jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2005/9/20 2003/05/0038

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.09.2005

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Niederösterreich;
L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L81703 Baulärm Umgebungslärm Niederösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82003 Bauordnung Niederösterreich;
L82009 Bauordnung Wien;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
10/10 Grundrechte;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §8;
BauO NÖ 1976 §118 Abs8;
BauO NÖ 1976 §118 Abs9 Z4;
BauO NÖ 1976 §118 Abs9;
BauO NÖ 1976 §22 Abs5;
BauO NÖ 1976 §22 Abs6;
BauO NÖ 1976 §22 Abs8;
BauO NÖ 1976 §5 Abs2 Z4;
BauO NÖ 1976 §5 Abs3;
BauO NÖ 1976 §92 Abs1 Z2;
BauO Wr §134a;
BauRallg;
B-VG Art140;
B-VG Art7 Abs1;
StGG Art2;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):2003/05/0041

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Waldstätten und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Gubesch, über die Beschwerden

1. der WET Wohnungseigentümer Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft mbH in Wien, vertreten durch Dr. Wolfram Themmer, Dr. Martin Prunbauer und Dr. Josef Toth, Rechtsanwälte in 1010 Wien, Biberstraße 15 (hg. Zl. 2003/05/0038), sowie 2. der Stadtgemeinde St. Valentin, vertreten durch Zamponi Weixelbaum & Partner Rechtsanwälte OEG in 4020 Linz, Kaisergasse 17 (hg. Zl. 2003/05/0041), gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 31. Jänner 2003, Zl. RU1-V-94089/17-20, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. Anita König, 2. Konrad Karner, 3. Ulrike Böhm, 4. Emmerich Böhm, 5. Silvia Kucher und

6. Thomas Kucher, sämtliche vertreten durch Dr. Thomas Gratzl, Rechtsanwalt in 4600 Wels, Pfarrgasse 15a), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Beide Beschwerdeführer haben den mitbeteiligten Parteien insgesamt EUR 991,20 und der belangten Behörde EUR 356,15 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die erstbeschwerdeführende Partei ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. 362/1, KG St. Valentin. Das Grundstück liegt im Bauland-Wohngebiet. Im bestehenden Bebauungsplan ist eine Geschossflächenzahl von 0,7, eine Bebauungsweise: freie Anordnung der Gebäude und eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 7 m vorgeschrieben. Im Westen schließen an das vorgenannte Grundstück die Grundstücke Nr. 362/38 und 362/39, auf welchen die nicht beschwerdegegenständlichen so genannten Bauteile I und II errichtet worden sind, die nunmehr im Miteigentum der fünft- und sechstmitbeteiligten Parteien stehen. Auf den im Süden des Grundstückes Nr. 362/1 angrenzenden Grundstücken Nr. 362/43 und 362/44 wurde von der erstbeschwerdeführenden Partei ein Seniorenheim und der so genannte Bauteil III errichtet. Gegenstand des Beschwerdeverfahrens sind die Bauteile IV und V (Stiegen 10 bis 14), welche auf dem Grundstück Nr. 362/1 der erstbeschwerdeführenden Bauwerberin plangemäß an der Nord- und Ostseite dieses Grundstückes errichtet werden sollen. Im Osten schließt an das Grundstück Nr. 362/1 der Bach Grundstück Nr. 1401/1 an. Entlang der Nordseite dieses Grundstückes führt die öffentliche Verkehrsfläche Grundstück Nr. 362/41 vorbei. An diese Straße schließen im Norden das Grundstück Nr. 362/37 der mitbeteiligten Parteien Emmerich und Ulrike Böhm sowie (westlich davon) das Grundstück Nr. 362/35 der mitbeteiligten Partei Konrad Karner. Westlich der Grundstücke Nr. 362/38 und 362/39 befindet sich die öffentliche Verkehrsfläche Haydnstraße. Die mitbeteiligten Parteien Anita König sowie Silvia und Thomas Kucher sind als Eigentümer der auch an die Haydnstraße grenzenden vorgenannten - zum Bauvorhaben süd-westlich gelegenen - Grundstücke und damit als Anrainer dem beschwerdegegenständlichen Verfahren beigezogen worden.

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

Mit Eingabe vom 25. August 1997 beantragte die erstbeschwerdeführende Wohnbaugesellschaft unter Vorlage von so genannten Auswechslungsplänen, Plan Nr. 8715/51 bis 58, für die Wohnhausanlage St. Valentin, Raiffeisenstraße-Haydnstraße, Stiegen 10 bis 14, (= Bauteil IV und V) "die Erteilung der Baubewilligung gemäß Bauordnung 1976".

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

Mit Bescheid des Bürgermeisters der zweitbeschwerdeführenden Stadtgemeinde vom 18. November 1997 wurde der beschwerdeführenden Wohnbaugesellschaft die beantragte baubehördliche Bewilligung zum Neubau einer Wohnhausanlage Bauteile IV und V auf Grund der Auswechslungspläne unter Nebenbestimmungen gemäß § 92 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 1976 erteilt.

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

Nach Ergänzung des Ermittlungsverfahrens durch Einholung eines Amtssachverständigengutachtens wurde mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 10. März 1999 der Vorstellung der mitbeteiligten Parteien Folge gegeben, der Bescheid der Berufungsbehörde behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeinderat der Stadtgemeinde St. Valentin zurückverwiesen. Dieser Vorstellungsbescheid wurde von den auch hier beschwerdeführenden Parteien mit Beschwerde angefochten.

Mit dem hg. Erkenntnis vom 22. Mai 2001, Zlen. 99/05/0096 und 0100, wurde auf Grund dieser Beschwerden der Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 10. März 1999 wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf dieses Erkenntnis verwiesen. Der Verwaltungsgerichtshof führte in diesem Erkenntnis u.a. wie folgt aus:

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

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

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

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

Bezüglich der Feststellung der Geländehöhe ist von den Angaben in den Einreichplänen auszugehen; dies deshalb, weil das Baubewilligungsverfahren ein Projektsgenehmigungsverfahren ist und der in den Einreichplänen und in der Baubeschreibung zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers entscheidend ist (vgl. hiezu Hauer, Der Nachbar im Baurecht, 5. Auflage, S. 67 und 70 sowie das bereits erwähnte hg. Erkenntnis vom 24. März 1998, BauSlg. Nr. 64/1998). Divergieren die maßgeblichen Höhenangaben (Koten) in den einzelnen Einreichplänen (in dem der angefochtenen Entscheidung zu Grunde gelegten Gutachten des Dipl. Ing. R.J. werden solche unter Hinweis auf den Geometerplan und die übrigen Einreichpläne aufgezeigt), hat die Behörde im Ermittlungsverfahren allfällige Unklarheiten mit den Parteien auszuräumen und, falls erforderlich, dem Bauwerber entsprechende (Mängelbehebungs-)Aufträge zu erteilen. Infolge der ausdrücklichen Regelung des § 97 Abs. 1 Z. 1 NÖ Bauordnung 1976 ist für die Lage des Bauwerkes ausschließlich der Lageplan maßgebend (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 26. Februar 1985, Zl. 83/05/0171, BauSlg. Nr. 392). Sollte die im Lageplan angegebene Geländehöhe (Kotierung) nicht dem

ursprünglichen (gewachsenen) Gelände entsprechen, ist davon auszugehen, dass mit dem Antrag auf Erteilung der Baubewilligung auch die so aus dem vorgelegten Lageplan ersichtliche Veränderung der Höhenlage des Geländes im Sinne des § 93 Z. 1 NÖ Bauordnung 1976 als mitzubewilligen beantragt worden ist.

... Das der angefochtenen Entscheidung zu Grunde gelegte Gutachten über die Berechnung der Gebäudehöhe lässt (...) - soweit dies vom Verwaltungsgerichtshof nachvollzogen werden kann (eine entsprechende Begründung im angefochtenen Bescheid fehlt hiezu) - erkennen, dass die vom Verwaltungsgerichtshof zu § 22 NÖ Bauordnung 1976 entwickelten Rechtsgrundsätze zur Ermittlung der Gebäudehöhe nicht zur Gänze beachtet worden sind. Der Verwaltungsgerichtshof teilt zwar die Ausführungen in diesem Gutachten bezüglich der Schnittstelle zwischen Gebäudefront und Dachkonstruktion des hier zu beurteilenden Bauvorhabens (und nicht die offenbar von der beschwerdeführenden Bauwerberin herangezogene Traufenhöhe). Warum jedoch für die den mitbeteiligten Anrainern zugekehrten Nord- und Westseiten der Gebäudefronten zunächst mehrere Gebäudehöhen ermittelt worden sind und welche Überlegungen dieser Berechnung zu Grunde liegen und wie letztlich eine Gebäudehöhe für die Gebäudefront ermittelt worden ist, kann nicht schlüssig nachvollzogen werden. Aus der Nordansicht ergibt sich eine einheitliche Höhenlage (- 0,50 m) an der Gebäudefront. Eine entsprechende Begründung fehlt sowohl im Gutachten als auch im angefochtenen Bescheid. Die Ermittlung der Gebäudehöhe aus der Division der Breite einer durch einen näher zu erläuternden Rechenvorgang festgestellten Gebäudefront mit einer bestimmten - für den Verwaltungsgerichtshof ebenfalls nicht sicher nachvollziehbaren - Höhenangabe lässt sich dem Gesetz nicht entnehmen und ohne nähere Begründung rechtlich nicht nachvollziehen.

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

..."

Die belangte Behörde hat die erstbeschwerdeführende Bauwerberin mit Schreiben vom 13. September 2001 aufgefordert, bekannt zugeben, welche der Geländehöhen maßgebend sei. Mit Schreiben vom 1. Oktober 2001 hat die erstbeschwerdeführende Partei bekannt gegeben, dass die in den Einreichplänen ausgewiesenen Höhen im Bereich des Hofes - 0,15 m und im Bereich der Stiegeneingänge 11, 12, 13 und 14 - 0,50 m betragen und diese Höhen maßgebend seien. Das +/- 0 (Erdgeschoss Fußbodenoberkante) sei mit 267,89 m über Adria richtig angegeben. Nach Auffassung des Planers gingen die im Geometerplan angegebenen Gehsteighöhen mit den Geländehöhen nicht konform und seien für die Bestimmungen der Gebäudehöhen nicht maßgebend.

Der bautechnische Amtssachverständige hat über Auftrag der belangten Behörde sodann folgendes Gutachten vom 22. Februar 2002 erstellt:

"...

Befund:

Im Erkenntnis vom 22.05.2001, Zl. 99/05/0096, teilt der Verwaltungsgerichtshof die Ausführungen des bautechnischen Gutachtens vom 15.12.1998 betreffend die Höhekote + 6.74 m über +/- 0.00 m als oberste Schnittlinie zwischen Gebäudefront der Nordansicht des gegenständlichen Bauvorhabens mit Dachkonstruktion.

Den oberen Abschluss bei den Stiegenhausfronten Stiege 11, 12, 13 und 14 bildet je ein geschwungener Dachbogen. Nach der Einreichunterlage 'Berechnung der Gebäudehöhen' liegt der oberste Punkt des Bogens 1 m über dem Höhenmaß von 6,20 m und daher auf der Höhenkote + 7,20 m über +/- 0.00 m. Die Stiegenhausfronten sind 0,30 m vor den angrenzenden Gebäudefronten angeordnet.

Aus dem Lageplan, der Nordansicht und dem Schnitt C-C ergibt sich eine einheitliche Höhenlage von - 0,50 m des

Geländeniveaus an den Gebäudefronten, während im Plan 8715/53 (Erdgeschoss) im Bereich der Stiegenhauseingänge das Höhenmaß mit - 0,53 kotiert ist. Nach Schreiben der Rechtsanwälte Prunbauer, Themmer & Toth vom 01.10.2001 liegt das Geländeniveau im Bereich der Stiegeneingänge 11, 12, 13 und 14 auf - 0,50 m, daher kann ein durchgehend ebenes Geländeniveau angenommen werden.

Nach Verwaltungsgerichtshoferkenntnis ist die Gebäudehöhe das Maß zwischen dem ebenen Geländeniveau und der Schnittstelle zwischen der Gebäudefront und der Dachkonstruktion. Analog dazu ist bei den Stiegenhausfronten die Gebäudehöhe das Maß zwischen Geländeniveau und dem höchsten Punkt des geschwungenen Daches.

Die Gebäudehöhe der an die Stiegenhäuser angrenzenden Gebäudefronten

beträgt

7,24 m.

Nachweis:

6,74 m + 0,50 m = 7,24 m

Die Gebäudehöhe der Stiegenhausfront 11, 12, 13 und 14

beträgt 7,70 m.

Nachweis:

6,20 m + 1 m + 0,50 m = 7,70 m

Gutachten:

Die Nordansicht der gegenständlichen Wohnhausanlage besteht aus dem Gebäudetrakt der Stiege 11 und dem Gebäudetrakt der Stiegen 12, 13 und 14. Diese Trakte sind unterirdisch im Keller und oberirdisch im ersten Obergeschoss durch so genannte 'Terrassen' verbunden. Diese Terrassen (Balkone) bleiben bei der Ermittlung der Gebäudehöhe unberücksichtigt.

Die Stiegenhausfronten 11, 12, 13 und 14 sind um 0,30 m vor die angrenzenden Gebäudefronten angeordnet, daher werden die Gebäudehöhen getrennt von den dahinter angrenzenden Gebäudefronten ermittelt.

Das angrenzende Gebäudeniveau beträgt einheitlich - 0,50 m

unter +/- 0,00 m.

Für die Stiegenhausgebäudefront beträgt die Gebäudehöhe

7,70 m

und

für die Gebäudefront angrenzend an das Stiegenhaus beträgt die

Gebäudehöhe

7,24 m."

Auf Grund einer Stellungnahme der mitbeteiligten Parteien und der erstbeschwerdeführenden Bauwerberin, welche eine fachkundige Ausführung ihres Planers der belangten Behörde übermittelte, erstattete der Amtssachverständige über Auftrag der belangten Behörde ein ergänzendes Gutachten vom 3. Juli 2002 über die Gebäudehöhe der den Vorstellungswerbern König und Kucher zugewandten westlichen und südlichen Gebäudefront:

"Gutachten

Im gegenständlichen Gutachten werden unter Berücksichtigung der Angaben der WET und der Verwaltungsgerichtshoferkenntnisse die Gebäudehöhen der West- und Südfront des Gebäudetrakts der Stiege 12, 13 und 14 (das sind die den Nachbarn Kucher und König (im Fall König grenzt das Grundstück nur an einem Eckpunkt an das Grundstück der Bauwerberin - daher beide Fronten) zugewandten Gebäudefronten) ermittelt. Weiters werden die bautechnischen Stellungnahmen des Planers und der Vorstellungswerber begutachtet.

...

Befund:

Im Erkenntnis Zl. 99/05/0096 teilt der Verwaltungsgerichtshof die Ausführungen des bautechnischen Gutachtens vom 15.12.1998 betreffend die Höhekote + 6,74 m über +/- 0.00 m als oberste Schnittstelle zwischen Gebäudefront der Nordansicht des gegenständlichen Bauvorhabens mit der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion West- und Südansicht entspricht der Dachkonstruktion Nordansicht mit + 6,74 m über +/- 0.00, ausgenommen im Bereich der Dachterrassen und des Dacherkers.

Nach den Verwaltungsgerichtshoferkenntnissen Zl. 94/05/0373, BauSlg. Nr. 63/1998 und Zl. 96/05/0153, BauSlg. Nr. 64/1998, ist die Gebäudehöhe vom ebenen oder verglichenen Gelände bis zur Schnittstelle zwischen Gebäudefront und Dachkonstruktion zu messen.

Das ebene Geländeniveau entlang der Gebäudefront Ansicht West beträgt

-0,50 m

Das verglichene Geländeniveau entlang der Gebäudefront Ansicht West

beträgt

- 0,33 m

Nachweis:

-

0,50 m + (- 0,15 m) : 2 = - 0,325 m = ~ - 33 m

Die Gebäudehöhe der Ansicht West ist die Differenz zwischen dem ebenen Gelände entlang der Gebäudefront und der obersten Schnittlinie und beträgt 7,24 m.

Die Gebäudehöhe der Ansicht West ist die Differenz zwischen der mittleren Geländehöhe entlang der Gebäudefront und der obersten Schnittlinie und beträgt 7,07 m.

Nachweis:

0,33 m + 6,74 m = 7,07 m

Es wird angemerkt, dass die Ansicht West mit der Ansicht Süd im Bereich der Gebäudekante nicht übereinstimmt. Die Ermittlung der Gebäudehöhen wird entsprechend der Einreichplanung vorgenommen, ohne auf den Planungsfehler einzugehen.

Das ebene Geländeniveau entlang der Gebäudefront Ansicht Süd beträgt

-0,15 m

Das verglichene Geländeniveau entlang der Gebäudefront Ansicht Süd

beträgt

- 0,33 m.

Nachweis:

-

0,50 m + (- 0,15 m) : 2 = - 0,325 m = ~ - 0,33 m

Die Gebäudehöhe der Ansicht Süd ist die Differenz zwischen dem ebenen

Geländeniveau entlang der Gebäudefront und der obersten Schnittlinie und beträgt

- 6,89 m

Nachweis:

0,15 m + 6,74 m = 6,89 m

Das verglichene Geländeniveau entlang der Gebäudefront Ansicht Süd

beträgt

- 0,33 m

Nachweis:

-

0,50 m + (- 0,15 m) : 2 = - 0,325 m = ~ - 0,33 m

Die Gebäudehöhe der Ansicht Süd ist die Differenz zwischen der mittleren

Geländehöhe entlang der Gebäudefront und der obersten Schnittlinie und beträgt

7,07 m

Die Dachkonstruktion bei den Dachterrassen im Bereich der Westansicht bzw. im Bereich der Südansicht sowie der Dacherker sind nicht bemaßt.

Gutachten:

Die Ermittlung der Gebäudehöhe wird entsprechend der Einreichplanung vorgenommen, obwohl die Ansicht West mit der Ansicht Süd im Bereich der Gebäudekante nicht übereinstimmt.

Im Bereich ebenen Geländeniveau entlang der Gebäudefront Ansicht West ist die Gebäudehöhe die Differenz zwischen dem Gelände bis zur Schnittlinie zwischen Gebäudefront mit der Dachkonstruktion und beträgt

7,24 m.

Im Bereich geneigten Geländeniveau entlang der Gebäudefront Ansicht West ist die Gebäudehöhe die Differenz zwischen verglichenem Gelände bis zur Schnittlinie zwischen Gebäudefront mit der Dachkonstruktion und beträgt

7,07 m

Die Gebäudehöhe im Bereich der Dachterrasse kann auf Grund fehlender Maße im Einreichplan nicht ermittelt werden.

Im Bereich ebenen Gelände entlang der Gebäudefront Ansicht Süd ist die Gebäudehöhe die Differenz zwischen dem Gelände bis zur Schnittlinie zwischen Gebäudefront mit der Dachkonstruktion und beträgt

6,89 m

Im Bereich geneigten Geländeniveau entlang der Gebäudefront Ansicht Süd ist die Gebäudehöhe die Differenz zwischen verglichenem Gelände bis zur Schnittlinie zwischen Gebäudefront mit der Dachkonstruktion und beträgt

7,07 m

Die Gebäudehöhe im Bereich der Dachterrassen kann auf Grund fehlender Maße im Einreichplan nicht ermittelt werden.

Der Dacherker wird nach Verwaltungsgerichtshoferkenntnis Zl. 2001/05/0577 als untergeordneter Bauteil im Sinne des § 22 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 1976 qualifiziert und demnach bei der Ermittlung der mittleren Höhe der Gebäudefront Süd nicht berücksichtigt.

Zur Stellungnahme im Schreiben Dr. Thomas Gratzl betreffend verglichenem Gelände wird auf das Verwaltungsgerichtshoferkenntnis Zlen. 99/05/0096-10, 0100-14 (S. 16) hingewiesen, in dem festgestellt wird, dass sich aus der Nordansicht eine einheitliche Höhenlage (- 0,50 m) an der Gebäudefront ergibt.

Zur Stellungnahme Atelier Arch. R. Wiesbauer betreffend Schnittstelle zwischen Gebäudefront und Dachkonstruktion wird auf das Verwaltungsgerichtshoferkenntnis Zlen. 99/05/0096-10, 0100-14 (Seite 15) verwiesen.

Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe Ansicht Nord sind die Begriffe Haupt- und Nebenfront sowie Schattenbilden und Halbgiebel nicht berücksichtigt, da sie keine Deckung in § 22 NÖ Bauordnung 1976 haben.

..."

Die erstbeschwerdeführende Bauwerberin gab zum ergänzenden Amtssachverständigengutachten eine Stellungnahme ab und führte insbesondere aus, dass keine der vom Sachverständigen ermittelten Gebäudehöhen außerhalb der Toleranz des § 22 Abs. 6 NÖ Bauordnung 1976 lägen.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde der Vorstellung der mitbeteiligten Parteien Folge gegeben, der bekämpfte Bescheid des Gemeinderates der Stadtgemeinde St. Valentin vom 20. März 1998 behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeinderat der Stadtgemeinde St. Valentin zurückverwiesen. In der Begründung führte die belangte Behörde aus, den Nachbarn Konrad Karner sowie Ulrike und Emmerich Böhm sei die Nordansicht des gegenständlichen Projektes bestehend aus dem Gebäudetrakt der Stiege 11 und dem Gebäudetrakt der Stiege 12, 13 und 14 (in der Folge Nordfassade) zugewandt, den Nachbarn Silvia und Thomas Kucher sei die Westansicht der gegenständlichen Wohnhausanlage der Stiege 14 (in der Folge Westfassade) zugewandt, die mitbeteiligte Anita König, deren Grundstück Nr. 362/39 mit einem Punkt an die südwestliche Ecke des gegenständlichen Grundstückes Nr. 362/1 angrenze, seien die Gebäudefronten der Westfassade und der Südfassade des Gebäudetraktes der Stiegen 12, 13 und 14 (in der Folge West- und Südfassade) zugewandt. Die mitbeteiligten Vorstellungswerber hätten im Sinne des Erkenntnisses des Verwaltungsgerichtshofes vom 20. November 1984, Zl. 84/05/0113, Slg. Nr. 11.587/A, hinsichtlich der ihnen zugewandten Gebäudefronten einen Anspruch auf Einhaltung der Gebäudehöhe. Zur Berechnung der Gebäudehöhe habe die Aufsichtsbehörde nunmehr die Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen vom 28. Februar 2002 und vom 3. Juli 2002 eingeholt. Der bautechnische Amtssachverständige habe in seinem Gutachten vom 3. Juli 2002 darauf hingewiesen, dass die Ansicht West mit der Ansicht Süd im Bereich der Gebäudekante nicht übereinstimme. Er habe dennoch die Gebäudehöhe entsprechend der Einreichplanung berechnet, ohne auf diesen Planungsfehler einzugehen; auf Grund der fehlenden Maße im Einreichplan habe er die Gebäudehöhen im Bereich der Dachterrassen der Süd- und der Westfassade nicht ermitteln können. Der Bauwerber müsse sein Ansuchen um Erteilung einer Baubewilligung mit jenen Unterlagen versehen, die nach dem Gesetz erforderlich seien. Fehlten solche Unterlagen oder reichten die vorgelegten Unterlagen zur Beurteilung des Bauvorhabens nicht aus, habe die Baubehörde im Rahmen eines Verbesserungsverfahrens nach § 13 Abs. 3 AVG vorzugehen (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 17. November 1981, Zl. 81/05/0104). Der Nachbar könne geltend machen, dass solche Mängel der Baupläne vorliegen, dass er außer Stande gesetzt sei, sich über die Art und den Umfang der Bauführung sowie über die Einflussnahme auf seine Rechte zu informieren. Da die Westfassade mit der Südfassade im Bereich der Gebäudekante nicht übereinstimme und im Bereich der Dachterrassen der Süd- und Westfassade im Einreichplan die Maße dafür fehlten, um die Gebäudehöhe zu berechnen, habe der bautechnische Amtssachverständige lediglich die Gebäudehöhe nach den divergierenden Planunterlagen bzw. überhaupt nicht berechnen können. Es seien daher für die Aufsichtsbehörde die vorgelegten Planunterlagen nicht geeignet, um die behauptete Verletzung der subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn auf Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe zu überprüfen. Es könne daher nicht von einem unwesentlichen Planungsfehler ausgegangen werden. Die Begründung des angefochtenen Bescheides reiche somit nicht aus, um zu dem aus dem Spruch ersichtlichen Urteil im Rechtsbereich zu gelangen; dieser Begründungsmangel hindere eine Überprüfung des bekämpften Gemeinderatsbescheides. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass der Gemeinderat der Stadtgemeinde St. Valentin bei Einhaltung der Rechtsvorschriften zu einem anderen Bescheid gekommen wäre. Wie schon der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 22. Mai 2001, Zlen. 99/05/0096, 0100, ausgeführt habe, sei im hier anzuwendenden Bebauungsplan für das Grundstück Nr. 362/1 als Bebauungsweise die freie Anordnung der Gebäude, eine Geschossflächenzahl von 0,7 und eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 7 m festgesetzt. § 22 Abs. 6 der NÖ Bauordnung 1976 sei daher nicht anzuwenden, da dessen zweiter Satz auf die Bauklasse abziele und gemäß § 5 Abs. 3 der NÖ Bauordnung 1976 eine Bauklasse nur für die geschlossene, gekuppelte und offene Bebauungsweise, nicht

jedoch für die freie Anordnung der Gebäude vorgesehen sei. Es dürfe daher im gegenständlichen Fall die Gebäudehöhe maximal 7 m betragen. Der bautechnische Amtssachverständige habe in seinem Gutachten vom 28. Februar 2002 schlüssig und nachvollziehbar die Gebäudehöhe der Stiegenhausgebäudefront der Nordfassade mit 7,70 m und der Gebäudefront der Nordfassade angrenzend an die Stiegenhausgebäudefront mit 7,24 m berechnet. Selbst wenn man die nördliche Stiegenhausgebäudefront als untergeordneten Gebäudeteil gemäß § 22 Abs. 6 der NÖ Bauordnung 1976 ansehe, ergebe sich eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgelegten Gebäudehöhe von 7 m hinsichtlich der Nordfassade. Im Beschwerdefall sei nicht von Relevanz, ob die Stiegenhausgebäudefronten der Nordfassade als untergeordnete Gebäudeteile angesehen werden müssten, da die Gebäudehöhe bereits durch die an die Stiegenhausgebäudefront angrenzende Gebäudefront überschritten werde. Aus dem gleichen Grund sei auf die vom Planer vertretene Auffassung, dass die bogenförmigen Aufmauerungen der Stiegenhäuser als Halbgiebel angesehen werden müssten und daher für die Bemessung der Gebäudehöhe und der Gebäudefront nicht maßgeblich seien, nicht näher einzugehen. Die Ansicht des Planers, dass die Gebäudehöhe vom angrenzenden Gelände und der Schnittlinie zur Dachkonstruktion zu bemessen sei, könne nicht nachvollzogen werden, da der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 22. Mai 2001 ausgesprochen habe, dass die Gebäudehöhe vom verglichenen - und vom angrenzenden - Gelände bis zur Schnittlinie zwischen Gebäudefront und Dachkonstruktion zu messen sei. Auch habe der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen, dass im Fall der Berechnung der Gebäudehöhe - ausgehend vom verglichenen Gelände nach § 22 Abs. 2 der NÖ Bauordnung 1976 - von dem an der jeweiligen Gebäudefront festgestellten Mittel des höchsten und tiefsten Punktes der Geländehöhe auszugehen sei und dass er die Ausführungen im Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen vom 15. Dezember 1998 bezüglich der Schnittlinie zwischen Gebäudefront und Dachkonstruktion teile. In seinem Gutachten vom 3. August 2002 habe der bautechnische Amtssachverständige für die belangte Behörde auch schlüssig und nachvollziehbar die Gebäudehöhe der Westfassade mit 7,24 m (bei ebenem Geländeniveau) bzw. mit 7,07 m (bei geneigtem Geländeniveau) und die Gebäudehöhe der Südfassade mit 6,89 m (bei ebenem Geländeniveau) bzw. mit 7,07 m (bei geneigtem Geländeniveau) berechnet. Daraus ergebe sich eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgelegten Gebäudehöhe von 7 m auch hinsichtlich der Westfassade zur Gänze und hinsichtlich der Südfassade bei geneigtem Geländeniveau. Diesem Gutachten sei die beschwerdeführende Bauwerberin nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegen getreten. Es werde somit die Gebäudehöhe hinsichtlich der Nord- und der Westfassade zur Gänze und hinsichtlich der Südfassade im Bereich des geneigten Geländeniveaus überschritten, weshalb die Vorstellungswerber als Nachbarn in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht verletzt werden.

Gegen diesen Bescheid richten sich die vorliegenden Beschwerden. Die erstbeschwerdeführende Baugesellschaft erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid ihrem Vorbringen zufolge in dem Recht auf Erteilung der beantragten Baubewilligung verletzt. Die zweitbeschwerdeführende Stadtgemeinde erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid ihrem Vorbringen zufolge in dem Recht auf Selbstverwaltung verletzt. Die Beschwerdeführer machen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Die belangte Behörde erstattete zu den Beschwerden Gegenschriften und beantragte nach Vorlage der Verwaltungsakten die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerden. Die mitbeteiligten Parteien erstatteten ebenfalls Gegenschriften mit dem Antrag auf kostenpflichtige Abweisung der Beschwerden.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat im hg. Erkenntnis vom 22. Mai 2001, Zlen. 99/05/0096, 0100, näher begründet ausgeführt, dass für die Beurteilung des dem Beschwerdefall zu Grunde liegenden Bauvorhabens die NÖ Bauordnung 1976 maßgeblich ist.

Tragender Aufhebungsgrund im angefochtenen Bescheid ist die Rechtsauffassung der belangten Behörde, dass auf Grund der dem Baubewilligungsansuchen der erstbeschwerdeführenden Bauwerberin zu Grunde gelegten Einreichplänen (Auswechslungspläne aus 1997) davon auszugehen ist, dass die für das zu bebauende Grundstück geltende Bebauungshöhe nicht eingehalten wird.

Die Beschwerdeführer ziehen nicht in Zweifel, dass bei der Berechnung der Gebäudehöhe des beschwerdegegenständlichen Bauvorhabens folgende Anordnungen des bestehenden Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind: Geschossflächenzahl von 0,7 m, freie Anordnung der Gebäude als Bebauungsweise sowie die

höchstzulässige Gebäudehöhe von 7 m.

§ 2 NÖ Bauordnung 1976 definiert die Begriffe

Bauklasse: als der für ein bestimmtes Gebiet vorgeschriebene

Rahmen der Bebauungshöhe bei Gebäuden, und Bebauungshöhe: als die zulässige Gebäudehöhe an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugekehrten Gebäudefront.

§ 5 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1976 nennt als Bebauungsweisen ("Arten der Anordnung der Gebäude zu den Grenzen der Bauplätze"):

die geschlossene Bebauung, die gekuppelte Bebauung, die offene Bebauung und die freie Anordnung der Gebäude. Die freie Anordnung der Gebäude ist in § 5 Abs. 2 Z. 4 NÖ Bauordnung 1976 definiert wie folgt:

"Freie Anordnung der Gebäude, wenn nach beiden Seiten und nach hinten ein entsprechender Bauwich einzuhalten ist und wenn statt Bebauungsdichte und Bauklasse eine Geschossflächenzahl und die höchstzulässige Höhe der Gebäude festgelegt sind. Die Geschossflächenzahl ist das Verhältnis der Summe der Flächen aller über dem Gelände liegenden Geschosse zur Fläche des Bauplatzes."

Gemäß § 5 Abs. 3 NÖ Bauordnung 1976 ist die Bebauungshöhe bei geschlossener, gekuppelter und offener Bebauungsweise im Sinne des § 22 Abs. 1, 2 und 4 in Bauklassen festzulegen (Bauklasse I bis Bauklasse IX), wobei die Bauklassen rahmenartig ("bis" oder von einer bestimmten Meteranzahl bis zu einer anderen bestimmten Meteranzahl oder "über") die Bebauungshöhe festlegen.

Die konkrete Höhe des Gebäudes ist in § 22 NÖ Bauordnung 1976 geregelt. Diese Bestimmung hat folgenden Wortlaut (auszugsweise):

"§ 22

Höhe der Bauwerke

(1) Die Gebäudehöhe ist nach der mittleren Höhe der Gebäudefront über dem verglichenen Gelände zu bemessen; bei zurückgesetzten Geschossen ist deren Deckenoberkante für die Gebäudehöhe maßgebend. Die Höhe anderer Gebäude wird nach der Lage ihres obersten Punktes über dem verglichenen Gelände bemessen, wobei untergeordnete Bauteile außer Betracht bleiben.

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

...

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

Hievon können Ausnahmen gewährt werden, wenn es ...

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

...

(6) Bei den Bauklassen I bis VIII darf die Anzahl der Vollgeschosse nicht größer sein als die Nummer der jeweiligen Bauklasse. Die Gebäudehöhe darf die im Bebauungsplan festgelegte Bebauungshöhe bis zur Bauklasse VII jeweils um höchstens 1 m, bei Giebelfronten um höchstens 4 m überschreiten. Nebengebäude

oder untergeordnete Gebäudeteile dürfen abweichend von der Bebauungshöhe errichtet werden, wenn sie das Ortsbild nicht stören.

...

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

(Die in den Abs. 7 und 8 des § 22 NÖ Bauordnung 1976 enthaltene Anordnung bezüglich des Abstandes von Gebäuden

zu gegenüberliegenden Gebäuden und gegenüberliegenden Grundstücksgrenzen sind im Beschwerdefall nicht weiter von Bedeutung und wurden von den Beschwerdeführern auch nicht als für den Ausgang des Beschwerdeverfahrens relevant ihren Beschwerdeausführungen zu Grunde gelegt.)

Beide Beschwerdeführer ziehen offenbar die Parteistellung der Vorstellungswerber im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren in Zweifel und erachten daher den angefochtenen Bescheid deshalb als rechtswidrig, weil die belangte Behörde die Parteistellung der Vorstellungswerber und damit ihre Berechtigung zur Erhebung der Vorstellung nicht näher geprüft hat. Mit diesem Vorbringen zeigen die Beschwerdeführer aus folgenden Gründen keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf:

In ständiger Rechtsprechung führt der Verwaltungsgerichtshof aus (vgl. das hg. Erkenntnis vom 20. Juli 2004, Zl. 2003/05/0249, mit weiteren Nachweisen), dass das Mitspracherecht des Nachbarn (bzw. des Anrainers) im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt ist: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat.

Das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nach der NÖ Bauordnung 1976 setzt jedoch seine Parteistellung in diesem Verfahren voraus.

§ 118 Abs. 8 NÖ Bauordnung 1976 ordne an, dass als Anrainer alle Grundstückseigentümer gemäß § 8 AVG Parteistellung genießen, wenn sie in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten berührt werden. Der Begriff "Anrainer" gemäß § 118 Abs. 8 NÖ Bauordnung 1976 bezieht sich nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. hiezu die hg. Erkenntnisse vom 29. Juni 1993, Zl. 93/05/0044, und vom 18. März 2004, Zl.2003/05/0086) nicht nur auf die unmittelbaren Anrainer (also Eigentümer von Grundstücken, die mit dem Baugrundstück eine gemeinsame Grenze bilden). Parteistellung genießen vielmehr alle Nachbarn. Diese Nachbarschaft geht jedenfalls so weit, als die schädlichen Einflüsse, die von dem betreffenden Bauvorhaben ausgehen, wirken können. Auch die "räumliche Nähe" (§ 118 Abs. 9 NÖ Bauordnung 1976) erweist sich als flexibler Begriff, der nach der offenkundigen Zielsetzung des Gesetzes so weit reicht, wie jene schädliche Auswirkung, zu deren Abwehr eine konkrete Bestimmung in der NÖ Bauordnung 1976 enthalten ist. Anrainer (Nachbarn) im Sinne des § 118 Abs. 8 NÖ Bauordnung 1976 sind somit die (Mit-)Eigentümer jener Grundstücke, die zu dem zur Verbauung vorgesehenen Grundstück in einem solchen räumlichen Naheverhältnis stehen, dass der geplante Bau und/oder dessen konsensgemäße Benützung Einwirkungen auf die Nachbargrundstücke ausüben können, zu deren Abwehr die Bauordnung eine Handhabe bietet. Somit begründet bereits die Möglichkeit der Beeinträchtigung der Rechtssphäre die Eigenschaft als Anrainer (Nachbar). Bedeutungslos für die Qualifikation eines Grundstückes als benachbart ist die Lage von Baulichkeiten auf diesem Grundstück, weil auch der Eigentümer eines unbebauten Grundstückes gegen das Vorhaben Einwendungen erheben kann, wenn durch dasselbe seine in der Bauordnung begründeten subjektiven öffentlichen Rechte verletzt werden können. Da aber das Mitspracherecht des Anrainers im Baubewilligungsverfahren nur insoweit besteht, als ihm nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektivöffentliche Rechte zukommen, ist seine Parteistellung auch insoweit beschränkt, als seine durch baurechtliche Vorschriften geschützte Rechtssphäre bei Verwirklichung des Bauvorhabens beeinträchtigt werden könnte (vgl. das hg. Erkenntnis vom 15. Juni 2004, Zl. 2003/05/0103, m. w. N.). In diesem Erkenntnis hat der Verwaltungsgerichtshof unter Hinweis auf seine bisherige Judikatur festgehalten, dass bei dieser Rechtslage die Parteistellung als Nachbar (Anrainer) im Baubewilligungsverfahren bei einer Entfernung von mehr als 50 m vom zu verbauenden Grundstück nicht mehr gegeben ist. Für die Stellung des Nachbarn (und damit die Parteistellung im Verfahren über die Baubewilligung) kommt es also nicht nur auf die Entfernung vom Bauprojekt an, sondern vor allem auch darauf, welche Beeinträchtigungen subjektiv öffentlicher baurechtlicher Ansprüche des Nachbarn durch die Art des Bauvorhabens eintreten können (vgl. das hg. Erkenntnis vom 17. April 1986, Slg. N.F. Nr. 12.114/A). Im Hinblick auf die Lage der den Vorstellungswerbern gehörenden Grundstücke, welche teilweise unmittelbar an das Baugrundstück der erstbeschwerdeführenden Partei angrenzen und teilweise nur durch eine öffentliche Verkehrsfläche (plangemäß höchstens 15,50 m) von diesem getrennt sind, bestand im Beschwerdefall kein Anlass für die belangte Behörde, sich mit der Parteistellung der Vorstellungswerber näher auseinander zu setzen. Vielmehr konnte die belangte Behörde ohne Rechtsirrtum davon ausgehen, dass den mitbeteiligten Vorstellungswerbern auch hinsichtlich des den Anrainern nach § 118 Abs. 9 Z. 4 NÖ

Bauordnung 1976 gewährten subjektiven-öffentlichen Rechtes auf Einhaltung der Bebauungshöhe in dem der Beschwerde zu Grunde liegenden Baubewilligungsverfahren Nachbarparteistellung zukommt und sie legitimiert sind, ihre Rechte als Partei gemäß § 8 AVG gelten zu machen (hier im Besonderen: Berufung und Vorstellung zu erheben).

In seinem Erkenntnis vom 22. Mai 2001, Zl. 99/05/0096, 0100, hat der Verwaltungsgerichtshof darauf hingewiesen, dass die Anrainer einen Rechtsanspruch auf die Einhaltung der Höhe der ihnen zugekehrten Gebäudefronten haben. Durch das von der belangten Behörde eingeholte, insoweit nicht als unschlüssig zu erkennende Sachverständigengutachten steht nunmehr - von den Beschwerdeführern unbekämpft geblieben - fest, dass das Bauvorhaben der erstbeschwerdeführenden Partei an den den mitbeteiligten Anrainern zugewandten Gebäudefronten die im Bebauungsplan festgelegte höchstzulässige Gebäudehöhe überschreitet. Dies auch dann, wenn der Berechnung die (für die erstbeschwerdeführende Bauwerberin) günstigere Plandarstellung des Planes Ansicht Süd zu Grunde gelegt wird, weshalb auf die Frage, ob die Divergenz der Plandarstellungen entscheidungswesentlich ist, nicht mehr einzugehen ist.

Der Anrainer hat einen Rechtsanspruch auf Einhaltung einer im Bebauungsplan bestimmten Gebäudehöhe bezüglich der ihm zugewandten Gebäudefront; weiters steht ihm auch ein Rechtsanspruch darauf zu, dass eine Ausnahme von der angeordneten Gebäudehöhe nur bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen erteilt wird (vgl die hg Erkenntnisse vom 17. Juni 1986, 86/05/0023, VwSlg 12179 A/1986, und vom 29. August 1995, Zl. 94/05/0336). Eine Einschränkung des Mitspracherechtes der Anrainer bezüglich der Bebauungshöhe, soweit diese Bestimmung der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster der zulässigen (bestehenden bewilligten und zukünftig bewilligungsfähigen) Gebäude der Nachbarn dient, ist im § 118 Abs 9 Z. 4 NÖ Bauordnung 1976 nicht enthalten.

Mit ihrem Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 11. Dezember 2001, Zl. 2001/05/0631, verkennt die erstbeschwerdeführende Partei, dass der Verwaltungsgerichtshof in diesem Beschwerdefall bereits die Regelung des § 6 Abs. 2 Z. 3 NÖ Bauordnung 1996 seiner Entscheidung zu Grunde zu legen hatte, die das subjektivöffentliche Recht der Nachbarn insoweit relativiert.

Auch der Verweis der zweitbeschwerdeführenden Partei in diesem Zusammenhang auf das hg. Erkenntnis vom 9. November 1999, Zl. 99/05/0026, überzeugt nicht, weil der Verwaltungsgerichtshof in diesem Beschwerdefall von der Regelung der Bauordnung für Wien auszugehen hatte und die entsprechende Bestimmung des § 134a Bauordnung für Wien die Durchsetzbarkeit der subjektivöffentlichen Nachbarrechte durch die Tatbestandsvoraussetzung "sofern sie ihrem" (gemeint: der Nachbarn) "Schutze dienen" einschränkt und daher trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter §134a Bauordnung für Wien subsumierbare baurechtliche Vorschrift auf die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht zu erkennen ist, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte des Nachbarn nicht eingegriffen werden kann. § 118 Abs. 9 Z.4 NÖ Bauordnung 1976 sieht jedoch eine solche Einschränkung nicht vor, vielmehr geht diese Bestimmung davon aus, dass der Parteistellung genießende Anrainer (Nachbar) Einwendungen betreffend die Bebauungsweise, Bebauungshöhe und die Abstände der Fluchtlinien des Bauvorhabens geltend machen kann, wenn diese Vorschriften auch der Erzielung einer ausreichenden Belichtung dienen. Der im hier anzuwendenden Bebauungsplan enthaltenen Regelung betreffend die höchstzulässige Gebäudehöhe für ein Bauvorhaben, dessen Baufluchtlinien (nach den vorliegenden Plänen) die im § 22 Abs. 8 NÖ Bauordnung 1976 genannten Abstände zu den Grundstücksgrenzen teilweise gar nicht einhalten, kann ein solcher Zweck nicht abgesprochen werden.

Insoweit die erstbeschwerdeführende Partei die Parteistellung der mitbeteiligten Parteien Böhm hinsichtlich ihres Einwandes betreffend die Bebauungshöhe deshalb als nicht für gegeben erachtet, weil die belangte Behörde über diesen Einwand bereits in ihrem Bescheid vom 2. Dezember 1994 bindend ausgesprochen habe, ist darauf hinzuweisen, dass die belangte Behörde mit dem genannten Bescheid der Vorstellung dieser mitbeteiligten Parteien Folge gegeben hat und den bekämpften Gemeinderatsbescheid wegen Ergänzungsbedürftigkeit des Bauverfahrens aufgehoben hat. Die übrigen Rechtsausführungen der Aufsichtsbehörde, die sich auf die Unbegründetheit der Vorstellung beziehen, stellen aber keine tragenden Aufhebungsgründe dar. Nur bezüglich tragender Aufhebungsgründe hätte jedoch eine Bindungswirkung auch für den Verwaltungsgerichtshof entstehen können.

Insoweit die zweitbeschwerdeführende Partei die vom Sachverständigen der belangten Behörde vorgenommene Berechnung der Gebäudehöhe bekämpft, vermag der Verwaltungsgerichtshof auch aus diesen Ausführungen nicht zu erkennen, dass und inwiefern der Sachverständige die im hg. Vorerkenntnis vom 22. Mai 2001, Zl. 99/05/0096, 0100,

enthaltenen Vorgaben für die Berechnung der Gebäudehöhe nicht beachtet hätte. Die belangte Behörde konnte bei der hier anzuwendenden Rechtslage auch nicht mit einer Feststellung, bei der Überschreitung der Gebäudehöhe handle es sich um eine unwesentliche Abweichung, zu einem anderen Ergebnis kommen. Das von der zweitbeschwerdeführenden Partei zur Stützung ihrer Rechtsauffassung zitierte hg. Erkenntnis vom 9. November 1999, Zl. 99/05/0026, bezieht sich auf einen Beschwerdefall im Geltungsbereich der insoweit nicht vergleichbaren Bauordnung für Wien. Die im § 22 Abs. 6 NÖ Bauordnung 1976 vorgesehen Möglichkeit der Überschreitung der vorgesehen Gebäudehöhe ist nur auf jene Fälle anzuwenden, in denen im Bebauungsplan die festgelegte Bebauungshöhe durch Bauklassen festgelegt ist. Eine andere Auslegung verbietet die Systematik der hier maßgeblichen Regelungen. Gemäß § 5 Abs. 3 NÖ Bauordnung 1976 konnten Bauklassen nur bei geschlossener, gekuppelter und offener Bauweise festgelegt werden. Im Falle freier Anordnung der Gebäude - wie dies im Beschwerdefall vorgesehen ist - ist aber gemäß § 5 Abs. 2 Z. 4 leg. cit. im Unterschied dazu die höchstzulässige Höhe der Gebäude im Zusammenhang mit den übrigen Voraussetzungen, insbesondere durch die Anordnung eines bestimmten Bauwichs, festzusetzen. Die durch die freie Anordnung der Gebäude beabsichtigte Vergrößerung des Planungsspielraumes rechtfertigt neben der Festlegung der Geschossflächenzahl anstelle einer Bebauungsdichte und der Vorschreibung eines Bauwichs die Anordnung einer nicht mehr überschreitbaren höchstzulässigen Gebäudehöhe. Eine Unsachlichkeit dieser Reglung - im Vergleich zu § 22 Abs. 6 NÖ Bauordnung 1976 - wie dies die zweitbeschwerdeführende Partei behauptet, vermag der Verwaltungsgerichtshof nicht zu erkennen.

Die beschwerdeführende Stadtgemeinde trägt schließlich vor, die belangte Behörde hätte es keinesfalls dem Sachverständigen alleine überlassen dürfen, die gesetzliche Regelung der Gebäudehöhe abschließend zu interpretieren. Es hätte vielmehr unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Fachmeinungen über den maßgeblichen Schnittpunkt zur Berechnung der Gebäudehöhe im Falle einer Ausführung des Daches in Form einer Sargdeckelkonstruktion diesbezüglich einer rechtlichen Beurteilung bedurft, ob die vom Sachverständigen gewählte Methode richtig ist.

Auch mit diesem Vorbringen wird keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufgezeigt. Im Vorerkenntnis vom 22. Mai 2001, Zl. 99/05/0096, hat nämlich der Verwaltungsgerichtshof unter Berücksichtigung der projektierten Dachkonstruktion ausdrücklich festgehalten, dass die vom Sachverständigen gewählte Berechnung der Gebäudehöhe durch Heranziehung "der Schnittlinie zwischen Gebäudefront und Dachkonstruktion des hier zu beurteilenden Bauvorhabens (und nicht die offenbar von der beschwerdeführenden Bauwerberin herangezogene Traufenhöhe)" für zutreffend erachtet wird. In der Folge hat der Amtssachverständige in seinen Gutachten diese vom Verwaltungsgerichtshof als mit der Rechtslage vereinbar angesehene Berechnung der Gebäudehöhe beibehalten. Die belangte Behörde war daher im angefochtenen Bescheid nicht verpflichtet, diese für sie in rechtlicher Hinsicht als bereits geklärt anzusehende Frage näher zu erörtern.

Der belangten Behörde ist daher kein Rechtsirrtum unterlaufen, wenn sie davon ausgegangen ist, dass die Baubewilligung wegen Überschreitung der höchsten zulässigen Gebäudehöhe nicht erteilt hätte werden dürfen. Dies haben die der nördlichen Gebäudefront des Bauvorhabens gegenüberliegenden mitbeteiligten Vorstellungswerber im Verfahren vor den Baubehörden geltend gemacht. Schon aus diesem Grund hatte die belangte Behörde den Gemeinderatsbescheid der beschwerdeführenden Stadtgemeinde vom 20. März 1998 zur Gänze aufzuheben. Ob sämtliche Vorstellungswerber durch das Bauvorhaben in ihren rechtzeitig geltend gemachten subjektiven-öffentlichen Rechten verletzt sind, wird in dem von den Baubehörden fortzusetzenden Baubewilligungsverfahren zu klären sein.

Die Beschwerden waren daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

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

Wien, am 20. September 2005

Schlagworte

Bauverfahren (siehe auch Behörden Vorstellung Nachbarrecht Diverses) Parteien BauRallg11/1Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Gebäudehöhe BauRallg5/1/5Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Beli

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at