

# TE Vwgh Erkenntnis 1996/1/23 95/05/0012

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 23.01.1996

## Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag  
Niederösterreich;  
L80003 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan  
Niederösterreich;  
L81703 Baulärm Umgebungslärm Niederösterreich;  
L82000 Bauordnung;  
L82003 Bauordnung Niederösterreich;  
L82253 Garagen Niederösterreich;  
L82259 Garagen Wien;  
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);  
40/01 Verwaltungsverfahren;  
81/01 Wasserrechtsgesetz;

## Norm

AVG §52;  
AVG §8;  
BauO NÖ 1976 §1 Abs2;  
BauO NÖ 1976 §118 Abs9 Z4;  
BauO NÖ 1976 §118 Abs9;  
BauO NÖ 1976 §120 Abs3;  
BauO NÖ 1976 §120 Abs4;  
BauO NÖ 1976 §2 Z10;  
BauO NÖ 1976 §2 Z4;  
BauO NÖ 1976 §2 Z9;  
BauO NÖ 1976 §21 Abs3;  
BauO NÖ 1976 §30 Abs1;  
BauO NÖ 1976 §4;  
BauO NÖ 1976 §5 Abs2;  
BauO NÖ 1976 §5;  
BauO NÖ 1976 §6;  
BauO NÖ 1976 §86 Abs1;  
BauRallg;

B-VG Art10 Abs1 Z10;  
B-VG Art15 Abs1;  
GaragenG Wr 1957 §6 impl;  
GaragenV NÖ 1982 §1 Abs1;  
ROG NÖ 1976 §16 Abs1 Z1;  
WRG 1959 §38;  
WRG 1959 §39;  
WRG 1959 §42;

### **Betreff**

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die Beschwerde 1. der NN und weiterer 6 Beschwerdeführer, alle in Eichgraben, alle vertreten durch Dr. W, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 26. Juli 1993, R/1-V-91174/00, betreffend Nachbareinwendungen im Bauverfahren (mitbeteiligte Parteien: 1. Marktgemeinde Eichgraben, vertreten durch den Bürgermeister, dieser vertreten durch Dr. K, Rechtsanwalt in S; 2. X-GmbH in M, vertreten durch Dr. C, Rechtsanwalt in B), zu Recht erkannt:

### **Spruch**

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Niederösterreich hat den Beschwerdeführern insgesamt Aufwendungen in der Höhe von S 12.420,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehen wird abgewiesen.

### **Begründung**

I. Am 17. Mai 1990 suchte die Zweitmitbeteiligte um Erteilung der Baubewilligung für eine Wohnhausanlage mit 36 Wohneinheiten an, die aus zwei Gebäuden bestehen soll, von denen eines mit einem Erdgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß und das andere mit zwei Geschoßen und einem ausgebauten Dachgeschoß versehen ist. Die geplante Wohnhausanlage soll auf dem Grundstück Nr. n/1, KG Eichgraben, das im (vereinfachten) Flächenwidmungsplan vom 25. Juni 1971 (gemäß der Nö Bauordnung 1969) als "Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone A 16" gewidmet ist, errichtet werden. Mit Verordnung des Gemeinderates der erstmitbeteiligten Partei vom 25. Juli 1990 wurde u.a. die im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Bauland-Aufschließungszone A 16 gemäß § 3 Abs. 3 Nö Bauordnung 1976 zur Bebauung freigegeben.

Mit Ausnahme der Sechstbeschwerdeführerin sind sämtliche Beschwerdeführer unmittelbare Nachbarn, wobei die beiden seitlichen Gebäudefronten des Projektes jeweils nur den Grundstücken der Erst-, Zweit- und Fünftbeschwerdeführerin gegenüberliegen. Die Dritt-, Viert- und Siebtbeschwerdeführer sind insoweit unmittelbare Nachbarn, als ein schmaler zum Grundstück Nr. n/1 gehöriger Streifen an ihrem Grundstück zur Gänze (betreffend das Grundstück der Dritt- und Vierbeschwerdeführer) bzw. ca. zur Hälfte (betreffend das Grundstück des Siebtbeschwerdeführers) entlang führt. Das Grundstück der Sechstbeschwerdeführerin schließt unmittelbar an das Grundstück der Fünftbeschwerdeführerin an.

In der Verhandlung vom 17. Oktober 1990 erhoben die Beschwerdeführer (auch schriftlich erstattete) Einwendungen, insbesondere, daß das vorliegende Bauvorhaben hinsichtlich der Bebauungsdichte, der Bebauungshöhe und der Abstände in einem auffallenden Widerspruch zur bestehenden Bebauung stehe. Weiters wurden unzumutbare Lärm-, Geruchs- und Abgasbelästigungen geltend gemacht. Das Bauvorhaben widerspreche dem Flächenwidmungsplan, der für dieses Grundstück Grünland vorsehe. Da die Ver- und Entsorgungsleitungen des Bauvorhabens sehr nahe dem Grundwasserspiegel liegen, werde eine Grundwasserverschmutzung befürchtet. Die "Untertrassierung" des nahe am Bauvorhaben gelegenen Nagelbaches mit dem Kanal stelle eine Gefährdung des Wassers des Baches dar, die bei Hochwasser oder unvorhersehbaren Naturkatastrophen eine Zerstörung der Fauna und Flora im und um den Nagelbach bedeuten würde. Die derzeit hohe Wohnqualität durch die Ruhe des Grünlandes gehe verloren. Durch die geplante Verbauung von offenen Abstellplätzen ergäben sich schlüssig Überschreitungen der zumutbaren Immissionsgrenzwerte. Dies gelte auch für die durch die Beheizung der Wohnhausanlage verursachten Immissionen, die eine Verschlechterung der jetzigen üblichen Werte ergäben. Aufgrund des zusätzlichen Zu- und Abgangsverkehrs auf dem den Beschwerdeführern eingeräumten Servitutsweg werde die Wohn- und Arbeitsqualität der Anrainer in den umliegenden Bauwerken und -gründen durch Lärm-, Geruchs- und Abgasemissionen so erheblich gestört, daß

gesundheitliche Störungen und Schäden zu erwarten seien. Das Projekt liege im Schwemmbereich eines hochwassergefährdeten Baches, der überdies einen hydrologischen Knoten in unmittelbarer Nähe aufweise. Die Erst- und Zweitbeschwerdeführerin machten weiters u.a. die Befangenheit des Bürgermeisters bzw. von Gemeinderatsmitgliedern geltend. Weiters werde von ihnen keine Zustimmung zur Benützung oder Änderung des Servitutsweges erteilt. Das Grundstück sei weiters nicht als Bauplatz geeignet, da es in einer räumlichen Nähe zu drei ineinander mündenden Bächen liege. Weiters bestehe auf dem in Frage stehenden Grundstück ein Bauverbot gemäß § 20 Abs. 1 Nö Bauordnung, da erforderliche Verkehrsflächen fehlten. Auch die niedrigste Dachtraufe übersteige 7 m. Damit werde die Bauhöhe, die im Rahmen der Bauklasse II zulässig sei, erheblich überschritten. Die geplante künstliche Aufschüttung gefährde die Anrainer, da dadurch eine "geordnete Entwässerung in diese Liegenschaft oder von dieser Liegenschaft" nicht mehr gewährleistet sei. Das zweite Gebäude am Bach sei viergeschossig und entspreche daher den rechtlichen Bedingungen für das geplante Bauvorhaben nicht. In der behaupteten Bauklasse II dürften nur zwei Geschoße errichtet werden. Es werde das Orts- und Landschaftsbild gemäß § 61 Nö Bauordnung verletzt. Durch das vorliegende Projekt werde die bestehende Eigenart beeinträchtigt. Weiters seien gemäß § 62 Abs. 2 Nö Bauordnung Auflagen zum Schutz der Nachbarn zu erteilen.

Im erstinstanzlichen Verfahren erstattete der bautechnische Sachverständige des Nö Gebietsbauamtes III Ing. K. folgendes Gutachten vom 17. Dezember 1990:

"Das Gutachten wurde von der Marktgemeinde Eichgraben beantragt.

Gegenstand des Gutachtens ist die Beurteilung der Frage, ob durch die Wohnhausanlage eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Eichgraben gegeben ist oder im wesentlichen Widerspruch zur ortsüblichen Verbauung liegt.

Gegenständliche Bauparzelle ist laut gültigem Flächenwidmungsplan als Bauland-Wohngebiet gewidmet. Da für das Gemeindegebiet Eichgraben noch kein Bebauungsplan aufliegt, sind zur Beurteilung, ob ein Vorhaben das Ortsbild stört, die charakteristischen Merkmale des vorhandenen Baubestandes zu berücksichtigen.

Der Beurteilung werden nachstehende Unterlagen zugrunde gelegt:

-  
Flächenwidmungsplan

-  
Mappenblatt

-  
Bauvorhaben - Einreichpläne

-  
örtliche Erhebung am 7.12.1990

Als Berurteilungsgebiet wird großräumig die zentrale Talsohle entlang der LH 124, beginnend im Norden bei der B 44 und endend im Süden im Bereich des Bauvorhabens herangezogen. In diesem Abschnitt beginnt die Landeshauptstraße zur Wasserscheide Eichgraben - Altengbach zu steigen.

1. Bestimmung der Merkmale des vorhandenen Baubestandes im Beurteilungsgebiet -

Größe und Bauform: Im Norden der LH 124 (südl. der B 44) befindet sich die Wohnhausanlage der Niobau - viergeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß - in südl. Richtung befindet sich das Hotel Wienerwald - dreigeschoßig, Ortszentrum mit Kirche,

Gemeindeamt - zweigeschoßig,

Wohnhausanlage, K-Str. 8 - fünfgeschossig,

Wohnhausanlage, K-Str. 9 - dreigeschoßig,

wobei alle angeführten Objekte durch Kleinbauten (Einfamilienhäuser und Geschäftsobjekte) mit ein oder zwei Geschoßen unterbrochen werden. Vom Gemeindezentrum Richtung Süden bis zur Bauparzelle befindet sich eine gemischte Bebauung von Wohn- und Betriebsobjekten, ein- und zweigeschoßig. Das Anrainerobjekt auf der Parz. n/6 -

Wohnhaus - ist zweigeschoßig mit einer Traufenhöhe von ca. 7,50 - 8,0 m (geschätzt).

Bezüglich der Bauformen sind ebenfalls alle Varianten vertreten (Mansardendach, Walmdach, Satteldach und Flachdach), desgleichen ist keine Einheit in der Größe der Bauformen feststellbar.

Das Wohn- und Geschäftshaus, H-Str. 100 - schräg gegenüberliegend der Bauparzelle ist zweigeschoßig und hat mit dem zweigeschoßigen Nebengebäude (Garagen) - durch eine Mauer verbunden - eine Länge von 45 m. Bei den übrigen umliegenden Objekten handelt es sich um Wohngebäude. Die durchschnittliche Bebauungsdichte - Grundstück zur verb. Fläche - liegt bei 30 %, wobei Einzelobjekte im Bereich der LH 124 eine Bebauungsdichte bis zu 60 % aufweisen.

## 2. Beschreibung des Bauvorhabens -

Gegenständliches Bauvorhaben auf der Parz. n/1 besteht aus zwei Baukörpern - lt. Lageplan aus Haus 1 und Haus 2. Beide Objekte sind jeweils einmal im Baukörper abgesetzt. Die Bebauungsdichte beträgt ca. 25 %.

Das Haus 1 ist erdgeschoßig mit ausgebautem Dachgeschoß - Mansardendachausbildung, mit einer mittleren Traufenhöhe von 5,50 m.

Das Haus 2 ist zweigeschoßig mit ausgebautem Dachgeschoß, Mansardendachausbildung, mit einer mittleren Traufenhöhe von 7,50 m.

Die Parzelle selbst liegt seitlich der LH 124.

Auf das Gebäude bezogen wird festgestellt, daß der höchste Punkt der Parz. n/3 entlang der LH 124 liegt und das Gelände gleichmäßig Richtung Nagelbach fällt.

Die Böschungskante der Parz. n/3 liegt gegenüber der LH 124 im nördl. Teil ca. 1 m und im südl. Teil ca. 2 m über Straßenniveau.

Durch die weit zurück situierten Baukörper ist die Sicht von  
der LH 124 nur teilweise gegeben.

Zusammenfassung:

Auf Grund der geschilderten Gegebenheiten kann keine einheitliche Verbauung im Beurteilungsgebiet festgestellt werden. Das vorliegende Bauvorhaben ist bezüglich Bebauungsdichte, Bauform und Gebäudehöhe in keinem auffallenden Widerspruch zur bestehenden Bebauung.

Dadurch ist keine erhebliche Störung des Ortsbildes ersichtlich, jedoch sind einfache gestalterische Verbesserungen noch möglich und sollen im Bauverfahren berücksichtigt werden."

Weiters wurde ein Gutachten eines verkehrstechnischen Sachverständigen über eine mögliche Beeinträchtigung der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs auf der öffentlichen Straße sowie ein Gutachten eines Zivilingenieurs für Kultur, Technik und Wasserwirtschaft über die Auswirkung des Bauvorhabens auf die Hochwasserabflußverhältnisse eingeholt. Das von der Nö Umweltschutzanstalt erstellte lärmtechnische Gutachten vom 12. Oktober 1990, welches die zweitmitbeteiligte Partei beigebracht hat, ergab, daß die von den Abstellplätzen der Anlage zu erwartenden Lärmemissionen deutlich innerhalb der zumutbaren Lärmgrenzen liegen und eine nachweisbare Erhöhung der bestehenden mittleren Umgebungslärmsituation mit Sicherheit ausgeschlossen sei.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der erstmitbeteiligten Partei vom 8. Mai 1991 wurde dem beantragten Bauvorhaben die baurechtliche Bewilligung erteilt. Die beiliegende Verhandlungsschrift wurde zum Bestandteil des Bescheides erklärt. Das Vorhaben sei entsprechend der Sachverhaltsdarstellung, der Baubeschreibung sowie den mit der Bezugsklausel versehenen Planunterlagen auszuführen. Die in der Niederschrift angeführten Auflagen seien einzuhalten.

Die dagegen erhobenen Berufungen der Beschwerdeführer wurden mit Bescheid des Gemeinderates der erstmitbeteiligten Partei vom 1. Oktober 1991 gemäß § 66 Abs. 4 AVG abgewiesen und der erstinstanzliche Bescheid vollinhaltlich bestätigt. Die Berufungsbehörde stellte insbesondere fest, daß den Beschwerdeführern, soweit sie sich auf § 120 Abs. 3 Nö Bauordnung bezügen, keine subjektiven Rechte zustünden. Auch was die Eignung eines Bauplatzes betreffe, stehe kein Nachbarrecht zu. Dies gelte auch für die geltend gemachte Verletzung des § 20 Abs. 1 Nö Bauordnung. Hinsichtlich der monierten Erteilung von Auflagen gemäß § 62 Abs. 2

Nö Bauordnung werde auf das verkehrstechnische Gutachten des Amtes der Nö Landesregierung vom 17. Jänner 1991 verwiesen sowie auf das lärmtechnische Gutachten der Nö Umweltschutzanstalt vom 12. Oktober 1990, wonach Belästigungen der Nachbarn nicht zu erwarten seien. Die beiden Gutachten seien schlüssig. Außerdem würden die Beschwerdeführer nicht näher ausführen, welche Auflagen gemäß § 62 Abs. 2 Nö Bauordnung dem Bauwerber zu erteilen gewesen wären.

Zu den Bedenken in bezug auf die Befangenheit betreffend den Bürgermeister stellte die Berufungsbehörde fest, daß vor allem keine sachlichen Bedenken gegen den erstinstanzlichen Bescheid bestünden, da das gesamte Vorbringen in den erhobenen Einwendungen und der Berufung eine Verletzung subjektiv-öffentlicher Rechte nicht berühre. Auch eine Befangenheit des Amtssachverständigen Ing. K. sei für die Berufungsbehörde nicht erkennbar, es könne ein Konnex zwischen angeblich abgegebenen Äußerungen des Amtssachverständigen und dem angefochtenen Bescheid von den Beschwerdeführern nicht hergestellt werden.

Sofern die Beschwerdeführer einen Eingriff in subjektiv-öffentliche Rechte im Hinblick darauf geltend machten, daß von dem Objekt Emissionen durch Lärm und Abgase von Personenkraftwagen ausgehen und dadurch eine Störung bzw. Gesundheitsgefährdung der Nachbarn vorliege, werde auf das widerspruchsfreie und schlüssige Gutachten der Nö Umweltschutzanstalt vom 12. Oktober 1990 verwiesen, wonach die zu erwartenden Lärmemissionen deutlich innerhalb der zumutbaren Lärmgrenzen lägen und eine nachweisbare Erhöhung der bestehenden mittleren Umgebungslärmsituation mit Sicherheit ausgeschlossen werden könnte. Auch der Zu- und Abtransport von Müll durch müllabführende Lastkraftwagen könne den Geräuschpegel im Durchschnitt nicht erhöhen, da die Müllentsorgung nicht täglich erfolge.

Das Vorbringen der Beschwerdeführer hinsichtlich des Servitutsweges und der möglichen Einschränkungen ihrer Servitutsrechte werde auf den Zivilrechtsweg verwiesen.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer Vorstellung. Im Vorstellungsverfahren wurde das Nö Gebietsbauamt III um Ergänzung des Gutachtens vom 17. Dezember 1990 hinsichtlich der Begründung der Abgrenzung des Beurteilungsgebietes sowie in bezug auf nähere Angaben über den Baubestand und das gegenständliche Projekt hinsichtlich der Bebauungsweise, Bebauungshöhe und Bebauungsdichte ersucht.

Hierauf wurde in Ergänzung des Gutachtens des Bausachverständigen des NÖ Gebietsbauamtes III folgendes

#### "GUTACHTEN

erstellt:

Da für den verfahrensgegenständlichen Bereich kein rechtswirksamer Bebauungsplan gegeben ist, ist eine Beurteilung nach dem § 120 Absatz 3 bzw. 4 NÖ Bauordnung vorzunehmen und dabei zu prüfen, inwieweit das geplante Vorhaben zur bestehenden Bebauung in einem auffallenden Widerspruch steht. Dazu ist das Beurteilungsgebiet entsprechend der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abzugrenzen und wurde dieses in der beiliegenden Mappendarstellung exakt abgegrenzt dargestellt (strichlierte Linie).

Diese Abgrenzung wurde deshalb gewählt, weil außerhalb dieser Abgrenzungslinie das geplante Vorhaben nicht mehr einzusehen sein wird und damit dort eine Beeinflussung der bestehenden Bebauung ausgeschlossen werden kann. Es waren innerhalb des abgegrenzten Bereiches die Baustrukturen (Bebauungsweise, Bebauungshöhe und Bebauungsdichte) festzustellen und wurden diese auf Grund von Erhebungen wie folgt zusammengefaßt, wobei darauf hingewiesen wird, daß auf eine Aufnahme der vorhandenen Baulichkeiten mit dem Meßband verzichtet wurde und die Ausmaße in einem für die Beurteilung notwendigen Genauigkeitsmaß geschätzt wurden. Für die grundsätzliche Beurteilung kann nämlich auf eine "Metergenauigkeit" verzichtet werden bzw. wird das zu erwartende Ergebnis dadurch nicht nachhaltig beeinflußt:

| Grundstück Nr. | Bauklasse | Bebauungsdichte etwa |
|----------------|-----------|----------------------|
| 827/8          | I         | 25 %                 |
| 60/2           | I         | 40 %                 |
| 407/10         | II        | 20 %                 |
| 406            | II        | 30 %                 |

|        |                           |      |
|--------|---------------------------|------|
| 408/8  | II                        | 20 % |
| 824/15 | II                        | 20 % |
| 407/12 | I                         | 5 %  |
| 407/11 | II                        | 15 % |
| 407/17 | II                        | 20 % |
| 417    | II (Bebauungshöhe 9-10 m) | 20 % |
| 416    | II (Bebauungshöhe 9-10 m) | 15 % |
| 411    | II                        | 15 % |
| 70/3   | II                        | 20 % |
| n/7    | I                         | 10 % |
| n/2    | I                         | 10 % |
| n/4    | I                         | 20 % |
| n/5    | II                        | 20 % |
| 1979   | I                         | 20 % |
| n/6    | II                        | 10 % |
| 72/8   | II                        | 10 % |
| 72/13  | II                        | 10 % |
| 72/19  | II                        | 15 % |
| 62/I   | II                        | 15 % |
| 62/2   | II                        | 15 % |

Aufgrund dieser Auflistung ist festzustellen, daß im Beurteilungsbereich sowohl die Bauklasse I und Bauklasse II vorherrscht und lediglich im Bereich der Grundstücke 416 und 417 zwar die Bebauungshöhe, jedoch nicht Geschoßanzahl der Bauklasse II überschritten wird. Die Bebauungsdichte des Beurteilungsbereiches liegt zwischen 10 und 40 % und steht damit genau wie die Bebauungshöhe nicht im Widerspruch zum baulichen Bestand des zur Beurteilung herangezogenen Gebietes, wobei darauf zur Erläuterung verwiesen wird, daß nach § 2 Ziffer 10 NÖ Bauordnung die Bebauungsdichte das Verhältnis der bebauten Fläche zur Fläche des Bauplatzes darstellt. Als bebaute Fläche ist allerdings nur jener Grundstücksteil anzunehmen, welcher von den äußeren Begrenzungen des Grundrisses einer über das Gelände hinausragenden Baulichkeit verdeckt wird. Für das geplante Projekt ist daraus eine Bebauungsdichte von etwa 25 % errechnet.

Hinsichtlich der Bebauungsweise ist festzuhalten, daß laut Mappendarstellung und Aufnahme in der Natur überwiegend eine offene Bebauungsweise im abgegrenzten Gebiet gegeben ist und deshalb ein Widerspruch des geplanten Objektes zum baulichen Bestand nicht abzuleiten ist.

Zusammenfassend ist deshalb festzuhalten, daß das auf Grundstück n/1 KG Eichgraben geplante bauliche Objekt im Sinne des § 120 Absatz 3 Ziffer 1 nicht im auffallenden Widerspruch zur bestehenden Bebauung hinsichtlich der gegebenen Baustrukturen steht."

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Vorstellung der Beschwerdeführer als unbegründet abgewiesen. Die Beschwerdeführer machten vor allem den auffallenden Widerspruch im Hinblick auf die Bebauungsdichte geltend. Für das Gemeindegebiet der erstmitbeteiligten Partei bestehe nur ein vereinfachter Bebauungsplan (gemeint wohl: vereinfachter Flächenwidmungsplan, da ein vereinfachter Bebauungsplan nicht erlassen wurde). Es sei das Bauvorhaben daher gemäß § 120 Abs. 3 Nö Bauordnung zu beurteilen und zwar anhand jener Merkmale, deren Regelung üblicherweise in einem Bebauungsplan vorgenommen werde. Anrainerrechte könnten dabei insbesondere durch die Bebauungsstrukturen (Bebauungsweise, -höhe und -dichte) berührt werden. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes berühre die Bebauungsdichte nur dann ein Nachbarrecht, wenn sie auch dem Anrainer im

Hinblick auf die räumliche Nähe diene. Im vorliegenden Fall würden die Vorstellungswerber die durchschnittliche Bebauungsdichte der umliegenden Bauplätze mit ca. 11 % errechnen. Die von der zweitmitbeteiligten Partei geplante Bebauungsdichte von 25 % entspreche der üblicherweise im Bauland-Wohngebiet verwirklichten Baudichte. Einen auffallenden, vor allem für die Anrainer bedeutsamen Widerspruch könne die Aufsichtsbehörde darin jedenfalls nicht erkennen. Bedenke man zusätzlich, daß die Bebauungsdichte für das Bauland-Wohngebiet in Bebauungsplänen in der Regel ab 30 %, nur selten darunter, nie jedoch unter 20 % festgesetzt werde, so sei die behauptete Beeinträchtigung von Anrainerrechten wohl kaum vorstellbar.

Mit der Angabe der Bebauungsweise sei die Frage erfaßt, wie ein Gebäude im Sinne des § 5 Abs. 2 leg. cit. angeordnet sei (geschlossen, gekuppelt, offen oder frei). Unbeachtlich sei es, ob nach der bestehenden Bebauung Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäuser vorlägen. Im Beurteilungsgebiet herrsche die offene Bebauungsweise vor und solle diese auch durch das Bauvorhaben eingehalten werden.

Zur beanstandeten Angabe der Bebauungshöhe in Bauklassen verweise die Aufsichtsbehörde auf § 5 Abs. 3 Nö Bauordnung, der eine derartige Festlegung vorsehe. Ein auffallender Widerspruch des Bauvorhabens zum aufgenommenen Gebäudebestand sei jedoch auch in dieser Hinsicht nicht festzustellen. Mangels eines Bebauungsplanes gehe auch das Verlangen auf die Einhaltung der in § 21 Nö Bauordnung enthaltenen Mindestabstände ins Leere.

Die Stichhälftigkeit eines Sachverständigengutachtens hänge nicht vom jeweiligen Auftraggeber (im vorliegenden Fall die zweitmitbeteiligte Partei in bezug auf das Gutachten der Nö Umweltschutzanstalt), sondern von dessen Inhalt ab. Dieses Gutachten komme in durchaus anschaulicher und nachvollziehbarer Weise zu dem Ergebnis, daß die zu erwartende Erhöhung der Gesamtlärmbelastung der Erst-, Zweit- und der Fünftbeschwerdeführerin unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze von 1 dB und die als Folgen der Benützung der PKW-Abstellplätze zu erwartenden Lärmemissionen deutlich innerhalb zumutbarer Lärmgrenzen lägen. Eine nachweisbare Erhöhung der bestehenden mittleren Umgebungslärmsituation habe also mit Sicherheit ausgeschlossen werden können. Einwände, die die Anrainer nicht auf gleicher fachlicher Ebene erhoben hätten, seien jedenfalls nicht geeignet, die Schlüssigkeit des Gutachtens zu erschüttern.

In bezug auf die behaupteten Abgasemissionen zeigten Erfahrungswerte, welche die Aufsichtsbehörde bereits aus Gutachten zu gleichgelagerten Fällen, d.h. zu Abstellplätzen gleicher Größenordnung, gewinnen habe können, daß eine Beeinträchtigung der Luftverhältnisse auch bei ungünstigsten Bedingungen in der Regel auszuschließen sei. Trete eine Verschlechterung der Luftqualität überhaupt merkbar ein, dann eben nur in einem vernachlässigbaren, keinesfalls aber für die Gesundheit der Anrainer unzumutbaren bzw. sogar gefährlichen Ausmaß. Ein Beispiel aus den "Technischen Grundlagen für die Beurteilung von Abgasemissionen von Parkplätzen" solle dies noch verdeutlichen: Die Schadstoffbelastung durch einen PKW-Parkplatz mit 50 Stellplätzen errechne sich unter der Annahme, daß während der ungünstigsten halben Stunde ein vollständiger Umschlag der gesamten zur Verfügung stehenden Stellplätze erfolge, mit 2,74 mg/m<sup>3</sup> CO. Zum Vergleich dazu seien gemäß der Vereinbarung über die Festlegung von Immissionsgrenzwerten für Luftschaudstoffe (BGBl. Nr. 443/1987, Anlage 2) Immissionskonzentrationen bis 40 mg/m<sup>3</sup> CO zulässig. Für die zuvor errechnete Emissionskonzentration in der Höhe von 2,74 mg/m<sup>3</sup> CO sei jedoch noch ein Verdünnungsfaktor (durch den Luftaustausch) zu berücksichtigen, wodurch sich diese Konzentration mit zunehmender Entfernung vom Parkplatz verringere und tatsächlich in einem noch niedrigeren Ausmaß auf die benachbarten Grundstücke einwirke. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes sei ein medizinisches Gutachten nicht notwendig, wenn schon von vornherein keine merkbaren zusätzlichen Belastungen zu erwarten seien. Die durch das Wohnen an sich verursachten "Immissionen" hielten sich im Rahmen des in einer Widmungskategorie üblichen Ausmaßes. Im Wohngebiet fielen auch von einer Wohnhausbeheizung ausgehende Emissionen - abgesehen davon, daß das gegenständliche Bauvorhaben ohnehin elektrisch beheizt werden solle - sowie der mit dem Wohnen üblicherweise verbundene Lärm darunter.

Hinsichtlich der Bauplatzeignung bestehe kein subjektiv-öffentliches Recht des Nachbarn. Der Nachbar habe auch keinen Anspruch auf die Beachtung des Orts- und Landschaftsbildes. Gleches gelte gegenüber den Verkehrsverhältnissen auf öffentlichen Verkehrsflächen und deren gefahrlose und ungehinderte Benützung.

Mit dem Einwand eines bestehenden Servitutsweges auf dem Baugrundstück werde ein Privatrecht geltend gemacht, welches nur auf dem Zivilrechtsweg durchgesetzt werden könne. Eine weitere privatrechtliche Einwendung stelle die

befürchtete Beschädigung des Baumbestandes dar. Eine in Verbindung mit einem Bauvorhaben aufgrund des allgemeinen öffentlichen Interesses am Wohnbau abgegebene Äußerung eines gewählten Mandatars bedeute nicht, daß die konkret zu treffende behördliche Entscheidung von vornherein als präjudiziert und parteiisch zu qualifizieren wäre. Es liege somit eine Befangenheit des Bürgermeisters nicht vor.

In der dagegen erhobenen Beschwerde, die vom Verfassungsgerichtshof nach Abweisung mit Erkenntnis vom 15. Dezember 1994, B 1609/93-13, dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abgetreten wurde, wird die Rechtswidrigkeit des Inhaltes und die Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht. In dem zitierten Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes hat dieser insbesondere die Bedenken in bezug auf die Gesetzmäßigkeit der Verordnung des Gemeinderates vom 25. Juli 1990 über die Freigabe u.a. der das verfahrensgegenständliche Grundstück betreffenden Aufschließungszone A 16 als nicht zutreffend erachtet.

Die belangte Behörde hat - wie die mitbeteiligten Parteien - eine Gegenschrift erstattet, die Verwaltungsakten vorgelegt und die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

II. Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1.1. Gemäß § 118 Abs. 8 NÖ Bauordnung 1976, LGBI. 8200-0 in der bei Erlassung des Berufungsbescheides maßgeblichen Fassung der Novelle LGBI. 8200-6 (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. 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 Fluchlinien zur Erzielung einer ausreichenden Belichtung.

§ 120 Abs. 1, 3 und 4 BO lauten:

"(1) Ein gemäß § 5 der Bauordnung für NÖ, LGBI. Nr. 36 aus 1883, erlassender 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, LGBI. 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) ...

(3) Eine Bewilligung gemäß § 92 oder § 93 ist in Gemeinden, in denen nur ein vereinfachter Bebauungsplan gemäß Abs. 1 gilt - abgesehen von § 100 Abs. 2 - zu versagen, wenn

1.  
das geplante Vorhaben zur bestehenden Bebauung in einem auffallenden Widerspruch steht;
2.  
das Vorhaben außerhalb eines zusammenhängend bebauten Ortsgebietes geplant ist und die geordnete Entwicklung der Bau- und Siedlungstätigkeit der Gemeinde gefährdet.

In Baulandbereichen, für die noch keine Regelung der Bebauung getroffen wurde, gelten die auf die vorherrschende Bebauung zutreffenden Bestimmungen dieses Gesetzes.

(4) Eine Bewilligung einer Grundabteilung gemäß § 92 oder § 93 ist in einer Gemeinde, in der noch kein Bebauungsplan und auch kein vereinfachter Bebauungsplan gilt, zu versagen, wenn das geplante Vorhaben einer Bestimmung des Abs. 3 widerspricht. In der Bewilligung 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 Straßenfluchtlinie und die vordere Baufluchtlinie, bei Bedarf auch andere Baufluchtlinien, sowie das Niveau zu bestimmen."

1.2. Eingangs ist im Zusammenhang mit der Anwendung von § 120 Abs. 3 leg. cit. klarzustellen, daß in der erstmitbeteiligten Gemeinde weder ein vereinfachter Bebauungsplan noch ein Bebauungsplan besteht, sodaß § 120 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 leg. cit. zur Anwendung kommt. Die Annahme des Vorliegens eines vereinfachten Bebauungsplanes durch die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid ist unzutreffend. Dieser Irrtum bewirkt aber keine Rechtswidrigkeit, da auch im Falle, daß ein vereinfachter Bebauungsplan im Sinne des § 120 Abs. 1 letzter Satz BO vorliegt, § 120 Abs. 3 leg. cit. zur Anwendung kommt.

2.1. Die Beschwerdeführer machen zu dem Gutachten des bautechnischen Sachverständigen vom 17. Dezember 1990 an inhaltlichen Einwänden geltend, daß es sich dabei um ein Gutachten betreffend die Frage der Beeinträchtigung des Ortsbildes gemäß § 61 BO handle. Weiters habe der Sachverständige das Beurteilungsgebiet nicht richtig festgelegt. Das Beurteilungsgebiet ende im Süden nicht im Bereich des Bauvorhabens, sondern sei weiter südlich und westlich zu erstrecken. Im Westen des Bauvorhabens befände sich eine deutlich gekennzeichnete Tafel, die das Gebiet als "Niederösterreichisches Landschaftsschutzgebiet" deklariere. Auch die im Süden des Bauvorhabens gelegenen Gebäude hätten zu einer Beurteilung herangezogen werden müssen, nicht aber die weiter nördlich und östlich gelegenen Gebäude, die teilweise sogar in einem Gebiet mit der Widmung "Bauland-Kerngebiet" gelegen seien. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes habe der Beurteilung immer die Abgrenzung eines vergleichbaren Bereiches vorauszugehen. Das Beurteilungsgebiet hätte - wie dies bei größeren Ortschaften, wie Eichgraben, die sich über einen Bereich von mehreren Kilometern erstrecken, der Fall sei - deutlich abgegrenzt werden müssen. Damit wäre das Gebäude der zweitmitbeteiligten Partei im Norden der LH 124 aus dem Beurteilungsgebiet und auch das Hotel "W", das sich entgegen der Randlage des Bauvorhabens im Ortszentrum befindet, aus dem Beurteilungsgebiet gefallen. Das Objekt H-Straße 100, das dann als einzige Ausnahme verbleibe, könne nicht herangezogen werden, weil es sich im "Bauland-Kerngebiet" befindet. Zu diesem Gebäude bestehe auch kein nachbarschaftlicher Zusammenhang. Aus dem Panorama seien nur zwei für die Beurteilung wesentliche Gebäude zu erkennen, wovon eines - 1991 errichtet - eingeschoßig sei, das andere zweigeschoßig. Ein drittes Gebäude, das hinter einer Baumreihe verborgen sei, sei ebenfalls zweigeschoßig. In räumlicher Nähe zu dem geplanten Bauprojekt befänden sich ausschließlich Einfamilienhäuser.

Gegen die Annahme des Beurteilungsbietes in dem ergänzenden Gutachten vom 13. Mai 1993 wird vorgebracht, daß es annähernd richtig sei, es hätten jedoch auch die unverbauten Grundstücke einbezogen werden müssen. Grundstücke, die sich im Bauland-Kerngebiet befänden, dürften nicht herangezogen werden. Weiters seien Liegenschaften, die sich im Bereich nordöstlich des vom Sachverständigen eingezzeichneten Beurteilungsgebietes befänden (beginnend mit dem Grundstück Nr. 824/14) nicht berücksichtigt worden.

2.2.1. Die in § 118 Abs. 9 Z. 4 BO genannten Festsetzungen (die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe und die Abstände der Fluchtlinien) sind typischer Inhalt eines Bebauungsplanes (vgl. § 5 BO) und dementsprechend kommt den Nachbarn für den Fall des Fehlens eines Bebauungsplanes - wie im vorliegenden Fall - nach den Übergangsbestimmungen des § 120 Abs. 3 und 4 BO ein Rechtsanspruch darauf zu, daß ein Vorhaben, welches zur bestehenden Bebauung in einem auffallenden Widerspruch steht, wegen Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte nicht bewilligt wird (vgl. u.a. das hg. Erkenntnis vom 13. Oktober 1992, ZI. 92/05/0064).

Es ist auch davon auszugehen, daß neben der Einhaltung der in § 118 Abs. 9 Z. 4 BO genannten Kriterien auch die Einhaltung der aus der bestehenden Bebauung abzuleitenden Bebauungsdichte ein Nachbarrecht im Sinne des § 118 Abs. 9 BO darstellt. Der Verwaltungsgerichtshof hat in etlichen Erkenntnissen die Auffassung vertreten, daß Vorschriften, die die Bebaubarkeit eines Grundstückes beschränken, dem Interesse des Nachbarn dienen (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 30. April 1956, Slg. Nr. 4056/A, vom 29. April 1958, Slg. Nr. 4653/A, und vom 13. März 1967, Slg. Nr.

7101/A). Im hg. Erkenntnis vom 27. September 1971, Slg. Nr. 8071/A, brachte der Verwaltungsgerichtshof unter Berufung auf das hg. Erkenntnis vom 5. April 1971, Zl. 596/69, allerdings zum Ausdruck, daß dem Nachbarn ein subjektiv-öffentlichtes Recht auf Einhaltung einer selbst ausdrücklich festgelegten Bebauungsdichte nicht zusteht, wenn Abstände und Gebäudehöhen in einem Bebauungsplan festgelegt sind. Im vorliegenden Fall dürfen die Gebäudehöhe und die verschiedenen Baufluchten gemäß § 120 Abs. 3 und 4 BO mit der bestehenden Bebauung nicht in einem auffallenden Widerspruch stehen. Es kann aber dabei nicht davon gesprochen werden, daß die Abstände und die Gebäudehöhe festgelegt seien. Die Einhaltung der aus der bestehenden Bebauung abgeleiteten Bebauungsdichte gemäß § 120 Abs. 3 und 4 BO muß daher als im Interesse des Nachbarn gelegen angesehen werden (siehe in diesem Sinne auch Hauer/Zaussinger, Nö Bauordnung4, 459, Anm. 62 zu § 118 BO). In diesem Sinn ging der Verwaltungsgerichtshof auch in dem schon erwähnten

hg. Erkenntnis vom 13. Oktober 1992, Zl. 92/05/0064, davon aus, daß der Nachbar ein Recht auf Einhaltung der sich aus der bestehenden Bebauung ergebenden Baudichte habe. Sofern das zuletzt angeführte Erkenntnis in einem gewissen Widerspruch zu dem hg. Erkenntnis vom 4. Juni 1985, Slg. Nr. 11.783/A, BauSlg. Nr. 460, zu stehen scheint, muß festgehalten werden, daß sich letzteres auf die Frage eines Rechtsanspruches auf Einhaltung des § 21 Abs. 2 BO bezieht, wonach mehrere Ein- oder Zweifamilien- oder Kleinwohnhäuser auf einem Bauplatz so gelegen sein müssen, daß eine Grundabteilung für jedes Gebäude möglich ist. Wie auch Hauer - Zaussinger, Nö Bauordnung4, 459, Anm. 62 zu § 118 BO, feststellen, ist die Aussage, daß der Nachbar auf die Einhaltung der aus der bestehenden Bebauung ableitbaren Bebauungsdichte einen Rechtsanspruch hat, mit der Verneinung eines Rechtsanspruches auf Einhaltung des § 21 Abs. 2 BO vereinbar.

2.2.2. Der Verwaltungsgerichtshof hat wiederholt ausgesprochen (vgl. u.a. das bereits zitierte hg. Erkenntnis Zl. 92/05/0064), daß die genannte Übergangsregelung den geordneten Weiterausbau einer Ortschaft zu gewährleisten hat. Bei der Beurteilung der Frage, ob ein Vorhaben zur bestehenden Bebauung in einem auffallenden Widerspruch steht, sind daher alle jene Liegenschaften einzubeziehen, die miteinander nach der überwiegend herrschenden faktischen Bebauung ein im wesentlichen einheitliches, zusammenhängendes Ganzes bilden. Nur auf diese Weise kann, dem Sinn der angeführten Übergangsregelung entsprechend, ein einem Bebauungsplan ähnlicher Beurteilungsmaßstab geschaffen werden. Die Prüfung des Vorhabens hat ferner alle Merkmale zu umfassen, die Gegenstand eines Bebauungsplanes sein können und im Interesse des Nachbarn liegen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 6. Juni 1977, Slg. Nr. 9338/A, und das bereits zitierte hg. Erkenntnis Zl. 92/05/0064). In der bisherigen Rechtsprechung wurde auch immer zum Ausdruck gebracht, daß konkrete Feststellungen über die Grenzen des Bezugsbereiches (Abgrenzung des Gebietes, das als Maßstab herangezogen werden soll) getroffen werden müssen (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 20. November 1984, Slg. Nr. 11.588/A).

2.2.3. Es ist der belangten Behörde in diesem Zusammenhang anzulasten, daß sie sich mit der Frage des gemäß § 120 Abs. 3 und 4 BO maßgeblichen Beurteilungsgebietes, zu der auch die Beschwerdeführer in den Berufungen und im Vorstellungsverfahren zahlreiche, nicht von der Hand zu weisende Einwände erhoben haben, und mit den aus diesem abzuleitenden Kriterien für die Bebauungsweise, die Gebäudehöhe und die Bebauungsdichte anhand der vorliegenden Gutachten dazu nicht auseinandergesetzt hat. Geht man aber - wie die belangte Behörde - von jener durchschnittlichen Bebauungsdichte der bestehenden Bebauung aus, die sich nach den Berechnungen der Beschwerdeführer ergibt, dann ist die Schlußfolgerung der belangten Behörde, daß eine Bebauungsdichte von 25 % mit einer Bebauungsdichte von 11 % nicht in einem auffallenden Widerspruch steht, nicht zutreffend. Völlig unzulässig ist es auch, wenn die belangte Behörde im Zusammenhang mit der Frage der Einhaltung des § 120 Abs. 3 und 4 BO darauf Bezug nimmt, daß die Bebauungsdichte in Bebauungsplänen üblicherweise mit 30 % festgesetzt werde. Zutreffend stellen dazu die Beschwerdeführer fest, daß es bei dieser Sicht bei der Beurteilung auf dem Boden des § 120 Abs. 3 und 4 BO auf die tatsächlichen Gegebenheiten im unmittelbaren Umgebungsbereich gar nicht ankäme. Nach dem Wortlaut dieser Bestimmungen kommt es aber gerade auf die tatsächlich bestehende Bebauung an.

2.2.4. Zum Gutachten des bautechnischen Sachverständigen vom 17. Dezember 1990 ist festzustellen, daß eine Festlegung des Beurteilungsgebietes unter dem Gesichtspunkt, inwieweit Grundstücke nach der überwiegend herrschenden faktischen Bebauung ein im wesentlichen einheitliches, zusammenhängendes Ganzes bilden, nicht erfolgt ist. Hinzu kommt, daß weder eine planliche noch eine verbale Begründung des angenommenen Beurteilungsgebietes erfolgt ist. Es wird keine vollständige Aussage über die bestehende, vor allem über die überwiegende Bebauung getroffen, wenn der Sachverständige die Beurteilung anhand eines Vergleiches mit den in

einem sehr großen Bezugsbereich vorgefundene drei, dem Vorhaben ähnlichen Objekten erfolgt. Wie immer der Bezugsbereich sachlich gerechtfertigt abgegrenzt wird, der Bestand muß in einem solchen Bezugsbereich aber VOLLSTÄNDIG erfaßt werden (vgl. das hg. Erkenntnis vom 26. April 1994, Zl. 92/05/0084). Wenn der Sachverständige im vorliegenden Fall erwähnt, daß zwischen den drei in großer Entfernung voneinander gelegenen, nach Auffassung des Sachverständigen ähnlichen Bauten, Kleinbauten (Einfamilienhäuser und Geschäftsobjekte) mit ein oder zwei Geschoßen liegen und sich vom Gemeindezentrum Richtung Süden bis zur Bauparzelle eine gemischte Bebauung von ein- oder zweigeschoßigen Wohn- und Betriebsobjekten befindet, so stellt dies keinesfalls eine solche vollständige Darstellung der bestehenden Bebauung dar. Im Hinblick auf diese Feststellungen muß auf die Frage der Befangenheit des Sachverständigen Ing. K. nicht mehr eingegangen werden.

Nicht im Recht sind die Beschwerdeführer allerdings, wenn sie meinen, dieses Gutachten behandle nur die Frage der Beeinträchtigung des Ortsbildes durch das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben. So wird sowohl bei der Gegenstandsbestimmung als auch bei der Zusammenfassung die Frage des auffallenden Widerspruches zur bestehenden Bebauung angesprochen; ferner beziehen sich die Ausführungen u.a. auf Angaben über die Merkmale des vorhandenen Baubestandes im Beurteilungsgebiet.

2.3. Auch zu dem ergänzenden Gutachten vom 13. Mai 1993 ist festzustellen, daß es bei der Festlegung des Beurteilungsbereiches - wie bereits erwähnt - vor allem darauf ankommt, ob Grundstücke miteinander nach der überwiegend herrschenden faktischen Bebauung ein im wesentlichen einheitliches zusammenhängendes Ganzes bilden. An dem ergänzenden Gutachten vom 13. Mai 1993 ist auch zu bemängeln, daß die Grundlagen für die Berechnung der jeweiligen Bebauungsdichte der herangezogenen Grundstücke (Größe des Grundstückes und Ausmaß der bebauten Fläche) nicht offengelegt werden. Die Beschwerdeführer haben anhand ihrer Unterlagen über die Größen der betroffenen Grundstücke und das Ausmaß der bebauten Fläche bereits in ihrer Stellungnahme im Vorstellungsverfahren zum ergänzenden Gutachten auf die von ihnen errechneten, zum Großteil wesentlich niedrigeren Bebauungsdichten hingewiesen, die die belangte Behörde offensichtlich als richtig beurteilt hat.

Es kann weiters auch nicht als zutreffend angesehen werden, wenn im ergänzenden Gutachten nicht die tatsächliche Gebäudehöhe auf den zum Vergleich herangezogenen Grundstücken angeführt wurde, sondern die jeweilige Bauklasse. Als Maßstab des § 120 Abs. 3 und 4 BO ist aber die Art und Weise der bestehenden Bebauung anzusehen. Aus der Angabe der Bauklasse ergibt sich keine konkrete Aussage über die tatsächliche Höhe eines Gebäudes auf einem solchen Grundstück. Hinzu kommt, daß die Angabe von Bauklassen auch deshalb unverständlich ist, weil in dem Gebiet der mitbeteiligten Gemeinde keine Bauklassen durch den Verordnungsgeber festgelegt sind. Es ist aber zulässig, auch Grundstücke in das Beurteilungsgebiet einzubeziehen, für die eine andere Widmungskategorie als die des verfahrensgegenständlichen Grundstückes gilt, da es für die Festlegung des Beurteilungsgebietes im dargelegten Sinne auf die tatsächliche Bebauung der einbezogenen Grundstücke sowie darauf ankommt, ob diese Grundstücke im Hinblick darauf ein im wesentlichen einheitliches, zusammenhängendes Ganzes bilden.

2.4. Die Beschwerdeführer rügen auch die Gebäudehöhe, da die niedrigere Dachtraufe mit 7,50 m bereits über "die gesetzliche Höhe (Bauklasse II) von 7 m" hinausgehe und die "zweite (höhere) Dachtraufe" überhaupt unzulässig sei. Es liege daher ein Widerspruch zum Gutachten gemäß § 120 BO vor. Das zweigeschoßige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß habe eine Höhe von 13 m. Mit diesem im Bauverfahren und auch im Vorstellungsverfahren bereits erhobenen Einwand haben sich weder die Baubehörden noch die Vorstellungsbehörde auseinandergesetzt. Im fortgesetzten Verfahren wird daher auch zu ermitteln sein, von welcher durchschnittlichen Gebäudehöhe innerhalb des Bezugsbereiches im vorliegenden Fall auszugehen ist. Die so ermittelte Gebäudehöhe muß Maßstab für die Beurteilung der Frage sein, ob die Gebäudehöhe des verfahrensgegenständlichen Projektes in einem auffallenden Widerspruch zur bestehenden Bebauung gemäß § 120 Abs. 3 und 4 leg. cit. steht.

2.5. Sofern sich die Beschwerdeführer im Zusammenhang mit den Bestimmungen des § 120 Abs. 3 und 4 BO darauf berufen, daß im Beurteilungsgebiet lediglich Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet worden seien und das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben auch deshalb in einem auffallenden Widerspruch zur bestehenden Bebauung stehe, sind sie nicht im Recht. § 120 Abs. 3 und 4 BO gewährt nur insoweit ein Nachbarrecht, als die in einem Bebauungsplan festzulegenden Umstände dem Schutz des Nachbarn dienen. Mit dem im § 118 Abs. 9 Z. 4 BO angeführten Begriff "Bebauungsweise" ist im Sinne des § 5 Abs. 2 BO die geschlossene, gekuppelte oder offene Bebauung oder die freie Anordnung der Gebäude gemeint.

2.6. Weiters sind die Beschwerdeführer auch nicht im Recht, wenn sie meinen, die Bebauungsdichte des verfahrensgegenständlichen Grundstückes sei anhand der bebauten Fläche der beiden geplanten Gebäude samt Nebengebäude und Garagenabstellplätzen zu errechnen. Gemäß § 2 Z. 10 BO erfaßt die Bebauungsdichte das Verhältnis der bebauten Fläche zur Fläche des Bauplatzes. Unter einer bebauten Fläche ist gemäß § 2 Z. 9 BO jener Grundstücksteil zu verstehen, welcher von den äußersten Begrenzungen des Grundrisses einer über das Gelände hinausragenden Baulichkeit verdeckt wird. Danach sind nicht überdeckte Abstellplätze - wie im vorliegenden Fall - nicht in die Vergleichsberechnung betreffend die Bebauungsdichte miteinzubeziehen.

3.1. Nicht im Recht sind die Beschwerdeführer auch, wenn sie einen Verstoß gegen die durch den zwischenzeitig ergangenen Flächenwidmungsplan festgelegte Einwohnerzahl pro Hektar als maximalen Grenzwert geltend machen. Für die Vorstellungsbehörde ist die generelle Rechtslage maßgeblich, die im Zeitpunkt der Erlassung des Berufungsbescheides (3. Oktober 1991) gegeben war.

3.2. Insofern die Beschwerdeführer die Eignung des Grundstückes als Bauplatz in Frage stellen und § 30 Abs. 1 BO ins Treffen führen, ist ihnen zuzugeben, daß sich aus der genannten Bestimmung ein Nachbarrecht dahingehend ergibt, daß der Nachbar in bezug auf die Tragfähigkeit des Untergrundes geschützt werden soll. Die Beschwerdeführer machen aber in der Folge keine übermäßige Belastung des Baugrundes geltend, sondern weisen insbesondere auf eine vergrößerte Hochwassergefährdung, die sich für sie aus dem dem Projekt nahegelegenen Nagelbach für sie ergeben würde.

Dazu ist zunächst festzustellen, daß die Beschwerdeführer - entgegen ihren Äußerungen im Verwaltungsverfahren - vor dem Verwaltungsgerichtshof nicht geltend gemacht haben, daß es sich bei dem Nagelbach um ein Hochwasserabflußgebiet gemäß § 15 Abs. 3 Z. 2 NÖ Raumordnungsgesetz handle. Im übrigen stellt die Einhaltung von Vorschriften, die die Eignung des Bauplatzes betreffen, kein Nachbarrecht dar (vgl. das hg. Erkenntnis vom 23. Oktober 1984, Zl. 81/05/0076). Abgesehen davon fällt - wie noch näher auszuführen sein wird - die Regelung der Abflußverhältnisse eines Grundstückes bzw. eines am Ufer eines Gewässers gelegenen Baues in den Bereich des Kompetenztatbestandes "Wasserrecht" und sohin in die Zuständigkeit der Wasserrechtsbehörde. Dies muß den Beschwerdeführern auch entgegengehalten werden, wenn sie meinen, es hätten die vom Vertreter der Gebietsbauleitung "Wien-nördliches Niederösterreich - forsttechnischer Dienst" angeführten Auflagen in der Verhandlung vom 17. Oktober 1990 vorgeschrieben werden müssen.

3.3. Die Beschwerdeführer rügen weiters, daß im Lichte der feuerpolizeilichen Vorschriften - wie dies der feuerpolizeiliche Sachverständige in der Verhandlung ausführte - Auflagen vorgeschrieben werden müssen, daß ein Hydrant zwischen den beiden Wohnobjekten im Bereich der Zufahrt vorgesehen werde und die Zufahrt mindestens 3 m breit und für eine Höchstbelastung von 15 t-Fahrzeugen geeignet sein müßte. In dieser Hinsicht sind die Beschwerdeführer schon deshalb in keinen Rechten verletzt, weil die in der Niederschrift vom 17. Oktober 1990 enthaltenen Auflagen gemäß dem erstinstanzlichen Bescheid vorgeschrieben wurden. Der bautechnische Sachverständige hat nun in der Verhandlung (Punkte 1 und 2) derartige Auflagen vorgeschrieben (siehe dazu näher Punkt II.3.10).

3.4. Die Beschwerdeführer wenden sich gegen das Gutachten der NÖ Umweltanstalt vom 12. Oktober 1990 betreffend die Frage der Lärmauswirkungen des Bauvorhabens, weil dieses Gutachten zu einem Projekt mit 48 Wohneinheiten und 36 Parkplätzen (gegenüber nunmehr 36 Wohneinheiten und 36 Parkplätzen) erfolgt sei. In diesem Zusammenhang ist ihnen zu erwider, daß im Hinblick darauf, daß das nunmehr bewilligte Projekt gleichfalls 36 Parkplätze vorsieht, der Umstand, daß die Anzahl der Wohneinheiten verringert wurde, das Gutachten nicht in Frage stellen kann. Die Beschwerdeführer machen weiters in bezug auf dieses Gutachten geltend, daß es lediglich ein Privatgutachten der zweitmitbeteiligten Partei sei und es unzulässig gewesen sei, wenn die Baubehörden kein eigenes Gutachten in Auftrag gegeben haben. Es ist zwar zutreffend, daß es eine Verletzung des § 52 AVG darstellt, wenn ohne besonderen Grund ein nicht amtlicher Sachverständiger herangezogen wird, obwohl geeignete Amtssachverständige der Behörde zur Verfügung gestanden sind (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 16. Mai 1969, Slg. Nr. 7567/A, vom 30. Juni 1969, Slg. Nr. 7615/A, und vom 19. März 1987, Zl. 86/02/0185, u.a.). Eine andere Frage ist es aber, ob ein vorgelegtes, als schlüssig erachtetes Privatgutachten von der Behörde herangezogen werden darf. Aber selbst wenn man der Auffassung wäre, daß dies unzulässig wäre, ist den Beschwerdeführern im vorliegenden Fall entgegenzuhalten, daß sie die Wesentlichkeit dieses allfälligen Verfahrensmangels nicht dargetan haben. Verletzungen von Verfahrensvorschriften sind gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. c VwGG aber immer nur dann von Bedeutung, wenn die

belangte Behörde bei Vermeidung des Verfahrensfehlers zu einem anderen Bescheid hätte kommen können. Die Wesentlichkeit des Verfahrensmangels muß jeweils vom Beschwerdeführer dargetan werden (vgl. u.a. das hg. Erkenntnis vom 19. Oktober 1982, Slg. Nr. 10.859/A).

Wenn sich die Beschwerdeführer dagegen wenden, daß in dem Gutachten nicht auf die Gesamtauswirkungen des geplanten Projektes eingegangen worden sei, so ist festzustellen, daß dieses Gutachten nur zu der Frage der sich aus der Benützung der 36 Abstellplätze ergebenden Lärmauswirkungen erstellt wurde. Wenn die Beschwerdeführer also meinen, es hätte über die Gesamtauswirkungen des Projektes in lärmäßiger Hinsicht ein Gutachten eingeholt werden müssen, stellt dies

**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)