

TE Vwgh Erkenntnis 2009/10/20 2006/05/0170

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.10.2009

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
40/01 Verwaltungsverfahren;
50/01 Gewerbeordnung;

Norm

ABGB §353;
ABGB §509;
AVG §8;
BauO Wr §134 Abs3 idF 2005/041;
BauO Wr §134a Abs1 lit a;
BauO Wr §134a Abs1 lit b;
BauO Wr §134a Abs1 lit e;
BauO Wr §134a Abs2;
BauO Wr §134a idF 2001/036;
BauO Wr §78;
BauRallg;
GewO 1994 §94;
1. ABGB § 353 heute
2. ABGB § 353 gültig ab 01.01.1812
1. ABGB § 509 heute
2. ABGB § 509 gültig ab 01.01.1812
1. AVG § 8 heute
2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991
1. GewO 1994 § 94 heute
2. GewO 1994 § 94 gültig ab 17.10.2017 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 94/2017

3. GewO 1994 § 94 gültig von 29.03.2016 bis 16.10.2017 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 155/2015
4. GewO 1994 § 94 gültig von 28.12.2013 bis 28.03.2016 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 212/2013
5. GewO 1994 § 94 gültig von 14.09.2012 bis 27.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2012
6. GewO 1994 § 94 gültig von 01.09.2012 bis 13.09.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 99/2011
7. GewO 1994 § 94 gültig von 19.08.2010 bis 31.08.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 66/2010
8. GewO 1994 § 94 gültig von 01.01.2010 bis 18.08.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 121/2009
9. GewO 1994 § 94 gültig von 27.02.2008 bis 31.12.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 42/2008
10. GewO 1994 § 94 gültig von 01.01.2007 bis 26.02.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 161/2006
11. GewO 1994 § 94 gültig von 15.01.2005 bis 31.12.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 131/2004
12. GewO 1994 § 94 gültig von 01.08.2002 bis 14.01.2005 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2002
13. GewO 1994 § 94 gültig von 01.07.1997 bis 31.07.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 63/1997
14. GewO 1994 § 94 gültig von 01.07.1996 bis 30.06.1997 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/1997
15. GewO 1994 § 94 gültig von 19.03.1994 bis 30.06.1996

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Pallitsch und Dr. Handstanger als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Zykan, über die Beschwerde der 1. Dkfm. GL in Wien, 2. CP in Buenos Aires, 3. EK in Maria Alm am Steinernen Meer, alle vertreten durch Dr. Wilhelm Klade, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Spiegelgasse 2, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 25. April 2006, Zl. BOB-614/05, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. JW, 2. UW, beide in Wien), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

Begründung

Mit Ansuchen vom 19. Mai 2005 beantragten die mitbeteiligten Parteien als Grundeigentümer beim Magistrat der Stadt Wien die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für die Errichtung eines unterkellerten mehrgeschossigen Gebäudes in Massivbauweise für drei Wohnungen und eine (Kfz-)Werkstätte im Erdgeschoss an der Baulinie Baldiagasse, für die Errichtung eines unterkellerten eingeschossigen Gebäudeteiles in Massivbauweise, welcher an den Werkstättenbereich im Straßentrakt hofseitig anschließen sollte, für die Errichtung von vier Kfz-Pflichtstellplätzen sowie für die Errichtung bzw. Vergrößerung diverser Feuermauerdurchbrüche auf der Liegenschaft Wien 16, Baldiagasse 3, Gst. Nr. 999/50 in EZ 5669 der KG Ottakring.

Mit bei der Baubehörde erster Instanz am 18. August 2005 eingelangtem Schriftsatz erhoben die Beschwerdeführerinnen Einwendungen bezüglich der Bauabstände und der Bestimmungen der §§ 76, 77, 78, 79, 83 und 85 der Bauordnung für Wien (BO), die sie in der mündlichen Verhandlung am 22. August 2005 wieder zurückzogen. Die ebenfalls erhobenen Einwendungen gegen die Gebäudehöhe, gegen die Immissionen sowie gegen die Verschlechterung des Lichteinfalls wurden hingegen aufrecht erhalten. Mit bei der Baubehörde erster Instanz am 18. August 2005 eingelangtem Schriftsatz erhoben die Beschwerdeführerinnen Einwendungen bezüglich der Bauabstände und der Bestimmungen der Paragraphen 76, 77, 78, 79, 83, und 85 der Bauordnung für Wien (BO), die sie in der mündlichen Verhandlung am 22. August 2005 wieder zurückzogen. Die ebenfalls erhobenen Einwendungen gegen die Gebäudehöhe, gegen die Immissionen sowie gegen die Verschlechterung des Lichteinfalls wurden hingegen aufrecht erhalten.

Mit Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den

16. Bezirk vom 12. Oktober 2005 wurden die für das gegenständliche Bauvorhaben erforderlichen Abweichungen von den Bebauungsvorschriften gemäß § 69 Abs. 1 lit. f BO (Abweichung von der Bestimmung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Nichteinhaltung der gärtnerischen Ausgestaltung unbebauter Grundflächen im Ausmaß von 112 m²) bewilligt. 16. Bezirk vom 12. Oktober 2005 wurden die für das gegenständliche Bauvorhaben erforderlichen

Abweichungen von den Bebauungsvorschriften gemäß Paragraph 69, Absatz eins, Litera f, BO (Abweichung von der Bestimmung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Nichteinhaltung der gärtnerischen Ausgestaltung unbebauter Grundflächen im Ausmaß von 112 m²) bewilligt.

Mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 8. November 2005 wurde sodann unter Bezugnahme auf die Erteilung der erforderlichen Ausnahmegewilligung gemäß § 69 BO die beantragte baubehördliche Bewilligung gemäß § 70 BO erteilt (Punkt I.: "Baubewilligung"; Punkt II.: "Bauliche Herstellungen"). Mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 8. November 2005 wurde sodann unter Bezugnahme auf die Erteilung der erforderlichen Ausnahmegewilligung gemäß Paragraph 69, BO die beantragte baubehördliche Bewilligung gemäß Paragraph 70, BO erteilt (Punkt römisch eins.: "Baubewilligung"; Punkt römisch zwei.: "Bauliche Herstellungen").

Mit dem angefochtenen Bescheid wurden die gegen Punkt I. des Baubewilligungsbescheides der Magistratsabteilung 37 vom 8. November 2005 erhobene Berufung der Erstbeschwerdeführerin als unzulässig zurückgewiesen, weil sie nicht Eigentümerin einer benachbarten Liegenschaft gemäß § 134 Abs. 3 3. Satz BO ist, und weiters die Berufungen der Zweit- und Drittbeschwerdeführerin als unbegründet abgewiesen. Mit dem angefochtenen Bescheid wurden die gegen Punkt römisch eins. des Baubewilligungsbescheides der Magistratsabteilung 37 vom 8. November 2005 erhobene Berufung der Erstbeschwerdeführerin als unzulässig zurückgewiesen, weil sie nicht Eigentümerin einer benachbarten Liegenschaft gemäß Paragraph 134, Absatz 3, 3. Satz BO ist, und weiters die Berufungen der Zweit- und Drittbeschwerdeführerin als unbegründet abgewiesen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten mit einer Gegenschrift vorgelegt und die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt. Auch die mitbeteiligten Parteien haben eine Gegenschrift erstattet.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat erwogen: Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß Paragraph 12, Absatz eins, Ziffer 2, VwGG gebildeten Senat erwogen:

Festzuhalten ist zunächst, dass die Beschwerdeführer gegen den Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung vom 12. Oktober 2005 keine Berufung erhoben haben.

1. Zur Parteistellung

§ 134 Abs. 3 BO in der hier anzuwendenden Fassung der Verfahrensnovelle 2005, LGBl. Nr. 41/2005 lautet: Paragraph 134, Absatz 3, BO in der hier anzuwendenden Fassung der Verfahrensnovelle 2005, Landesgesetzblatt Nr. 41 aus 2005, lautet:

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

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

Auf dem Boden des eindeutigen Wortlauts des § 134 Abs. 3 BO versagt das Beschwerdevorbringen, ein Fruchtgenussberechtigter (vgl. § 509 ABGB) habe wie ein Eigentümer Parteistellung im Baubewilligungsverfahren. Die Parteistellung der Anrainer setzt nicht nur voraus, dass die betreffenden Anrainer in ihren subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten im Sinne des § 134a BO berührt werden und dies rechtzeitig geltend machen, sondern darüber hinaus die Stellung als Eigentümer (Miteigentümer) einer benachbarten Liegenschaft. Was Eigentum ist, ist in den §§ 353f ABGB definiert. Davon zu unterscheiden sind alle anderen Nutzungsrechte dinglicher oder schuldrechtlicher Natur, wie Fruchtgenuss-, Miet- oder Pachtrechte. Die Zurückweisung der Berufung der Erstbeschwerdeführerin mangels Parteistellung erfolgte daher zurecht. Auf dem Boden des eindeutigen Wortlauts des Paragraph 134, Absatz 3, BO versagt das Beschwerdevorbringen, ein Fruchtgenussberechtigter (vergleiche Paragraph 509, ABGB) habe wie ein Eigentümer Parteistellung im Baubewilligungsverfahren. Die Parteistellung der Anrainer setzt nicht nur voraus, dass die betreffenden Anrainer in ihren subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten im Sinne des Paragraph 134 a, BO berührt werden und dies rechtzeitig geltend machen, sondern darüber hinaus die Stellung als Eigentümer (Miteigentümer) einer benachbarten Liegenschaft. Was Eigentum ist, ist in den Paragraphen 353 f, ABGB definiert. Davon zu unterscheiden sind alle anderen Nutzungsrechte dinglicher oder schuldrechtlicher Natur, wie Fruchtgenuss-, Miet- oder Pachtrechte. Die Zurückweisung der Berufung der Erstbeschwerdeführerin mangels Parteistellung erfolgte daher zurecht.

2. Zur Gebäudehöhe, zur Verschlechterung des Lichteinfalls und zum Schutz vor Immissionen:

Nach der Bestimmung des § 134a BO in der hier anzuwendenden Fassung LGBl. Nr. 36/2001 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 Schutze dienen, begründet: Nach der Bestimmung des Paragraph 134 a, BO in der hier anzuwendenden Fassung Landesgesetzblatt Nr. 36 aus 2001, 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 Schutze 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.

Nach dem Bescheid über die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vom 6. Dezember 2004, Zl. MA 37/V-30435/2004, ist für die vom gegenständlichen Bauvorhaben betroffene Liegenschaft in Wien 16, Baldiagasse Gst. Nr. 999/50, EZ 5669 der KG Ottakring, die Widmung Gemischtes Baugebiet, Bauklasse III, geschlossene Bauweise bzw. Gemischtes Baugebiet, Geschäftsviertel, Bauklasse I und die geschlossene Bauweise festgesetzt. In der Bauklasse III ist die Gebäudehöhe mit 14 m, in der Bauklasse I mit 5 m beschränkt. Nach dem Bescheid über die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vom 6. Dezember 2004, Zl. MA 37/V-30435 aus 2004,, ist für die vom gegenständlichen Bauvorhaben betroffene Liegenschaft in Wien 16, Baldiagasse Gst. Nr. 999/50, EZ 5669 der KG Ottakring, die Widmung Gemischtes Baugebiet, Bauklasse römisch drei, geschlossene Bauweise bzw. Gemischtes Baugebiet, Geschäftsviertel, Bauklasse römisch eins und die geschlossene Bauweise festgesetzt. In der Bauklasse römisch drei ist die Gebäudehöhe mit 14 m, in der Bauklasse römisch eins mit 5 m beschränkt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in ständiger Rechtsprechung dargelegt, dass jeder Nachbar ausschließlich hinsichtlich der Einhaltung der Vorschriften über die Gebäudehöhe an der jeweils seinem Grundstück zugekehrten Front ein subjektiv-öffentliches Recht hat (vgl. z.B. das hg. Erkenntnis vom 7. November 1995, Zl. 93/05/0126, mwH). Der Verwaltungsgerichtshof hat in ständiger Rechtsprechung dargelegt, dass jeder Nachbar ausschließlich hinsichtlich der Einhaltung der Vorschriften über die Gebäudehöhe an der jeweils seinem Grundstück zugekehrten Front ein subjektiv-öffentliches Recht hat vergleiche z.B. das hg. Erkenntnis vom 7. November 1995, Zl. 93/05/0126, mwH).

Die Beschwerdeführerinnen können somit nur durch die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe an der der Liegenschaft der Beschwerdeführerinnen, welche - von der Baldiagasse aus gesehen - an der Hinterseite der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft gelegen ist, zugewandten Seite in ihren subjektivöffentlichen Rechten betroffen sein.

Gemäß § 75 Abs. 2 BO hat die Gebäudehöhe in der Bauklasse I mindestens 2,5 m, höchstens jedoch 9 m, in der Bauklasse III mindestens 9 m, höchstens jedoch 16 m zu betragen, soweit sich nicht nach den Bestimmungen der Abs. 4 bis 6 und des § 81 sowie des Bebauungsplanes eine andere Gebäudehöhe ergibt. Auf Grund der Bestimmungen des Bebauungsplanes beträgt - wie erwähnt - die im gegenständlichen Fall zulässige Gebäudehöhe in der Bauklasse I 5 m bzw. in der Bauklasse III 14 m. Gemäß Paragraph 75, Absatz 2, BO hat die Gebäudehöhe in der Bauklasse römisch eins mindestens 2,5 m, höchstens jedoch 9 m, in der Bauklasse römisch drei mindestens 9 m, höchstens jedoch 16 m zu betragen, soweit sich nicht nach den Bestimmungen der Absatz 4, bis 6 und des Paragraph 81, sowie des Bebauungsplanes eine andere Gebäudehöhe ergibt. Auf Grund der Bestimmungen des Bebauungsplanes beträgt - wie erwähnt - die im gegenständlichen Fall zulässige Gebäudehöhe in der Bauklasse römisch eins 5 m bzw. in der Bauklasse III 14 m.

Nach dem vorliegend noch anzuwendenden (vgl. die zwischenzeitige Aufhebung mit Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 9. März 2007, VfSlg. Nr. 18.100, LGBl. für Wien Nr. 19/2007) § 75 Abs. 9 BO darf, sofern das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigt wird, die Gebäudehöhe im Bauland außerhalb von Schutzzonen im Betriebsbaugebiet, im Industriegebiet und allgemein in den Bauklassen III und IV um jenes Maß vergrößert werden, um das eine Hauptgeschoßhöhe von 2,80 m überschritten wird. Die zulässige bzw. festgesetzte Gebäudehöhe darf dadurch um höchstens 1,5 m überschritten werden. Dabei sind die Bestimmungen des § 75 Abs. 4 BO einzuhalten. Die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen darf nicht vermindert werden. Für dieses Überschreiten der Gebäudehöhe bis zu dem Ausmaß von 1,5 m ist eine Bewilligung gemäß § 69 Abs. 1 lit. m nicht erforderlich. Wenn eine solche Überschreitung erfolgt, ist eine darüber hinausgehende Überschreitung gemäß § 69 Abs. 1 lit. m ausgeschlossen. Durch diese Bestimmung wird bezüglich des örtlichen Stadtbildes der Kreis der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte nicht erweitert. Nach dem vorliegend noch anzuwendenden vergleiche die zwischenzeitige Aufhebung mit Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 9. März 2007, VfSlg. Nr. 18.100, LGBl. für Wien Nr. 19 aus 2007,) Paragraph 75, Absatz 9, BO darf, sofern das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigt wird, die Gebäudehöhe im Bauland außerhalb von Schutzzonen im Betriebsbaugebiet, im Industriegebiet und allgemein in den Bauklassen römisch drei und römisch vier um jenes Maß vergrößert werden, um das eine Hauptgeschoßhöhe von 2,80 m überschritten wird. Die zulässige bzw. festgesetzte Gebäudehöhe darf dadurch um höchstens 1,5 m überschritten werden. Dabei sind die Bestimmungen des Paragraph 75, Absatz 4, BO einzuhalten. Die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen darf nicht vermindert werden. Für dieses Überschreiten der Gebäudehöhe bis zu dem Ausmaß von 1,5 m ist eine Bewilligung gemäß Paragraph 69,

Absatz eins, Litera m, nicht erforderlich. Wenn eine solche Überschreitung erfolgt, ist eine darüber hinausgehende Überschreitung gemäß Paragraph 69, Absatz eins, Litera m, ausgeschlossen. Durch diese Bestimmung wird bezüglich des örtlichen Stadtbildes der Kreis der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte nicht erweitert.

Nach § 81 Abs. 1 BO (in der vorliegend maßgeblichen Fassung LGBl. Nr. 44/1996) gilt bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m als Gebäudehöhe der lotrechte Abstand von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur obersten Schnittpunktlinie der zulässigen Außenwandfläche der Straßenfront ohne Berücksichtigung vorspringender Gebäudeteile wie Gesimse, Erker und dergleichen mit der Oberfläche des Daches; nichtraumbildende Gebäudeteile und raumbildende Dachaufbauten gemäß Abs. 6 bleiben dabei außer Betracht. Zur Straßenfront gerichtete Giebelflächen zählen bei der Ermittlung der Gebäudehöhe mit. Weiters darf die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1,50 m überschritten werden, wenn diese Überschreitung innerhalb derselben Front flächenmäßig ausgeglichen wird; § 75 Abs. 4 ist einzuhalten. Dasselbe gilt für Gebäude an Verkehrsflächen, deren festgesetzte Höhenlage an der Gebäudefront nicht einheitlich ist. Der oberste Abschluss aller anderen Fronten darf den der Straßenfront nicht überschreiten, doch bleiben die der Dachform entsprechenden Giebelflächen an diesen anderen Fronten außer Betracht, und der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt. Nach Paragraph 81, Absatz eins, BO (in der vorliegend maßgeblichen Fassung Landesgesetzblatt Nr. 44 aus 1996,) gilt bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m als Gebäudehöhe der lotrechte Abstand von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur obersten Schnittpunktlinie der zulässigen Außenwandfläche der Straßenfront ohne Berücksichtigung vorspringender Gebäudeteile wie Gesimse, Erker und dergleichen mit der Oberfläche des Daches; nichtraumbildende Gebäudeteile und raumbildende Dachaufbauten gemäß Absatz 6, bleiben dabei außer Betracht. Zur Straßenfront gerichtete Giebelflächen zählen bei der Ermittlung der Gebäudehöhe mit. Weiters darf die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1,50 m überschritten werden, wenn diese Überschreitung innerhalb derselben Front flächenmäßig ausgeglichen wird; Paragraph 75, Absatz 4, ist einzuhalten. Dasselbe gilt für Gebäude an Verkehrsflächen, deren festgesetzte Höhenlage an der Gebäudefront nicht einheitlich ist. Der oberste Abschluss aller anderen Fronten darf den der Straßenfront nicht überschreiten, doch bleiben die der Dachform entsprechenden Giebelflächen an diesen anderen Fronten außer Betracht, und der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt.

Im vorliegenden Fall werden die Hauptgeschoßhöhen von 2,80 m in dem an der Baulinie Baldiagasse errichteten Gebäude insgesamt um mehr als 1,50 m überschritten. Da auch die übrigen Voraussetzungen des § 75 Abs. 9 BO - Bauland außerhalb der Schutzzone, Bauklasse III, keine Einschränkung der Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen - vorliegen, darf die Gebäudehöhe von 14,00 m um 1,50 m überschritten werden. Die bezüglich der Baulinie Baldiagasse somit zulässige Gebäudehöhe von 15,50 m wird - wie den Einreichplänen entnommen werden kann - nicht überschritten. Zudem liegt der an der der Liegenschaft der Beschwerdeführerinnen zugewandten (gegenüberliegenden) Gebäudeseite nach den Einreichplänen situierte Aufzugsschachtteil samt Stiegenhaus als raumbildender Gebäudeteil (vgl. etwa das hg Erkenntnis von 29. April 2008, Zl. 2006/05/0274, mwH) unter der im letzten Satz des § 81 Abs. 1 BO angegebenen Grenze von 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe. Im vorliegenden Fall werden die Hauptgeschoßhöhen von 2,80 m in dem an der Baulinie Baldiagasse errichteten Gebäude insgesamt um mehr als 1,50 m überschritten. Da auch die übrigen Voraussetzungen des Paragraph 75, Absatz 9, BO - Bauland außerhalb der Schutzzone, Bauklasse römisch drei, keine Einschränkung der Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen - vorliegen, darf die Gebäudehöhe von 14,00 m um 1,50 m überschritten werden. Die bezüglich der Baulinie Baldiagasse somit zulässige Gebäudehöhe von 15,50 m wird - wie den Einreichplänen entnommen werden kann - nicht überschritten. Zudem liegt der an der der Liegenschaft der Beschwerdeführerinnen zugewandten (gegenüberliegenden) Gebäudeseite nach den Einreichplänen situierte Aufzugsschachtteil samt Stiegenhaus als raumbildender Gebäudeteil vergleiche etwa das hg Erkenntnis von 29. April 2008, Zl. 2006/05/0274, mwH) unter der im letzten Satz des Paragraph 81, Absatz eins, BO angegebenen Grenze von 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe.

Zur Behauptung der Beschwerdeführerinnen, durch die Überschreitung der Gebäudehöhe werde der Lichteinfall beeinträchtigt, ist festzustellen, dass im § 134a Abs. 1 BO die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte erschöpfend aufgezählt sind. Ein Recht auf Einhaltung des im § 78 BO geregelten Lichteinfalls, wie es die Beschwerdeführerinnen geltend machen, ist in dieser Bestimmung nicht genannt. Dementsprechend hat der Verwaltungsgerichtshof etwa im

Erkenntnis vom 21. November 2000, Zl. 2000/05/0185, ausgeführt, dass die Bestimmungen des § 78 BO (Lichteinfall) keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte begründen, den Nachbarn steht nur das Recht zu, dass der Neubau in einer vom Gesetz bzw. dem Bebauungsplan bestimmten Entfernung von seiner Liegenschaft aufgeführt wird und gegenüber diesem Nachbarn die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreitet. Da im Beschwerdefall die geschlossene Bauweise festgesetzt ist, sind die Beschwerdeführerinnen durch das Bauvorhaben in keinen Abstandsbestimmungen verletzt. Die zulässigen Gebäudehöhen werden nicht überschritten. Darüber hinaus wurde vom Amtssachverständigen nachvollziehbar festgehalten, dass der Lichteinfall auf die Liegenschaft der Beschwerdeführerinnen nicht beeinträchtigt wird. Diesen Ausführungen sind die Beschwerdeführerinnen nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten. Zur Behauptung der Beschwerdeführerinnen, durch die Überschreitung der Gebäudehöhe werde der Lichteinfall beeinträchtigt, ist festzustellen, dass im Paragraph 134 a, Absatz eins, BO die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte erschöpfend aufgezählt sind. Ein Recht auf Einhaltung des im Paragraph 78, BO geregelten Lichteinfalls, wie es die Beschwerdeführerinnen geltend machen, ist in dieser Bestimmung nicht genannt. Dementsprechend hat der Verwaltungsgerichtshof etwa im Erkenntnis vom 21. November 2000, Zl. 2000/05/0185, ausgeführt, dass die Bestimmungen des Paragraph 78, BO (Lichteinfall) keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte begründen, den Nachbarn steht nur das Recht zu, dass der Neubau in einer vom Gesetz bzw. dem Bebauungsplan bestimmten Entfernung von seiner Liegenschaft aufgeführt wird und gegenüber diesem Nachbarn die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreitet. Da im Beschwerdefall die geschlossene Bauweise festgesetzt ist, sind die Beschwerdeführerinnen durch das Bauvorhaben in keinen Abstandsbestimmungen verletzt. Die zulässigen Gebäudehöhen werden nicht überschritten. Darüber hinaus wurde vom Amtssachverständigen nachvollziehbar festgehalten, dass der Lichteinfall auf die Liegenschaft der Beschwerdeführerinnen nicht beeinträchtigt wird. Diesen Ausführungen sind die Beschwerdeführerinnen nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten.

Gemäß § 134a Abs. 2 BO dienen die Bestimmungen gemäß Abs. 1 lit. e dem Schutz der Nachbarn nur insoweit, als nicht ein gleichwertiger Schutz bereits durch andere Bestimmungen gegeben ist. Ein solcher gleichwertiger Schutz ist jedenfalls gegeben bei Immissionen aus Gebäuden, Gebäudeteilen oder baulichen Anlagen mit gewerblicher Nutzung im Industriegebiet, im Gebiet für Lager- und Ländeflächen, in Sondergebieten, im Betriebsbaugelände sowie im sonstigen gemischten Baugebiet, sofern auf sie das gewerberechtliche Betriebsanlagenrecht zur Anwendung kommt. Da auf die gegenständliche bauliche Erweiterung einer KfZ-Werkstätte das gewerberechtliche Betriebsanlagenrecht zur Anwendung gelangt, können im Bauverfahren nach dem Wortlaut des § 134 a Abs. 2 BO Immissionen gemäß § 134a Abs. 1 lit. e BO nicht geltend gemacht werden. Gemäß Paragraph 134 a, Absatz 2, BO dienen die Bestimmungen gemäß Absatz eins, Litera e, dem Schutz der Nachbarn nur insoweit, als nicht ein gleichwertiger Schutz bereits durch andere Bestimmungen gegeben ist. Ein solcher gleichwertiger Schutz ist jedenfalls gegeben bei Immissionen aus Gebäuden, Gebäudeteilen oder baulichen Anlagen mit gewerblicher Nutzung im Industriegebiet, im Gebiet für Lager- und Ländeflächen, in Sondergebieten, im Betriebsbaugelände sowie im sonstigen gemischten Baugebiet, sofern auf sie das gewerberechtliche Betriebsanlagenrecht zur Anwendung kommt. Da auf die gegenständliche bauliche Erweiterung einer KfZ-Werkstätte das gewerberechtliche Betriebsanlagenrecht zur Anwendung gelangt, können im Bauverfahren nach dem Wortlaut des Paragraph 134, a Absatz 2, BO Immissionen gemäß Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera e, BO nicht geltend gemacht werden.

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

Der Ausspruch über den Kostenersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2008. Der Ausspruch über den Kostenersatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2008.

Wien, am 20. Oktober 2009

Schlagworte

Bauverfahren (siehe auch Behörden Vorstellung Nachbarrecht Diverses) Parteien BauRallg1 1/1 Verhältnis zu anderen Rechtsgebieten Kompetenztatbestände Baupolizei und Raumordnung BauRallg1 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Schutz vor Immissionen BauRallg5/1/6 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen

BauRallg5/1/9 Baurecht Nachbar

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2009:2006050170.X00

Im RIS seit

27.11.2009

Zuletzt aktualisiert am

02.01.2011

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at