

TE Vwgh Erkenntnis 2016/6/29 2013/05/0143

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.06.2016

Index

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

Norm

AVG §8;
BauO Wr §134a Abs1 litc;
BauO Wr §79 Abs6;
BauO Wr §80 Abs1;
BauRallg;
1. AVG § 8 heute
2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Bernegger und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Rehak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Lorenz, über die Beschwerde der 1. Univ. Doz. Dr. I R und 2. F R, beide in W, beide vertreten durch DDr. Katharina Müller, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Rockhgasse 6/4, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 26. Juni 2013, Zl. BOB-231117/2013, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: P GmbH in W, vertreten durch Grama Schweighofer Vondrak Rechtsanwälte GmbH, 1010 Wien, Schottengasse 4; weitere Partei: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Bernegger und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Rehak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Lorenz, über die Beschwerde der 1. Univ. Doz. Dr. römisch eins R und 2. F R, beide in W, beide vertreten durch DDr. Katharina Müller, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Rockhgasse 6/4, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 26. Juni 2013, Zl. BOB-231117/2013, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: P GmbH in W, vertreten durch Grama Schweighofer Vondrak Rechtsanwälte GmbH, 1010 Wien, Schottengasse 4; weitere Partei:

Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerinnen haben der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1 Zur Vorgeschichte wird auf die hg. Vorerkenntnisse (jeweils) vom 27. Februar 2013, Zlen.2010/05/0108 und 2011/05/0095, verwiesen. Daraus ist Folgendes festzuhalten:

2 Mit Eingabe vom 2. Dezember 2008 beantragte die mitbeteiligte Partei die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten und einer unterirdischen Tiefgarage sowie Geländeänderungen auf einer näher bezeichneten Liegenschaft in Wien. Die Beschwerdeführerinnen sind Miteigentümerinnen der östlich unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Liegenschaft. Die belangte Behörde versagte im Instanzenzug der mitbeteiligten Partei die Erteilung der Baubewilligung, weil in der nordseitigen, gärtnerisch auszugestaltenden Fläche ein Bauteil mit einer Erdüberdeckung projektiert war, der an seiner Nordseite raumhoch oberirdisch in Erscheinung trat und auch nicht gemäß § 79 Abs. 6 Bauordnung für Wien (BO) zulässig war. Dadurch waren die Beschwerdeführerinnen in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht auf Einhaltung der Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit gemäß § 134a Abs. 1 lit. c BO verletzt. 2 Mit Eingabe vom 2. Dezember 2008 beantragte die mitbeteiligte Partei die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten und einer unterirdischen Tiefgarage sowie Geländeänderungen auf einer näher bezeichneten Liegenschaft in Wien. Die Beschwerdeführerinnen sind Miteigentümerinnen der östlich unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Liegenschaft. Die belangte Behörde versagte im Instanzenzug der mitbeteiligten Partei die Erteilung der Baubewilligung, weil in der nordseitigen, gärtnerisch auszugestaltenden Fläche ein Bauteil mit einer Erdüberdeckung projektiert war, der an seiner Nordseite raumhoch oberirdisch in Erscheinung trat und auch nicht gemäß Paragraph 79, Absatz 6, Bauordnung für Wien (BO) zulässig war. Dadurch waren die Beschwerdeführerinnen in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht auf Einhaltung der Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit gemäß Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera c, BO verletzt.

3 Mit dem angeführten hg. Erkenntnis zur Zl. 2010/05/0108 wurde die dagegen erhobene Beschwerde der mitbeteiligten Partei als unbegründet abgewiesen.

4 Die mitbeteiligte Partei beantragte mit Eingabe vom 21. Dezember 2009 erneut die Erteilung der Baubewilligung für ein Mehrfamilienhaus auf der genannten Liegenschaft. Auf Grund einer Projektmodifikation war in der vor der nördlichen Außenwand des zweiten Kellergeschoßes vorgesehenen Stützmauer (mit einer Länge von 12 m und einer Höhe von 3,23 m) mit einem dahinter liegenden Erdkern von 0,8 m Breite (zur Außenwand des zweiten Kellergeschoßes) eine Öffnung von 2,5 m x 2,5 m geplant, hinter der in einer Tiefe von 1,4 m ein Zugang zu dem im zweiten Kellergeschoß gelegenen Geräteraum projektiert war. Die belangte Behörde erteilte dem Vorhaben mit dem im Instanzenzug ergangenen Bescheid vom 5. Mai 2011 die baubehördliche Bewilligung.

5 Auf Grund der dagegen erhobenen Beschwerde der Beschwerdeführerinnen wurde dieser Bescheid mit dem angeführten hg. Erkenntnis zur Zl. 2011/05/0095 wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben. Der Verwaltungsgerichtshof hielt fest, dass die Beschwerdeführerinnen durch den gegenständlichen Bauteil in ihrem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht gemäß § 134a Abs. 1 lit. c BO verletzt wurden. Zwar trete der Geräteraum im zweiten Kellergeschoß oberirdisch nicht in Erscheinung, wohl aber die in einer Nische mit einer Tiefe von ca. 1 m gelegene Tür. Es liege daher, wenn auch in geringerem Ausmaß, im Wesentlichen die gleiche Situation vor, die Gegenstand des hg. Erkenntnisses zur Zl. 2010/05/0108 gewesen sei, sodass von einer (einer meritorischen Entscheidung der Bauoberbehörde für Wien (im Folgenden: Berufungsbehörde) über das Bauansuchen entgegenstehenden) Identität der Sache auszugehen war. Auf die gleichfalls von den Beschwerdeführerinnen aufgeworfene Frage der Notwendigkeit der nunmehr vorgesehenen zweiten Mauer (auch "Stützmauer") ist der Verwaltungsgerichtshof nicht eingegangen. 5 Auf Grund der dagegen erhobenen Beschwerde der Beschwerdeführerinnen wurde dieser Bescheid mit dem angeführten hg. Erkenntnis zur Zl. 2011/05/0095 wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben. Der Verwaltungsgerichtshof hielt fest, dass die Beschwerdeführerinnen durch den gegenständlichen Bauteil in ihrem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht gemäß Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera c, BO verletzt wurden. Zwar trete der Geräteraum im zweiten Kellergeschoß oberirdisch nicht in

Erscheinung, wohl aber die in einer Nische mit einer Tiefe von ca. 1 m gelegene Tür. Es liege daher, wenn auch in geringerem Ausmaß, im Wesentlichen die gleiche Situation vor, die Gegenstand des hg. Erkenntnisses zur Zl. 2010/05/0108 gewesen sei, sodass von einer (einer meritorischen Entscheidung der Bauoberbehörde für Wien (im Folgenden: Berufungsbehörde) über das Bauansuchen entgegenstehenden) Identität der Sache auszugehen war. Auf die gleichfalls von den Beschwerdeführerinnen aufgeworfene Frage der Notwendigkeit der nunmehr vorgesehenen zweiten Mauer (auch "Stützmauer") ist der Verwaltungsgerichtshof nicht eingegangen.

6 Im fortgesetzten Bauverfahren wurde von der mitbeteiligten Partei eine Projektänderung dahingehend vorgenommen, dass der Zugang in der Außenwand des zweiten Kellergeschoßes und die Öffnung der vor der Außenmauer dieses Kellergeschoßes situierten Stützmauer geschlossen wurden. Nach dem Einreichplan (Grundriss des zweiten Kellergeschoßes) sollen die Seitenwände des Zuganges belassen und der sich dabei ergebende Hohlraum zwischen der Außenmauer des zweiten Kellergeschosses und der davor zu errichtenden Stützmauer verfüllt werden.

7 Zur Projektänderung führte der bautechnische Amtssachverständige aus, dass diese als bewilligungsfähig angesehen werden könne.

8 Die Beschwerdeführerinnen erstatteten eine Stellungnahme. 9 Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Berufung der Beschwerdeführerinnen als unbegründet abgewiesen und der erstinstanzliche Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass sich dieser auf die zum Bestandteil des angefochtenen Bescheides erklärten Pläne beziehe. Begründend wurde nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens im Wesentlichen ausgeführt, dass durch die vorgenommene Projektänderung der ursprünglich vorgesehene Zugang zum zweiten Kellergeschoß entfallen sei und dieser Bauteil nunmehr in keinem Bereich oberirdisch in Erscheinung trete, sondern über seine gesamte nordseitige Länge verdeckt hinter der Stützmauer sowie dem 0,80 m dicken Erdkern und mit einer Erdüberdeckung nach oben im Ausmaß von bis zu 2,30 m verborgen liege. Das Nachbarrecht der Beschwerdeführerinnen betreffend die flächenmäßige Ausnützbarkeit des Bauplatzes sei durch diesen nunmehr zweifelsfrei zur Gänze unterirdischen Bauteil in der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche somit auch im Lichte des angeführten Erkenntnisses des Verwaltungsgerichtshofes zur Zl. 2013/05/0095 nicht mehr beeinträchtigt. Bezüglich unterirdischer Bauteile in einer gärtnerisch auszugestaltenden Fläche könnten die Beschwerdeführerinnen als Nachbarn keine Einwendungen erheben, da solche dem Wortlaut des § 134a Abs. 1 lit. a BO nach nicht von den Nachbarrechten umfasst seien und sich das Recht betreffend die Ausnützbarkeit des Bauplatzes nach § 134a Abs. 1 lit. c BO ausschließlich auf oberirdische Bauwerke beziehen würde. Zum Vorbringen der Beschwerdeführerinnen zu der vor dem zweiten Kellergeschoß vorgesehenen Stützmauer werde auf die diesbezüglichen Ausführungen des das ursprüngliche Berufungsverfahren abschließenden Bescheides verwiesen. 8 Die Beschwerdeführerinnen erstatteten eine Stellungnahme. 9 Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Berufung der Beschwerdeführerinnen als unbegründet abgewiesen und der erstinstanzliche Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass sich dieser auf die zum Bestandteil des angefochtenen Bescheides erklärten Pläne beziehe. Begründend wurde nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens im Wesentlichen ausgeführt, dass durch die vorgenommene Projektänderung der ursprünglich vorgesehene Zugang zum zweiten Kellergeschoß entfallen sei und dieser Bauteil nunmehr in keinem Bereich oberirdisch in Erscheinung trete, sondern über seine gesamte nordseitige Länge verdeckt hinter der Stützmauer sowie dem 0,80 m dicken Erdkern und mit einer Erdüberdeckung nach oben im Ausmaß von bis zu 2,30 m verborgen liege. Das Nachbarrecht der Beschwerdeführerinnen betreffend die flächenmäßige Ausnützbarkeit des Bauplatzes sei durch diesen nunmehr zweifelsfrei zur Gänze unterirdischen Bauteil in der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche somit auch im Lichte des angeführten Erkenntnisses des Verwaltungsgerichtshofes zur Zl. 2013/05/0095 nicht mehr beeinträchtigt. Bezüglich unterirdischer Bauteile in einer gärtnerisch auszugestaltenden Fläche könnten die Beschwerdeführerinnen als Nachbarn keine Einwendungen erheben, da solche dem Wortlaut des Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera a, BO nach nicht von den Nachbarrechten umfasst seien und sich das Recht betreffend die Ausnützbarkeit des Bauplatzes nach Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera c, BO ausschließlich auf oberirdische Bauwerke beziehen würde. Zum Vorbringen der Beschwerdeführerinnen zu der vor dem zweiten Kellergeschoß vorgesehenen Stützmauer werde auf die diesbezüglichen Ausführungen des das ursprüngliche Berufungsverfahren abschließenden Bescheides verwiesen.

10 Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes kostenpflichtig aufzuheben.

11 Die Berufungsbehörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

12 Gemäß § 79 Abs. 11 des Verwaltungsgerichtshofgesetzes 1985 - VwGG, BGBl. Nr. 10, in der Fassung BGBl. I. Nr. 122/2013 sind auf das vorliegende, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängige Beschwerdeverfahren die Bestimmungen des VwGG in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Fassung weiter anzuwenden. 12 Gemäß Paragraph 79, Absatz 11, des Verwaltungsgerichtshofgesetzes 1985 - VwGG, BGBl. Nr. 10, in der Fassung Bundesgesetzblatt römisch eins. Nr. 122 aus 2013, sind auf das vorliegende, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängige Beschwerdeverfahren die Bestimmungen des VwGG in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Fassung weiter anzuwenden.

13 Die §§ 79, 80, 134 und 134a BO, LGBl. Nr. 11/1930, in der Fassung LGBl. Nr. 46/2010, lauten auszugsweise (gemäß Art. II Abs. 2 der Novelle der BO für Wien gelten für anhängige Verfahren - wie das verfahrensgegenständliche - die bisherigen gesetzlichen Regelungen): 13 Die Paragraphen 79, 80, 134 und 134 a BO, Landesgesetzblatt Nr. 11 aus 1930,, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 46 aus 2010,, lauten auszugsweise (gemäß Artikel römisch zwei, Absatz 2, der Novelle der BO für Wien gelten für anhängige Verfahren - wie das verfahrensgegenständliche - die bisherigen gesetzlichen Regelungen):

"Vorgärten, Abstandsflächen und gärtnerisch auszugestaltende Flächen

§ 79. ... Paragraph 79, ...

1. (6) Absatz 6, Vorgärten, Abstandsflächen und sonstige gärtnerisch auszugestaltende Flächen sind, soweit auf diesen Flächen zulässige Bauwerke oder Bauwerksteile nicht errichtet werden, gärtnerisch auszugestalten und in gutem Zustand zu erhalten. Befestigte Wege und Zufahrten, Stützmauern, Stufenanlagen, Rampen uä. sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. Darüber hinaus sind Schwimmbecken bis zu einem Gesamtausmaß von 60 m³ Rauminhalt zulässig; diese müssen von Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens 3 m haben, sofern der Nachbar nicht einem geringeren Abstand zustimmt.

... ."

"Bebaute Fläche

§ 80. (1) Als bebaute Fläche gilt die senkrechte Projektion des Gebäudes einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten auf eine waagrechte Ebene; als raumbildend oder raumergänzend sind jene Bauteile anzusehen, die allseits baulich umschlossen sind oder bei denen die bauliche Umschließung an nur einer Seite fehlt. Unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht. Paragraph 80, (1) Als bebaute Fläche gilt die senkrechte Projektion des Gebäudes einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten auf eine waagrechte Ebene; als raumbildend oder raumergänzend sind jene Bauteile anzusehen, die allseits baulich umschlossen sind oder bei denen die bauliche Umschließung an nur einer Seite fehlt. Unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht.

... ."

"Parteien

§ 134. ... Paragraph 134, ...

1. (3) Absatz 3, Im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes sind außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind wie Eigentümer der Liegenschaften zu behandeln. Die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften sind dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134 a erschöpfend festgelegten subjektivöffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Abs. 4, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134 a gegen die geplante Bauführung erheben; das Recht auf Akteneinsicht (§ 17 AVG) steht Nachbarn bereits ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde zu. Alle sonstigen Personen, die in ihren Privatrechten oder in ihren Interessen betroffen werden, sind Beteiligte (§ 8 AVG). Benachbarte Liegenschaften sind im Bauland jene, die mit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft eine gemeinsame Grenze haben oder bis zu einer Breite von 6 m durch Fahnen oder diesen gleichzuhaltende Grundstreifen oder eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche von dieser Liegenschaft getrennt sind und im Falle einer Trennung durch eine öffentliche Verkehrsfläche der zu

bebauenden Liegenschaft gegenüberliegen. In allen übrigen Widmungsgebieten sowie bei Flächen des öffentlichen Gutes sind jene Liegenschaften benachbart, die in einer Entfernung von höchstens 20 m vom geplanten Bauwerk liegen. Im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes sind außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind wie Eigentümer der Liegenschaften zu behandeln. Die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften sind dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im Paragraph 134, a erschöpfend festgelegten subjektivöffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Absatz 4., bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des Paragraph 134, a gegen die geplante Bauführung erheben; das Recht auf Akteneinsicht (Paragraph 17, AVG) steht Nachbarn bereits ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde zu. Alle sonstigen Personen, die in ihren Privatrechten oder in ihren Interessen betroffen werden, sind Beteiligte (Paragraph 8, AVG). Benachbarte Liegenschaften sind im Bauland jene, die mit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft eine gemeinsame Grenze haben oder bis zu einer Breite von 6 m durch Fahnen oder diesen gleichzuhaltende Grundstreifen oder eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche von dieser Liegenschaft getrennt sind und im Falle einer Trennung durch eine öffentliche Verkehrsfläche der zu bebauenden Liegenschaft gegenüberliegen. In allen übrigen Widmungsgebieten sowie bei Flächen des öffentlichen Gutes sind jene Liegenschaften benachbart, die in einer Entfernung von höchstens 20 m vom geplanten Bauwerk liegen.

... ."

"Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte § 134 a. (1) Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, "Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte Paragraph 134, a. (1) Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte,

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

...

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

... ."

14 Die Beschwerdeführerinnen erachten sich durch den angefochtenen Bescheid in ihrem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht gemäß § 134a Abs. 1 BO auf Einhaltung der Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit des Bauplatzes verletzt und führen dazu aus, die belangte Behörde habe das zweite Kellergeschoß, das sich in der nordseitig liegenden, gärtnerisch auszugestaltenden Fläche befinde, rechtsirrig als unterirdisch im Sinne des § 80 Abs. 1 letzter Satz BO beurteilt. Der Bauteil sei zwar mit einer Erdüberdeckung von bis zu ca. 2,30 m projiziert, allerdings werde tatsächlich der Gebäudemauer nur eine vermeintliche Stützmauer vorgelagert, die mit einer Höhe von 3,23 m in Erscheinung trete. Im Vergleich zur ursprünglichen Einreichung sei daher lediglich eine schmale Anschüttung in Form einer horizontalen Erdschicht (tatsächlich handle es sich um Bauschutt) vorgenommen worden und eine zweite Mauer unmittelbar vor der Gebäudeaußenmauer errichtet worden. Das äußere Erscheinungsbild bleibe praktisch völlig gleich, sodass eine reine Umgehung der Vorschriften über unterirdische Gebäude vorliege. Von der Notwendigkeit einer Stützmauer im zulässigen, unbedingt erforderlichen Ausmaß im Sinne des § 79 Abs. 6 BO könne keine Rede sein (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 20. September 2005, Zl. 2003/05/0193). 14 Die Beschwerdeführerinnen erachten sich durch den angefochtenen Bescheid in ihrem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht gemäß Paragraph 134 a, Absatz eins, BO auf Einhaltung der Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit des Bauplatzes verletzt und führen dazu aus, die belangte Behörde habe das zweite Kellergeschoß, das sich in der nordseitig liegenden, gärtnerisch auszugestaltenden Fläche befinde, rechtsirrig als unterirdisch im Sinne des Paragraph 80, Absatz eins, letzter Satz BO beurteilt. Der Bauteil sei zwar mit einer Erdüberdeckung von bis zu ca. 2,30 m projiziert, allerdings werde tatsächlich der Gebäudemauer nur eine vermeintliche Stützmauer vorgelagert, die mit einer Höhe von 3,23 m in Erscheinung trete. Im Vergleich zur ursprünglichen Einreichung sei daher lediglich eine schmale Anschüttung in Form einer horizontalen Erdschicht (tatsächlich handle es sich um Bauschutt) vorgenommen worden und eine zweite Mauer unmittelbar vor der Gebäudeaußenmauer errichtet worden. Das

äußere Erscheinungsbild bleibe praktisch völlig gleich, sodass eine reine Umgehung der Vorschriften über unterirdische Gebäude vorliege. Von der Notwendigkeit einer Stützmauer im zulässigen, unbedingt erforderlichen Ausmaß im Sinne des Paragraph 79, Absatz 6, BO könne keine Rede sein (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 20. September 2005, Zl. 2003/05/0193).

15 Der Verwaltungsgerichtshof habe in dem angeführten Erkenntnis zur Zl. 2011/05/0095 die Unzulässigkeit des beantragten Projektes bestätigt und dies im Wesentlichen damit begründet, dass nach wie vor ein oberirdisch in Erscheinung tretender Gebäudeteil vorliege, welcher über die Baufluchtlinie hinaus in den gärtnerisch auszugestaltenden Bereich hineinrage. Dies würde sich insbesondere an der in der Mauer vorgesehenen Zugangstür zeigen. Festzuhalten sei, dass der Verwaltungsgerichtshof jedoch keineswegs ausgesprochen habe, dass das Bauvorhaben nach Entfall der Tür zulässig wäre. Dies sei auch nicht der Fall.

16 Nach diesem Vorerkenntnis habe die mitbeteiligte Partei einen geringfügig modifizierten Einreichplan vorgelegt, bei welchem die im Bereich der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche vorgesehene Mauer als solche unverändert beibehalten werde. Die von der mitbeteiligten Partei gegenüber dem ursprünglich vorgelegten Einreichplan zuletzt vorgenommene Adaptierung habe sich auf den Entfall des Zugangs vom Poolbereich in den als Geräteraum bezeichneten Raum im zweiten Kellergeschoß beschränkt. Im Übrigen sei der nunmehr von der belangten Behörde genehmigte Einreichplan gegenüber der vom Verwaltungsgerichtshof ausdrücklich als nicht genehmigungsfähig erkannten Vorversion unverändert geblieben.

17 Durch die Entfernung der Tür werde die Mauer aber nicht zu einem gemäß § 79 Abs. 6 erster Satz BO zulässigen Bauteil. Der Verwaltungsgerichtshof habe in seinem Erkenntnis zur Zl. 2011/05/0095 klar ausgesprochen, dass durch die beabsichtigte Bauführung im gärtnerisch auszugestaltenden Bereich in die subjektiv-öffentlichen Rechte der Beschwerdeführerinnen eingegriffen werde. Wie der Verwaltungsgerichtshof dargelegt habe, handle es sich bei § 79 Abs. 6 BO um eine Bestimmung über die flächenmäßige Ausnützbarkeit eines Bauplatzes im Sinne des § 134a Abs. 1 lit. c BO, auf deren Einhaltung den Nachbarn ein subjektivöffentliches Recht zustehe, und es sei nicht ersichtlich, dass der in Erscheinung tretende Bauteil (Kelleraußenwand mit Tür) ein im Sinne des § 79 Abs. 6 erster Satz BO zulässiger Bauteil wäre, zumal es sich dabei um einen Teil des Hauptgebäudes handle. 17 Durch die Entfernung der Tür werde die Mauer aber nicht zu einem gemäß Paragraph 79, Absatz 6, erster Satz BO zulässigen Bauteil. Der Verwaltungsgerichtshof habe in seinem Erkenntnis zur Zl. 2011/05/0095 klar ausgesprochen, dass durch die beabsichtigte Bauführung im gärtnerisch auszugestaltenden Bereich in die subjektiv-öffentlichen Rechte der Beschwerdeführerinnen eingegriffen werde. Wie der Verwaltungsgerichtshof dargelegt habe, handle es sich bei Paragraph 79, Absatz 6, BO um eine Bestimmung über die flächenmäßige Ausnützbarkeit eines Bauplatzes im Sinne des Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera c, BO, auf deren Einhaltung den Nachbarn ein subjektivöffentliches Recht zustehe, und es sei nicht ersichtlich, dass der in Erscheinung tretende Bauteil (Kelleraußenwand mit Tür) ein im Sinne des Paragraph 79, Absatz 6, erster Satz BO zulässiger Bauteil wäre, zumal es sich dabei um einen Teil des Hauptgebäudes handle.

18 Die geplante Bauführung ziele auf die Errichtung eines einheitlichen, durchgängig zugänglichen Gebäudes ab, welches 9 m über die Baufluchtlinie rage und nur zur Kaschierung mit Erde bedeckt werde. Die gegenständliche Mauer sei geradezu als Kulisse zu bezeichnen. Sie diene offenkundig lediglich einer vertikalen Anschüttung von Erde (Bauschutt) zwischen dem Gebäude und der keinen bautechnischen Zweck erfüllenden Außenmauer. Hieran ändere auch die Tatsache nichts, dass gemäß der zuletzt vorgenommenen Adaptierung die projektierte Tür entfallen solle. Es liege in Wahrheit eine mit Bauschutt aufgefüllte Doppelmauer vor, die Bestandteil des Hauptgebäudes sei. Die gegenständliche Mauer habe keinerlei Stützfunktion. Schon deshalb könne keine Stützmauer im Sinne des § 79 Abs. 6 BO vorliegen. Noch weniger sei diese "unbedingt erforderlich" im Sinne dieser Bestimmung. 18 Die geplante Bauführung ziele auf die Errichtung eines einheitlichen, durchgängig zugänglichen Gebäudes ab, welches 9 m über die Baufluchtlinie rage und nur zur Kaschierung mit Erde bedeckt werde. Die gegenständliche Mauer sei geradezu als Kulisse zu bezeichnen. Sie diene offenkundig lediglich einer vertikalen Anschüttung von Erde (Bauschutt) zwischen dem Gebäude und der keinen bautechnischen Zweck erfüllenden Außenmauer. Hieran ändere auch die Tatsache nichts, dass gemäß der zuletzt vorgenommenen Adaptierung die projektierte Tür entfallen solle. Es liege in Wahrheit eine mit Bauschutt aufgefüllte Doppelmauer vor, die Bestandteil des Hauptgebäudes sei. Die gegenständliche Mauer habe keinerlei Stützfunktion. Schon deshalb könne keine Stützmauer im Sinne des Paragraph 79, Absatz 6, BO vorliegen. Noch weniger sei diese "unbedingt erforderlich" im Sinne dieser Bestimmung.

19 Mit diesem Vorbringen zeigen die Beschwerdeführerinnen keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf.

20 Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes handelt es sich bei § 79 Abs. 6 BO um eine Bestimmung über die flächenmäßige Ausnützbarkeit eines Bauplatzes im Sinne des § 134a Abs. 1 lit. c BO, auf deren Einhaltung dem Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Recht zusteht. Diese Bestimmung dient zum Schutz des Nachbarn unabhängig davon, wo seine Liegenschaft situiert ist. Allerdings bezieht sich das genannte Nachbarrecht nicht auf unterirdische Bauten und Bauteile (vgl. etwa das eingangs angeführte hg. Erkenntnis zur Zl. 2010/05/0108). 20 Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes handelt es sich bei Paragraph 79, Absatz 6, BO um eine Bestimmung über die flächenmäßige Ausnützbarkeit eines Bauplatzes im Sinne des Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera c, BO, auf deren Einhaltung dem Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Recht zusteht. Diese Bestimmung dient zum Schutz des Nachbarn unabhängig davon, wo seine Liegenschaft situiert ist. Allerdings bezieht sich das genannte Nachbarrecht nicht auf unterirdische Bauten und Bauteile vergleiche , etwa das eingangs angeführte hg. Erkenntnis zur Zl. 2010/05/0108).

21 Das im Beschwerdefall gegenständliche zweite Kellergeschoß stellt sich nach den nunmehr bewilligten Einreichplänen als zur Gänze unterirdischer Bauteil dar, sodass die Beschwerdeführerinnen durch diesen Bauteil nicht (mehr) in ihrem Nachbarrecht gemäß § 134a Abs. 1 lit. c BO verletzt werden. Anders als die Beschwerdeführerinnen offenbar vermeinen ist in diesem Zusammenhang nicht allein entscheidend, dass die Tür in der Gebäudeaußenmauer entfernt wurde, sondern dass dieser Gebäudeteil - im Unterschied zum den hg. Vorerkenntnissen zugrunde liegenden Sachverhalt - nunmehr zur Gänze unterirdisch gelegen ist. 21 Das im Beschwerdefall gegenständliche zweite Kellergeschoß stellt sich nach den nunmehr bewilligten Einreichplänen als zur Gänze unterirdischer Bauteil dar, sodass die Beschwerdeführerinnen durch diesen Bauteil nicht (mehr) in ihrem Nachbarrecht gemäß Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera c, BO verletzt werden. Anders als die Beschwerdeführerinnen offenbar vermeinen ist in diesem Zusammenhang nicht allein entscheidend, dass die Tür in der Gebäudeaußenmauer entfernt wurde, sondern dass dieser Gebäudeteil - im Unterschied zum den hg. Vorerkenntnissen zugrunde liegenden Sachverhalt - nunmehr zur Gänze unterirdisch gelegen ist.

22 Dem Vorbringen der Beschwerdeführerinnen, es liege im Beschwerdefall eine Umgehung der Vorschriften betreffend unterirdische Gebäude vor, ist entgegenzuhalten, dass im Rahmen der BO kein grundsätzliches Verbot besteht, durch Geländeänderungen die Basis für unterirdische Gebäude zu schaffen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 5. März 2014, Zl. 2011/05/0135, mwN). Daher ist es nicht als unzulässig anzusehen, wenn im Beschwerdefall vor der Gebäudeaußenmauer des zweiten Kellergeschoßes Geländeanschlüpfungen vorgenommen werden, die von einer vor der Gebäudeaußenmauer zu errichtenden Mauer abgestützt werden sollen, und dadurch das zweite Kellergeschoß als ein zur Gänze unterirdischer Gebäudeteil in der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche geschaffen wird. 22 Dem Vorbringen der Beschwerdeführerinnen, es liege im Beschwerdefall eine Umgehung der Vorschriften betreffend unterirdische Gebäude vor, ist entgegenzuhalten, dass im Rahmen der BO kein grundsätzliches Verbot besteht, durch Geländeänderungen die Basis für unterirdische Gebäude zu schaffen vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 5. März 2014, Zl. 2011/05/0135, mwN). Daher ist es nicht als unzulässig anzusehen, wenn im Beschwerdefall vor der Gebäudeaußenmauer des zweiten Kellergeschoßes Geländeanschlüpfungen vorgenommen werden, die von einer vor der Gebäudeaußenmauer zu errichtenden Mauer abgestützt werden sollen, und dadurch das zweite Kellergeschoß als ein zur Gänze unterirdischer Gebäudeteil in der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche geschaffen wird.

23 Wie die belangte Behörde dargelegt hat, dient die in Rede stehende Stützmauer der Terrassierung des abfallenden Geländes. Die Ausführungen der Beschwerdeführerinnen, wonach von einer Notwendigkeit der Stützmauer nicht gesprochen werden könne und wonach diese Mauer keinerlei Stützfunktion habe, erweisen sich vor diesem Hintergrund als nicht nachvollziehbar. Dass bzw. inwiefern diese Stützmauer das unbedingt erforderliche Ausmaß überschreite, legen die Beschwerdeführerinnen nicht dar und ist für den Verwaltungsgerichtshof auch nicht ersichtlich.

24 Dass die Stützmauer auch dazu dient, die parallel dahinter liegende Außenwand des zweiten Kellergeschoßes zur Gänze verschütten zu können, um auf diese Weise einen unterirdischen Gebäudeteil zu erreichen, macht diese weitgehend für sich stehende Stützmauer nicht zu einem Teil des Hauptgebäudes. Ein Gebäude ist gemäß § 60 Abs. 1 lit. a BO ein raumbildendes Bauwerk, das in seiner Bausubstanz eine körperliche Einheit bildet. Diese körperliche Einheit des Gebäudes wird im vorliegenden Fall im Bereich des zweiten Kellergeschoßes an dessen Nordseite durch die Gebäudeaußenwand und nicht durch die davor liegende Stützmauer gebildet. 24 Dass die

Stützmauer auch dazu dient, die parallel dahinter liegende Außenwand des zweiten Kellergeschoßes zur Gänze verschütten zu können, um auf diese Weise einen unterirdischen Gebäudeteil zu erreichen, macht diese weitgehend für sich stehende Stützmauer nicht zu einem Teil des Hauptgebäudes. Ein Gebäude ist gemäß Paragraph 60, Absatz eins, Litera a, BO ein raumbildendes Bauwerk, das in seiner Bausubstanz eine körperliche Einheit bildet. Diese körperliche Einheit des Gebäudes wird im vorliegenden Fall im Bereich des zweiten Kellergeschoßes an dessen Nordseite durch die Gebäudeaußenwand und nicht durch die davor liegende Stützmauer gebildet.

25 Da es sich beim zweiten Kellergeschoß nunmehr somit um einen zur Gänze unterirdisch gelegen Bauteil handelt und nicht ersichtlich ist, dass die in Rede stehende Stützmauer das unbedingt erforderliche Ausmaß überschreitet, werden die Beschwerdeführerinnen dadurch nicht in dem von ihnen geltend gemachten Nachbarrecht nach § 134a Abs. 1 lit. c BO verletzt. 25 Da es sich beim zweiten Kellergeschoß nunmehr somit um einen zur Gänze unterirdisch gelegen Bauteil handelt und nicht ersichtlich ist, dass die in Rede stehende Stützmauer das unbedingt erforderliche Ausmaß überschreitet, werden die Beschwerdeführerinnen dadurch nicht in dem von ihnen geltend gemachten Nachbarrecht nach Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera c, BO verletzt.

26 Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen. 26 Die Beschwerde war daher gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG als unbegründet abzuweisen.

27 Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der gemäß § 3 Z 1 der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014, BGBl. II Nr. 518/2013, in der Fassung BGBl. II Nr. 8/2014 weiterhin anzuwendenden Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. 27 Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der gemäß Paragraph 3, Ziffer eins, der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014, Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 518 aus 2013,, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 8 aus 2014, weiterhin anzuwendenden Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 29. Juni 2016

Schlagworte

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

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2016:2013050143.X00

Im RIS seit

28.07.2016

Zuletzt aktualisiert am

03.08.2016

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at