

TE Vwgh Erkenntnis 2015/9/29 2013/05/0108

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.09.2015

Index

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

Norm

BauO Wr §134a Abs1;
BauO Wr §76 Abs8;
BauRallg;

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 beschwerdeführenden Parteien 1. B K, 2. M K, 3. I S, 4. E M, 5. Dipl.-Ing. C C, 6. P C, 7. E H VerlagsgesmbH, 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 beschwerdeführenden Parteien 1. B K, 2. M K, 3. römisch eins S, 4. E M, 5. Dipl.-Ing. C C, 6. P C, 7. E H VerlagsgesmbH, 8. R MusikverlagsgmbH, 9. Mag. P T und 10. Mag. Dr. R T, alle in W, alle vertreten durch Dr. Michael Denis Witvoet, Rechtsanwalt in 1070 Wien, Stiftgasse 15-17/15, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 24. April 2013, Zl. BOB-116837/2013, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: A GmbH & Co KG in K; weitere Partei: Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

Begründung

Mit am 29. November 2011 beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, eingelangtem Ansuchen beantragte die mitbeteiligte Partei (im Folgenden: Bauwerberin) die Erteilung einer baubehördlichen Bewilligung für

Abbrüche der hofseitigen Gebäude bzw. Flügeltrakte auf den Liegenschaften in Wien, A.gasse 1 und 3, für die Errichtung eines Wohngebäudes mit zehn Wohnungen an der Front G. Straße 77 und 79 und eines gartenseitigen Wohngebäudes mit einer Wohnung sowie für bauliche Änderungen im Straßentrakt A.gasse 3 und im Bürogebäude A.gasse 1 samt Herstellung einer Zufahrt zur Tiefgarage im Kellergeschoß.

Weiters stellte die Bauwerberin mit Schreiben vom 16. Februar 2012 ausdrücklich einen auf § 69 Bauordnung für Wien (BO) gestützten Antrag auf Bewilligung von Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes, da vom Gebot der geschlossenen Bauweise durch ein teilweises Zurückrücken von der Baulinie an der G. Straße abgewichen werden solle. Weiters stellte die Bauwerberin mit Schreiben vom 16. Februar 2012 ausdrücklich einen auf Paragraph 69, Bauordnung für Wien (BO) gestützten Antrag auf Bewilligung von Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes, da vom Gebot der geschlossenen Bauweise durch ein teilweises Zurückrücken von der Baulinie an der G. Straße abgewichen werden solle.

Die Beschwerdeführer sind Miteigentümer von südlich des Baugrundstücks gelegenen und von diesem durch eine Verkehrsfläche getrennten Liegenschaften mit den Adressbezeichnungen G. Straße 70 (die Fünft- und Sechstbeschwerdeführer), G. Straße 72 (die Erstbis Viertbeschwerdeführer), G. Straße 74 (die Neunt- und Zehntbeschwerdeführer), G. Straße 76 (die Siebentbeschwerdeführerin) und G. Straße 76A (die Achtbeschwerdeführerin).

In den am 31. Mai und am 22. Juni 2012 durchgeführten mündlichen Verhandlungen erhoben die Beschwerdeführer Einwendungen gegen das Bauvorhaben bzw. gegen die nach § 69 BO zu erteilende Bewilligung. In den am 31. Mai und am 22. Juni 2012 durchgeführten mündlichen Verhandlungen erhoben die Beschwerdeführer Einwendungen gegen das Bauvorhaben bzw. gegen die nach Paragraph 69, BO zu erteilende Bewilligung.

Mit Schreiben vom 14. September 2012 brachte der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, den Beschwerdeführern seitens der Bauwerberin vorgenommene Änderungen des Bauprojektes zur Kenntnis. Die Neunt- und Zehntbeschwerdeführer gaben dazu jeweils eine Stellungnahme ab.

Mit Bescheid vom 14. Dezember 2012 erklärte der Bauausschuss der örtlich zuständigen Bezirksvertretung für das - näher bezeichnete - anhängige Bauvorhaben nach Maßgabe der diesem Baubewilligungsverfahren zugrunde liegenden Pläne gemäß § 69 BO eine Abweichung von den Vorschriften des Baubauungsplanes dahingehend für zulässig, dass durch den Neubau an der Front G. Straße die festgesetzte geschlossene Bauweise unterbrochen werden dürfe. Mit Bescheid vom 14. Dezember 2012 erklärte der Bauausschuss der örtlich zuständigen Bezirksvertretung für das - näher bezeichnete - anhängige Bauvorhaben nach Maßgabe der diesem Baubewilligungsverfahren zugrunde liegenden Pläne gemäß Paragraph 69, BO eine Abweichung von den Vorschriften des Baubauungsplanes dahingehend für zulässig, dass durch den Neubau an der Front G. Straße die festgesetzte geschlossene Bauweise unterbrochen werden dürfe.

In der Begründung wurde zu den von den Beschwerdeführern erhobenen Einwendungen auf die Stellungnahmen der Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 19 und der Magistratsabteilung 21A verwiesen sowie ausgeführt, dass durch die Gewährung der Ausnahme nicht in subjektiv-öffentliche Nachbarrechte zum Nachteil der Anrainer eingegriffen werde, weil nicht mehr, sondern weniger bebaut werde als nach den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes bebaut werden dürfe.

Mit Bescheid vom 14. Jänner 2013 erteilte der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, der Bauwerberin nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne und unter Bezugnahme auf den Bescheid des Bauausschusses der örtlich zuständigen Bezirksvertretung vom 14. Dezember 2012 unter Vorschreibung zahlreicher Auflagen die beantragte baubehördliche Bewilligung (Spruchpunkt I.); gleichzeitig erfolgten die Bekanntgabe der Breite, Höhenlage und Bauart des Gehsteiges (Spruchpunkt II.) und die Bekanntgaben für eine Gehsteigauf- und - überfahrt (Spruchpunkt III.). Mit Bescheid vom 14. Jänner 2013 erteilte der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, der Bauwerberin nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne und unter Bezugnahme auf den Bescheid des Bauausschusses der örtlich zuständigen Bezirksvertretung vom 14. Dezember 2012 unter Vorschreibung zahlreicher Auflagen die beantragte baubehördliche Bewilligung (Spruchpunkt römisch eins.); gleichzeitig erfolgten die Bekanntgabe der Breite, Höhenlage und Bauart des Gehsteiges (Spruchpunkt römisch zwei.) und die Bekanntgaben für eine Gehsteigauf- und - überfahrt (Spruchpunkt römisch drei.).

In der gegen beide Bescheide erhobenen Berufung brachten die Beschwerdeführer im Wesentlichen vor, dass die

Erteilung einer Baubewilligung nur durch die Ausnahmebestimmung des § 69 BO und gleichzeitig auf Grund einer Reihe von Verfahrensfehlern möglich gewesen sei. Insoweit die Nachbarn inhaltlich Einwände gegen das Bauvorhaben erhoben hätten, habe man diese lapidar mit einem Ausnahmebewilligungsbescheid des Bauausschusses im Rahmen des § 69 BO zur Seite geschoben. Weiters wandten sich die Beschwerdeführer gegen den bewilligten Abbruch des Hofteiles und bestritten das von der Behörde angenommene Datum der Errichtung des Hofgebäudes. Die Behörde habe sich mit den in § 60 Abs. 1 lit. d BO vorgesehenen Voraussetzungen für die Erteilung einer Abbruchbewilligung in Schutzzonen nicht genau auseinandergesetzt. Zudem hätten die Nachbarn ein Interesse an der Einhaltung der Verfahrensvorschriften hinsichtlich der Schaffung von Parkraum, und in Bezug auf das Bauprojekt wären zumindest 17 Stellplätze zu schaffen. Auch den Empfehlungen des Fachbeirates vom 16. Jänner 2012 betreffend den Eingangsbereich zur A.gasse 3 sei nur ungenügende Aufmerksamkeit geschenkt worden. Es sei auch unklar, woher die von der Magistratsabteilung 19 verwendete Visualisierung stammt. Weiter sprachen sich die Beschwerdeführer gegen die Anwendung des § 69 BO und den Bescheid des Bauausschusses aus und brachten dazu vor, dass durch eine größere und umfassendere Bebauung ein rein ökonomischer Mehrwert geschaffen worden sei, was lediglich mit den allgemeinen Stehsätzen des Gesetzes begründet worden sei. Man habe Vorgärten geschaffen, die für die Öffentlichkeit durch hohe Mauern nicht einsichtig seien. Die Zustimmung zur Abweichung sei erteilt worden, weil diese ein feingliedrigeres Element schaffe und daher den Intentionen der beabsichtigten Bebauung entsprechen solle. Gleichzeitig würden aber so hohe Mauern errichtet werden, die eine Einsicht nicht ermöglichten und den Eindruck der geschlossenen Bauweise erwecken sollten. Es werde lediglich ein Vorteil für die künftigen Bewohner des Bauvorhabens geschaffen, während die Bewohner des Ortes statt eines typischen Ortsbildes eine hohe Mauer erleben würden. Es sei auch nicht einsichtig, wieso zum einen eine derartige Ausnahmebewilligung erteilt werden könne, zum anderen aber keine Lösung für die heikle Gefahrensituation am äußerst schmalen Gehsteig gefunden werde. In der gegen beide Bescheide erhobenen Berufung brachten die Beschwerdeführer im Wesentlichen vor, dass die Erteilung einer Baubewilligung nur durch die Ausnahmebestimmung des Paragraph 69, BO und gleichzeitig auf Grund einer Reihe von Verfahrensfehlern möglich gewesen sei. Insoweit die Nachbarn inhaltlich Einwände gegen das Bauvorhaben erhoben hätten, habe man diese lapidar mit einem Ausnahmebewilligungsbescheid des Bauausschusses im Rahmen des Paragraph 69, BO zur Seite geschoben. Weiters wandten sich die Beschwerdeführer gegen den bewilligten Abbruch des Hofteiles und bestritten das von der Behörde angenommene Datum der Errichtung des Hofgebäudes. Die Behörde habe sich mit den in Paragraph 60, Absatz eins, Litera d, BO vorgesehenen Voraussetzungen für die Erteilung einer Abbruchbewilligung in Schutzzonen nicht genau auseinandergesetzt. Zudem hätten die Nachbarn ein Interesse an der Einhaltung der Verfahrensvorschriften hinsichtlich der Schaffung von Parkraum, und in Bezug auf das Bauprojekt wären zumindest 17 Stellplätze zu schaffen. Auch den Empfehlungen des Fachbeirates vom 16. Jänner 2012 betreffend den Eingangsbereich zur A.gasse 3 sei nur ungenügende Aufmerksamkeit geschenkt worden. Es sei auch unklar, woher die von der Magistratsabteilung 19 verwendete Visualisierung stammt. Weiter sprachen sich die Beschwerdeführer gegen die Anwendung des Paragraph 69, BO und den Bescheid des Bauausschusses aus und brachten dazu vor, dass durch eine größere und umfassendere Bebauung ein rein ökonomischer Mehrwert geschaffen worden sei, was lediglich mit den allgemeinen Stehsätzen des Gesetzes begründet worden sei. Man habe Vorgärten geschaffen, die für die Öffentlichkeit durch hohe Mauern nicht einsichtig seien. Die Zustimmung zur Abweichung sei erteilt worden, weil diese ein feingliedrigeres Element schaffe und daher den Intentionen der beabsichtigten Bebauung entsprechen solle. Gleichzeitig würden aber so hohe Mauern errichtet werden, die eine Einsicht nicht ermöglichten und den Eindruck der geschlossenen Bauweise erwecken sollten. Es werde lediglich ein Vorteil für die künftigen Bewohner des Bauvorhabens geschaffen, während die Bewohner des Ortes statt eines typischen Ortsbildes eine hohe Mauer erleben würden. Es sei auch nicht einsichtig, wieso zum einen eine derartige Ausnahmebewilligung erteilt werden könne, zum anderen aber keine Lösung für die heikle Gefahrensituation am äußerst schmalen Gehsteig gefunden werde.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung der Beschwerdeführer als unbegründet ab. Begründend führte sie nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften im Wesentlichen aus, dass nach dem maßgebenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. 7310, für die Bauliegenschaft die Widmung Bauland-Wohngebiet, Bauklasse I sowie die geschlossene Bauweise festgesetzt sei, wobei die Gebäudehöhe auf 7,50 m beschränkt sei. Durch Festsetzung einer hinteren Baufluchtlinie seien die bebaubaren Bereiche von den gärtnerisch auszugestaltenden Flächen getrennt. Für die vom Bauvorhaben betroffene Liegenschaft sei eine Schutzzone festgesetzt. Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung

der Beschwerdeführer als unbegründet ab. Begründend führte sie nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften im Wesentlichen aus, dass nach dem maßgebenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. 7310, für die Bauliegenschaft die Widmung Bauland-Wohngebiet, Bauklasse römisch eins sowie die geschlossene Bauweise festgesetzt sei, wobei die Gebäudehöhe auf 7,50 m beschränkt sei. Durch Festsetzung einer hinteren Baufluchtlinie seien die bebaubaren Bereiche von den gärtnerisch auszugestaltenden Flächen getrennt. Für die vom Bauvorhaben betroffene Liegenschaft sei eine Schutzzone festgesetzt.

Durch die Herstellung von sechs Gebäudeeinschnitten und damit verbunden von Vorgärten in Teilbereichen des Gebäudetraktes an der Baulinie zur G. Straße werde von der festgesetzten geschlossenen Bauweise, bei der über die gesamte Länge entlang der festgesetzten Baulinie angebaut werden müsse, abgewichen, weshalb für das gegenständliche Bauvorhaben eine Bewilligung dieser Abweichung von den Bebauungsvorschriften erforderlich sei.

Wie sich aus dem Gutachten des Amtssachverständigen für Stadtplanung ergebe, werde durch die projektierte Abweichung des Bauvorhabens von der geschlossenen Bauweise die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht unterlaufen, da insbesondere die vorgesehene, kleinteiliger strukturierte Baukörperform der Umgebung besser entspreche. Die Beschwerdeführer seien diesem Gutachten nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten und für die belangte Behörde seien keine Zweifel an der Nachvollziehbarkeit und Schlüssigkeit dieses Gutachtens aufgetreten.

Ebenso ergebe sich aus dem Gutachten des Amtssachverständigen für Architektur und Stadtgestaltung, dass sich das Bauvorhaben mit seiner architektonisch zeitgemäßen Gestaltung in die bestehende Bebauungsstruktur einordne und es dem Charakter des örtlichen Stadtbildes entspreche, weshalb die geplante Abweichung von der geschlossenen Bauweise der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes diene. Auch diesem Gutachten seien die Beschwerdeführer nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten und es hätten sich auch sonst keine Zweifel an seiner Schlüssigkeit ergeben.

Da jedoch auf Grund der Abweichung von der geschlossenen Bauweise keine Flächen des Bauplatzes bebaut würden, die von Bebauung freizuhalten seien, keine Fluchtlinien überschritten würden, wodurch das Bauvorhaben näher an die Liegenschaften der Beschwerdeführer herangerückt würde, sowie oberirdisch auch nicht mehr Flächen als durch den maßgeblichen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festgesetzt verbaut werden sollten, könnten die Beschwerdeführer durch die projektierte Unterbrechung der geschlossenen Bauweise nicht beeinträchtigt und aus diesen Gründen nicht in ihren subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten verletzt werden.

Gemäß § 76 Abs. 8 letzter Satz BO habe die Behörde ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfläche oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn hierdurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintrete. Dieser Satz bringe deutlich zum Ausdruck, dass es sich hiebei um eine Frage der allfälligen Beeinträchtigung des Stadtbildes handle. § 134a BO räume jedoch den Nachbarn in der Frage der Störung des Ortsbildes ein subjektiv-öffentliches Recht nicht ein. Die Beschwerdeführer könnten daher durch die projektierte Unterbrechung der geschlossenen Bauweise in keinem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht verletzt sein. Gemäß Paragraph 76, Absatz 8, letzter Satz BO habe die Behörde ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfläche oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn hierdurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintrete. Dieser Satz bringe deutlich zum Ausdruck, dass es sich hiebei um eine Frage der allfälligen Beeinträchtigung des Stadtbildes handle. Paragraph 134 a, BO räume jedoch den Nachbarn in der Frage der Störung des Ortsbildes ein subjektiv-öffentliches Recht nicht ein. Die Beschwerdeführer könnten daher durch die projektierte Unterbrechung der geschlossenen Bauweise in keinem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht verletzt sein.

Da in Bezug auf die projektierte Abweichung von der geschlossenen Bauweise auch die übrigen Voraussetzungen des § 69 BO vorlägen, sei die Ausnahmegewilligung zu Recht erteilt worden, was zur Folge habe, dass das Bauvorhaben mit den entsprechenden Bestimmungen der BO nun nicht mehr in Widerspruch stehe. Da in Bezug auf die projektierte Abweichung von der geschlossenen Bauweise auch die übrigen Voraussetzungen des Paragraph 69, BO vorlägen, sei die Ausnahmegewilligung zu Recht erteilt worden, was zur Folge habe, dass das Bauvorhaben mit den entsprechenden Bestimmungen der BO nun nicht mehr in Widerspruch stehe.

Zu den Einwänden betreffend die Gebäudehöhe sei auszuführen, dass auf Grund des unmittelbar an der Baulinie bestehenden Straßentraktes des Bauvorhabens in der G. Straße für diesen den Beschwerdeführern zugekehrten Teil des Bauvorhabens die Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 1 BO zu berechnen sei. Den in den Ansichten angegebenen

Maßen sei zu entnehmen, dass die zulässige Gebäudehöhe von 7,50 m an der Front entlang der G. Straße an keiner Stelle überschritten werde, weshalb eine Beeinträchtigung der Rechte der Beschwerdeführer bezüglich der Einhaltung der Gebäudehöhe nicht vorliege. Zu den Einwänden betreffend die Gebäudehöhe sei auszuführen, dass auf Grund des unmittelbar an der Baulinie bestehenden Straßentraktes des Bauvorhabens in der G. Straße für diesen den Beschwerdeführern zugekehrten Teil des Bauvorhabens die Gebäudehöhe nach Paragraph 81, Absatz eins, BO zu berechnen sei. Den in den Ansichten angegebenen Maßen sei zu entnehmen, dass die zulässige Gebäudehöhe von 7,50 m an der Front entlang der G. Straße an keiner Stelle überschritten werde, weshalb eine Beeinträchtigung der Rechte der Beschwerdeführer bezüglich der Einhaltung der Gebäudehöhe nicht vorliege.

Die durch die Nutzung der projektierten Garage, in welcher ausschließlich Pflichtstellplätze errichtet würden, entstehenden Emissionen seien gemäß § 134a Abs. 1 lit. e BO ausdrücklich von den den Nachbarn zustehenden subjektiv-öffentlichen Rechten ausgenommen. Die durch die Nutzung der projektierten Garage, in welcher ausschließlich Pflichtstellplätze errichtet würden, entstehenden Emissionen seien gemäß Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera e, BO ausdrücklich von den den Nachbarn zustehenden subjektiv-öffentlichen Rechten ausgenommen.

Mit ihren Einwendungen betreffend den Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie die behauptete Nichtbeachtung der Stellungnahme des Fachbeirates würden die Beschwerdeführer ebenfalls Fragen des Stadtbildes geltend machen, die kein Nachbarrecht darstellten. Weiters sei nicht ersichtlich, wie die Nachbarrechte durch einen Abbruch beeinträchtigt werden könnten.

Zum weiteren Vorbringen der Beschwerdeführer führte die belangte Behörde aus, dass sie sich dabei nicht auf ein in der BO abschließend aufgezähltes subjektiv-öffentliches Nachbarrecht stützen würden.

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

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 79 Abs. 11 Verwaltungsgerichtshofgesetz 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. Gemäß Paragraph 79, Absatz 11, Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 - VwGG, BGBl. Nr. 10, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil 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.

Die im vorliegenden Fall maßgeblichen Bestimmungen der BO, LGBl. Nr. 11/1930, in der Fassung LGBl. Nr. 46/2010 lauten auszugsweise: Die im vorliegenden Fall maßgeblichen Bestimmungen der BO, Landesgesetzblatt Nr. 11 aus 1930,, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 46 aus 2010, lauten auszugsweise:

"Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes

§ 69. (1) Für einzelne Bauvorhaben hat die Behörde über die Zulässigkeit von Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes zu entscheiden. Diese Abweichungen dürfen die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nicht unterlaufen. Darüber hinaus darf Paragraph 69, (1) Für einzelne Bauvorhaben hat die Behörde über die Zulässigkeit von Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes zu entscheiden. Diese Abweichungen dürfen die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nicht unterlaufen. Darüber hinaus darf

1. die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden,
2. an Emissionen nicht mehr zu erwarten sein, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht,
3. das vom Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst werden und

4. die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden.

1. (2) Absatz 2, Abweichungen, die die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllen, sind weiters nur zulässig, wenn sie nachvollziehbar
Abweichungen, die die Voraussetzungen des Absatz eins, erfüllen, sind weiters nur zulässig, wenn sie nachvollziehbar
 1. 1. Ziffer eins
eine zweckmäßigere Flächennutzung bewirken,
 2. 2. Ziffer 2
eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung von Bauwerken, insbesondere des konsensgemäßen Baubestandes, bewirken,
 3. der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dienen oder
 4. der Erhaltung schützenswerten Baubestandes dienen.
2. (3) Absatz 3, Für Bauvorhaben in Schutzzonen dürfen Abweichungen nach Abs. 1 nur bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt und die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird. Für Bauvorhaben in Schutzzonen dürfen Abweichungen nach Absatz eins, nur bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt und die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird.
3. (4) Absatz 4, Die Gründe, die für die Abweichung sprechen, sind mit den Gründen, die dagegen sprechen, abzuwägen. Insbesondere ist auf den konsensgemäßen Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften sowie auf den Umstand, dass die Ausnahmebewilligung nur für die Bestanddauer des Baues gilt, Bedacht zu nehmen. Vom Bauwerber geltend gemachte Verpflichtungen aus Bundes- oder anderen Landesgesetzen sind zu berücksichtigen, desgleichen, ob die Abweichung der besseren barrierefreien Benützbarkeit des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Baues dienlich ist.

...

Bauweisen; bauliche Ausnützbarkeit

§ 76. ... Paragraph 76, ...

1. (8) Absatz 8, In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn hiedurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt.

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 subjektiv öffentlichen 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. ... 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. ...

Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte

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

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

1. b) Litera b

Bestimmungen über die Gebäudehöhe;

2. c) Litera 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 oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden;

..."

Die Beschwerdeführer wenden sich gegen die bewilligte Abweichung von der geschlossenen Bauweise und bestreiten, dass die in § 69 BO normierten Voraussetzungen für eine solche Bewilligung erfüllt seien. Die Beschwerdeführer wenden sich gegen die bewilligte Abweichung von der geschlossenen Bauweise und bestreiten, dass die in Paragraph 69, BO normierten Voraussetzungen für eine solche Bewilligung erfüllt seien.

Weiters rügen sie unter dem Aspekt der Verletzung von Verfahrensvorschriften, dass das Datum der Errichtung des Hoftraktes, dessen Abbruch mit dem angefochtenen Bescheid bewilligt worden sei, nicht geklärt worden sei, das bezughabende Gutachten des Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 19 mangelhaft und die Stellungnahme des Fachbeirates nicht ausreichend berücksichtigt worden sei.

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

Die Beschwerdeführer sind unbestritten Miteigentümer benachbarter Liegenschaften im Sinn des § 134 Abs. 3 BO. Die Beschwerdeführer sind unbestritten Miteigentümer benachbarter Liegenschaften im Sinn des Paragraph 134, Absatz 3, BO.

Das Mitspracherecht des 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 genannten Nachbarrechte werden durch die Tatbestandsvoraussetzung "sofern sie ihrem" (gemeint: der Nachbarn) "Schutze dienen" eingeschränkt. Dies bedeutet, dass trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter § 134a BO subsumierbare baurechtliche Vorschrift die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht vorliegt, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte des

Nachbarn nicht eingegriffen werden kann (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 20. Jänner 2015, Zlen. 2012/05/0058 und 0071, mwN). Das Mitspracherecht des 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 genannten Nachbarrechte werden durch die Tatbestandsvoraussetzung "sofern sie ihrem" (gemeint: der Nachbarn) "Schutze dienen" eingeschränkt. Dies bedeutet, dass trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter Paragraph 134 a, BO subsumierbare baurechtliche Vorschrift die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht vorliegt, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte des Nachbarn nicht eingegriffen werden kann vergleiche , etwa das hg. Erkenntnis vom 20. Jänner 2015, Zlen. 2012/05/0058 und 0071, mwN).

Sofern eine Abweichung von Bebauungsvorschriften gemäß § 69 BO bewilligt wurde, kann der Nachbar in dieser Hinsicht in einem ihm allenfalls zustehenden subjektiven Recht nicht mehr verletzt sein. Es liegt allerdings dann eine Verletzung der Nachbarrechte vor, wenn die Ausnahme gemäß § 69 BO gewährt wird, ohne dass die gesetzlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind. Voraussetzung dafür ist, dass der Nachbar im Bauverfahren jenes subjektiv-öffentliche Nachbarrecht, in das durch die Abweichung gemäß § 69 BO eingegriffen wird, rechtzeitig und wirksam im Verfahren geltend gemacht hat (vgl. das hg. Erkenntnis vom 30. Jänner 2014, Zl. 2012/05/0081, mwN). Sofern eine Abweichung von Bebauungsvorschriften gemäß Paragraph 69, BO bewilligt wurde, kann der Nachbar in dieser Hinsicht in einem ihm allenfalls zustehenden subjektiven Recht nicht mehr verletzt sein. Es liegt allerdings dann eine Verletzung der Nachbarrechte vor, wenn die Ausnahme gemäß Paragraph 69, BO gewährt wird, ohne dass die gesetzlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind. Voraussetzung dafür ist, dass der Nachbar im Bauverfahren jenes subjektiv-öffentliche Nachbarrecht, in das durch die Abweichung gemäß Paragraph 69, BO eingegriffen wird, rechtzeitig und wirksam im Verfahren geltend gemacht hat vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 30. Jänner 2014, Zl. 2012/05/0081, mwN).

Die belangte Behörde hat in diesem Zusammenhang festgestellt, dass durch die gegenständliche Abweichung von der geschlossenen Bauweise keine Flächen des Bauplatzes bebaut werden, die von Bebauung freizuhalten sind, keine Fluchtlinien überschritten werden und oberirdisch auch nicht mehr als die durch den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festgesetzten Flächen verbaut werden. Angesichts dieser Feststellungen der belangten Behörde, denen die Beschwerdeführer nicht entgegengetreten sind, ist auch für den Verwaltungsgerichtshof nicht erkennbar, dass die Beschwerdeführer durch die nach § 69 BO erteilte Ausnahmegewilligung in ihren subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten verletzt sein könnten. Da somit der Schutzbereich der beschwerdeführenden Nachbarn durch die gegenständliche Abweichung gemäß § 69 BO nicht betroffen sein kann, kommt ihnen kein Mitspracherecht bezüglich der Voraussetzungen für die Ausnahmegewilligung zu. Auf das dazu erstattete Beschwerdebringen war daher nicht weiter einzugehen. Die belangte Behörde hat in diesem Zusammenhang festgestellt, dass durch die gegenständliche Abweichung von der geschlossenen Bauweise keine Flächen des Bauplatzes bebaut werden, die von Bebauung freizuhalten sind, keine Fluchtlinien überschritten werden und oberirdisch auch nicht mehr als die durch den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festgesetzten Flächen verbaut werden. Angesichts dieser Feststellungen der belangten Behörde, denen die Beschwerdeführer nicht entgegengetreten sind, ist auch für den Verwaltungsgerichtshof nicht erkennbar, dass die Beschwerdeführer durch die nach Paragraph 69, BO erteilte Ausnahmegewilligung in ihren subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten verletzt sein könnten. Da somit der Schutzbereich der beschwerdeführenden Nachbarn durch die gegenständliche Abweichung gemäß Paragraph 69, BO nicht betroffen sein kann, kommt ihnen kein Mitspracherecht bezüglich der Voraussetzungen für die Ausnahmegewilligung zu. Auf das dazu erstattete Beschwerdebringen war daher nicht weiter einzugehen. Wie die belangte Behörde weiters zutreffend ausführte, begründet auch § 76 Abs. 8 letzter Satz BO, der unter der Voraussetzung, dass keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt, ein Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie ermöglicht, kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht, weil dem Nachbarn nach § 134a Abs. 1 BO in Fragen des Ortsbildes ein subjektiv-öffentliches Recht nicht zusteht (vgl. dazu die in Moritz, BauO für Wien⁵ (2014) Anm. zu § 134a Abs. 1, S. 403, erster Absatz, zitierte Judikatur). Wie die belangte Behörde weiters zutreffend ausführte, begründet auch Paragraph 76, Absatz 8, letzter Satz BO, der unter der Voraussetzung, dass keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt, ein Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie ermöglicht, kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht, weil

dem Nachbarn nach Paragraph 134 a, Absatz eins, BO in Fragen des Ortsbildes ein subjektiv-öffentliches Recht nicht zusteht vergleiche , dazu die in Moritz, BauO für Wien5 (2014) Anmerkung , zu Paragraph 134 a, Absatz eins,, S. 403, erster Absatz, zitierte Judikatur).

Da den Nachbarn nach der BO in Fragen des Ortsbildes und damit auch in Bezug auf die Bestimmungen über Schutzzonen, die dem Ortsbildschutz dienen, kein subjektiv-öffentliches Recht zusteht und die prozessualen Rechte der Nachbarn nicht weiter gehen als ihre materiellen Rechte (vgl. das hg. Erkenntnis vom 24. Juni 2014, Zl. 2011/05/0181, mwN), gehen die von den Beschwerdeführern geltend gemachten Verfahrensrügen in Bezug auf das Vorliegen der Voraussetzungen für den Abbruch des Hoftraktes ins Leere. Da den Nachbarn nach der BO in Fragen des Ortsbildes und damit auch in Bezug auf die Bestimmungen über Schutzzonen, die dem Ortsbildschutz dienen, kein subjektiv-öffentliches Recht zusteht und die prozessualen Rechte der Nachbarn nicht weiter gehen als ihre materiellen Rechte vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 24. Juni 2014, Zl. 2011/05/0181, mwN), gehen die von den Beschwerdeführern geltend gemachten Verfahrensrügen in Bezug auf das Vorliegen der Voraussetzungen für den Abbruch des Hoftraktes ins Leere.

Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war. Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet, weshalb sie gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen war.

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. 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. September 2015

Schlagworte

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

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2015:2013050108.X00

Im RIS seit

04.11.2015

Zuletzt aktualisiert am

26.11.2015

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at