

# TE Vwgh Erkenntnis 1996/4/23 96/05/0025

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.04.1996

## Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Niederösterreich;

L81703 Baulärm Niederösterreich;

L82000 Bauordnung;

L82003 Bauordnung Niederösterreich;

40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §8;

BauO NÖ 1976 §118 Abs9 Z1 idF 8200-12;

BauO NÖ 1976 §120 Abs3 idF 8200-9;

BauRallg;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Bernegger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Kommissär Dr. Gritsch, über die Beschwerde der A in W, vertreten durch Dr. K, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 28. November 1995, Zl. R/1-V-94241/01, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft "XY" reg. Genossenschaft m.b.H. in R, vertreten durch Dr. F, Rechtsanwalt in Z, 2. Gemeinde R, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,--, der erstmitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von S 12.860,-- und der zweitmitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von S 12.500,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Mit Ansuchen vom 6. April 1995 hat die erstmitbeteiligte Partei die Erteilung einer Baubewilligung für den Neubau einer Wohnhausanlage mit zehn Wohneinheiten in insgesamt drei Häusern auf dem Grundstück Nr. 2074, EZ 238, KG M, beantragt. Mit Verständigung vom 19. April 1995 wurde über dieses Ansuchen eine mündliche Verhandlung für den 5. Mai 1995 anberaumt, zu der die Beschwerdeführerin nachweislich als Anrainerin unter Hinweis auf die Präklusionsfolgen des § 42 AVG geladen wurde. Am 25. April 1995 erstellte der Vertreter des niederösterreichischen

Gebietsbauamtes I ein Gutachten dahingehend, ob das Bauvorhaben zur bestehenden Bebauung in einem auffallenden Widerspruch stehe. Als nordöstliche Begrenzung des Beurteilungsgebietes wurden die fast durchwegs unverbauten Grundstücke mit der Widmung "Grünland" angenommen; die südwestliche Begrenzung bilde das Gebiet entlang der Landstraße 1161/2 bis zum Bereich der K-Kirche, die vom Standort des zu bebauenden Grundstückes deutlich sichtbar sei. Als nordwestliche Begrenzung wurde der Bereich bis zur Landesstraße 1233 angenommen, da durch das in Richtung Nordwesten ansteigende Gelände das gegenständliche Grundstück von der Landesstraße 1233 aus teilweise einsehbar sei. Von der R-Straße aus, und zwar im Bereich der Grundstücke Nr. 199 und 1203/4, würden die geplanten Wohnhäuser ebenfalls sichtbar sein, da dieser an die R-Straße angrenzende Bereich nicht verbaut sei, weshalb auch der Bereich (bis an die R-Straße) in das Beurteilungsgebiet miteinbezogen werde. Nach der Beschreibung der Bebauung im vorgenannten abgegrenzten Beurteilungsgebiet stellte der Gutachter zusammenfassend fest, daß ca. 95 % der Bebauung im Beurteilungsgebiet eingeschößig (Traufenhöhe ca. 4 bis 5 m) sei. Die Gebäude im Ortskern seien fast ausschließlich in geschlossener Bauweise errichtet, am Ortsrand, und zwar im nordöstlichen Bereich des Beurteilungsgebietes, seien dagegen auch Wohnhäuser in offener und gekuppelter Bauweise vorzufinden. Den optischen Übergang vom verbauten zum nichtverbauten Grünland bildeten kleinvolumige Kellergebäude. Auf dem zu bebauenden Grundstück sollten laut Einreichplänen drei Wohnhäuser in offener Bauweise errichtet werden, wobei die Wohnhäuser so situiert werden sollten, daß die schmalen Giebelseiten in Richtung Landesstraße gerichtet sind. Die Längsseiten der Wohnhäuser verlaufen demnach parallel zu den Anrainergrundstücken (unter anderem auch zu dem der Beschwerdeführerin). Die geplanten Wohnhäuser, die eine maximale Traufenhöhe von 4,40 m aufwiesen, würden sich laut Gutachten hinsichtlich der Gebäudehöhe in das bestehende Ortsbild einfügen. Hinsichtlich der geplanten Situierung wurde festgestellt, daß im abgegrenzten Beurteilungsgebiet, und zwar im unmittelbaren Bereich des gegenständlichen Grundstückes, drei verschiedene Bauweisen, nämlich offen, geschlossen und gekuppelt vorzufinden seien. Daher sei auch die geplante offene Bauweise hinsichtlich des Ortsbildes vertretbar. Bezüglich der Gebäudeflucht zur Landesstraße hin wurde festgestellt, daß der überwiegende Teil der Gebäude an der Landesstraße 1224/1 direkt an der Straßenflucht situiert sei, daher ergebe die geplante Situierung des Wohnhauses 1, nämlich in derselben Straßenflucht wie der bestehende Stadel, ebenfalls eine Einfügung in das bestehende Ortsbild. Die Häuser 2 und 3 würden sich bis zur südwestlichen Grundgrenze erstrecken; der daran unmittelbar angrenzende Bereich sei derzeit noch unbebaut. Die zur Landesstraße 1224/1 hin situierten Giebelansichten könnten als Fortsetzung der bestehenden Giebelansichten eines nahe gelegenen Streckhof-Ensembles angesehen werden. Der linke Bauwich betrage 8,50 m, der rechte Bauwich (zum Grundstück der Beschwerdeführerin) betrage 4 m, damit sei der erforderliche Lichteinfallswinkel nach § 21 Abs. 1 der Niederösterreichischen Bauordnung auch dann noch gewährleistet, wenn auf dem Anrainergrundstück Gebäude mit derselben Gebäudehöhe wie die geplanten Wohnhäuser direkt an der Grundgrenze errichtet würden.

Zusammenfassend stellte der Gutachter fest, daß sich die geplanten Wohnhäuser hinsichtlich der Gebäudehöhe und Situierung in die bestehende Bebauung einfügten.

Die Beschwerdeführerin brachte vor der Verhandlung schriftliche Einwendungen gegen das Bauvorhaben vor und führte aus, in einem Gutachten zu einem früheren Bauvorhaben der erstmitbeteiligten Partei (das aber zurückgezogen wurde) sei ausgeführt worden, daß 98 % der Bebauung im Beurteilungsgebiet eine geschlossene Bauweise aufweise. Zumeist handle es sich hierbei um Streckhöfe, woraus folge, daß ein ortsbaulich und bauhistorisch schützenswertes Ensemble vorhanden sei, das durch das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben vollkommen zerstört würde und einen krassen und auffallenden Widerspruch zur bestehenden Bebauung darstelle. Im gegenständlichen Bezugsgebiet handle es sich ausschließlich um Einfamilienhäuser mit gering bebauter Fläche, daran vermöge auch der Umstand nichts zu ändern, daß 2 % der Bebauung in der gesamten Gemeinde eine offene Bauweise darstelle. Die in Längsform geplante ca. 85 m lange Wohnhausanlage bringe für das Grundstück der Beschwerdeführerin eine Beeinträchtigung der Belichtungsverhältnisse. Im Fall des Ausbruches eines Großbrandes sei die Beschwerdeführerin mit ihrem Anrainergrundstück jedenfalls gefährdet, durch die Errichtung zahlreicher Fenster und Türen werde die Beschwerdeführerin beträchtlichen und unzumutbaren Immissionen ausgesetzt.

In der Verhandlung vom 5. Mai 1995 wurde das Bauvorhaben beschrieben, demnach sollte die Beheizung sämtlicher Wohnungen mittels Elektroheizung erfolgen, entsprechende Notkammine seien für alle Wohnungen vorgesehen. Das Gutachten des Gebietsbauamtes I vom 25. April 1995 wurde erörtert, der bautechnische Sachverständige schlug eine

Reihe von Auflagen vor, bei deren Einhaltung aus bautechnischer Sicht gegen die Erteilung der Baubewilligung kein Einwand bestünde.

Die Beschwerdeführerin trug ihre bereits schriftlich vorgelegten Einwendungen nochmals vor und ergänzte sie insofern, als eine ausreichende Breite der Zufahrtswege für Einsatzfahrzeuge, insbesondere für Löschfahrzeuge der Feuerwehr, im nordwestlichen Bereich nicht gewährleistet sei, diesbezüglich beantragte sie die Einholung eines Brandschutzgutachtens.

Mit Bescheid des Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde vom 18. Mai 1995 wurde der Erstmitbeteiligten die beantragte Baubewilligung erteilt. Die Einwendungen der Beschwerdeführerin wurden teils als unbegründet abgewiesen, teils zurückgewiesen.

Der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung der Beschwerdeführerin gab der Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde mit Bescheid vom 23. Juni 1995 keine Folge. Die dagegen erhobene Vorstellung der Beschwerdeführerin hat die belangte Behörde mit Bescheid vom 28. November 1995 abgewiesen. Zur Begründung wurde nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens im wesentlichen ausgeführt, die Niederösterreichische Bauordnung räume dem Nachbarn keinen Rechtsanspruch auf die Beachtung des Orts- und Landschaftsbildes ein; einen Rechtsanspruch habe die Beschwerdeführerin als Nachbarin jedoch darauf, daß die Vorschriften über die zulässige Anordnung und Höhe eines Gebäudes auf dem betroffenen Bauplatz, die sich mangels Bestehens eines Bebauungsplanes aus dem nach § 120 Abs. 3 Nö.BO anzustellenden Vergleich mit der Umgebung ergäben, eingehalten würden. Wenn nun die Beschwerdeführerin selbst vorbringe, daß in der Umgebung die geschlossene Bebauung überwiege, sei nicht erkennbar, welche Abstandsvorschriften in einer für die Beschwerdeführerin nachteiligen Weise mißachtet worden sein sollten. Gehe man vom Vorbringen der Beschwerdeführerin aus, wäre es sogar zulässig, an die Grundgrenze zu bauen. Den Feststellungen des Sachverständigen hinsichtlich der Gebäudehöhe der vorhandenen Bebauung sei die Beschwerdeführerin nicht entgegengetreten. Dem Brandschutz sollten Bestimmungen über die Ausgestaltung von Wänden, Decken und Dächern sowie insbesondere über die verwendeten Materialien dienen. Eine Verletzung derartiger Bestimmungen werde aber nicht einmal behauptet. Grundsätzlich dienten auch die Vorschriften über die zulässigen Seitenabstände dem Brandschutz. Die Beschwerdeführerin wende sich aber nicht gegen die Feststellung, daß bei einer Traufenhöhe maximal 4,40 m und einem geplanten Seitenabstand von 4 m sogar ein größerer Bauwuch eingehalten werde, als er gemäß § 21 Abs. 4 der Nö. BauO einzuhalten wäre. Es sei zwar diese Bestimmung nicht direkt anwendbar, da im gegenständlichen Bereich kein Bebauungsplan gelte, es sei aber zu beachten, daß in Bereichen, in denen ein Bebauungsplan erstellt worden sei, bei einer Gebäudehöhe von 4,40 m sogar ein Seitenabstand von 3 m grundsätzlich ausreichend sei. Immissionen, die sich im Rahmen des in einer Widmungskategorie üblichen Ausmaßes hielten, müßten von den Nachbarn hingenommen werden. Hinsichtlich der Belichtung sei auf die Ausführungen zum Seitenabstand zu verweisen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften. Die Bestimmungen des § 120 Abs. 3 und 4 der Nö. BauO enthielten Regelungen über die Bebauungsweise. Da in dem von der Beschwerdeführerin angezogenen Gutachten zu einem früheren Projekt der Erstbeschwerdeführerin ausgeführt werde, daß 98 % der Bebauung im Beurteilungsgebiet eine geschlossene Bauweise aufweise, stehe das geplante Projekt in einem auffallenden Widerspruch zu dieser Bebauung. Weiters weise ein Großteil der Gebäude die Hackenhochform auf, das heißt straßenseitig befinde sich der Wohntrakt und hofseitig ein Wirtschafts- oder Wohntrakt. Es sei in der weiteren Umgebung eine Einheitlichkeit in bezug auf die Bebauung gegeben und zwar insbesondere in bezug auf die Bauform. Die Beschwerdeführerin habe einen Rechtsanspruch darauf, daß ein Vorhaben, das zur bestehenden Bebauung in einem auffallenden Widerspruch stehe, wegen Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte nicht bewilligt werde. Das Bauvorhaben beeinträchtige die Belichtungsverhältnisse auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin; die Ausführungen im bekämpften Bescheid in bezug auf das gegebene Sicherheitsrisiko in brandschutztechnischer Hinsicht seien nicht ausreichend.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und in einer Gegenschrift, ebenso wie die erst- und die zweitmitbeteiligte Partei, die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 118 Abs. 8 Nö Bauordnung 1976, LGBl. 8200-0 in der bei Erlassung des Berufungsbescheides maßgeblichen

Fassung der Novelle LGBL. 8200-12 (im folgenden: 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. Hierzu 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.

Wenn ein Bauvorhaben außer der baubehördlichen auch einer gewerbebehördlichen Bewilligung bedarf, werden subjektiv-öffentliche Rechte nur durch die Bestimmung gemäß Z. 4 begründet.

§ 120 Abs. 1 bis 4 BO in der Fassung der Novelle LGBL. 8200-9 lauten:

"(1) Ein gemäß § 5 der Bauordnung für NÖ, LGBL. Nr. 36 aus 1883, erlassener Regulierungsplan gilt hinsichtlich der Regelung der Bebauung bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß den §§ 3 bis 7 dieses Gesetzes als vereinfachter Bebauungsplan, unbeschadet seiner Geltung als vereinfachter Flächenwidmungsplan gemäß § 30 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBL. 8000-1. Ebenso gilt ein gemäß § 120 Abs. 3 und 4 dieses Gesetzes in seiner bisherigen Fassung erlassener vereinfachter Bebauungsplan bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß den §§ 3 und 7 dieses Gesetzes weiter.

(2) Für die Änderung des Regulierungsplanes und des vereinfachten Bebauungsplanes gilt § 8 sinngemäß.

(3) In einem Baulandbereich, für den noch kein Bebauungsplan erlassen wurde oder ein vereinfachter Bebauungsplan keine Regelung der Anordnung oder Höhe der Gebäude enthält, 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.

(4) In der Bewilligung einer Grundabteilung oder einer Bauführung nach § 92 Abs. 1 Z. 1 bis 3, und 8 oder § 93 auf einem Grundstück, das nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder eines vereinfachten Bebauungsplanes liegt, sind die Straßenfluchtlinien und die vordere Baufluchtlinie, bei Bedarf auch andere Baufluchtlinien, sowie das Niveau zu bestimmen."

In der zweitmitbeteiligten Gemeinde besteht weder ein vereinfachter Bebauungsplan noch ein Bebauungsplan, sodaß § 120 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 4 leg. cit. zur Anwendung kommt.

Mit der Novelle LGBL. 8200-9 wurde der Versagungsgrund eines auffallenden Widerspruches zur bestehenden Bebauung auf die Kriterien Anordnung der Gebäude auf den Bauplätzen (Bebauungsweise, eventuell auch Bauwuchsmaß) und Höhe der Gebäude reduziert.

Wenn nun selbst die Beschwerdeführerin (in Ansehung der vom Gutachter ebenfalls festgestellten, im Beurteilungsgebiet auch verwirklichten geschlossenen Bebauung) davon ausgeht, daß auch die geschlossene Bebauung zulässig wäre, so kann sie durch die vorgesehene offene Bebauungsweise in keinen Rechten verletzt werden, weil mit der Einhaltung eines Seitenabstandes zum Grundstück der Beschwerdeführerin von den im Beurteilungsgebiet vorgefundenen Bebauungsweisen jedenfalls die für die Beschwerdeführerin günstigste gewählt wurde. In seinem Erkenntnis vom 29. August 1995, Zl. 94/05/0364, hat der Verwaltungsgerichtshof - wenn auch nur in bezug auf die Zulässigkeit einer Kleingarage - ausgesprochen, daß bei gegebener unterschiedlicher Bebauung dann, wenn durch das Projekt nicht erstmals eine Verbauung des Seitenabstandes durch eine Garage erfolgt, ein auffallender Widerspruch nicht mehr vorliegen könne. Dasselbe muß auch für den Fall gelten, daß nicht durch das

vorgesehene Projekt erstmals die offene Bebauungsweise eingehalten wird. Da im Nahbereich des Projektes auch mehrmals die offene Bebauungsweise verwirklicht wurde, kann von einem auffallenden Widerspruch nicht mehr die Rede sein. Soweit die Beschwerdeführerin aber meint, einen von eigenen subjektiv-öffentlichen Rechten losgelösten Anspruch auf Anpassung an das gegebene Ortsbild zu haben, ist ihr zu entgegnen, daß ihr ein derartiger Anspruch nicht zukommt. In bezug auf die Frage der Einfügung eines Bauvorhabens in das Ortsbild kommt den Nachbarn auch im Geltungsbereich der NÖ. Bauordnung kein Mitspracherecht zu. Hinsichtlich der Gebäudehöhe hat die Beschwerdeführerin nicht einmal behauptet, daß die vorgesehene Bebauung mit einer Traufenhöhe von 4,40 m in einem Widerspruch zur vorhandenen Bebauung stünde.

Zur geltend gemachten Beeinträchtigung der Belichtungsverhältnisse auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin ist darauf hinzuweisen, daß aus den Bestimmungen des § 47 BO keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte erwachsen, weil diese Vorschriften nur der Sicherung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung der neu zu schaffenden Räume dienen (vgl. die bei Hauer-Zaussinger, NÖ. Bauordnung, 4. Auflage, S. 467, zitierte hg. Judikatur). Abgesehen davon ist durch die Einhaltung eines Seitenabstandes von 4 m bei einer Traufenhöhe von 4,40 m und einer Gesamtgebäudehöhe von 6,5 m dennoch die ausreichende Belichtung auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin gewährleistet.

In bezug auf die Einhaltung von Vorschriften im Interesse des Brandschutzes hat der Nachbar nach der Niederösterreichischen Bauordnung dort ein Mitspracherecht, wo wegen der Ausgestaltung des Bauvorhabens selbst eine Brandbelastung anzunehmen ist, so zur Frage von Fenstern an der Grundgrenze oder zur Ausgestaltung von Feuer- und Brandmauern. Ein Nachbarrecht auf eine Zufahrtsmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr zum Baugrundstück wird aber nicht eingeräumt (vgl. das hg. Erkenntnis vom 19. September 1995, Zl. 95/05/0240, zur in dieser Hinsicht vergleichbaren Kärntner Bauordnung 1992). Daß die Auflagen, die der Sachverständige für Bautechnik auch in bezug auf den Brandschutz vorgeschrieben hat, hinsichtlich des Wohnhauses, das elektrisch beheizt wird, aus besonderen, sachverhaltsbezogenen Gründen nicht ausreichend seien, hat die Beschwerdeführerin nicht einmal behauptet. Einen von sachverhaltsbezogenen Momenten losgelösten Anspruch auf Zuziehung eines brandschutztechnischen Sachverständigen hat aber der Nachbar auch im Geltungsbereich der Niederösterreichischen Bauordnung nicht, da Verfahrensrechte nicht weitergehen als die durch die jeweilige Bauordnung eingeräumten materiellen Rechte (vgl. u.a. die hg. Erkenntnisse vom 26. November 1974, Slg. Nr. 8713/A, und vom 8. November 1976, Slg. Nr. 9170/A).

Da sich somit die Beschwerde als unbegründet erweist, war

sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994. Mit der Erledigung der Beschwerde ist der Antrag, dieser die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen, gegenstandslos geworden.

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

ECLI:AT:VWGH:1996:1996050025.X00

#### **Im RIS seit**

03.05.2001

**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)