

# TE Vwgh Erkenntnis 2013/2/27 2011/05/0021

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 27.02.2013

## 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 litc;  
BauO Wr §134a Abs1;  
BauO Wr §79 Abs3;  
BauO Wr §82;  
BauRallg;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Waldstätten, Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätin Dr. Pollak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Kalanj, über die Beschwerde der IH in Wien, vertreten durch Mag. Marina Breitenecker, Dr. Christine Kolbitsch und Dr. Heinrich Vana, Rechtsanwälte in 1020 Wien, Taborstraße 10/2, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 29. November 2010, Zl. BOB-458/10, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (weitere Partei:

Wiener Landesregierung; mitbeteiligte Partei: R E in W), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

## Begründung

Mit Ansuchen vom 10. Dezember 2009 beantragte die mitbeteiligte Partei die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für die Errichtung eines vertikalen Zubaus (an der vorderen, straßenseitigen Gebäudefront) sowie für die Errichtung einer Garage und eines Nebengebäudes (entlang der seitlichen Grundgrenze zur unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Liegenschaft der Beschwerdeführerin) auf der Liegenschaft Wien 14., H. Gasse 13. Die Liegenschaft liegt im Bauland mit der Bauklasse I (beschränkt mit 7,5 m Gebäudehöhe) und offener oder gekuppelter

Bauweise. Mit Ansuchen vom 10. Dezember 2009 beantragte die mitbeteiligte Partei die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für die Errichtung eines vertikalen Zubaus (an der vorderen, straßenseitigen Gebäudefront) sowie für die Errichtung einer Garage und eines Nebengebäudes (entlang der seitlichen Grundgrenze zur unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Liegenschaft der Beschwerdeführerin) auf der Liegenschaft Wien 14., H. Gasse 13. Die Liegenschaft liegt im Bauland mit der Bauklasse römisch eins (beschränkt mit 7,5 m Gebäudehöhe) und offener oder gekuppelter Bauweise.

Im Zuge der am 19. Juli 2010 durchgeführten mündlichen Verhandlung erhob die Beschwerdeführerin als Nachbarin Einwendungen. Sie brachte im Wesentlichen (soweit noch beschwerdegegenständlich) vor, die Bodenfläche der Garage betrage laut Bauplan zumindest 52,7 m<sup>2</sup>, da auch Mauern in die Bodenfläche einzubeziehen seien, und verstoße somit gegen § 4 Abs. 4 Wiener Garagengesetz 2008 (WGG), wonach nur Kleinanlagen mit einer Bodenfläche bis zu 50 m<sup>2</sup> auf seitlichen Abstandsflächen zulässig seien. Mit dem durch einen Durchgang verbundenen, als Arbeitsraum bezeichneten Nebengebäude betrage die Bodenfläche der Garage sogar 77,6 m<sup>2</sup>. Auch das als Arbeitsraum bezeichnete Nebengebäude liege in der seitlichen Abstandsfläche. Zusammen mit dem dahinter liegenden Raum (für den bereits ein Konsens bestehe) und dem hinter der Garage befindlichen Nebenraum werde in der seitlichen Abstandsfläche eine Fläche von 68 m<sup>2</sup> erreicht. Diese Fläche überschreite sowohl das nach § 79 Abs. 3 der Bauordnung für Wien (BO) zulässige Ausmaß von 45 m<sup>2</sup> als auch das nach dem Bebauungsplan vorgesehene Höchstausmaß für Nebengebäude von 30 m<sup>2</sup>. Durch das Bauvorhaben werde die höchstzulässige bebaubare Fläche insgesamt überschritten. Im Zuge der am 19. Juli 2010 durchgeführten mündlichen Verhandlung erhob die Beschwerdeführerin als Nachbarin Einwendungen. Sie brachte im Wesentlichen (soweit noch beschwerdegegenständlich) vor, die Bodenfläche der Garage betrage laut Bauplan zumindest 52,7 m<sup>2</sup>, da auch Mauern in die Bodenfläche einzubeziehen seien, und verstoße somit gegen Paragraph 4, Absatz 4, Wiener Garagengesetz 2008 (WGG), wonach nur Kleinanlagen mit einer Bodenfläche bis zu 50 m<sup>2</sup> auf seitlichen Abstandsflächen zulässig seien. Mit dem durch einen Durchgang verbundenen, als Arbeitsraum bezeichneten Nebengebäude betrage die Bodenfläche der Garage sogar 77,6 m<sup>2</sup>. Auch das als Arbeitsraum bezeichnete Nebengebäude liege in der seitlichen Abstandsfläche. Zusammen mit dem dahinter liegenden Raum (für den bereits ein Konsens bestehe) und dem hinter der Garage befindlichen Nebenraum werde in der seitlichen Abstandsfläche eine Fläche von 68 m<sup>2</sup> erreicht. Diese Fläche überschreite sowohl das nach Paragraph 79, Absatz 3, der Bauordnung für Wien (BO) zulässige Ausmaß von 45 m<sup>2</sup> als auch das nach dem Bebauungsplan vorgesehene Höchstausmaß für Nebengebäude von 30 m<sup>2</sup>. Durch das Bauvorhaben werde die höchstzulässige bebaubare Fläche insgesamt überschritten.

Mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 26. Juli 2010 wurde die beantragte Baubewilligung gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) erteilt. Mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 26. Juli 2010 wurde die beantragte Baubewilligung gemäß Paragraph 70, der Bauordnung für Wien (BO) erteilt.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde die dagegen erhobene Berufung der Beschwerdeführerin gemäß § 66 Abs. 4 AVG als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid bestätigt. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde die dagegen erhobene Berufung der Beschwerdeführerin gemäß Paragraph 66, Absatz 4, AVG als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid bestätigt.

Begründend führte die belangte Behörde im Wesentlichen aus, dem Einreichplan sei zu entnehmen, dass die projektierte Garage ein Ausmaß von 49,99 m<sup>2</sup> aufweise und daher, zumal sie auch der Bestimmung des § 4 Abs. 4 WGG über die zulässige Höhe entspreche, eine Kleinanlage iSd § 4 Abs. 3 WGG darstelle, deren Errichtung in der seitlichen Abstandsfläche zulässig sei. Begründend führte die belangte Behörde im Wesentlichen aus, dem Einreichplan sei zu entnehmen, dass die projektierte Garage ein Ausmaß von 49,99 m<sup>2</sup> aufweise und daher, zumal sie auch der Bestimmung des Paragraph 4, Absatz 4, WGG über die zulässige Höhe entspreche, eine Kleinanlage iSd Paragraph 4, Absatz 3, WGG darstelle, deren Errichtung in der seitlichen Abstandsfläche zulässig sei.

Zum Vorbringen, bei dem als Gartengeräteraum bezeichneten Gebäude handle es sich nicht um ein Nebengebäude, sondern auf Grund des Umstandes, dass dieses mit der Garage durch einen Durchgang über die gesamte Breite des Raumes verbunden sei, um einen Teil der Garage, sodass diese die gemäß § 4 Abs. 3 WGG zulässige Fläche von 50 m<sup>2</sup> überschreite, sei festzuhalten, dass entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin der Gartengeräteraum nicht durch einen Durchgang mit der Garage verbunden, sondern lediglich von der Garage aus durch eine Tür zugänglich sei. Selbst eine Verbindung zum Hauptgebäude vermöge die Eigenschaft als Nebengebäude nicht zu hindern, sondern es komme

bei der Beurteilung, ob dieses selbständig in Erscheinung trete, lediglich auf das äußere Erscheinungsbild an. Dies müsse auch für ein Nebengebäude gelten, welches mit einer Garage verbunden sei. Dass der projektierte Gartengeräteraum von der Garage gesondert in Erscheinung trete, zeige sich insbesondere dadurch, dass er zum einen von außen einen eigenen Zugang und zum anderen eine vollkommen eigenständige Dachkonstruktion aufweise. Bei dem Gartengeräteraum handle es sich daher jedenfalls um ein Nebengebäude iSd § 82 BO, welches gemäß Abs. 3 leg. cit. auf Grund seiner Ausmaße und seiner Errichtung in einer Tiefe von mindestens 10 m von der Vorgartentiefe in der seitlichen Abstandsfläche zulässig sei. Zum Vorbringen, bei dem als Gartengeräteraum bezeichneten Gebäude handle es sich nicht um ein Nebengebäude, sondern auf Grund des Umstandes, dass dieses mit der Garage durch einen Durchgang über die gesamte Breite des Raumes verbunden sei, um einen Teil der Garage, sodass diese die gemäß Paragraph 4, Absatz 3, WGG zulässige Fläche von 50 m<sup>2</sup> überschreite, sei festzuhalten, dass entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin der Gartengeräteraum nicht durch einen Durchgang mit der Garage verbunden, sondern lediglich von der Garage aus durch eine Tür zugänglich sei. Selbst eine Verbindung zum Hauptgebäude vermöge die Eigenschaft als Nebengebäude nicht zu hindern, sondern es komme bei der Beurteilung, ob dieses selbständig in Erscheinung trete, lediglich auf das äußere Erscheinungsbild an. Dies müsse auch für ein Nebengebäude gelten, welches mit einer Garage verbunden sei. Dass der projektierte Gartengeräteraum von der Garage gesondert in Erscheinung trete, zeige sich insbesondere dadurch, dass er zum einen von außen einen eigenen Zugang und zum anderen eine vollkommen eigenständige Dachkonstruktion aufweise. Bei dem Gartengeräteraum handle es sich daher jedenfalls um ein Nebengebäude iSd Paragraph 82, BO, welches gemäß Absatz 3, leg. cit. auf Grund seiner Ausmaße und seiner Errichtung in einer Tiefe von mindestens 10 m von der Vorgartentiefe in der seitlichen Abstandsfläche zulässig sei.

Das Vorbringen der Beschwerdeführerin, wonach selbst wenn es sich bei dem Gartengeräteraum um ein Nebengebäude iSd § 82 BO handelte, dieser unzulässig sei, da gemäß Abs. 2 leg. cit. die Errichtung eines Nebengebäudes nur dann erlaubt sei, wenn auch ein Hauptgebäude vorhanden sei, jedoch die Garage selbst ein Neben- und kein Hauptgebäude darstelle, könne insofern nicht nachvollzogen werden, als unabhängig von der Garage das bereits auf dem Bauplatz befindliche Wohnhaus ein Hauptgebäude darstelle, sodass die Voraussetzungen des § 82 Abs. 2 BO für die Zulässigkeit der Errichtung eines Nebengebäudes erfüllt seien. Das Vorbringen der Beschwerdeführerin, wonach selbst wenn es sich bei dem Gartengeräteraum um ein Nebengebäude iSd Paragraph 82, BO handelte, dieser unzulässig sei, da gemäß Absatz 2, leg. cit. die Errichtung eines Nebengebäudes nur dann erlaubt sei, wenn auch ein Hauptgebäude vorhanden sei, jedoch die Garage selbst ein Neben- und kein Hauptgebäude darstelle, könne insofern nicht nachvollzogen werden, als unabhängig von der Garage das bereits auf dem Bauplatz befindliche Wohnhaus ein Hauptgebäude darstelle, sodass die Voraussetzungen des Paragraph 82, Absatz 2, BO für die Zulässigkeit der Errichtung eines Nebengebäudes erfüllt seien.

Weiters vermeine die Beschwerdeführerin, dass es sich auch bei dem als Arbeitsraum bezeichneten Gebäude um eine Garage und nicht um einen Zubau iSd § 60 Abs. 1 lit. a BO handeln würde, weshalb abermals gegen die Bestimmung des § 4 Abs. 3 WGG verstoßen werde, da Garagen auf seitlichen Abstandsflächen nur bis zu einer Bodenfläche von 50 m<sup>2</sup> zulässig seien. Zunächst sei dazu festzuhalten, dass Zubauten iSd § 60 Abs. 1 lit. a BO alle Vergrößerungen eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung seien. Der Arbeitsraum solle direkt an das bestehende Wohnhaus anschließend auf der ehemaligen Zufahrt zur Garage errichtet werden, wobei im ersten Obergeschoß über einem Teil des Arbeitsraumes ebenfalls eine waagrechte Vergrößerung des Wohnhauses erfolgen solle. Es handle sich daher bei dem Arbeitsraum nicht um ein eigenes Gebäude, sondern um einen in das Hauptgebäude integrierten Gebäudeteil, welcher mit der waagrechten Vergrößerung des Wohnhauses im ersten Obergeschoß in das Hauptgebäude eingebunden sei und einen einheitlichen Zubau iSd § 60 Abs. 1 lit. a BO bilde. Daran vermöge auch der Umstand nichts zu ändern, dass der Arbeitsraum im Vergleich zum Anbau im ersten Obergeschoss vorrücke, zumal dies für die Einhaltung der erforderlichen Belichtungsverhältnisse unabdingbar sei. Weiters vermeine die Beschwerdeführerin, dass es sich auch bei dem als Arbeitsraum bezeichneten Gebäude um eine Garage und nicht um einen Zubau iSd Paragraph 60, Absatz eins, Litera a, BO handeln würde, weshalb abermals gegen die Bestimmung des Paragraph 4, Absatz 3, WGG verstoßen werde, da Garagen auf seitlichen Abstandsflächen nur bis zu einer Bodenfläche von 50 m<sup>2</sup> zulässig seien. Zunächst sei dazu festzuhalten, dass Zubauten iSd Paragraph 60, Absatz eins, Litera a, BO alle Vergrößerungen eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung seien. Der Arbeitsraum solle direkt an das bestehende Wohnhaus anschließend auf der ehemaligen Zufahrt zur Garage errichtet werden, wobei im ersten Obergeschoß über einem Teil des Arbeitsraumes ebenfalls eine waagrechte Vergrößerung des Wohnhauses erfolgen

solle. Es handle sich daher bei dem Arbeitsraum nicht um ein eigenes Gebäude, sondern um einen in das Hauptgebäude integrierten Gebäudeteil, welcher mit der waagrechten Vergrößerung des Wohnhauses im ersten Obergeschoß in das Hauptgebäude eingebunden sei und einen einheitlichen Zubau iSd Paragraph 60, Absatz eins, Litera a, BO bilde. Daran vermöge auch der Umstand nichts zu ändern, dass der Arbeitsraum im Vergleich zum Anbau im ersten Obergeschoss vorrücke, zumal dies für die Einhaltung der erforderlichen Belichtungsverhältnisse unabdingbar sei.

Da weder der Gartengeräteraum, der ein Nebengebäude iSd § 82 BO darstelle, noch der Arbeitsraum, der ein Zubau iSd § 60 Abs. 1 lit. a BO sei, der Fläche der projektierten Garage zuzurechnen sei, werde durch die Garage (49,99 m<sup>2</sup>) das gemäß § 4 Abs. 3 WGG zulässige Ausmaß von 50 m<sup>2</sup> für die Errichtung von Kleinanlagen in der seitlichen Abstandsfläche eingehalten. Da weder der Gartengeräteraum, der ein Nebengebäude iSd Paragraph 82, BO darstelle, noch der Arbeitsraum, der ein Zubau iSd Paragraph 60, Absatz eins, Litera a, BO sei, der Fläche der projektierten Garage zuzurechnen sei, werde durch die Garage (49,99 m<sup>2</sup>) das gemäß Paragraph 4, Absatz 3, WGG zulässige Ausmaß von 50 m<sup>2</sup> für die Errichtung von Kleinanlagen in der seitlichen Abstandsfläche eingehalten.

Das Vorbringen, dass, wenn der Gartengeräteraum als Nebengebäude gewertet würde, sowohl gegen die Bestimmung des Bebauungsplanes, wonach pro Bauplatz nur ein Nebengebäude im Ausmaß von max. 30 m<sup>2</sup> zulässig sei, als auch gegen die Bestimmung des § 82 Abs. 2 BO, wonach die Fläche aller Nebengebäude auf demselben Bauplatz nicht mehr als 10 % des Bauplatzes ausmachen dürfe, verstoßen werde, da der Arbeitsraum ebenfalls ein Nebengebäude darstelle, gehe insofern ins Leere, als es sich bei dem Arbeitsraum eben nicht um ein Nebengebäude handle. Die Garage und der Gartengeräteraum würden zusammen eine Fläche von 62,40 m<sup>2</sup> aufweisen und somit das gemäß § 82 Abs. 2 BO für Nebengebäude zulässige Zehntel bei einer Grundstücksfläche von 625 m<sup>2</sup> einhalten. Das Vorbringen, dass, wenn der Gartengeräteraum als Nebengebäude gewertet würde, sowohl gegen die Bestimmung des Bebauungsplanes, wonach pro Bauplatz nur ein Nebengebäude im Ausmaß von max. 30 m<sup>2</sup> zulässig sei, als auch gegen die Bestimmung des Paragraph 82, Absatz 2, BO, wonach die Fläche aller Nebengebäude auf demselben Bauplatz nicht mehr als 10 % des Bauplatzes ausmachen dürfe, verstoßen werde, da der Arbeitsraum ebenfalls ein Nebengebäude darstelle, gehe insofern ins Leere, als es sich bei dem Arbeitsraum eben nicht um ein Nebengebäude handle. Die Garage und der Gartengeräteraum würden zusammen eine Fläche von 62,40 m<sup>2</sup> aufweisen und somit das gemäß Paragraph 82, Absatz 2, BO für Nebengebäude zulässige Zehntel bei einer Grundstücksfläche von 625 m<sup>2</sup> einhalten.

Sofern die Beschwerdeführerin moniere, dass der Gartengeräteraum als Teil der Garage zu werten sei, die in der Abstandsfläche nach § 79 Abs. 3 BO höchstzulässige Fläche von 45 m<sup>2</sup> durch diese gemeinsam mit einem Teil des Arbeitsraumes und dem dahintergelegenen Hobbyraum überschritten werde, sei zunächst festzuhalten, dass der Gartengeräteraum ein Nebengebäude iSd § 82 BO darstelle und somit der Garage nicht zuzurechnen sei. Die Zulässigkeit der Errichtung des Gartengeräteräumes als Nebengebäude und der Garage in der seitlichen Abstandsfläche ergebe sich daher bereits aus der Bestimmung des § 82 Abs. 4 BO bzw. des § 4 Abs. 3 WGG und es finde § 79 Abs. 3 BO diesbezüglich keine Anwendung. Gegenständlich würden der Arbeitsraum und der Hobbyraum im Ausmaß von einer Breite von 2,8 m und insgesamt einer Länge von 13,55 m auf die Hälfte des normierten Abstandes von 6 m zu der Nachbargrenze heranragen und dort eine Fläche von 37,94 m<sup>2</sup> einnehmen, weshalb das gemäß § 79 Abs. 3 BO zulässige Flächenausmaß von 45 m<sup>2</sup> eingehalten werde. Sofern die Beschwerdeführerin moniere, dass der Gartengeräteraum als Teil der Garage zu werten sei, die in der Abstandsfläche nach Paragraph 79, Absatz 3, BO höchstzulässige Fläche von 45 m<sup>2</sup> durch diese gemeinsam mit einem Teil des Arbeitsraumes und dem dahintergelegenen Hobbyraum überschritten werde, sei zunächst festzuhalten, dass der Gartengeräteraum ein Nebengebäude iSd Paragraph 82, BO darstelle und somit der Garage nicht zuzurechnen sei. Die Zulässigkeit der Errichtung des Gartengeräteräumes als Nebengebäude und der Garage in der seitlichen Abstandsfläche ergebe sich daher bereits aus der Bestimmung des Paragraph 82, Absatz 4, BO bzw. des Paragraph 4, Absatz 3, WGG und es finde Paragraph 79, Absatz 3, BO diesbezüglich keine Anwendung. Gegenständlich würden der Arbeitsraum und der Hobbyraum im Ausmaß von einer Breite von 2,8 m und insgesamt einer Länge von 13,55 m auf die Hälfte des normierten Abstandes von 6 m zu der Nachbargrenze heranragen und dort eine Fläche von 37,94 m<sup>2</sup> einnehmen, weshalb das gemäß Paragraph 79, Absatz 3, BO zulässige Flächenausmaß von 45 m<sup>2</sup> eingehalten werde.

Sowohl aus dem Einreichplan selbst als auch aus der darin enthaltenen, vom bautechnischen Amtssachverständigen überprüften und für richtig befundenen Berechnung der bebauten Fläche gehe eindeutig hervor, dass die bebaute

Fläche des Hauptgebäudes 128,64 m<sup>2</sup> betrage und das Nebengebäude und die Garage zusammen eine bebaute Gesamtfläche von 62,40 m<sup>2</sup> aufwiesen, sodass insgesamt eine Fläche von 191,04 m<sup>2</sup> bebaut wäre. Durch das gegenständliche Bauvorhaben würden daher sowohl die gemäß § 76 Abs. 10 BO maximal bebaubare Fläche von einem Drittel der Bauplatzfläche als auch die in dieser Bestimmung ausgewiesene Beschränkung der bebauten Fläche von 470 m<sup>2</sup> unterschritten. Sowohl aus dem Einreichplan selbst als auch aus der darin enthaltenen, vom bautechnischen Amtssachverständigen überprüften und für richtig befundenen Berechnung der bebauten Fläche gehe eindeutig hervor, dass die bebaute Fläche des Hauptgebäudes 128,64 m<sup>2</sup> betrage und das Nebengebäude und die Garage zusammen eine bebaute Gesamtfläche von 62,40 m<sup>2</sup> aufwiesen, sodass insgesamt eine Fläche von 191,04 m<sup>2</sup> bebaut wäre. Durch das gegenständliche Bauvorhaben würden daher sowohl die gemäß Paragraph 76, Absatz 10, BO maximal bebaubare Fläche von einem Drittel der Bauplatzfläche als auch die in dieser Bestimmung ausgewiesene Beschränkung der bebauten Fläche von 470 m<sup>2</sup> unterschritten.

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

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwohnen:

Die Beschwerdeführerin bringt vor, die belangte Behörde habe zutreffend festgestellt, dass der im Einreichplan als Arbeitsraum bezeichnete Raum im Vergleich zum Anbau im ersten Obergeschoß vorrücke. Mit dieser Bauweise verstoße das gegenständliche Objekt gegen den klaren Wortlaut des Flächenwidmungsplanes, nach dessen Punkt 3.1.1. Baumassen an den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fronten nicht gestaffelt werden dürften. Die gewählte Bauweise stelle eine Staffelung dar, die auch die Vorschriften über die flächenmäßige Ausnützbarkeit des Bauplatzes verletze.

Zur Qualifikation des im Einreichplan als Arbeitsraum bezeichneten Raumes als Zubau iSd § 60 Abs. 1 lit. a BO bringt die Beschwerdeführerin vor, der Arbeitsraum unterscheide sich nach dem äußeren Erscheinungsbild gänzlich vom Hauptgebäude. Er weise im Gegensatz zum Hauptgebäude ein Flachdach auf und ähnele daher in seiner Erscheinung der Garage und dem Gartengeräteraum, die ebenfalls ein Flachdach hätten. Es bestehe zwar kein direkter Zugang vom Arbeitsraum zum Hauptgebäude, sehr wohl jedoch ein Zugang zu beiden Garagen und eine garagenähnliche Einfahrt. Auch wenn von der vom Bauwerber genannten Raumwidmung auszugehen sei, könne die Prüfung nicht alleine bei der Bezeichnung der einzelnen Räume bzw. Gebäudeteile halt machen, insbesondere dann, wenn bei der Gesamtbetrachtung des Projektes die erklärte Widmung unglaubwürdig sei. Der Arbeitsraum weise für sich allein genommen eine Fläche von 33,72 m<sup>2</sup> auf und entspreche daher nicht Punkt 3.1.6 des Flächenwidmungsplanes, wonach pro Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einer bebauten Fläche von max. 30 m<sup>2</sup> zulässig sei. Da die belangte Behörde auch das im Einreichplan als Gartengerätehaus bezeichnete Gebäude als Nebengebäude werte, liege bereits aus dem Grund, dass pro Bauplatz nur ein Nebengebäude errichtet werden dürfe, eine rechtswidrige Erteilung der Baubewilligung vor.

Zur Qualifikation des im Einreichplan als Arbeitsraum bezeichneten Raumes als Zubau iSd Paragraph 60, Absatz eins, Litera a, BO bringt die Beschwerdeführerin vor, der Arbeitsraum unterscheide sich nach dem äußeren Erscheinungsbild gänzlich vom Hauptgebäude. Er weise im Gegensatz zum Hauptgebäude ein Flachdach auf und ähnele daher in seiner Erscheinung der Garage und dem Gartengeräteraum, die ebenfalls ein Flachdach hätten. Es bestehe zwar kein direkter Zugang vom Arbeitsraum zum Hauptgebäude, sehr wohl jedoch ein Zugang zu beiden Garagen und eine garagenähnliche Einfahrt. Auch wenn von der vom Bauwerber genannten Raumwidmung auszugehen sei, könne die Prüfung nicht alleine bei der Bezeichnung der einzelnen Räume bzw. Gebäudeteile halt machen, insbesondere dann, wenn bei der Gesamtbetrachtung des Projektes die erklärte Widmung unglaubwürdig sei. Der Arbeitsraum weise für sich allein genommen eine Fläche von 33,72 m<sup>2</sup> auf und entspreche daher nicht Punkt 3.1.6 des Flächenwidmungsplanes, wonach pro Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einer bebauten Fläche von max. 30 m<sup>2</sup> zulässig sei. Da die belangte Behörde auch das im Einreichplan als Gartengerätehaus bezeichnete Gebäude als Nebengebäude werte, liege bereits aus dem Grund, dass pro Bauplatz nur ein Nebengebäude errichtet werden dürfe, eine rechtswidrige Erteilung der Baubewilligung vor.

Als Verfahrensfehler rügt die Beschwerdeführerin, dass die belangte Behörde ohne nähere Begründung die Größe der neu zu errichtenden Garage in Abweichung vom Einreichplan (48,32 m<sup>2</sup>) mit 49,99 m<sup>2</sup> festgestellt habe. Da die

Beschwerdeführerin im gesamten Verfahren geltend gemacht habe, dass die Garage rechtswidrig die Abstandsfläche zu ihrem Grund und Boden nicht einhalte, weil diese die zulässige Größe von 50 m<sup>2</sup> nach dem WGG überschreite, sei dieser Verfahrensfehler auch relevant.

Im Beschwerdefall ist die Bauordnung für Wien (BO) in der Fassung LGBl. Nr. 25/2009 anzuwenden. Im Beschwerdefall ist die Bauordnung für Wien (BO) in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 25 aus 2009, anzuwenden.

Gemäß § 134a Abs. 1 BO werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutz dienen, begründet: Gemäß Paragraph 134 a, Absatz eins, BO werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutz 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;

f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen."

Gemäß § 60 Abs. 1 lit. a BO ist ein einzelnes Gebäude ein raumbildendes Bauwerk, das in seiner 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. Ein Raum liegt nach dieser Bestimmung vor, wenn eine Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfanges von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen ist; ein Aufenthaltsraum muss allseits umschlossen sein. Zubauten sind gemäß § 60 Abs. 1 lit. a BO alle Vergrößerungen eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung, ausgenommen die Errichtung von Dachgauben. Gemäß Paragraph 60, Absatz eins, Litera a, BO ist ein einzelnes Gebäude ein raumbildendes Bauwerk, das in seiner 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. Ein Raum liegt nach dieser Bestimmung vor, wenn eine Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfanges von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen ist; ein Aufenthaltsraum muss allseits umschlossen sein. Zubauten sind gemäß Paragraph 60, Absatz eins, Litera a, BO alle Vergrößerungen eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung, ausgenommen die Errichtung von Dachgauben.

In die Abstandsflächen darf gemäß § 79 Abs. 3 BO mit Gebäuden auf höchstens die Hälfte des Abstandes an die Nachbargrenzen herangerückt werden, wobei die über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche je Front in den Bauklassen I und II 45 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. In die Abstandsflächen darf gemäß Paragraph 79, Absatz 3, BO mit Gebäuden auf höchstens die Hälfte des Abstandes an die Nachbargrenzen herangerückt werden, wobei die über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche je Front in den Bauklassen römisch eins und römisch zwei 45 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf.

§ 82 BO lautet: Paragraph 82, BO lautet:

"Nebengebäude

§ 82. (1) Nebengebäude sind Gebäude oder gesondert in Erscheinung tretende Teile eines Gebäudes, wenn sie nicht mehr als ein über dem anschließenden Gelände liegendes Geschoß aufweisen, keine Aufenthaltsräume enthalten und eine bebaute Grundfläche von nicht mehr als 100 m<sup>2</sup>, in Gartensiedlungsgebieten von nicht mehr als 5 m<sup>2</sup> haben. Paragraph 82, (1) Nebengebäude sind Gebäude oder gesondert in Erscheinung tretende Teile eines Gebäudes, wenn sie nicht mehr als ein über dem anschließenden Gelände liegendes Geschoß aufweisen, keine Aufenthaltsräume enthalten und eine bebaute Grundfläche von nicht mehr als 100 m<sup>2</sup>, in Gartensiedlungsgebieten von nicht mehr als

5 m<sup>2</sup> haben.

1. (2) Absatz 2, Die Errichtung eines Nebengebäudes setzt das Vorhandensein oder das gleichzeitige Errichten eines Hauptgebäudes voraus. Die Fläche aller Nebengebäude auf demselben Bauplatz darf nicht mehr als 1/10 seiner Fläche betragen.
2. (3) Absatz 3, Nebengebäude dürfen auf allen kraft des Bebauungsplanes unbebaut zu belassenden Flächen des Bauplatzes errichtet werden, wenn für diese Flächen nicht die gärtnerische Ausgestaltung gemäß § 5 Abs. 4 lit. p angeordnet ist. In Vorgärten und auf Abstandsflächen sind Nebengebäude unbeschadet des Abs. 4 und der Bestimmungen über die Errichtung von Garagen unzulässig. Nebengebäude dürfen auf allen kraft des Bebauungsplanes unbebaut zu belassenden Flächen des Bauplatzes errichtet werden, wenn für diese Flächen nicht die gärtnerische Ausgestaltung gemäß Paragraph 5, Absatz 4, Litera p, angeordnet ist. In Vorgärten und auf Abstandsflächen sind Nebengebäude unbeschadet des Absatz 4 und der Bestimmungen über die Errichtung von Garagen unzulässig.
3. (4) Absatz 4, Beträgt die Gebäudehöhe von Nebengebäuden nicht mehr als 2,50 m und die Firsthöhe nicht mehr als 3,50 m und werden sie in einer Tiefe von mindestens 10 m ab der Vorgartentiefe errichtet, dürfen sie auch auf den kraft Gesetzes oder des Bebauungsplanes ansonsten unbebaut zu belassenden Flächen des Bauplatzes errichtet werden; die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung von Grundflächen nach § 5 Abs. 4 lit. p steht dem nicht entgegen. Beträgt die Gebäudehöhe von Nebengebäuden nicht mehr als 2,50 m und die Firsthöhe nicht mehr als 3,50 m und werden sie in einer Tiefe von mindestens 10 m ab der Vorgartentiefe errichtet, dürfen sie auch auf den kraft Gesetzes oder des Bebauungsplanes ansonsten unbebaut zu belassenden Flächen des Bauplatzes errichtet werden; die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung von Grundflächen nach Paragraph 5, Absatz 4, Litera p, steht dem nicht entgegen.
4. (5) Absatz 5, Die durch Nebengebäude in Anspruch genommene Grundfläche ist auf die nach den gesetzlichen Ausnutzbarkeitsbestimmungen bebaubare Fläche und die nach § 5 Abs. 4 lit. d durch den Bebauungsplan beschränkte bebaubare Fläche des Bauplatzes anzurechnen. Im Gartensiedlungsgebiet ist die mit einem Nebengebäude bebaute Grundfläche auf die Ausnutzbarkeitsbestimmungen eines Bauloses dann anzurechnen, wenn die bebaubare Fläche im Bebauungsplan mit mindestens 100 m<sup>2</sup> festgesetzt ist. Die durch Nebengebäude in Anspruch genommene Grundfläche ist auf die nach den gesetzlichen Ausnutzbarkeitsbestimmungen bebaubare Fläche und die nach Paragraph 5, Absatz 4, Litera d, durch den Bebauungsplan beschränkte bebaubare Fläche des Bauplatzes anzurechnen. Im Gartensiedlungsgebiet ist die mit einem Nebengebäude bebaute Grundfläche auf die Ausnutzbarkeitsbestimmungen eines Bauloses dann anzurechnen, wenn die bebaubare Fläche im Bebauungsplan mit mindestens 100 m<sup>2</sup> festgesetzt ist.
5. (6) Absatz 6, Den Bestimmungen der Abs. 2 bis 5 unterliegen auch Flugdächer jeder Größe. "Den Bestimmungen der Absatz 2 bis 5 unterliegen auch Flugdächer jeder Größe."

Gemäß § 4 Abs. 3 Wiener Garagengesetz 2008 (WGG), LGBl. Nr. 34/2009, sind Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen auf gärtnerisch auszugestaltenden Teilen der Liegenschaft grundsätzlich unzulässig. Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen mit einer Nutzfläche von nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> sind in den Bauklassen I und II auf seitlichen Abstandsflächen, im Vorgarten jedoch dann zulässig, wenn ihre Errichtung auf seitlichen Abstandsflächen oder auf Teilen der Liegenschaft, die der Bebauung offenstehen, im Hinblick auf die Geländeverhältnisse oder wegen des vorhandenen Baubestandes nicht zumutbar ist. Gemäß Paragraph 4, Absatz 3, Wiener Garagengesetz 2008 (WGG), Landesgesetzblatt Nr. 34 aus 2009,, sind Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen auf gärtnerisch auszugestaltenden Teilen der Liegenschaft grundsätzlich unzulässig. Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen mit einer Nutzfläche von nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> sind in den Bauklassen römisch eins und römisch zwei auf seitlichen Abstandsflächen, im Vorgarten jedoch dann zulässig, wenn ihre Errichtung auf seitlichen Abstandsflächen oder auf Teilen der Liegenschaft, die der Bebauung offenstehen, im Hinblick auf die Geländeverhältnisse oder wegen des vorhandenen Baubestandes nicht zumutbar ist.

Soweit sich die Beschwerdeführerin gegen die Staffelung wendet, ist festzuhalten, dass es sich bei den Regelungen darüber um Vorschriften im Sinne des Ortsbildes handelt und Nachbarn bei Fragen des Ortsbildes kein Mitspracherecht zukommt (vgl. Moritz, Bauordnung für Wien, 4. Auflage, S. 349 und S. 355). Inwiefern die gegenüber dem Erdgeschoss zurückrückende Staffelung Auswirkungen auf die flächenmäßige Ausnützung des Bauplatzes haben sollte, wird in der Beschwerde nicht ausgeführt und ist auch nicht ersichtlich. Soweit sich die

Beschwerdeführerin gegen die Staffelung wendet, ist festzuhalten, dass es sich bei den Regelungen darüber um Vorschriften im Sinne des Ortsbildes handelt und Nachbarn bei Fragen des Ortsbildes kein Mitspracherecht zukommt (vergleiche Moritz, Bauordnung für Wien, 4. Auflage, S. 349 und S. 355). Inwiefern die gegenüber dem Erdgeschoss zurückrückende Staffelung Auswirkungen auf die flächenmäßige Ausnützung des Bauplatzes haben sollte, wird in der Beschwerde nicht ausgeführt und ist auch nicht ersichtlich.

Die Ausführungen in der Beschwerde, dass die belangte Behörde die Größe der Garage falsch angenommen habe, zeigen keinen relevanten Verfahrensmangel auf, da auch das von der Beschwerdeführerin in der Beschwerde genannte Maß von 49,99 m<sup>2</sup> unter dem zulässigen von 50 m<sup>2</sup> liegt.

Die Beschwerdeführerin wendet sich in der Beschwerde gegen die Annahme, der projektierte Arbeitsraum sei ein Zubau zum Hauptgebäude iSd § 60 Abs. 1 lit. a BO. Es kann dahingestellt bleiben, ob der Arbeitsraum ein Nebengebäude ist oder nicht. Wird nämlich die durch ein Hauptgebäude bebaubare Fläche (allenfalls auch im Seitenabstand) nicht ausgenützt (was nach den von der Beschwerdeführerin nicht bestrittenen Ausführungen der belangten Behörde hier der Fall ist), kann keine Verletzung im Nachbarrecht auf Einhaltung der flächenmäßigen Ausnützbarkeit des Bauplatzes bzw. auf Einhaltung des Seitenabstandes gegeben sein, wenn diese "unausgenützte" Fläche nun verbaut wird, und sei es auch durch ein Nebengebäude. Die Beschwerdeführerin wendet sich in der Beschwerde gegen die Annahme, der projektierte Arbeitsraum sei ein Zubau zum Hauptgebäude iSd Paragraph 60, Absatz eins, Litera a, BO. Es kann dahingestellt bleiben, ob der Arbeitsraum ein Nebengebäude ist oder nicht. Wird nämlich die durch ein Hauptgebäude bebaubare Fläche (allenfalls auch im Seitenabstand) nicht ausgenützt (was nach den von der Beschwerdeführerin nicht bestrittenen Ausführungen der belangten Behörde hier der Fall ist), kann keine Verletzung im Nachbarrecht auf Einhaltung der flächenmäßigen Ausnützbarkeit des Bauplatzes bzw. auf Einhaltung des Seitenabstandes gegeben sein, wenn diese "unausgenützte" Fläche nun verbaut wird, und sei es auch durch ein Nebengebäude.

Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet und war gemäß § 42 Abs. 1 BO abzuweisen. Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet und war gemäß Paragraph 42, Absatz eins, BO abzuweisen.

Die Entscheidung über den Aufwandsatz beruht auf den §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Die Entscheidung über den Aufwandsatz beruht auf den Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 27. Februar 2013

#### **Schlagworte**

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Abstandsvorschriften BauRallg5/1/1  
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:2013:2011050021.X00

#### **Im RIS seit**

20.03.2013

#### **Zuletzt aktualisiert am**

29.03.2013

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