

**Gericht**

Verwaltungsgerichtshof

**Entscheidungsdatum**

15.11.2011

**Geschäftszahl**

2008/05/0051

**Betreff**

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Handstanger und Dr. Enzenhofer als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Kalanj, über die Beschwerde 1. der MMag. K J E und 2. des P H, beide in G und vertreten durch Dr. Franz Wielander, Rechtsanwalt in 3950 Gmünd, Walterstraße 9, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 31. Jänner 2008, Zl. RU1-BR-804/001-2007, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. E Siedlungsgenossenschaft in W, 2. Marktgemeinde G), zu Recht erkannt:

**Spruch****Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.**

Die beschwerdeführenden Parteien haben dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

**Begründung****A. Zum angefochtenen Bescheid**

**1.1.** Die erstmitbeteiligte Partei (Bauwerberin) ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 320/1 der EZ. 686 der KG G und hat auf diesem Grundstück Reihenhäuser errichtet. Südlich an dieses Grundstück grenzen die Grundstücke der Beschwerdeführer an (Grundstück Nr. 172/2 und Grundstück Nr. 323/2, EZ. 280, KG G).

**1.2.** Mit Ladung vom 31. Oktober 2006 wurde eine mündliche Verhandlung zur Errichtung einer Garteneinfriedungsmauer und einer Geländeänderung an der südlichen Grundgrenze auf der Bauparzelle Nr. 320/1 anberaunt. Dazu wurden auch die beschwerdeführenden Parteien als Anrainer geladen.

**1.3.** Aus der Niederschrift betreffend diesen Lokalausweis am 16. November 2006 ergibt sich, dass die mitbeteiligte Bauwerberin am 5. Juli 2006 ein Ansuchen um die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für eine Geländeänderung an der südlichen Grundgrenze und Errichtung einer Einfriedungs- bzw. Stützmauer auf dem besagten Grundstück Nr. 320/1 eingebracht hatte. Auf diesem Grundstück, auf welchem sich eine Reihenhäuseranlage mit sieben Reihenhäusern befindet, sei im Zuge der Errichtung der Zufahrtsstraße eine Niveauveränderung durch Anschüttung vorgenommen worden, die nunmehr einer nachträglichen Bewilligung unterzogen werden solle.

Die beschwerdeführenden Parteien sprachen sich gegen die Bewilligung der beantragten Maßnahmen aus und verwiesen dabei auf alle bisherigen schriftlichen Eingaben und Einwendungen.

Der bei der Verhandlung beigezogene Bausachverständige vom Gebietsbauamt A. nahm zu den Einwendungen Stellung und hielt nach Richtigstellung des Einreichplans bezogen auf die Länge und die Höhenangabe der Einfriedungs- und Stützmauer (entsprechend dem Bestand zwischen dem Grundstück der mitbeteiligten Bauwerberin und dem vom Baugrundstück östlich gelegenen Grundstück Nr. 323/1) das Bauvorhaben als baubehördlich bewilligungsfähig.

**1.4.** In der Folge wurden die Einreichpläne von der mitbeteiligten Bauwerberin ergänzt und auf Ersuchen der Baubehörde I. Instanz der mitbeteiligten Marktgemeinde vom Bausachverständigen überprüft. In seinem Schreiben vom 3. Jänner 2007 nahm der Bausachverständige zu der in der besagten Niederschrift enthaltenen Darstellung des Sachverhalts Richtigstellungen vor und hielt zum vorgelegten Einreichplan fest, dass dieser richtiggestellte Höhen- und Längenangaben der Einfriedungs- und Stützmauer aufweise. Der Anschluss der Drainageleitung an den Regenwasserkanal und die Angaben der Höhenkoten der Kanalsole seien im Plan dargestellt. In der Grundrissdarstellung seien nun die Höhenangaben der braun dargestellten konsenslosen und jetzt gegebenen Geländehöhen nicht mehr enthalten. Dies dürfte offensichtlich auf die fehlerhafte Beschreibung

im Sachverhalt zurückzuführen sein, welche richtigzustellen sei. Die diesbezüglichen Höhenangaben seien jedoch aus den Schnittdarstellungen hervorgehend. Die vorgelegten ergänzten Einreichpläne würden als in dem zur technischen Beurteilung entsprechenden Umfang festgestellt.

1.5. Nach Einsichtnahme in die korrigierten Einreichpläne ergänzten die beschwerdeführenden Parteien mit Schreiben vom 31. Jänner 2007 ihren Einwendungen. Dazu nahm der Bausachverständige mit Schreiben vom 13. Februar 2007 Stellung.

2. Mit Bescheid vom 28. März 2007 erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde als Baubehörde I. Instanz der mitbeteiligten Bauwerberin die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung einer Einfriedungs- bzw. Stützmauer und zu einer Geländeänderung am genannten Standort (Spruchpunkt I.). Als Auflage wurde vorgeschrieben, dass mit der Fertigstellungsmeldung gemäß § 30 der Niederösterreichischen Bauordnung 1996 (BO) neben der geforderten Bauführerbescheinigung auch die statische Berechnung der Stütz- und Einfriedungsmauer der Baubehörde vorzulegen, weiters betreffend die Drainageleitung eine Bescheinigung des sachgemäßen, funktionsfähigen Anschlusses dieser an den Regenwasserkanal vorzulegen sei. Ferner wurden die Einwendungen der beschwerdeführenden Parteien als unbegründet abgewiesen (Spruchpunkt II.).

Spruchpunkt I. enthält folgende "Projektbeschreibung":

Auf dem Grundstück mit Grst. Nr. 320/1, EZ 686, KG G, auf dem sich 7 Reihenhäuser der ... befinden, soll eine Geländeänderung

im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze zum Grst. ... (der Beschwerdeführer) durchgeführt werden.

Das Gelände wird zwischen der asphaltierten Zufahrtsstraße und der Mauer zum Nachbargrundstück auf der Südseite um ca. 0,50 m abgegraben. Es wird parallel zur Straße eine begrünte Böschung, mit einem Gefälle Richtung Nachbargrundstück und von der Nachbarmauer wird eine Böschung mit einem 2%igen Gefälle von der Grundgrenze weglaufend ausgebildet. Beim Schnittpunkt der beiden Böschungen wird ein Drainagesystem (Schotterkörper) mit einer Breite von ca. 0,60 m und einer Tiefe von 0,9-1,0 m gegraben. Das dort aufgefangene Wasser wird in den vorbeilaufenden Regenwasserkanal geleitet. Das Drainagesystem erstreckt sich über die gesamte Länge der Nachbarmauer.

Die Oberflächenwässer der bestehenden Einfahrtstraße werden entlang eines Hochbordsteins in den Kanaleinlauf abgeführt. Der Hochbordstein wird am linken Straßenverlauf so versetzt, dass mind. 12 cm vom Stein über die Asphaltkante hinausragen.

Auf der östlichen Seite des Grundstücks wird eine ca. 7,50 m lange Mauer als Abgrenzung und Sichtschutz zum Nachbarn Grst.- Nr. 323/1, EZ 64, KG G errichtet.

Die ca. 1,70 m hohe Mauer wird auf einen Stahlbetonwinkelfundament gegründet, die Bemessung erfolgt durch den Bauführer.

Desweiteren wird im Anschluss an den Stellplatz Nr. 7 die Errichtung des Müllplatzes mit den Abmessungen 3,25 m in der Breite und 8,20 m in der Länge an der nördlichen Grundgrenze angezeigt. Die massiven 1,50 m hohen Seitenwände sind für eine spätere Überdeckung mit einem Flugdach in Form einer Pultdachkonstruktion gerichtet.

Wie im Projekt dargestellt, wird verlaufend bis auf 10 cm über die Fundamentoberkante der angrenzenden Anrainermauer ... (der Beschwerdeführer), auf Höhenkote 573/83 verlaufend auf 573,93 wieder abgesenkt.

Das in der Drainage anfallende Drainagewasser wird in den am Grundstück bestehenden Regenwasserkanal im Bereich des Stellplatzes 10 durch Herstellung eines Anschlusses an diesen, eingeleitet und in den nachfolgenden Vorfluter abgeleitet.

Die Einwendungen der beschwerdeführenden Parteien werden im Spruchpunkt II. wie folgt wiedergegeben:

Es hat sich gezeigt, dass der Einreichplan unvollständig und in verschiedenen Punkten unrichtig ist, insbesondere ist nicht nachvollziehbar, ob die vorgesehene Wasserableitung funktionsfähig ist, welcher Umstand durch eine Projektsergänzung darzustellen und durch ein hydrologisches SV-Gutachten zu überprüfen ist.

Auch die statische Belastung ihrer Mauer ist durch die vorgesehenen Maßnahmen nicht beseitigt. Nach Ansicht der Anrainer ist nicht nur der Bereich zwischen Mauer und Zufahrtsstraße, sondern die gesamte Anschüttung und Niveauveränderung zwischen Grundgrenze und Bahnhofstraße in die hydrologische und statische Beurteilung einzubeziehen. Diesbezüglich wird auf das vorgelegte Gutachten von DI Z verwiesen.

Zur angezeigten Müllplatzsituierung wird eingewendet, dass durch ein allfälliges Befahren der Zufahrtsstraße mit Müll-LKW Immissionen im Sinne § 48 BO durch Erschütterungen konkret zu befürchten sind, sowie Geruchsbelästigung, besonders in der warmen Jahreszeit, weshalb diesbezüglich ein Bewilligungsverfahren erforderlich sein wird und sich die Anrainer gegen die geplante Situierung, wegen unzumutbarer Beeinträchtigung, aussprechen.

Abschließend wird beantragt, dass jedenfalls ein statisches und hydrologisches Gutachten unter Einbeziehung des gesamten Anschüttungsbereiches einzuholen sein wird.

Derzeit wird nach wie vor die Wiederherstellung des früheren Zustandes auf Basis des nachvollziehbaren Niveaus des gepflasterten Hofes V über die gesamte frühere Länge und Breite beantragt, das ist also über die gesamte Breite der Stützmauer ca. 11,30 m entlang der gesamten Länge der Grundstücksgrenze.

Begründend wurde im Wesentlichen Folgendes ausgeführt: Nach dem bautechnischen Gutachten sei nach Richtigstellung des Einreichplanes, bezogen auf die Länge und die Höhenangaben der Einfriedungs- und Stützmauer, entsprechend dem Bestand zwischen dem Grundstück der mitbeteiligten Bauwerberin und dem östlichen Grundstück Nr. 323/1 das Bauvorhaben als baubehördlich bewilligungsfähig festgestellt worden.

Zu den Einwendungen der beschwerdeführenden Parteien habe der Bausachverständige bei der Verhandlung am 16. November 2006 folgendes Gutachten erstellt:

Aus Sachverständigersicht wird festgestellt, dass die Stütz- und Einfriedungsmauer hinsichtlich ihrer harmonischen Einfügung in das Ortsbild ein ähnliches Erscheinungsbild, wie die Außenmauer an der Grundstücksgrenze der (beschwerdeführenden) Anrainer ... aufweist, jedoch nur rund ein Drittel der Länge besitzt. Ein Widerspruch oder eine nachteilige Beeinträchtigung des Ortsbildes wird nicht festgestellt.

Durch die Geländeabsenkung im Maueranschlussbereich an der Grundstücksgrenze ... (der Beschwerdeführer) (annähernd früheres Niveau) maximal 10 cm über Fundamentoberkante Anrainermauer wird der Erddruck wieder von der Mauer genommen.

Durch die Ausbildung des 12 cm Hochbordsteines im Zufahrtsbereich ist ausgenommen, bei einer Naturkatastrophe für zu erwartende Regenereignisse, ausreichende Vorsorge zur Oberflächenwasserableitung der Zufahrtsstraße getroffen.

Darüber hinaus ist die beregnete Grünfläche zwischen Zufahrtsstraße und Anrainermauer ... (der Beschwerdeführer) über den geplanten Drainagierkörper und die Drainagierung mit Ableitung der Drainagewässer in den Regenkanal und über diesen in den Vorfluter ausreichend entwässert.

Da keine Versickerung geplant ist, bleibt es der Baubehörde überlassen allenfalls eine wasserfachliche Stellungnahme eines wasserbautechnischen Sachverständigen ergänzend einzuholen.

Betreffend der Zufahrt von Müllfahrzeugen und behaupteter Erschütterungen wird aus bautechnischer Sicht gutächtlich festgehalten, dass die Zufahrtsstraßen mit 90 Grad in der Bahnhofstraße mündet und nach rund 18 m ein weiterer 90 Grad Bogen folgt. Da es sich um keine Pflasterung, sondern um eine asphaltierte Fläche handelt und das Müllfahrzeug auf Grund des Straßenverlaufes 30 km/h kaum überschreiten kann, ist nicht von Erschütterungen auszugehen, die eine 4 m vom Fahrbahnrand entfernte, und nach den Regeln der Technik und der gesetzlichen Bestimmungen, ausgeführte Außenmauer schädigen können.

Betreffend der Geruchsbelästigung der Müllsammelbehälter wird festgehalten, dass die Aufstellung im Ursprungsgenehmigungsprojekt der Reihenhausanlage im Anschluss an den PKW-Stellplatz 10 im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze im damaligen Genehmigungsprojekt ausgewiesen war. Nunmehr ist der Müllplatz von der südlichen Grundgrenze 20 m abgerückt geplant. Eine unzumutbare Geruchsbelästigung wird aus Sachverständigersicht ausgeschlossen.

Betreffend des vom Anrainervertreter eingewendeten Gutachten, des DI Z vom 28.7.2004 wird festgestellt, dass es sich dabei auf ein Gutachten, unter Zugrundelage eines Vorprojektes und nicht auf den Einreichplan vom 28.06.2006 bezogen, handelt. Das Vorprojekt, welches bisher keine rechtskräftige Bewilligung erlangte, wurde durch die Bauwerberin zwischenzeitlich zurückgezogen.

Der Sachverständige habe in seiner Stellungnahme vom 13. Februar 2007 zur Einspruchsergänzung der beschwerdeführenden Parteien vom 31. Jänner 2007 dahingehend Stellung genommen, dass die gerügten falschen Mauerkanten-Koten, die fehlende Darstellung der Situierung des Regenwasserkanals, und die geänderte Situierung der Zufahrtsstraße gegenüber früheren Plänen im Einreichprojekt nunmehr richtiggestellt worden seien. Auch seien die Höhenkoten des Regenwasserkanals im Einreichprojekt für neue Teile bis zum Anschluss an den Bestand ausgewiesen. Die Rüge, behauptete Schäden im Inneren an der Mauer des Anrainerobjektes seien nicht besichtigt worden, stünden nicht im Zusammenhang mit dem beantragten Projekt und beträfen allenfalls zivilrechtliche Ansprüche. Der richtiggestellte Einreichplan sei durch einen befugten Planverfasser, einen staatlich befugten und beeideten Ziviltechniker, gefertigt worden, welcher damit für die Richtigkeit der Planinhalte zeichnet verantwortlich sei. Die Ableitung der Regen- und Drainagewässer in den Vorfluter und nicht in den öffentlichen Kanal sei im Projekt ausgewiesen. Der Müllbehälter weise 23 m Abstand zur Anrainergrenze und 10 m zum Reihnhaus Nr. 7 auf. Eine Geruchsbeeinträchtigung sei mit 23 m Entfernung auszuschließen, zumal weiters entlang der Grundgrenze des Anrainergebäudes eine Brandwand und nachfolgend eine Einfriedungsmauer mit Holzwand in Fortsetzung an der Grundgrenze gegeben seien. Das Gutachten von Dipl. Ing. Dr. Z vom 28. Juli 2007 betreffend Feuchtigkeitsbildung und bauliche Schäden am Anrainergebäude sei nicht projektsrelevant. Der Sachverständige hielt auch eine Reihe der der Einspruchsergänzung angeschlossenen Beilagen für nicht projektrelevant, da sie keinen Bezug zum nunmehrigen Einreichobjekt aufwiesen. Insoweit in der Einspruchsergänzung Schäden an der Hausmauer und Feuermauer des Gebäudes der

mitbeteiligten Parteien aufgezeigt und deren Standfestigkeit in Frage gestellt würden, verwies der Bausachverständige auf § 33 BO (Vermeidung und Behebung von Baugebrechen), auf dessen Basis eine gesonderte Feststellung von allfälligen Baugebrechen und damit verbunden der Behebung dieser Gebrechen im Rahmen eines behördlichen Überprüfungsverfahrens am Gebäude der mitbeteiligten Parteien erforderlich sein könnte.

3. Mit Schriftsatz vom 12. April 2007 erhoben die beschwerdeführenden Parteien dagegen Berufung. Diese wurde vom Gemeindevorstand der mitbeteiligten Marktgemeinde als Baubehörde

II. Instanz mit Bescheid vom 2. Juli 2007 gemäß § 66 Abs. 4 AVG abgewiesen.

4. Gegen diesen Berufungsbescheid brachten die beschwerdeführenden Parteien mit Schriftsatz vom 17. Juli 2007 eine Vorstellung ein, die mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid gemäß § 61 Abs. 4 der NÖ Gemeindeordnung 1973 als unbegründet abgewiesen wurde.

Begründend wurde im Wesentlichen Folgendes festgehalten: Bei dem gegenständlichen Bauprojekt handle es sich um ein selbständiges Projekt, das vollkommen eigenständig geplant und durchgeführt werden könne und nicht von anderen Objekten abhängig sei. Wenn die Beschwerdeführer versuchten, das gegenständliche Bauvorhaben lediglich als Teil des ursprünglichen, die Reihenhausanlage betreffenden Bauverfahrens darzustellen, sei ihnen entgegen zu halten, dass es sich bei einem Baubewilligungsverfahren stets um ein Projektgenehmigungsverfahren handle, bei dem die Zulässigkeit des Bauverfahrens auf Grund der eingereichten Pläne zu beurteilen sei. Dies auch dann, wenn eine nachträgliche Baubewilligung erteilt werden solle. Die Berufungsbehörde sei daher zu Recht nicht auf die auf anderen Verfahren gründenden Einwendungen der beschwerdeführenden Parteien eingegangen. Den Entscheidungen der Baubehörden lägen die detaillierte Darstellung des gegenständlichen Bauprojekts und das darauf basierende Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen zugrunde, das sich als schlüssig erweise. Dieses Gutachten enthalte einen Befund, das Gutachten im engeren Sinn entspreche hinsichtlich seines Inhaltes den Erfahrungen des Lebens und den logischen Denkgesetzen, es sei in seiner Aussage verständlich und nachvollziehbar. Ein solches Gutachten könne nur durch ein gleichwertiges Gutachten, somit auf gleicher fachlicher Ebene durch Einholung eines Gutachtens eines Privatsachverständigen, bekämpft werden. Anstelle dem Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen mit einem eigenen Gutachten entgegenzutreten, hätten die beschwerdeführenden Parteien auf das Gutachten des von ihnen privat beauftragten Dr. Z vom 28. Juli 2004 verwiesen. Dieses Gutachten sei - wie sein Erstellungsdatum zeige - jedoch vor der Einreichung des gegenständlichen Projekts erstellt worden und beziehe sich auf ein anderes Bauvorhaben. Der von den beschwerdeführenden Parteien privat beauftragte Sachverständige habe sich somit gar nicht auf das gegenständliche Bauvorhaben beziehen können. Dem den vorliegenden baubehördlichen Bescheiden zugrunde liegenden Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen seien die beschwerdeführenden Parteien nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegen getreten.

Auf dem Boden des § 6 Abs. 2 BO sei die Prüfbefugnis der Berufungs- und auch der Gemeindeaufsichtsbehörde im Vorstellungsverfahren auf jene Fragen beschränkt, hinsichtlich derer den Nachbarn durch die rechtzeitige Erhebung von Einwendungen ein Mitspracherecht als ein subjektiv-öffentliches Recht zustehe. Etwaige Ungenauigkeiten in den den Baubehörden vorliegenden Unterlagen - die der bautechnische Sachverständige in seinen Gutachten allerdings ohnehin berücksichtigt hat - würden vom Rechtsschutz des § 6 Abs. 2 BO nicht umfasst. Die Berufungsbehörde sei daher zu Recht nicht auf jene Einwendungen der beschwerdeführenden Parteien eingegangen, in denen diese Rechte geltend gemacht würden, die nicht von der in § 6 Abs. 2 BO taxativ aufgezählten Nachbarrechte umfasst seien.

Von den in § 6 Abs. 2 leg. cit. aufgezählten Nachbarrechten hätten die beschwerdeführenden Parteien lediglich Einwendungen hinsichtlich der Standsicherheit und der Trockenheit ihrer an der Grundstücksgrenze zum gegenständlichen Bauvorhaben errichteten Mauer und des dahinter liegenden Hauses sowie hinsichtlich von Immissionen, die von Müllfahrzeugen bzw. von der Müllentsorgung ausgehen könnten, vorgebracht. Der bautechnische Amtssachverständige sei im Detail auf die einzelnen Einwendungen eingegangen und habe dazu eine Stellungnahme abgegeben.

Die Argumentation der beschwerdeführenden Parteien, die Baubehörde hätte Verfahrensfehler begangen, weil sie die durch die bereits erfolgte Bauführung verursachten Schäden weder besichtigt noch vom bautechnischen Amtssachverständigen habe begutachten lassen, gehe ins Leere. Erfolge die Bauausführung nicht entsprechend der Baubewilligung, treffe den Eigentümer des Bauwerkes ein Verschulden iSd § 1294 ABGB, weshalb er grundsätzlich zum Kostenersatz verpflichtet sei. Die Beschwerdeführer seien daher bezüglich etwaiger Schäden, denen durch die Bauausführung der mitbeteiligten Bauwerberin entstanden seien, auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

## **B) Zum Beschwerdeverfahren**

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts, in eventu wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

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



### C) Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1. Gemäß § 6 Abs. 1 Z. 3 BO haben im Baubewilligungsverfahren Nachbarn (das sind u.a. die Eigentümer der Grundstücke, die an das Baugrundstück angrenzen) Parteistellung. Sie sind aber nur dann Parteien, wenn sie durch das Bauwerk oder dessen Benützung in den in Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten berührt sind.

Hiezu normiert § 6 Abs. 2 BO:

"(2) Subjektiv-öffentliche Rechte werden begründet durch jene Bestimmungen dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, der NÖ Aufzugsordnung, LGBl. 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 Bauwuch, 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."

Aus der dargestellten Rechtslage folgt, dass das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt ist: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 15. Dezember 2009, Zl. 2008/05/0143, mwH).

2. Soweit die beschwerdeführenden Parteien zur Darlegung der Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides "auf sämtliche Ausführungen in der Berufung gegen den erstinstanzlichen Bescheid sowie in der erhobenen Vorstellung gegen den Bescheid des Gemeindevorstandes als Berufungsbehörde" verweisen und "all diese Gesichtspunkte auch zum Gegenstand und Argument in der vorliegenden Bescheidbeschwerde als weitere Beschwerdegründe" bezeichnen, erfolgt damit keine gesetzmäßige Darlegung der Beschwerdegründe iSd § 28 Abs. 1 Z. 5 VwGG (vgl. etwa die hg. Erkenntnisse vom 24. April 2007, Zl. 2007/18/0120, und vom 25. März 2009, Zl. 2009/03/0031, beide mwH). Ein derartiger Verweis vermag die erforderliche Dartuung der Beschwerdegründe im Beschwerdeschriftsatz nicht zu ersetzen.

**3.1.** Beim Baubewilligungsverfahren handelt es sich um ein Projektgenehmigungsverfahren, bei welchem die Zulässigkeit auf Grund der eingereichten Pläne zu beurteilen ist; Gegenstand des Verfahrens ist das in den Einreichplänen und sonstigen Unterlagen dargestellte Projekt, für das der in den Einreichplänen und in den Baubeschreibungen zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers entscheidend ist (vgl. aus der hg. Rechtsprechung etwa die Erkenntnisse vom 12. Oktober 2010, Zl. 2009/05/0201, vom 21. Dezember 2010, Zl. 2007/05/0308, beide mwH).

Die baubehördlichen Bescheide der mitbeteiligten Marktgemeinde sowie der angefochtene aufsichtsbehördliche Bescheid stützten sich auf die (oben im Wesentlichen wiedergegebenen) gutachtlichen Ausführungen eines bautechnischen Amtssachverständigen, der sich auch mit den Einwendungen der beschwerdeführenden Parteien auseinandersetzte. Aus diesem Gutachten ergibt sich insbesondere, dass durch die Geländeabsenkung im Maueranschlussbereich an der Grundstücksgrenze zu den beschwerdeführenden Parteien auf das annähernd frühere Niveau (max. 10 cm über der Fundamentoberkante der Anrainermauer) der Erddruck von der zuletzt genannten Mauer genommen und ferner durch die Ausbildung des Hochbordsteines im Zufahrtbereich für zu erwartende Regenereignisse ausreichend Vorsorge zur Oberflächenwasserableitung der Zufahrtsstraße getroffen werde. Diese Ausführungen des bautechnischen Sachverständigen hat die belangte Behörde aus den im angefochtenen Bescheid angeführten Gründen zutreffend als schlüssig beurteilt.

Die Schlüssigkeit dieser fachlichen Ausführungen vermag die beschwerdeführende Partei mit ihrem (eingehenden) Hinweis auf das zu einem früheren Projekt von den beschwerdeführenden Parteien vorgelegte, von einem Privatsachverständigen im Jahr 2004 erstellte Gutachten nicht zu entkräften. Gleiches gilt für das im vorliegenden Verfahren herangezogenen Bausachverständigen vor dem in Rede stehenden Projekt erstellten Schreiben des NÖ Gebietsbauamtes A. vom 17. Jänner 2006 an die mitbeteiligte Marktgemeinde. Im Übrigen gehen diese Hinweise auf frühere Projekte auch angesichts des Charakters des vorliegenden Bauverfahrens als Projektgenehmigungsverfahren fehl. Ferner ist die in der Beschwerde angesprochene, über das vorliegende Projekt hinausgehende Gesamtaufschüttung des Grundstücks Nr. 320/1 (auf dem die Reihenhäuser erreicht wurden) nicht Gegenstand des dem angefochtenen Bescheid zugrunde liegenden Baubewilligungsbescheides, weshalb die belangte Behörde auf diese Frage sowie die daran anknüpfenden Erwägungen der Beschwerdeführer nicht meritorisch einzugehen hatte. Von daher erweist sich die Rüge, die Baubehörde hätte den mit Blick auf

diese Aufschüttung erfolgten Anträgen der beschwerdeführenden Parteien auf Einholung eines hydrologischen Gutachtens und eines statischen Gutachtens keine Folge geleistet, als nicht zielführend. Bezüglich der angesprochenen Schäden hat die belangte Behörde schließlich zutreffend darauf hingewiesen, dass diese im Zivilrechtsweg geltend zu machen sind.

**3.2.** Wenn die beschwerdeführenden Parteien (wiederholt) behaupten, dass die in der Natur schon bestehende Stützmauer andere Abmessungen aufweise als die mit dem vorliegenden Projekt genehmigte, ist festzuhalten, dass sich die dem angefochtenen Vorstellungsbescheid zugrunde liegende Baubewilligung nur auf das Projekt beziehen kann, das von der mitbeteiligten Bauwerberin seinerzeit beantragt wurde. In diesem Zusammenhang ist auf § 35 BO hinzuweisen, der der Behörde die Erteilung eines Abbruchauftrags für Bauwerke ohne Baubewilligung eröffnet (vgl. Abs. 2 Z. 3 dieser Bestimmung).

**3.3.** Soweit die beschwerdeführenden Parteien geltend machen, dass ihnen keine vollständigen und korrekten Einreichpläne samt Baubeschreibungen zur Verfügung gestanden seien, ist ihnen entgegenzuhalten, dass sie zum vorliegenden Projekt im Bauverfahren detailliert Stellung nahmen und es damit auf der Hand liegt, dass ihnen das gegenständliche Projekt hinreichend bekannt war (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 21. Dezember 2010, Zlen. 2007/05/0308, 0309).

**4.** Die Beschwerde war daher von einem gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gemäß § 42 Abs. 1 Z. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

**5.** Der Spruch über den Aufwandersatz gründet auf §§ 47 ff VwGG iVm der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2008.

Wien, am 15. November 2011