

# TE Vwgh Erkenntnis 2001/5/22 99/05/0096

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 22.05.2001

## 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 §13 Abs8 impl;  
AVG §37;  
AVG §39 Abs2;  
BauO NÖ 1976 §22 Abs1;  
BauO NÖ 1976 §22 Abs2;  
BauO NÖ 1976 §8 Abs3;  
BauO NÖ 1976 §93 Z1;  
BauO NÖ 1976 §97 Abs1 Z1;  
BauO NÖ 1996 §73 Abs3;  
BauO NÖ 1996 §77 Abs1;  
BauRallg;  
B-VG Art119a Abs5;  
VwRallg;

## Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):99/05/0100

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Waldstätten als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Thalhammer, über die Beschwerde

1. der Stadtgemeinde St. Valentin, vertreten durch Zamponi, Weixelbaum & Partner, Rechtsanwälte OEG in Linz, Kaisergasse 17, und 2. der WET Wohnungseigentümer Gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH in Wien, vertreten

durch Prunbauer, Themmer und Toth, Rechtsanwälte in Wien I, Biberstraße 15, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 10. März 1999, Zl. RU1-V-94089/09-12, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. Anita König, 2. Konrad Karner, 3. Silvia Kucher, 4. Thomas Kucher, 5. Ulrike Böhm und

6. Emmerich Böhm, sämtliche in St. Valentin, vertreten durch Dr. Thomas Gratzl, Rechtsanwalt in Wels, Ringstraße 35/1), zu Recht erkannt:

### **Spruch**

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Niederösterreich hat der erstbeschwerdeführenden Stadtgemeinde Aufwendungen in der Höhe von S 12.500,-- und der zweitbeschwerdeführenden Wohnbaugesellschaft Aufwendungen in der Höhe von S 15.000,-- jeweils binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Mehrbegehren der erstbeschwerdeführenden Stadtgemeinde wird abgewiesen.

### **Begründung**

Die zweitbeschwerdeführende Baugesellschaft ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. 362/1 der Liegenschaft EZ 1056, KG St. Valentin. Das Grundstück liegt im Bauland-Wohngebiet. Im bestehenden Bebauungsplan ist eine Geschoßflächenzahl von 0,7, eine Bebauungsweise: freie Anordnung der Gebäude und eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 7 m vorgeschrieben. Im Westen schließen an das vorgenannte Grundstück die ebenfalls der zweitbeschwerdeführenden Bauwerberin gehörenden Grundstücke Nr. 362/38 und 362/39, auf welchen die nicht beschwerdegegenständlichen so genannten Bauteile I und II errichtet worden sind. Auf den im Süden des Grundstückes Nr. 362/1 angrenzenden Grundstücken Nr. 362/43 und 362/44 wurde von der zweitbeschwerdeführenden Bauwerberin ein Seniorenheim und der so genannte Bauteil III errichtet. Beschwerdegegenständlich sind die Bauteile IV und V (Stiegen 10 bis 14), welche auf dem Grundstück Nr. 362/1 der zweitbeschwerdeführenden Bauwerberin plangemäß an der Nord- und Ostseite dieses Grundstückes errichtet werden sollen. Im Osten schließt an das Grundstück Nr. 362/1 der Bach Grundstück Nr. 1401/1. Entlang der Nordseite dieses Grundstückes führt die öffentliche Verkehrsfläche Grundstück Nr. 362/41 vorbei. An diese Straße schließt im Norden das Grundstück Nr. 362/37 der mitbeteiligten Parteien Emmerich und Ulrike Böhm, sowie das Grundstück Nr. 362/35 der mitbeteiligten Partei Konrad Karner.

Westlich der Grundstücke Nr. 362/38 und 362/39 befindet sich die öffentliche Verkehrsfläche Haydnstraße. Die mitbeteiligten Anita König und Silvia und Thomas Kucher sind als Eigentümer eines an der Haydnstraße befindlichen Grundstückes und damit als Anrainer dem beschwerdegegenständlichen Verfahren beigezogen worden.

Mit Eingabe vom 5. Oktober 1993 beantragte die zweitbeschwerdeführende Wohnbaugesellschaft die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung einer Wohnhausanlage, bestehend aus den Bauteilen IV und V mit insgesamt 36 Wohneinheiten und 36 Tiefgaragen-Abstellplätzen auf dem Grundstück Nr. 362/1, KG St. Valentin. Mit hg. Erkenntnis vom 27. Juni 1997, Zl. 96/05/0160, wurde die Beschwerde der zweitbeschwerdeführenden Wohnbaugesellschaft gegen den Bescheid der NÖ Landesregierung vom 22. April 1996 abgewiesen. In diesem Erkenntnis, auf welches gemäß § 43 Abs. 2 VwGG zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen wird, hat der Verwaltungsgerichtshof in rechtlicher Hinsicht festgehalten, dass die Erledigung des Bürgermeisters der erstbeschwerdeführenden Stadtgemeinde vom 18. Oktober 1993, mit welcher der zweitbeschwerdeführenden Wohnbaugesellschaft die beantragte Baubewilligung erteilt worden ist, kein Bescheid sei und daher die Vorstellungsbehörde zu Recht davon ausgegangen sei, dass kein tauglicher Rechtsmittelgegenstand vorliege.

Mit Eingabe vom 25. August 1997 beantragte die zweitbeschwerdeführende Wohnbaugesellschaft unter Vorlage von "drei Parieneinreichpläne" (Auswechslungsplänen), Plan Nr. 8715/51 bis 58, für die Wohnhausanlage in St. Valentin, Raiffeisenstraße-Haydnstraße, Stiege 10 bis 14 "die Erteilung der Baubewilligung gemäß Bauordnung 1976".

In der mündlichen Verhandlung vom 26. September 1997 erhoben die mitbeteiligten Parteien Einwendungen.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der erstbeschwerdeführenden Stadtgemeinde vom 18. November 1997 wurde der zweitbeschwerdeführenden Wohnbaugesellschaft die beantragte baubehördliche Bewilligung zum Neubau einer Wohnhausanlage Bauteile IV und V aufgrund der Austauschpläne vom 18. Oktober 1993 unter Nebenbestimmungen

gemäß § 92 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 1976 erteilt.

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

Aufgrund der dagegen erhobenen Vorstellungen der mitbeteiligten Parteien hat die belangte Behörde ergänzende Beweiserhebungen durchgeführt und u.a. ein Gutachten des Amtssachverständigen Dipl. Ing. R.J. eingeholt, in welchem u. a. Folgendes ausgeführt wird:

"...

Angaben aus der Einreichung:

Im Lageplan, Plan-Nr.: 8715/51, ist vor dem Stiegeneingang 11, 12, 13 und 14 die Geländehöhe - 0.50 m festgelegt. Im Bereich des Hofes ist die Geländehöhe - 0.15 m ausgewiesen.

Im Erdgeschossplan, Plan-Nr.: 8715/53, ist vor den Stiegeneingängen 11 bis 14 die Geländehöhe - 0.53 m festgelegt. Zusätzliche Geländehöhen sind in diesem Plan nicht enthalten.

Im Einreichplan Schnitte, Plan-Nr.: 8715/56, ist im Schnitt C-D, Stiege 12-14, die Geländehöhe im Gehsteig mit - 0.50 m und im Hof mit - 0.15 m festgelegt. Im Bereich des Daches ist eine Kote + 6.20 m eingetragen.

Die Höhe +/- 0.00 m entspricht der Höhe 267.85 m über Adria

und ist im Erdgeschossbereich (EG) festgelegt.

Im Detail-2 beträgt

die Höhe des Dachgeschossrohfussbodens + 5.68 m,

die Höhe der Deckenunterkante + 8.40 m,

die Höhe des Verschnittes der Innenwand mit der schrägen Dachkonstruktion + 7.40 m (+ 5.68 m + 1.72 m = + 7.40 m),

die Dachneigung 60 Grad und

die Außenmauerstärke 0.38 m.

Im Einreichplan Ansichten Nord, Süd, Plan-Nr.: 8715/57, ist in der Nordansicht bei der Stiege 10 und 11 sowie 12 bis 14 die Geländehöhe - 0.50 m festgelegt. Im Bereich des Daches ist die Kote + 6.20 m bzw. die Kote + 8.85 m ausgewiesen.

Im Einreichplan Ansichten Ost, West, Plan-Nr.: 8715/58, werden die Geländehöhen ähnlich wie im Einreichplan Ansichten Nord, Süd, Plan-Nr. 8715/57, im Hof mit - 0.15 m und im Gehsteig mit - 0.50 m dargestellt. Im Bereich des Daches werden die Koten + 6.20 m und + 6.50 m durch die Kote + 8.85 m im Bereich der Schnittkante der beiden Dachflächen (60 Grad bzw. 5 Grad geneigt) ergänzt.

Die Oberkante der vorspringenden Gebäudefronten im Bereich der Stiegeneingänge 11 bis 14 sowie die vorspringenden Gebäudefronten im Bereich der Ostansicht und Südansicht der Stiege 12 bis 14 sind nicht kotiert.

Ermittlung der Gebäudehöhen

Die Ermittlung der Gebäudehöhen der Nordgebäudefronten ist aufgrund der Geländehöhen, der Koten und zusätzlicher Messungen von nicht kotierten Abständen möglich.

Für die Ermittlung der Gebäudehöhe an der Westgebäudefront übereck der Nordgebäudefront fehlen zwar genaue Angaben über das angrenzende Geländeniveau, trotzdem ist aufgrund des gleichen Aufbaus der Fassade eine Stellungnahme möglich.

Beim gegenständlichen Bauvorhaben weicht das Niveau der Verkehrsfläche von dem des zur Bebauung vorgesehenen Teiles des Bauplatzes ab, daher sind für die unteren Begrenzungen der Gebäudefronten die verglichenen Geländehöhen maßgebend.

Die obere Begrenzung der Gebäudefronten erfolgt aufgrund der Angaben aus der Einreichung (Detail-2).

Nach den Erläuterungen der NÖ Bauordnung samt Durchführungsverordnungen und Nebengesetzen (Prugg Verlag Eisenstadt, 4. Auflage nach dem Stand 1.9.1993, Eisenstadt 1993), von DDr. Wolfgang Hauer und Dr. Friedrich Zaussinger, ist die Gebäudehöhe jeweils an der Gebäudefront zu messen. Die Gebäudehöhe wird gemessen vom

(vergleichenen) Gelände (Druckfehler in der zitierten Ausgabe) bis zur Schnittlinie zwischen Gebäudefront und Dachkonstruktion.

In der folgenden Skizze sind alle notwendigen Maße aus der Einreichung eingetragen, um die Höhe der Schnittlinie zwischen Gebäudefront und Dachkonstruktion zu berechnen.

Systemskizze

(ohne Maßstab)

(Im Original folgt eine Skizze)

Die Schnittlinie zwischen Gebäudefront und Dachkonstruktion

liegt auf der Höhe + 6.74 m.

Der obere Abschluss der Eingangsgebäudefront im Bereich der Stiege 11, 12, 13 und 14 ist nicht kotiert. Nach Messung werden die Oberkanten der vorspringenden Gebäudefronten mit +7.05 m festgelegt.

Stiege 11, Gebäudefront Nord

Höhe des Gebäudes an der Kante der Gebäudefront Nord mit der Gebäudefront Ost bzw. Gebäudefront Nord mit der Gebäudefront West

$$= + 6.74 \text{ m} + (- 0.50 \text{ m}) = 7.24 \text{ m}$$

Höhe des Gebäudes über dem Eingangsbereich = + 7.05 + (- 0.53 m) = 7.58 m

Gesamtbreite der Gebäudefront = 16.66 m = b1

Breite der vorspringenden Gebäudefront im Bereich des Einganges = 2.90 m

Breite der Gesamtgebäudefront abzüglich der vorspringenden

$$\text{Gebäudefront} = 16.66 \text{ m} - 2.90 \text{ m} = 13.76 \text{ m}$$

$$\text{Fläche der Gebäudefront} = A1 = (7.24 \text{ m} \times 13.76 \text{ m}) + (7.58 \text{ m} \times 2.90 \text{ m}) = 121.60 \text{ m}^2$$

$$\text{Gebäudehöhe} = GH1 = A1 : b1 = 121.60 \text{ m} : 16.66 \text{ m} = 7.30 \text{ m} \text{ Stiege 12, 13 und 14, Gebäudefront Nord}$$

$$\text{Höhe des Gebäudes an der Kante der Gebäudefront Nord mit der Gebäudefront Ost} = + 6.74 \text{ m} + (- 0.50 \text{ m}) = 7.24 \text{ m}$$

$$\text{Höhe des Gebäudes an der Kante der Gebäudefront Nord mit der Gebäudefront West} = + 6.74 \text{ m} + (- 0.50 \text{ m}) = 7.24 \text{ m}$$

$$\text{Höhe des Gebäudes über den Eingangsbereichen der Stiegeneingänge 12, 13 und 14} = + 7.05 + (- 0.53 \text{ m}) = 7.58 \text{ m}$$

$$\text{Gesamtbreite der Gebäudefront} = 46.23 \text{ m} = b2$$

$$\text{Breite der vorspringenden Gebäudefronten im Bereich der Eingänge} = 3 \times 2.90 \text{ m} = 8.70 \text{ m}$$

$$\text{Fläche der Gebäudefront} = A2 = (7.24 \text{ m} \times 37.53 \text{ m}) - (8.70 \text{ m} \times 7.58 \text{ m}) = 337.67 \text{ m}^2$$

$$\text{Gebäudehöhe} = GH2 = A2 : b2 = 337.67 : 46.23 \text{ m} = 7.30 \text{ m} \text{ Stiege 14, Gebäudefront West}$$

Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe an der Gebäudefront West der Stiege 14 wird davon ausgegangen, dass eine Unterteilung in eine Traufenfront und in eine Giebelfront (Rücksprung in der Fassade) nicht erforderlich ist, da durch den Einschnitt des Daches die Belichtungsebene wie beim traufenseitigen Dach erhalten bleibt.

Höhe des Gebäudes an der Kante an der Gebäudefront West mit

$$\text{der Gebäudefront Nord} = 6.74 \text{ m} + (- 0.50 \text{ m}) = 7.24 \text{ m}$$

Höhe des Gebäudes an der Kante des Fassadenrückspurges bzw.

$$\text{der Gebäudefront West mit der Gebäudefront Süd} = + 6.74 \text{ m} + (- 0.15 \text{ m}) = 6.89 \text{ m}$$

$$\text{Gesamtbreite der Gebäudefront} = 13.45 \text{ m} = b3$$

$$\text{Breite der rückspringenden Gebäudefront} = 2.20 \text{ m}$$

Gemessene Längen aus dem Einreichplan:

Breite der Gebäudefront bis zum geneigten Gelände = 8.76 m

Breite der Gebäudefront im Bereich des geneigten Geländes

= 2.25 m

Fläche der Gebäudefront = A3 = (7.24 m x 8.76 m) + (7.24 m +

6.89 m : 2 x 2.50) + (6.89 m x 2.20 m = 96.24 m<sup>2</sup>

Gebäudehöhe = GH3 = A3 : b3 = 96.24 : 13.45 m = 7.16 m Angaben aus dem Geometerplan

Die Höhe +/- 0.00 m entspricht der Höhe 267.85 m über Adria (Legende).

Im Lageplan ist der Stiegeneingang 11 mit der Höhe 267.39 m (- 50 m) und die Höhe des Weges mit 267.20 m (- 0.69 m), der Stiegeneingang 12 mit der Höhe 267.37 m (- 0.52 m) und die Höhe des Weges mit 267.18 m (- 0.71 m) der Stiegeneingang 13 mit der Höhe 267.38 m (- 51 m) und die Höhe des Weges mit 267.15 m (- 0.74 m), der Stiegeneingang 14 mit der Höhe 267.38 m (-0.51 m) und die Höhe des Weges mit 267.16 m (- 0.73 m) ausgewiesen. Zusätzlich ist die Höhe - 0.53 m im Bereich der vorgenannten Stiegeneingängen eingetragen.

Bei der Stiege 11 an der Kante der Nordgebäudefront mit der Ostgebäudefront ist die Höhenkote 267.36 m (- 0.53 m) und an der Kante der Nordgebäudefront mit der Westansicht ist die Höhenkote

267.38 m (- 0.51 m) eingetragen.

Bei der Stiege 12 bis 14 ist an der Kante der Nordgebäudefront mit der Ostgebäudefront die Höhenkote 267.39 m (- 0.50 m) und an der Kante der Nordgebäudefront mit der Westansicht ist die Höhenkote 267.32 m (- 0.57 m) eingetragen.

Bei allen anderen Gebäudekanten sind keine Geländehöhen angegeben.

Entlang der Straßenfluchlinie sind die Geländehöhen 266.90 m (- 0.90 m), 267.04 m (- 85 m), 267.07 m (- 82 m) und 267.08 (- 0.81 m) ausgewiesen.

In der Ansichtsdarstellung und im Schnitt A ist die Unterkante des Daches mit der Höhe 273.85 m (- 5.96 m) ausgewiesen. Im Schnitt A ist die Geländehöhe im Gehsteig mit 267.02 m (- 0.87 m) eingetragen.

#### Gutachten

Die Ermittlung der Gebäudehöhen an der Nordseite und Westseite ist dann möglich, wenn die festgelegten Maßangaben durch zusätzliche Messungen aus den Einreichplänen ergänzt werden.

#### Ermittlung der Gebäudehöhen:

Gebäudefront Stiege 11, Ansicht Nord

Die Gebäudehöhe GH1 beträgt 7.30 m.

Gebäudefront Stiege 12 bis 14, Ansicht Nord

Die Gebäudehöhe GH2 beträgt 7.30 m.

Gebäudefront Stiege 14, Ansicht West

Die Gebäudehöhe GH3 beträgt 7.16 m.

Beim Vergleich des Geländeniveaus in der Einreichung mit denen aus dem Geometerplan muss angemerkt werden, dass in den beiden Planunterlagen verschiedene +/- 0.00-Angaben festgelegt sind. Der Unterschied beträgt 4 cm (Einreichung 267.85 m, Geometerplan: 267.89 m über Adria).

Vergleicht man im Verhältnis zueinander die Geländehöhen einerseits in der Einreichung und andererseits im Geometerplan, sind nur geringe Unterschiede gegeben z.B. ist in der Einreichung bei der Stiege 11, an der Kante der Nordgebäudefront mit der Ostgebäudefront bzw. an der Kante der Nordgebäudefront mit der Westgebäudefront die Höhenkote - 0.50 m anzunehmen. Im Geometerplan betragen die entsprechenden Höhen - 0.53 m bzw. - 0.51 m (relative Differenz von 1 cm bzw. 3 cm zur Einreichung). Weiters kann bei der Stiege 12 bis 14 an der Kante der

Nordgebäudefront mit der Ostgebäudefront und an der Kante der Nordgebäudefront mit der Westgebäudefront die Höhenkote - 0.50 m angenommen werden. Im Geometerplan betragen die entsprechenden Höhen - 50 m bzw. - 0.57 m (relative Differenz von 0 cm bzw. 7 cm zur Einreichung)."

Den Parteien wurde zu diesem Gutachten Parteiengehör gewährt.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid der NÖ Landesregierung vom 10. März 1999 wurde der Vorstellung der mitbeteiligten Anrainer Folge gegeben, der angefochtene Bescheid behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeinderat der Stadtgemeinde St. Valentin verwiesen. In der Begründung wurde hiezu ausgeführt: Der Bauverhandlung vom 20. Oktober 1997 sei eine Höhenberechnung des Architekten zugrunde gelegen, nach der die Gebäudehöhe und die Gebäudefront Stiege 10, 11, Ansicht Nord, sowie Stiege 12 bis 14, Ansicht Nord, 6.89 m betrage. Eine Berechnung der Gebäudehöhe im Bereich der Gebäudefront Stiege 14, Ansicht West, sei dieser Einreichunterlage nicht zu entnehmen. Diese Höhenberechnung sei laut Verhandlungsschrift vom bautechnischen Sachverständigen nicht begutachtet und auf ihre inhaltliche Richtigkeit überprüft worden. Die Vorstellungswerber hätten in der Bauverhandlung neben sonstigen zahlreichen Einwendungen ausgeführt, dass durch das beantragte Projekt die zulässige Gebäudehöhe sowie die Geschoßflächenzahl überschritten werde. Zu der von den Anrainern vorgebrachten Überschreitung der Gebäudehöhe seien von der Aufsichtsbehörde zwei Gutachten des Amtssachverständigen der zuständigen Abteilung eingeholt worden, da aus dem vorgelegten Bauakt nicht nachvollziehbar hervorgegangen sei, ob die zulässige Gebäudehöhe durch das beantragte Projekt überschritten werde. Das erste Gutachten sei nicht entscheidungswesentlich und könne außer Betracht bleiben.

In der Folge wird das oben bereits wiedergegebene Gutachten zur Grundlage der angefochtenen Entscheidung gemacht und in der Begründung weiters ausgeführt:

Auszugehen sei davon, dass im Beschwerdefall die Gebäudehöhe jeweils an der Gebäudefront zu messen sei. Sie werde vom (vergleichenen) Gelände bis zur Schnittlinie zwischen Gebäudefront und Dachkonstruktion gemessen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe betrage laut Bebauungsplan im Beschwerdefall 7 m. An der den Anrainern zugekehrten Nord- und Westseite werde diese Gebäudehöhe in den Einreichplänen überschritten. So betrage die Gebäudehöhe im Bereich der Stiege 11, Ansicht Nord, 7,30 m; im Bereich der Stiegen 12 bis 14, Ansicht Nord, 7,30 m sowie im Bereich der Stiege 14, Ansicht West, 7,16 m. Der Einwand der Anrainer, dass die im Gutachten angeführten Grundlagen nicht mit den Einreichplänen ident wären (Geometerplan) gehe deshalb ins Leere, weil Beweisthema des Gutachtens ausdrücklich die Berechnung der Gebäudehöhe aufgrund der Einreichpläne gewesen sei. Zur Niveauveränderung sei auszuführen, dass auch diese Gegenstand des Gutachtens (hier unter Heranziehung des Geometerplans) gewesen sei. Der Gutachter sei zum Ergebnis gekommen, dass das Geländeniveau in der Einreichung von dem Geländeniveau in dem (auf den tatsächlichen Bestand abstellenden) Geometerplan um 4 cm abweiche. Dieser Unterschied sei jedoch rechtlich unbeachtlich und gehe daher der Einwand der Anrainer ins Leere. Dass die Höhenermittlung im Bereich Ansicht Nord nicht auch den höheren Teil des 45 Grad geneigten Daches der Stiege 10 berücksichtige, liege daran, dass dieser Teil nicht den Anrainern zugekehrt sei, somit kein Anrainerrecht berühre und daher auch nicht Gegenstand des Gutachtens gewesen sei. Entgegen der Ansicht der Vorstellungswerber seien die unterschiedlichen Niveaus im Eingangsbereich im Gutachten berücksichtigt worden. Im Gutachten sei der Schnittpunkt Unterkante Dachschräge als Unterkante Dachkonstruktion mit der Gebäudefront aufgrund der gewählten Ausführungsart (Sargdeckelkonstruktion), und nicht, wie in der Stellungnahme ausgeführt, Unterkante Decke herangezogen worden. Entgegen der Ansicht der Vorstellungswerber sei die Dachkonstruktion auch nicht an der Oberkante der Stahlbetondecke zu berechnen, da die Dachkonstruktion über dem letzten Geschoss für die Ermittlung der Gebäudehöhe nicht bestimmend sei. Sollte die Skizze auf Seite 156 der NÖ Bauordnung 1976, Hauer-Zaussinger,

4. Auflage, nach dem Stande 1. September 1993, für die Bemessung der Gebäudehöhe verwendet werden, so werde darauf aufmerksam gemacht, dass diese einerseits die Auffassung der Autoren widerspiegle, andererseits aber auch erst dann wirksam werde, wenn das Dach mehr als 60 Grad Neigung habe, was hier jedoch nicht der Fall sei. Zur Stellungnahme der Beschwerdeführer sei auszuführen, dass die in den Erläuterungen zu § 22 der NÖ Bauordnung 1976 in Abbildung 1 dargestellte Zeichnung im Widerspruch zum Erläuterungstext stehe, wonach die Gebäudehöhe vom verglichenen Gelände bis zur Schnittlinie zwischen Gebäudefront und Dachkonstruktion zu bemessen sei. Ob nun der maßgebliche Punkt in Abbildung 1 für die Berechnung der Gebäudehöhe an der Oberkante des Sparrens oder in der Dachhaut mit dem Sparren ende, wie die Stadtgemeinde St. Valentin vermeine, oder der der Gesimsoberkante sei, wie die zweitbeschwerderührende Wohnbaugesellschaft ausföhre, lasse sich aus der

Abbildung 1 nicht eindeutig herauslesen. Während also die Abbildung 1 keine eindeutige und allgemein gültige Erklärung für die Berechnung der Gebäudehöhe abgebe und verschiedene Auslegungsmöglichkeiten zulasse, spreche hingegen der Erläuterungstext zu § 22 der NÖ Bauordnung im genannten Kommentar in klarer Weise davon, wie die Gebäudehöhe zu bemessen sei. Aus diesem Grund sei dem Erläuterungstext, der klar gefasst sei, gegenüber der Abbildung 1 der Vorrang zu geben und für die Berechnung der Gebäudehöhe heranzuziehen. Ein Gesimse entsprechend der bautechnischen Definition sei nicht enthalten und scheide somit die Berechnung der Gebäudehöhe aus der Schnittlinie zwischen Gebäudefront und Gesimsoberkante schon aus diesem Grunde aus. Den Vorstellungswerbern käme im Beschwerdefall bezüglich der Geschoßflächenzahl kein Anrainerrecht zu.

Gegen diesen Bescheid richten sich die vorliegenden Beschwerden. Die erstbeschwerdeführende Stadtgemeinde erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid ihrem Vorbringen zufolge in dem Recht auf Selbstverwaltung verletzt. Sie macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Die zweitbeschwerdeführende Baugesellschaft erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid ihrem Vorbringen zufolge in dem Recht auf Erteilung der beantragten Baubewilligung verletzt. Sie macht ebenfalls Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Die belangte Behörde und die mitbeteiligten Parteien erstatteten Gegenschriften mit dem Antrag, die Beschwerden kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in den infolge ihres sachlichen und persönlichen Zusammenhangs zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung verbundenen Beschwerdesachen erwogen:

Gemäß § 77 Abs. 1 der am 1. Jänner 1997 in Kraft getretenen NÖ Bauordnung 1996 (siehe hiezu auch § 78 Abs. 1 dieses Gesetzes) sind die am Tage des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren nach der bisherigen Rechtslage zu Ende zu führen.

Ein ursprünglich über einen Antrag eingeleitetes Baubewilligungsverfahren kann auch nach Projektsänderung(modifikation) dann als anhängig angesehen werden, wenn sich durch die an sich zulässige Projektsänderung(modifikation) an der Sache, also an ihrem Wesen (Charakter), nichts ändert (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 23. März 1999, Zl. 98/05/0215, BauSlg. Nr. 56).

Im Beschwerdefall sind sowohl die Parteien des Baubewilligungsverfahrens als auch die Baubehörden und die belangte Behörde von einem durch das Baugesuch der beschwerdeführenden Bauwerberin im Jahre 1993 eingeleiteten Verfahren ausgegangen. Der Verwaltungsgerichtshof vermag dieser Annahme im Beschwerdefall trotz der mit Antrag vom 25. August 1997 von der beschwerdeführenden Bauwerberin vorgenommenen Projektsänderung nicht entgegenzutreten, weil durch die vorgenommene Auswechslung der Einreichpläne - wie sich aus einem Vergleich mit den in den Verwaltungsakten einliegenden ursprünglichen Einreichplänen ergibt - am Wesen (dem Charakter) des beantragten Bauvorhabens im Sinne der oben wiedergegebenen Rechtsprechung nichts geändert worden ist.

Tragender - und somit für das Beschwerdeverfahren allein maßgeblicher - Aufhebungsgrund (zur bindenden Wirkung der tragenden Aufhebungsgründe eines aufsichtsbehördlichen Bescheides siehe beispielsweise das hg. Erkenntnis vom 20. April 2001, Zl. 99/05/0129) einer gemäß § 61 der NÖ Gemeindeordnung von den mitbeteiligten Nachbarn (Anrainer gemäß § 118 Abs. 8 NÖ Bauordnung 1976) erhobenen Vorstellung gegen den gemeindebehördlichen Baubewilligungsbescheid war die - nach Ansicht der belangten Behörde unzutreffende - Rechtsauffassung des Gemeinderates der beschwerdeführenden Stadtgemeinde, die Gebäudehöhe des bewilligten Bauvorhabens der beschwerdeführenden Bauwerberin entspräche den Anordnungen der NÖ Bauordnung 1976 im Zusammenhang mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. Die von der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid vorgenommenen Rechtsausführungen zur Berechnung der Gebäudehöhe nach der NÖ Bauordnung 1976 sind jedoch ihrerseits aus folgenden Gründen mit dem Gesetz nicht in Einklang zu bringen.

Die hier maßgeblichen Bestimmungen des § 22

NÖ Bauordnung 1976 haben folgenden Wortlaut:

"§ 22

Höhe der Bauwerke

(1) Die Gebäudehöhe ist nach der mittleren Höhe der Gebäudefront über dem verglichenen Gelände zu bemessen; bei

zurückgesetzten Geschoßen ist deren Deckenoberkante für die Gebäudehöhe maßgebend. Die Höhe anderer Bauwerke wird nach der Lage ihres obersten Punktes über dem verglichenen Gelände bemessen, wobei untergeordnete Bauteile außer Betracht bleiben.

(2) Als Gebäudehöhe gilt grundsätzlich das Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche. Weicht das Niveau der Verkehrsfläche von dem des zur Bebauung vorgesehenen Teiles des Bauplatzes ab, so ist die verglichene Geländehöhe maßgebend.

...

(4) Die zulässige Höhe von Bauwerken an oder gegen Straßenfluchlinien darf nicht mehr betragen als der Abstand zwischen den beiden an der Verkehrsfläche liegenden Baufluchlinien.

Hievon können Ausnahmen gewährt werden, wenn ...

Bei Hangbebauungen darf die Gebäudehöhe eine Parallelle zum Gelände im Lotrecht gemessenen Abstand der im Bebauungsplan festgelegten Bebauungshöhe um höchstens 1 m überschreiten.

...

(6) Bei den Bauklassen I bis VIII darf die Anzahl der Vollgeschoße nicht größer sein als die Nummer der jeweiligen Bauklasse. Die Gebäudehöhe darf die im Bebauungsplan festgelegte Bebauungshöhe bis zur Bauklasse VII jeweils um höchstens 1 m, bei Giebelfronten um höchstens 4 m überschreiten. Nebengebäude oder untergeordnete Gebäudeteile dürfen abweichend von der Bebauungshöhe errichtet werden, wenn sie das Ortsbild nicht stören.

...

(9) Die nach Abs. 7 und 8 zu berechnenden Höhen sind nach den geringsten Abständen zu ermitteln, wenn die beiden Gebäudeseiten oder die Grundstücksgrenze oder die Gebäudeseite nicht parallel zueinander verlaufen."

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

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

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

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

Bezüglich der Feststellung der Geländehöhe ist von den Angaben in den Einreichplänen auszugehen; dies deshalb, weil das Baubewilligungsverfahren ein Projektsgenehmigungsverfahren ist und der in den Einreichplänen und in der Baubeschreibung zum Ausdruck gebrachte Bauwillen des Bauwerbers entscheidend ist (vgl. hiezu Hauer, Der Nachbar im Baurecht, 5. Auflage, S. 67 und 70 sowie das bereits erwähnte hg. Erkenntnis vom 24. März 1998, BauIg. Nr. 64/1998). Divergieren die maßgeblichen Höhenangaben (Koten) in den einzelnen Einreichplänen (in dem der angefochtenen Entscheidung zugrunde gelegten Gutachten des Dipl. Ing. R.J. werden solche unter Hinweis auf den

Geometerplan und die übrigen Einreichpläne aufgezeigt), hat die Behörde im Ermittlungsverfahren allfällige Unklarheiten mit den Parteien auszuräumen und, falls erforderlich, dem Bauwerber entsprechende (Mängelbehebungs-)Aufträge zu erteilen. Infolge der ausdrücklichen Regelung des § 97 Abs. 1 Z. 1 NÖ Bauordnung 1976 ist für die Lage des Bauwerkes ausschließlich der Lageplan maßgebend (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 26. Februar 1985, Zl. 83/05/0171, BauSlg. Nr. 392). Sollte die im Lageplan angegebene Geländehöhe (Kotierung) nicht dem ursprünglichen (gewachsenen) Gelände entsprechen, ist davon auszugehen, dass mit dem Antrag auf Erteilung der Baubewilligung auch die so aus dem vorgelegten Lageplan ersichtliche Veränderung der Höhenlage des Geländes im Sinne des § 93 Z. 1 NÖ Bauordnung 1976 als mitzubewilligen beantragt worden ist.

Ergänzend zu dem Vorhergesagten ist festzuhalten:

Grundsätzlich ist die Vorstellungsbehörde berechtigt, im Falle von Verfahrensmängeln ein eigenes Ermittlungsverfahren durchzuführen, insbesondere dann, wenn klarzustellen ist, ob eine Rechtsverletzung überhaupt vorliegt (siehe hiezu Hauer, Der Nachbar im Baurecht, 5. Auflage, S. 157, mit weiteren Nachweisen). Es ist daher nichts dagegen einzuwenden, wenn sich die Aufsichtsbehörde unter Heranziehung der Angaben in den maßgeblichen Plänen zur Berechnung der Gebäudehöhe des zu bewilligenden Bauvorhabens eines Sachverständigen bedient. Das der angefochtenen Entscheidung zugrunde gelegte Gutachten über die Berechnung der Gebäudehöhe lässt aber - soweit dies vom Verwaltungsgerichtshof nachvollzogen werden kann (eine entsprechende Begründung im angefochtenen Bescheid fehlt hiezu) - erkennen, dass die vom Verwaltungsgerichtshof zu § 22 NÖ Bauordnung 1976 entwickelten Rechtsgrundsätze zur Ermittlung der Gebäudehöhe nicht zur Gänze beachtet worden sind. Der Verwaltungsgerichtshof teilt zwar die Ausführungen in diesem Gutachten bezüglich der Schnittlinie zwischen Gebäudefront und Dachkonstruktion des hier zu beurteilenden Bauvorhabens (und nicht die offenbar von der beschwerdeführenden Bauwerberin herangezogene Traufenhöhe). Warum jedoch für die den mitbeteiligten Anrainern zugekehrten Nord- und Westseiten der Gebäudefronten zunächst mehrere Gebäudehöhen ermittelt worden sind und welche Überlegungen dieser Berechnung zugrunde liegen und wie letztlich eine Gebäudehöhe für eine Gebäudefront ermittelt worden ist, kann nicht schlüssig nachvollzogen werden. Aus der Nordansicht ergibt sich eine einheitliche Höhenlage (- 0,50 m) an der Gebäudefront. Eine entsprechende Begründung fehlt sowohl im Gutachten als auch im angefochtenen Bescheid. Die Ermittlung der Gebäudehöhe aus der Division der Breite einer durch einen näher zu erläuternden Rechenvorgang festgestellten Gebäudefront mit einer bestimmten - für den Verwaltungsgerichtshof ebenfalls nicht sicher nachvollziehbaren - Höhenangabe lässt sich dem Gesetz nicht entnehmen und ohne nähere Begründung rechtlich nicht nachvollziehen.

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

Aus diesen Gründen belastete daher die belangte Behörde ihren Bescheid mit einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes, weshalb dieser gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben war.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994. Die Abweisung des Kostenmehrbegehrens der beschwerdeführenden Stadtgemeinde betrifft den nicht erforderlichen Stempelgebührenaufwand.

Wien, am 22. Mai 2001

## **Schlagworte**

Inhalt der Vorstellungsentscheidung Aufgaben und Befugnisse der Vorstellungsbehörde Anzuwendendes Recht  
Maßgebende Rechtslage VwRallg2 Sachverhalt Sachverhaltsfeststellung Rechtsmittelverfahren  
Vorstellung Baubewilligung BauRallg6

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2001:1999050096.X00

**Im RIS seit**

06.12.2001

**Zuletzt aktualisiert am**

08.08.2009

**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)