

# TE Vwgh Erkenntnis 1996/3/26 93/05/0242

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.03.1996

## Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Niederösterreich;

L81703 Baulärm Umgebungslärm Niederösterreich;

L82000 Bauordnung;

L82003 Bauordnung Niederösterreich;

## Norm

BauO NÖ 1976 §118 Abs8;

BauO NÖ 1976 §120 Abs2;

BauO NÖ 1976 §120 Abs3;

BauO NÖ 1976 §120 Abs4;

BauRallg;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Bernegger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Kommissär Dr. Gritsch, über die Beschwerde 1. der I und 2. des G, beide in W, vertreten durch Dr. T, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 8. September 1993, Zl. R/1-V-93010, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. Gemeinde S, vertreten durch den Bürgermeister, 2. Freiwillige Feuerwehr X, vertreten durch den Kommandanten), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer zusammen haben dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,- sowie den beiden mitbeteiligten Parteien Aufwendungen in der Höhe von je S 12.500,- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Das bestehende Betriebsgebäude der Freiwilligen Feuerwehr X (X ist eine Ortschaft der mitbeteiligten Gemeinde) befindet sich auf dem Grundstück Nr. 72/2, der nordöstlichen Eckparzelle an der Kreuzung S-Straße/H-Straße. Das 1976 errichtete Betriebsgebäude ist aufgrund eines 1983 bewilligten Zubaus unmittelbar an der Grenze zur

nördlichen Nachbarparzelle in der H-Straße, Grundstück Nr. 72/3, auf eine Länge von 11,80 m angebaut. Diese Nachbarparzelle gehört den beiden Beschwerdeführern; an der Grenze befindet sich eine Stützmauer. Das Gebäude der Beschwerdeführer ist 5,80 m, im Bereich eines 3 m breiten Vorbaues aber 4,10 m von der Grenze entfernt.

Mit Ansuchen vom 21. September 1992 beehrte die Zweitmitbeteiligte die Baubewilligung zur Errichtung eines Zubaus zum bestehenden Betriebsgebäude. Es soll ein Garagengebäude mit zwei Einfahrtstoren an seiner westlichen Breitseite (9,50 m) an das bestehende Betriebsgebäude und an seiner nördlichen Längsseite (12 m) an die an der Grundgrenze zu den Beschwerdeführern bestehende Stützmauer angebaut werden. Die Gebäudehöhe ist laut Einreichplan mit 4,36 m, die Firsthöhe mit 6,25 m projektiert, wobei der Dachfirst im rechten Winkel zur Grundstücksgrenze verläuft.

Zur Bauverhandlung vom 19. November 1992 wurden beide Beschwerdeführer mit einem Rückscheinbrief geladen; der Rückschein weist aber nur den Zweitbeschwerdeführer als Empfänger aus.

Anlässlich der Bauverhandlung nannte der beigezogene Bausachverständige zur Frage eines allfälligen Widerspruches zur bestehenden Verbauung zwei Liegenschaften, bei welchen Objekte rückwärts angebaut seien; an seitlichen Grundgrenzen seien Anbauten entlang der S-Straße sehr häufig gegeben. Durch den Anbau an der nördlichen Grenze werde wohl der Grenzbereich zwischen der offenen Bebauung des Siedlungsgebietes und der Bebauung des Altortgebietes an der Ortsstraße berührt, das Grundstück des Feuerwehrhauses zähle aber eindeutig zum Bereich der Ortsstraße (= S-Straße). Der Zweitbeschwerdeführer erklärte bei der Verhandlung, er sei mit dem vom Bausachverständigen gewählten Bezugsgebiet bezüglich der Bebauung der Liegenschaft, speziell der Bebauung an dieser Grundgrenze, nicht einverstanden. Die Erstbeschwerdeführerin war bei der Bauverhandlung wohl anwesend, äußerte sich aber nicht.

Mit Bescheid vom 23. November 1992 erteilte der Bürgermeister die begehrte Baubewilligung unter Vorschreibung von Auflagen. Insbesondere wurde vorgeschrieben, daß Traufen- und Firsthöhen wie beim bestehenden Feuerwehrhaus weitgehend einzuhalten seien und daß die Abwalmung so vorzunehmen sei, daß der Traufenbereich ca. 4 m über dem Anrainerniveau (letzteres befindet sich 1 m über dem Niveau der Bauliegenschaft) liege.

In ihrer dagegen erstatteten Berufung machten die Beschwerdeführer geltend, das gesamte neue Siedlungsgebiet östlich der H-Straße sei als Bezugsgebiet anzusehen und werde seit 1974 in offener Bauweise bebaut; auch das Feuerwehrgebäude habe bei seiner Errichtung einen 3 m-Abstand eingehalten. Dachform und Fassadengestaltung würden der Bauform der Häuser des Altortes nicht entsprechen, weshalb eine Zurechnung zum neuen Siedlungsgebiet berechtigt sei. Weiters heißt es in der Berufung, der Zweitbeschwerdeführer fühle sich in seinen subjektiv-öffentlichen Rechten nach § 118 Abs. 9 Z. 4 der Nö Bauordnung verletzt, da bei der vorliegenden Planung auf Bebauungsweise und Bebauungshöhe in keiner Weise Rücksicht genommen werde. Durch das geplante Feuerwehrhaus werde die rechtsseitige Grundgrenze des Anrainers auf einer Länge von 25 m mit einer durchschnittlichen Höhe von 5,20 m verbaut (Verstoß gegen § 118 Abs. 9 Z. 4 leg. cit. - Bebauungshöhe).

Der Gemeinderat gab mit Bescheid vom 29. Dezember 1992 dieser Berufung keine Folge und bestätigte den erstinstanzlichen Bescheid.

In ihrer dagegen erhobenen Vorstellung brachten die Beschwerdeführer vor, als Bezugsgebiet seien die Liegenschaft an der H-Straße, beginnend mit der Liegenschaft der Bauwerberin, der Liegenschaft der Beschwerdeführer und die anschließenden Liegenschaften bis zur B-Gasse heranzuziehen, welche alle offen bebaut seien. Hinsichtlich der Gebäudehöhe wird in der Vorstellung nur auf die Bestimmung des § 118 Abs. 9 Z. 4 BauO verwiesen.

Über Auftrag der belangten Behörde ergänzte der in der ersten Instanz beigezogene Bausachverständige sein Gutachten mit Schreiben vom 2. Juli 1993 wie folgt:

"Im 4. Absatz des Sachverhaltes der gegenständlichen Bauverhandlung wurde festgehalten, daß entlang der S-Straße im Ortsgebiet Gebäudeanbauten rückwärts und seitlich sehr häufig gegeben sind.

Der Beurteilungsbereich bezog sich daher auf die Ortsstraße von X, beginnend etwa von der Baufläche 32, gegenüber dem Feuerwehrhaus bei der H-Straße bis zur Baufläche in der K-Gasse bzw. gegenüberliegend auf die Baufläche 29 und 109.

Beginnend bei der Baufläche 32 EZ 64, S-Straße 16, die im Eigentum von RK und H steht und ein Bauernhof ist, wurde festgestellt, daß von der linken Grenze zum Grundstück 79/2 ein Abstand von etwa 57 cm gegeben ist, also nicht ganz

angebaut ist.

Wie schon in der Bauverhandlungsniederschrift erwähnt, ist das bestehende Feuerwehrhaus auf dem Grundstück 72/2 an die linke Grundgrenze in der H-Straße angebaut.

Auch das Objekt Baufläche 108 ist sowohl mit der niedrigeren Garage als auch mit einem ca. 4 m hohen Nebengebäude an das Grundstück 69/1 angebaut. Dieses Objekt mit der EZ 139 steht im Eigentum von DB, S-Straße 12.

Das Objekt, S-Straße 8 auf der Baufläche 27, EZ 159 ist mit einer Firsthöhe von etwa 8 m und einer Traufenhöhe von etwa 6 m an die rückwärtige Grenze und auch 4 m hoch an der linken Grenze zum Grundstück 69/3 angebaut, steht im Eigentum von GA.

Auch das Objekt Baufläche Nr. 22/1, EZ 378, K-Gasse 1, das im Eigentum von AK und H steht, ist an die Grenze Grundstück Nr. 63/4 angebaut. An dieses Nebengebäude schließt auch das Wohnhaus auf dem Grundstück Nr. 22/2 an.

Das teilweise im Rohbau befindliche Wohnhaus auf dem Grundstück, Baufläche 109, EZ 251, S-Straße 5, ist sowohl an die westliche als auch südliche Grundgrenze angebaut und besitzt eine Höhe von etwa 6 m an den Grundgrenzen. Es steht im Eigentum von WL.

Teile des Gasthauses bzw. der dazu gehörenden Nebengebäude und Wirtschaftsgebäude auf der Baufläche 28, EZ 163, S-Straße 7, Eigentümer SA und E sind ebenfalls an die westliche Grundgrenze angebaut.

Auch die Objekte auf der mit dem Grundstück 87/2 vereinigten Bauparzelle 29 sind durch Umbau des Heurigenbetriebes wie auch Errichtung vom Lagerobjekt an die östliche Grundgrenze angebaut worden. Die Brandwandhöhen betragen auch hier etwa 6 m. An die westliche Grundgrenze dieser Parzelle ist ebenfalls auch noch ein Garagenobjekt angebaut.

Es muß somit nochmals festgestellt werden, daß der Zubau der Feuerwehr nicht in einem auffallenden Widerspruch zur bestehenden Bebauung im beschriebenen Beurteilungsbereich steht. Abschließend wird allerdings nochmals festgehalten, daß mit Ausnahme des erwähnten Objektes auf Baufläche 22/1, an das das Objekt Grundstück 22/2 angrenzt, die Bebauung der Ortsstraße S-Straße darstellt.

Die H-Straße hingegen, die von der S-Straße abzweigt, weist ab der Baufläche 31 bzw. Grundstück 72/3 hangaufwärts bis zum Grundstück 74/4 die offene Bauweise auf (wie dies auch im 5. Absatz der Erklärungen angeführt wurde). Es ist dort aber auch angeführt, daß das Grundstück des Feuerwehrhauses sehr eindeutig zum Bereich der Ortsstraße zählt, wo zwischen H-Straße und K-Gasse zu einem Großteil Objekte an den seitlichen und auch rückwärtigen Grenzen angebaut sind."

In ihrer Stellungnahme zu diesem Gutachten machten die Beschwerdeführer gegen den gewählten Bezugsbereich geltend, daß diese Gebäude nicht signifikant für den gesamten Ort seien. Die Objekte stammten Großteils aus einer Zeit, in welcher es noch keine Bauordnung gegeben hätte.

Die belangte Behörde wies mit dem angefochtenen Bescheid die Vorstellung als unbegründet ab. Die Erstbeschwerdeführerin sei mit ihren erst in der Berufung vorgetragenen Einwendungen nicht präkludiert, weil sie zur Bauverhandlung nicht geladen worden sei. Nach dem nunmehr vollständigen, widerspruchsfreien und schlüssigen Sachverständigengutachten sei als Bezugsbereich der alte Ortskern, also die S-Straße heranzuziehen. Dort sei keine einheitliche Bebauung gegeben, weshalb das Vorhaben nicht in einem auffallenden Widerspruch zur bestehenden Bebauung stehe. Hinsichtlich der Gebäudehöhe wurde auf die oben wiedergegebene Auflage im Baubescheid verwiesen und ausgeführt, die bewilligte Gebäudehöhe entspreche somit der niedrigsten Bauklasse der Nö Bauordnung. Laut Einreichplan sei als Ausgangsniveau für die Höhenberechnung das Gelände des Grundstückes der Vorstellungswerber herangezogen worden, welches an der Grenze zum Grundstück des Bauvorhabens ca. 1 m höher als letzteres sei und von dort weiter ansteige. Daher könne eine Verletzung des Anrainerrechtes i.S.d. § 118 Abs. 9 der Nö BauO 1976 durch die bewilligte Gebäudehöhe nicht angenommen werden.

Mit der vorliegenden Beschwerde bekämpfen die Beschwerdeführer den angefochtenen Bescheid wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes, "nämlich Verstoß gegen § 120 Abs. 3 Z. 1 Nö BauO"; hilfsweise wegen Verletzung von Verfahrensvorschriften, bei deren Einhaltung die belangte Behörde zu einem anderen Ergebnis gelangt wäre.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete, ebenso wie beide mitbeteiligten Parteien, eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Da im Bereich der erstmitbeteiligten Gemeinde ein Bebauungsplan bisher nicht erlassen worden ist, gelten die Übergangsbestimmungen des § 120 der Nö Bauordnung 1976, im Hinblick auf die Erlassung des Berufungsbescheides i.d.F. LGBL 8200-6 (im folgenden: BO). Nach § 120 Abs. 3 BO ist eine Bewilligung gemäß §§ 92 oder 93 in Gemeinden, in denen nur ein vereinfachter Bebauungsplan gemäß Abs. 1 gilt, zu versagen, wenn

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

Eine Bewilligung gemäß § 92 oder § 93 ist nach § 120 Abs. 4 BO in einer Gemeinde, in der noch kein Bebauungsplan und auch kein vereinfachter Bebauungsplan gilt, zu versagen, wenn das geplante Vorhaben einer Bestimmung des Abs. 3 widerspricht. Da die im § 118 Abs. 9 BO aufgezählten Bestimmungen nicht nur dem öffentlichen Interesse dienen, sondern im Hinblick auf die räumliche Nähe auch dem der Anrainer, kommt dem Nachbarn für den Fall des Fehlens eines Bebauungsplanes ein Rechtsanspruch darauf zu, daß ein Vorhaben, welches zur bestehenden Bebauung in einem auffallenden Widerspruch steht, wegen Verletzung subjektiv-öffentlich rechtlicher Nachbarrechte dann nicht bewilligt wird (hg. Erkenntnis vom 13. Oktober 1992, Zl. 92/05/0064, m.w.N.), wenn die Einhaltung einen möglichen Inhalt des Bebauungsplanes betrifft, der im Interesse des Nachbarn liegt (hg. Erkenntnis vom 19. September 1995, Zl. 94/05/0223).

Im selben Erkenntnis wurde ausgeführt, daß bei Beurteilung der Frage, ob ein Vorhaben zur bestehenden Bebauung in einem auffallenden Widerspruch steht, alle jene Liegenschaften einzubeziehen sind, die miteinander nach der überwiegend herrschenden faktischen Bebauung ein im wesentlichen einheitliches, zusammenhängendes Ganzes bilden. Zunächst sind konkrete Feststellungen über die Grenzen des Bezugsbereiches erforderlich.

Der von der Baubehörde wie von der Vorstellungsbehörde herangezogene Gutachter hat als Bezugsbereich für die gegenständliche Parzelle an der Ecke S-Straße/H-Straße die S-Straße zwischen den Verkehrsflächen H-Straße und K-Gasse, an der Ecke H-Straße auch das gegenüberliegende Gebäude erfassend, gewählt, während die Beschwerdeführer im Verwaltungsverfahren die H-Straße als Bezugsbereich wünschten. In der Beschwerde wird nur mehr allgemein der von der Behörde herangezogene Bezugsbereich bekämpft, ohne daß Alternativen aufgezeigt werden, zumal auch die Beschwerdeführer nicht bestreiten, daß in unmittelbarer Umgebung des Projektes in der S-Straße, aber auch am gegenüberliegenden Eck der Kreuzung mit der H-Straße acht Beispiele einer Verbauung an seitlichen oder hinteren Grenzen aufgezeigt wurden. Der Sachverständige stellte die Höhen der Brandmauern mit 4 m bis 6 m, einmal auch eine Firsthöhe von 8 m fest.

Im Erkenntnis vom 29. August 1995, Zl. 94/05/0364, in dem es allerdings nur um eine Kleingarage i.S.d. § 2 Abs. 1 lit. a BO ging, hat der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen, daß bei gegebener unterschiedlicher Bebauung dann, wenn durch das Projekt nicht erstmals die Verbauung des Seitenabstandes durch eine Garage erfolgt, ein auffallender Widerspruch nicht mehr bejaht werden könne. Im vorliegenden Fall stehen aber umfangreiche Anbauten mit einer dem Projekt vergleichbaren Höhe an seitlichen und hinteren Grundgrenzen fest, sodaß von einem auffallenden Widerspruch keinesfalls die Rede sein kann.

Neu ist das Vorbringen der Beschwerdeführer, es hätte bei der Untersuchung des Bezugsgebietes auch darauf abgestellt werden müssen, ob die bestehenden, vom Sachverständigen beschriebenen Gebäude Seite an Seite, Rückseite an Rückseite oder aber beispielsweise Rückseite an Fensterfront aneinandergrenzen. Das geplante Vorhaben würde nämlich seine Rückseite der Fensterfront des Hauses der Beschwerdeführer zuwenden. Dabei verkennen die Beschwerdeführer, daß die Prüfung im Lichte des § 120 Abs. 3 Z. 1 BO jene Merkmale zu erfassen hat, die Gegenstand eines Bebauungsplanes sein können (vgl. das Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 6. Juni 1977, Slg. Nr. 9338/A); die tatsächliche Lage der Fensterfronten zueinander auf einer Nachbarliegenschaft ist aber nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes, sodaß es darauf, ob die Fensterfront des Hauses der Beschwerdeführer der Grundstücksgrenze zugewendet ist, nicht ankommen kann.

Die Beschwerdeführer erwähnen zwar die "konkret gerügte Höhe" des geplanten Zubaues, ohne sich jedoch mit dem

Beweisergebnis auseinanderzusetzen, daß gleichfalls dieses Merkmal keinen auffälligen Widerspruch zur bestehenden Bebauung darstellt. Auch diesbezüglich liegt somit kein Versagungsgrund gemäß § 120 Abs. 3 Z. 1 BO vor, sodaß es eines Eingehens auf die Präklusionsfrage hinsichtlich der Gebäudehöhe nicht bedarf.

Was die Kritik am aufsichtsbehördlichen Ermittlungsverfahren betrifft, wird darauf hingewiesen, daß die Aufsichtsbehörde berechtigt ist, selbständig ein Ermittlungsverfahren durchzuführen, um sich darüber Gewißheit zu verschaffen, ob ein Vorstellungswerber infolge einer falschen oder unzureichenden Sachverhaltsermittlung durch den Bescheid des obersten Gemeindeorganes in einem Recht verletzt ist. Nur wenn die Vorstellungsbehörde entscheidungswesentliche Mängel des Gemeindeverfahrens erkennt und trotzdem von ihrem Recht, den für die Frage der Rechtsverletzung maßgebenden Sachverhalt durch eigene Ermittlungen zu klären, keinen Gebrauch macht, muß sie den Bescheid der Gemeinde aufheben (siehe die Nachweise bei Berchtold, Gemeindeaufsicht, 45, in: Fröhler-Oberndorfer, Das österreichische Gemeinderecht).

Damit erwies sich das Beschwerdevorbringen insgesamt als unbegründet, sodaß die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Der Ausspruch über den Aufwendersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i.V.m. der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994, insbesondere deren Art. III Abs. 2. Aus dem Grunde des § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG, insbesondere der im oben wiedergegebenen Gutachten enthaltenen Tatsachenfeststellungen, konnte von einer mündlichen Verhandlung Abstand genommen werden.

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1996:1993050242.X00

**Im RIS seit**

03.05.2001

**Zuletzt aktualisiert am**

07.08.2009

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

© 2026 JUSLINE

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

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