jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2007/11/20 2006/05/0013

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.11.2007

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Niederösterreich;
L81703 Baulärm Umgebungslärm Niederösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82003 Bauordnung Niederösterreich;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §8;
BauO NÖ 1976 §113 Abs2 Z3 lita;
BauO NÖ 1976 §118 Abs8;
BauO NÖ 1976 §118 Abs9 Z4;
BauRallg;
B-VG Art119a Abs5;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Schmidl, über die Beschwerde der Monika Kleemann in Wien, vertreten durch Brandstetter Pritz & Partner, Rechtsanwälte KEG in 1010 Wien, Herrengasse 5, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 7. Dezember 2005, Zl. RU1-BR-239/006-2004, betreffend Erteilung eines Bauauftrages (mitbeteiligte Parteien: 1. Marktgemeinde Langenzersdorf, 2. Mag. Anton Nord und 3. Doris Nord, beide in Langenzersdorf, Lanerberggasse 9), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 29. Jänner 1991 wurde dem Zweitmitbeteiligten die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses, einer Garage, eines Schwimmbeckens, einer Einfriedung gegen öffentliches Gut sowie zum Abbruch bestehender Kleingebäude auf den

Grundstücken Nr. 1119/3 und .766, Lanerberggasse 9, der Liegenschaft EZ 1305, KG Langenzersdorf, unter Vorschreibung von Auflagen erteilt. Gemäß Pkt. 1 der Allgemeinen Auflagen hat die Ausführung des Vorhabens nach Maßgabe der Sachverhaltsdarstellung und der Baubeschreibung sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Plan- und Berechnungsunterlagen zu erfolgen. Pkt. 5 der "Allgemeinen Auflagen" hat folgenden Wortlaut:

"5. Die Straßenfluchtlinie ist in natura bzw. entsprechend der Geometervermarkung ersichtlich. Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens wird mit 6,375 m über dem Straßenniveau, gemessen an der linken Grundgrenze, festgelegt."

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin des nördlich an das Baugrundstück angrenzenden Grundstückes Nr. 1118/4 der Liegenschaft EZ 1312, KG Langenzersdorf.

Die Höhe des anschließenden Geländes bei dem dem Grundstück der Beschwerdeführerin nächstgelegenen Punkt des bewilligten Bauwerkes ist mit + 236,38, das daran anschließende Kellergeschoss ist mit - 2,10 = 236,1 kotiert. Plangemäß beträgt die Gebäudehöhe vom kotierten Punkt + 236,38 bis zur Dachtraufe an der Nordseite des bewilligten Gebäudes zur Grundstücksgrenze des Grundstückes der Beschwerdeführerin 8 m.

Anlässlich einer Fundamentsbeschau des Bauvorhabens durch die Baubehörde am 14. Mai 1991 wurde niederschriftlich festgehalten:

"Der Höhenunterschied zwischen dem Vergleichspunkt, dem Straßenniveau an der linken Grundstücksgrenze und dem Niveau des Kellergeschossfußbodens oberhalb der Bodenplatte (tiefstes Niveau) beträgt entsprechend der heute durchgeführten Nivellierung 3,495 m. Daraus ergibt sich unter Hinzurechnung der Geschosshöhe von 2,625 m eine Höhendifferenz zum Erdgeschossniveau von 6,120 m. Es ist somit eine Unterschreitung der zulässigen Höhe gemäß Pkt. 5 der Allgemeinen Auflagen des Bescheides vom 29.1.1991, GZ. 131 bis 156/91 - 695, von 25,15 cm gegeben.

Es besteht daher gegen die Weiterführung des Bauwerkes kein Einwand!"

Mit Eingabe vom 2. Oktober 1991 beantragte die Beschwerdeführerin den "Abbruch des konsenswidrigen Rohbaues und Wiederherstellung der gewachsenen Höhenlage", weil der Bau hinsichtlich seiner Größe offensichtlich nicht der erteilten Baubewilligung entspreche.

Mit Eingabe vom 2. Juli 1992 beantragte die Beschwerdeführerin den Übergang der Entscheidungspflicht an den Gemeinderat der mitbeteiligten Marktgemeinde; es bestünden Bedenken hinsichtlich der Bauhöhe des bewilligten Bauvorhabens der zweit- und drittmitbeteiligten Parteien.

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 15. Dezember 1992 wurde dem Antrag der Beschwerdeführerin vom 2. Oktober 1991 "auf Abbruch des Rohbaus auf der Liegenschaft EZ 1305, KG Langenzersdorf, Lanerberggasse 9", nicht stattgegeben.

Der dagegen erhobenen Vorstellung der Beschwerdeführerin wurde mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 16. August 1994 Folge gegeben, der Gemeinderatsbescheid aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeinderat der mitbeteiligten Marktgemeinde zurückverwiesen.

Mit hg. Erkenntnis vom 19. September 1995, Zl. 94/05/0280, wurde die dagegen erhobene Beschwerde der auch hier beschwerdeführenden Partei als unbegründet abgewiesen. Der Verwaltungsgerichtshof führte in diesem Erkenntnis im Wesentlichen aus, dass der Beschwerdeführerin bezüglich des Rechtes auf Einhaltung der Bebauungshöhe nach § 118 Abs. 9 Z. 4 NÖ Bauordnung 1976 im Verfahren nach § 113 Abs. 2 Z. 3 leg. cit. Parteistellung zukomme. Nur den tragenden Aufhebungsgründen eines aufsichtsbehördlichen Bescheides komme für das fortgesetzte Verfahren bindende Wirkung zu. Tragender Aufhebungsgrund des angefochtenen Bescheides sei die Mangelhaftigkeit des Ermittlungsverfahrens des Gemeinderates der mitbeteiligten Marktgemeinde, durch welche die Beschwerdeführerin in ihrem Recht auf ordnungsgemäße Ermittlung des entscheidenden Sachverhaltes verletzt worden sei und zwar deshalb, weil sich "aus dem Gutachten des vermessungstechnischen Sachverständigen vom Dezember 1992 nicht eindeutig ergibt, ob die projektierte Gebäudehöhe von 8 m über dem Niveau eingehalten wurde, bzw. das Gutachten sogar vermuten lässt, dass sie um 15 cm überschritten wurde". Dem angefochtenen Bescheid lasse sich weiters keine mit bindender Wirkung ausgesprochene Begründung der belangten Behörde, wonach das "Traufenmaß von 8 m mit der Gebäudehöhe schlechthin gleich zu setzen" wäre, entnehmen. Von welchem Bezugspunkt aus die zulässige, vom Baubewilligungsbescheid der Baubehörde erster Instanz vom 29. Jänner 1991 bewilligte Gebäudehöhe zu rechnen sei, werde Gegenstand des von der Baubehörde durchzuführenden Ermittlungsverfahrens sein, wobei nicht außer Acht gelassen werden könne, dass im Spruch des rechtskräftigen Baubewilligungsbescheides vom 29. Jänner 1991 die

Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit 6,375 m über dem Straßenniveau, gemessen an der linken Grundgrenze, rechtskräftig festgelegt worden ist (vgl. hiezu Pkt. 5 der Allgemeinen Auflagen des vorzitierten Bescheides). Ausgehend davon bedürfe es daher auf entsprechenden Sachverhaltsermittlungen beruhender Feststellungen, welches Straßenniveau zum Zeitpunkt der Bescheiderlassung auf Höhe der linken Grundgrenze des bewilligten Bauprojektes der zweit- und drittmitbeteiligten Parteien vorgelegen habe.

Der von der Baubehörde in der Folge beigezogene Sachverständige Dipl. Ing. Walter F. führte in seinem Gutachten vom 15. Mai 1996 zusammenfassend aus, dass die Höhendifferenzen zwischen allen in einem Lageplan näher gekennzeichneten vier Bezugspunkten zum Erdgeschossfußbodenniveau unter der laut der Bauverhandlung vom 29. Jänner 1991, Pkt. 5 der Auflagen, festgesetzten Höhendifferenz von 6,375 m lägen. Von welchen der vier Bezugspunkte aus bei der Bauverhandlung die "Höhenlage des Erdgeschossfußbodens" festgelegt worden sei, sei daher ohne Bedeutung.

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 30. September 1996 wurde dem Antrag der Beschwerdeführerin vom 2. Oktober 1991 auf Abbruch des Gebäudes der zweit- und drittmitbeteiligten Parteien nicht stattgegeben. Das fortgesetzte Ermittlungsverfahren habe schlüssig ergeben, dass die vom Baubewilligungsbescheid als höchst zulässig festgesetzte Höhendifferenz zum Bezugspunkt (Straßenniveau, gemessen an der linken Grundstücksgrenze) jedenfalls nicht überschritten worden sei.

Mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 20. Mai 1997 wurde der dagegen erhobenen Vorstellung der Beschwerdeführerin Folge gegeben, der angefochtene Bescheid behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeinderat der Marktgemeinde Langenzersdorf verwiesen, weil der Beschwerdeführerin vom Gemeinderat der mitbeteiligten Marktgemeinde eine vom Gemeinderat eingeholte ergänzende Stellungnahme des Sachverständigen nicht zur Kenntnis gebracht worden sei.

Mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 3. Februar 2000 wurde der Vorstellung der Beschwerdeführerin gegen den im weiteren Ablauf ergangenen Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 22. März 1999, mit welchem ihrem Antrag vom 2. Oktober 1991 neuerlich nicht stattgegeben worden war, Folge gegeben, der bekämpfte Bescheid aufgehoben und die Angelegenheit zur Entscheidung an den Gemeinderat der Marktgemeinde Langenzersdorf zurückverwiesen. Die belangte Behörde führte begründend aus, es sei dem gesamten umfangreichen Akteninhalt und den von der Marktgemeinde Langenzersdorf eingeholten Sachverständigengutachten letztendlich keine schlüssige Aussage über die tatsächliche Ist-Gebäudehöhe zu entnehmen. Auf Grund der vorliegenden Gutachten sei die Differenz zwischen dem Straßenniveau im Bereich der Grundstücksgrenze zur Beschwerdeführerin und dem Erdgeschoss +/- 0,00 eindeutig gegeben. Die Gebäudehöhe nach § 22 NÖ Bauordnung 1976 sei aber nach der mittleren Höhe der Gebäudefront über dem verglichenen Gelände zu bemessen. Im gegenständlichen Fall weiche das Niveau der Verkehrsfläche von dem zur Bebauung vorgesehenen Teil des Bauplatzes ab, daher sei die verglichene Geländehöhe maßgebend. Um die Ist-Gebäudehöhe der dem Grundstück der Beschwerdeführerin zugewendeten Gebäudefront des gegenständlichen Bauvorhabens zu ermitteln, seien folgende Höhen einzumessen: 1. nach unten der Verschnitt der Gebäudefront mit der bestehenden oder bewilligten Höhenlage des Geländes, 2. nach oben der Verschnitt der Gebäudefront mit der Dachkonstruktion. Im fortgesetzten Verfahren werde eine Feststellung darüber zu treffen sein, ob die gegenständlichen Geländeveränderungen Einfluss auf die Gebäudehöhen hatten oder nicht, insbesondere ob bzw. inwieweit dies für die Zufahrt zur Garage zutrifft (untergeordnete Geländeveränderungen). Da somit im gegenständlichen Fall auf Grund der vorliegenden Aktenunterlagen keine Aussage habe getroffen werden können, ob die Beschwerdeführerin in ihren Parteirechten verletzt sei oder nicht, sei spruchgemäß zu entscheiden gewesen.

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 27. Juni 2000 wurde dem Antrag der Beschwerdeführerin vom 2. Oktober 1999 auf Baueinstellung und Abbruch des Gebäudes der zweit- und drittmitbeteiligten Parteien wiederum nicht stattgegeben.

Mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 18. Oktober 2000 wurde der dagegen erhobenen Vorstellung der Beschwerdeführerin Folge gegeben, der angefochtene Bescheid behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeinderat der Marktgemeinde Langenzersdorf zurückverwiesen. Die Aufsichtsbehörde habe im Vorstellungsbescheid vom 3. Februar 2000 bestimmte Mängel des Ermittlungsverfahrens

festgestellt. Dem habe die Berufungsbehörde nicht Rechnung getragen. Im fortgesetzten Verfahren werde daher das Ermittlungsverfahren im Sinne des Vorstellungsbescheides vom 3. Februar 2000 zu ergänzen und das Parteiengehör zu wahren sein.

Die Baubehörde führte in der Folge einen Ortsaugenschein durch. In der darüber abgefassten Niederschrift vom 13. Februar 2001 hielt der bautechnische Sachverständige fest, dass die ermittelte verglichene Gebäudehöhe von 7,87975 m die zulässige Gebäudehöhe von 8 m nicht überschreite. Die Geländeveränderungen seien bewilligt worden und stimmten mit den zulässigen Gebäudehöhen überein. Dies gelte auch für die Zufahrt zur Garage, die in der gleichen Höhe des bestehenden Geländes fortgesetzt werde und somit der Bewilligung entspreche.

In seinem Gutachten vom 26. September 2001 führte der nunmehr bestellte Sachverständige Dipl. Ing. Peter Sch. unter Bezugnahme auf seine geodetische Vermessung und Berechnung aus, dass die über die gesamte Hausfront verglichene Gebäudehöhe bezogen auf das Gelände bei der Hausmauer 7,67 m und bezogen auf die Garagenzufahrt 7,83 m betrage.

Mit Bescheid vom 14. Dezember 2001 wies der Gemeinderat der mitbeteiligten Marktgemeinde den Antrag der Beschwerdeführerin vom 2. Oktober 1991 als unbegründet ab.

Mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 7. Mai 2002 wurde der dagegen erhobenen Vorstellung der Beschwerdeführerin abermals Folge gegeben, der bekämpfte Bescheid behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeinderat der Marktgemeinde Langenzersdorf zurückverwiesen. Die Aufsichtsbehörde führte aus, dass die von der Baubehörde herangezogenen Gutachten mangelhaft seien. Im fortgesetzten Verfahren sei von einem Fixpunkt auf öffentlichem Gut (z.B. Kanaldeckel) ein Bezug zu den Höhenkoten der Einreichung herzustellen und in der Folge mit den entsprechenden Höhenkoten des Ist-Bestandes zu vergleichen und bei eventuellen Differenzen zu klären, ob subjektiv-öffentliche Nachbarrechte der Beschwerdeführerin im Sinne der NÖ Bauordnung 1976 dadurch verletzt werden.

Die Baubehörde ergänzte in der Folge das Ermittlungsverfahren und beauftragte Dipl. Ing. Peter Sch. mit einer ergänzenden Messung der absoluten Höhen und der bewilligten Höhenlage. In seinem diesbezüglichen Gutachten vom 4. November 2003 führte dieser Sachverständige, ein Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, zur Rekonstruktion des ursprünglichen Geländes aus, dass im Luftbildarchiv des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen (BEV) der Bildflug "Stadtkarte Wien 1988" im Bildmaßstab ca. 1 : 6000 gefunden worden sei, der das Gelände noch in der ursprünglichen Form vor Baubeginn zeige. Eine Stereo-Auswertung nach Passpunktmessung mittels dGPS und photogrammetrischer Orientierung an der digitalen Auswertestation Intergraph Image Station liege im Maßstab 1 : 200 als Plottung vor. Sie zeige die Geländesituation vor Errichtung des Gebäudes in Form von Schichtenlinien-Äquidistanz 1 m. Die Auswertegenauigkeit dieses Fluges liege bei +/- 20 cm. Die 2003 gemessene Höhe bei der linken vorderen Grundstücksecke des Baugrundstückes H = 232,58 passe hervorragend mit dem aus dem Flug 1988 ausgewerteten Schichtenbild zusammen. Eine bedeutende Höhenänderung in diesem Bereich habe nicht stattgefunden. Die Heranziehung von Kanaldeckeln als Vergleichshöhen scheide auf Grund der Widersprüche von bis zu 1,70 m beim Vergleich mit den absoluten Höhenangaben aus. In dem dem Baubewilligungsbescheid vom 29. Jänner 1991 zu Grunde gelegten Einreichplan sei das Straßenniveau an dieser Ecke mit 232 m angegeben; die Messung habe an diesem Punkt jedoch eine Höhe von 232,58 m ergeben. Im Einreichplan sei das Gebäude 0,00 mit 238,2 kotiert, liege also 6,20 m über der linken vorderen Grundstücksecke, die im Einreichplan fälschlich mit 232 m angegeben sei.

Im Gutachten des Sachverständigen Dipl. Ing. K. vom 6. November 2003 wird unter Heranziehung dieser Messergebnisse festgehalten, dass die verglichene Gebäudehöhe der nördlichen Gebäudefront weniger als 8 m betrage, unabhängig davon, ob man die Gebäudehöhe vom ausgeführten oder vom ursprünglichen Gelände berechne. Eine Verschlechterung der Verschattung des Nachbargrundstückes der Beschwerdeführerin sei durch das ausgeführte Objekt gegenüber einer angenommenen theoretisch zulässigen Bebauung (minimaler Abstand zur Grundgrenze bei maximaler Gebäudehöhe) nicht gegeben.

Der Beschwerdeführerin wurde bezüglich dieser Gutachten Parteiengehör gewährt.

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 19. Oktober 2004 wurden

"1. der Antrag vom 02. 10. 1991 auf Baueinstellung und Abbruch des Gebäudes auf der Liegenschaft 2103 Langenzersdorf, Lanerberggasse 9, Gst. Nr. 1119/3, .766, EZ 1305 (KG Langenzersdorf), (...) als unbegründet abgewiesen.

2. Gemäß § 76 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 51 in Verbindung mit § 1 Gemeindekommissionsgebührenverordnung 1978 (GKGV 1978), LGBl. 3860/2, (der Beschwerdeführerin) die Verfahrenskosten in der Höhe von EUR 7.747,04 vorgeschrieben. ..."

Aus den Ergebnissen des Gutachtens lasse sich ableiten, dass die verglichene Gebäudehöhe der nördlichen Gebäudefront weniger als 8 m betrage, unabhängig davon, ob man die Gebäudehöhe vom ausgeführten oder ursprünglichen Gelände berechne. Gemäß § 52 AVG seien, sofern die Aufnahme eines Beweises durch Sachverständige notwendig werde, die der Behörde beigezogenen oder zur Verfügung stehenden amtlichen Sachverständigen beizuziehen. Gemäß § 52 Abs. 2 AVG könne die Behörde aber ausnahmsweise andere geeignete Personen als Sachverständige (nicht amtliche Sachverständige) heranziehen, wenn Amtssachverständige nicht zur Verfügung stehen. Eine Anfrage beim Amt der Niederösterreichischen Landesregierung auf Beistellung eines Amtssachverständigen auf dem Gebiet des Vermessungswesens habe ergeben, dass ein solcher nicht zur Verfügung stehe, und es sei aus diesem Grund ein nicht amtlicher Sachverständiger bestellt worden. Gemäß § 76 AVG seien die bei einer Amtshandlung erwachsenen Barauslagen von der Partei zu tragen, die den verfahrensleitenden Antrag gestellt habe. Als Barauslagen gelten auch die Gebühren, die den Sachverständigen zustehen.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde die Vorstellung der Beschwerdeführerin betreffend den Baueinstellungs- bzw. Abbruchsantrag als unbegründet abgewiesen, der Vorstellung gegen die Kostenvorschreibung wurde hingegen Folge gegeben und insoweit der angefochtene Bescheid behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeinderat der Marktgemeinde Langenzersdorf zurückverwiesen.

Begründend führte die belangte Behörde aus, dass im Hinblick auf den bestehenden Zusammenhang zwischen Abstand und Höhe eines Bauwerkes eine zulässige Höhe des Gebäudes auch dann unzulässig sein könne, wenn durch die Erhöhung der unverändert gebliebene Bauwich zu gering werde. Durch eine solche Relation werde dem Schutzzweck des § 118 Abs. 9 Z. 4 NÖ Bauordnung, eine ausreichende Belichtung zu erzielen, entsprochen. Die zu ermittelnde "mittlere" Höhe der Gebäudefront habe Höhenunterschiede in Bezug auf das verglichene Gelände zu berücksichtigen. Dass sich durch die Einfügung des Attributs "mittlere" auch eine Veränderung der Berechnungsweise nach oben hin ergeben habe, könne schon aus dem unmittelbaren Gesetzeszusammenhang nicht entnommen werden, weil durch die Worte "mittlere Höhe der Gebäudefront über dem verglichenen Gelände" der Bezug zum Boden gegeben sei. Dass der Giebel bei der Berechnung der gemittelten Gebäudehöhe nicht einzubeziehen sei, ergebe sich schon aus Abs. 6 des § 22 NÖ Bauordnung 1976, wonach bei Giebelfronten die Gebäudehöhe die im Bebauungsplan festgelegte Bebauungshöhe bis zur Bauklasse VII um höchstens 4 m überschreiten dürfe. Selbstverständlich könnten auf Grund der Gelände- oder Dachform an verschiedenen Fronten verschiedene Gebäudehöhen vorliegen; es könne aber nicht davon ausgegangen werden, dass grundsätzlich jedes Gebäude, welches kein Flachdach aufweise, von vornherein immer zwei verschiedene Höhen habe, auch wenn es sich im völlig ebenen Gelände befinde. Auch der Gesetzgeber, der nicht von "Gebäudehöhen", sondern von einer "Gebäudehöhe" spreche, habe offenbar eine einheitliche Gebäudehöhe im Auge, soweit sich nicht durch den Geländeverlauf etwas anderes ergebe. Diese einheitliche Gebäudehöhe könne nur dadurch ermittelt werden, dass an der zum Dachfirst parallel verlaufenden Front die Schnittlinie zwischen Gebäudefront und Dachkonstruktion herangezogen werde, während für Giebelfronten die Sonderbestimmung des § 22 Abs. 6 NÖ Bauordnung 1976 gelte. Zur Prüfung der Frage, ob im gegenständlichen Fall die gesetzlich zulässige (bewilligte) Gebäudehöhe eingehalten worden sei, habe die Baubehörde ein vermessungstechnisches Gutachten und ein darauf aufbauendes bautechnisches Gutachten eingeholt. Beide Gutachten seien im Verfahren der Beschwerdeführerin zur Wahrung des Parteiengehörs übermittelt worden. Der bautechnische Sachverständige Dipl. Ing. Michael Sch. habe in seinem Gutachten nunmehr die im Baubewilligungsplan angegebenen Höhenkoten unter Bezugnahme auf das Adria-Null-System eingemessen. Als Fixpunkt sei ein amtlicher Fixpunkt herangezogen worden. Als weiterer Bezugspunkt sei eine Grundstücksecke an der linken vorderen Grundstücksgrenze gewählt worden. Dieser Punkt entspreche der Forderung "im fortgesetzten Verfahren von einem Fixpunkt auf öffentlichem Gut einen Bezug zu den Höhenkoten der Einreichung herzustellen" am Besten. Der mit Bescheid vom 7. Mai 2002 angesprochene Fixpunkt (Kanaldeckel auf öffentlichem Grund) eigne sich nicht, da von diesem kein sinnvoller Bezug zu der Einreichung hergestellt habe werden können. (Anmerkung: Durch

die Abweichung von ca. 1,7 m wäre eine noch höhere Bebauung ableitbar gewesen.) Um allfällige Fehler durch nachträgliche Änderungen des Geländes möglichst ausschließen zu können, sei darüber hinaus eine photogrammetrische Auswertung durchgeführt worden. Alle Messungen seien graphisch dargestellt (Variante 1 bis Variante 3). Die nunmehrigen Messungen bezögen sich auf eine verglichene (mittlere) Gebäudehöhe, wobei der obere Schnittpunkt durch den Verschnitt der Fassadenebene mit der Dachebene gebildet worden sei. Die untere Verschneidung erfolge durch Verschnitt der Fassade mit dem bewilligten Gelände (Variante 1) bzw. dem ursprünglichen Gelände (Variante 3). Bei der Berechnung der verglichenen Gebäudehöhe seien die Fassadenabwicklung (wahre Länge) der Gebäudefront inklusive Bauteil mit Balkonbrüstung einbezogen worden. Die in vorhandenen Messungen projizierte Länge des Bauteiles mit der Balkonbrüstung sei korrigiert worden, da es zur Ermittlung der Gebäudehöhe nicht erheblich sei, ob die Lage der Gebäudefront (oder eines Teiles davon) im Grundriss parallel zur Nachbargrundgrenze oder einem Winkel zu dieser liege. Die Garagenfront, welche gegenüber der Hoffront zurückversetzt sei, sei in der Berechnung nicht berücksichtigt worden. Auch bei ungünstigster Annahme rage kein Gebäudeteil der bestehenden Bebauung an das angenommene Profil der theoretisch zulässigen Bebauung heran. Durch das gegenständliche Bauwerk trete keine Verschlechterung des Lichteinfalles auf das Nachbargrundstück der Beschwerdeführerin ein. Die verglichene Gebäudehöhe der nördlichen Gebäudefront betrage weniger als 8 m, unabhängig davon, ob man die Gebäudehöhe vom ausgeführten oder vom ursprünglichen Gelände berechne. Es sei keine Verschlechterung der Verschattung des Nachbargrundstückes der Beschwerdeführerin durch das ausgeführte Objekt gegenüber einer angenommen theoretisch zulässigen Bebauung (minimaler Abstand zur Grundgrenze bei maximaler Gebäudehöhe) gegeben. Im gegenständlichen Fall werde bei allen Berechnungsarten die gesetzlich zulässige (bewilligte) Gebäudehöhe nicht überschritten. Die Sachverständigengutachten seien schlüssig, widerspruchsfrei und mit den logischen Denkgesetzen vereinbar.

Die Höhe der vorgeschriebenen Kosten sei nicht nachvollziehbar, da in der Begründung des angefochtenen Bescheides keine genaue überprüfbare Auflistung der Kosten erfolgt sei.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Die Beschwerdeführerin macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 77 Abs. 1 der am 1. Jänner 1997 in Kraft getretenen NÖ Bauordnung 1996 sind die am Tage des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren nach der bisherigen Rechtslage zu Ende zu führen. Das auf Grund des Antrages der Beschwerdeführerin vom 2. Oktober 1991 eingeleitete Bauauftragsverfahren ist daher - grundsätzlich - nach der im Geltungsbereich der NÖ Bauordnung 1976 geltenden Rechtslage zu beurteilen.

Gemäß § 118 Abs. 8 NÖ Bauordnung 1976 kommt Nachbarn im Bauauftragsverfahren dann Parteistellung zu, wenn sie durch den bewilligungspflichtigen vorschriftswidrigen Bau in einem subjektivöffentlichen Recht verletzt werden; insoweit besitzt der Nachbar einen Anspruch auf Entscheidung über seinen Antrag auf Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages (vgl. hiezu den hg. Beschluss vom 23. Jänner 1996, Zl. 94/05/0362). Dem Nachbarn steht ein subjektivöffentliches Recht auf Einhaltung der Bebauungsweise, der Bebauungshöhe und der Abstände der Fluchtlinien zur Erzielung einer ausreichenden Belichtung gemäß § 118 Abs. 9 Z. 4 NÖ Bauordnung 1976 zu. Der Antrag des Nachbarn auf Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages wegen Verletzung der Gebäudehöhe ist daher zulässig (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 27. Oktober 1998, Zl. 95/05/0158).

Im Beschwerdefall hat der Verwaltungsgerichtshof im eingangs genannten Erkenntnis vom 19. September 1995 bindend festgestellt, dass der Beschwerdeführerin im gegenständlichen Bauauftragsverfahren bezüglich des Rechtes auf Einhaltung der Bebauungshöhe Parteistellung zukommt.

Gemäß § 113 Abs. 2 Z. 3 lit. a NÖ Bauordnung 1976 hat die Baubehörde den Abbruch eines Bauwerkes dann anzuordnen, wenn für das Bauwerk keine baubehördliche Bewilligung vorliegt und die fehlende Bewilligung nicht erteilt werden darf, weil das Bauvorhaben nicht zulässig ist. Ist daher für das errichtete Bauwerk, dessen Abbruch von einem Nachbarn gemäß § 113 Abs. 2 Z. 3 lit. a NÖ Bauordnung 1976 beantragt wurde, eine Baubewilligung erteilt worden, kommt die Erlassung des beantragten polizeilichen Auftrages nicht in Betracht (vgl. hiezu den o.a. Beschluss vom 23. Jänner 1996, Zl. 94/05/0362).

Die Erlassung eines Bauauftrages im Sinne des § 113 Abs. 2 Z. 3 lit. a NÖ Bauordnung 1976 für das offenbar schon vollendete Bauvorhaben der zweit- und drittmitbeteiligten Parteien wäre nur dann berechtigt, wenn das bewilligte Bauvorhaben nicht im Sinne der erteilten Baubewilligung errichtet worden wäre und für das von der Baubewilligung abweichende Bauwerk die insoweit fehlende Bewilligung nicht erteilt werden dürfte, weil das Bauvorhaben in der errichteten Form nicht zulässig ist.

Da Nachbarn gemäß § 118 Abs. 8 NÖ Bauordnung 1976 nur dann Parteistellung im Bauauftragsverfahren haben, wenn sie durch den vorschriftswidrigen Bau in einem subjektiven öffentlichen Recht verletzt werden, kann aber ein Antrag eines Nachbarn auf Abbruch eines Gebäudes gemäß § 113 Abs. 2 Z. 3 lit. a NÖ Bauordnung 1976 nur dann erfolgreich sein, wenn der antragstellende Nachbar durch die nicht bewilligungsgemäße Ausführung dieses Gebäudes in einem subjektiven öffentlichen Recht beeinträchtigt ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 15. Dezember 1992, Zl. 90/05/0097). Da ein Nachbar einen Rechtsanspruch auf Einhaltung der Gebäudehöhe nur bezüglich der ihm zugewandten Gebäudefront hat (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 20. September 2005, Zl. 2003/05/0038), kann daher die Beschwerdeführerin in dem von ihr geltend gemachten subjektiv-öffentlichen Recht auf Einhaltung der Gebäudehöhe nur dann verletzt sein, wenn die im Baubewilligungsbescheid festgelegte Gebäudehöhe bezüglich der ihr zugewandten Gebäudefront nicht eingehalten worden wäre.

Unter Berücksichtigung der auf sachverständiger Basis getroffenen Feststellungen der Baubehörde ist im Beschwerdefall davon auszugehen, dass das mit Bescheid der Baubehörde vom 29. Jänner 1991 bewilligte Gebäude der zweit- und drittmitbeteiligten Parteien in Bezug auf die Gebäudehöhe auf der der Beschwerdeführerin zugewandten Front nicht konsenswidrig zu hoch errichtet wurde.

Auf Grund der vorliegenden Sachverständigengutachten steht nämlich fest, dass die Höhe des Erdgeschossfußbodens des Gebäudes der zweit- und drittmitbeteiligten Parteien (im maßgeblichen Bauplan bezeichnet mit: +/- 0) bei 238,67 m liegt. Laut Pkt. 5 der "Allgemeinen Auflagen" des Baubewilligungsbescheides hat die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens 6,375 m über dem Straßenniveau gemessen an der linken Grundgrenze zu sein. Dieser im rechtskräftigen Baubewilligungsbescheid festgelegte Punkt des Straßenniveaus liegt bei 232,58, woraus sich ergibt, dass die Gebäudenulllinie tatsächlich unter dem im Baubewilligungsbescheid enthaltenen Niveau liegt (6,09 m über dem maßgeblichen an das Straßenniveau anschließenden Grenzpunkt). An dieser Stelle ist zu bemerken, dass eine Verletzung von Nachbarrechten bei der Unterschreitung einer im genehmigten Bauplan genannten Gebäudehöhe grundsätzlich ausscheidet.

Im Bauauftragsverfahren ist nicht hervorgekommen, dass im Übrigen das Gebäude abweichend vom bewilligten Plan ausgeführt worden wäre (soweit dies für die dem Grundstück der Beschwerdeführerin zugewandten Gebäudefront zu beurteilen ist), weshalb die belangte Behörde zutreffend davon ausgehen konnte, dass das errichtete Gebäude nicht in einer die subjektivöffentlichen Rechte der Beschwerdeführerin beeinträchtigenden Weise - soweit dies von ihr geltend gemacht worden ist - ausgeführt worden ist.

Es kann daher im Beschwerdefall dahinstehen, ob die belangte Behörde - wie die Beschwerdeführerin vermeint - mit ihrer Argumentation in die Rechtskraftwirkung der seinerzeitigen Baubewilligung eingreift. Die belangte Behörde hat auch nicht gegen einen tragenden Aufhebungsgrund ihres Bescheides vom 7. Mai 2002 verstoßen. Im Sachverständigengutachten wurde eindeutig ein Bezug zu den Höhenkoten des der Baubewilligung zugrunde liegenden Planes hergestellt; diese Höhenkoten wurden im Gutachten mit dem Ist-Bestand verglichen und dokumentiert.

Auf Grund der von den Baubehörden getroffenen und als unbedenklich erkannten Feststellungen kann auch dahinstehen, ob die Beurteilung der Gebäudehöhe durch die belangte Behörde unter Bezugnahme auf § 21 Abs. 4 NÖ Bauordnung 1976 richtig ist, weil das behördliche Ermittlungsverfahren ergeben hat, dass eine die Beschwerdeführerin beeinträchtigende Konsenswidrigkeit bezüglich der hier maßgeblichen, im Baubewilligungsbescheid festgelegten Gebäudehöhe nicht besteht.

Der Beschwerdeführerin ist dahingehend zu folgen, dass grundsätzlich von jenen Koten, wie in den Einreichplänen ausgeführt, auszugehen ist und darauf sowohl die Behörde als auch die Anrainer vertrauen dürfen. Verfehlt ist jedoch die Annahme der Beschwerdeführerin, dass von dem Bezugspunkt 232 m = Nulllinie des Gebäudes auszugehen wäre, weil im Baubewilligungsbescheid ausdrücklich die Auflage erteilt worden ist, dass die Nulllinie von einem bestimmten Punkt auf der Straßenfluchtlinie zu bemessen ist.

Auch wenn zutreffen sollte, dass die in den Baubescheidplänen ausgewiesenen Höhen um 30 cm zu reduzieren sind, kann im Hinblick auf die im Baubewilligungsbescheid festgelegte Nulllinie des Gebäudes in Bezug auf einen bestimmten Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche, die der Sachverständige Dipl. Ing. Sch. für die Berechnung der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe herangezogen hat, keine Verletzung des von der Beschwerdeführerin geltend gemachten subjektiv-öffentlichen Rechtes auf Einhaltung der Gebäudehöhe vorliegen, da die in dieser Skizze des Sachverständigen nachgewiesene Gebäudehöhe nicht die im Plan konsentierte und im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsbescheid festgelegte Gebäudehöhe überschreitet.

Auf das in den Einreichplänen ersichtliche Gefälle des Hauskanals kommt es bei der Bemessung der Gebäudehöhe auf Grund der Normierungen im Baubewilligungsbescheid im Zusammenhang mit dem konsentierten Bauplan nicht an. Welche Fronten der Sachverständige in seine Betrachtung nicht einbezogen haben soll, die für die Berechnung der Gebäudehöhe auf der der Beschwerdeführerin zugewandten Front maßgeblich sein sollen, wird in der Beschwerde nicht näher ausgeführt. Für den Verwaltungsgerichtshof ist eine Unschlüssigkeit dieses Gutachtens, welche eine abschließende Beurteilung der Rechtssache verhindern könnte, nicht erkennbar.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist eine Bindung an die - einem kassatorischen aufsichtsbehördlichen Vorstellungsbescheid beigegebene - Begründung nur dann anzunehmen, wenn die darin ausdrücklich geäußerte Rechtsauffassung für die Aufhebung des mit Vorstellung bekämpften gemeindebehördlichen Bescheides tragend ist. Die Teile der Begründung, die darlegen, in welchen Punkten und aus welchen Gründen nach Auffassung der Aufsichtsbehörde Rechte des Vorstellungsbewerbers nicht verletzt worden seien, lösen keinerlei bindende Wirkung aus. Derartige Begründungselemente, die (ohne das Hinzutreten von Aufhebungsgründen hinsichtlich anderer Begründungselemente) zu einer Abweisung der Vorstellung führen hätten müssen, stellen keinen tragenden Grund für die Aufhebung des gemeindebehördlichen Bescheides dar (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 25. Mai 2005, Zl. 2003/17/0017).

Zur Kostentragungspflicht der Beschwerdeführerin dem Grunde nach enthält der angefochtene Bescheid keine Begründungsdarlegungen. Insoweit liegt daher kein tragender Aufhebungsgrund vor.

Der Verwaltungsgerichtshof hält jedoch in diesem Zusammenhang fest, dass gemäß § 76 Abs. 1 AVG auch für Gebühren, die den Sachverständigen zustehen, im Allgemeinen die Partei aufzukommen hat, die um die Amtshandlung angesucht hat. Im Beschwerdefall wurde das Bauauftragsverfahren auf Grund eines Antrages der Beschwerdeführerin durchgeführt, der in diesem Verfahren Parteistellung im Sinne des § 8 AVG zugekommen ist.

Die Beschwerde war daher aus diesen Gründen gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 20. November 2007

Schlagworte

Bauverfahren (siehe auch Behörden Vorstellung Nachbarrecht Diverses) Parteien BauRallg11/1Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Belichtung Belüftung BauRallg5/1/3Bindung an die Rechtsanschauung der Vorstellungsbehörde ErsatzbescheidBaurecht Baubefehl Polizeibefehl baupolizeilicher AuftragBaubewilligung BauRallg6

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2007:2006050013.X00

Im RIS seit

20.12.2007

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