

TE Vwgh Beschluss 2025/8/27 Ra 2023/05/0282

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.08.2025

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Wien
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien
L82000 Bauordnung
L82009 Bauordnung Wien
10/07 Verwaltungsgerichtshof
40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

- AVG §63 Abs1
AVG §66 Abs4
AVG §8
BauO Wr §119
BauO Wr §134a
BauO Wr §134a Abs1
BauO Wr §60
BauRallg
VwGG §34 Abs1
1. AVG § 63 heute
 2. AVG § 63 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
 3. AVG § 63 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
 4. AVG § 63 gültig von 01.07.1995 bis 31.12.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
 5. AVG § 63 gültig von 01.07.1995 bis 30.06.1995 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 686/1994
 6. AVG § 63 gültig von 01.02.1991 bis 30.06.1995
1. AVG § 66 heute
 2. AVG § 66 gültig ab 01.01.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
 3. AVG § 66 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998
1. AVG § 8 heute
 2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991
1. VwGG § 34 heute
 2. VwGG § 34 gültig ab 01.07.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2021

3. VwGG § 34 gültig von 01.01.2014 bis 30.06.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
4. VwGG § 34 gültig von 01.03.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
5. VwGG § 34 gültig von 01.07.2008 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
6. VwGG § 34 gültig von 01.08.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 89/2004
7. VwGG § 34 gültig von 01.09.1997 bis 31.07.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 88/1997
8. VwGG § 34 gültig von 05.01.1985 bis 31.08.1997

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Pollak sowie die Hofrätinnen Dr. Leonhartsberger und Dr.in Gröger als Richterinnen, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag.a Sasshofer, über die Revision der E W, vertreten durch die BPPA Brandstetter Baurecht Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen das Erkenntnis des Verwaltungsgerichts Wien vom 10. Oktober 2023, 1. VGW-111/072/5504/2023-32 und 2. VGW-111/072/5505/2023, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Magistrat der Stadt Wien; weitere Partei: Wiener Landesregierung; mitbeteiligte Partei: G GmbH, vertreten durch die PAJEK Rechtsanwalts GmbH in Wien), den Beschluss gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Begründung

1

Mit gesonderten Bescheiden des Magistrats der Stadt Wien jeweils vom 21. März 2023 wurde der mitbeteiligten Partei über ihre am 15. April 2021 eingelangten Ansuchen gemäß § 70 iVm §§ 54, 94 Abs. 4 Bauordnung für Wien - BO für Wien und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 - WGarG 2008 jeweils die Bewilligung zur Errichtung einer - näher umschriebenen - vollunterkellerten Wohnhausanlage in gekuppelter Bauweise mit sechs (Bauplatz 1) bzw. vier (Bauplatz 2) Wohneinheiten und einer gemeinsam genutzten, verbundenen Tiefgarage mit insgesamt zehn PKW-Stellplätzen erteilt (Spruchpunkt I.). In Spruchpunkt II. wurde jeweils die Herstellung eines Gehsteiges angeordnet und gestundet, mit Spruchpunkt III. des den Bauplatz 2 umfassenden Bescheides wurde die Ausführung des Unterbaus einer Gehsteigauf- und -überfahrt an der Front T-Gasse bekanntgegeben. Mit gesonderten Bescheiden des Magistrats der Stadt Wien jeweils vom 21. März 2023 wurde der mitbeteiligten Partei über ihre am 15. April 2021 eingelangten Ansuchen gemäß Paragraph 70, in Verbindung mit , Paragraphen 54, 94, Absatz 4, Bauordnung für Wien - BO für Wien und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 - WGarG 2008 jeweils die Bewilligung zur Errichtung einer - näher umschriebenen - vollunterkellerten Wohnhausanlage in gekuppelter Bauweise mit sechs (Bauplatz 1) bzw. vier (Bauplatz 2) Wohneinheiten und einer gemeinsam genutzten, verbundenen Tiefgarage mit insgesamt zehn PKW-Stellplätzen erteilt (Spruchpunkt römisch eins.). In Spruchpunkt römisch zwei. wurde jeweils die Herstellung eines Gehsteiges angeordnet und gestundet, mit Spruchpunkt römisch drei. des den Bauplatz 2 umfassenden Bescheides wurde die Ausführung des Unterbaus einer Gehsteigauf- und -überfahrt an der Front T-Gasse bekanntgegeben.

2

Mit dem nunmehr angefochtenen Erkenntnis wurden die Beschwerden der Revisionswerberin gegen diese Bescheide, soweit sie sich auf deren Spruchpunkte I. (Baubewilligung) bezogen, abgewiesen, soweit sie sich gegen die Spruchpunkte II. und III. (Anordnungen iZm der Gehsteigherstellung) richteten, als unzulässig zurückgewiesen. Weiters erklärte das Verwaltungsgericht eine Revision gegen dieses Erkenntnis gemäß § 25a VwGG für unzulässig. Mit dem nunmehr angefochtenen Erkenntnis wurden die Beschwerden der Revisionswerberin gegen diese Bescheide, soweit sie sich auf deren Spruchpunkte römisch eins. (Baubewilligung) bezogen, abgewiesen, soweit sie sich gegen die Spruchpunkte römisch zwei. und römisch drei. (Anordnungen iZm der Gehsteigherstellung) richteten, als unzulässig zurückgewiesen. Weiters erklärte das Verwaltungsgericht eine Revision gegen dieses Erkenntnis gemäß Paragraph 25 a, VwGG für unzulässig.

3

Begründend führte das Verwaltungsgericht nach Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts und Darlegung der Rechtsgrundlagen aus, die Behörde habe zwei Baubewilligungsverfahren durchgeführt und zwei Bescheide (einen für Bauplatz 1 und einen für Bauplatz 2) erlassen. Die Liegenschaften der Revisionswerberin grenzten unmittelbar an diese

Bauplätze. Im Baubewilligungsverfahren habe die Revisionswerberin rechtzeitig Einwendungen erhoben und, soweit diese Einwendungen zulässig seien, Parteistellung erworben. Das Verwaltungsgericht habe die beiden Bauverfahren zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbunden. Dem Vorbringen der Revisionswerberin, die mitbeteiligte Partei habe durch die Grundabteilung in zwei Bauplätze und Einreichung zweier Bauansuchen die bebaubare Fläche nahezu verdoppelt, es handle sich aber dennoch um ein einheitliches Bauvorhaben mit einem Gebäude mit gemeinsamen Allgemeinflächen und einer gemeinsamen Tiefgarage, entgegnete das Verwaltungsgericht, dass der Bebauungsplan unbestritten festlege, dass eine bebaubare Fläche von 200 m² pro Bauplatz zulässig sei. Die Schaffung von zwei Bauplätzen, von denen einer in eine neue Einlage gelegt werden müsse, sei Voraussetzung für die Bewilligung und Umsetzung des gegenständlichen Projektes. Die Bauplatzschaffung erfolge in einem eigenen Verfahren, in dem die Einhaltung der Voraussetzungen des § 16 Abs. 1 BO für Wien geprüft werde. Die Revisionswerberin habe als Nachbarin im Grundabteilungsverfahren keine Parteistellung und könne darauf bezogene Mängel nur im darauf gestützten Baubewilligungsverfahren einwenden, sofern ihre subjektiv-öffentlichen Rechte dadurch beeinträchtigt seien. Der Umstand alleine, dass durch die Schaffung eines weiteren Bauplatzes auch auf diesem eine bebaubare Fläche von 200 m² geschaffen worden sei, könne die Revisionswerberin nicht in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten verletzen. Die Behörde habe einem Antrag auf Bauplatzschaffung Folge zu geben, wenn die gesetzlich festgeschriebenen Voraussetzungen - wie vorliegend - gegeben seien. Begründend führte das Verwaltungsgericht nach Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts und Darlegung der Rechtsgrundlagen aus, die Behörde habe zwei Baubewilligungsverfahren durchgeführt und zwei Bescheide (einen für Bauplatz 1 und einen für Bauplatz 2) erlassen. Die Liegenschaften der Revisionswerberin grenzten unmittelbar an diese Bauplätze. Im Baubewilligungsverfahren habe die Revisionswerberin rechtzeitig Einwendungen erhoben und, soweit diese Einwendungen zulässig seien, Parteistellung erworben. Das Verwaltungsgericht habe die beiden Bauverfahren zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbunden. Dem Vorbringen der Revisionswerberin, die mitbeteiligte Partei habe durch die Grundabteilung in zwei Bauplätze und Einreichung zweier Bauansuchen die bebaubare Fläche nahezu verdoppelt, es handle sich aber dennoch um ein einheitliches Bauvorhaben mit einem Gebäude mit gemeinsamen Allgemeinflächen und einer gemeinsamen Tiefgarage, entgegnete das Verwaltungsgericht, dass der Bebauungsplan unbestritten festlege, dass eine bebaubare Fläche von 200 m² pro Bauplatz zulässig sei. Die Schaffung von zwei Bauplätzen, von denen einer in eine neue Einlage gelegt werden müsse, sei Voraussetzung für die Bewilligung und Umsetzung des gegenständlichen Projektes. Die Bauplatzschaffung erfolge in einem eigenen Verfahren, in dem die Einhaltung der Voraussetzungen des Paragraph 16, Absatz eins, BO für Wien geprüft werde. Die Revisionswerberin habe als Nachbarin im Grundabteilungsverfahren keine Parteistellung und könne darauf bezogene Mängel nur im darauf gestützten Baubewilligungsverfahren einwenden, sofern ihre subjektiv-öffentlichen Rechte dadurch beeinträchtigt seien. Der Umstand alleine, dass durch die Schaffung eines weiteren Bauplatzes auch auf diesem eine bebaubare Fläche von 200 m² geschaffen worden sei, könne die Revisionswerberin nicht in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten verletzen. Die Behörde habe einem Antrag auf Bauplatzschaffung Folge zu geben, wenn die gesetzlich festgeschriebenen Voraussetzungen - wie vorliegend - gegeben seien.

4

Die zwei verfahrensgegenständlichen Gebäude seien durch Feuermauern getrennt. Der ausschließlich im Kellergeschoß befindliche Durchbruch liege unbestritten in einem unterirdischen Gebäudeteil, der gemäß § 80 Abs. 1 letzter Satz BO für Wien bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht bleibe, weshalb die Nachbarn diesbezüglich nicht in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht auf Einhaltung der Bestimmungen über die Ausnützbarkeit des Bauplatzes verletzt sein könnten. Daran ändere auch nichts, wenn sich im Keller Räume bzw Anlagen befänden, die der Nutzung beider Gebäude dienten. Die Gebäude seien baulich voneinander getrennt, wiesen getrennte Stiegenhäuser und Liftschächte auf und könnten jeweils alleine bestehen. Die Voraussetzungen des § 60 Abs. 1 lit. a BO für Wien, dem zufolge ein einzelnes Gebäude ein raumbildendes Bauwerk sei, das in seiner Bausubstanz eine körperliche Einheit bilde und nicht durch Grenzen eines Bauplatzes oder Bauloses oder durch Eigentumsgrenzen geteilt sei, lägen somit gegenständlich vor. Die beiden jeweils auf Bauplatz 1 und 2 projektierten Gebäude überschritten die vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vorgesehene Grenze von 200 m² pro Bauplatz nicht. Der Einwendung der Revisionswerberin, dass es durch die projektierten insgesamt zehn Wohneinheiten und zehn Stellplätze zu erhöhten Emissionen von Lärm und Luftschadstoffen komme und sie in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht auf Immissionsschutz beeinträchtigt werde, hielt das Verwaltungsgericht die gutachterlichen Stellungnahmen eines Ziviltechnikerbüros entgegen, aus denen in Bezug auf die gesamte Tiefgarage nachvollziehbar

die Einhaltung der Grenzwerte für Lärm und Luftschadstoffe hervorgehe. Diese Stellungnahmen seien in der mündlichen Verhandlung erörtert worden, die Revisionswerberin sei den Stellungnahmen jedoch nicht auf der gleichen fachlichen Ebene entgegengetreten. Die Beschwerden hinsichtlich der Spruchpunkte I. seien daher abzuweisen und die angefochtenen Bescheide zu bestätigen gewesen. Hinsichtlich der Spruchpunkte II. und III. der angefochtenen Bescheide seien die Beschwerden als unzulässig zurückzuweisen gewesen, da diesbezüglich kein subjektiv-öffentliches Recht der Nachbarn vorliege. Die zwei verfahrensgegenständlichen Gebäude seien durch Feuermauern getrennt. Der ausschließlich im Kellergeschoß befindliche Durchbruch liege unbestritten in einem unterirdischen Gebäudeteil, der gemäß Paragraph 80, Absatz eins, letzter Satz BO für Wien bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht bleibe, weshalb die Nachbarn diesbezüglich nicht in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht auf Einhaltung der Bestimmungen über die Ausnützbarkeit des Bauplatzes verletzt sein könnten. Daran ändere auch nichts, wenn sich im Keller Räume bzw Anlagen befänden, die der Nutzung beider Gebäude dienten. Die Gebäude seien baulich voneinander getrennt, wiesen getrennte Stiegenhäuser und Liftschächte auf und könnten jeweils alleine bestehen. Die Voraussetzungen des Paragraph 60, Absatz eins, Litera a, BO für Wien, dem zufolge ein einzelnes Gebäude ein raumbildendes Bauwerk sei, das in seiner Bausubstanz eine körperliche Einheit bilde und nicht durch Grenzen eines Bauplatzes oder Bauloses oder durch Eigentumsgrenzen geteilt sei, lägen somit gegenständlich vor. Die beiden jeweils auf Bauplatz 1 und 2 projektierten Gebäude überschritten die vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vorgesehene Grenze von 200 m² pro Bauplatz nicht. Der Einwendung der Revisionswerberin, dass es durch die projektierten insgesamt zehn Wohneinheiten und zehn Stellplätze zu erhöhten Emissionen von Lärm und Luftschadstoffen komme und sie in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht auf Immissionsschutz beeinträchtigt werde, hielt das Verwaltungsgericht die gutachterlichen Stellungnahmen eines Ziviltechnikerbüros entgegen, aus denen in Bezug auf die gesamte Tiefgarage nachvollziehbar die Einhaltung der Grenzwerte für Lärm und Luftschadstoffe hervorgehe. Diese Stellungnahmen seien in der mündlichen Verhandlung erörtert worden, die Revisionswerberin sei den Stellungnahmen jedoch nicht auf der gleichen fachlichen Ebene entgegengetreten. Die Beschwerden hinsichtlich der Spruchpunkte römisch eins. seien daher abzuweisen und die angefochtenen Bescheide zu bestätigen gewesen. Hinsichtlich der Spruchpunkte römisch zwei. und römisch drei. der angefochtenen Bescheide seien die Beschwerden als unzulässig zurückzuweisen gewesen, da diesbezüglich kein subjektiv-öffentliches Recht der Nachbarn vorliege.

5

Dagegen richtet sich vollumfänglich die vorliegende außerordentliche Revision.

6

Nach Art. 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. Nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

7

Nach § 34 Abs. 1 VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegens der Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen. Nach Paragraph 34, Absatz eins, VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegens der Voraussetzungen des Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen.

8

Nach § 34 Abs. 1a VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß § 25a Abs. 1 VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof ausschließlich im Rahmen der dafür in der Revision gesondert vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen. Nach Paragraph 34, Absatz eins a, VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß Paragraph 25 a, Absatz eins, VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof ausschließlich im Rahmen der dafür in der Revision gesondert

vorgebrachten Gründe (Paragraph 28, Absatz 3, VwGG) zu überprüfen.

9

Die Zulässigkeit der Revision wird damit begründet, dass es sich bei gegenständlichem Bauvorhaben um eine einzige Wohnhausanlage und somit um ein einheitliches Gebäude handle, zumal gemeinsame Versorgungseinrichtungen und Allgemeinflächen sowie eine gemeinsame Tiefgarage mit gemeinsamer Einfahrt geplant seien. Damit seien die beiden Bauvorhaben auch rechtlich untrennbar miteinander verbunden. Die Behandlung als zwei getrennte Bauvorhaben widerspreche § 119 BO für Wien, wo unter anderem vorgesehen sei, dass Allgemeinflächen für Kinderwagen und Fahrräder, Waschküchen etc. auf jedem Bauplatz für sich sicherzustellen seien. Hätte das Verwaltungsgericht die beiden Bauvorhaben richtig als einheitliches Gebäude gewertet, hätte es das Bauvorhaben in dieser Form nicht bewilligen dürfen. Da ein Gebäude gemäß § 60 BO für Wien nicht durch Grenzen eines Bauplatzes oder Bauloses oder durch Eigentumsgrenzen geteilt werden dürfe, wäre vor dem Hintergrund des anzuwendenden Bebauungsplans, der eine zulässig bebaubare Fläche von 200 m² pro Bauplatz vorsehe, eine Einreichung des gegenständlichen Bauvorhabens als gemeinsames Gebäude auf nur einem Bauplatz jedoch nicht möglich gewesen, da es gegen die maximale Bebaubarkeit des Bauplatzes verstoßen hätte. Die rechtswidrige Beurteilung als zwei getrennte Gebäude und Bauvorhaben verstoße daher unmittelbar gegen die Bestimmungen der §§ 60 und 119 BO für Wien, die die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen betreffen und damit dem Schutz der subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn dienen. Die Zulässigkeit der Revision wird damit begründet, dass es sich bei gegenständlichem Bauvorhaben um eine einzige Wohnhausanlage und somit um ein einheitliches Gebäude handle, zumal gemeinsame Versorgungseinrichtungen und Allgemeinflächen sowie eine gemeinsame Tiefgarage mit gemeinsamer Einfahrt geplant seien. Damit seien die beiden Bauvorhaben auch rechtlich untrennbar miteinander verbunden. Die Behandlung als zwei getrennte Bauvorhaben widerspreche Paragraph 119, BO für Wien, wo unter anderem vorgesehen sei, dass Allgemeinflächen für Kinderwagen und Fahrräder, Waschküchen etc. auf jedem Bauplatz für sich sicherzustellen seien. Hätte das Verwaltungsgericht die beiden Bauvorhaben richtig als einheitliches Gebäude gewertet, hätte es das Bauvorhaben in dieser Form nicht bewilligen dürfen. Da ein Gebäude gemäß Paragraph 60, BO für Wien nicht durch Grenzen eines Bauplatzes oder Bauloses oder durch Eigentumsgrenzen geteilt werden dürfe, wäre vor dem Hintergrund des anzuwendenden Bebauungsplans, der eine zulässig bebaubare Fläche von 200 m² pro Bauplatz vorsehe, eine Einreichung des gegenständlichen Bauvorhabens als gemeinsames Gebäude auf nur einem Bauplatz jedoch nicht möglich gewesen, da es gegen die maximale Bebaubarkeit des Bauplatzes verstoßen hätte. Die rechtswidrige Beurteilung als zwei getrennte Gebäude und Bauvorhaben verstoße daher unmittelbar gegen die Bestimmungen der Paragraphen 60, und 119 BO für Wien, die die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen betreffen und damit dem Schutz der subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn dienen.

10

Zur Rechtsfrage, ob zwei getrennt eingereichte Bauvorhaben zu zwei Wohngebäuden, die in gekuppelter Bauweise errichtet werden sollen und bei denen gemeinsame Allgemeinflächen wie z.B. ein gemeinsamer Fahrradraum, ein gemeinsamer Kinderwagenraum, ein gemeinsamer Müllplatz, ein gemeinsamer Heizraum, ein gemeinsamer Elektroraum und eine gemeinsame Tiefgarage mit gemeinsamer Einfahrtsrampe geplant seien, als ein einheitliches Gebäude gemäß § 60 BO für Wien zu werten seien, liege keine Rechtsprechung vor. Gleiches gelte hinsichtlich der Rechtsfrage, ob bei der Beurteilung der Eigenständigkeit eines Gebäudes auch dessen Funktionalität und dessen selbständige Benutzbarkeit zu berücksichtigen seien, oder ob die Eigenständigkeit eines Gebäudes allein aufgrund statischer Gesichtspunkte zu beurteilen sei. Zur Rechtsfrage, ob zwei getrennt eingereichte Bauvorhaben zu zwei Wohngebäuden, die in gekuppelter Bauweise errichtet werden sollen und bei denen gemeinsame Allgemeinflächen wie z.B. ein gemeinsamer Fahrradraum, ein gemeinsamer Kinderwagenraum, ein gemeinsamer Müllplatz, ein gemeinsamer Heizraum, ein gemeinsamer Elektroraum und eine gemeinsame Tiefgarage mit gemeinsamer Einfahrtsrampe geplant seien, als ein einheitliches Gebäude gemäß Paragraph 60, BO für Wien zu werten seien, liege keine Rechtsprechung vor. Gleiches gelte hinsichtlich der Rechtsfrage, ob bei der Beurteilung der Eigenständigkeit eines Gebäudes auch dessen Funktionalität und dessen selbständige Benutzbarkeit zu berücksichtigen seien, oder ob die Eigenständigkeit eines Gebäudes allein aufgrund statischer Gesichtspunkte zu beurteilen sei.

11

Schließlich wird die Zulässigkeit der Revision mit der Verletzung der Ermittlungs- und Begründungspflicht des Verwaltungsgerichtes begründet, weil sich das Verwaltungsgericht nicht mit dem Vorbringen der Revisionswerberin zur unzulässigen getrennten Behandlung der beiden Bauansuchen auseinandergesetzt habe. Es habe zur Lage und den

geplanten gemeinsamen Allgemeinflächen, insbesondere zu den nach § 119 Abs. 5 BO für Wien geforderten Räumen für Kinderwagen und Fahrräder, keine Feststellungen getroffen. Solche Feststellungen wären jedoch wesentlich für die Entscheidung gewesen, weil das Verwaltungsgericht ansonsten zu dem Ergebnis gelangt wäre, dass bei den beiden Bauvorhaben tatsächlich nur ein einheitliches Gebäude vorliege und daher für die eingereichten Bauvorhaben auch nur eine Bewilligung auf nur einem Bauplatz möglich wäre. Es wäre auch zu dem Ergebnis gelangt, dass bei den eingereichten Bauvorhaben die Voraussetzungen des § 119 Abs. 5 BO für Wien, nämlich separat auf jedem Bauplatz eingerichtete Kinderwagen- und Fahrradabstellräume, nicht vorliegen und daher die Anforderungen an Wohngebäude nicht erfüllt seien. Schließlich wird die Zulässigkeit der Revision mit der Verletzung der Ermittlungs- und Begründungspflicht des Verwaltungsgerichtes begründet, weil sich das Verwaltungsgericht nicht mit dem Vorbringen der Revisionswerberin zur unzulässigen getrennten Behandlung der beiden Bauansuchen auseinandergesetzt habe. Es habe zur Lage und den geplanten gemeinsamen Allgemeinflächen, insbesondere zu den nach Paragraph 119, Absatz 5, BO für Wien geforderten Räumen für Kinderwagen und Fahrräder, keine Feststellungen getroffen. Solche Feststellungen wären jedoch wesentlich für die Entscheidung gewesen, weil das Verwaltungsgericht ansonsten zu dem Ergebnis gelangt wäre, dass bei den beiden Bauvorhaben tatsächlich nur ein einheitliches Gebäude vorliege und daher für die eingereichten Bauvorhaben auch nur eine Bewilligung auf nur einem Bauplatz möglich wäre. Es wäre auch zu dem Ergebnis gelangt, dass bei den eingereichten Bauvorhaben die Voraussetzungen des Paragraph 119, Absatz 5, BO für Wien, nämlich separat auf jedem Bauplatz eingerichtete Kinderwagen- und Fahrradabstellräume, nicht vorliegen und daher die Anforderungen an Wohngebäude nicht erfüllt seien.

12

Die im Hinblick auf die Zulässigkeitsbegründung und die geltend gemachten Revisionspunkte (s. Rn. 15) relevanten Bestimmungen der BO für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 in der aufgrund der Antragstellung am 15. April 2021 und der Übergangsbestimmung des Artikel III der Bauordnungsnovelle 2021, LGBl. Nr. 70/2021, anzuwendenden Fassung LGBl. Nr. 61/2020, lauten auszugsweise: Die im Hinblick auf die Zulässigkeitsbegründung und die geltend gemachten Revisionspunkte (s. Rn. 15) relevanten Bestimmungen der BO für Wien, Landesgesetzblatt Nr. 11 aus 1930, in der aufgrund der Antragstellung am 15. April 2021 und der Übergangsbestimmung des Artikel römisch drei der Bauordnungsnovelle 2021, Landesgesetzblatt Nr. 70 aus 2021, anzuwendenden Fassung Landesgesetzblatt Nr. 61 aus 2020, lauten auszugsweise:

„7. Teil

Formelle Erfordernisse bei Bauvorhaben

Ansuchen um Baubewilligung

§ 60. (1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die §§ 62, 62a, 70a oder 70b zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken: Paragraph 60, (1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die Paragraphen 62, 62 a, 70 a, oder 70b zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:

a)

Neu-, Zu- und Umbauten. Unter Neubau ist die Errichtung neuer Gebäude zu verstehen; ein solcher liegt auch vor, wenn nach Abtragung bestehender Bauwerke die Fundamente oder Kellermauern ganz oder teilweise wieder benützt werden. Ein einzelnes Gebäude ist ein raumbildendes Bauwerk, die in ihrer Bausubstanz eine körperliche Einheit bildet und nicht durch Grenzen eines Bauplatzes oder Bauloses oder durch Eigentumsgrenzen geteilt ist, ausgenommen die zulässige Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes. Der Bezeichnung als ein einzelnes Gebäude steht nicht entgegen, dass in ihm Brandmauern enthalten sind oder es auf Grundflächen von verschiedener Widmung, verschiedener Bauklasse oder verschiedener Bauweise errichtet ist. [...]

8. Abschnitt

Sonstige Anforderungen an Bauwerke, Bauteile und Anlagen

Wohngebäude; Wohnungen und deren Zugehör

§ 119. (1) Wohngebäude sind Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend für Wohnzwecke bestimmt sind. Paragraph 119, (1) Wohngebäude sind Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend für Wohnzwecke bestimmt sind.

[...]

(5) Bei Errichtung von Wohngebäuden, ausgenommen jener gemäß § 115 Abs. 1 Z 1 lit. a bis d, ist auf dem Bauplatz ein Raum zum Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern vorzusehen, wobei je 30 m² Wohnnutzfläche 1 Fahrrad anzunehmen ist und eine ordnungsgemäße Unterbringung der Fahrräder (z.B. durch Hänge- oder Ständersysteme) sicherzustellen ist. Räume zum Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern sowie Waschküchen, Abfallsammelräume, Saunaräume und andere Gemeinschaftsräume müssen vom Hauseingang barrierefrei und gefahrlos zugänglich und benützbar sein. Räume zum Abstellen von Kinderwagen müssen überdies vom Inneren des Gebäudes zugänglich sein. Die erforderlichen Fahrradabstellplätze können auch außerhalb eines Gebäudes geschaffen werden. Durch die Ausgestaltung der Fahrradabstellplätze ist die Zugänglichkeit, die Sicherheit, der Witterungsschutz und die Verfügbarkeit der abgestellten Fahrräder zu gewährleisten.

(5) Bei Errichtung von Wohngebäuden, ausgenommen jener gemäß Paragraph 115, Absatz eins, Ziffer eins, Litera a, bis d, ist auf dem Bauplatz ein Raum zum Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern vorzusehen, wobei je 30 m² Wohnnutzfläche 1 Fahrrad anzunehmen ist und eine ordnungsgemäße Unterbringung der Fahrräder (z.B. durch Hänge- oder Ständersysteme) sicherzustellen ist. Räume zum Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern sowie Waschküchen, Abfallsammelräume, Saunaräume und andere Gemeinschaftsräume müssen vom Hauseingang barrierefrei und gefahrlos zugänglich und benützbar sein. Räume zum Abstellen von Kinderwagen müssen überdies vom Inneren des Gebäudes zugänglich sein. Die erforderlichen Fahrradabstellplätze können auch außerhalb eines Gebäudes geschaffen werden. Durch die Ausgestaltung der Fahrradabstellplätze ist die Zugänglichkeit, die Sicherheit, der Witterungsschutz und die Verfügbarkeit der abgestellten Fahrräder zu gewährleisten.

[...]

Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte

§ 134a. (1) Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, werden ausschließlich durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutze dienen, begründet: Paragraph 134 a, (1) Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (Paragraph 134, Absatz 3,) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, werden ausschließlich durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutze dienen, begründet:

a)

Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerkes zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche;

b)

Bestimmungen über die Gebäudehöhe;

c)

Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten;

d)

Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;

e)

Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Bauwerkes ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken, für Schulen oder Kinderbetreuungseinrichtungen oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden;

f)

Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

[...]"

13

Das Mitspracherecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat. Die Aufzählung der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte des § 134a BO für Wien ist taxativ („ausschließlich“). Die dort genannten Nachbarrechte werden weiter dadurch eingeschränkt, dass die zugrundeliegenden Bestimmungen von

Eigentümern benachbarter Liegenschaften nur herangezogen werden können, „sofern sie ihrem Schutze dienen“ - das heißt, wenn der Nachbar durch ihre Nichteinhaltung selbst betroffen wäre (vgl. etwa VwGH 11.12.2024, Ro 2022/05/0010, Rn. 41 f, mwN). Aus § 134a Abs. 1 BO für Wien ergibt sich, dass die Berufungsbehörde (jetzt: Verwaltungsgericht) auf Grund einer Berufung (jetzt: Beschwerde) eines Nachbarn nicht jede objektive Rechtswidrigkeit des Bescheides der Behörde (erster Instanz) aufgreifen darf, sondern nur jene, deren Verletzung eine Bestimmung betrifft, die dem Schutz des jeweiligen Berufungswerbers (Beschwerdeführers) dient (vgl. zur Rechtslage vor der Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012 VwGH 24.10.2000, 99/05/0290; vgl. auch VwGH 27.3.2019, Ra 2018/06/0264, Rn. 35). Das Mitspracherecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat. Die Aufzählung der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte des Paragraph 134 a, BO für Wien ist taxativ („ausschließliche“). Die dort genannten Nachbarrechte werden weiter dadurch eingeschränkt, dass die zugrundeliegenden Bestimmungen von Eigentümern benachbarter Liegenschaften nur herangezogen werden können, „sofern sie ihrem Schutze dienen“ - das heißt, wenn der Nachbar durch ihre Nichteinhaltung selbst betroffen wäre (vgl. etwa VwGH 11.12.2024, Ro 2022/05/0010, Rn. 41 f, mwN). Aus Paragraph 134 a, Absatz eins, BO für Wien ergibt sich, dass die Berufungsbehörde (jetzt: Verwaltungsgericht) auf Grund einer Berufung (jetzt: Beschwerde) eines Nachbarn nicht jede objektive Rechtswidrigkeit des Bescheides der Behörde (erster Instanz) aufgreifen darf, sondern nur jene, deren Verletzung eine Bestimmung betrifft, die dem Schutz des jeweiligen Berufungswerbers (Beschwerdeführers) dient (vgl. zur Rechtslage vor der Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012 VwGH 24.10.2000, 99/05/0290; vgl. auch VwGH 27.3.2019, Ra 2018/06/0264, Rn. 35).

14

Die Revisionswerberin hat unstrittig rechtzeitig Einwendungen erhoben und dabei die Verletzung ihrer subjektiv-öffentlichen Rechte hinsichtlich der Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit des Bauplatzes, die Gebäudehöhe (die in der Revision nicht mehr thematisiert wird) und den Schutz vor Immissionen geltend gemacht und wurde dementsprechend dem Verfahren als Partei beigezogen.

15

In der Revision führt die Revisionswerberin aus, sie sei in ihren gemäß § 134a Abs. 1 lit. c und „d“ (gemeint wohl: e) iVm § 60 Abs. 1 und § 119 Abs. 5 BO für Wien geschützten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten auf Einhaltung der Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten sowie zum Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Bauwerkes ergeben können, verletzt. In der Revision führt die Revisionswerberin aus, sie sei in ihren gemäß Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera c, und „d“ (gemeint wohl: e) in Verbindung mit Paragraph 60, Absatz eins, und Paragraph 119, Absatz 5, BO für Wien geschützten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten auf Einhaltung der Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten sowie zum Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Bauwerkes ergeben können, verletzt.

16

Auch in der Zulässigkeitsbegründung der Revision stützt sich die Revisionswerberin auf Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Verletzung der Bestimmungen der §§ 60 und 119 BO für Wien. Auch in der Zulässigkeitsbegründung der Revision stützt sich die Revisionswerberin auf Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Verletzung der Bestimmungen der Paragraphen 60 und 119 BO für Wien.

17

Hierzu ist auszuführen, dass es sich nach dem klaren Inhalt der genannten Bestimmungen nicht um solche über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen oder Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Bauwerkes ergeben können, zum Inhalt haben, handelt: Die Ausnützbarkeit des Bauplatzes kann auf verschiedene Weise beschränkt werden, wie etwa durch Vorschriften über eine bestimmte Bebauungsdichte, die zulässig bebaubare Fläche sowie die Festlegung von Flucht- und Baulinien (vgl. etwa VwGH 21.2.2024, Ro 2022/05/0011, Rn. 21, mwN). § 60 BO für Wien regelt demgegenüber, für welche Bauvorhaben eine Baubewilligung erforderlich ist, und definiert diese Vorhaben (Neu-, Zu- und Umbau) sowie den Begriff des „einzelnen Gebäudes“. Bei § 119 BO für Wien handelt es sich um die Festlegung von besonderen Anforderungen an Wohngebäude; so verlangt etwa Absatz 5 leg. cit. - worauf die Revisionswerberin mehrfach Bezug nimmt - Räume zum

Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern und enthält weitere Regeln zur Zugänglichkeit und Benützbarkeit (auch) von sonstigen Gemeinschaftsräumen. Beiden Bestimmungen sind demnach weder Anordnungen über die Ausnützbarkeit des Bauplatzes noch über den Schutz vor Immissionen zu entnehmen. Darüber hinaus bieten sie nach ihrem klaren Inhalt auch keinen Anhaltspunkt für die Annahme, dass sie auch der Nachbarschaft zum Schutz dienen. Es handelt sich demnach um keine Bestimmungen, die iSd § 134a BO für Wien Nachbarrechte einräumen. Hierzu ist auszuführen, dass es sich nach dem klaren Inhalt der genannten Bestimmungen nicht um solche über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen oder Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Bauwerkes ergeben können, zum Inhalt haben, handelt: Die Ausnützbarkeit des Bauplatzes kann auf verschiedene Weise beschränkt werden, wie etwa durch Vorschriften über eine bestimmte Bebauungsdichte, die zulässig bebaubare Fläche sowie die Festlegung von Flucht- und Baulinien vergleiche, etwa VwGH 21.2.2024, Ro 2022/05/0011, Rn. 21, mwN). Paragraph 60, BO für Wien regelt demgegenüber, für welche Bauvorhaben eine Baubewilligung erforderlich ist, und definiert diese Vorhaben (Neu-, Zu- und Umbau) sowie den Begriff des „einzelnen Gebäudes“. Bei Paragraph 119, BO für Wien handelt es sich um die Festlegung von besonderen Anforderungen an Wohngebäude; so verlangt etwa Absatz 5 leg. cit. - worauf die Revisionswerberin mehrfach Bezug nimmt - Räume zum Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern und enthält weitere Regeln zur Zugänglichkeit und Benützbarkeit (auch) von sonstigen Gemeinschaftsräumen. Beiden Bestimmungen sind demnach weder Anordnungen über die Ausnützbarkeit des Bauplatzes noch über den Schutz vor Immissionen zu entnehmen. Darüber hinaus bieten sie nach ihrem klaren Inhalt auch keinen Anhaltspunkt für die Annahme, dass sie auch der Nachbarschaft zum Schutz dienen. Es handelt sich demnach um keine Bestimmungen, die iSd Paragraph 134 a, BO für Wien Nachbarrechte einräumen.

18

Da die allein auf die Verletzung der §§ 60 und 119 BO für Wien gestützten Rechtsfragen - auch die behaupteten Verfahrensmängel beziehen sich auf diese Bestimmungen - nicht mit Nachbarrechten iSd § 134a BO für Wien korrespondieren, wurden mit der Zulässigkeitsbegründung keine Rechtsfragen grundsätzlicher Bedeutung aufgeworfen, weil das Schicksal der Revision nicht von den geltend gemachten, außerhalb der subjektiv-öffentlichen Rechte der Revisionswerberin liegenden Rechtsfragen abhängen kann. Da die allein auf die Verletzung der Paragraphen 60 und 119 BO für Wien gestützten Rechtsfragen - auch die behaupteten Verfahrensmängel beziehen sich auf diese Bestimmungen - nicht mit Nachbarrechten iSd Paragraph 134 a, BO für Wien korrespondieren, wurden mit der Zulässigkeitsbegründung keine Rechtsfragen grundsätzlicher Bedeutung aufgeworfen, weil das Schicksal der Revision nicht von den geltend gemachten, außerhalb der subjektiv-öffentlichen Rechte der Revisionswerberin liegenden Rechtsfragen abhängen kann.

19

Da die Zulässigkeitsbegründung der Revision kein Vorbringen hinsichtlich des Ausspruchs des Verwaltungsgerichtes über die Zurückweisung der Beschwerden betreffend Anordnungen iZm der Gehsteigerherstellung enthält, war diesbezüglich schon deshalb keine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung zu lösen.

20

In der Revision werden sohin keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher gemäß § 34 Abs. 1 VwGG zurückzuweisen. In der Revision werden sohin keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher gemäß Paragraph 34, Absatz eins, VwGG zurückzuweisen.

Wien, am 27. August 2025

Schlagworte

Baurecht Nachbar Beschränkungen der Abänderungsbefugnis Beschränkung durch die Sache Mangel der Berechtigung zur Erhebung der Beschwerde mangelnde subjektive Rechtsverletzung Parteienrechte und Beschwerdelegitimation Verwaltungsverfahren Mangelnde Rechtsverletzung Beschwerdelegitimation verneint keine BESCHWERDELEGITIMATION Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9 Voraussetzungen des Berufungsrechtes Berufungslegitimation Person des Berufungswerbers

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2025:RA2023050282.L00

Im RIS seit

29.09.2025

Zuletzt aktualisiert am

29.09.2025

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at