

TE Vwgh Erkenntnis 2011/11/15 2008/05/0128

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 15.11.2011

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;
L82259 Garagen Wien;

Norm

BauO Wr §60;
BauO Wr §62a;
BauO Wr §70;
BauO Wr §70a;
BauO Wr §71;
BauO Wr §77;
BauO Wr §81 Abs2;
BauO Wr §84;
BauRallg impl;
BauRallg;
GaragenG Wr 1957 §3 Abs1 lit a;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Handstanger und Dr. Enzenhofer als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Kalanj, über die Beschwerde 1. der N S, 2. des Mag. T S, 3. der Dr. I P und 4. des Dr. H P, alle in Wien und vertreten durch Dr. Egon Sattler, Dr. Reinhard Schanda, Dr. Leopold Habsburg-Lothringen, Dr. Angela Heffermann und Mag. Elke Dichlberger, Rechtsanwälte in 1010 Wien, Stallburggasse 4, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 23. April 2008, Zl. BOB-60/08, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: A. GmbH & Co. KG in Wien, vertreten durch Schwarz Schönherr Rechtsanwälte OG in 1010 Wien, Parkring 12), zu Recht erkannt: 3. der Dr. römisch eins P und 4. des Dr. H P, alle in Wien und vertreten durch Dr. Egon Sattler, Dr. Reinhard Schanda, Dr. Leopold Habsburg-Lothringen, Dr. Angela Heffermann und Mag. Elke Dichlberger, Rechtsanwälte in 1010 Wien, Stallburggasse 4, gegen den Bescheid der

Bauoberbehörde für Wien vom 23. April 2008, Zl. BOB-60/08, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: A. GmbH & Co. KG in Wien, vertreten durch Schwarz Schönherr Rechtsanwälte OG in 1010 Wien, Parkring 12), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die beschwerdeführenden Parteien haben insgesamt 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.

Das Mehrbegehren der mitbeteiligten Partei ist abzuweisen.

Begründung

A. Zum angefochtenen Bescheid

1.1. Mit Ansuchen vom 21. August 2008 beantragte die mitbeteiligte Bauwerberin die Erteilung der Baubewilligung für den Neubau eines Bürohauses auf der Liegenschaft in Wien, G Allee 16, EZ 604 der KG U. Nach der Baubeschreibung stellt der Neubau ein Bürogebäude für die Firma A dar. Die auf dem Grundstück bestehenden Gebäude und Einrichtungen werden bis auf bestimmte Anschlüsse und Leitungen abgebrochen.

Das Projekt bildet nach der Baubeschreibung im Wesentlichen ein blockhaftes Gebäude, das im westlichen Grundstückseck zur G Allee situiert ist; hier liegt auch der Haupteingang. Auf der Ostseite befindet sich eine Tiefgarage, deren Oberfläche als Parkfläche dient bzw. gärtnerisch gestaltet ist. Eine neue Überfahrt von der Igasse an der östlichen Grundstücksgrenze anstelle einer weiter westlich gelegenen schließt an eine bestehende Überfahrt des Nachbargrundstücks an. Im Gebäude selbst erschließt ein dreigeschossiges Atrium in Ost-West-Achse den im inneren zweigeteilten Baukörper und das Dachgeschoß. Bis auf eine Ausstellungsfläche im Erdgeschoß, nördlich ausgerichtet, befinden sich durchwegs Büro- und Besprechungsräume entlang der Nord- und der Südfassade. Das Dachgeschoß ist stark zurückgesetzt, die Dachflächen auf dem Hauptbaukörper begrünt. Das Kellergeschoß wird von einem großflächigen Lagerbereich dominiert, der unterirdisch auch durch den Vorbereich des darüber liegenden Ausstellungsbereiches reicht. Weiters befinden sich hier ein HT-Raum, ein Serverraum und Sanitärräume. Eine Tiefgarage mit 12 Stellplätzen (ausschließlich zur Verwendung für den Betrieb), die über eine Rampe im Bereich der oberirdischen Parkplätze an der Rückseite des Projekts erschlossen wird, liegt unterirdisch unter den 8 Stellplätzen im Freien an der Ostseite des Gebäudes.

Beigeschlossen war dem Bauansuchen ein Bescheid des Magistrats der Stadt Wien vom 14. Dezember 2006 betreffend die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen für das Grundstück Nr. 415/5 in der EZ 604 der KG U.

Danach ist die Baulinie durch die Linie a - b für die 34,50 m breite G Allee und b - c für die 20,00 m breite Igasse gegeben. Die durch den Bebauungsplan festgesetzten Baufluchtlinien sind im beiliegenden Plan festgehalten. Aus dem Bebauungsplan ergibt sich für die Liegenschaft an der G Allee: Wohngebiet, Bauklasse I (eins) die offene Bauweise. Als Bebauungsbeschränkungen wurden unter anderem festgehalten: Bebaubare Fläche maximal 25 %; die im Plan mit "G" bezeichneten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauernd in diesem Zustand zu halten; sofern nichts anderes bestimmt ist, darf der höchste Punkt der im Bauland zur Errichtung gelangenden Dächer nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen; nicht bebaute, jedoch bebaubare Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten; innerhalb der mit G bezeichneten Grundflächen dürfen unterirdische Bauten oder Bauteile mit Ausnahme notwendiger Zu- und Abfahrten nur im Ausmaß von 20 v.H. des Bauplatzes errichtet werden. Danach ist die Baulinie durch die Linie a - b für die 34,50 m breite G Allee und b - c für die 20,00 m breite Igasse gegeben. Die durch den Bebauungsplan festgesetzten Baufluchtlinien sind im beiliegenden Plan festgehalten. Aus dem Bebauungsplan ergibt sich für die Liegenschaft an der G Allee: Wohngebiet, Bauklasse römisch eins (eins) die offene Bauweise. Als Bebauungsbeschränkungen wurden unter anderem festgehalten: Bebaubare Fläche maximal 25 %; die im Plan mit "G" bezeichneten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauernd in diesem Zustand zu halten; sofern nichts anderes bestimmt ist, darf der höchste Punkt der im Bauland zur Errichtung gelangenden Dächer nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen; nicht bebaute, jedoch bebaubare Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten; innerhalb der mit G bezeichneten Grundflächen dürfen unterirdische Bauten oder Bauteile mit Ausnahme notwendiger Zu- und Abfahrten nur im Ausmaß von 20 v.H. des Bauplatzes errichtet werden.

1.2. Daraufhin wurde am 7. November 2007 eine mündliche Verhandlung durchgeführt, bei der auch die beschwerdeführenden Parteien anwesend waren. Die beschwerdeführenden Parteien sind Eigentümer von an der Verkehrsfläche in der Igasse gegenüberliegenden Liegenschaften; die erstbeschwerdeführende sowie die zweitbeschwerdeführende Partei sind Eigentümer der benachbarten Liegenschaften Wien, Igasse 60, EZ 483 der KG U, die dritt- sowie die viertbeschwerdeführende Partei sind Eigentümer der benachbarten Liegenschaft in Wien, Igasse 62, EZ 494 der KG U. Die beschwerdeführenden Parteien erhoben Einwendungen betreffend die maximale Bebauung des Grundstückes, die Errichtung von Parkplätzen, die widmungsgemäße Gebäudenutzung und den damit zusammenhängenden Immissionen (u.a.).

1.3. Die mitbeteiligte Partei legte in der Folge eine "Umweltuntersuchung 11/2007" betreffend das Büro der Firma "A" in Wien, erstellt von einer Ziviltechniker GmbH, vor. Darin wurde zusammenfassend insbesondere Folgendes festgehalten: Auf dem Grundstück G Allee solle ein Bürohaus für ca. 20 bis 25 Angestellte errichtet werden. In einer Tiefgarage befänden sich 12 Stellplätze, die von den Angestellten benutzt würden. Auf einem Parkplatz östlich des Bürohauses seien 8 PKW-Stellplätze vorgesehen. Diese würden von Besuchern und Kunden der Firma "A" benutzt. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage und der Parkplätze liege an der Igasse. Das Projekt erzeuge an einem Werktag insgesamt 62 Fahrten im motorisierten Individualverkehr. Davon entfielen sieben Zu- und Abfahrten/Stunde auf die Morgenspitze und zwei Zu- und vier Abfahrten/Stunde auf die Nachmittagsspitze. Im Zeitraum Tag (6 bis 22 Uhr) würden an einem Werktag im Mittel zwei Zufahrten und zwei Abfahrten/Stunde und im Zeitraum Abend (19 bis 22 Uhr) eine Abfahrt/Stunde erwartet. Betreffend Lärm hielten die Beurteilungspegel der spezifischen Schallimmissionen die Grenzen der Gesundheitsgefährdung in allen Tageszeiträumen ein. Die maßgebenden Beurteilungspegel infolge des Projekts lägen unter dem um 5 dB verminderten Planungswert. Der "Planungstechnische Grundsatz" werde eingehalten. Die Planungsrichtwerte gemäß Flächenwidmung würden im Bestand überschritten. Durch die Verkehrsemissionen des Projekts würden die ortsüblichen Schallimmissionen nicht angehoben. Betreffend Schadstoffe wird festgehalten, dass die Zusatzemissionen bei Kurzzeitemissionen 3 % und bei Langzeitemissionen 1 % des jeweiligen Grenzwertes nach dem Emissionsschutzgesetz-Luft deutlich unterschritten. Die Gesamtemissionen unterschritten die Grenzwerte laut Emissionsschutzgesetz-Luft. Es seien aus den Zusatzemissionen keine zusätzlichen Tage mit Überschreitung des Tagesmittelwertes für PM10 zu erwarten. Dieser Umweltuntersuchung sind u.a. ein Messprotokoll betreffend die Schallimmissionen angeschlossen, in der Untersuchung werden die Themen Verkehrserzeugung, Schalluntersuchung und Schadstoffuntersuchung eingehend dargelegt.

1.4. Mit Schreiben vom 7. Dezember 2007 teilte die Magistratsabteilung 22 (Wiener Umweltschutzabteilung - Bereich Emissionsminderung Luft) der Magistratsabteilung 37 (Außenstelle für den X. Bezirk) mit, dass auf Grund der vorgelegten Unterlagen (insbesondere die Umweltuntersuchung 11/2007 vom 29. November 2007) durch die Errichtung von 20 Stellplätzen auf der in Rede stehenden Liegenschaft G Allee Nr. 16 eine das Widnungsmaß übersteigende Belastung durch Luftschadstoffe nicht zu erwarten sei. Die Umweltuntersuchung sei in sich schlüssig und nachvollziehbar aufgebaut und könne daher als Entscheidungsgrundlage herangezogen werden. 1.4. Mit Schreiben vom 7. Dezember 2007 teilte die Magistratsabteilung 22 (Wiener Umweltschutzabteilung - Bereich Emissionsminderung Luft) der Magistratsabteilung 37 (Außenstelle für den römisch zehnten Bezirk) mit, dass auf Grund der vorgelegten Unterlagen (insbesondere die Umweltuntersuchung 11 aus 2007, vom 29. November 2007) durch die Errichtung von 20 Stellplätzen auf der in Rede stehenden Liegenschaft G Allee Nr. 16 eine das Widnungsmaß übersteigende Belastung durch Luftschadstoffe nicht zu erwarten sei. Die Umweltuntersuchung sei in sich schlüssig und nachvollziehbar aufgebaut und könne daher als Entscheidungsgrundlage herangezogen werden.

2.1. Mit Bescheid vom 14. Dezember 2007 erließ der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 19. Bezirk einen Bescheid mit folgendem Spruch:

Gemäß § 69 Abs. 1 lit. f BO ist für das beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, ... G Allee 16 ... anhängige Bauvorhaben, nach Maßgabe der diesem Baubewilligungsverfahren zugrunde liegenden Pläne nachstehende Abweichung von Bebauungsvorschriften zulässig: Gemäß Paragraph 69, Absatz eins, Litera f, BO ist für das beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, ... G Allee 16 ... anhängige Bauvorhaben, nach Maßgabe der diesem Baubewilligungsverfahren zugrunde liegenden Pläne nachstehende Abweichung von Bebauungsvorschriften zulässig:

Durch den Neubau darf die zulässig bebaubare Fläche des Bauplatzes von 25 % um 1,4 % überschritten werden.

Die Gründe, die für die Abweichung sprechen, überwiegen.

2.2. Mit Bescheid vom 27. Dezember 2007 erteilte die Magistratsabteilung 37/19 der mitbeteiligten Bauwerberin eine Baubewilligung mit folgendem Spruch:

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 54 Abs. 9, § 69 Abs. 8 BO, § 119a BO und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes und auf Grund der mit Bescheid vom 14. Dezember 2007, GZ: BV 19 - 2554/07 erteilten Bewilligung für Abweichungen von den Bebauungsvorschriften die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen: Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß Paragraph 70, der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit Paragraph 54, Absatz 9,, Paragraph 69, Absatz 8, BO, Paragraph 119 a, BO und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes und auf Grund der mit Bescheid vom 14. Dezember 2007, GZ: BV 19 - 2554/07 erteilten Bewilligung für Abweichungen von den Bebauungsvorschriften die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Es wird ein zweistöckiges, unterkellertes Bürogebäude mit einem Dachgeschoss, beinhaltend Büroräume und eine Tiefgarage mit zwölf Stellplätzen, errichtet. Die Beheizung der Aufenthaltsräume erfolgt mittels Erdwärme. Die Schmutz- und Regenwässer werden in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet. Weiters werden acht Stellplätze im Außenbereich hergestellt. An der Frontlgasse wird eine 5,30 m breite Gehsteigauf- und -überfahrt hergestellt. Es befinden sich auf der Liegenschaft sieben Pflichtstellplätze sowie dreizehn freiwillige Stellplätze.

Der zwingenden Vorschrift des § 36 Abs. 1, in Verbindung mit § 36 des Wiener Garagengesetzes zur Schaffung von 7 Stellplätzen wird zur Gänze auf dem gegenständlichen Bauplatz entsprochen. Der zwingenden Vorschrift des Paragraph 36, Absatz eins,, in Verbindung mit Paragraph 36, des Wiener Garagengesetzes zur Schaffung von 7 Stellplätzen wird zur Gänze auf dem gegenständlichen Bauplatz entsprochen.

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

Die Erteilung der Baubewilligung wurde an eine Reihe von Vorschriften geknüpft.

3. Die dagegen erhobene Berufung mit Schriftsatz vom 18. Jänner 2008 der beschwerdeführenden Parteien wurde mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid gemäß § 66 Abs. 4 als unbegründet abgewiesen und der in Berufung gezogene Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den X. Bezirk sowie die in Berufung gezogene Baubewilligung bestätigt, wobei sich die Baubewilligung auf die zum Bestandteil des Berufungsbescheides erklärten Pläne bezieht.

3. Die dagegen erhobene Berufung mit Schriftsatz vom 18. Jänner 2008 der beschwerdeführenden Parteien wurde mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid gemäß Paragraph 66, Absatz 4, als unbegründet abgewiesen und der in Berufung gezogene Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den römisch zehnten Bezirk sowie die in Berufung gezogene Baubewilligung bestätigt, wobei sich die Baubewilligung auf die zum Bestandteil des Berufungsbescheides erklärten Pläne bezieht.

Der gegenständliche Bauplatz stelle eine Eckliegenschaft an der Kreuzung der G Allee im Westen und der Igasse im Norden dar. Die beschwerdeführenden Parteien hätten bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen erhoben und damit Parteistellung im vorliegenden Baubewilligungsverfahren erlangt. Sie seien Eigentümer von zwei an der 19,94 m bis 20 m breiten Igasse im Norden, dem Bauplatz gegenüberliegenden Grundstücken. Nach den Einreichplänen solle im Westen des Bauplatzes unmittelbar an den Baufuchtlinien zu den Vorgärten an der G Allee bzw. der Igasse ein 27,32 m langes und 15,00 m breites Bürogebäude, bestehend aus Kellergeschoß, Erdgeschoß und zwei Obergeschoßen sowie einem teilweise ausgebildeten Dachgeschoß in Form einer auf dem Flachdach aufgesetzten Almhütte, errichtet werden. Im Kellergeschoß solle eine Garage mit 12 Stellplätzen errichtet werden, auf den nicht bebauten Freibereichen des ostseitigen Bauplatztes sollten unmittelbar im Anschluss an das geplante Bürogebäude acht Stellplätze hergestellt werden. Die Einfahrt zu den ebenerdigen Parkplätzen sowie zu der Rampe in der Garage im Kellergeschoß solle an der Igasse unmittelbar an der östlichen seitlichen Grundgrenze situiert werden, wobei die geplante Rampe zu Beginn entlang der seitlichen Grundgrenze verlaufe, um anschließend mit einer 90-Grad-Schwenkung in die unterirdische Garage zu führen. Nach dem Grundbuchsauszug weise der Bauplatz eine Fläche von 1.255 m² auf. Nach den Einreichplänen erfasse das Bauvorhaben eine oberirdisch bebaute Fläche von 331,7 m². Da die zulässige Bebaubarkeit des Bauplatzes mit 25 % seiner Fläche beschränkt sei - das seien 313,75 m² - liege durch das Bauvorhaben eine Überschreitung dieses Ausmaßes vor, weshalb eine Bewilligung einer unwesentlichen

Abweichung von den Bebauungsvorschriften gemäß § 69 Abs. 1 lit. f BO erforderlich sei. Die im vorliegenden Fall gegebene Überschreitung der zulässigen bebauten Fläche um 17,95 m² - dies entspreche einer Überschreitung um ca. 1,4 %, da insgesamt ca. 26,4 % des Bauplatzes bebaut würden -, die durch die Errichtung einer Fluchttreppe im südlichen Teil der Ostfront des Gebäudes entstehe, könne auf Grund des zahlenmäßig geringen Ausmaßes nur als unwesentlich iSd § 69 Abs. 2 BO angesehen werden, dieser Abweichung wohne keine dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz inne. Der gegenständliche Bauplatz stelle eine Eckliegenschaft an der Kreuzung der G Allee im Westen und der Igasse im Norden dar. Die beschwerdeführenden Parteien hätten bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen erhoben und damit Parteistellung im vorliegenden Baubewilligungsverfahren erlangt. Sie seien Eigentümer von zwei an der 19,94 m bis 20 m breiten Igasse im Norden, dem Bauplatz gegenüberliegenden Grundstücken. Nach den Einreichplänen solle im Westen des Bauplatzes unmittelbar an den Baufluchtlinien zu den Vorgärten an der G Allee bzw. der Igasse ein 27,32 m langes und 15,00 m breites Bürogebäude, bestehend aus Kellergeschoß, Erdgeschoß und zwei Obergeschoßen sowie einem teilweise ausgebildeten Dachgeschoß in Form einer auf dem Flachdach aufgesetzten Almhütte, errichtet werden. Im Kellergeschoß solle eine Garage mit 12 Stellplätzen errichtet werden, auf den nicht bebauten Freibereichen des ostseitigen Bauplatzteiles sollten unmittelbar im Anschluss an das geplante Bürogebäude acht Stellplätze hergestellt werden. Die Einfahrt zu den ebenerdigen Parkplätzen sowie zu der Rampe in der Garage im Kellergeschoß solle an der Igasse unmittelbar an der östlichen seitlichen Grundgrenze situiert werden, wobei die geplante Rampe zu Beginn entlang der seitlichen Grundgrenze verlaufe, um anschließend mit einer 90-Grad-Schwenkung in die unterirdische Garage zu führen. Nach dem Grundbuchsauszug weise der Bauplatz eine Fläche von 1.255 m² auf. Nach den Einreichplänen erfasse das Bauvorhaben eine oberirdisch bebaute Fläche von 331,7 m². Da die zulässige Bebaubarkeit des Bauplatzes mit 25 % seiner Fläche beschränkt sei - das seien 313,75 m² - liege durch das Bauvorhaben eine Überschreitung dieses Ausmaßes vor, weshalb eine Bewilligung einer unwesentlichen Abweichung von den Bebauungsvorschriften gemäß Paragraph 69, Absatz eins, Litera f, BO erforderlich sei. Die im vorliegenden Fall gegebene Überschreitung der zulässigen bebauten Fläche um 17,95 m² - dies entspreche einer Überschreitung um ca. 1,4 %, da insgesamt ca. 26,4 % des Bauplatzes bebaut würden -, die durch die Errichtung einer Fluchttreppe im südlichen Teil der Ostfront des Gebäudes entstehe, könne auf Grund des zahlenmäßig geringen Ausmaßes nur als unwesentlich iSd Paragraph 69, Absatz 2, BO angesehen werden, dieser Abweichung wohne keine dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz inne.

Eine Beeinträchtigung der Bebaubarkeit der Liegenschaften der Beschwerdeführer durch das Bauvorhaben liege nicht vor, deren Liegenschaften seien ca. 30 m vom gegenständlichen Gelände entfernt, weshalb auch eine Zustimmung der Beschwerdeführer zur Genehmigung der geringfügigen Abweichung von den Bebauungsvorschriften nicht erforderlich sei. Durch die Abweichung von den Bebauungsvorschriften sei auch keine Überschreitung der bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entstehenden Immissionen zu erwarten, weiters würden dadurch die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend verändert. Die somit zutreffend erfolgte Erteilung der für das vorliegende Bauvorhaben erforderlichen Ausnahmegewilligung nach § 69 Abs. 1 lit. f BO habe zur Folge, dass dieses Bauvorhaben mit den entsprechenden Bestimmungen der Bauordnung für Wien (BO) nicht mehr im Widerspruch stehe. Eine Beeinträchtigung der Bebaubarkeit der Liegenschaften der Beschwerdeführer durch das Bauvorhaben liege nicht vor, deren Liegenschaften seien ca. 30 m vom gegenständlichen Gelände entfernt, weshalb auch eine Zustimmung der Beschwerdeführer zur Genehmigung der geringfügigen Abweichung von den Bebauungsvorschriften nicht erforderlich sei. Durch die Abweichung von den Bebauungsvorschriften sei auch keine Überschreitung der bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entstehenden Immissionen zu erwarten, weiters würden dadurch die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend verändert. Die somit zutreffend erfolgte Erteilung der für das vorliegende Bauvorhaben erforderlichen Ausnahmegewilligung nach Paragraph 69, Absatz eins, Litera f, BO habe zur Folge, dass dieses Bauvorhaben mit den entsprechenden Bestimmungen der Bauordnung für Wien (BO) nicht mehr im Widerspruch stehe.

Zum Vorbringen bezüglich der vorgesehenen Gebäudenutzung sei nach § 6 Abs. 6 BO (u.a.) die Errichtung von Büro- und Geschäftshäusern dann zulässig, wenn sichergestellt sei, dass sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder sonstigen Einwirkungen Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet seien. Die Annahme der Beschwerdeführer, wonach im Kellergeschoß ein Palettenlager errichtet werden solle, lasse sich den Einreichplänen nicht entnehmen. Die als Lagerraum und hiefür gewidmeten Nebenräume seien von einer Büronutzung umfasst und

iSd § 6 Abs. 6 BO als zulässige Räume anzusehen. Ebenso wenig könne der Aufzug als barrierefrei Zugangsmöglichkeit zu den gegenständlichen Räumlichkeiten als unzulässig angesehen werden. Ferner entstünden durch die Nutzung eines Bürogebäudes keine Gefahren oder Beeinträchtigungen für die Beschwerdeführer durch Rauch, Ruß, Staub, Dünste oder dergleichen. Bei der Beurteilung des Bauvorhabens, Beeinträchtigungen herbeizuführen, sei gemäß § 6 Abs. 6 BO darauf abzustellen, ob ein Bürogebäude wie das vorliegende und die davon ausgehenden Immissionen typischerweise geeignet sei, nachteilige Auswirkungen zu verursachen. Keinesfalls sei dabei (im Gegensatz zum Gewerberecht) die konkrete Anlage oder das konkrete Gebäude zu beurteilen, insbesondere seien nicht die von den Beschwerdeführern bloß vermuteten und aus den Einreichplänen nicht erkennbaren Nutzungen des Bürogebäudes bei der Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens heranzuziehen. Zum Vorbringen bezüglich der vorgesehenen Gebäudenutzung sei nach Paragraph 6, Absatz 6, BO (u.a.) die Errichtung von Büro- und Geschäftshäusern dann zulässig, wenn sichergestellt sei, dass sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder sonstigen Einwirkungen Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet seien. Die Annahme der Beschwerdeführer, wonach im Kellergeschoß ein Palettenlager errichtet werden solle, lasse sich den Einreichplänen nicht entnehmen. Die als Lagerraum und hierfür gewidmeten Nebenräume seien von einer Büronutzung umfasst und iSd Paragraph 6, Absatz 6, BO als zulässige Räume anzusehen. Ebenso wenig könne der Aufzug als barrierefrei Zugangsmöglichkeit zu den gegenständlichen Räumlichkeiten als unzulässig angesehen werden. Ferner entstünden durch die Nutzung eines Bürogebäudes keine Gefahren oder Beeinträchtigungen für die Beschwerdeführer durch Rauch, Ruß, Staub, Dünste oder dergleichen. Bei der Beurteilung des Bauvorhabens, Beeinträchtigungen herbeizuführen, sei gemäß Paragraph 6, Absatz 6, BO darauf abzustellen, ob ein Bürogebäude wie das vorliegende und die davon ausgehenden Immissionen typischerweise geeignet sei, nachteilige Auswirkungen zu verursachen. Keinesfalls sei dabei (im Gegensatz zum Gewerberecht) die konkrete Anlage oder das konkrete Gebäude zu beurteilen, insbesondere seien nicht die von den Beschwerdeführern bloß vermuteten und aus den Einreichplänen nicht erkennbaren Nutzungen des Bürogebäudes bei der Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens heranzuziehen.

Da die Raumwidmung des im Erdgeschoß gelegenen und im eingereichten Plan mit "Ausstellung" bezeichneten Raumes einer eindeutigen Zwecknutzung nicht zugeordnet haben werden können, sei nicht beurteilbar gewesen, ob dieser Raum unter Büronutzung eingeordnet werden könne. Deshalb sei diesbezüglich im Berufungsverfahren auf Aufforderung der belangten Behörde von der mitbeteiligten Bauwerberin eine Projektsänderung vorgenommen und die Raumwidmung auf "Sitzungszimmer" abgeändert worden. Dadurch sei unmissverständlich klargestellt, dass es sich bei dem gegenständlichen Raum um einen solchen handle, der typischerweise in einem als Bürogebäude genutzten Objekt vorhanden sei. Eine andere raumordnungsmäßige und bewilligungskonforme Nutzung dieses Raumes (insbesondere als Veranstaltungsstätte) und dadurch eine Beeinträchtigung der Beschwerdeführer in ihren Rechten könne aus diesem Grund von der belangten Behörde daher nicht mehr gesehen werden. Die von den Beschwerdeführern beanstandete Ausführung der Außenwände dieses Raumes als Glaswände mit Schiebetüren sei im Sinn der Baufreiheit zulässig, mit diesem Vorbringen werde ferner kein Nachbarrecht geltend gemacht.

Dem Vorbringen betreffend die Unzulässigkeit des verfahrensgegenständlichen Bauvorhabens im Wohngebiet auf Grund der Größe des Bürogebäudes sei entgegenzuhalten, dass sich die Einschränkung auf Betriebe "kleineren Umfanges" in § 6 Abs. 6 BO nur auf Werkstätten und Pferdestallungen, nicht aber auf Gast- und Beherbergungsstätten oder Büro- und Geschäftshäuser beziehe. Dem Vorbringen betreffend die Unzulässigkeit des verfahrensgegenständlichen Bauvorhabens im Wohngebiet auf Grund der Größe des Bürogebäudes sei entgegenzuhalten, dass sich die Einschränkung auf Betriebe "kleineren Umfanges" in Paragraph 6, Absatz 6, BO nur auf Werkstätten und Pferdestallungen, nicht aber auf Gast- und Beherbergungsstätten oder Büro- und Geschäftshäuser beziehe.

Zur Frage einer eventuell möglichen Beeinträchtigung der Beschwerdeführer durch von den geplanten Stellplätzen ausgehenden Emissionen sei von der mitbeteiligten Bauwerberin bereits im Verfahren vor der Erstbehörde ein Gutachten vorgelegt worden, das von dem technischen Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 22 geprüft worden sei. Aus den Aussagen und Schlüssen sämtlicher Sachverständiger ergebe sich, dass eine das Widmungsmaß übersteigende Belastung durch Luftschadstoffe nicht zu erwarten und mit einer unzumutbaren oder den Wohnzweck iSd BO beeinträchtigenden Belästigung durch Lärm nicht zu rechnen sei. Vorliegend sei somit davon auszugehen, dass durch die von der Benutzung der gegenständlichen Stellplätze ausgehenden Emissionen eine Beeinträchtigung der

Beschwerdeführer nicht gegeben sei und diese in ihrem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht nicht beeinträchtigt würden. Die Zweifel der Beschwerdeführer an den Annahmen hinsichtlich der Fahrbewegungen beruhten auf der Vermutung für eine Gebäudenutzung, die dem gegenständlichen Bauvorhaben - wie bereits dargestellt - nicht entnommen werden könne, sie seien daher nicht geeignet, die Gutachten in Zweifel zu ziehen.

Betreffend die im östlichen Liegenschaftsteil geplante Rampe habe nach § 10 Abs. 1 des Wiener Garagengesetzes (WGG) die lichte Torbreite an der Baulinie 2,8 m zu betragen. Die projektierte Rampe sei die einzige und damit erforderliche Zufahrt zur Garage im Kellergeschoß. Ihre Fahrbahnbreite betrage 2,8 m, zusätzlich sei ein parallel dazu verlaufender Gehweg in einer Breite von 80 cm vorgesehen. Die Rampe stelle sich allein bereits auf Grund der geplanten Breite ihrer Fahrspur - im selben Ausmaß wie die erforderliche Mindestlichte der Einfahrtsbreite an der Baulinie - als zulässig dar, auch ihre Verbreiterung im Bereich der Verschwenkung, die ein sicheres Passieren ermögliche, bewirke nicht die Unzulässigkeit der Garagenrampe in der geplanten Form. Betreffend die im östlichen Liegenschaftsteil geplante Rampe habe nach Paragraph 10, Absatz eins, des Wiener Garagengesetzes (WGG) die lichte Torbreite an der Baulinie 2,8 m zu betragen. Die projektierte Rampe sei die einzige und damit erforderliche Zufahrt zur Garage im Kellergeschoß. Ihre Fahrbahnbreite betrage 2,8 m, zusätzlich sei ein parallel dazu verlaufender Gehweg in einer Breite von 80 cm vorgesehen. Die Rampe stelle sich allein bereits auf Grund der geplanten Breite ihrer Fahrspur - im selben Ausmaß wie die erforderliche Mindestlichte der Einfahrtsbreite an der Baulinie - als zulässig dar, auch ihre Verbreiterung im Bereich der Verschwenkung, die ein sicheres Passieren ermögliche, bewirke nicht die Unzulässigkeit der Garagenrampe in der geplanten Form.

Zum Vorbringen zu den Bauteilen im Vorgarten sei festzuhalten, dass die vier von den Beschwerdeführern beanstandeten Lichtschächten im Vorgarten an der Igasse unterirdische Bauteile darstellten, die bereits allein auf Grund ihrer Ausmaße von 1 m x 0,4 m und des Umstands, dass sie auf einer Länge der darüber befindlichen Gebäudefront von mehr als 24 m aufgeteilt seien, als unterirdische Bauteile untergeordneten Ausmaßes anzusehen seien. Keinesfalls sei ein Lichtgraben gegeben, der die gärtnerische Ausgestaltung eines Vorgartens beeinträchtigen könnte, weshalb die Beschwerdeführer durch die geplanten Lichtschächte in ihren Rechten nicht beeinträchtigt seien.

Die den Beschwerdeführern gehörigen Liegenschaften seien im Norden des verfahrensgegenständlichen Bauplatzes situiert, die Nordseite stelle damit die den Beschwerdeführern zugewandte Front dar. Das Vorbringen der Beschwerdeführer bezüglich der Vorgartengestaltung an der den Liegenschaften der Beschwerdeführer nicht zugewandten Westseite zur G Allee beziehe sich daher nicht auf den Schutz ihrer Nachbarrechte, weshalb es entbehrlich ist, sich mit diesem Vorbringen näher auseinander zu setzen.

Die dem Sitzungszimmer im Erdgeschoß vorhandene Terrasse an der den Beschwerdeführern zugewandten Nordfront sowie die südseitige Terrasse vor dem Sozialraum stellten gemäß § 62a Abs. 1 Z. 16 BO bewilligungsfreie Bauvorhaben dar, welche nicht Bestandteil der Baubewilligung seien, auch wenn sie im bewilligten Einreichplan dargestellt seien (vgl. § 62a Abs. 7 BO). Auf das diesbezügliche Vorbringen in der Berufung sei daher nicht weiter einzugehen; ausdrücklich hingewiesen werde aber auf die Gestaltung mit einem Holzrost und Pflanzbeeten. Die dem Sitzungszimmer im Erdgeschoß vorhandene Terrasse an der den Beschwerdeführern zugewandten Nordfront sowie die südseitige Terrasse vor dem Sozialraum stellten gemäß Paragraph 62 a, Absatz eins, Ziffer 16, BO bewilligungsfreie Bauvorhaben dar, welche nicht Bestandteil der Baubewilligung seien, auch wenn sie im bewilligten Einreichplan dargestellt seien vergleiche , Paragraph 62 a, Absatz 7, BO). Auf das diesbezügliche Vorbringen in der Berufung sei daher nicht weiter einzugehen; ausdrücklich hingewiesen werde aber auf die Gestaltung mit einem Holzrost und Pflanzbeeten.

Bezüglich des Einwandes betreffend die ebenerdigen Stellplätze seien gemäß § 4 Abs. 1 WGG Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen im Bauland grundsätzlich zulässig. Die Errichtung der fünf ebenerdigen Stellplätze entlang der nordseitigen Baufluchtlinie erfolge zur Gänze auf einer als bebaubarer Bereich ausgewiesenen Baulandfläche des gegenständlichen Bauplatzes. Eine Inanspruchnahme des Vorgartens entlang der Igasse erfolge durch die Stellplätze nicht, wie den bezughabenden Einreichplänen eindeutig entnommen werden könne. Die drei südseitigen Stellplätze stellten eine zulässige Kleinanlage iSd § 4 Abs. 4 WGG dar. Das diesbezügliche Berufungsvorbringen sei als unzulässig anzusehen, weil diese Kleinanlage nicht an einer den Beschwerdeführern zugewandten Front errichtet werden solle und das Vorbringen daher nicht dem Schutz der Nachbarrechte der Beschwerdeführer diene. Überdies sei festzuhalten, dass lediglich 4,5 m² im Seitenabstand zu liegen kämen, der weitaus größere Teil der Stellplätze (ca. 40 m²) werde auf der unmittelbar bebaubaren Fläche errichtet. Betreffend des Einwandes betreffend die

ebenerdigen Stellplätze seien gemäß Paragraph 4, Absatz eins, WGG Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen im Bauland grundsätzlich zulässig. Die Errichtung der fünf ebenerdigen Stellplätze entlang der nordseitigen Baufluchtlinie erfolge zur Gänze auf einer als bebaubarer Bereich ausgewiesenen Baulandfläche des gegenständlichen Bauplatzes. Eine Inanspruchnahme des Vorgartens entlang der Lgasse erfolge durch die Stellplätze nicht, wie den bezug habenden Einreichplänen eindeutig entnommen werden könne. Die drei südseitigen Stellplätze stellten eine zulässige Kleinanlage iSd Paragraph 4, Absatz 4, WGG dar. Das diesbezügliche Berufungsvorbringen sei als unzulässig anzusehen, weil diese Kleinanlage nicht an einer den Beschwerdeführern zugewandten Front errichtet werden solle und das Vorbringen daher nicht dem Schutz der Nachbarrechte der Beschwerdeführer diene. Überdies sei festzuhalten, dass lediglich 4,5 m² im Seitenabstand zu liegen kämen, der weitaus größere Teil der Stellplätze (ca. 40 m²) werde auf der unmittelbar bebaubaren Fläche errichtet.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen sei zu deren Nutzung erforderlich und daher zulässig iSd § 79 Abs. 6 BO, auch wenn wie im vorliegenden Fall für bebaubare aber nicht bebaute Bereiche die gärtnerische Ausgestaltung festgesetzt sei; außerdem erfolge ihre Ausgestaltung mit Betongittersteinen, wodurch der Pflicht zur gärtnerischen Ausgestaltung entsprochen worden sei; Fragen der Ausgestaltung von Boden- bzw. Deckenaufbauten, wie sie die Beschwerdeführer ansprächen, stelle kein Vorbringen dar, das sich auf ein Nachbarrecht stützen könne. Die Zufahrt zu den Stellplätzen sei zu deren Nutzung erforderlich und daher zulässig iSd Paragraph 79, Absatz 6, BO, auch wenn wie im vorliegenden Fall für bebaubare aber nicht bebaute Bereiche die gärtnerische Ausgestaltung festgesetzt sei; außerdem erfolge ihre Ausgestaltung mit Betongittersteinen, wodurch der Pflicht zur gärtnerischen Ausgestaltung entsprochen worden sei; Fragen der Ausgestaltung von Boden- bzw. Deckenaufbauten, wie sie die Beschwerdeführer ansprächen, stelle kein Vorbringen dar, das sich auf ein Nachbarrecht stützen könne.

Auch das Vorbringen betreffend die geplante Stiege bei der Zufahrtsrampe zur Garage in der südseitigen Abstandsfläche sowie die Stützmauer an der östlichen Grundgrenze sei als nicht zielführend anzusehen, weil diese Bauteile (ebenfalls) nicht an der den Beschwerdeführern zugewandten Front errichtet werden sollten.

Die Einwendungen der Beschwerdeführer betreffen die stadtgestalterische Begutachtung der Ausgestaltung des Vorgartens sowie betreffend die Durchgangslichte der im Inneren des Gebäudes gelegenen Treppe in das Dachgeschoß betreffen keines der in § 134a Abs. 1 BO abschließend aufgezählten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte. Das in der Berufung gestellte Ansuchen, die Herstellung einer Einfriedung vorzuschreiben, stelle sich als unzulässig dar, zumal es keine allgemeine Verpflichtung gäbe, Einfriedungen zu errichten. Die Einwendungen der Beschwerdeführer betreffen die stadtgestalterische Begutachtung der Ausgestaltung des Vorgartens sowie betreffend die Durchgangslichte der im Inneren des Gebäudes gelegenen Treppe in das Dachgeschoß betreffen keines der in Paragraph 134 a, Absatz eins, BO abschließend aufgezählten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte. Das in der Berufung gestellte Ansuchen, die Herstellung einer Einfriedung vorzuschreiben, stelle sich als unzulässig dar, zumal es keine allgemeine Verpflichtung gäbe, Einfriedungen zu errichten.

B) Zum Beschwerdeverfahren

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

Die belangte Behörde erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

Dies beehrte auch die mitbeteiligte Partei in der von ihr erstatteten Gegenschrift.

Zu diesen Gegenschriften erstatteten die beschwerdeführenden Parteien eine Stellungnahme.

C) Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1. Gemäß § 134 BO sind die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften dann Parteien, wenn der geplante Bau oder dessen Widmung ihre im § 134a BO erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie in näher festgelegter Weise Einwendungen iSd § 134a leg. cit. gegen die geplante Bauführung erheben. Vorliegend ist unstrittig, dass der Beschwerdeführer Eigentümer einer benachbarten Liegenschaft ist. 1. Gemäß Paragraph 134, BO sind die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften dann Parteien, wenn der geplante Bau oder dessen Widmung ihre im Paragraph 134 a, BO erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen

Rechte berührt und sie in näher festgelegter Weise Einwendungen iSd Paragraph 134 a, leg. cit. gegen die geplante Bauführung erheben. Vorliegend ist unstrittig, dass der Beschwerdeführer Eigentümer einer benachbarten Liegenschaft ist.

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

a) "Bestimmungen über den Abstand eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage 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 Gebäudes oder einer baulichen Anlage ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden;

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

Das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist somit 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. Die hier 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 15. Februar 2011, ZI. 2009/05/0339, mwH). Das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist somit 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. Die hier 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 15. Februar 2011, ZI. 2009/05/0339, mwH).

2. Die Beschwerdeführer weisen zutreffend darauf hin, dass nach § 3 Abs. 1 lit. a WGG jegliche

Bauführung zur Errichtung von Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen einer baubehördlichen Bewilligung iSd §§ 60 und 70, 70a oder 71 BO (sofern nicht § 62a BO zur Anwendung kommt) bedürfen (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 24. April 2007, ZI. 2004/05/0285).

2. Die Beschwerdeführer weisen zutreffend darauf hin, dass nach Paragraph 3, Absatz eins, Litera a, WGG jegliche Bauführung zur Errichtung von Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen einer baubehördlichen Bewilligung iSd Paragraphen 60, und 70, 70a oder 71 BO (sofern nicht Paragraph 62 a, BO zur Anwendung kommt) bedürfen vergleiche , dazu das hg. Erkenntnis vom 24. April 2007, ZI. 2004/05/0285).

Nach § 80 Abs. 1 BO gilt als bebaute Fläche allerdings lediglich die senkrechte Projektion des Gebäudes einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten auf eine waagrechte Ebene; als raumbildend und

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

Entgegen der Beschwerde sind daher die von den ebenerdigen Stellplätzen beanspruchten Grundflächen nicht in die zulässig bebaubare Fläche des Bauplatzes (von 26,4 %) einzubeziehen. Ebenso wenig ist ersichtlich, dass mit der vorliegend projektierten Bebauung die in § 76 Abs. 10 BO für die Bauklasse I enthaltene Grenzziehung, dass dort die bebaubare Fläche nicht mehr als ein Drittel der Fläche des Bauplatzes betragen dürfe, überschritten würde. Dies gilt auch für die drei südseitigen ebenerdigen Stellplätze, weshalb der darauf bezogene Einwand der beschwerdeführenden Parteien fehl geht. Im Übrigen befinden sich diese südseitigen Stellplätze auf der (wie im angefochtenen Bescheid zutreffend dargestellt) von den Beschwerdeführern abgewendeten Front des Bauvorhabens, weshalb diese dort eine Überschreitung der Baufluchtlinie nicht geltend machen können (vgl. dazu die bei Moritz, Bauordnung für Wien, 3. Auflage, 2006, S. 375 f zitierte hg. Rechtsprechung). Damit versagt auch der Hinweis, dass die drei südseitigen Parkplätze auf der von ihnen abgewandten Projektfront zu einem kleinen Teil im Plan mit "G" bezeichnete Flächen hineinreichen. Die ebenerdigen Stellplätze auf der den beschwerdeführenden Parteien gegenüberliegenden Front des Bauvorhabens liegen nach den insofern unstrittigen Feststellungen ohnehin zur Gänze auf einer als bebaubarer Bereich ausgewiesenen Baulandfläche des gegenständlichen Bauplatzes. Entgegen der Beschwerde sind daher die von den ebenerdigen Stellplätzen beanspruchten Grundflächen nicht in die zulässig bebaubare Fläche des Bauplatzes (von 26,4 %) einzubeziehen. Ebenso wenig ist ersichtlich, dass mit der vorliegend projektierten Bebauung die in Paragraph 76, Absatz 10, BO für die Bauklasse römisch eins enthaltene Grenzziehung, dass dort die bebaubare Fläche nicht mehr als ein Drittel der Fläche des Bauplatzes betragen dürfe, überschritten würde. Dies gilt auch für die drei südseitigen ebenerdigen Stellplätze, weshalb der darauf bezogene Einwand der beschwerdeführenden Parteien fehl geht. Im Übrigen befinden sich diese südseitigen Stellplätze auf der (wie im angefochtenen Bescheid zutreffend dargestellt) von den Beschwerdeführern abgewendeten Front des Bauvorhabens, weshalb diese dort eine Überschreitung der Baufluchtlinie nicht geltend machen können vergleiche , dazu die bei Moritz, Bauordnung für Wien, 3. Auflage, 2006, S. 375 f zitierte hg. Rechtsprechung). Damit versagt auch der Hinweis, dass die drei südseitigen Parkplätze auf der von ihnen abgewandten Projektfront zu einem kleinen Teil im Plan mit "G" bezeichnete Flächen hineinreichen. Die ebenerdigen Stellplätze auf der den beschwerdeführenden Parteien gegenüberliegenden Front des Bauvorhabens liegen nach den insofern unstrittigen Feststellungen ohnehin zur Gänze auf einer als bebaubarer Bereich ausgewiesenen Baulandfläche des gegenständlichen Bauplatzes.

3. Bei einem Baubewilligungsverfahren handelt es sich um ein Projektgenehmigungsverfahren, bei dem die Zulässigkeit des Bauvorhabens auf Grund der eingereichten Pläne zu beurteilen ist. Gegenstand des Verfahrens ist das in den Einreichplänen und sonstigen Unterlagen dargestellte Projekt. Die Behörde hat daher lediglich die Zulässigkeit des planmäßig belegten Vorhabens zu überprüfen (vgl. aus der ständigen hg. Rechtsprechung etwa das Erkenntnis vom 6. September 2011, Zl. 2008/05/0142, mwH). Auf dem Boden der damit maßgeblichen Einreichpläne (insbesondere den dort vorgesehenen Widmungszwecken der Räume) hat die belangte Behörde nachvollziehbar dargelegt, dass das vorliegende Bauvorhaben dem angegebenen Zweck "Bürogebäude" entspricht. Dies gilt auch für den im Erdgeschoß auf dem Boden der Änderungen im Berufungsverfahren nunmehr als "Sitzungszimmer" bezeichneten Raum. Diese von der belangten Berufsbehörde für die Erzielung der Widmungskonformität erforderliche Änderung des Vorhabens führt dazu, dass sich eine von dieser Verwendung entfernende Verwendung außerhalb des genehmigten Vorhabens liegt. 3. Bei einem Baubewilligungsverfahren handelt es sich um ein Projektgenehmigungsverfahren, bei dem die Zulässigkeit des Bauvorhabens auf Grund der eingereichten Pläne zu beurteilen ist. Gegenstand des Verfahrens ist das in den Einreichplänen und sonstigen Unterlagen dargestellte Projekt. Die Behörde hat daher lediglich die Zulässigkeit des planmäßig belegten Vorhabens zu überprüfen vergleiche , aus der ständigen hg. Rechtsprechung etwa das Erkenntnis vom 6. September 2011, Zl. 2008/05/0142, mwH). Auf dem Boden der damit maßgeblichen Einreichpläne (insbesondere den dort vorgesehenen Widmungszwecken der Räume) hat die belangte Behörde nachvollziehbar dargelegt, dass das vorliegende Bauvorhaben dem angegebenen Zweck "Bürogebäude" entspricht. Dies gilt auch für den im Erdgeschoß auf dem Boden der Änderungen im

Berufungsverfahren nunmehr als "Sitzungszimmer" bezeichneten Raum. Diese von der belangten Berufungsbehörde für die Erzielung der Widmungskonformität erforderliche Änderung des Vorhabens führt dazu, dass sich eine von dieser Verwendung entfernende Verwendung außerhalb des genehmigten Vorhabens liegt.

Entgegen der Beschwerde stehen der im Kellergeschoß etablierte Lagerraum und der vorgesehene zweite größere Aufzug nicht im Widerspruch mit der Widmung "Bürogebäude". Sollten Lager und Aufzug allerdings nicht der Büronutzung, sondern anderen Verwendungen (etwa, wie im angefochtenen Bescheid dargestellt, im Sinn eines Palettenlagers) zugänglich gemacht werden, befänden sich diese ebenfalls außerhalb des genehmigten Projekts. Vor diesem Hintergrund ist das auf die von der Beschwerde befürchteten - außerhalb der Bürogebäudenutzung liegenden - Nutzung der projektierten Baulichkeit gestützten Befürchtungen betreffend Immissionen iSd § 6 Abs. 6 BO nicht geeignet, eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufzuzeigen. Entgegen der Beschwerde stehen der im Kellergeschoß etablierte Lagerraum und der vorgesehene zweite größere Aufzug nicht im Widerspruch mit der Widmung "Bürogebäude". Sollten Lager und Aufzug allerdings nicht der Büronutzung, sondern anderen Verwendungen (etwa, wie im angefochtenen Bescheid dargestellt, im Sinn eines Palettenlagers) zugänglich gemacht werden, befänden sich diese ebenfalls außerhalb des genehmigten Projekts. Vor diesem Hintergrund ist das auf die von der Beschwerde befürchteten - außerhalb der Bürogebäudenutzung liegenden - Nutzung der projektierten Baulichkeit gestützten Befürchtungen betreffend Immissionen iSd Paragraph 6, Absatz 6, BO nicht geeignet, eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufzuzeigen.

Schließlich vermögen die beschwerdeführenden Parteien mit dem Vorbringen, die belangte Behörde hätte ihre Beurteilung nach § 6 Abs. 6 BO nicht undifferenziert auf ein von der mitbeteiligten Bauwerberin vorgelegtes Sachverständigengutachten stützen dürfen, keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufzuzeigen, zumal die Beschwerde eine Unschlüssigkeit des von einem Amtssachverständigen als schlüssig erachteten und von der Behörde dem angefochtenen Bescheid als schlüssig zugrunde gelegten Sachverständigengutachtens nicht konkret dartut und eine solche Unschlüssigkeit auch nicht erkennbar ist. Schließlich vermögen die beschwerdeführenden Parteien mit dem Vorbringen, die belangte Behörde hätte ihre Beurteilung nach Paragraph 6, Absatz 6, BO nicht undifferenziert auf ein von der mitbeteiligten Bauwerberin vorgelegtes Sachverständigengutachten stützen dürfen, keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufzuzeigen, zumal die Beschwerde eine Unschlüssigkeit des von einem Amtssachverständigen als schlüssig erachteten und von der Behörde dem angefochtenen Bescheid als schlüssig zugrunde gelegten Sachverständigengutachtens nicht konkret dartut und eine solche Unschlüssigkeit auch nicht erkennbar ist.

4. Die vorliegende Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen. 4. Die vorliegende Beschwerde war daher gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG als unbegründet abzuweisen.

5. Der Spruch über den Aufwandsatz gründet auf §§ 47 ff VwGG iVm der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2008. Das Mehrbegehren der mitbeteiligten Partei war abzuweisen, weil im zugesprochenen Pauschbetrag für Schriftsatzaufwand sowohl die Umsatzsteuer als auch der Aufwand betreffend die erstattete Stellungnahme zum Antrag auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung bereits enthalten sind (vgl. dazu etwa die hg. Entscheidungen vom 12. September 2006, Zl. 2005/03/0226, und vom 15. Jänner 1991, Zl. 90/14/0176). 5. Der Spruch über den Aufwandsatz gründet auf Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2008. Das Mehrbegehren der mitbeteiligten Partei war abzuweisen, weil im zugesprochenen Pauschbetrag für Schriftsatzaufwand sowohl die Umsatzsteuer als auch der Aufwand betreffend die erstattete Stellungnahme zum Antrag auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung bereits enthalten sind vergleiche , dazu etwa die hg. Entscheidungen vom 12. September 2006, Zl. 2005/03/0226, und vom 15. Jänner 1991, Zl. 90/14/0176).

Wien, am 15. November 2011

Schlagworte

Baubewilligung BauRallg6 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2011:2008050128.X00

Im RIS seit

05.12.2011

Zuletzt aktualisiert am

05.01.2012

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at