

AUSSENSTELLE ZWETTL

Geschäftszahl:

LVwG-AV-1953/001-2021

Zwettl, am 14. November 2022

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich hat durch seinen Einzelrichter Hofrat Dr. Schwarzmann nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung über die Beschwerde von A und C, ***, ***, vertreten durch B Rechtsanwälte GmbH, ***, ***, gegen den Bescheid des (mittlerweile durch die D Rechtsanwälte GmbH, ***, ***, vertretenen) Stadtrates der Stadtgemeinde *** vom 29.9.2021, Zl. ***, betreffend Abweisung eines Antrages auf Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages nach der NÖ Bauordnung 2014 – NÖ BO 2014 (mitbeteiligte Parteien: E und F, ***, ***), zu Recht erkannt:

1. Der Beschwerde wird keine Folge gegeben und der angefochtene Bescheid bestätigt.
2. Gegen dieses Erkenntnis ist die ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof zulässig.

Rechtsgrundlagen:

§ 17, § 27, § 28 Abs. 1 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz – VwGVG

§ 6, § 35, § 54 NÖ Bauordnung 2014 – NÖ BO 2014

§ 31 Abs. 1 Z. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 – NÖ ROG 2014

§ 25a Abs. 1 Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 – VwGG

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e :

A und C (im Folgenden: „Beschwerdeführer“) sind je zur Hälfte Eigentümer des Grundstückes Nr. *** EZ *** KG **. E und F (im Folgenden: „mitbeteiligte Parteien“) sind je zur Hälfte Eigentümer des nördlich daran grenzenden Grundstückes Nr. *** EZ *** KG **, auf dem sich u.a. ihr Wohngebäude (Anschrift: **, **) befindet.

Mit Eingabe vom 3.2.2020 beantragten die Beschwerdeführer, „der Bürgermeister der Stadtgemeinde *** wolle als zuständige Baubehörde in Bezug auf das rechtswidriger Weise errichtete Gebäude auf den Grundstücken Gst-Nr *** und .***, beide EZ **, KG **, baupolizeiliche Schritte setzen und – falls erforderlich – gemäß § 35 Abs. 2 Z 2 NÖ BauO 2014 den Abbruch anordnen“, und begründeten dies im Wesentlichen damit, dass dieses Wohngebäude der Mitbeteiligten u.a. weiter westlich und (rund 5 m) weiter südlich als bewilligt errichtet worden sei und damit den erteilten Baubewilligungen widerspreche, somit ein konsensloses „Aliud“ darstelle und in der Folge abzurechen sei. Dadurch sei ihr subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung des Bauwuchs verletzt, und daran ändere auch der Umstand nichts, dass für das gegenständliche Objekt ein Feststellungsbescheid nach § 70 Abs. 6 NÖ BO 2014 vorliege.

Mit Bescheid vom 30.6.2020, **, hat der Bürgermeister der Stadtgemeinde *** den Antrag als unzulässig zurückgewiesen, da das Wohnhaus aufgrund des Feststellungsbescheides vom 29.3.2019, **, nach § 70 Abs. 6 NÖ BO 2014 als bewilligt gelte.

Der rechtzeitig dagegen erhobenen Berufung der Beschwerdeführer vom 20.7.2020 wurde vom Stadtrat der Stadtgemeinde *** (im Folgenden: „belangte Behörde“) mit Bescheid vom 7.12.2020 Folge gegeben und der angefochtene Bescheid aufgehoben.

Mit Bescheid vom 19.1.2021, **, hat der Bürgermeister der Stadtgemeinde *** den Antrag als unbegründet abgewiesen, u.a. da das Grundstück der Beschwerdeführer Nr. *** als Fahnengrundstück unbebaubar sei, sodass darauf keine Hauptfenster

ausgeführt werden könnten, weshalb subjektiv-öffentliche Nachbarrechte nicht berührt seien.

Der rechtzeitig dagegen erhobenen Berufung der Beschwerdeführer vom 29.1.2021 wurde von der belangten Behörde mit Bescheid vom 11.5.2021 insofern Folge gegeben, als der angefochtene Bescheid aufgehoben und die Rechtssache zur Durchführung von ergänzenden Erhebungen an die Baubehörde erster Instanz zurückverwiesen wurde.

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich hat der rechtzeitig dagegen erhobenen Beschwerde der Beschwerdeführer vom 27.5.2021 mit Erkenntnis vom 8.7.2021 Folge gegeben und den angefochtenen Bescheid aufgehoben, da die Voraussetzungen einer Zurückverweisung nach § 66 Abs. 2 AVG für die belangte Behörde nicht als gegeben erachtet wurden.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 29.9.2021 hat die belangte Behörde die Berufung vom 29.1.2021 als unbegründet abgewiesen und, gestützt auf das eingeholte Gutachten des Bausachverständigen G, ausgeführt, dass der gegenständliche Bauwuch aufgrund der Gegebenheiten im Umgebungsbereich und der eingetragenen Dienstbarkeit auf dem Grundstück Nr. *** zu keiner Verletzung von Nachbarrechten im Sinne des § 6 Abs. 2 Z. 3 lit. a NÖ BO 2014 führe.

In ihrer rechtzeitig dagegen erhobenen Beschwerde vom 29.10.2021 bringen die Beschwerdeführer im Wesentlichen vor, dass das Gutachten mangelhaft sei und an mehreren Stellen (unrichtige) Rechtsansichten vertrete und dass dazu ihnen kein Parteiengehör eingeräumt worden sei; die Dienstbarkeit habe, da eine privatrechtliche Einwendung von der Baubehörde nicht zu beachten sei, bei der Beurteilung der möglichen Bebaubarkeit des Grundstückes Nr. *** außer Betracht zu bleiben. Sie erachteten sich somit weiterhin in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht auf Einhaltung der Abstandsbestimmungen gemäß § 6 Abs. 2 Z. 3 NÖ BO 2014 verletzt, sodass der Abbruch zu verfügen sei.

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich, dem die belangte Behörde die Beschwerde und ihre Akten vorgelegt hat, hat Einsicht in die Akten *** und *** des

Bezirksgerichtes *** genommen und am 8.3.2022 die beantragte öffentliche mündliche Verhandlung mit allen Verfahrensparteien unter Beiziehung des bautechnischen Amtssachverständigen H durchgeführt. Dessen sodann schriftlich erstattetes Gutachten vom 5.5.2022, worin er u.a. die Lageabweichungen des Wohnhauses vom Konsens, seine Erhebung hinsichtlich der Bebauungsweise in dessen Umgebung und die Situierung künftig zulässiger Hauptfenster auf dem Grundstück der Beschwerdeführer dokumentierte, wurde allen Parteien zur Äußerung übermittelt; auf Antrag der Beschwerdeführer wurde am 6.7.2022 eine weitere Verhandlung zur mündlichen Erörterung des Gutachtens mit dem Sachverständigen abgehalten. In dieser Verhandlung wurde ein Ausgleichsversuch gemäß § 17 VwGVG i.V.m. § 43 Abs. 5 AVG unternommen, der schlussendlich gescheitert ist. Das daraufhin eingeholte Ergänzungsgutachten des H vom 12.10.2022, das auf die zwischenzeitig den Mitbeteiligten erteilte Baubewilligung zur Errichtung von Sichtschutzwänden und einem Falttor Bezug nahm, wurde ebenfalls den Parteien zum Gehör übermittelt. Die Beschwerdeführer nahmen dazu am 31.10.2022 schriftlich Stellung (siehe dazu unten).

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich hat nun über die Beschwerde wie folgt erwogen:

Aufgrund der Ergebnisse des Beweisverfahrens steht folgender Sachverhalt fest:

Die Beschwerdeführer sind seit 2017 je zur Hälfte Eigentümer des (ursprünglich 719 m² großen, schmalen und unbebauten) Grundstückes Nr. *** EZ *** KG ***; dieses Grundstück wurde im November 2021 mit den im Eigentum der Beschwerdeführer stehenden, südlich davon befindlichen Grundstücken .***, .***, .***, *** und *** gemäß § 12 Vermessungsgesetz vereinigt, sodass ein 2.519 m² großes Grundstück Nr. *** entstanden ist, in dessen südwestlichem Bereich sich das Wohnhaus der Beschwerdeführer befindet; der an dieses Wohnhaus angrenzende nördliche, etwa 6,5 bis 8,5 m breite Bereich dieses Grundstückes, der dem vormaligen Grundstück Nr. *** entspricht, ist nach wie vor unbebaut.

Die mitbeteiligten Parteien sind je zur Hälfte Eigentümer des nördlich daran grenzenden (ursprünglich 56 m² großen, mit einem Teil des Wohngebäudes

bebauten) Grundstückes Nr. *** EZ *** KG ***; dieses Grundstück wurde im August 2021 mit den im Eigentum der Mitbeteiligten stehenden, östlich davon befindlichen Grundstücken .*** und *** gemäß § 12 Vermessungsgesetz vereinigt, sodass ein 2.126 m² großes Grundstück Nr. *** entstanden ist, in dessen südwestlichem Bereich sich das Wohngebäude der Mitbeteiligten befindet.

Beide Grundstücke weisen die Flächenwidmung „Bauland-Agrargebiet“ auf; ein Bebauungsplan bzw. Regulierungsplan existiert nicht bzw. existierte noch nie. Westlich der genannten Grundstücke Nr. *** und *** verläuft die im öffentlichen Gut befindliche ***.

Mit Urteil des Bezirksgerichtes *** vom 27.12.2018, ***, wurde festgestellt, dass die Grenze zwischen den damaligen Grundstücken Nr. ***, .*** und *** (also dem nunmehrigen Grundstück Nr. ***) der Mitbeteiligten einerseits und dem Grundstück Nr. *** der Beschwerdeführer andererseits jene im Gutachten des Sachverständigen I vom 24.11.2017 auf Anlage A4 in schwarzer Strichlierung dargestellte „Grundgrenze laut Kataster“ (DKM) ist, weil sie zumindest seit 1953 zwischen den jeweiligen Eigentümern so gehandhabt bzw. die jeweilige Bewirtschaftung so gesetzt worden war.

Über den nördlichsten Bereich des Grundstückes der Beschwerdeführer und den südlichsten Bereich des Grundstückes der mitbeteiligten Parteien verläuft seit zumindest 1975 ein in der Natur vorhandener, etwa 3 m breiter Weg, über den – wie im Spruch des Urteils des Bezirksgerichtes *** vom 14.4.2020, ***, festgestellt wurde – den mitbeteiligten Parteien und ihren Rechtsnachfolgern die Dienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes über das dienende Grundstück Nr. *** für das herrschende Grundstück Nr. *** zukommt; diese Dienstbarkeit ist seither auch im Grundbuch einverleibt.

Den Rechtsvorgängern der Mitbeteiligten, J und K, wurde mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde *** vom 21.3.1978, ***, die Baubewilligung zur Herstellung ihres Wohnhauses (auf dem damaligen Grundstück Nr. ***, heute Nr. ***) erteilt; und zwar in einem Abstand von 1,95 m von der westlichen Grundgrenze zur

*** und mit einem seitlichen linken (nördlichen) Bauwich von rund 4 m und einem seitlichen rechten (südlichen) Bauwich von rund 6 m.

Dieses Wohngebäude wurde zwischen 1978 und spätestens 1984 errichtet; und zwar in einigen Punkten abweichend von dieser Baubewilligung, insb. wurde es um 3,50 m in Richtung Süden und um 1,87 m in Richtung Westen (bis auf einen Abstand von nur 0,08 m zur westlichen Grundgrenze) verschoben und (mit einer Traufenhöhe von 7,40 m) um 0,40 m höher als bewilligt ausgeführt.

Mit Bescheid vom 28.10.1982, ***, wurde die Baubewilligung zur Herstellung einer straßenseitigen Einfriedung (auf dem damaligen Grundstück Nr. ***, heute Nr. ***) erteilt.

Die Benützungsbewilligung für beide Bauvorhaben wurde mit Bescheid vom 28.7.1989, ***, erteilt. Darin heißt es zwar, dass „die beschriebenen Planabweichungen genehmigt“ werden, aber „beschrieben“ sind nur Änderungen der Raumaufteilung, nicht jedoch der Lage oder Höhe des Wohngebäudes.

Mit Bescheid vom 25.4.1997, ***, wurde J und K die Baubewilligung u.a. für den Teilabbruch des Wirtschaftstraktes und die Neuerrichtung eines Stallgebäudes und eines Einstellraumes (auf dem damaligen Grundstück Nr. ***, heute Nr. ***) erteilt, das aus einem nördlichen Trakt (Einstellraum = Garage) und einem südlichen Trakt (Wirtschaftsraum und Stallgebäude), die beide eine Traufenhöhe von 6,26 m bzw. eine Firsthöhe von 7,96 m aufweisen, besteht, wobei der südliche Trakt östlich an das 12,5 m lange Wohnhaus angrenzt (wobei die südliche Außenmauer des südlichen Traktes die Verlängerung der bereits wie oben dargestellt errichteten südlichen Wohnhausmauer darstellt), besteht. Die Fertigstellungsanzeige erfolgte im Jahr 2010.

Der Abstand des Wohngebäudes der Mitbeteiligten zur (im Urteil des Bezirksgerichtes *** vom 27.12.2018, ***) festgestellten südlichen (nicht parallel zur Hausmauer verlaufenden) Grundgrenze beträgt (von West nach Ost) ca. 1,25 bis 1,90 m, der Abstand der Garage zur nördlichen Grundgrenze beträgt etwa 0,95 m, und der geringste Abstand der südlichen Außenmauer des südlichen

Wirtschaftstraktes (Wirtschaftsraum und Stallgebäude) zur südlichen Grundgrenze beträgt ca. 0,88 m.

Im Bereich der straßenseitigen (westlichen) Front beträgt die Breite des Grundstückes Nr. *** EZ *** KG *** ca. 24,10 m, wobei der nördliche Gebäudetrakt (die Garage) eine Breite von 6,52 m und der südliche Trakt (Wohngebäude und von der Straße gesehen dahinterliegend der Wirtschaftstrakt) eine Breite von 10,50 m aufweist; zwischen dem nördlichen und südlichen Gebäudetrakt befindet sich eine Einfahrt in den Innenhof mit einem Falttor mit einer Breite von 4,03 m und einer Höhe von 2,10 m. Nördlich der Garage befindet sich (bis zur nördlichen Grundgrenze) eine 0,99 m breite und 2,05 m hohe, einerseits an der Garagenmauer und andererseits an der nördlichen Einfriedung verankerte und mit einem Klappscharnier versehene hölzerne Sichtschutzwand, und südlich des Hauptgebäudes (bis zur südlichen Grundgrenze) eine 2,15 m breite und 2,05 m hohe, einerseits an der Gebäudemauer und andererseits am Traufenpflaster verankerte und mit einem Klappscharnier versehene hölzerne Sichtschutzwand, sodass das Grundstück Nr. *** EZ *** KG *** straßenseitig in einer geschlossenen Flucht von seitlicher (nördlicher) zu seitlicher (südlicher) Grundstücksgrenze bebaut ist, davon auf eine Breite von etwa 17 m mit Hauptgebäuden.

Mit Feststellungsbescheid vom 29.3.2019, ***, hat der Bürgermeister der Stadtgemeinde *** gemäß § 70 Abs. 6 NÖ BO 2014 festgestellt, dass das mit Bescheid vom 21.3.1978, Zl. ***, baubehördlich bewilligte auf der Parzelle Nr. *** der KG *** errichtete, gemäß den vorgelegten Bestandsplänen vom 11.3.2019 der L GmbH, ausgeführte Wohnhaus an der Adresse ***, ***, als bewilligt anzusehen ist. In der Begründung heißt es u.a., dass das Wohnhaus nicht entsprechend der Baubewilligung, sondern 3,50 m weiter südlich situiert wurde und somit einen Abstand zur Parzelle Nr. *** KG *** von 1,25 bis 1,90 m aufweist. Von der damals erteilten Baubewilligung sei vor mehr als 30 Jahren abgewichen worden, und dieser Sachverhalt sei bis dato baubehördlich nicht beanstandet worden. Aufgrund des zu geringen Bauwuchs zur Parzelle Nr. *** sei eine nachträgliche Baubewilligung nicht möglich. Anrainerrechte seien nicht berührt, da die streifenförmige Parzelle Nr. *** (mit einer Breite von rund 7 bis 8,5 m) mit einem Wohngebäude unbebaubar sei.

Mit Bescheid vom 12.2.1979, ***, wurde den Rechtsvorgängern der Beschwerdeführer, A und C, die Herstellung von Stallungen und Wirtschaftsgebäude auf ihrem damaligen Grundstück Nr. *** bewilligt, direkt angebaut an die nördliche Grundgrenze zwischen ihrem Grundstück Nr. *** und dem damals noch im Eigentum des M stehenden Grundstück Nr. *** bzw. an ihr im westlichen Grundstücksbereich befindliches Wohnhaus; durch die Grundstücksvereinigung beträgt der Abstand dieser Wirtschaftsgebäude zur nördlichen Grundstücksgrenze nunmehr ca. 6 bis 8 m und zur östlichen Grundstücksgrenze 25 m bzw. jener ihres Wohnhauses zur westlichen und südlichen Grundstücksgrenze auch jeweils einige Meter.

Mit rechtskräftigem Bescheid vom 19.8.2022, ***, hat der Bürgermeister der Stadtgemeinde *** den Mitbeteiligten auf Grund deren Ansuchens vom 8.8.2022 die Baubewilligung für die Errichtung des oben beschriebenen Einfahrtstors und der beiden oben beschriebenen Sichtschutzwände auf ihrem Grundstück Nr. *** EZ *** KG *** erteilt.

In der Umgebung dieses Grundstückes, das sind – es selbst eingeschlossen – alle Grundstücke im Bauland, die von diesem Grundstück aus innerhalb einer Entfernung von 100 m baubehördlich bewilligte Hauptgebäude oder –teile aufweisen, ist mehrheitlich, nämlich auf zwölf Grundstücken, die geschlossene Bebauungsweise vorhanden (auf sieben die offene, auf einem die gekuppelte und auf 17 eine nicht zuordenbare).

Diese Feststellungen gründen sich auf die Ergebnisse des durchgeführten Beweisverfahrens, insb. auf die Akten der Baubehörde und des Bezirksgerichtes ***, auf eine Einsicht in das offene Grundbuch und den imap-Kartendienst der NÖ Landesregierung, auf die Ergebnisse der beiden Verhandlungen sowie auf die schlüssigen und nachvollziehbaren Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen H, wogegen keine Partei auf gleicher fachlicher Ebene aufgetreten ist. Seine Feststellungen hinsichtlich der Abweichungen der tatsächlichen Ausführung des Wohnhauses der Mitbeteiligten vom Konsens und hinsichtlich der Situierung künftig zulässiger Hauptfenster auf dem Grundstück der Beschwerdeführer wurden von niemandem in Zweifel gezogen. Was die von ihm vorgenommene Erhebung über die Anordnung der Hauptgebäude in der Umgebung

betrifft, so hat er eine komplette Auflistung der im gesetzlich definierten Umgebungsbereich befindlichen Grundstücke erstellt und jeweils angegeben, ob sie unbebaut oder bebaut (und bejahendenfalls ob in offener, geschlossener, gekuppelter oder nicht zuordenbarer Weise) sind, und damit die Anforderungen an solche Erhebungen grundsätzlich erfüllt (vgl. VwGH 18.12.2006, 2004/05/0208), und ihnen wurde seitens der Beschwerdeführer, insb. bei der mündlichen Erörterung, nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten; auf die Einordnung des Sachverständigen von „Punktparzellen“ und der aktuell bewilligten bzw. verwirklichten Bebauung auf dem Grundstück der Mitbeteiligten und jeweils in die geschlossene Bebauungsweise wird unten noch näher eingegangen.

In rechtlicher Hinsicht folgt daraus:

Gemäß § 6 Abs. 1 NÖ BO 2014 haben in Baubewilligungsverfahren und baupolizeilichen Verfahren nach § 34 Abs. 2 und § 35 Parteistellung:

1. der Bauwerber und der Eigentümer des Bauwerks
2. der Eigentümer des Baugrundstücks
3. die Eigentümer der Grundstücke, die an das Baugrundstück angrenzen oder von diesem durch dazwischen liegende Grundflächen mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m (z. B. schmale Grundstücke, Verkehrsflächen, Gewässer, Grüngürtel) getrennt sind (Nachbarn), und
4. die Eigentümer eines ober- oder unterirdischen Bauwerks auf den Grundstücken nach Z 2 und 3, z. B. Superädifikat, Baurechtsobjekt, Keller (Nachbarn).

Nachbarn sind nur dann Parteien, wenn sie durch das fertiggestellte Bauvorhaben bzw. das Bauwerk und dessen Benützung in den in Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten beeinträchtigt werden können.

Gemäß § 6 Abs. 2 Z. 3 NÖ BO 2014 werden subjektiv-öffentliche Rechte begründet durch jene Bestimmungen über

- a) die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung auf Hauptfenster (§ 4 Z 3 und 21) der künftig zulässigen Gebäude der Nachbarn dienen, sowie

b) gesetzlich vorgesehene Abweichungen von den Festlegungen nach lit. a, soweit die ausreichende Belichtung

- auf Hauptfenster der zulässigen Gebäude der Nachbarn (§ 50 Abs. 2 und 4, § 51 Abs. 2 Z 3, Abs. 4 und 5, § 67 Abs. 1) oder

- auf bestehende bewilligte Hauptfenster (§ 52 Abs. 2 Z 4, § 53a Abs. 8) der Nachbarn

beeinträchtigt werden könnte.

Gemäß § 35 Abs. 2 Z. 2 NÖ BO 2014 hat die Baubehörde den Abbruch eines Bauwerks ungeachtet eines anhängigen Antrages nach § 14 oder einer anhängigen Anzeige nach § 15 anzuordnen, wenn für das Bauwerk keine Baubewilligung (§ 23) oder Anzeige (§ 15) vorliegt.

Die Rechtsvorgänger der mitbeteiligten Parteien haben die rechtskräftige Baubewilligung vom 21.3.1978 für ihr Wohngebäude nicht konsumiert; es wurde ein Gebäude, das in seiner Lage erheblich (nicht nur im Rahmen etwa von Messungengenauigkeiten bzw. Geringfügigkeiten), nämlich um 3,50 m in Richtung Süden und um 1,87 m in Richtung Westen, und auch hinsichtlich seiner Höhe (um 0,40 m) vom Konsens abweicht, also eindeutig ein rechtliches „Aliud“, errichtet. Ein „Aliud“ ist nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung ein dem Wesen (dem Charakter) nach anderes (daher die lateinische Bezeichnung) bzw. geändertes Bauvorhaben (vgl. dazu VwGH 19.5.1998, 97/05/0290, und VwGH 18.11.2003, 2003/05/0115), das als Neubau bewilligt werden müsste. Da nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren ist und eine Baubewilligung für ein konkret eingereichtes, durch seine Größe und Lage bestimmtes Vorhaben erteilt wird, erfordert ein Abweichen hiervon eine neuerliche, schriftliche Baubewilligung. Weil unter „Baubeginn“ nur eine auf die Errichtung des bewilligten Bauwerkes gerichtete Maßnahme zu verstehen ist (vgl. VwGH 25.9.2012, 2011/05/0023), ist gemäß § 103 Abs. 1 NÖ BO 1976 das Recht aus der Baubewilligung vom 21.3.1978, nämlich das Recht zur Ausführung des projektierten Wohngebäudes und zu dessen Benützung, mittlerweile ex lege erloschen und das Wohngebäude – zumal dafür keine neuerliche Baubewilligung erteilt wurde – als konsenslos zu betrachten.

Die Benützungsbewilligung aus dem Jahr 1989, die definitiv erkennen lässt, dass damit die konkreten Lage- und Höhenabweichungen nicht nachträglich bewilligt worden sind, vermag einen erforderlichen Konsens für Abweichungen vom 1978 bewilligten Projekt nicht zu ersetzen (vgl. dazu VwGH 17.12.2018, Ra 2018/05/0264, und VwGH 8.4.2014, 2011/05/0078, wonach normativer Inhalt eines solchen Bescheides gemäß § 111 NÖ BO 1976 eben nur die Erteilung der Benützungsbewilligung und nicht einer Baubewilligung ist).

Mit dem Feststellungsbescheid vom 29.3.2019 wurde zwar festgestellt, dass das Wohnhaus gemäß § 70 Abs. 6 NÖ BO 2014 als bewilligt anzusehen ist, aber der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 10.7.2017, Ro 2016/05/0007, klargestellt, dass § 6 NÖ BO 2014, der die Parteistellung regelt, keine Anordnung enthält, dass ein Nachbar in einem gemäß § 70 Abs. 6 erster Unterabsatz NÖ BO 2014 geführten (Feststellungs-)Verfahren als Partei beizuziehen wäre; wurde durch ein Abweichen von einer Baubewilligung im Sinne des § 70 Abs. 6 NÖ BO 2014 in ein Nachbarrecht (§ 6 Abs. 2 NÖ BO 2014) eingegriffen, so hat nach dem zitierten höchstgerichtlichen Erkenntnis der Nachbar, der behauptet, durch ein fertiggestelltes Bauvorhaben in den in § 6 Abs. 2 NÖ BO 2014 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten beeinträchtigt zu werden, das Recht, die Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages zu beantragen. Im Hinblick darauf, dass die NÖ BO 2014 einerseits in § 70 Abs. 6 auf subjektiv-öffentliche Nachbarrechte keinen Bezug nimmt und andererseits den Nachbarn das Recht einräumt, gegen die Verletzung ihrer subjektiv-öffentlichen Rechte durch Stellung eines Antrages auf Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages bei der Baubehörde Abhilfe zu schaffen, führt nach Ansicht des Höchstgerichts auch eine systematische Betrachtung der genannten Bestimmungen der NÖ BO 2014 unter Berücksichtigung des verfassungsrechtlichen Gleichheitsgebotes nicht zu dem Ergebnis, dass Nachbarn in einem Verfahren gemäß § 70 Abs. 6 erster Unterabsatz NÖ BO 2014 Parteistellung einzuräumen und in diesem Verfahren die Frage der Verletzung eines der in § 6 Abs. 2 NÖ BO 2014 festgelegten Nachbarrechte zu beurteilen wäre.

Erachtet sich also ein Nachbar als durch einen bestehenden, nicht bewilligten Bau in Nachbarrechten verletzt, so hat er - und zwar unabhängig davon, ob ein Verfahren über einen Antrag nach § 70 Abs. 6 erster Satz NÖ BO 2014 bei der Baubehörde

anhängig ist oder ein einem solchen Antrag stattgebender Bescheid bereits erlassen wurde - das Recht, die Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages gemäß § 34 Abs. 2 oder § 35 NÖ BO 2014 zu beantragen, um sich gegen die genannte Rechtsverletzung zur Wehr zu setzen, wobei die NÖ BO 2014 – anders als etwa § 34 Abs. 3 Kärntner Bauordnung 1996 – keine Befristung des Rechtes eines Nachbarn, die Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages bei der Baubehörde zu beantragen, vorsieht (vgl. VwGH 10.7.2017, Ro 2016/05/0007). Da den Nachbarn in dem gemäß § 70 Abs. 6 erster Unterabsatz NÖ BO 2014 geführten Verfahren keine Parteistellung zukommt, kann ein nach dieser Gesetzesbestimmung erlassener Bescheid ihnen gegenüber auch keine Rechtswirkungen entfalten, und die Baubehörde kann sich in einem baupolizeilichen Verfahren daher dem Nachbarn gegenüber nicht auf die Bindungswirkung eines bereits gemäß § 70 Abs. 6 NÖ BO 2014 rechtskräftig ergangenen Bescheides berufen.

Baupolizeiliche Aufträge sind von Amts wegen oder auf Antrag zu erlassen. Die Parteistellung in einem baupolizeilichen Verfahren ergibt sich auf Grund der ausdrücklichen Anordnung in § 6 Abs. 1 NÖ BO 2014, der auf die Verfahren nach § 34 Abs. 2 und § 35 NÖ BO 2014 verweist; einem Nachbarn kommt nach der ständigen höchstgerichtlichen Judikatur dann Parteistellung in einem baupolizeilichen Verfahren zu, wenn er wegen Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechtes die Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages beantragt hat (vgl. VwGH 18.11.2014, Ra 2014/05/0011, 28.5.2013, 2013/05/0030, und 20.10.2009, 2008/05/0274). Im gegenständlichen Fall haben sich die Beschwerdeführer in ihrem verfahrenseinleitenden Antrag vom 3.2.2020 darauf gestützt, dass sie in ihrem Recht auf Einhaltung des Bauwuchs beeinträchtigt sind. Damit sprechen sie ein ihnen in § 6 Abs. 2 Z. 3 lit. a NÖ BO 2014 eingeräumtes subjektiv-öffentliches Recht an, sodass ihnen grundsätzlich Parteistellung zukommt. In der Verhandlung vom 8.3.2022 haben sie klargestellt, dass sich ihr verfahrenseinleitender Antrag nur auf das Wohngebäude der Mitbeteiligten und nicht auch auf die dahinterliegenden Wirtschaftsgebäude bezieht.

Nachbarn haben aufgrund ihrer beschränkten Mitsprachemöglichkeit keinen Rechtsanspruch darauf, dass ein Bauvorhaben sämtlichen gesetzlichen Vorschriften entspricht (und können also keineswegs schlechthin alle tatsächlichen oder

vermeintlichen Verstöße gegen Bauvorschriften geltend machen), sondern nur darauf, dass ein Bauvorhaben ihre wirksam geltend gemachten, durch baurechtliche Vorschriften eingeräumten subjektiv-öffentlichen Rechte nicht verletzt. Sie können daher die Frage des Vorliegens eines konsensgemäßen Bestandes nur dann relevieren, wenn sie dadurch in einem von ihnen geltend gemachten Nachbarrecht verletzt wären (vgl. VwGH 29.9.2015, 2013/05/0096). Weist das tatsächlich errichtete Objekt gegenüber dem genehmigten Projekt Unterschiede auf und greifen diese Abweichungen in subjektiv-öffentliche Rechte eines Nachbarn ein, so hat dieser Nachbar im baupolizeilichen Verfahren nach § 34 Abs. 2 und § 35 der NÖ BO 2014 einen Anspruch darauf, dass über seinen Antrag ein Abbruch- bzw. Beseitigungsauftrag ergeht, wenn durch nicht genehmigte Bauabweichungen seine subjektiv-öffentlichen Rechte beeinträchtigt werden (vgl. VwGH 10.10.2006, 2005/05/0324; 20.11.2007, 2006/05/0174).

Nach § 6 Abs. 2 Z. 3 NÖ BO 2014 hat ein Nachbar nicht schlechthin ein „Belichtungsrecht“, sondern lediglich einen Anspruch darauf, dass jene Regelungen eingehalten werden, die dazu festgelegt wurden, um u.a. auch die ausreichende Belichtung von Hauptfenstern zu gewährleisten. Das bedeutet, dass dann, wenn diese Festlegungen eingehalten werden, die Belichtung nicht mehr zu prüfen ist. Die Nichteinhaltung von Abstands- oder Höhenvorschriften kann vom Nachbarn nur mit Aussicht auf Erfolg eingewendet werden, wenn dadurch die Belichtung seiner künftig zulässigen Hauptfenster berührt sein könnte (vgl. zu alldem *Kienastberger/Stellner-Bichler*, NÖ Baurecht², § 6, S. 73).

Ein subjektiv-öffentliches Recht des Nachbarn auf Einhaltung der Bestimmungen über die Bebauungsweise besteht also nur in dem Umfang, als diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster der künftig zulässigen Gebäude der Nachbarn dienen. Anders als bei der Festlegung der geschlossenen oder gekuppelten Bebauungsweise, die beide einen Anbau an die seitliche Grundgrenze und damit die Beeinträchtigung des Lichteinfalls auf ein allfälliges Hauptfenster eines Gebäudes am Nachbargrundstück ermöglichen, dient die Festlegung der offenen Bebauungsweise, bei der an beiden Seiten ein Bauwisch einzuhalten ist, der Erzielung einer ausreichenden Belichtung von Hauptfenstern des Nachbargebäudes im Sinn des § 6 Abs. 2 Z. 3 NÖ BO 2014, und es kommt dem

Nachbarn insofern ein subjektiv-öffentliches Recht zu (vgl. VwGH 8.4.2014, 2011/05/0078).

Laut der Baubewilligung vom 21.3.1978 wurde die Errichtung des 7 m hohen Wohnhauses in offener Bebauungsweise (mit einem Bauwuch nach beiden Seiten) genehmigt. Zur Zeit der Errichtung des Wohngebäudes (zwischen 1978 und 1984) war weder ein Regulierungsplan noch ein vereinfachter Bebauungsplan verordnet, sodass das in seiner Lage und Höhe veränderte Wohnhaus gemäß § 120 Abs. 3 und 4 der NÖ BO 1976 nach den Einschätzungen des Amtssachverständigen im Geltungsbereich der NÖ BO 1976 durchaus bewilligungsfähig gewesen wäre, weil es zur bestehenden Bebauung nicht in einem auffallenden Widerspruch gestanden ist; eine nachträgliche Baubewilligung wurde aber nicht erteilt.

Auch seither wurde kein Bebauungsplan erlassen, sodass § 54 NÖ BO 2014 („Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan“) zur Anwendung gelangt.

§ 54 NÖ BO 2014 lautete in der zum Zeitpunkt der Einbringung des verfahrenseinleitenden Antrages geltenden Fassung LGBl. Nr. 53/2018 (vgl. dazu § 70 Abs. 16 NÖ BO 2014) wie folgt:

„(1) Ein Neu- oder Zubau eines Hauptgebäudes ist auf einem als Bauland, ausgenommen Bauland-Industriegebiet, gewidmeten Grundstück, für das kein Bebauungsplan gilt oder dieser keine Festlegung der Bebauungsweise oder -höhe enthält, nur zulässig, wenn es in seiner Anordnung auf dem Grundstück (Bebauungsweise) oder in seiner Höhe (Bauklasse) von den in seiner Umgebung bewilligten Hauptgebäuden nicht abweicht.

Die Umgebung umfasst einschließlich des Baugrundstücks alle Grundstücke im Bauland, ausgenommen Bauland-Industriegebiet, die vom Baugrundstück aus innerhalb einer Entfernung von 100 m baubehördlich bewilligte Hauptgebäude oder -teile aufweisen.

Eine Abweichung hinsichtlich der Anordnung oder Höhe liegt dann vor, wenn das neue oder abgeänderte Hauptgebäude nicht der auf dem Baugrundstück bereits bewilligten Bebauungsweise und Bebauungshöhe (Bauklasse) oder nicht jener Bebauungsweise und Bebauungshöhe (Bauklasse) entspricht, die von der Anordnung und der Höhe der Hauptgebäude in der Umgebung abgeleitet wird und

die mehrheitlich in der Umgebung vorhanden ist. Neben der abgeleiteten Bauklasse darf auch die nächst niedrigere gewählt werden. Entspricht das neue oder abgeänderte Hauptgebäude der offenen Bebauungsweise und den Bauklassen I und II und ist auf dem Baugrundstück noch keine andere Bebauungsweise bewilligt, liegt unbeschadet des Abs. 4 eine Abweichung hinsichtlich der Anordnung und der Höhe jedenfalls nicht vor. Erhebungen in der Umgebung hinsichtlich der Anordnung und Höhe sind diesfalls ebenso nicht erforderlich wie für den Fall, dass das neue oder abgeänderte Hauptgebäude der auf dem Baugrundstück bereits bewilligten Bebauungsweise und Bebauungshöhe entspricht.

(2) Ist eine Mehrheit für eine der abgeleiteten Bebauungsweisen oder Bebauungshöhen (Bauklassen) in der Umgebung nicht feststellbar, so ist der Neu- oder Zubau oder die Abänderung eines Hauptgebäudes dann zulässig, wenn es bei gleich häufigem Auftreten von Bebauungsweisen oder Bauklassen einer davon entspricht. Ist in der Umgebung keine Bebauungsweise oder Bauklasse ableitbar, gelten für das neue oder abgeänderte Hauptgebäude die offene Bebauungsweise und die Bauklassen I und II.

(3) Für Hauptgebäude und andere Bauwerke gelten – nach der Feststellung der durch die bewilligten Hauptgebäude verwirklichten Bebauungsweise und Bauklasse gemäß Abs. 1 und 2 – dieselben Bestimmungen dieses Gesetzes wie für Hauptgebäude und Bauwerke, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, sinngemäß.

(4) Zur Wahrung des Charakters der Bebauung darf von den Absätzen 1 bis 3 abgewichen und eine andere Bebauungsweise oder Bauklasse ausgeführt werden. (...)

Für die zukünftige Bewilligungsfähigkeit von Gebäuden der Beschwerdeführer, also von Nachbargebäuden im Sinne des § 6 Abs. 2 NÖ BO 2014, ist zu klären, welche Hauptfenster auf dem Nachbargrundstück zulässig sind. Über die „ausreichende Belichtung“ im Sinne des § 4 Z. 3 NÖ BO 2014 (das ist jene Belichtung auf Hauptfenster, die durch einen freien Lichteinfall unter 45° (gemessen von der Horizontalen) bei einer seitlichen Abweichung (Verschwenkung) um nicht mehr als 30° ausgehend vom Bezugsniveau gegeben ist) hinaus wird Nachbarn in der NÖ BO 2014 kein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der Bestimmungen über den Bauwuch, die Gebäudeabstände etc. gewährt. § 54 NÖ BO 2014 räumt den

Nachbarn keine weitergehenden Mitspracherechte ein, als sie in § 6 Abs. 2 NÖ BO 2014 umschrieben sind (vgl. VwGH 15.5.2012, 2009/05/0088).

Gemäß § 31 Abs. 1 NÖ ROG 2014 regelt die Bebauungsweise die Anordnung der Hauptgebäude auf einem Grundstück, wobei die Bebauungsweise als geschlossene (Z. 1), gekuppelte (Z. 2), einseitig offene (Z. 3) oder offene (Z. 4) festgelegt werden kann.

Auf dem Grundstück Nr. *** der Beschwerdeführer ist, wie sich aus den Feststellungen ergibt, aufgrund der Baubewilligung aus dem Jahr 1979 und der vorhandenen Abstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen die offene Bebauungsweise (bei der an beiden Seiten ein Bauwuch einzuhalten ist) bewilligt bzw. verwirklicht. Daraus ergibt sich in Bezug auf die nördliche Grundstücksgrenze ein Mindestbauwuch von 3 m bzw. der halben Gebäudehöhe zugewandter Gebäudefronten.

Auf dem Grundstück Nr. *** der mitbeteiligten Parteien wurden während des laufenden Beschwerdeverfahrens nördlich der Garage und südlich des Wohnhauses die oben näher beschriebenen Sichtschutzelemente (und das zwischen den Gebäudetrakten befindliche Einfahrtstor) baubehördlich bewilligt und auch errichtet.

§ 31 Abs. 1 Z. 1 NÖ ROG 2014 definiert die „geschlossene Bebauungsweise“ wie folgt: „Die Bebauung ist überwiegend durch Hauptgebäude straßenseitig in einer geschlossenen Flucht von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze vorzunehmen.“ Aus dem Wortlaut dieser Bestimmung („Bebauung“) geht hervor, dass zur Verwirklichung dieser Bebauungsweise die straßenseitige Ansicht nicht ausschließlich durch Gebäude bebaut sein muss, sondern durch auch andere Baulichkeiten, wie eben Sichtschutzwände, bebaut sein kann, und dass die Bebauung straßenseitig in einer geschlossenen Flucht von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze vorhanden sein muss und dabei jene durch Hauptgebäude überwiegen muss.

Die Beschwerdeführer haben zuletzt vorgebracht, dass Einfriedungen keine geschlossene Bebauungsweise herzustellen vermögen, weil ansonsten jeder

Gartenzaun eines „klassischen Einfamilienhauses“ in offener Bebauungsweise in der Lage wäre, auf dem Grundstück die geschlossene Bebauungsweise herzustellen, wenn er an der Hauskante beginne und bis zur Grundgrenze führe, bzw. dass konkret die beiden Sichtschutzwände, die – als nicht mit dem Boden kraftschlüssig verbundene, sondern beiseite klappbare, sich vom Bestand deutlich abhebende „Holzplatten“ – nicht einmal bauliche Anlagen darstellten, denkunmöglich die geschlossene Bebauungsweise herstellen könnten, und sich dabei auf die Gesetzesmaterialien zu § 31 Abs. 1 Z. 1 NÖ ROG 2014 berufen. So heißt es im Motivenbericht vom 4.11.2014, Ltg.-507/R-3-2014, u.a. wörtlich:

„Die Bewertung von bloßen Bauwerken und Gebäudeteilen (geschlossener Eindruck) als geschlossene Bebauungsweise hat in der Praxis zu beträchtlichen Unsicherheiten geführt und soll sich daher die Bebauungsweise wieder mehrheitlich auf Hauptgebäude beziehen, wobei diese durch Toreinfahren in unterschiedlichsten Ausformungen bzw. Nebengebäude im untergeordnetem Ausmaß fortgesetzt werden kann. (...)“

Die Beschwerdeführer leiten daraus ab, dass die Einschränkung durch das Wort „überwiegend“ lediglich ermöglichen solle, dass neben einem Hauptgebäude ein im Erscheinungsbild (bezüglich Höhe, Materialität und Farbgebung) gleicher Torbogen oder ähnliches für eine Grundstückszufahrt geschaffen werden könne. Die Gesetzesmaterialien sind aber im Hinblick auf die Definition der „geschlossenen Bebauungsweise“ in der Vorgängerbestimmung § 70 Abs. 1 Z. 1 NÖ BO 1996 („Die Gebäude sind von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze oder bis zu einer Baufluchtlinie (z.B. Eckbauplätze) zu bauen; Gebäude und Gebäudegruppen mit geschlossener, einheitlicher baulicher Gestaltung (z.B. Einfriedungsmauer) an oder gegen Straßenfluchtlinien gelten ebenfalls als geschlossene Bebauungsweise“) so zu verstehen, dass nun die „Bebauung ... in geschlossener Flucht“ nicht einfach durch (irgendwelche) Gebäude oder bauliche Gestaltungen, sondern – anders als zuvor – überwiegend durch Haupt(!)-Gebäude herzustellen ist; was aber den Rest der Bebauung in der Flucht (also jenen kleineren Teil, der nicht mit Hauptgebäuden bebaut ist), betrifft, führt der Motivenbericht zwar ausdrücklich „Toreinfahrten“ und „Nebengebäuden“ als Beispiele an, aber im Gesetzestext wird die mögliche „Bebauung“ in geschlossener Flucht nicht nur auf Hauptgebäude, Nebengebäude und Toreinfahrten eingeschränkt. Nach *W. Pallitsch/Ph. Pallitsch/W. Kleewein*, NÖ Baurecht¹² (2022), S. 1975, unterbrechen folglich nicht nur Einfahrten und

Nebengebäude, sondern auch „Torbögen“ und „Lärmschutzwände“ die geschlossene Bebauungsweise nicht, und es kann wohl in Hinblick auf die ratio legis (den straßenseitig geschlossenen Eindruck) keinen Unterschied machen, ob eine Wand eine Lärmschutz- oder eine Sichtschutzwand ist; sie muss nur einen „geschlossenen Eindruck“ herstellen. Dass die Hauptgebäude bis zu den seitlichen Grenzen ragen müssten und Einfahrten, Torbögen und Wände nur „mittig“ und nicht auch an den seitlichen Grenzen zulässig wären, ergibt sich aus dem Gesetzestext ebenso wenig wie das von den Beschwerdeführern angesprochene Abstellen auf ein einheitliches Erscheinungsbild in Bezug auf Höhe, Materialität und Farbgebung. Auch auf den Umstand, dass die gegenständlichen Sichtschutzwände auf- bzw. zurückgeklappt werden können, kann es nicht ankommen, weil auch (die im Motivenbericht explizit angeführten) Toreinfahrten auf- und zugemacht (und auch offen stehen gelassen) werden können. Schlussendlich ist den Beschwerdeführern zu entgegnen, dass es sich bei den über 2 m hohen Sichtschutzelementen aus Holz nicht um einen „klassischen“ (niedrigeren) Gartenzaun, sondern um bauliche Anlagen im Sinne des § 4 Z. 6 NÖ BO 2014 handelt, weil sie durch die Verankerung an der jeweiligen Gebäudemauer bzw. dem Traufenpflaster kraftschlüssig mit dem Boden verbunden sind und sie zu ihrer fachgerechten, ordnungsgemäßen Herstellung bzw. Aufstellung eines wesentlichen Maßes an bautechnischen Kenntnissen bedürfen, dass ein Umstürzen der über 2 m hohen und auch ein gewisses Gewicht aufweisenden Holzelemente vermieden wird sowie eine sturm- und kippsichere Verankerung gewährleistet ist, da nur so das öffentliche Interesse an der Vermeidung von Verletzungen oder Gefahren für Personen berücksichtigt wird (vgl. VwGH 15.7.2003, 2003/05/0043). Diese Ansicht hat im Übrigen auch – wie sich aus der Zitierung von § 14 Z. 2 NÖ BO 2014 im Bescheid vom 19.8.2022 ergibt – die Baubehörde vertreten, weil sie das Bauansuchen der Mitbeteiligten vom 8.8.2022 nicht mangels Bewilligungspflicht zurückgewiesen, sondern die gegenständlichen Baulichkeiten als bauliche Anlagen bewilligt hat. Durch ihre Höhe über 2 m ist auch der geforderte „geschlossene Eindruck“ hergestellt, d.h. dass eine Einsehbarkeit in die Liegenschaft hinein für Passanten nicht gegeben ist.

Auf dem Grundstück Nr. *** der mitbeteiligten Parteien ist somit mittlerweile (maßgeblich für das Verwaltungsgericht ist die Sach- und Rechtslage in seinem Entscheidungszeitpunkt; vgl. VwGH 29.10.2019, Ra 2019/09/0103) die geschlossene

Bebauungsweise im Sinne des § 31 Abs. 1 Z. 1 NÖ ROG 2014 mit Bescheid vom 19.8.2022 rechtskräftig bewilligt und auch realisiert worden, da das Grundstück straßenseitig in einer geschlossenen Flucht von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze bebaut ist, davon auf eine Breite von 17 m mit Hauptgebäuden, was im Hinblick auf die Grundstücksbreite von 24,10 m eine überwiegende Bebauung mit Hauptgebäuden, nämlich zu etwa 70%, darstellt; die beiden Sichtschutzelemente machen nur hingegen etwa ein Achtel der gesamten Flucht aus. Weiters ist auf diesem Grundstück – durch die Wirtschaftsgebäude – eine der Bauklasse II entsprechende Gebäudehöhe (bis zu 8 m) bereits bewilligt bzw. verwirklicht. Damit entspricht das Wohngebäude der Mitbeteiligten der auf ihrem Grundstück bereits bewilligten Bebauungsweise im Sinne des § 54 Abs. 1 dritter Satz NÖ BO 2014 (darin kommt es nicht auf die realisierte, sondern die „bereits bewilligte“ Bebauungsweise an), sodass Erhebungen in der Umgebung hinsichtlich der Anordnung und Höhe gar nicht erforderlich sind.

Selbst wenn man die Ansicht der Beschwerdeführer teilte, dass durch die nunmehr bewilligte und auch hergestellte Bebauung auf dem Grundstück Nr. *** der Mitbeteiligten nicht die geschlossene Bebauungsweise verwirklicht wäre, so entspräche die Anordnung des gegenständlichen Wohnhauses der Mitbeteiligten auf dem Grundstück jener Bebauungsweise, die von der Anordnung der Hauptgebäude in der Umgebung abgeleitet wird und mehrheitlich in der Umgebung vorhanden ist, denn es wurde festgestellt, dass in der Umgebung gemäß § 54 Abs. 1 zweiter Satz NÖ BO 2014 mehrheitlich die geschlossene Bebauungsweise vorhanden ist (auf die mehrheitlich vorhandene Bebauungshöhe ist der Sachverständige nicht eingegangen, da bei der verfahrensgegenständlichen Bauklasse II Erhebungen in der Umgebung nicht erforderlich sind).

Dem haben die Beschwerdeführer entgegnet, dass „Punktparzellen“ grundsätzlich keine geschlossene Bebauungsweise aufwiesen, da „die klassische Punktparzelle zu 100% bebaut“ sei und „in der Regel keinen hinteren Bauwich“ habe und damit nicht zur geschlossenen Bebauungsweise im Sinne des § 31 Abs. 1 Z. 1 NÖ ROG 2014 zu zählen sei. Richtig ist, dass die 12 Grundstücke, auf denen der Sachverständige die geschlossene Bebauungsweise verwirklicht angenommen hat (während er auf 7 Grundstücken die offene und auf einem die gekuppelte Bebauungsweise und auf

17 Grundstücken die Bebauung als keiner gesetzlichen Bauungsweise zuordenbar angenommen hat), allesamt „Punktparzellen“ sind.

Laut *Kienastberger/Stellner-Bichler*, NÖ Baurecht², § 4, S. 31) sind mit im allgemeinen Sprachgebrauch als „Punktparzellen“ bezeichneten Grundstücken solche gemeint, „welche nach deren Bebauung von den Vermessungsämtern eingemessen und – ohne Mitwirkung der Baubehörden – in den Katastralmappen als eigene Grundstücke mit eigenen, meist mit einem Punkt versehenen Nummern ausgewiesen wurden. Dies hatte keine baurechtlichen, sondern vielmehr steuerrechtliche Gründe (zumal bebaute Flächen höher besteuert waren) und wurde seit 1969 nicht mehr praktiziert. Dass die baurechtliche Komponente hierbei keine Rolle spielte, zeigt sich besonders auch daran, dass diese Punktparzellen in der Regel zu 100% bebaut sind, dadurch die Außenwände nicht als Brandwände ausgestaltet sind, sondern Öffnungen (Fenster, Türen) aufweisen, meist die Figuration des Gebäudes wiedergeben und vielfach keinen unmittelbaren Anschluss zur öffentlichen Verkehrsfläche haben.“

In den Gesetzesmaterialien zur Stammfassung von § 54 Abs. 1 NÖ BO 2014 (Ltg-477/B-23/2-2014, 18. GP, S. 36) heißt es u.a. wörtlich: „Bei der Beurteilung vorhandener Bauweisen ist insbesondere auf einen speziellen Fall zu verweisen: Die „klassische“ Punktparzelle ist zu 100% bebaut, sie hat in der Regel keinen hinteren Bauwich und ist daher nicht zur geschlossenen Bauweise (s. § 70 Abs. 1 Z. 1) zu rechnen.“

Wenn die Beschwerdeführer nun vorbringen, dass der Sachverständige „diese (unwidersprochenen) Stimmen des Gesetzgebers“ nicht beachtet habe, ist ihnen zu entgegnen, dass dies im Gesetzeswortlaut (wo als Umgebung ausnahmslos „alle Grundstücke im Bauland (...), die vom Baugrundstück aus innerhalb einer Entfernung von 100 m baubehördlich bewilligte Hauptgebäude oder -teile aufweisen“ definiert ist und wo die Ableitung der Bauweise aus der Anordnung auf diesen Grundstücken normiert wird) keinen Niederschlag findet. Zumal also der Wortlaut des § 54 Abs. 1 NÖ BO 2014 sowohl in der Stammfassung als auch in der hier anzuwendenden Fassung zweifelsfrei nicht zur Auslegung führt, dass „Punktparzellen“ dabei nicht zu berücksichtigen seien, ist auf die

Gesetzesmaterialien nicht zu rekurrieren. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes findet nämlich jede Auslegungsmethode ihre Grenze im eindeutigen Wortlaut des Gesetzes (vgl. etwa VwGH 13.3.2009, 2005/12/0240), das bedeutet bei Auslegung von Gesetzen einen Vorrang der Wortinterpretation in Verbindung mit der grammatikalischen und der systematischen Auslegung sowie äußerste Zurückhaltung gegenüber der Anwendung sogenannter „korrigierender Auslegungsmethoden“.

Wenn auf einem Grundstück eine gesetzlich (§ 31 Abs. 1 NÖ ROG 2014) vorgesehene Bebauungsweise (also die offene, einseitig offene, gekuppelte oder geschlossene Bebauungsweise) vorhanden ist, so ist dieses Grundstück nach dem Wortlaut des § 54 Abs. 1 NÖ BO 2014 bei der Erhebung, welche Bebauungsweise in der Umgebung des fraglichen Grundstückes mehrheitlich verwirklicht ist, jedenfalls zu berücksichtigen, ohne Rücksicht darauf, ob dieses Grundstück im Grundbuch mit einem Punkt vor der Grundstücksnummer bezeichnet ist oder nicht. Würde man der Ansicht der Beschwerdeführerin folgen, dann hätte der Gesetzgeber definieren müssen, was unter einer „klassischen Punktparzelle“ zu verstehen ist.

„Punktparzellen“ können nämlich, wie sich auch bei der gegenständlichen Erhebung anschaulich gezeigt hat, zu 100% bebaut sein (z.B. die Parzelle .***), aber durchaus auch in einem geringeren Ausmaß (z.B. bei einem Vierkanthof durch Nichtbebauung eines Hofraumes in der Mitte (vgl. die Parzelle .***), oder wie es z.B. bei der Parzelle .*** der Fall ist, wo ein nicht geringer unbebauter Flächenanteil zur Punktparzelle zählt, oder bei der Parzelle .***, wo auch ein Zufahrtsweg zur Punktparzelle gehört), oder zu weniger als 50% bebaut (z.B. die Parzelle .***) oder gar nicht bebaut (vgl. die Parzelle .***); diese nicht zu 100% oder gar nicht bebauten (Punkt-)Parzellen dann nicht in die Erhebung einzuschließen, würde nicht nur dem Wortlaut, sondern auch der Intention des § 54 Abs. 1 NÖ BO 2014 zuwiderlaufen.

Die zitierten Erläuterungen verweisen zudem noch auf die Definition der geschlossenen Bebauungsweise in § 70 Abs. 1 Z. 1 NÖ BO 1996, und die noch in § 50 Abs. 2 NÖ BO 1996 normierte Regel, dass zwischen einem Gebäude und der hinteren Grundstücksgrenze grundsätzlich bei jeder (also auch der geschlossenen) Bebauungsweise ein (hinterer) Bauwisch einzuhalten ist, findet sich in der NÖ BO 2014 nicht mehr; das Argument, dass eine Parzelle deshalb nicht zur

geschlossenen Bebauungsweise zu rechnen sei, weil sie keinen hinteren Bauwisch habe, schlägt daher nicht (abgesehen davon, dass in der hier verfahrensgegenständlichen Baulandwidmung Agrargebiet gemäß § 51 Abs. 4 NÖ BO 2014 auch Hauptgebäude im hinteren Bauwisch zulässig wären). – Die gegenständlich vom Sachverständigen in die Erhebung aufgenommenen Punktparzellen weisen, wie er überzeugend erläutern konnte, allesamt eine geschlossene Bebauungsweise nach der Definition des § 31 Abs. 1 Z. 1 NÖ ROG 2014 oder eben eine nicht zuordenbare Bebauung auf.

Davon ausgehend, dass auf dem Grundstück Nr. *** der mitbeteiligten Parteien also die geschlossene Bebauungsweise und eine der Bauklasse II entsprechende Gebäudehöhe einerseits bewilligt bzw. andererseits auch von der Umgebung ableitbar ist, liegt im Sinne des § 54 Abs. 1 NÖ BO 2014 eine Abweichung des Wohngebäudes in seiner Anordnung auf dem Grundstück und in seiner Höhe (Bauklasse) nicht vor und hat es sich erübrigt, auf die Frage, welche Bebauungsweise oder Bauklasse zur Wahrung des Charakters der Bebauung ausgeführt werden dürfte (vgl. § 54 Abs. 4 NÖ BO 2014), einzugehen und diesbezüglich den Sachverständigen noch mit ergänzenden Erhebungen zu beauftragen.

Somit ist aber die Möglichkeit einer Beeinträchtigung der ausreichenden Belichtung auf Hauptfenster der künftig zulässigen Gebäude der Beschwerdeführer nicht gegeben, zumal in der geschlossenen Bebauungsweise keine Abstandsvorschriften bestehen, sondern der Anbau an die seitliche Grundgrenze und damit die Beeinträchtigung des Lichteinfalls auf ein allfälliges Hauptfenster eines Gebäudes am Nachbargrundstück ermöglicht wird und die Mitbeteiligten daher sogar direkt an der Grundstücksgrenze ein Hauptgebäude mit einer Gebäudehöhe von 8 m errichten dürften, während die Beschwerdeführer bei der künftigen Bebauung ihres Grundstückes Nr. *** zur nördlichen Grundgrenze hin einen Bauwisch einhalten müssen. Gemäß § 49 Abs. 3a NÖ BO 2014 dürfen die Beschwerdeführer, wenn sie auf ihrem Grundstück künftig (andere) Bauten bzw. Zubauten mit Hauptfenstern errichten wollen, nämlich für die ausreichende Belichtung von deren Hauptfenstern nur jene Bereiche der Nachbargrundstücke heranziehen, die nicht bebaut werden dürfen, wozu auf dem Grundstück der Mitbeteiligten ein Hauptgebäude in

geschlossener Bauweise mit einer Gebäudehöhe von bis zu 8 m an der Grundstücksgrenze anzunehmen ist.

Wie der Amtssachverständige (unwidersprochen) dargelegt hat, wären – unter Zugrundelegung der geschlossenen Bauweise auf dem Grundstück Nr. *** der Beschwerdeführer und unter Berücksichtigung der Bestimmungen für die ausreichende Belichtung von Hauptfenstern in § 49 Abs. 3a NÖ BO 2014 – auf dem Grundstück Nr. *** Hauptfenster künftig nur zulässig in einem Abstand von mindestens 3 m zur nördlichen Grundstücksgrenze (wenn die Höhe der dazugehörigen Gebäudefront 6 m oder weniger beträgt), sofern der Abstand zur westlichen Straßenfluchtlinie nicht mehr als 1,73 m beträgt (da nur bis dahin mit einer Verschwenkung von 30° in Richtung Westen die ausreichende Belichtung sichergestellt werden kann), bzw. (in einem größeren Abstand zur westlichen Straßenfluchtlinie) in einem Abstand zwischen mindestens 3 m und (ab einer Entfernung von 4 m von der Straßenfluchtlinie) mindestens 6,93 m zur nördlichen Grundstücksgrenze.

Damit erübrigt es sich, näher auf die (ursprünglich vom Bürgermeister aufgeworfene) Frage, ob auf dem 3 m breiten Servitutsweg im nördlichsten Bereich des Grundstückes Nr. *** überhaupt künftig Hauptfenster errichtet werden dürfen, einzugehen; abgesehen davon ist diese Frage dahingehend in der höchstgerichtlichen Judikatur bereits beantwortet, dass privatrechtliche Einwendungen (u.a. solche, die sich auf ein Servitutsrecht stützten) auf den Zivilrechtsweg zu verweisen sind und nicht zur Versagung eines Bauvorhabens durch die Baubehörde führen können (vgl. VwGH 27.3.2019, Ra 2019/06/0037; 13.11.2012, 2012/05/0193) und dass eine Baubewilligung nichts darüber aussagt, ob der bewilligte Bau nicht mit Mitteln des Privatrechts verhindert werden kann, und auch nicht in das Eigentumsrecht des Grundeigentümers eingreift, was in gleicher Weise für andere dinglich Berechtigte am Baugrundstück gilt (vgl. VwGH 27.8.2013, 2013/06/0126). Die Erteilung einer Baubewilligung bedarf zwar der Zustimmung der Grundeigentümer (vgl. § 18 Abs. 1 Z.1 NÖ BO 2014), nicht jedoch sonstiger dinglich berechtigter Nachbarn. In § 6 Abs. 1 vorletzter Satz NÖ BO 2014 ist als Ausnahmefall nur verankert, dass Nachbarn, wenn sie als Inhaber eines Fahr- und Leitungsrechtes nach § 11 Abs. 3 leg. cit. beeinträchtigt werden können, daraus eine

Parteistellung ableiten können; ein solches Fahr- und Leitungsrecht ist im gegenständlichen Verfahren aber nicht das Thema. – Außerdem werden in § 4 Z. 21 NÖ BO 2014 „Hauptfenster künftig zulässiger Gebäude“ als „Hauptfenster der zukünftig im Sinn einer geordneten Bebauungsplanung bewilligungsfähigen Gebäude“ definiert; d.h. hier wird bei der Frage der „künftigen Zulässigkeit“ nicht auf das Zivilrecht (also z.B. auf die Frage des Bestehens einer Servitut, die der Schaffung von Hauptfenstern entgegenstehen könnte), sondern auf die „geordnete Bebauungsplanung“, also das öffentliche Recht (NÖ BO 2014, NÖ BTV 2014, NÖ ROG 2014 und einen allfälligen Bebauungsplan), abgestellt.

Ein anderes ihnen durch § 6 Abs. 2 NÖ BO 2014 eingeräumtes subjektiv-öffentliches Nachbarrecht sprechen die Beschwerdeführer nicht an. Alles in allem haben sie keinen Anspruch darauf, dass gegen die mitbeteiligten Parteien die von ihnen beantragte baupolizeiliche Anordnung erlassen werde, weshalb im Ergebnis die Schlussfolgerung der Baubehörden, dass der verfahrenseinleitende Antrag vom 3.2.2020 abzuweisen ist, seitens des Landesverwaltungsgerichts Niederösterreich nicht als rechtswidrig erkannt werden kann und spruchgemäß zu entscheiden war.

Gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG war von einer dritten Verhandlung abzusehen, da die Akten erkennen ließen, dass eine weitere mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt, und einem Entfall der Verhandlung weder Art. 6 Abs. 1 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten, BGBl. Nr. 210/1958, noch Art. 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union, ABl. Nr. C 83 vom 30.03.2010 S. 389 entgegenstehen (vgl. dazu z.B. VwGH 15.5.2014, 2012/05/0087). Die Beschwerdeführer haben dazu in ihrem letzten Schriftsatz vom 31.10.2022 ausgeführt, dass sie zwar eine weitere Erörterung der Sach- und Rechtslage für unabdingbar halten, dies aber nur nach Ergänzung der fachlichen Ermittlungen sinnvoll sei; diese Ergänzung, nämlich eine Erhebung nach § 54 Abs. 4 NÖ BO 2014, hat sich aber aus den oben angeführten Gründen als nicht mehr erforderlich erwiesen.

Die ordentliche Revision wurde für zulässig erklärt, da sie von der Lösung von Rechtsfragen abhängt, der im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt, zumal zu den hier entschiedenen Rechtsfragen, inwieweit die

geschlossene Bebauungsweise auch durch eine Bebauung mit Sichtschutzwänden verwirklicht werden kann und – alternativ – inwieweit „Punktparzellen“ bei der Erhebung nach § 54 Abs. 1 NÖ BO 2014 (welche Bebauungsweise in der Umgebung mehrheitlich verwirklicht ist) zu berücksichtigen sind bzw. als geschlossen bebaut gewertet werden dürfen, – soweit ersichtlich – noch keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes verfügbar ist.