

# TE Vwgh Erkenntnis 2004/1/27 2002/05/0769

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 27.01.2004

## Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag  
Niederösterreich;  
L80003 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan  
Niederösterreich;  
L82000 Bauordnung;  
L82003 Bauordnung Niederösterreich;  
10/07 Verwaltungsgerichtshof;  
40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §38;  
AVG §8;  
BauO NÖ 1996 §18 Abs1 Z2;  
BauO NÖ 1996 §19 Abs1 Z1 lita;  
BauO NÖ 1996 §19 Abs1 Z1;  
BauO NÖ 1996 §19 Abs1;  
BauO NÖ 1996 §21;  
BauO NÖ 1996 §48;  
BauO NÖ 1996 §56;  
BauO NÖ 1996 §6 Abs2 Z3;  
BauO NÖ 1996 §6 Abs2;  
BauO NÖ 1996 §63 Abs1;  
BauRallg;  
BauTV NÖ 1997 §155 Abs1 Z1;  
ROG NÖ 1976 §14 Abs2 Z4;  
VwGG §41 Abs1;

## 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. Albert Birkner, 2. der Dr. Roswitha Birkner, 3. des Mag. Walter Dickmanns und 4. der Mag. Brigitte Dickmanns, alle in Purkersdorf, vertreten durch Dr. Albert Birkner, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Parkring 2, gegen den

Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 7. Mai 2002, Zl. RU1-V- 01200/00, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. Stadtgemeinde Purkersdorf, vertreten durch Dr. Peter Gatternig, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Renngasse 9,

2. Mag. Eisner als Masseverwalterin im Konkurs über das Vermögen der Arge PBG Massivhaus Handelsgesellschaft mbH in Wien, vertreten durch Dr. Stefan Duschel, Rechtsanwalt in 1222 Wien, St. Wendelinplatz 6), zu Recht erkannt:

### **Spruch**

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben insgesamt dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90, der erstmitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 991,20 und der zweitmitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 991,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

### **Begründung**

Die Liegenschaft EZ 122, Grundbuch 01906 Purkersdorf, besteht (lt. Grundbuchsatzug vom 23. März 2000) aus den Grundstücken Nr. 572/7 Baufläche (begrünt) mit 2.309 m<sup>2</sup> und dem Grundstück Nr. .696 (Grundstücksadresse Karlgasse 11) mit einer Fläche von 98 m<sup>2</sup> und zwar Baufläche (Gebäude) mit 75 m<sup>2</sup>, Baufläche (befestigt) mit 4 m<sup>2</sup> und Baufläche (begrünt) mit 19 m<sup>2</sup>. Laut Kataster beträgt somit die Fläche der beiden Grundstücke insgesamt

2.407 m<sup>2</sup>. Das Grundstück Nr. .696 wird von dem Grundstück Nr. 572/7 umschlossen und liegt im westlichen Teil des letztgenannten Grundstückes ca. 3,50 m von dessen südlicher Grundstücksgrenze entfernt. Im Osten grenzt das Grundstück Nr. 572/7 an die öffentliche Verkehrsfläche Grundstück Nr. 546/2 Karlgasse. Es liegt nach dem bestehenden Flächenwidmungsplan der erstmitbeteiligten Stadtgemeinde im Bauland Wohngebiet. Als Bauweise sind offene oder gekuppelte Bauweise, als Bauhöhe Bauklasse I bzw. II und als Bauweise 25 % angeordnet. Im Süden grenzt an das Grundstück Nr. 572/7 das Grundstück Nr. 572/8 der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien. Im Osten liegt gegenüber dem Grundstück Nr. 572/7, getrennt durch die weniger als 14 m breite öffentliche Verkehrsfläche Karlgasse, das Grundstück Nr. 558 der dritt- und viertbeschwerdeführenden Parteien. An das letztgenannte Grundstück wiederum schließt im Süden das Grundstück Nr. 559 der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien.

Mit Eingabe vom 23. März 2000 beantragte die Arge PBG Massivhaus Gesellschaft mbH die Erteilung einer Baubewilligung zur Errichtung von zwei Doppelhäusern und einem Einzelhaus auf dem Grundstück Nr. 572/7. In der vom Bausachverständigen der mitbeteiligten Stadtgemeinde erstellten "Niederschrift über die Vorprüfung gemäß § 20 der NÖ BO 1996" vom 26. Mai 2000 ist festgehalten, dass für das zu bebauende Grundstück ein vorderer Bauwisch mit 5 m festgelegt sei und eine wildbachgefährdete Fläche (gelbe Zone) in das Grundstück reiche; in diesem Bereich seien vier Kleingärten geplant. Das Grundstück sei bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut und gelte als Bauplatz. Die Planung gehe von einem im Lage- und Höhenplan des Dipl. Ing. Friedrich R. vom 24. Februar 2000 festgelegten Grenzverlauf aus. Entsprechend der planlichen Darstellung sollen fünf Einfamilienhäuser in Massivbauweise mit Keller, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss errichtet werden. Die Wohnhäuser sollen im östlichen Grundstücksteil unterhalb des bereits bestehenden Einfamilienhauses errichtet werden, deren Mindestabstand zur nördlichen Grundstücksgrenze jeweils über der halben Gebäudehöhe liege. Bei den Häusern 1, 2 und 5 bleibe das Gelände im seitlichen Bauwisch unverändert. Bei den Häusern 3 und 4 werde das Gelände im seitlichen Bauwisch geringfügig abgegraben und das neu hergestellte Niveau der Bemessung der Gebäudehöhe zugrunde gelegt. Zur südlichen Grundstücksgrenze betrage der Abstand der Wohnhäuser zwischen 11 m und 13 m.

Die Beschwerdeführer erhoben gegen das Bauvorhaben Einwendungen.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 17. September 2001 wurde die beantragte "baubehördliche Bewilligung für die Errichtung von zwei Doppelwohnhäusern, einem Einfamilienhaus mit Garage sowie vier Garagen an der Grundstücksgrenze zur Karlgasse" erteilt. Die Baupläne und die Niederschriften über die Vorprüfung sowie die Protokolle der Bauverhandlungen wurden zu wesentlichen Bestandteilen des Baubewilligungsbescheides erklärt. In der Begründung dieses Bescheides wurde ausgeführt, dass der bautechnische Amtssachverständige zu den Einwendungen der Nachbarn, die vorgelegten Baupläne entsprächen nicht den gesetzlichen Anforderungen, in der Verhandlung vom 7. September 2000 die für notwendig erachteten Ergänzungen

vorgenommen habe. Durch den beigezogenen Sachverständigen sei der Einwand der Nachbarn, die Bebauungsdichte werde überschritten, widerlegt worden. Auch bei der für die Anrainer günstigsten Auslegung des Grenzverlaufes werde die zulässige Bebauungsdichte keinesfalls überschritten. Fragen der Wohndichte und des Ortsbildes betreffen keine subjektiv-öffentlichen Anrainerrechte. Die Niederösterreichische Umweltschutzanstalt sei in ihrem Gutachten in nachvollziehbarer Weise zum Ergebnis gekommen, dass die vom bewilligten Bauvorhaben zu erwartenden Immissionen die Grenzwerte nicht übersteigen. Der medizinische Sachverständige Dr. W. habe aufbauend auf den festgestellten Werten des lärmtechnischen Amtssachverständigen eine Gesundheitsschädigung ausgeschlossen. In den Auflagen 1 und 2 des Bewilligungsbescheides werde vorgeschrieben, dass vor Baubeginn der Boden auf seine Tragfähigkeit zu untersuchen und sämtliche tragenden Bauteile, insbesondere Stützbauwerke, unter Zugrundelegung einer statischen Berechnung zu dimensionieren seien.

Der dagegen erhobenen Berufung der Beschwerdeführer wurde mit Bescheid des Stadtrates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 30. Oktober 2001 keine Folge gegeben. Die Berufungsbehörde führte zur Begründung im Wesentlichen aus: Die Baupläne seien nicht mangelhaft. Die Aufrechterhaltung des bestehenden Grundwasserspiegels stelle kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht dar. Im Verfahren seien keine konkreten Bedenken hinsichtlich einer Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung der Nachbarn hervorgekommen. Eine Darstellung der Trinkwasserbrunnen und Abwasserentsorgungsanlagen sowie im Boden vorhandener Einbauten und verlegter Leitungsanlagen auf den Nachbargrundstücken in den Plänen sei für das Baubewilligungsverfahren nicht erforderlich. Die Frage der Bebauungsdichte sei kein subjektiv-öffentliches Anrainerrecht. Bei Berechnung der Bebauungsdichte sei nicht nur das Grundstück Nr. .696 im Ausmaß von 98 m<sup>2</sup>, sondern auch der Zubau der Berechnung zugrunde gelegt worden. Diesbezüglich sei auf die Einreichpläne und die von der Bauwerberin mit Eingabe vom 9. April 2001 vorgelegte Berechnung ebenso zu verweisen wie auf die Ausführungen des Bausachverständigen Dipl. Ing. P.. In der von der Bauwerberin mit Eingabe vom 9. April 2001 vorgelegten Berechnung werde die Fläche des Altbestandes und des Neubestandes ausgewiesen wie folgt: Häuser 5 x 70 m<sup>2</sup> = 350 m<sup>2</sup>, bestehendes Haus 98 m<sup>2</sup>, Zubau 53,3 m<sup>2</sup> und Garagen 72,6 m<sup>2</sup>, insgesamt daher 573,9 m<sup>2</sup>. Der Sachverständige Dipl. Ing. P. habe in der Stellungnahme vom 1. August 2001 zusammengefasst festgehalten, dass bei der Berechnung der bebauten Fläche der Altbestand des Wohnhauses im Westen des Bauplatzes sowie der geplante Zubau eingerechnet und zusätzlich auch die Garage entlang der Karlgasse laut Baubeschreibung bei der Überprüfung der bebauten Fläche dazugenommen worden seien. Dies obwohl durch die Änderung des Geländes die Garagen als unterirdisches Gebäude angesehen werden könnten und demnach deren Grundfläche nicht in die Berechnung der Bebauungsdichte mit einbezogen werden müsste. Durch diese zusätzliche Berücksichtigung der Garagen ergebe sich auch die Abweichung der von der Bauwerberin vorgelegten Berechnung von 573,9 m<sup>2</sup> zu der vom Amtssachverständigen Dipl. Ing. K. festgestellten auf der Basis von Architekt P. ermittelten Fläche von 585,71 m<sup>2</sup>. Diese Fläche liege aber jedenfalls unter der maximalen zulässigen Bebauungsdichte und zwar auch unter Berücksichtigung des von den erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien angenommenen Grenzverlaufes. Eine Überschreitung der zulässigen Bebauungsdichte liege somit nicht vor. Die von den Beschwerdeführern angesprochenen rechtlichen Interessen der Abwendung einer möglichen Rutschgefahr sowie die Sicherung der erforderlichen Statik würden durch die Auflagen 1 und 2 des erstinstanzlichen Bewilligungsbescheides hinreichend berücksichtigt. Im Übrigen betreffen Fragen der Statik keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte. Für die tragenden Bauteile, insbesondere betreffend die Stützmauern, liege eine statische Vorbemessung von Dipl. Ing. Jürgen Sch. vom August 2000 vor. Diese habe der technische Amtssachverständige Dipl. Ing. K. in der Verhandlung vom 7. September 2001 (gemeint offensichtlich 2000) auf Seite 5 der Niederschrift berücksichtigt. Sowohl die fachkundigen Stellungnahmen der NÖ Umweltschutzanstalt als auch das ärztliche Sachverständigengutachten Dris. W. schlossen eine Gesundheitsschädigung durch unzulässige Immissionen aus. Fragen der Üblichkeit des Befahrens einer Privatstraße seien im Bauverfahren nicht zu berücksichtigen und stellten keine subjektivöffentlichen Anrainerrechte dar. Auch Fragen des Ortsbildes könnten von den Nachbarn nicht geltend gemacht werden. In Purkersdorf existiere ein Bebauungsplan, sodass die Einholung eines Gutachtens zur Frage des Ortsbildes nicht erforderlich gewesen sei. Die Wienerwald-Deklaration sei rechtlich gesehen nur eine Absichtserklärung der ihr beigetretenen Gemeinden und stelle keine die Baubehörde bindende Rechtsnorm dar. Die im Raumordnungsprogramm enthaltenen allgemeinen Ziele seien durch den Flächenwidmungsplan und die Bebauungsvorschriften umgesetzt worden. Fragen der "Wohndichte" stellten ebenfalls keine subjektivöffentlichen Anrainerrechte dar. Die "Wohndichte" sei ein Begriff des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, welches in § 14 vorsehe, dass der Flächenwidmungsplan das Gemeindegebiet entsprechend den angestrebten Zielen zu gliedern und die

Widmungs- und Nutzungsarten für alle Flächen festzulegen habe, wobei unter Berücksichtigung der örtlichen Planung auch Wohndichteklassen festgelegt werden sollen. Auf der Basis dieser Wohndichteklassen sei der Bebauungsplan erlassen und in diesem für die gegenständliche Liegenschaft eine Bebauungsdichte von 25 % angeordnet worden. Bezüglich der mitbewilligten Kraftfahrzeugabstellanlagen (Garagen) werde darauf verwiesen, dass den maßgeblichen Gutachten entnommen werden könne, dass keine unzumutbaren Emissionen entstünden. Die Beschwerdeführer seien den Sachverständigengutachten nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegen getreten. Die zuletzt der Baubewilligung zugrunde gelegten Baupläne enthielten die für die Anrainer notwendigen Informationen. Auch bei der für die Beschwerdeführer günstigsten Annahme des strittigen Grenzverlaufes käme es zu keiner Überschreitung der Wohndichte und zu keiner Verletzung des Seitenabstandes. Der Grenzverlauf sei nur insoweit von der Baubehörde festzustellen, als ein für den Bauwerber im schlechtesten Fall anzunehmender Grenzverlauf die Baubewilligung verhindere.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde die dagegen erhobene Vorstellung der Beschwerdeführer als unbegründet abgewiesen. In der Begründung führte die belangte Behörde aus, die von den Beschwerdeführern geäußerte Befürchtung einer Beeinträchtigung der Grundwassergüte stelle kein subjektivöffentliches Anrainerrecht dar; derartige Fragen fielen in die Zuständigkeit der Wasserrechtsbehörde. Abgesehen davon, dass laut den Berechnungen der Baubehörde die Bebauungsdichte nicht überschritten werde, werde mit diesem Vorbringen kein subjektivöffentliches Anrainerrecht geltend gemacht. Da zwischen den Grundstücken der Dritt- und Viertbeschwerdeführer eine öffentliche Verkehrsfläche liege, komme eine Rutschgefahr für ihre Grundstücke schon auf Grund der dazwischen liegenden Straße nicht in Betracht. Hinsichtlich des direkt angrenzenden Grundstückes der Erst- und Zweitbeschwerdeführer sei festzuhalten, dass bei der Bauverhandlung am 7. September 2001 eine statische Vorbemessung vorgelegen sei und die Auflagepunkte 1 und 2 im Baubewilligungsbescheid der von diesen Beschwerdeführern geforderten Abwendung einer möglichen Rutschgefahr dienen. Im Übrigen betrage die geringste Entfernung des Hauses der Erst- und Zweitbeschwerdeführer zum nächstgelegenen Haus der Bauwerberin (Top Nr. 5) mindestens 17 m. Nach § 6 Abs. 2 Z. 2 der NÖ Bauordnung 1996 würden subjektiv-öffentliche Rechte begründet, die 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. Im Bauverfahren seien nach der Bestimmung des § 48 leg. cit. nur die beantragten Abstellplätze zu prüfen. Die Anzahl der Abstellanlagen entspreche dem gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß (fünf Abstellplätze für fünf Wohnungen). Die diesbezüglichen Immissionen seien daher von den Anrainern hinzunehmen, ohne dass es dazu eines Gutachtens eines umwelttechnischen und eines medizinischen Sachverständigen bedürfe. Dasselbe gelte für den Lärm, der sich aus der Benützung des Gebäudes zu Wohnzwecken oder der Abstellanlagen ergebe. Somit seien sämtliche unter dem Titel des Begründungsmangels und des Verfahrensmangels geltend gemachten Einwendungen unerheblich; der Immissionsschutz habe nur die Beurteilung des Bauvorhabens zum Gegenstand, nicht aber den Baubestand. Fragen des Ortsbildes und der Wohndichte beträfen keine subjektiv-öffentlichen Anrainerrechte. Eine Baueinstellung sei nicht Gegenstand eines Baubewilligungsverfahrens, sondern eines eigenen Verfahrens. Die Frage des Grenzverlaufes sei deshalb unerheblich, da durch die Entfernung der Gebäude zur Grenze des Grundstückes der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien weder der Bauwisch noch der Lichteinfall auf ihrem Grundstück beeinträchtigt würden. Die Bebauungsdichte sei kein subjektiv-öffentliches Anrainerrecht. Die Baubehörde habe auf Grund der NÖ Bauordnung 1996 den strittigen Grenzverlauf nicht mehr als Vorfrage gemäß § 38 Abs. 1 AVG zu beurteilen. Die fehlende und mangelhafte Fertigung von Einreichplänen und der Baubeschreibung betreffe kein subjektivöffentliches Anrainerrecht.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Die Beschwerdeführer erachten sich durch den angefochtenen Bescheid in ihrem gesetzlich gewährleisteten Recht auf Nichterteilung der beantragten Baubewilligung verletzt. Sie machen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete - ebenso wie die mitbeteiligten Parteien - eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführer waren im hier zu beurteilenden Baubewilligungsverfahren Parteien auf Grund ihrer Eigenschaft als Nachbarn im Sinne des § 6 Abs. 1 Z. 3 und 4 NÖ Bauordnung 1996. Nachbarn sind nach § 6 Abs. 1 zweiter Satz

NÖ Bauordnung 1996 nur dann Parteien, wenn sie durch das Bauwerk und dessen Benützung in den in Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten berührt sind.

§ 6 Abs. 2 leg. cit. 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 Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster (§ 4 Z. 9) der zulässigen (bestehende bewilligte und zukünftig bewilligungsfähige) Gebäude der Nachbarn dienen."

Die Beschwerdeführer vertreten auch vor dem Verwaltungsgerichtshof die Auffassung, die der Baubewilligung zu Grunde gelegten Pläne seien mangelhaft. Sie hätten im Verfahren vor den Verwaltungsbehörden rechtzeitig Einwendungen, die die Standsicherheit ihrer Gebäude betreffen, erhoben. Infolge der Beschaffenheit des Bauplatzes bestünde eine Rutschgefahr bei Errichtung des bewilligten Bauvorhabens, die jedenfalls das Nachbargrundstück der dritt- und viertbeschwerdeführenden Parteien beeinflusse. Die Baubehörden wären daher verpflichtet gewesen, die "Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Grund- und Trinkwasserversorgung sowie die Standsicherheit der Bauwerke der Nachbarn bzw. deren Beeinträchtigung durch Immissionen zu berücksichtigen". Hierzu wären sie nur in der Lage gewesen, wenn in den Plänen die in der Nachbarschaft vorhandenen Trinkwasserbrunnen, Abwasserentsorgungsanlagen und im Boden vorhandenen Einbauten und Leitungen ausgewiesen wären.

Den Beschwerdeführern ist insoweit zu folgen, dass gemäß § 19 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 die als Antragsbeilagen dem Antrag auf Baubewilligung anzuschließenden Baupläne (vgl. § 18 Abs. 1 Z. 2 NÖ Bauordnung 1996) alle Angaben zu enthalten haben, die für die Beurteilung des Vorhabens notwendig sind, wozu je nach Art des Vorhabens auch "bestehende Gebäude, Trinkwasserbrunnen und Abwasserentsorgungsanlagen, die im Bauboden des Baugrundstücks vorhandenen Einbauten sowie die darüber führenden Freileitungen" gehören (siehe die beispielsweise Aufzählung in § 19 Abs. 1 Z. 1 lit. a NÖ Bauordnung 1996). Das Fehlen dieser Angaben im Lageplan belastet jedoch den angefochtenen Bescheid nicht mit einer zu seiner Aufhebung führenden Rechtswidrigkeit, weil die beschwerdeführenden Nachbarn keinen Rechtsanspruch darauf haben, dass Baupläne in jeder Hinsicht den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen. Im Hinblick auf die Frage der Vollständigkeit von Planunterlagen kann der Nachbar vielmehr nur geltend machen, dass solche Mängel der Baupläne vorliegen, durch die er außer Stande gesetzt war, sich über die Art und den Umfang der Bauführung sowie über die Einflussnahme auf seine Rechte zu informieren (vgl. hierzu die bei Hauer/Zaussinger, Niederösterreichisches Baurecht,

6. Auflage, E 8 und 9 zu § 19 NÖ Bauordnung 1996, Seiten 276 f, referierte hg. Rechtsprechung). Für den Verwaltungsgerichtshof ist nicht erkennbar, inwiefern die Beschwerdeführer durch die behauptete Mangelhaftigkeit (fehlende Vollständigkeit) des hier maßgeblichen Lageplanes in der Geltendmachung ihrer subjektiv-öffentlichen Rechte verhindert waren. Gleiches gilt für die behauptete Fehlerhaftigkeit der Pläne und der Baubeschreibung infolge fehlender bzw. mangelhafter Fertigung durch die Bauwerberin.

Im gegebenen Zusammenhang berufen sich die Beschwerdeführer auf die Beeinträchtigung der Standsicherheit ihrer ober- und unterirdischen Bauwerke durch die Errichtung des bewilligten Bauvorhabens unter dem Gesichtspunkt einer drohenden Rutschgefahr bei Errichtung des bewilligten Bauvorhabens infolge nicht ausreichender Berücksichtigung der statischen Erfordernisse. Zutreffend hat jedoch die belangte Behörde den Baubehörden keinen Ermittlungsfehler bei der Prüfung der Beschaffenheit des Bauplatzes zur Last gelegt und darauf verwiesen, dass die erforderliche Statik des bewilligten Vorhabens in der Bauverhandlung erörtert und zur Hintanhaltung einer drohenden Rutschgefahr des Baugrundstückes auf Grund entsprechender fachkundiger Beurteilung des beigezogenen Sachverständigen in die Baubewilligung entsprechende Auflagen aufgenommen worden sind. Es kommt daher dem Beschwerdevorbringen, die Baubehörden hätten die die Grundstücke der Beschwerdeführer betreffende drohende

Rutschgefahr nicht von Amts wegen berücksichtigt, keine Berechtigung zu. Dass und warum die von den Baubehörden angeordneten Maßnahmen zur Gewährleistung der erforderlichen Standsicherheit des bewilligten Bauvorhabens nicht ausreichen sollten, wird in der Beschwerde nicht behauptet und konkretisiert.

Die Beschwerdeführer rügen, dass mit dem bewilligten Bauvorhaben die durch den Bebauungsplan festgelegte Bebauungsdichte von 25% überschritten werde. Sie verweisen darauf, dass in die Berechnung das bauordnungswidrig errichtete Garagenvordach am bereits bestehenden Wohnhaus nicht mit einbezogen worden sei.

§ 70 NÖ Bauordnung 1996 beschreibt die Bebauungsdichte als das Verhältnis der mit Gebäuden bebaubaren Teilfläche (Grundrissfläche nach § 4 Z. 8, d. i. die Fläche innerhalb der äußeren Begrenzungen eines Gebäudes oder Geschosses) zur Gesamtfläche des Grundstücks bzw. jenes Grundstücksteils, für den diese Bestimmung des Bebauungsplans gilt.

Im § 6 Abs. 2 Z. 3 NÖ Bauordnung 1996 ist als Nachbarrecht die Einhaltung der Bebauungsdichte nicht genannt. Ohne Rechtsirrtum hat daraus die belangte Behörde geschlossen, dass dem Nachbar ein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der Bebauungsdichte nicht zusteht, weil die Aufzählung der Nachbarrechte im § 6 Abs. 2 leg. cit. abschließend ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 11. Dezember 2001, Zl. 2001/05/0631, u. a.). Im Übrigen hat der Verwaltungsgerichtshof schon zur NÖ BauO 1976 ausgeführt, dass dem Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der Bebauungsdichte dann nicht zusteht, wenn - wie hier - Abstände und Gebäudehöhen ausdrücklich festgelegt sind (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 23. Jänner 1996, Zl. 95/05/0012, 17. September 1996, Zl. 95/05/0204, und vom 25. April 2002, Zl. 2000/05/0160).

Nach Ansicht der Beschwerdeführer erfolgt eine unzumutbare Belästigung der Nachbarschaft durch das Befahren der auf dem zu bebauenden Grundstück parallel zur Grundstücksgrenze des anrainenden Grundstückes der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien Richtung Westen angelegten "Privatstraße". Das Befahren einer Privatstraße durch mindestens sechs Fahrer sei ortsunüblich, zumal in der Karlgasse keine vergleichbare Zufahrt bestehe.

Dieser Einwand ist schon deshalb unberechtigt, weil sich die mit dem angefochtenen Bescheid überprüfte Baubewilligung nur auf die beantragte Errichtung zweier Doppelwohnhäuser, ein Einfamilienwohnhaus mit Garage und vier Garagen an der Grundstücksgrenze zur Karlgasse bezieht. Die zwischen dem Altbestand und dem bewilligten Einfamilienwohnhaus befindlichen fünf Stellplätze waren bereits vorhanden und durften offenbar auch bisher zulässigerweise benutzt werden. Sollte für diese Stellplätze keine baubehördliche Bewilligung vorliegen, wäre eine solche erst zu erwirken. Die bewilligten vier Stellplätze an der Karlgasse sowie die im bewilligten Einfamilienwohnhaus vorgesehene Garage entsprechen der im § 63 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 in Verbindung mit § 155 Abs. 1 Z. 1 NÖ Bautechnikverordnung 1997 vorgesehenen Stellplatzverpflichtung. Der Verwaltungsgerichtshof vermag keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides zu erblicken, wenn die belangte Behörde - gedeckt durch die nicht als un schlüssig zu erkennenden Gutachten der von den Baubehörden beigezogenen zuständigen Sachverständigen - auf Grund des vorliegenden Sachverhaltes zum Ergebnis gekommen ist, dass eine die örtliche Zumutbarkeit übersteigende Belästigung im Sinne des § 48 NÖ Bauordnung 1996 durch die bewilligten Stellplätze und deren Benützung nicht zu erwarten ist. Insoweit sich das Beschwerdevorbringen auf die Zufahrt zu den Garagenplätzen bzw. Abstellplätzen bezieht, ist darauf hinzuweisen, dass dort, wo der Bauwerber seiner Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen einschließlich der erforderlichen Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten nachkommt, die bestimmungsgemäße Verbindung mit dem öffentlichen Verkehrsnetz grundsätzlich keine Beeinträchtigung durch Immissionen erwarten lässt (vgl. das hg. Erkenntnis vom 17. Mai 1999, Zl. 97/05/0276, u.a.).

Schon im Hinblick auf die taxative Aufzählung der subjektivöffentlichen Nachbarrechte im § 6 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996 ist dem Verwaltungsgerichtshof im Rahmen einer Nachbarbeschwerde die Überprüfung der Rechtmäßigkeit eines im Instanzenzug ergangenen Baubewilligungsbescheides zu Fragen des Ortsbildes gemäß § 56 NÖ Bauordnung 1996 und der Wohndichte gemäß § 14 Abs. 2 Z. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 1976 entzogen. Ob die Baubehörden den Antrag der Beschwerdeführer auf Baueinstellung dem Gesetz entsprechend behandelt haben, war von der belangten Behörde nicht zu prüfen, weil Gegenstand des angefochtenen Bescheides auf Grund einer Vorstellung der Beschwerdeführer nur die (aufsichtsbehördliche) Überprüfung eines Baubewilligungsbescheides war.

Die Beschwerdeführer legen der belangten Behörde zur Last, sie habe im angefochtenen Bescheid den von ihnen im baubehördlichen Verfahren als strittig behaupteten Grenzverlauf des Baugrundstückes für nicht entscheidungserheblich erachtet.

Auch mit diesem Vorbringen zeigen die Beschwerdeführer keine zu seiner Aufhebung führende Rechtswidrigkeit des

angefochtenen Bescheides auf. Solange das zu bebauende Grundstück nicht im Grenzkataster eingetragen ist, werden sich trotz der Regelung des § 19 Abs. 1 Z. 1 NÖ Bauordnung 1996 betreffend die lagerichtige Darstellung der Grenzen des Baugrundstücks im Baubewilligungsverfahren - wie bisher - Grenzstreitigkeiten nicht vermeiden lassen (Hauer/Zaussinger, Niederösterreichisches Baurecht, 6. Auflage, Anm 1, Seite 322, vertreten die von der belangten Behörde offenbar übernommene, jedoch nicht zu begründende Auffassung, derartige Streitigkeiten sollten nach der Neufassung des zitierten Paragraphen keine Rolle mehr spielen). In solchen Fällen ist von der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auszugehen, wonach es sich bei der Frage eines bestimmten Grenzverlaufes um eine im Bewilligungsverfahren allenfalls auftretende Vorfrage gemäß § 38 AVG handelt, die jedoch von der Baubehörde nur insoweit zu lösen ist, als der Grenzverlauf für die Entscheidung über das Bauansuchen rechtlich erheblich ist (vgl. die bei Hauer/Zaussinger, 6. Auflage, E 89 ff zu § 21 NÖ Bauordnung 1996, Seiten 322 ff, wiedergegebene hg. Rechtsprechung). Im Beschwerdefall ist im Hinblick auf die von den Beschwerdeführern erhobenen Einwendungen der Grenzverlauf - wie die belangte Behörde richtig erkannt hat - nur für die Frage der Bebauungsdichte von entscheidender Bedeutung. Diese betrifft jedoch - wie oben dargelegt - kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht, weshalb die Beschwerdeführer durch die Unterlassung der Klärung des strittigen Grenzverlaufes des zu bebauenden Grundstückes in keinen derartigen Rechten verletzt sein konnten.

Da auch die behaupteten Verfahrensmängel somit nicht vorliegen, erweist sich der angefochtene Bescheid als frei von Rechtsirrtum.

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 VerordnungBGBl. II Nr. 333/2003, insbesondere deren § 3 Abs. 2.

Wien, am 27. Jänner 2004

#### **Schlagworte**

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Schutz vor Immissionen  
BauRallg5/1/6 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9 Baurecht Nachbar Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Baupläne BauRallg5/1/2 Beschwerdepunkt Beschwerdebegehren Entscheidungsrahmen und Überprüfungsrahmen des VwGH Besondere Rechtsgebiete

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

ECLI:AT:VWGH:2004:2002050769.X00

#### **Im RIS seit**

25.02.2004

#### **Zuletzt aktualisiert am**

28.05.2015

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

© 2025 JUSLINE

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

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