, sowie im nördlichen Bereich des Beurteilungsgebietes seien vorwiegend (zu ca. 90 %) eingeschossige Wohnhäuser in offener Bauweise vorzufinden, welche von großzügigen Garten- und Grünflächen umgeben seien. Durch das in Richtung Süden ansteigende Niveau sei im Beurteilungsgebiet auch ein Großteil der Dachlandschaft der vorhandenen Bebauung sichtbar. Diese Dachlandschaft bestehe vorwiegend (zu ca. 90 %) aus Satteldächern. Lediglich im südwestlichen Bereich des Beurteilungsgebietes befänden sich die zweigeschossige Hauptschule und zwei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser. Die Hauptschule unterscheide sich nicht nur hinsichtlich der Bauhöhe sondern auch durch die flach geneigte Dachkonstruktion von der umgebenden Bebauung. Weiters befinde sich südlich vom zu bebauenden Grundstück die evangelische Kirche, welche jedoch auch ein eher kleinvolumiger Bau mit Satteldach sei. Zusammenfassend könne daher festgehalten werden, dass die Bebauung im nördlichen Bereich des abgegrenzten

Beurteilungsgebietes vorwiegend (zu ca. 90 %) aus eingeschossigen Einfamilienhäusern mit Sattel- oder Walmdächern bestehe. Durch diese vorwiegend einheitliche Bebauung, welche großzügig von Grünflächen durchzogen sei, ergebe sich im nördlichen Bereich des Beurteilungsgebietes eine noch vorhandene bauliche Einheit, welche im Ortsgebiet der Gemeinde nur mehr vereinzelt vorzufinden sei.

In der "Beurteilung (Gutachten im engeren Sinn)" heißt es, da die Bebauung bzw. das Ortsbild im gesamten Bereich der mitbeteiligten Gemeinde hinsichtlich der Bauweise bzw. Situierung, Bauklasse, Dachform und Bebauungsdichte sehr unterschiedlich sei, könne kein einheitliches Ortsbild bzw. keine sogenannte kulturelle Einheit festgestellt werden. Jedoch sei im Bereich des Beurteilungsgebietes zumindest hinsichtlich der Gebäudehöhe entlang der nördlichen F-Gasse eine vorwiegend (ca. 90 %) eingeschossige Gebäudehöhe festzustellen. Da in der Gemeinde nur mehr vereinzelt einheitlich bebaute Bereiche vorhanden seien, sollte aus der Sicht des Ortsbildes in diesem Bereich diese bauliche Einheit hinsichtlich der Gebäudehöhe erhalten bleiben.

Das Haus 1 der geplanten Wohnhausanlage, welches parallel zur nördlichen Grundgrenze situiert sei und auch sehr dominant sichtbar sein werde, weise jedoch zur F-Gasse hin eine zweigeschossige Gebäudehöhe auf. Diese Gebäudehöhe werde von der F-Gasse aus optisch noch höher her erscheinen, weil laut Plänen eine Erhöhung des derzeitigen Grundstücksniveaus um ca. 1 m geplant sei. Deshalb werde das Wohnhaus 1 der geplanten Anlage zur eingeschossigen Wohnhausbebauung auf dem nördlichen Beurteilungsbereich hinsichtlich der Bauhöhe in einem deutlichen Widerspruch stehen.

Die geplanten Häuser 2 und 3 wiesen zwar ebenfalls zweigeschossige Gebäudehöhen zur F-Gasse hin auf, da sich jedoch in unmittelbarer Nähe die zweigeschossige Hauptschule und eine weitere zweigeschossige Mehrfamilienwohnhausanlage befinde, sei ein Widerspruch zur vorliegenden Bebauungshöhe in diesem Bereich nicht mehr gegeben.

Zusammenfassend könne gesagt werden, dass die geplante Wohnhausanlage keine erhebliche Störung des Orts- und Landschaftsbildes bewirke, das geplante Haus 1 stehe jedoch hinsichtlich der Gebäudehöhe zur bestehenden Bebauung in einem auffallenden Widerspruch.

Abschließend heißt es weiter, für eine positive Begutachtung hinsichtlich des Ortsbildes müsste das geplante Haus 1 um eine Geschosshöhe reduziert werden. Dieses Wohnhaus hätte sodann lediglich ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoß.

In der Folge nahm die Bauwerberin hinsichtlich des Hauses 1 eine entsprechende Projektmodifikation vor (Eingabe vom 18. Juni 1996, eingelangt am 20. Juni 1996), es wurde um ein Geschoss reduziert (siehe auch die Darlegungen in der Bauverhandlung vom 24. Oktober 1996).

In einer ergänzenden Stellungnahme derselben Amtssachverständigen vom 11. Dezember 2001 heißt es, die Höhe des geplanten Hauses 1 sei auf Grund des Gutachtens vom 10. Juni 1996 um ein Geschoss reduziert worden. An den Grundlagen des damaligen Befundes habe sich nichts geändert. Der Baubestand, welcher im Gutachten vom 10. Juni 1996 Berücksichtigung gefunden habe, sei weitgehend unverändert. Dies sei bei einer örtlichen Erhebung festgestellt worden, dabei seien auch nun beigelegte Lichtbilder aufgenommen worden.

Im Hinblick auf die Ausführungen der belangten Behörde in der kassatorischen Vorstellungsentscheidung vom 11. Juni 2002 erging eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme vom 18. Juli 2002, und zwar des Amtssachverständigen K hinsichtlich der allfälligen Beeinträchtigung der Belichtung von Nachbarobjekten sowie der früheren Amtssachverständigen hinsichtlich der Einhaltung der Bestimmungen des § 120 Abs. 3 sowie des § 61 BO.

Zur Frage der allfälligen Beeinträchtigung der Belichtung von Nachbarobjekten heißt es, im Gegensatz zu den Übergangsbestimmungen der BO 1996 seien nähere Definitionen für die nach § 120 Abs. 4 BO (1976) vorzunehmende Prüfung in der BO (1976) nicht enthalten, insbesondere verlange die BO (1976) nicht, wie § 54 BO 1996, die Prüfung, ob nämlich das Bauvorhaben den Lichteinfall unter 45 Grad auf Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken beeinträchtigen würde. Da im Vorstellungsbescheid (vom 11. Juni 2002) aber eine solche Prüfung verlangt werde, obwohl die BO (1976) zugrundezulegen sei, werde folgendes Gutachten abgegeben (Anmerkung: dieses wird hier auszugsweise widergegeben).

Die geplante Bebauung halte zur Straßenfluchtlinie zur F-Gasse durchwegs einen Abstand von mindestens 5 m ein, die F-Gasse selbst weise zwar unterschiedliche Breiten auf, jedoch mindestens 8 m, die Gebäude jenseits der F-Gasse

seien wiederum mit einem Abstand von mindestens 4 m zur dortigen Straßenfluchtlinie errichtet. Das bedeute, dass die Abstände zwischen den geplanten Objekten zu den bestehenden Wohnhäusern jenseits der F-Gasse mindestens 17 m betrügen. Diese Abstände seien größer als die höchsten Firsthöhen der geplanten Wohnhäuser. Eine Beeinträchtigung der Belichtung des Lichteinfalles unter 45 Grad sei daher nicht einmal annäherungsweise gegeben.

Zur östlichen Grundstücksgrenze seien drei Schmalseiten der geplanten Wohngebäude orientiert, die alle einen Abstand von 6 m zur östlichen Grundstücksgrenze aufwiesen. Die aus den Einreichplänen grafisch ermittelten Gebäudehöhen der jeweiligen Gebäudefronten betrügen beim Haus 1 (das sei das nördlichste Objekt) 8 m, beim Haus 2 8,9 m und beim Haus 3 9,5 m.

Das bestehende Wohnhaus des Siebentbeschwerdeführers liege auf einem östlich angrenzenden Grundstück zwischen den Häusern 2 und 3 und weise gemäß dem Lageplan einen Abstand zu den Grundstücksgrenzen von mindestens 2,4 m und maximal 2,9 m auf. Auf Grund der versetzten Lage des Gebäudes sei eine Beeinträchtigung der Belichtung der Hauptfenster des Wohnhauses des Siebentbeschwerdeführers unter 45 Grad prinzipiell ausgeschlossen, es wäre jedoch auch dann keine Beeinträchtigung gegeben, wären die Fassaden genau gegenüber angeordnet, weil dann der Abstand der beiden Fassaden 6 m + 2,4 m bzw. 6 m + 2,9 m betragen würde und auch in diesem Fall die Hauptfenster eines möglichen Nachbarobjektes bei einer angenommenen Parapetthöhe von mindestens 1 m (von außen betrachtet) nicht in der Belichtung unter 45 Grad beeinträchtigt wären.

Zusammenfassend könne also festgehalten werden, dass kein Hauptfenster eines bestehenden Wohnhauses auf einem Nachbargrundstück in der erforderlichen Belichtung durch das geplante Bauvorhaben beeinträchtigt werden könne (es folgen Ausführungen zu einem Haus auf einem östlich gelegenen Grundstück, das aber keinen der nunmehrigen Beschwerdeführer betrifft).

Zur Frage der Einhaltung der Bestimmungen des § 120 Abs. 3 BO und § 61 BO wird auf das Gutachten vom 10. Juni 1996 verwiesen und es heißt im Anschluss daran, die Gebäudehöhe des Hauses 1 sei daraufhin um ein Geschoss reduziert worden. Diesbezüglich sei eine Stellungnahme vom 11. Dezember 2001 abgegeben worden. Nunmehr solle eine neuerliche Stellungnahme erfolgen, bei welcher insbesondere auf die reduzierte Gebäudehöhe des Hauses 1 eingegangen werden solle.

Die gemittelte Gebäudehöhe in der Nordfassade des Hauses 1 betrage nunmehr 7,5 m (wie sich aus dem Plan ergebe). Die Nordfassade dieses Hauses sei vor allem vom nördlichen Bereich der F-Gasse aus gemeinsam mit den dort bestehenden Wohnhäusern sichtbar. Von diesem Bereich aus seien in Richtung Osten und Norden eingeschossige Häuser mit einer Gebäudehöhe von 5 m - 6 m sichtbar, welche teilweise höher als das Straßenniveau situiert seien. In Richtung Osten sei von diesem Standort vor allem eine zweigeschossige Fassade auf einem näher bezeichneten Grundstück sichtbar (Hinweis auf beiliegende Lichtbilder). Das gegenständliche Vorhaben, vor allem die Nordfassade des Hauses 1, werde vom nördlichen Bereich der F-Gasse in Blickrichtung Westen vorwiegend mit dieser zweigeschossigen, bestehenden Fassade gemeinsam sichtbar sein. In weiterer Folge befänden sich in Richtung Westen sodann die zweigeschossige Hauptschule und zweigeschossige Wohnhausbauten.

Aus dem Blickwinkel des § 120 BO könne auf Grund der Reduktion der Gebäudehöhe des Hauses 1 auf 7,0 m kein auffallender Widerspruch zur bestehenden Bebauung hinsichtlich der Gebäudehöhe abgeleitet werden.

Hinsichtlich § 61 BO werde festgestellt, dass durch die beibehaltene Formgebung des Hauses 1 bezugnehmend auf die ursprünglichen Pläne keine Störung des Orts- und Landschaftsbildes eintrete, weil die vom Standpunkt des gegenständlichen Grundstückes einsehbaren Gebäude ähnliche Bauformen aufwiesen.

Den Beschwerdeausführungen hinsichtlich der Höhe der geplanten Objekte ist zunächst zu entgegnen, dass § 120 Abs. 3 BO zwar die Höhe als Kriterium nennt, dabei aber nicht auf Bauklassen abstellt, sodass ihre Versuche, die geplanten und bestehenden Objekte entsprechenden Bauklassen zuzuordnen und sodann primär auf Grundlage dieser Bauklassen zu argumentieren, in dieser Form nicht zielführend sind. Abzustellen ist eben auf die Höhe der geplanten und bestehenden Objekte.

Entgegen der in der Beschwerde vertretenen Auffassung hat die Amtssachverständige in ihrem Gutachten vom 10. Juni 1996 auch zur Höhe der geplanten Häuser 2 und 3 Stellung genommen (und dazu ausgeführt, dass diesbezüglich ein Widerspruch zur gegebenen Bebauungshöhe in diesem Bereich nicht gegeben sei). Den in diesem

Gutachten geäußerten Bedenken hinsichtlich des Hauses Nr. 1 wurde durch die empfohlene Reduzierung um ein Geschoss Rechnung getragen.

Die auf Grundlage dieser Gutachten getroffene Beurteilung der Behörden des Verwaltungsverfahrens, die Höhe der geplanten Objekte stehe nicht in einem auffallenden Widerspruch zur bestehenden Bebauung, kann nicht als rechtswidrig erkannt werden, sodass auch die Frage dahingestellt bleiben kann, ob den Beschwerdeführern als Nachbarn zur Frage der Höhe (für sich allein gesehen, also losgelöst von der Frage des Abstandes von der Grenze des Bauplatzes und vom Abstand zu den Grenzen der Grundstücke der Beschwerdeführer) ein uneingeschränktes Mitspracherecht zukommt. Entgegen der Tendenz der Beschwerdeausführungen hat die Vorstellungsbehörde in ihrer kassatorischen Entscheidung vom 11. Juni 2002 nicht die Prüfung der Aspekte der Höhe für sich allein aufgetragen, sondern die Prüfung der Frage, ob das geplante Vorhaben auf Grund seiner Höhe und seiner Abstände zu den Anrainergrundstücken eine Beeinträchtigung des Lichteinfalles der Nachbargebäude zur Folge habe.

Wie die Beschwerdeführer zutreffend erkannt haben, ist die Frage der Bebauungsdichte kein Kriterium des § 120 Abs. 3 BO in der hier maßgeblichen Fassung (siehe dazu das hg. Erkenntnis vom 16. Dezember 1997, Z l . 97/05/0248). Den Beschwerdeführern als Nachbarn kommt auch kein Mitspracherecht hinsichtlich rein schönheitlicher Aspekte zu. Daraus, dass die "Bebauungsweise dieser Wohnhausanlage", nämlich die vorgesehene Bebauung des Areales mit drei Häusern (samt Garage und Abstellflächen), im auffallenden Widerspruch zur umliegenden Bebauung stehe, die nämlich (gemeint: überwiegend) aus eingeschossigen Wohnhäusern bzw. Einfamilienhäusern bestehe, kommt es nach § 120 Abs. 3 BO nicht an, weil diese Momente den dort genannten Kriterien nicht zu subsumieren sind.

Dass die geplanten Objekte in offener Bauweise errichtet werden und dies in keinem auffallenden Widerspruch zur bestehenden Bebauung steht, ist (zutreffend) unstrittig. Allerdings ist auf Grund der Bindungswirkung der kassatorischen Vorstellungsentscheidung vom 11. Juni 2002 zu prüfen, ob die geplanten Objekte auf Grund ihrer Höhe und ihrer Abstände zu den Anrainergrundstücken eine Beeinträchtigung des Lichteinfalles der Nachbargebäude zur Folge haben. Zu dieser Frage wurde im ergänzenden Gutachten vom 18. Juli 2002 Stellung genommen. Entgegen den Ausführungen in diesem Gutachten hat zwar die Vorstellungsbehörde nicht vorgegeben, nach welchen Kriterien die mögliche Beeinträchtigung des Lichteinfalles zu prüfen ist. Die Vorgangsweise des Gutachters, den Lichteinfall unter 45 G r a d auf bestehende Nachbargebäude zu prüfen, wobei im Beschwerdeverfahren nur die Gebäude der Beschwerdeführer von Belang sind, ist aber jedenfalls unbedenklich, zumal der freie Lichteinfall unter 45 Grad auch ein Kriterium der BO (1976) war (siehe § 47 Abs. 2 und 3 BO), weshalb auch im Beschwerdefall der nunmehr im § 54 NÖ BO 1996 normierte entsprechende Grundsatz als Richtschnur herangezogen werden kann (wenngleich die NÖ BO 1996 im Beschwerdefall nicht anwendbar ist).

Die Beschwerdeführer halten dem Gutachten vom 18. Juli 2002 entgegen, dass der Sachverständige bei der Ermittlung der Frage der Beeinträchtigung des Lichteinfalles zu Unrecht von einer Breite der F-Gasse von 8 m ausgehe. In der Bauverhandlung vom 5. September 2001 sei nämlich über Ersuchen des Erstbeschwerdeführers die Breite der F-Gasse an zwei Stellen vermessen worden. Im Bereich des "nördlichen Stehers des alten Einfahrtstores der zu bebauenden Liegenschaft" sei die Breite einschließlich des Gehsteiges, der der zu bebauenden Liegenschaft vorgelagert ist, mit 6,60 m festgestellt worden, im Bereich "des etwa südlich befindlichen Verkehrszeichen 10 t Beschränkung vor dem Hause 43 c" (richtig statt "34 c" in der Beschwerde) habe die Breite einschließlich Gehsteig 7,60 m betragen.

Dem ist Folgendes zu entgegnen: Der Umstand, dass die F-Gasse

im Bereich des Hauses Nr. 43 c nicht 8,0 m breit ist, ist im Beschwerdefall ohne Belang, weil dieser Bereich der F-Gasse (gemäß den in den Akten befindlichen Plänen) nicht zwischen der zu bebauenden Liegenschaft und dem Grundstück eines der Beschwerdeführer liegt. Wo sich allerdings jener Bereich der "alten Einfahrt" befindet, in welchem die F-Gasse 6,60 m breit ist, lässt sich anhand dieser Pläne nicht mit Sicherheit beantworten. Aber selbst wenn man davon ausginge, dass es sich um einen Bereich handelte, der zwischen der zu bebauenden Liegenschaft und dem Grundstück eines der Beschwerdeführer läge (was allerdings gar nicht behauptet wird), somit von einer Breite der F-Gasse nicht von 8,0, sondern bloß von 6,60 m (Differenz somit 1,40 m) auszugehen wäre, wäre hieraus für die Beschwerdeführer (wobei insofern nur jene in Betracht kommen, deren Grundstücke jenseits der F-Gasse liegen) nichts zu gewinnen:

Der Sachverständige hat in seinem Gutachten vom 18. Juli 2002 ausgeführt, dass die Abstände der geplanten Gebäude zu den jenseits der F-Gasse bestehenden Gebäuden jedenfalls größer seien als die Firsthöhe der geplanten Gebäude,

sodass eine Beeinträchtigung der Belichtung bei einem Lichteinfall unter 45 Grad "nicht einmal annäherungsweise gegeben" wäre. Stellt man allerdings auf die Firsthöhe ab, also auf den jeweiligen First als "Schattenwerfer" bzw. "Belichtungshindernis", kommt es für die Frage der möglichen Beeinträchtigung der Belichtung (nicht auf den jeweiligen Gebäudeabstand, sondern) auf den Abstand des jeweiligen Firstes zum jeweiligen Nachbarobjekt an, das heißt, bei dieser Betrachtung ist dem Gebäudeabstand noch der Abstand des Firstes zur Gebäudekante (jeweils des in Betracht kommenden projektierten Hauses) hinzuzurechnen, welcher den Plänen zufolge jeweils mehr als 1,40 m (Differenz zwischen der angenommenen Straßenbreite von 8,0 m und der behaupteten Straßenbreite von 6,60 m) beträgt. Damit erübrigt sich auch ein Eingehen auf die Überlegungen der mitbeteiligten Gemeinde in ihrer Gegenschrift, der Lichteinfall unter 45 Grad wäre auch bei einer Breite der F-Gasse von (hypothetisch) 0,50 m nicht beeinträchtigt.

Dass, wie im Gutachten vom 18. Juli 2002 dargelegt, eine Beeinträchtigung des Lichteinfalles auf das Objekt des Siebentbeschwerdeführers nicht gegeben ist, wird in der Beschwerde nicht in Zweifel gezogen.

Zu den Niederschlagswässern:

Aus den Vorschriften über die Sicherstellung der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erwachsen den Nachbarn nach der BO keine Nachbarrechte. Nur bezüglich der Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswässern und Abwässern kommt den Anrainern gemäß § 62 Abs. 2 iVm § 118 Abs. 8 und Abs. 9 BO insoweit ein subjektives öffentliches Recht zu, als damit Immissionen, also schädliche Einflüsse auf ihre Grundflächen, in Betracht kommen. Die Abwasserbeseitigungsanlage muss daher so beschaffen sein, dass eine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Belästigung (z.B. durch Geruch) nicht zu erwarten ist. Hinsichtlich des Abfließens atmosphärischer Niederschläge, insbesondere der bei Regenfällen auftretenden Oberflächenwässer, - losgelöst von den im § 62 Abs. 2 BO normierten Tatbestandsvoraussetzungen - kommt dem Nachbarn jedoch kein subjektiv-öffentliches Recht zu (siehe die hg. Erkenntnisse vom 24. März 1998, Zl. 96/05/0153, und vom 16. Dezember 1997, Zl. 97/05/0248, mwN).

Die Beschwerdeführer bringen vor, dass das (öffentliche) Kanalsystem nicht in der Lage sei, bei größeren Niederschlägen die anfallenden Niederschlagswässer aufzunehmen. Durch die Realisierung des geplanten Vorhabens könne überdies weniger Niederschlagswasser auf der zu bebauenden Liegenschaft versickern, was die Situation noch verschärfen würde. Bei stärkeren Regenfällen sei eine Rückwirkung auf ihre Liegenschaften und Gebäude (Überflutung) zu befürchten.

Mit diesem Vorbringen zeigen die Beschwerdeführer keine Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechtes im zuvor umschriebenen Sinn auf. Anders gewendet: Nach dem zuvor Gesagten kommt dem Nachbarn nach der NÖ BO 1976 kein Nachbarrecht auf eine derartig ausreichende Dimensionierung eines öffentlichen Kanals zu, dass dieser die Niederschlagswässer einer zu bebauenden Liegenschaft gehörig aufnehmen kann.

Zu den geologischen Verhältnissen:

In der Bauverhandlung vom 24. April 1997 wurde vorgebracht, aus sämtlichen bisherigen geologischen Aufschlüssen in der Umgebung des Bauplatzes müsse der Baubehörde und dem Architekten bekannt sein, dass bei einem rund bis zu 10 m tiefem Aushub mit Sicherheit massiver Fels zu erwarten sei. Es erscheine technisch unrichtig, diesen Umstand jetzt nicht zu berücksichtigen und auf ein späteres "allfälliges Nachtragsverfahren zu verschieben". Der Viertbeschwerdeführer und die Rechtsvorgänger des Siebentbeschwerdeführers verwiesen darauf, dass bei den letzten "Kanalsprengungen" Schäden an ihren Häusern aufgetreten seien.

Der bautechnische Amtssachverständige verwies darauf, der Frage eines allfälligen Vorhandenseins vom Fels im Boden sei "im Gutachten" damit begegnet worden, dass sowohl ein geotechnisches Gutachten verlangt und allfällige Sprengungen untersagt werden sollten. Auch Probeschlitze könnten nicht mit 100 %iger Sicherheit Aufschlüsse über die Bodenformationen des gesamten Grundstückes geben, weshalb "im Gutachten" weiters verlangt worden sei, dass im Falle des Zutagetretens von Fels das sofortige Einvernehmen mit der Baubehörde herzustellen sei (die Ausführungen beziehen sich auf das zuvor erstattete Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen, in dem eine Vorschreibung dahin verlangt wurde, dass der Boden von einem Fachmann auf seine Tragfähigkeit zu untersuchen sei. Ein bodenmechanisches Gutachten sei vor Baubeginn der Baubehörde vorzulegen. Sprengungen seien unzulässig. Sollten im Zuge der Bauführung Felsformationen vorgefunden werden, sei unverzüglich das Einvernehmen mit der Baubehörde herzustellen).

In der Vorstellung vom 30. August 1998 wurde vorgebracht, die Bodenbeschaffenheit sei trotz der geplanten Abgrabung bis in eine Tiefe von 8 m "hart an den Grenzen zu den Anrainern" nicht untersucht worden. Die Eignung des Baugrundes für die massiven Abgrabungen sei bereits im Bewilligungsverfahren außer Zweifel zu stellen. Dies sei unterblieben.

In der Bauverhandlung vom 5. September 2001 äußerte der Siebentbeschwerdeführer die Befürchtung, dass im Zusammenhang mit der Errichtung der Tiefgarage in einer Entfernung von 5,60 m von seinem Haus Schäden an seinem Haus (Setzungsrisse und dergleichen) entstehen könnten. Er ersuche daher die Baubehörde, die nötigen Maßnahmen zur Abwendung derartiger Schäden zu setzen.

Der bautechnische Amtssachverständige verwies zu den vom Siebentbeschwerdeführer geäußerten Befürchtungen, dass während der Bauarbeiten sein Wohnhaus in Mitleidenschaft gezogen werden könnte, darauf, dass das Bauvorhaben unter Zugrundelegung einer bodenmechanischen Untersuchung und einer Standberechnung für sämtliche tragende Bauteile errichtet werde, dass weiters die östliche Außenwand der Garagenzufahrt und der Tiefgarage, wie bei der "seinerzeitigen" Bauverhandlung vereinbart, in einem Abstand zur Grundgrenze projektiert sei, der den Thujenbestand gewährleiste, und dass "auf eine Sinnhaftigkeit der Durchführung einer Beweissicherung bei den Nachbarobjekten hingewiesen wurde". Aus bautechnischer Sicht würden die bisherigen Auflagen als ausreichend angesehen; in zivilrechtliche Bereiche könne mit dem bautechnischen Gutachten nicht eingegangen werden.

Mit dem erstinstanzlichen Baubewilligungsbescheid vom 18. Dezember 2001 wurde unter anderem vorgeschrieben (I.4.), der Boden sei von einem Fachmann auf Tragfähigkeit zu untersuchen. Ein bodenmechanisches Gutachten sei vor Baubeginn der Baubehörde vorzulegen. Sprengungen seien unzulässig. Sollten im Zuge der Bauführung Felsformationen vorgefunden werden, sei unverzüglich das Einvernehmen mit der Baubehörde herzustellen. In der Begründung wird dazu unter lit. p ausgeführt, zur Befürchtung des Siebentbeschwerdeführers, dass im Zusammenhang mit der Errichtung der Tiefgarage Schäden an seinem Haus entstehen könnten, werde auf die Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen in der Verhandlung vom 5. September 2001 verwiesen und festgehalten, dass dieser zum Schluss gekommen sei, dass die erteilten Auflagen als ausreichend anzusehen seien.

In der Berufung vom 4. Jänner 2001 wird (Seite 13) zum Punkt p des bekämpften erstinstanzlichen Bescheides vom 18. Dezember 2001 unter anderem ausgeführt, das Vorhaben führe "wegen der tiefen Auskofferung zu einer eminenten Gefahr für das 'Ytong-Haus'" des Siebentbeschwerdeführers.

In einer ergänzenden Stellungnahme vom 26. August 2003 (im Berufungsverfahren) brachten der Erstbeschwerdeführer und der Viertbeschwerdeführer vor, ergänzend werde beantragt, der Bauwerberin die "nunmehr vorhandenen geologischen Gutachten über den Bauplatz vorzulegen" (gemeint wohl: der Bauwerberin die Vorlage dieser Gutachten aufzutragen). Es seien mittlerweile Tiefbohrungen durchgeführt worden. Da die Anrainer "wiederholt begründet auf die geologische Gefährlichkeit des Bauvorhabens hingewiesen haben - vor allem wegen des nahe angrenzenden YTONG-Hauses" des Siebentbeschwerdeführers, wäre es ein schwerer Verfahrensmangel, bereits vorliegende Erkenntnisse nicht zu verwerten und die Baubewilligung auf "diesbezügliche Spekulationen zu gründen".

Hiezu vertrat die Berufungsbehörde in dem am 2. Oktober 2003 beschlossenen (undatierten) Berufungsbescheid die Auffassung, dass dieser Antrag (vom 26. August 2003) präkludiert sei. Im Übrigen habe der bautechnische Sachverständige das eingereichte Projekt genau geprüft und hinsichtlich der Tragfähigkeit des Bodens keinerlei Bedenken geäußert. Überdies sei mit Vorschreibung Punkt 4. im erstinstanzlichen Bescheid diesen nunmehrigen Bedenken ohnedies entsprechend Rechnung getragen worden.

In der Vorstellung vom 23. Oktober 2003 wurde hiezu vorgebracht, hinsichtlich "der geologischen Frage" liege ein schwerer Verfahrensmangel vor. Entgegen der Annahme im Berufungsbescheid sei in der Verhandlung vom 24. April 1997 ein solches Vorbringen erstattet und protokolliert worden. Es sei auch vorgebracht worden, dass bereits durch den Kanalbau Schäden am Haus des Siebentbeschwerdeführers entstanden seien. Auch auf Hangrutschungen (samt Evakuierungen) beim nahen Autobahnbau sei verwiesen worden. Eine Einsicht in den Bauakt habe ergeben, dass vor dem nunmehr erfolgten Baubeginn kein Gutachten (wie mit dem erstinstanzlichen Bescheid aufgetragen) vorgelegt worden sei. Da vor längerer Zeit Bohrkerne entnommen worden seien, liege sicher bereits ein Gutachten vor. Die Berufungsbehörde werde sich mit dieser Frage neuerlich auseinanderzusetzen haben. Es gehöre bereits zum fachlichen Standard, bei Großbaustellen mit beträchtlichen Auskofferungen unmittelbar an der Grundgrenze

Bodenuntersuchungen zu verlangen und nicht das Problem auf Beweissicherung und allfälligen Schadenersatz abzuschieben. Jedenfalls seien bereits Baggerungen (auch mit dem Nebeneffekt zerrissener Fernseh- und Telefonleitungen) vorgenommen worden.

Dem hat die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid entgegengehalten, es treffe zwar zu, dass "ein solches Vorbringen in der Bauverhandlung gemacht worden" sei. Allerdings hätten die Beschwerdeführer dieses Vorbringen "weder in der Berufung noch in den bisher erhobenen Vorstellungen vorgebracht". Damit habe die Berufungsbehörde mit Recht davon ausgehen können, dass diesbezüglich eine Verletzung von Nachbarrechten nicht behauptet worden sei.

Diese Begründung des angefochtenen Bescheides trifft zwar nicht zu, weil die Beschwerdeführer zu geologischen Aspekten im Berufungsverfahren ein Vorbringen erstattet haben (siehe oben), diesem Verfahrensmangel kommt aber letztlich keine wesentliche Bedeutung zu:

Zwar haben die Beschwerdeführer zutreffend erkannt, dass sich aus § 30 Abs. 1 BO ein Nachbarrecht dahingehend ergibt, dass der Nachbar in Bezug auf die Tragfähigkeit des Untergrundes geschützt werden soll, und zwar vor Gefahren einer übermäßigen Belastung des Baugrundes. In Fragen der Statik und der Tragfähigkeit des Untergrundes steht den Nachbarn somit ein Rechtsanspruch insoweit zu, als sich eine Gefahr von der zu verbauenden Liegenschaft auf ihre Grundfläche zu erstrecken vermag (siehe dazu die hg. Erkenntnisse vom 23. Jänner 1996, Zl. 95/05/0012, und vom 29. August 1995, Zl. 94/05/0336, mwN). Eine solche übermäßige Belastung des Baugrundes (also der zu bebauenden Liegenschaft) dahin, dass sich dadurch eine Gefahr von der zu verbauenden Liegenschaft auf die Grundstücke der Beschwerdeführer erstrecken könnte, haben die Beschwerdeführer mit ihrem Vorbringen aber nicht geltend gemacht. Vielmehr lässt sich ihr Vorbringen dahin zusammenfassen, dass es im Zuge der Bauausführung zu Schäden an Nachbarliegenschaften kommen könnte, wobei ein konkretes Vorbringen im Berufungsverfahren gegen den (letzten, hier maßgeblichen) erstinstanzlichen Bescheid vom 18. Dezember&

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at