

TE Vwgh Erkenntnis 2011/12/13 2010/05/0013

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.12.2011

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;
BauRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Rehak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Kalanj, über die Beschwerde des Dr. WH in Wien, vertreten durch Dr. Heinz-Peter Wachter, Rechtsanwalt in 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 83- 85/18, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 24. November 2009, Zl. BOB-518/09, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: C GmbH in Wien, vertreten durch Dax & Partner Rechtsanwälte GmbH, 1030 Wien, Zaunergasse 4- 6; weitere Partei: Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.106,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Am 18. Dezember 2008 langte beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, eine Einreichung der mitbeteiligten Partei zur Durchführung eines vereinfachten Baubewilligungsverfahrens gemäß § 70a Bauordnung für Wien (BO) betreffend die Errichtung eines Wohnhauses auf einer näher bezeichneten Liegenschaft in Wien ein. Das Bauvorhaben wurde von der Baubehörde nicht untersagt. Am 18. Dezember 2008 langte beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, eine Einreichung der mitbeteiligten Partei zur Durchführung eines vereinfachten

Baubewilligungsverfahren gemäß Paragraph 70 a, Bauordnung für Wien (BO) betreffend die Errichtung eines Wohnhauses auf einer näher bezeichneten Liegenschaft in Wien ein. Das Bauvorhaben wurde von der Baubehörde nicht untersagt.

Mit Schreiben vom 22. April 2009 erhob der Beschwerdeführer als Eigentümer des unmittelbar an die verfahrensgegenständliche Liegenschaft angrenzenden Grundstücks näher begründete Einwendungen gegen das gegenständliche Bauvorhaben und machte eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe sowie des höchstzulässigen Punktes des Daches, die Unzulässigkeit von Geländeänderungen, wodurch versucht werde, unter Niveau liegende Räumlichkeiten als Wohnräume zu gestalten, und eine Überschreitung der höchstzulässigen bebaubaren Fläche durch ober- und unterirdische Bauten und Bauteile (Erker) geltend. Ebenso widersprächen die exzessive Rampenerrichtung, Terrassen und sonstige Steinböden dem Grundsatz der gärtnerischen Gestaltung, der projektierte Windfang den Bestimmungen des § 79 Abs. 5 BO und die Mauer an der westlichen Grundgrenze den Bebauungsplanbestimmungen. Die geplanten Stiegenanlagen und Wege seien im Seitenabstand angelegt. Zudem ergäben sich Ungereimtheiten hinsichtlich der in den Unterlagen zum Bauvorhaben dokumentierten Höhenkoten; diese seien nicht durch einen entsprechenden Plan eines Zivilingenieurs für Vermessungswesen dokumentiert. Die vom Planverfasser abzugebende Erklärung iSd § 70a Abs. 1 BO habe er im Zuge der Akteneinsicht nicht vorgefunden.

Mit Schreiben vom 22. April 2009 erhob der Beschwerdeführer als Eigentümer des unmittelbar an die verfahrensgegenständliche Liegenschaft angrenzenden Grundstücks näher begründete Einwendungen gegen das gegenständliche Bauvorhaben und machte eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe sowie des höchstzulässigen Punktes des Daches, die Unzulässigkeit von Geländeänderungen, wodurch versucht werde, unter Niveau liegende Räumlichkeiten als Wohnräume zu gestalten, und eine Überschreitung der höchstzulässigen bebaubaren Fläche durch ober- und unterirdische Bauten und Bauteile (Erker) geltend. Ebenso widersprächen die exzessive Rampenerrichtung, Terrassen und sonstige Steinböden dem Grundsatz der gärtnerischen Gestaltung, der projektierte Windfang den Bestimmungen des Paragraph 79, Absatz 5, BO und die Mauer an der westlichen Grundgrenze den Bebauungsplanbestimmungen. Die geplanten Stiegenanlagen und Wege seien im Seitenabstand angelegt. Zudem ergäben sich Ungereimtheiten hinsichtlich der in den Unterlagen zum Bauvorhaben dokumentierten Höhenkoten; diese seien nicht durch einen entsprechenden Plan eines Zivilingenieurs für Vermessungswesen dokumentiert. Die vom Planverfasser abzugebende Erklärung iSd Paragraph 70 a, Absatz eins, BO habe er im Zuge der Akteneinsicht nicht vorgefunden.

In weiterer Folge wurde der Baubeginn mit 29. Juni 2009 bekannt gegeben.

Mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, vom 21. Juli 2009 wurden die vom Beschwerdeführer erhobenen Einwendungen,

1. 1.)eins,
die Planunterlagen seien unvollständig und nicht korrekt,
2. 2.)2,
die zulässige Gebäudehöhe werde überschritten,
3. 3.)3,
die gärtnerisch auszugestaltenden Flächen würden unzulässig exzessiv verbaut,
- 4.) der Windfang entspreche nicht den Anforderungen des § 79 Abs. 5 BO, 4.) der Windfang entspreche nicht den Anforderungen des Paragraph 79, Absatz 5, BO,
- 5.) im Erdgeschoss werde die zulässige bebaubare Fläche überschritten,
- 6.) der Erker überschreite das zulässige Flächenausmaß als unbegründet abgewiesen und die Einwendungen,
- 7.) es sei keine gültige Erklärung eines Ziviltechnikers vorgelegt worden,
1. 8.)8,
der höchst zulässige Punkt des Daches werde überschritten,
2. 9.)9,
durch unzulässige Geländeänderungen würden in unzulässiger Weise unter Niveau liegende Räumlichkeiten als Wohnräume ausgestaltet werden,
- 10.) die gärtnerisch auszugestaltenden Flächen werden durch unterirdische Bauteile unzulässig

verbaut,

11.) es sei unzulässiger Weise beabsichtigt in einem Gartensiedlungsgebiet Wohnungseigentum zu begründen,

12.) die Mauer an der westlichen Grundgrenze entspreche nicht dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan als unzulässig zurückgewiesen.

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung brachte der Beschwerdeführer im Wesentlichen vor, dass die Vorlage der gültigen Erklärung eines Ziviltechnikers für ihn als Nachbarn wesentlich sei, zumal bei der Frage der Durchführung des vereinfachten Bewilligungsverfahrens oder eines "normalen" Bewilligungsverfahrens Unterschiede betreffend Fristen und sonstige Vorschriften für die Wahrung der Nachbarrechte bestünden. Gleichsam würden sich seine Einwendungen betreffend die Überschreitung des höchsten zulässigen Punktes des Daches und die unzulässigen Geländeänderungen auf die Gebäudehöhe iSd § 134a Abs. 1 lit. b BO beziehen. Der Beschwerdeführer machte weiters geltend, dass die Ausführungen der erstinstanzlichen Behörde, die zulässige Gebäudehöhe sei aus der relativen Bezugnahme der ausgewiesenen Gebäude- und Geländekotierungen abzuleiten und zu berechnen und nicht aus den bloßen absoluten und nominalen Höhen- und Kotierungswerten, rechtswidrig seien und gegen die Bestimmungen der Bauordnung verstießen. Auch werde der Ansatz des Gebäudes mit der Höhe "00=110" m über Wiener Null durch keinerlei Unterlagen, wie beispielsweise durch die Feststellungen eines Zivilingenieurs für Vermessungswesen, dokumentiert, sodass die gesetzmäßige Einhaltung der zulässigen Bebauungshöhe nicht nachvollzogen werden könne. Schließlich ließen sich bezüglich der unterirdischen Bauten und Bauteile aus dem erstinstanzlichen Bescheid keinerlei Feststellungen entnehmen. In der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung brachte der Beschwerdeführer im Wesentlichen vor, dass die Vorlage der gültigen Erklärung eines Ziviltechnikers für ihn als Nachbarn wesentlich sei, zumal bei der Frage der Durchführung des vereinfachten Bewilligungsverfahrens oder eines "normalen" Bewilligungsverfahrens Unterschiede betreffend Fristen und sonstige Vorschriften für die Wahrung der Nachbarrechte bestünden. Gleichsam würden sich seine Einwendungen betreffend die Überschreitung des höchsten zulässigen Punktes des Daches und die unzulässigen Geländeänderungen auf die Gebäudehöhe iSd Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera b, BO beziehen. Der Beschwerdeführer machte weiters geltend, dass die Ausführungen der erstinstanzlichen Behörde, die zulässige Gebäudehöhe sei aus der relativen Bezugnahme der ausgewiesenen Gebäude- und Geländekotierungen abzuleiten und zu berechnen und nicht aus den bloßen absoluten und nominalen Höhen- und Kotierungswerten, rechtswidrig seien und gegen die Bestimmungen der Bauordnung verstießen. Auch werde der Ansatz des Gebäudes mit der Höhe "00=110" m über Wiener Null durch keinerlei Unterlagen, wie beispielsweise durch die Feststellungen eines Zivilingenieurs für Vermessungswesen, dokumentiert, sodass die gesetzmäßige Einhaltung der zulässigen Bebauungshöhe nicht nachvollzogen werden könne. Schließlich ließen sich bezüglich der unterirdischen Bauten und Bauteile aus dem erstinstanzlichen Bescheid keinerlei Feststellungen entnehmen.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Berufung des Beschwerdeführers gemäß § 66 Abs. 4 AVG als unbegründet abgewiesen und der erstinstanzliche Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass die Einwendung Punkt 7.) - soweit sie sich auf die Frage der Zulässigkeit des vereinfachten Baubewilligungsverfahrens gemäß § 70a BO bezieht - und die Einwendung Punkt 8.) als unbegründet abgewiesen wurden. Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Berufung des Beschwerdeführers gemäß Paragraph 66, Absatz 4, AVG als unbegründet abgewiesen und der erstinstanzliche Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass die Einwendung Punkt 7.) - soweit sie sich auf die Frage der Zulässigkeit des vereinfachten Baubewilligungsverfahrens gemäß Paragraph 70 a, BO bezieht - und die Einwendung Punkt 8.) als unbegründet abgewiesen wurden.

In ihrer Begründung wies die belangte Behörde nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens und Wiedergabe der maßgeblichen Rechtslage einschließlich der im vorliegenden Fall anzuwendenden Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes Nr. 7695 zunächst darauf hin, dass dem Nachbarn lediglich ein Rechtsanspruch darauf zukomme, dass die ihm zugekehrte Front des geplanten Gebäudes die höchstzulässige Gebäudehöhe nicht überschreite. Die vom Bauvorhaben betroffene Liegenschaft weise die Widmung Gartensiedlungsgebiet auf, weshalb gemäß § 75 Abs. 7 BO die Gebäudehöhe 5,50 m nicht überschreiten dürfe, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimme. Aus den im vorliegenden Fall maßgeblichen Bebauungsbestimmungen ergebe sich, dass der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,50 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände und weiters der höchste Punkt des Daches

des zu errichtenden Gebäudes nicht höher als 4,50 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen dürfe. Demnach seien die höchstzulässige Gebäudehöhe mit 7,00 m (5,50 m + 1,50 m) und die höchstzulässige Firsthöhe mit 4,50 m beschränkt. Die bebaute Fläche dürfe maximal 100 m² bzw. 25 % je Baulos betragen. In ihrer Begründung wies die belangte Behörde nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens und Wiedergabe der maßgeblichen Rechtslage einschließlich der im vorliegenden Fall anzuwendenden Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes Nr. 7695 zunächst darauf hin, dass dem Nachbarn lediglich ein Rechtsanspruch darauf zukomme, dass die ihm zugekehrte Front des geplanten Gebäudes die höchstzulässige Gebäudehöhe nicht überschreite. Die vom Bauvorhaben betroffene Liegenschaft weise die Widmung Gartensiedlungsgebiet auf, weshalb gemäß Paragraph 75, Absatz 7, BO die Gebäudehöhe 5,50 m nicht überschreiten dürfe, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimme. Aus den im vorliegenden Fall maßgeblichen Bebauungsbestimmungen ergebe sich, dass der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,50 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände und weiters der höchste Punkt des Daches des zu errichtenden Gebäudes nicht höher als 4,50 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen dürfe. Demnach seien die höchstzulässige Gebäudehöhe mit 7,00 m (5,50 m + 1,50 m) und die höchstzulässige Firsthöhe mit 4,50 m beschränkt. Die bebaute Fläche dürfe maximal 100 m² bzw. 25 % je Baulos betragen.

Zur Ermittlung der Gebäudehöhe sei vom anschließenden Gelände, wie es nach dem Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Bauführung vorhanden sein werde, auszugehen. Nach der im Akt erliegenden und vom bautechnischen Amtssachverständigen überprüften Fassadenabwicklung ergebe sich eine gemittelte Gebäudehöhe von 5,49 m, die somit unter der höchstzulässigen Gebäudehöhe von 5,50 m liege. Weiters sei dem Einreichplan zweifelsfrei zu entnehmen, dass auch der obere Abschluss aller Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,50 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe von 5,50 m über dem anschließenden Gelände liege, was insbesondere auf die dem Beschwerdeführer zugekehrte West-Front des Bauvorhabens zutreffe. Der für die Gebäudehöhe relevante obere Abschluss komme bei +10,49 zu liegen. Ausgehend von der Höhenlage des anschließenden Geländes (von +4,97 im Bereich der linken und von +5,00 im Bereich der rechten Gebäudeecke) betrage die maximale Gebäudehöhe daher 5,52 m. Dem Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach in Bezug auf die West-Front die Gebäudehöhe 5,75 m betrage, hielt die belangte Behörde entgegen, dass sich die von ihm für diese Berechnung herangezogene Kote von +4,74 nicht auf die Höhenlage des anschließenden Geländes im Bereich der Gebäudefront, sondern auf das Höhengniveau der zum Hauseingang führenden Rampe beziehe, und darüber hinaus auch bei Zugrundelegung dieser Kote die höchstzulässige Gebäudehöhe (5,50 m + 1,50 m) eingehalten wäre. Der an der West-Front vor dem Hauseingang situierte Windfang bleibe als vor die Gebäudefront springender Gebäudeteil gemäß § 81 Abs. 1 BO bei der Berechnung der Gebäudehöhe außer Betracht. Aber selbst von dieser tieferen Höhenlage ausgehend wäre das höchstzulässige Ausmaß der Gebäudehöhe (5,50 m + 1,50 m) an der West-Front nicht überschritten, sodass der Beschwerdeführer in seinem Nachbarrecht auf Einhaltung der Gebäudehöhe nicht beeinträchtigt sein könne. Zur Ermittlung der Gebäudehöhe sei vom anschließenden Gelände, wie es nach dem Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Bauführung vorhanden sein werde, auszugehen. Nach der im Akt erliegenden und vom bautechnischen Amtssachverständigen überprüften Fassadenabwicklung ergebe sich eine gemittelte Gebäudehöhe von 5,49 m, die somit unter der höchstzulässigen Gebäudehöhe von 5,50 m liege. Weiters sei dem Einreichplan zweifelsfrei zu entnehmen, dass auch der obere Abschluss aller Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,50 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe von 5,50 m über dem anschließenden Gelände liege, was insbesondere auf die dem Beschwerdeführer zugekehrte West-Front des Bauvorhabens zutreffe. Der für die Gebäudehöhe relevante obere Abschluss komme bei +10,49 zu liegen. Ausgehend von der Höhenlage des anschließenden Geländes (von +4,97 im Bereich der linken und von +5,00 im Bereich der rechten Gebäudeecke) betrage die maximale Gebäudehöhe daher 5,52 m. Dem Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach in Bezug auf die West-Front die Gebäudehöhe 5,75 m betrage, hielt die belangte Behörde entgegen, dass sich die von ihm für diese Berechnung herangezogene Kote von +4,74 nicht auf die Höhenlage des anschließenden Geländes im Bereich der Gebäudefront, sondern auf das Höhengniveau der zum Hauseingang führenden Rampe beziehe, und darüber hinaus auch bei Zugrundelegung dieser Kote die höchstzulässige Gebäudehöhe (5,50 m + 1,50 m) eingehalten wäre. Der an der West-Front vor dem Hauseingang situierte Windfang bleibe als vor die Gebäudefront springender Gebäudeteil gemäß Paragraph 81, Absatz eins, BO bei der Berechnung der Gebäudehöhe außer Betracht. Aber selbst von dieser tieferen Höhenlage ausgehend wäre das höchstzulässige Ausmaß der Gebäudehöhe (5,50 m + 1,50 m) an der West-Front nicht überschritten, sodass der Beschwerdeführer in seinem Nachbarrecht auf Einhaltung der Gebäudehöhe nicht beeinträchtigt sein könne.

Zu den im Einreichplan ausgewiesenen Höhenkoten merkte die belangte Behörde an, dass der Bezug zur absoluten Höhenlage im von einem Ziviltechniker erstellten Einreichplan dargestellt sei und sie auf einen von einem Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen erstellten Lage- und Höhenplan aufbauten. Das eingereichte Projekt sei im Einreichplan hinreichend dargestellt, sodass dieser geeignet sei, den Anrainern jene Informationen zu geben, die sie zur Verfolgung ihrer Nachbarrechte brauchten.

Zum Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach der höchste zulässige Punkt des Daches überschritten werde, verwies die belangte Behörde auf den Einreichplan, aus welchem sich ergebe, dass der nach § 81 Abs. 4 ZGO zu bildende zulässige Dachumriss durch das projektierte Dach nicht überschritten werde und der höchste Punkt des Daches bei einer Höhe von 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe zu liegen komme, weshalb eine Beeinträchtigung des Rechts des Beschwerdeführers auf Einhaltung der Gebäudehöhe durch das Dach des Bauvorhabens nicht gegeben sei. Zum Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach der höchste zulässige Punkt des Daches überschritten werde, verwies die belangte Behörde auf den Einreichplan, aus welchem sich ergebe, dass der nach Paragraph 81, Absatz 4, ZGO zu bildende zulässige Dachumriss durch das projektierte Dach nicht überschritten werde und der höchste Punkt des Daches bei einer Höhe von 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe zu liegen komme, weshalb eine Beeinträchtigung des Rechts des Beschwerdeführers auf Einhaltung der Gebäudehöhe durch das Dach des Bauvorhabens nicht gegeben sei.

Zu den vom Beschwerdeführer als unzulässig bezeichneten Geländeänderungen führte die belangte Behörde unter Bezugnahme auf den Einreichplan und die vom bautechnischen Amtssachverständigen überprüfte Gegenüberstellung der Abgrabungen und Anschüttungen aus, dass lediglich geringfügige Geländeänderungen geplant und diese insbesondere auch an der dem Beschwerdeführer zugekehrten West-Front nachvollziehbar dargestellt seien. Daraus ergebe sich zudem, dass die geplanten Abgrabungen die geplanten Anschüttungen übersteigen würden, weshalb die Geländeänderungen keinesfalls geeignet seien, durch eine Erhöhung der Baulichkeit Beeinträchtigungen oder sonstige nachteilige Auswirkungen für die Liegenschaft des Beschwerdeführers herbeizuführen.

Nach der im Akt erliegenden und vom bautechnischen Amtssachverständigen überprüften Berechnung betrage die durch das Bauvorhaben in Anspruch genommene bebaute Fläche 98,50 m². Die im ersten Dachgeschoß an der Süd-Seite projektierten Erker und Balkone, welche - wie die belangte Behörde mit näherer Begründung ausführte - als Bauteile iSd § 84 Abs. 2 lit. a BO anzusehen seien, sowie der an der West-Front vor dem Hauseingang situierte Windfang, welcher einen Bauteil iSd § 84 Abs. 2 lit. b BO darstelle, hätten gemäß § 81 Abs. 2 BO bei der Berechnung der bebauten Fläche ebenso wie die im Einreichplan ausgewiesenen und keine raumbildenden Bauteile darstellenden Rampen, Stufen, Gehwege und Terrassen außer Betracht zu bleiben. Die durch das Bauvorhaben in Anspruch genommene Fläche betrage demnach 98,50 m², wodurch die sich aus der anzuwendenden besonderen Bebauungsbestimmung BB1 ergebende, höchstzulässige bebaubare Fläche von 100,00 m² unterschritten bzw. von 25 % des Bauloses (also 98,50 m² von insgesamt 394,00 m²) eingehalten werde. Der Beschwerdeführer könne daher in seinem subjektiv-öffentlichen Recht gemäß § 134a Abs. 1 lit. c BO nicht beeinträchtigt werden. Nach der im Akt erliegenden und vom bautechnischen Amtssachverständigen überprüften Berechnung betrage die durch das Bauvorhaben in Anspruch genommene bebaute Fläche 98,50 m². Die im ersten Dachgeschoß an der Süd-Seite projektierten Erker und Balkone, welche - wie die belangte Behörde mit näherer Begründung ausführte - als Bauteile iSd Paragraph 84, Absatz 2, Litera a, BO anzusehen seien, sowie der an der West-Front vor dem Hauseingang situierte Windfang, welcher einen Bauteil iSd Paragraph 84, Absatz 2, Litera b, BO darstelle, hätten gemäß Paragraph 81, Absatz 2, BO bei der Berechnung der bebauten Fläche ebenso wie die im Einreichplan ausgewiesenen und keine raumbildenden Bauteile darstellenden Rampen, Stufen, Gehwege und Terrassen außer Betracht zu bleiben. Die durch das Bauvorhaben in Anspruch genommene Fläche betrage demnach 98,50 m², wodurch die sich aus der anzuwendenden besonderen Bebauungsbestimmung BB1 ergebende, höchstzulässige bebaubare Fläche von 100,00 m² unterschritten bzw. von 25 % des Bauloses (also 98,50 m² von insgesamt 394,00 m²) eingehalten werde. Der Beschwerdeführer könne daher in seinem subjektiv-öffentlichen Recht gemäß Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera c, BO nicht beeinträchtigt werden.

Zum Einwand des Beschwerdeführers, wonach die im Einreichplan ausgewiesene unterirdische Bebauung unzulässig sei, weil diese gemäß den Bebauungsbestimmungen innerhalb der als Bauland gewidmeten und mit "G" (gärtnerische Ausgestaltung) bezeichneten Flächen nur in einem Ausmaß von 20 % des Bauplatzes errichtet werden dürfe, sei festzuhalten, dass der maßgebende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für das gegenständliche Baulos die Ausweisung "G" nicht vorsehe und darüber hinaus das Nachbarrecht nach § 134a Abs. 1 lit. c BO durch unterirdische

Bauten nicht verletzt werden könne. Zum Einwand des Beschwerdeführers, wonach die im Einreichplan ausgewiesene unterirdische Bebauung unzulässig sei, weil diese gemäß den Bebauungsbestimmungen innerhalb der als Bauland gewidmeten und mit "G" (gärtnerische Ausgestaltung) bezeichneten Flächen nur in einem Ausmaß von 20 % des Bauplatzes errichtet werden dürfe, sei festzuhalten, dass der maßgebende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für das gegenständliche Baulos die Ausweisung "G" nicht vorsehe und darüber hinaus das Nachbarrecht nach Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera c, BO durch unterirdische Bauten nicht verletzt werden könne.

Die Stützmauer sowie der barrierefreie Zugang zum Hauseingang (Rampe) dienen der barrierefreien Erschließung des einzigen an der West-Front des Wohnhauses gelegenen Hauseingangs auf der Erdgeschoßebene im unbedingt erforderlichen Ausmaß iSd § 79 Abs. 6 BO. Die sich aus der Einreichung ergebenden Bauführungen auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen würden sich als zulässig erweisen und der Beschwerdeführer könne in seinem subjektivöffentlichen Recht gemäß § 134a Abs. 1 lit. a und c BO nicht verletzt sein. Zu dem an der Nord-Seite des Wohnhauses situierten Kellerabgang sei anzumerken, dass dieser an einer dem Beschwerdeführer nicht zugekehrten Front liege und sich samt den Stützmauern als unbedingt erforderlich iSd § 79 Abs. 6 BO erweise, zumal damit ein Erreichen des Kellergeschoßes gewährleistet werde. Die Stützmauer sowie der barrierefreie Zugang zum Hauseingang (Rampe) dienen der barrierefreien Erschließung des einzigen an der West-Front des Wohnhauses gelegenen Hauseingangs auf der Erdgeschoßebene im unbedingt erforderlichen Ausmaß iSd Paragraph 79, Absatz 6, BO. Die sich aus der Einreichung ergebenden Bauführungen auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen würden sich als zulässig erweisen und der Beschwerdeführer könne in seinem subjektivöffentlichen Recht gemäß Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera a und c BO nicht verletzt sein. Zu dem an der Nord-Seite des Wohnhauses situierten Kellerabgang sei anzumerken, dass dieser an einer dem Beschwerdeführer nicht zugekehrten Front liege und sich samt den Stützmauern als unbedingt erforderlich iSd Paragraph 79, Absatz 6, BO erweise, zumal damit ein Erreichen des Kellergeschoßes gewährleistet werde.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn "wegen Verletzung von Verfahrensvorschriften und/oder Rechtswidrigkeit des Inhaltes" aufzuheben "und in eventu die Versagung der Baubewilligung im Sinne des § 70a BO" auszusprechen. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn "wegen Verletzung von Verfahrensvorschriften und/oder Rechtswidrigkeit des Inhaltes" aufzuheben "und in eventu die Versagung der Baubewilligung im Sinne des Paragraph 70 a, BO" auszusprechen. Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstatte ebenso wie die mitbeteiligte Partei eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die hier maßgeblichen Bestimmungen der §§ 70a, 134 und 134a BO lauten (auszugsweise) wie folgt: Die hier maßgeblichen Bestimmungen der Paragraphen 70 a, 134 und 134 a BO lauten (auszugsweise) wie folgt:

"§ 70a (1) Wird den Bauplänen und erforderlichen Unterlagen gemäß § 63 die im Rahmen seiner Befugnis abgegebene Bestätigung eines Ziviltechnikers, der vom Bauwerber und vom Planverfasser verschieden ist und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis steht, angeschlossen, dass sie unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verfasst sind, findet das vereinfachte Baubewilligungsverfahren und nicht das Baubewilligungsverfahren gemäß § 70 Anwendung. ..."

"§ 70a (1) Wird den Bauplänen und erforderlichen Unterlagen gemäß Paragraph 63, die im Rahmen seiner Befugnis abgegebene Bestätigung eines Ziviltechnikers, der vom Bauwerber und vom Planverfasser verschieden ist und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis steht, angeschlossen, dass sie unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verfasst sind, findet das vereinfachte Baubewilligungsverfahren und nicht das Baubewilligungsverfahren gemäß Paragraph 70, Anwendung. ..."

1. (8) Absatz 8, Nachbarn (§ 134 Abs. 3) können ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde Akteneinsicht (§ 17 AVG) nehmen und bis längstens drei Monate nach dem Baubeginn (§ 124 Abs. 2) Einwendungen im Sinne des § 134a vorbringen und damit beantragen, dass die Baubewilligung versagt wird. Vom Zeitpunkt der Erhebung solcher Einwendungen an sind die Nachbarn Parteien. Eine spätere Erlangung der Parteistellung (§ 134 Abs. 4) ist ausgeschlossen. Nachbarn (Paragraph 134, Absatz 3,) können ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde Akteneinsicht (Paragraph 17, AVG) nehmen und bis längstens drei Monate nach dem Baubeginn (Paragraph 124, Absatz 2,) Einwendungen im Sinne des Paragraph 134 a, vorbringen und damit beantragen, dass die Baubewilligung versagt wird. Vom Zeitpunkt der Erhebung solcher Einwendungen an sind die Nachbarn Parteien. Eine spätere Erlangung der Parteistellung (Paragraph 134, Absatz 4,) ist ausgeschlossen.

...

§ 134. (1) Partei im Sinne des § 8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes ist in allen Fällen, in denen dieses Gesetz ein Ansuchen oder eine Einreichung vorsieht, der Antragsteller oder Einreicher. Paragraph 134, (1) Partei im Sinne des Paragraph 8, des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes ist in allen Fällen, in denen dieses Gesetz ein Ansuchen oder eine Einreichung vorsieht, der Antragsteller oder Einreicher.

...

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 § 134a erschöpfend festgelegten subjektivöffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Abs. 4, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134a 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). ... 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). ...

§ 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 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. ... "

Nach § 75 Abs. 7 BO darf in Gartensiedlungsgebieten die Gebäudehöhe 5,50 m nicht überschreiten, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt. Nach Paragraph 75, Absatz 7, BO darf in Gartensiedlungsgebieten die Gebäudehöhe 5,50 m nicht überschreiten, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

Gemäß § 79 Abs. 6 erster und zweiter Satz BO sind Vorgärten, Abstandsflächen und sonstige gärtnerisch auszugestaltende Flächen, 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. Gemäß Paragraph 79, Absatz

6, erster und zweiter Satz BO sind Vorgärten, Abstandsflächen und sonstige gärtnerisch auszugestaltende Flächen, 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.

§ 81 Abs. 2 letzter Satz BO normiert, dass der oberste Abschluss des Daches keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen darf, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt. Paragraph 81, Absatz 2, letzter Satz BO normiert, dass der oberste Abschluss des Daches keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen darf, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

Auf die gegenständliche Liegenschaft findet der Bebauungsplan Plandokument Nr. 7695 vom 14. Dezember 2005 Anwendung. Nach dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan gilt für die gegenständliche Liegenschaft die Widmung Bauland - Gartensiedlungsgebiet.

Die Punkte 3.7. und 4.1. des Bebauungsplanes lauten wie folgt:

"3.7. Innerhalb der als Bauland gewidmeten und mit G bezeichneten Flächen dürfen unterirdische Bauten oder Bauteile nur in einem Ausmaß von 20 v.H. des Bauplatzes errichtet werden.

4.1. Auf den mit BB1 bezeichneten Grundflächen darf die bebaute Fläche maximal 100 m² bzw. 25 v.H. je Baulos betragen. Bei den zur Errichtung gelangenden Gebäuden ist eine Dachneigung von höchstens 45 Grad zulässig."

Der Beschwerdeführer ist unstrittig Nachbar iSd § 134 BO. Sein Mitspracherecht als Nachbar im (vereinfachten) Baubewilligungsverfahren ist jedoch 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. Im § 134a BO sind die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte taxativ aufgezählt. Daraus folgt, dass die Prüfungsbefugnisse der Berufungsbehörde und auch der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts im Falle des Rechtsmittels einer Partei des Verwaltungsverfahrens mit beschränktem Mitspracherecht, wie dies auf Nachbarn nach der BO im Baubewilligungsverfahren zutrifft, auf jene Fragen beschränkt ist, hinsichtlich derer dieses Mitspracherecht als subjektiv-öffentliches Recht besteht und soweit rechtzeitig im Verfahren derartige Einwendungen erhoben wurden (vgl. das hg. Erkenntnis vom 25. Februar 2011, ZI. 2009/05/0220, mwN, und vom 23. November 2009, ZI. 2008/05/0080). Da die Berufungsbehörde demnach nicht berechtigt ist, aus Anlass der Berufung eines Nachbarn andere Fragen als Rechtsverletzungen des Nachbarn aufzugreifen, geht das Vorbringen des Beschwerdeführers, dass sämtliche Rechtswidrigkeiten des eingereichten Projektes von der belangten Behörde aufzugreifen seien, ins Leere. Der Beschwerdeführer ist unstrittig Nachbar iSd Paragraph 134, BO. Sein Mitspracherecht als Nachbar im (vereinfachten) Baubewilligungsverfahren ist jedoch 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. Im Paragraph 134 a, BO sind die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte taxativ aufgezählt. Daraus folgt, dass die Prüfungsbefugnisse der Berufungsbehörde und auch der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts im Falle des Rechtsmittels einer Partei des Verwaltungsverfahrens mit beschränktem Mitspracherecht, wie dies auf Nachbarn nach der BO im Baubewilligungsverfahren zutrifft, auf jene Fragen beschränkt ist, hinsichtlich derer dieses Mitspracherecht als subjektiv-öffentliches Recht besteht und soweit rechtzeitig im Verfahren derartige Einwendungen erhoben wurden vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 25. Februar 2011, ZI. 2009/05/0220, mwN, und vom 23. November 2009, ZI. 2008/05/0080). Da die Berufungsbehörde demnach nicht berechtigt ist, aus Anlass der Berufung eines Nachbarn andere Fragen als Rechtsverletzungen des Nachbarn aufzugreifen, geht das Vorbringen des Beschwerdeführers, dass sämtliche Rechtswidrigkeiten des eingereichten Projektes von der belangten Behörde aufzugreifen seien, ins Leere.

Der Beschwerdeführer macht geltend, dass der Keller und die unterirdischen Einbauten eine Fläche von insgesamt 171,55 m² umfassen würden. Dies mache bei einer Grundstücksgröße von 394 m² einen Anteil von rund 43,5 % aus, was in Widerspruch zu Punkt 3.7 des Plandokumentes 7695 stehe. Dieser Sachverhalt berühre seine Nachbarrechte deshalb, weil durch diese Zubetonierung des Nachbargrundes der Wasseraustausch in den unterirdischen Erdschichten empfindlich gestört werde und er befürchte, dass es zu Unterschwemmungen auf seiner Liegenschaft kommen könne. Zu diesem Vorbringen kann auf die Ausführungen der belangten Behörde verwiesen werden, wonach

der maßgebende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für das gegenständliche Baulos die Ausweisung "G" nicht vorsieht, weshalb auch die auf solche Flächen abstellende Regelung des Punktes 3.7. des Bebauungsplans nicht zur Anwendung gelangt. Angemerkt wird, dass diese Regelung selbst im Fall ihrer Anwendbarkeit kein subjektiv-öffentliches Recht der Nachbarn schaffen würde, weil § 134a Abs. 1 lit. c BO nur oberirdische Bauten erfasst (vgl. dazu die hg. Erkenntnisse vom 20. Dezember 2005, Zl. 2003/05/0124, mwN, und vom 29. Jänner 2008, Zl. 2006/05/0218). Das in der Beschwerde erstmals erstattete Vorbringen zur behaupteten Beeinträchtigung des Wasseraustausches unterliegt überdies dem im verwaltungsgerichtlichen Verfahren bestehenden Neuerungsverbot. Unabhängig davon wird dazu auf die ständige hg. Judikatur hingewiesen, wonach Beeinträchtigungen durch Niederschlagswässer kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht begründen (vgl. das eben zitierte Erkenntnis vom 20. Dezember 2005). Der Beschwerdeführer macht geltend, dass der Keller und die unterirdischen Einbauten eine Fläche von insgesamt 171,55 m² umfassen würden. Dies mache bei einer Grundstücksgröße von 394 m² einen Anteil von rund 43,5 % aus, was in Widerspruch zu Punkt 3.7 des Plandokumentes 7695 stehe. Dieser Sachverhalt berühre seine Nachbarrechte deshalb, weil durch diese Zubetonierung des Nachbargrundes der Wasseraustausch in den unterirdischen Erdschichten empfindlich gestört werde und er befürchte, dass es zu Unterschwemmungen auf seiner Liegenschaft kommen könne. Zu diesem Vorbringen kann auf die Ausführungen der belangten Behörde verwiesen werden, wonach der maßgebende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für das gegenständliche Baulos die Ausweisung "G" nicht vorsieht, weshalb auch die auf solche Flächen abstellende Regelung des Punktes 3.7. des Bebauungsplans nicht zur Anwendung gelangt. Angemerkt wird, dass diese Regelung selbst im Fall ihrer Anwendbarkeit kein subjektiv-öffentliches Recht der Nachbarn schaffen würde, weil Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera c, BO nur oberirdische Bauten erfasst vergleiche , dazu die hg. Erkenntnisse vom 20. Dezember 2005, Zl. 2003/05/0124, mwN, und vom 29. Jänner 2008, Zl. 2006/05/0218). Das in der Beschwerde erstmals erstattete Vorbringen zur behaupteten Beeinträchtigung des Wasseraustausches unterliegt überdies dem im verwaltungsgerichtlichen Verfahren bestehenden Neuerungsverbot. Unabhängig davon wird dazu auf die ständige hg. Judikatur hingewiesen, wonach Beeinträchtigungen durch Niederschlagswässer kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht begründen vergleiche , das eben zitierte Erkenntnis vom 20. Dezember 2005).

Auch das Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach die gemäß Punkt 4.1. des Bebauungsplans zulässige bebaute Fläche von maximal 100 m² deshalb überschritten werde, weil gemäß der Legende des Einreichplans Aufbauten - wie ein Fassadenputz, eine Heraklitdämmung und eine Fassadendämmung - mit insgesamt 15,5 cm vorgesehen seien, wodurch sich eine zusätzliche Fläche von "6,3 m³" ergebe, unterliegt dem Neuerungsverbot im verwaltungsgerichtlichen Verfahren. Unabhängig davon übersieht der Beschwerdeführer, worauf die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift zutreffend hingewiesen hat, dass die gegenständlichen Aufbauten im Einreichplan dargestellt und der Berechnung der bebauten Fläche zugrunde gelegt wurden. In diesem Zusammenhang behauptet der Beschwerdeführer auch eine Verletzung des Grundsatzes des Parteiengehörs, weil ihm trotz seines ausdrücklichen Antrags die Einsichtnahme in die Erklärung des Zivilingenieurs iSd § 70a Abs. 1 BO verwehrt worden sei. Wenn er in diesen Aktenteil hätte Einsicht nehmen können, hätte er den Zivilingenieur dazu bringen können, seine "Garantieerklärung" zurückzuziehen bzw. zu erklären, weshalb trotz der Aufbauten die maximale Grundfläche von 100 m² nicht überschritten werde. Damit zeigt der Beschwerdeführer angesichts des Umstandes, dass die von ihm genannten Aufbauten ohnehin in die Berechnung der bebauten Fläche einbezogen wurden, keine Relevanz des behaupteten Verfahrensmangels auf. Zudem lässt sich dem Akteninhalt weder entnehmen, dass der Beschwerdeführer einen förmlichen Antrag auf Gewährung von Akteneinsicht gestellt hätte, noch dass die Behörde ihm die Einsicht in die betreffende Erklärung des Zivilingenieurs vom 14. Jänner 2009 verweigert hätte. Auch das Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach die gemäß Punkt 4.1. des Bebauungsplans zulässige bebaute Fläche von maximal 100 m² deshalb überschritten werde, weil gemäß der Legende des Einreichplans Aufbauten - wie ein Fassadenputz, eine Heraklitdämmung und eine Fassadendämmung - mit insgesamt 15,5 cm vorgesehen seien, wodurch sich eine zusätzliche Fläche von "6,3 m³" ergebe, unterliegt dem Neuerungsverbot im verwaltungsgerichtlichen Verfahren. Unabhängig davon übersieht der Beschwerdeführer, worauf die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift zutreffend hingewiesen hat, dass die gegenständlichen Aufbauten im Einreichplan dargestellt und der Berechnung der bebauten Fläche zugrunde gelegt wurden. In diesem Zusammenhang behauptet der Beschwerdeführer auch eine Verletzung des Grundsatzes des Parteiengehörs, weil ihm trotz seines ausdrücklichen Antrags die Einsichtnahme in die Erklärung des Zivilingenieurs iSd Paragraph 70 a, Absatz eins, BO verwehrt worden sei. Wenn er in diesen Aktenteil hätte Einsicht nehmen können, hätte er den Zivilingenieur dazu bringen können, seine "Garantieerklärung" zurückzuziehen bzw. zu erklären, weshalb trotz der Aufbauten die

maximale Grundfläche von 100 m² nicht überschritten werde. Damit zeigt der Beschwerdeführer angesichts des Umstandes, dass die von ihm genannten Aufbauten ohnehin in die Berechnung der bebauten Fläche einbezogen wurden, keine Relevanz des behaupteten Verfahrensmangels auf. Zudem lässt sich dem Akteninhalt weder entnehmen, dass der Beschwerdeführer einen förmlichen Antrag auf Gewährung von Akteneinsicht gestellt hätte, noch dass die Behörde ihm die Einsicht in die betreffende Erklärung des Zivilingenieurs vom 14. Jänner 2009 verweigert hätte.

Der in der Beschwerde erstmals erhobenen Behauptung, der an der Nord-Front des geplanten Wohnhauses situierte Kellerabgang sei deshalb nicht notwendig iSd § 79 Abs. 6 BO, weil ohnedies eine Verbindung durch eine Innenstiege im Haus bestehe, und seine Nachbarrechte würden durch die vom Kellerabgang ausgehenden Schallemissionen berührt, steht ebenfalls das Neuerungsverbot entgegen. Der in der Beschwerde erstmals erhobenen Behauptung, der an der Nord-Front des geplanten Wohnhauses situierte Kellerabgang sei deshalb nicht notwendig iSd Paragraph 79, Absatz 6, BO, weil ohnedies eine Verbindung durch eine Innenstiege im Haus bestehe, und seine Nachbarrechte würden durch die vom Kellerabgang ausgehenden Schallemissionen berührt, steht ebenfalls das Neuerungsverbot entgegen.

Der Beschwerdeführer wendet sich weiters gegen die im angefochtenen Bescheid von der belangten Behörde vertretene Rechtsansicht, wonach ihm Nachbarrechte hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe nur in Bezug auf die ihm zugekehrte Front zukämen. Laut der Feststellung auf S. 13 des angefochtenen Bescheides dürfe der oberste Abschluss des Daches keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen. Gemäß den Schnitten A und B sei der oberste Punkt des Daches mit 14,46 m kotiert, weshalb in Anbetracht der höchstzulässigen Bebauung von 5,5 m diese Bestimmung offensichtlich nicht beachtet worden sei. Wie die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid selbst ausgeführt habe, betrage die Höhe des gegenständlichen Gebäudes 5,52 m, wodurch die zulässige Gebäudehöhe von 5,50 m überschritten werde. Warum die belangte Behörde diese Überschreitung toleriere, bleibe mangels Begründung unklar.

Die in § 134a BO 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 auf die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht zu erkennen ist, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens in das vom Nachbarn geltend gemachte subjektiv-öffentliche Recht nicht eingegriffen wird (vgl. das oben zitierte Erkenntnis vom 29. Jänner 2008). Nach der ständigen hg. Judikatur kann der Nachbar - wie die belangte Behörde zutreffend ausgeführt hat - die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe nur in Bezug auf die ihm zugewandten Seiten der Außenflächen des Gebäudes geltend machen (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 20. Oktober 2009, Zl. 2007/05/0148). Die in Paragraph 134 a, BO 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 auf die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht zu erkennen ist, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens in das vom Nachbarn geltend gemachte subjektiv-öffentliche Recht nicht eingegriffen wird vergleiche , das oben zitierte Erkenntnis vom 29. Jänner 2008). Nach der ständigen hg. Judikatur kann der Nachbar - wie die belangte Behörde zutreffend ausgeführt hat - die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe nur in Bezug auf die ihm zugewandten Seiten der Außenflächen des Gebäudes geltend machen vergleiche , dazu das hg. Erkenntnis vom 20. Oktober 2009, Zl. 2007/05/0148).

Soweit der Beschwerdeführer in den Ausführungen auf S. 13 des angefochtenen Bescheides eine Widersprüchlichkeit erblicken will, übersieht er, dass die belangte Behörde an dieser Stelle lediglich den Inhalt der im gegenständlichen Fall anzuwendenden gesetzlichen Bestimmungen wiedergegeben hat. Die vom Beschwerdeführer zitierten Ausführungen beziehen sich auf den letzten Satz des § 81 Abs. 2 BO, welcher vorschreibt, dass der oberste Abschluss des Daches keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen darf, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt. Dass der im vorliegenden Fall maßgebliche Bebauungsplan anderes bestimmt, nämlich, dass der höchste Punkt des Daches des zur Errichtung gelangenden Gebäudes nicht höher als 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen darf, hat die belangte Behörde noch auf derselben Seite des angefochtenen Bescheides ausgeführt und in der Folge anhand der Einreichpläne nachvollziehbar dargelegt, dass diese Voraussetzung im vorliegenden Fall erfüllt ist. Der behauptete Begründungsmangel in Bezug auf die Gebäudehöhe liegt ebenfalls nicht vor. Gemäß § 75 Abs. 6 BO beträgt die zulässige Gebäudehöhe in Gartensiedlungsgebieten 5,50 m, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt. Nach den Bestimmungen des im Beschwerdefall maßgeblichen

Bebauungsplans, die der Beschwerdeführer wiederum außer Acht lässt, darf der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,50 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen. Somit ergibt sich, wie die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid ausführlich dargelegt hat, für den oberen Abschluss der Gebäudefronten ein zulässiges Ausmaß von 7,00 m, welches durch das zur Errichtung gelangende Gebäude jedenfalls nicht überschritten wird. Soweit der Beschwerdeführer in den Ausführungen auf S. 13 des angefochtenen Bescheides eine Widersprüchlichkeit erblicken will, übersieht er, dass die belangte Behörde an dieser Stelle lediglich den Inhalt der im gegenständlichen Fall anzuwendenden gesetzlichen Bestimmungen wiedergegeben hat. Die vom Beschwerdeführer zitierten Ausführungen beziehen sich auf den letzten Satz des Paragraph 81, Absatz 2, BO, welcher vorschreibt, dass der oberste Abschluss des Daches keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen darf, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt. Dass der im vorliegenden Fall maßgebliche Bebauungsplan anderes bestimmt, nämlich, dass der höchste Punkt des Daches des zur Errichtung gelangenden Gebäudes nicht höher als 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen darf, hat die belangte Behörde noch auf derselben Seite des angefochtenen Bescheides ausgeführt und in der Folge anhand der Einreichpläne nachvollziehbar dargelegt, dass diese Voraussetzung im vorliegenden Fall erfüllt ist. Der behauptete Begründungsmangel in Bezug auf die Gebäudehöhe liegt ebenfalls nicht vor. Gemäß Paragraph 75, Absatz 6, BO beträgt die zulässige Gebäudehöhe in Gartensiedlungsgebieten 5,50 m, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt. Nach den Bestimmungen des im Beschwerdefall maßgeblichen Bebauungsplans, die der Beschwerdeführer wiederum außer Acht lässt, darf der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,50 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen. Somit ergibt sich, wie die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid ausführlich dargelegt hat, für den oberen Abschluss der Gebäudefronten ein zulässiges Ausmaß von 7,00 m, welches durch das zur Errichtung gelangende Gebäude jedenfalls nicht überschritten wird.

Schließlich bringt der Beschwerdeführer vor, gemäß den Planunterlagen (Schnitt A und B) sei der "Nullpunkt für das 'Erdgeschoß' mit 110,0 Wiener Null" ausgewiesen, während im Lage- und Höhenplan (Beilage 4 der Einreichunterlagen) im westlichen Bereich des projektierten Hauses das gewachsene Gelände rund 115,00 m über Wiener Null betrage, woraus zu schließen sei, dass das Haus "quasi in die Erde eingegraben" werde und daher zwei Kellergeschoße errichtet würden. Dieses Vorbringen widerspricht sowohl der planlichen Darstellung des projektierten Hauses als auch den im Einreichplan ausgewiesenen Höhenkoten; dass der "Nullpunkt für das 'Erdgeschoß' mit 110,0 Wiener Null" ausgewiesen sei, ergibt sich daraus keineswegs. Vielmehr befindet sich an der Fußbodenunterkante des Erdgeschoßes eine Höhenkote von +4,37 bzw. +4,39 ausgehend vom Bezugspunkt (+/- 0,00 = 110,00 Wiener Null), sodass unter Zugrundelegung der für das anschließende Gelände ausgewiesenen Höhenkoten (an der West-Front links +4,97 und rechts +5,00) das Vorbringen des Beschwerdeführers, das Gebäude werde quasi in die Erde eingegraben und es würden daher in Wahrheit zwei Kellergeschoße errichtet, nicht zutrifft. Eine Unzulässigkeit der projektierten Geländeänderungen zeigt der Beschwerdeführer damit nicht auf, zumal an der dem Beschwerdeführer zugewandten West-Front die Abgrabungen die Anschüttungen überwiegen.

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

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung, BGBl. II Nr. 455/2008. Die Kostenentscheidung stützt sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung, Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 13. Dezember 2011

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:2011:2010050013.X00

Im RIS seit

04.01.2012

Zuletzt aktualisiert am

05.03.2012

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at