

# TE Vwgh Erkenntnis 2004/6/15 2003/05/0196

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 15.06.2004

## **Index**

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Niederösterreich;

L82000 Bauordnung;

L82003 Bauordnung Niederösterreich;

40/01 Verwaltungsverfahren;

## **Norm**

AVG §42 Abs1 idF 1998/I/158;

AVG §§;

BauO NÖ 1996 §54;

BauO NÖ 1996 §56;

BauO NÖ 1996 §6 Abs2 Z3;

BauO NÖ 1996 §6 Abs2;

BauRallg;

## **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 des Schriftführers Dr. König, über die Beschwerde des Michael Wiesinger in Horn, vertreten durch Dr. Engelbert Reis, Rechtsanwalt in Horn, Florianigasse 5, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 3. September 2003, Zl. RU1-V-03092/00, betreffend Einwendungen gegen eine Baubewilligung (mitbeteiligte Parteien: 1. Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft KAMPTAL GmbH in Horn, vertreten durch Dr. Gerhard Krammer, Rechtsanwalt in Horn, Pfarrgasse 7, und

2. Stadtgemeinde Horn, vertreten durch Dr. Heinrich Nagl, Rechtsanwalt in Horn, Pfarrgasse 5), zu Recht erkannt:

## **Spruch**

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Niederösterreich hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.088,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## **Begründung**

Mit dem am 28. November 2002 eingebrochenen Baugesuch vom "November 2002" kam die erstmitbeteiligte Partei (kurz: Bauwerberin) um Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung einer Wohnhausanlage (bestehend aus einem großen Gebäude sowie drei Reihenhäusern) mit insgesamt 17 Wohnungen, einer Ordination, einem Geschäftslokal und

einer Tiefgarage mit 31 Pkw-Abstellplätzen sowie um Abbruch aller bestehenden Gebäude auf einer Liegenschaft in Horn ein. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer einer östlich angrenzenden, bebauten Liegenschaft.

Der Beschwerdeführer erhob in der Bauverhandlung vom 18. Dezember 2002, zu welcher er unter Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 42 AVG geladen worden war, Einwendungen gegen das Vorhaben: Er verlange vor den Abbrucharbeiten ein statisches und ein geologisches Gutachten, "wegen vermuteter Aushöhlungen und Keller. Weiters wird eingewendet, dass sich das Bauvorhaben im Grundwasserbereich befindet und Ausschwemmungen der Steinmauern befürchtet werden. Weiters wird eine Einholung eines Gutachtens gem. § 56 der NÖ Bauordnung von einem Sachverständigen des Denkmalamtes gefordert um zu prüfen, ob sich der Neubau in die Umgebung einfügt. Weiters wird Einspruch gegen die Bauhöhe erhoben, aufgrund der befürchteten Qualitätsminderung bez. Lebensqualität und Lichteinfall in der Passage auf meinem Grundstück sowie der damit verbundenen finanziellen Wertminderung meines Grundstückes".

Der der Bauverhandlung beigezogene bautechnische Sachverständige führte hiezu unter anderem aus, der gesetzlich geforderte Lichteinfall unter 45 Grad auf bestehende und zulässige Hauptfenster von Gebäuden sei durch die neue (geplante) Bebauung nicht beeinträchtigt.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 19. Dezember 2002 wurde der Bauwerberin die angestrebte Bewilligung unter der aufschiebenden Bedingung der Vereinigung verschiedener Grundstücke zu einem Grundstück vor Baubeginn erteilt (Anmerkung: was in der Folge mit Beschluss des zuständigen Grundbuchgerichtes vom 10. Februar 2003 erfolgte), wobei die Einwendungen des Beschwerdeführers als unbegründet abgewiesen wurden. Dies wurde im Wesentlichen damit begründet, dass sich durch das Bauvorhaben gemäß dem Gutachten des beigezogenen bautechnischen Sachverständigen keine Beeinträchtigung des Lichteinfalles unter 45 Grad auf bestehende und zulässige Hauptfenster von Gebäuden ergebe und sich auch der neue straßenseitige Baukörper gemäß den §§ 54 und 56 NÖ BauO 1996 hinsichtlich seiner Höhe, Anordnung und Kubatur harmonisch in die Umgebungsbebauung einfüge.

Dagegen erhob der Beschwerdeführer Berufung.

Aus Anlass der Berufung wurde am 26. Februar 2003 unter der Leitung des Stadtamtsdirektors an Ort und Stelle eine Verhandlung durchgeführt.

Zu Beginn dieser Verhandlung führte der Beschwerdeführer aus, dass dieser kein Beschluss der Berufungsbehörde zugrundeliege und somit "eine Unzuständigkeit gegeben" sei. Sodann erstattete der beigezogene bautechnische Amtssachverständige Befund und Gutachten zu den in der Berufung angeschnittenen Fragen mit Bezug auf die §§ 54 und 56 NÖ BO 1996. Dieses Gutachten wurde in der Folge mit Datum 27. Februar 2003 mit gewissen Korrekturen schriftlich wiederholt. Im Befund heißt es unter anderem, das östlichste der drei geplanten Reihenhäuser solle an der Grundgrenze zur Liegenschaft des Beschwerdeführers mit einer Gebäudehöhe (zugleich Traufenhöhe) von 5,35 m errichtet werden. Von dieser 5,35 m hohen Brandwand sei die östliche Nachbarbebauung mit Hauptfenstern an der ungünstigsten Stelle mehr als 7 m entfernt. Ansonsten befindet sich die Nachbarbebauung mit den Dachflächenfenstern 1 m nördlich des geplanten Reihenhauses und sei zu diesem noch östlich versetzt. Im Gutachten heißt es sodann zur Frage des Lichteinfalles: "Durch die Abstände und Höhen des geplanten Neubaues welche im Sachverhalt und im Befund erhoben wurden, ist eine Beeinträchtigung des freien Lichteinfalls unter 45 Grad auf Hauptfenster zulässiger Gebäude auszuschließen". Im Übrigen verblieb der Sachverständige bei seiner Beurteilung, dass sich das geplante Gebäude harmonisch in die Umgebung einfüge.

Der Beschwerdeführer äußerte sich mit Schriftsatz vom 19. März 2003 zum Gutachten ablehnend und brachte unter anderem vor, die Ausführungen des Sachverständigen, dass die Bebauung auf seinem Grundstück im bezogenen Bereich mehr als 7 m entfernt sei, seien unrichtig, die Entfernung betrage vielmehr rund 5,5 m. Von einer harmonischen Einfügung des Neubaues in die Umgebung könne keine Rede sein (wurde näher ausgeführt). Im Übrigen sei die Verhandlung vom 26. Februar 2003 "mangels Zuständigkeit der Behörde nichtig", weil der Stadtsenat für die Durchführung der Berufungsverhandlung zuständig wäre, aber kein entsprechender Beschluss des Stadtrates vorliege.

Mit Schriftsatz vom 20. Mai 2003 an die Gemeinde führte der Architekt, der die Einreichunterlagen erarbeitet hatte, aus, was die Höhenlage des Grundwasserspiegels anlange, habe im ganzen Bereich keinerlei Anzeichen von Grundwasser entdeckt werden können. Nach Kontaktaufnahme mit dem Pfarramt, welches sich gegenüber der

geplanten Garageneinfahrt befindet, sei ein mit Natursteinen ausgewölbter relativ alter Keller vorhanden. Dieser Keller liege von der Gehsteigkante ca. 3,5 m unter dem Gelände. Nach Aussage des Stadtpfarrers sei nur von der Straßenseite abgewandt (hofseitig) des Pfarrhofes nach längerem, ausgiebigem Regen mit leichtem Wassereintritt zu rechnen. Somit sei daraus zu schließen, dass keinerlei Grundwasser vorhanden sei, weil dieses Kellerniveau um 0,9 m tiefer liege als die geplante Tiefgarage. Ebenso sei festzustellen, dass das vorhandene öffentliche Kanalsystem um mehr als 1 m tiefer liege als die geplante Tiefgaragensohle im Grundstücksbereich und nach Osten stark abfalle, wie die Straßenoberkante der T-Gasse. Dies würde bei Grundwasser als Dränage wirken. Bei einem näher bezeichneten Bauvorhaben seien "nach mündlichen Aussagen" bei den Unterkellerungsarbeiten ebenfalls keinerlei Anzeichen von Grundwasser entdeckt worden, es sei lediglich nach starken Regenfällen Oberflächensickerwasser aufgetreten. Nach Ausführungen zur Höhenlage der Baugrube und der Fundamentsohle heißt es weiter, zur Frage der Höhenlage der Fundamentierung der Bauwerke sei anzumerken, es sei auf Grund der Projektunterlagen des Beschwerdeführers anzunehmen, dass das geplante Gebäude eine "etwas tiefere Baugrubensohle erreichen" werde und somit im Bereich des straßenseitigen Gebäudekomplexes des Beschwerdeführers nach Angaben des Statikers abschnittsweise Unterfangungen der Hauptfundamente vorgenommen werden müssten, um die ausreichende Sicherung des Gebäudes zu gewährleisten. Dies sei eine übliche Vorgangsweise in der städtischen Bebauung.

Hinsichtlich der Tragfähigkeit des Untergrundes sei "nach Befragung der Nachbarschaft, speziell bei Herren N ...", in der geplanten Tiefenlage der Baugrube mit leicht flinsigem Material zu rechnen, das jedoch noch leicht mit dem Bagger entfernt werden könne. Es sei somit in dieser Gegend "für die Tragfähigkeit bester Baugrund vorhanden".

Bezüglich der Fundamentierung "erdberührter Wände" würde die geplante Konstruktion (wird näher ausgeführt) auch bei "Auftreten eines Grundwasserspiegels" ausreichen, um "im Sinne einer weißen Wanne wasser- und feuchtigkeitsdicht" zu sein.

Die geplanten Abbrucharbeiten würden in Zusammenarbeit mit dem Nachbarn, Herrn N ..., durchgeführt. Somit begännen die Abbrucharbeiten an der vom Grundstück des Beschwerdeführers abgewandten Seite. Das Abbruchunternehmen habe mit größter Sorgfalt die Arbeiten durchzuführen und sämtliche Sicherungsmaßnahmen zu setzen, um keinerlei Beeinträchtigung der Liegenschaft des Beschwerdeführers hervorzurufen. Vor Beginn der Abbrucharbeiten sei einvernehmlich mit dem Beschwerdeführer und einem hiezu befugten, gerichtlich beeideten Gutachter ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen. Ohne dieses Beweissicherungsverfahren würden keinerlei Abbrucharbeiten durchgeführt.

Der bautechnische Amtssachverständige erstattete unter Bedachtnahme auf diese ergänzenden Angaben ein weiteres Gutachten vom 21. Mai 2003. Darin kam er zum Ergebnis, dass das Bauvorhaben nicht im Grundwasserbereich erfolge, sodass eine Ausschwemmung der alten Steinmauern, eine Verminderung der Tragfähigkeit und eine Einsturzgefahr des bestehenden Objektes (zu ergänzen: des Beschwerdeführers) somit auszuschließen sei. Durch die beabsichtigte Bauführung sei die Standsicherheit und Trockenheit der Bauwerke auf der Liegenschaft des Beschwerdeführers nicht beeinträchtigt, die Standsicherheit und Trockenheit der geplanten Bauwerke sei gewährleistet.

Der Beschwerdeführer äußerte sich ablehnend und rügte insbesondere, dass keine unmittelbare Beweisaufnahme durch die Behörde bzw. durch einen von ihr beauftragten Sachverständigen durchgeführt worden sei.

Auch seien die im Schreiben des planenden Architekten wiedergegebenen Angaben unzutreffende Annahmen. Die Aussagen der befragten Personen mögen im guten Glauben erfolgt sein, sie seien aber unzutreffend. Waren der Beschwerdeführer oder auch andere Personen befragt worden, hätte sich ergeben, dass früher durch die T-Gasse ein Bach geflossen sei, weshalb sich in mehreren Kellern an dieser Gasse (so auch im Keller des Gebäudes des Beschwerdeführers) Grundwasserpumpen befänden. Vielmehr wäre eine gehörige Befundaufnahme durch Sachverständige erforderlich gewesen (so auch zu den geologischen Verhältnissen), was unterblieben sei.

Mit Bescheid des Stadtrates der mitbeteiligten Gemeinde vom 10. Juni 2003 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen und der erstinstanzliche Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass die Baubewilligung mit der aufschiebenden Bedingung der Vorlage eines Grundbuchsbeschlusses über die Vereinigung näher bezeichneter Grundstücke bei der Baubehörde vor Baubeginn erteilt werde. Zusammenfassend erachtete die Berufungsbehörde die Berufung im Hinblick auf die schlüssigen ergänzenden Ausführungen des beigezogenen Amtssachverständigen als unbegründet (wobei die Befunderstellung über Auftrag der Berufungsbehörde ergangen sei).

Dagegen erhob der Beschwerdeführer Vorstellung, in welcher er unter anderem auch vorbrachte, die

Berufungsbehörde übersehe, dass nicht nur auf den Lichteinfall auf Hauptfenster bestehender Gebäude, sondern auch auf Hauptfenster von späteren (zulässigen) Neu- und Zubauten Bedacht zu nehmen sei (gemeint: was nicht geprüft worden sei).

Den Akten der belangten Behörde ist zu entnehmen, dass die Sachbearbeiterin der belangten Behörde mit dem im Bauverfahren beigezogenen bautechnischen Amtssachverständigen am 2. September 2003 eine telefonische Rücksprache hielt, die in einem Aktenvermerk festgehalten wurde (zu welchem dem Beschwerdeführer kein Parteiengehör gewährt wurde). Zur Frage des Lichteinfalles heißt es, der Sachverständige könne sich zwar nicht vorstellen, dass "die 7 m-Angabe" in seinem Gutachten nicht stimme, doch wäre "der Lichteinfall auch bei 5,5 m gegeben".

Mit dem angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde die Vorstellung als unbegründet abgewiesen. Nach Wiedergabe des Verfahrensganges und Rechtsausführungen heißt es begründend, zu der vom Beschwerdeführer behaupteten Rechtswidrigkeit infolge Unzuständigkeit der Berufungsbehörde (mangels eines entsprechenden Beschlusses der Berufungsbehörde vor Durchführung der Berufungsverhandlung) sei festzustellen, dass der Nachbar im Baubewilligungsverfahren nur ein auf die Wahrung seiner im § 6 Abs. 2 NÖ BO 1996 erschöpfend aufgezählten subjektivöffentlichen Rechte beschränktes Mitspracherecht habe. In diesem Zusammenhang könnten Nachbarn Verfahrensmängel nur insoweit geltend machen, als sie dadurch in der Verfolgung ihrer subjektivöffentlichen Rechte beeinträchtigt würden. Im Beschwerdefall könnte in der Abhaltung einer Berufungsverhandlung keine Verletzung von Nachbarrechten des Beschwerdeführers erblickt werden, habe sie im Gegenteil ja gerade dazu gedient, sich über das in der Berufung erstattete Vorbringen Klarheit zu verschaffen. Im Übrigen sei darauf hinzuweisen, dass nicht alle Tätigkeiten des Bürgermeisters in seiner Funktion als Baubehörde erster Instanz zu verstehen seien, sondern er, wie im Beschwerdefall, bei der Ausschreibung der Verhandlung auch als Organwalter für die Berufungsbehörde tätig werden könne.

Soweit der Beschwerdeführer eine Beeinträchtigung durch Immissionen befürchte, sei ihm zu entgegnen, dass er überhaupt nur Immissionen geltend machen könnte, die von der Ordination und dem Geschäftslokal ausgingen. Es ergebe sich schon auf Grund der allgemeinen Lebenserfahrung dass "durch diese beiden Räumlichkeiten", insbesondere im Gesamtgefüge des Wohnprojektes im Bauland-Kerngebiet, keine Immissionen zu erwarten seien, die das Leben oder die Gesundheit von Menschen gefährden oder Menschen durch Lärm, Geruch-, Staub, Abgase, Erschütterungen, Blendung oder Spiegelung örtlich unzumutbar belästigen könnten. Die Einholung eines medizinischen Gutachtens sei daher nicht erforderlich gewesen. Im Übrigen seien alle Einwendungen, die der Beschwerdeführer nach der Bauverhandlung erhoben habe, präkludiert. Der Amtssachverständige habe sich ausreichend mit den örtlichen Gegebenheiten im Sinne der §§ 54 und 56 NÖ BO 1996 befasst (wird näher ausgeführt).

Hinsichtlich der Frage des Lichteinfalles auf Hauptfenster zulässiger Gebäude der Nachbarn sei auszuführen, dass der Sachverständige in seinem Gutachten festgestellt habe, dass durch die erhobenen Abstände und Höhen des geplanten Neubaues eine Beeinträchtigung des freien Lichteinfalles unter 45 Grad auf Hauptfenster zulässiger Gebäude auszuschließen sei. Dieser Aussage sei nicht zu entnehmen, dass der Sachverständige unter dem Begriff der "zulässigen Gebäude" (im Original unter Anführungszeichen) "nicht auch solche von späteren möglichen Neu- und Zubauten verstanden hätte". Zur bloßen Behauptung, dass die Hauptfenster an der ungünstigsten Stelle nicht wie im Gutachten angegeben, mehr als 7 m, sondern lediglich 5,5 m entfernt wären, sei festzuhalten, dass der Lichteinfall "nach Rückfrage" mit dem Amtssachverständigen auch bei einem Abstand von 5,5 m gewährleistet sei, wobei der Sachverständige allerdings die Behauptungen des Beschwerdeführers (gemeint: hinsichtlich der geringeren Entfernung) in Zweifel ziehe.

Im Übrigen sei den Ausführungen des Sachverständigen auch in der Frage der Trockenheit der Gebäude sowie der Statik des Bauvorhabens nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten worden, vielmehr habe der Beschwerdeführer nur Vermutungen ausgesprochen. Die Existenz einer Pumpe in seinem Keller vermöge die Befürchtung hinsichtlich des Grundwassers zwar verständlich erscheinen lassen, jedoch sei eine Möglichkeit von Ausschwemmungen, wie vom Beschwerdeführer befürchtet, auf Grund der in der Stellungnahme des planenden Architekturbüros ersichtlichen Bauausführung "fürs Erste" nicht gegeben; im Übrigen wird es - ohne derzeit mögliche detaillierte Kenntnis des Untergrundes - erst im Zuge des Aushubes und im Rahmen der vorzunehmenden Beweissicherung möglich sein, erforderlichenfalls nach § 28 NÖ BauO 1996 weitere Maßnahmen zur Verhinderung eines möglichen Grundwassereintrittes ad hoc vorzusehen".

Der Behauptung, dass eine Baubewilligung erst dann erteilt werden dürfe, wenn die Frage der Vereinigung von Grundstücken von der zuständigen politischen Behörde beurteilt worden sei und deren Zustimmung vorliege, sei die Bestimmung des § 23 Abs. 2 NÖ BO 1996 entgegenzuhalten. Im Übrigen sei zwischenzeitig diese Vereinigung der betroffenen Grundstücke ohnedies durchgeführt worden (Hinweis auf den Beschluss des Grundbuchsgerichtes vom 10. Februar 2003).

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Unzuständigkeit der belangten Behörde, inhaltlicher Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt, und, ebenso wie die mitbeteiligten Parteien, in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt: 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 (vgl. das Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 3. Dezember 1980, Slg. Nr. 10.317/A, uva.). Das gilt auch für den Nachbarn, der i.S. des § 42 AVG idF BGBl. I Nr. 158/1998 die Parteistellung behalten hat.

Im Beschwerdefall ist die Niederösterreichische Bauordnung 1996, LGBI. 8200, anzuwenden

§ 6 Abs. 2 BO 1996 lautet:

"(2) Subjektiv-öffentliche Rechte werden begründet durch jene Bestimmungen dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBI. 8000, der NÖ Aufzugsordnung, LGBI. 8220, sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen, die

1. die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der Bauwerke der Nachbarn (Abs. 1 Z. 4) sowie
  2. den Schutz vor Immissionen (§ 48), ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Wohnzwecken oder einer Abstellanlage im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß (§ 63) ergeben,
- gewährleisten und über
3. die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwich, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster (§ 4 Z. 9) der zulässigen (bestehende bewilligte und zukünftig bewilligungsfähige) Gebäude der Nachbarn dienen."

Zunächst ist festzuhalten, dass der Beschwerdeführer zur mündlichen Bauverhandlung vom 18. Dezember 2002 gehörig unter Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 42 AVG (in der Fassung BGBl. I Nr. 158/1998) geladen wurde, was zur Folge hat, dass die Einwendungen, welche er erst nach Schluss dieser Bauverhandlung erhoben hat, präkludiert sind (worauf die belangte Behörde zutreffend verwiesen hat). Es ist daher nur auf jene Einwendungen einzugehen, die er in der Bauverhandlung erhoben hat und auch nur insoweit, als ihm als Nachbar hiezu ein Mitspracherecht zukommt. Das trifft hinsichtlich der Frage, ob sich der geplante Neubau im Sinne des § 56 NÖ BO 1996 in die Umgebung einfüge, mangels Aufzählung im Katalog des § 6 Abs. 2 leg. cit. nicht zu. Auf das umfängliche diesbezügliche Beschwerdevorbringen ist daher nicht weiter einzugehen.

Der Beschwerdeführer bringt, wie schon im Verwaltungsverfahren, vor, die Verhandlung im Berufungsverfahren sei ohne Beschlussfassung durch die Berufungsbehörde erfolgt, und es sei auch ausdrücklich "die Unzuständigkeit und Nichtigkeit eingewendet" worden. "Da somit die belangte Behörde einen Bescheid erlassen hat, obwohl Grundlage für diesen Bescheid ein nichtiger Akt ist, liegt Rechtswidrigkeit infolge Unzuständigkeit vor". Dem ist nicht zu folgen. Die belangte Behörde als Vorstellungsbehörde war jedenfalls zuständig, über die Vorstellung zu entscheiden; das Verkennen von Rechtswidrigkeiten im Berufungsverfahren würde nicht die Unzuständigkeit der belangten Behörde bewirken, sondern den angefochtenen Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit belasten. Abgesehen davon, dass die Berufungsbehörde mit dem Berufungsbescheid die Durchführung der Verhandlung im Berufungsverfahren gebilligt

hat, kann die Frage dahingestellt bleiben, ob die Durchführung dieser Verhandlung ohne vorangegangenen Beschluss der Berufungsbehörde erfolgte oder nicht und ob dies einen Verfahrensmangel darstellte, weil der Beschwerdeführer die Wesentlichkeit eines solchen (möglichen) Verfahrensmangels nicht aufzeigt.

Das zu bebauende Areal befindet sich im ungeregelten Baulandbereich im Sinne des § 54 NÖ BO 1996.

Nach dieser Gesetzesstelle ist der Neu- oder Zubau eines Bauwerks unzulässig, wenn für ein als Bauland gewidmetes Grundstück kein Bebauungsplan gilt oder dieser keine Festlegung der Bebauungsweise oder -höhe enthält und das neue oder abgeänderte Bauwerk

- in seiner Anordnung auf dem Grundstück oder Höhe von den an allgemein zugänglichen Orten zugleich mit ihm sichtbaren Bauwerken auffallend abweicht (1. Fall) oder

- den Lichteinfall unter 45 Grad auf Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken beeinträchtigen würde (2. Fall).

Zur Wahrung des Charakters der Bebauung dürfen hievon Ausnahmen gewährt werden, wenn dagegen keine hygienischen oder brandschutztechnischen Bedenken bestehen.

Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 20. Dezember 2002, Zl. 2000/05/0272, dargelegt hat, ist dieser Bestimmung nicht zu entnehmen, dass der Landesgesetzgeber damit dem Nachbarn vom Prinzip her weitergehende Mitspracherechte hätte einräumen wollen, als im § 6 Abs. 2 NÖ BO 1996 umschrieben. Das heißt, der Beschwerdeführer als Nachbar kann auch diesbezüglich nur eine Verletzung von Nachbarrechten im Sinne der letztgenannten Bestimmung geltend machen, somit im Beschwerdefall bezüglich des im § 6 Abs. 2 Z 3 BO umschriebenen Kriteriums einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster seiner Gebäude, welches in § 54 zweiter Fall BO besonders ausgeformt wurde, wobei unter dem Begriff "zulässiger Gebäude" im Sinne letztgenannter Bestimmung, entsprechend dem § 6 Abs. 2 Z 3 NÖ BO 1996, bestehende bewilligte und zukünftig bewilligungsfähige Gebäude zu verstehen sind (entgegen der Auffassung der mitbeteiligten Gemeinde in ihrer Gegenschrift ist das Vorbringen des Beschwerdeführers in der Bauverhandlung als Einwendung in diesem Sinne zu deuten).

Soweit der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang bemängelt, von der belangten Behörde nicht zur Äußerung des Sachverständigen gehört worden zu sein, der entsprechende Lichteinfall (gemeint: im fraglichen Bereich) wäre auch bei einem Gebäudeabstand von bloß 5,5 m statt von 7 m gewahrt, ist für ihn daraus nichts zu gewinnen: Bei der im Gutachten des Sachverständigen unbestritten dargelegten Gebäudehöhe von 5,35 m des betreffenden Reihenhauses ist nach den Grundregeln der Geometrie ein Lichteinfall im Winkel von 45 Grad notwendigerweise auch bei einem Gebäudeabstand von 5,5 m gewahrt.

Richtig ist allerdings der Hinweis des Beschwerdeführers, dass auch eine entsprechende Belichtung von Hauptfenstern nicht nur von bestehenden bewilligten, sondern auch künftig bewilligungsfähiger Gebäude gewahrt sein muss. Nun hat sich der Sachverständige in seinem Gutachten mit der Lage der bestehenden Gebäude befasst, das Gutachten lässt aber nicht erkennen, dass sich der Sachverständige auch explizit mit der Frage der zulässigen Situierung zukünftig bewilligungsfähiger Gebäude auf der Liegenschaft des Beschwerdeführers und des Lichteinfalls auf die Hauptfenster solcher zukünftig bewilligungsfähiger Gebäude befasst hätte. Dies wäre aber unmissverständlich abzuklären gewesen; der Umstand, dass sich dem Gutachten Gegenteiliges nicht entnehmen ließe, wie die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid darlegt, reicht nicht aus.

Zur Frage der Standfestigkeit der Gebäude des Beschwerdeführers hat die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid ausgeführt, die befürchtete Möglichkeit von Ausschwemmungen sei aufgrund der (seitens des planenden Architekturbüros) erstatteten Stellungnahme zur Bauausführung "fürs Erste nicht gegeben"; erst im Zuge des Aushubes und im Rahmen der vorzunehmenden Beweissicherung werde es möglich sein, erforderlichenfalls nach § 28 NÖ BO 1996 weitere Maßnahmen zur Verhinderung eines möglichen Grundwassereintrittes ad hoc vorzusehen. Die belangte Behörde verkennt dabei, dass § 28 leg. cit. von der Behebung von Baumängeln handelt. Hier geht es aber um die bereits vorweg im Baubewilligungsverfahren zu klärende Frage, ob die Standsicherheit von Gebäuden des Beschwerdeführers (§ 6 Abs. 2 Z 1 iVm (beispielsweise) §§ 66 und 67 leg. cit.) gewährleistet ist oder nicht. Die belangte

Behörde hatte daher zu prüfen, ob diese Frage von den Gemeindebehörden aufgrund eines ausreichenden Ermittlungsverfahrens gehörig beantwortet wurde oder nicht. Dem wird aber der angefochtene Bescheid, der sich offenbar in Verkennung der Rechtslage einer abschließenden Auseinandersetzung mit dieser Frage entzieht, nicht gerecht.

Da die belangte Behörde, wie zuvor dargelegt, in Verkennung der Rechtslage die Frage der ausreichenden Belichtung zulässiger Gebäude des Beschwerdeführers wie auch die Frage der Gefährdung ihrer Standfestigkeit infolge Ausschwemmungen nicht ausreichend geprüft hat, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit, weshalb er gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG aufzuheben war.

Die Kostenentscheidung beruht im Rahmen des eingeschränkten Kostenbegehrens auf den §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003 .

Wien, am 15. Juni 2004

#### **Schlagworte**

Baurecht Nachbar Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1  
Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Belichtung Belüftung BauRallg5/1/3  
Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9

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

ECLI:AT:VWGH:2004:2003050196.X00

#### **Im RIS seit**

09.07.2004

**Quelle:** Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.at>

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)