

TE Vwgh Erkenntnis 2009/10/20 2007/05/0148

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;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §8;
BauO Wr §134a Abs1 litb idF 1996/042;
BauO Wr §134a Abs1 litb;
BauO Wr §134a Abs1;
BauO Wr §60 Abs1 litg;
BauO Wr §78;
BauO Wr §81 Abs2 idF 1996/044;
BauO Wr §81 Abs2;
BauRallg;
1. AVG § 8 heute
2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Pallitsch, Dr. Handstanger, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Zykan, über die Beschwerde des Dipl. Ing. W V in Wien, vertreten durch Dr. Michael Prager, Rechtsanwaltsgesellschaft mbH in 1010 Wien, Seilergasse 9, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 25. April 2007, Zl. BOB-442/06, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: B GmbH in Wien), nach durchgeführter mündlicher Verhandlung, zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Pallitsch, Dr. Handstanger, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Zykan, über die Beschwerde des Dipl. Ing. W römisch fünf in Wien, vertreten durch Dr. Michael

Prager, Rechtsanwaltsgesellschaft mbH in 1010 Wien, Seilergasse 9, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 25. April 2007, Zl. BOB-442/06, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: B GmbH in Wien), nach durchgeführter mündlicher Verhandlung, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.302,10 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die mitbeteiligte Partei ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. 211/3 Bellevuestraße 59 der Liegenschaft EZ 1122, Grundbuch 01513 Untersievering. Für dieses im Bauland-Wohngebiet liegende Grundstück ist Bauklasse I und offene Bauweise festgelegt; die Gebäudehöhe ist mit 6,50 m begrenzt. Das bis zu rund 20 m breite Grundstück erstreckt sich von Nordosten Richtung Südwesten in einem abfallenden Gelände über rund 80 m. Im Norden grenzt dieses Grundstück an die Bellevuestraße (im nordwestlichen Grenzpunkt bei 160,73 über Wiener Null (im Folgenden: üWn) und im nordöstlichen Grenzpunkt bei 158,29 üWn). An der Westseite fällt das Grundstück bis auf 132,41 üWn und an der Ostseite bis auf 123,54 üWn ab. An der Ostseite des Grundstückes ist im hier relevanten Bereich eine Baufluchtlinie 3 m von der Grundstücksgrenze entfernt festgelegt. Die mitbeteiligte Partei ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. 211/3 Bellevuestraße 59 der Liegenschaft EZ 1122, Grundbuch 01513 Untersievering. Für dieses im Bauland-Wohngebiet liegende Grundstück ist Bauklasse römisch eins und offene Bauweise festgelegt; die Gebäudehöhe ist mit 6,50 m begrenzt. Das bis zu rund 20 m breite Grundstück erstreckt sich von Nordosten Richtung Südwesten in einem abfallenden Gelände über rund 80 m. Im Norden grenzt dieses Grundstück an die Bellevuestraße (im nordwestlichen Grenzpunkt bei 160,73 über Wiener Null (im Folgenden: üWn) und im nordöstlichen Grenzpunkt bei 158,29 üWn). An der Westseite fällt das Grundstück bis auf 132,41 üWn und an der Ostseite bis auf 123,54 üWn ab. An der Ostseite des Grundstückes ist im hier relevanten Bereich eine Baufluchtlinie 3 m von der Grundstücksgrenze entfernt festgelegt.

Entlang der Ostgrenze dieses Grundstückes führt ein unbenannter Fußweg Grundstück Nr. 211/10; dieses Grundstück ist im hier relevanten Bereich gemeinsam mit dem reservierten Straßengrund Grundstück Nr. 211/11 3 m breit. Daran schließen im Osten die Grundstücke Nr. 212/1, 212/2, 212/3 und 212/7 des Beschwerdeführers. Das Grundstück Nr. 212/2 grenzt im Norden an die Bellevuestraße mit der ONr. 57.

Mit Eingabe vom 1. Dezember 2005 beantragte die mitbeteiligte Partei die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines Einfamilienhauses samt Kleingarage auf dem Grundstück Nr. 211/3 Bellevuestraße 59. Die Erdgeschossfußbodenoberkante ist bei 153,75 üWn vorgesehen und in den Plänen mit +/- 0,00 festgelegt.

In der Baubeschreibung des eingereichten Bauvorhabens wird ausgeführt, dass nach Abbruch eines bestehenden Einfamilienhauses ein neues Einfamilienhaus, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und 1. Stock errichtet werden soll.

Der Beschwerdeführer erhob gegen das Bauvorhaben unter anderem Einwendungen betreffend die vorgesehenen Anschüttungen und die damit verbundene Gebäudehöhe.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 37, vom 13. Juli 2006 wurde die beantragte Bewilligung unter Vorschreibung von Nebenbestimmungen erteilt.

In der dagegen erhobenen Berufung führte der Beschwerdeführer aus, dass die Geländeanhebungen nicht nur durch die geplante Stützmauer erfolgten; sie würden vielmehr durch die nahezu vollständige Bebauung des Vorgartens bis ca. 5 m hoch sein. Das Gebäude sei im steilsten Bereich des Grundstückes geplant. Eine Stellungnahme der MA 21 zur Frage der Überschreitung der Gebäudehöhe sei nicht eingeholt worden.

Die belangte Behörde ergänzte das Ermittlungsverfahren durch Einholung eines Gutachtens des bautechnischen Amtssachverständigen der MA 37. In diesem Gutachten vom 11. Jänner 2007 wird ausgeführt:

"An der der Liegenschaft Bellevuestraße ONr. 57 zugewandten Südostansicht des geplanten Gebäudes stehen, wie aus der im Bauakt beiliegenden Ermittlung der Gebäudehöhe ersichtlich, bezogen auf den dort dargestellten Geländeverlauf ca. 32,7 m² als Anschüttung gekennzeichnete Flächen ca. 6,5 m² gelb als Abgrabung gekennzeichnete Flächen gegenüber.

Das Überwiegen der angeschütteten Bereiche ist zum einen, wie bereits im Baubewilligungsbescheid ausgeführt, in der ungünstigen Topographie des Bauplatzes begründet (die Bellevuestraße weist vor der Liegenschaft ein Gefälle von etwa 12 % auf, für den Fußweg ergibt sich im Bereich des geplanten Gebäudes eine mittlere Neigung von ca. 25 %). Zudem ist (...) zu berücksichtigen, dass durch das projektierte Gebäude die zulässige Gebäudehöhe von 6,5 m bei weitem nicht aus(ge)nützt wird, d.h. die Errichtung des nämlichen geplanten Bauwerks wäre auch mit nur geringfügigen Anschüttungen prinzipiell zulässig.

Die vom Anrainer angeführten maximalen Geländeänderungen von 5 m beziehen sich auf das Niveau des zwischen den Liegenschaften gelegenen (in der Realität nicht vorhandenen) Fußweges. Bezogen auf die Niveaulage des Geländes im Bereich des geplanten Gebäudes, welche für die Bemessung der Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 2 BO heranzuziehen ist, ergeben sich Anschüttungen von max. 3 m Höhe. Die vom Anrainer angeführten maximalen Geländeänderungen von 5 m beziehen sich auf das Niveau des zwischen den Liegenschaften gelegenen (in der Realität nicht vorhandenen) Fußweges. Bezogen auf die Niveaulage des Geländes im Bereich des geplanten Gebäudes, welche für die Bemessung der Gebäudehöhe gemäß Paragraph 81, Absatz 2, BO heranzuziehen ist, ergeben sich Anschüttungen von max. 3 m Höhe.

Unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 81 Abs. 2 BO darf die zulässige Gebäudehöhe (punktuell) um bis zu 3 m überschritten werden (keine Beschränkung lt. Bekanntgabe der Beb. Best.). Da der sich daraus ergebende Wert von max. 9,5 m Gebäudehöhe auch auf das derzeit bestehende Gebäude bezogen nicht überschritten wird, wurde die Aufschüttung als zulässig gesehen, weil dadurch die Anrainer in ihren subj.-öffentlichen Rechten nicht beeinträchtigt werden. Unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Paragraph 81, Absatz 2, BO darf die zulässige Gebäudehöhe (punktuell) um bis zu 3 m überschritten werden (keine Beschränkung lt. Bekanntgabe der Beb. Best.). Da der sich daraus ergebende Wert von max. 9,5 m Gebäudehöhe auch auf das derzeit bestehende Gebäude bezogen nicht überschritten wird, wurde die Aufschüttung als zulässig gesehen, weil dadurch die Anrainer in ihren subj.-öffentlichen Rechten nicht beeinträchtigt werden.

Für den dem geplanten Neubau gegenüber liegenden Bereich der Nachbarliegenschaft schreibt der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan die gärtnerische Gestaltung vor, sodass ein Einfluss auf die Bebaubarkeit der Nachbarliegenschaft bzw. auf bestehende bauliche Anlagen auf derselben aus diesem Grund nicht gesehen wird. Der durch Baufluchtlinien begrenzte, bebaute Teil der Liegenschaft des Berufungswerbers liegt 9 m vom geplanten Neubau entfernt und schon durch die natürliche Topographie bedingt über 1,5 m tiefer. In diesem Bereich wird bei einer Höhe von max. 6,65 m max. 1 m aufgeschüttet, sodass es bei der vorgesehenen Fassadenhöhe zu keiner Beschränkung der Bebaubarkeit der Nachbarliegenschaft kommt.

Weiters ist festzustellen, dass bei den im weiteren Verlauf der Bellevuestraße gelegenen Nachbarliegenschaften das Schaffen einer waagrechten, südseitigen Terrassenfläche auf Niveau des Keller- oder Erdgeschosses schon fast als typisch angesehen werden kann.

Für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft weist der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan außerdem einen bebaubaren Bereich entlang des projektierten Fußweges auf, was die Bebauung eines wesentlich stärker geneigten Teiles der Liegenschaft ermöglicht (die bebaubare Fläche der Nachbarliegenschaft erstreckt sich auf den weniger stark geneigten Bereich entlang der Bellevuestraße).

Gemäß Lageplan ist der kürzeste Abstand zwischen den Kanten der beiden Gebäude ca. 9 m, sodass auch der gesetzeskonforme Lichteinfall unter 45 Grad in die Hauptfenster des benachbarten Gebäudes durch die Errichtung eines max. 7 m über das (hergestellte) Gelände ragenden Gebäudes nicht beeinträchtigt wird, zumal das Niveau des Erdgeschossfußbodens des Neubaus sogar geringfügig unter jenem des Nachbargebäudes zu liegen kommt (EG Neubau, Bellevuestraße ONr. 59; 153,75 m üWn, EG Haus Bellevuestraße ONr. 57 154,90 m üWn).

Die widmungsgemäße Verwendung der baulichen Anlagen auf dem Grund des Berufungswerbers wird aus h.a. Sicht daher nicht beeinträchtigt."

Der Beschwerdeführer gab hiezu eine Stellungnahme ab, in welcher er ausführte, dass die Darstellung des Geländeabtrages bzw. der Geländeerhöhung nach m2 nicht zulässig sei, da ein aussagekräftiger Vergleich nur durch einen Vergleich der Kubaturen möglich sei. Die Berechnung der Gebäudehöhe sei nicht nachvollziehbar. Der Fußweg sei in der Realität entgegen den Ausführungen des Sachverständigen vorhanden. Die zulässige Gebäudehöhe werde bei weitem überschritten.

In seinem ergänzenden Gutachten führte hierauf der bautechnische Amtssachverständige aus (Gutachten vom 9. März 2007):

"...

Die Berechnung der aufgeschütteten Kubaturen lässt keine bauordnungsgemäße Aussage zu und ist überdies auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft auf Grund der mehrfach geneigten Hanglage jedenfalls nicht mit einer simplen Multiplikation zu bewerkstelligen. Die BO für Wien geht hinsichtlich der Zulässigkeit von Geländeänderungen lediglich auf die Bebaubarkeit, in keiner Weise aber auf Kubaturen ein. § 60 Die Berechnung der aufgeschütteten Kubaturen lässt keine bauordnungsgemäße Aussage zu und ist überdies auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft auf Grund der mehrfach geneigten Hanglage jedenfalls nicht mit einer simplen Multiplikation zu bewerkstelligen. Die BO für Wien geht hinsichtlich der Zulässigkeit von Geländeänderungen lediglich auf die Bebaubarkeit, in keiner Weise aber auf Kubaturen ein. Paragraph 60

(1) g BO stellt lediglich die Bewilligungspflicht der Veränderung der Höhenlage, so sie von Einfluss auf bestehenden baulichen Anlagen auf eigenen oder benachbarten Grundflächen bzw. deren widmungsgemäße Verwendung ist, fest.

Die in der vorhergegangenen Stellungnahme der MA 37 angeführten Abgrabungen von 6,5 m² an der Südostansicht beziehen sich keineswegs, wie behauptet, auf den Keller des Gebäudes, sondern sind der Darstellung des Bestandsgeländes an der Gebäudefront in der beiliegenden Gebäudehöhenermittlung entnommen (das Bestandsgelände wurde nunmehr auch in den Ansichten eingetragen) und werden im Bereich des Eingangsbereiches getätigt.

Die Gebäudehöhe ist im gegenständlichen Fall gemäß § 81 Abs. 2 BO zu bemessen, die zu ermittelnden Fassadenflächen (Giebelflächen bleiben außer Betracht), sowie auch die vom Anrainer angeführte maximale Gebäudehöhe sind vom anschließenden Gelände aus zu ermitteln. Hierbei ist zu beachten, dass als 'anschließendes' Gelände jedenfalls nicht, wie vom Anrainer angenommen, die Oberkante des gewachsenen Geländes an der Grundgrenze (derzeit nicht öffentlich zugänglicher Fußweg) heranzuziehen ist, sondern die Oberkante des hergestellten Geländes an der Gebäudefront (vgl. VwGH 19.02.91, 90/05/0096). Die Zulässigkeit der Geländeänderungen ist gesondert zu betrachten. Die Gebäudehöhe ist im gegenständlichen Fall gemäß Paragraph 81, Absatz 2, BO zu bemessen, die zu ermittelnden Fassadenflächen (Giebelflächen bleiben außer Betracht), sowie auch die vom Anrainer angeführte maximale Gebäudehöhe sind vom anschließenden Gelände aus zu ermitteln. Hierbei ist zu beachten, dass als 'anschließendes' Gelände jedenfalls nicht, wie vom Anrainer angenommen, die Oberkante des gewachsenen Geländes an der Grundgrenze (derzeit nicht öffentlich zugänglicher Fußweg) heranzuziehen ist, sondern die Oberkante des hergestellten Geländes an der Gebäudefront vergleiche , VwGH 19.02.91, 90/05/0096). Die Zulässigkeit der Geländeänderungen ist gesondert zu betrachten.

Die nunmehr aus dem beiliegenden Lage- und Höhenplan übertragenen Höhen des Bestandsgeländes ergeben im Widerspruch zu den vom Anrainer beigelegten Skizzen Anschüttungen von max. 3 m Höhe in der Ansicht Südost, 1,1 m Höhe in der Ansicht Südwest und 3 m Höhe in der Ansicht Nordwest (betrifft den Anrainer aber nicht mehr, da abgewandte Front), wie bereits in der Stellungnahme vom 11. Jänner 2007 beschrieben.

Der Eingangsbereich des Gebäudes liegt bis zu 2,5 m unter dem Ursprungsgelände (siehe Abgrabungen).

Die Vorgaben des Bebauungsplanes sowohl hinsichtlich der max. zulässigen Überschreitung der Gebäudehöhe (3 m gemäß § 81 Abs. 2 BO, da keine diesbezügliche Einschränkung durch den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) als auch in Bezug auf die (resultierende mittlere) Gebäudehöhe werden nicht nur hinsichtlich des neu hergestellten Geländes, sondern auch hinsichtlich des alten bestehenden Geländes eingehalten bzw. sogar unterschritten. Die Vorgaben des Bebauungsplanes sowohl hinsichtlich der max. zulässigen Überschreitung der Gebäudehöhe (3 m gemäß Paragraph 81, Absatz 2, BO, da keine diesbezügliche Einschränkung durch den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) als auch in Bezug auf die (resultierende mittlere) Gebäudehöhe werden nicht nur hinsichtlich des neu hergestellten Geländes, sondern auch hinsichtlich des alten bestehenden Geländes eingehalten bzw. sogar unterschritten.

Die Geländeänderungen wurden mit der Baubewilligung mitbewilligt, da durch sie die Bebaubarkeit des Nachbargrundes nicht gemindert wird (der Nachweis wurde bereits in der vorhergegangenen Stellungnahme der MA 37 geführt, u.a. auch hinsichtlich des Lichteinfalles). Die reine Fassadenhöhe (nicht jene, für die Gebäudehöhe

maßgebliche) inklusive Giebelbereich erreicht an der allertiefsten Stelle des bestehenden (!) Geländes 10,5 m - bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 6,5 m + 3 m mit max. 7,5 m Firsthöhenbeschränkung ... somit kann für den Anrainer keine Beeinträchtigung gesehen werden. Hinsichtlich der Stützmauern an der Baulinie wird auf die positive Stellungnahme der für das Ortsbild zuständigen Magistratsabteilung verwiesen.

Das außer Betracht Lassen der sich ergebenden Giebelflächen bei einem unter 45 Grad geneigten Dach, welches lediglich teilweise nicht ausgeführt wird, bei der Ermittlung der Gebäudehöhe ist ebenfalls im Wortlaut des § 81 Abs. 2 BO begründet. Der oberste Abschluss des Daches liegt weit unterhalb der zulässigen 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe. Das außer Betracht Lassen der sich ergebenden Giebelflächen bei einem unter 45 Grad geneigten Dach, welches lediglich teilweise nicht ausgeführt wird, bei der Ermittlung der Gebäudehöhe ist ebenfalls im Wortlaut des Paragraph 81, Absatz 2, BO begründet. Der oberste Abschluss des Daches liegt weit unterhalb der zulässigen 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe.

Das mittlere Bestandsgelände im Bereich des Wohnhauses liegt ca. 153 üWn. Somit läge die (mittlere) zulässige Gebäudehöhe bei ca. 159,5 üWn und das Dach dürfte 167 üWn nicht überschreiten. Tatsächlich liegt bei diesem Projekt die (mittlere) Gebäudehöhe bei ca. 158,6 üWn und das Dach liegt unter 160,8 üWn, sodass nichts gegen die Bewilligung der Geländeänderung spricht.

Der Anrainer geht in seiner Stellungnahme weder von der gesamten bebauten Fläche (und damit einher der Front) des Wohnhauses, noch von der Gebäudehöhe unter Ausschluss der Giebelfläche aus, sondern vom Gelände der weiter entfernt gelegenen Baulinie (anstatt der Baufluchtlinien bzw. des anliegenden Geländes) sowie von lediglich optisch wirksamen Fassadenflächen (nämlich inklusive Giebel)."

In seiner hiezu abgegebenen Stellungnahme führte der Beschwerdeführer aus, dass Gegenstand des Bauansuchens einerseits ein Wohnhaus und andererseits ein Nebengebäude, nämlich eine Garage, sei. Das Faktum, dass der Verbindungsgang zwischen Wohnhaus und Garage als Vorraum bezeichnet werde, ändere nichts daran, dass es sich bei diesen beiden Baukörpern um zwei getrennt zu beurteilende Baukörper handle. Der Großteil des Kellergeschosses solle auf einer unzulässigen Aufschüttung errichtet werden. Die Aufschüttung im vorderen Bereich zwischen der bestehenden Höhenlage der Stützmauer (Ansicht Süd-West) sei unzulässig und führe dazu, dass die zulässige Gebäudehöhe von 6,50 m und die zulässige maximale Übertagung an dieser Süd-West-Front um nochmals rund 2,34 m überschritten werde. Ein Absenken des gesamten Wohngebäudes um rund 2,40 m würde das Gebäude in eine genehmigbare Position rücken. Ein Kellergeschoss über den Großteil der Fläche des aufgeschütteten Terrains zu setzen, sei unzulässig.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde die Berufung des Beschwerdeführers als unbegründet abgewiesen. Begründend führte die belangte Behörde aus, dass die bebaubare Fläche durch Fluchtlinien begrenzt sei und daher die Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 2 Bauordnung für Wien zu berechnen sei. Bei dem "anschließenden Gelände" handle es sich um jenes Gelände, wie es nach dem Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Bauführung vorhanden sein werde. Den Einreichunterlagen sei eine von der Planverfasserin erstellte Fassadenabwicklung angeschlossen, die vom bautechnischen Amtssachverständigen überprüft und geringfügig korrigiert worden sei. Daraus gehe hervor, dass die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten 343,31 m² betrage und geringer sei als das Produkt der Summe der Längen aller Gebäudefronten von 71,90 m und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe von 6,50 m, welches 467,35 m² umfasse. Die durchschnittliche Gebäudehöhe betrage somit 4,77 m und unterschreite die zulässige Gebäudehöhe um 1,73 m. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde die Berufung des Beschwerdeführers als unbegründet abgewiesen. Begründend führte die belangte Behörde aus, dass die bebaubare Fläche durch Fluchtlinien begrenzt sei und daher die Gebäudehöhe gemäß Paragraph 81, Absatz 2, Bauordnung für Wien zu berechnen sei. Bei dem "anschließenden Gelände" handle es sich um jenes Gelände, wie es nach dem Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Bauführung vorhanden sein werde. Den Einreichunterlagen sei eine von der Planverfasserin erstellte Fassadenabwicklung angeschlossen, die vom bautechnischen Amtssachverständigen überprüft und geringfügig korrigiert worden sei. Daraus gehe hervor, dass die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten 343,31 m² betrage und geringer sei als das Produkt der Summe der Längen aller Gebäudefronten von 71,90 m und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe von 6,50 m, welches 467,35 m² umfasse. Die durchschnittliche Gebäudehöhe betrage somit 4,77 m und unterschreite die zulässige Gebäudehöhe um 1,73 m.

Die mit dem Bauvorhaben verbundenen Geländeänderungen seien an der Bestimmung des § 60 Abs. 1 lit. g

Bauordnung für Wien zu messen. Ein Recht auf Einhaltung der Bestimmungen der Bauordnung für Wien komme dem beschwerdeführenden Nachbarn nur insoweit zu, als diese die Gebäudehöhe betreffen. Dieses Recht sei insoweit einschränkend auszulegen, als diese Bestimmung seinem Schutze dienen müsse, somit nur an den ihm zugekehrten Fronten. Zum Ausmaß der Anschüttungen im Vergleich zu den Abgrabungen an der der Liegenschaft des Beschwerdeführers zugekehrten Süd-Ost-Front des Bauvorhabens sowie zur Frage, inwieweit durch die geplanten Veränderungen der Höhenlage ein Einfluss auf bestehende bauliche Anlagen auf Grundflächen des Beschwerdeführers erfolgten bzw. ob deren widmungsgemäße Verwendung dadurch beeinträchtigt werden könne, sei vom Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen auszugehen. Die mit dem Bauvorhaben verbundenen Geländeänderungen seien an der Bestimmung des Paragraph 60, Absatz eins, Litera g, Bauordnung für Wien zu messen. Ein Recht auf Einhaltung der Bestimmungen der Bauordnung für Wien komme dem beschwerdeführenden Nachbarn nur insoweit zu, als diese die Gebäudehöhe betreffen. Dieses Recht sei insoweit einschränkend auszulegen, als diese Bestimmung seinem Schutze dienen müsse, somit nur an den ihm zugekehrten Fronten. Zum Ausmaß der Anschüttungen im Vergleich zu den Abgrabungen an der der Liegenschaft des Beschwerdeführers zugekehrten Süd-Ost-Front des Bauvorhabens sowie zur Frage, inwieweit durch die geplanten Veränderungen der Höhenlage ein Einfluss auf bestehende bauliche Anlagen auf Grundflächen des Beschwerdeführers erfolgten bzw. ob deren widmungsgemäße Verwendung dadurch beeinträchtigt werden könne, sei vom Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen auszugehen.

Insofern der Beschwerdeführer behaupte, dass unzulässigerweise der als Verbindungsgang vorgesehene Vorraum bei der Ermittlung der Gebäudehöhe miteinbezogen worden sei, sei dem entgegen zu halten, dass dieser Vorraum, der nur teilweise als eingeschossiger Baukörper gesondert in Erscheinung trete, auf Grund seines funktionellen Zusammenhanges sowie der räumlichen Verklammerung - es handle sich um einen Hauptzugang zum Wohngebäude - jedenfalls einen Teil des Hauptgebäudes darstelle. Er sei daher bei der Ermittlung der durchschnittlichen Gebäudehöhe im Wege der Fassadenabwicklung zu Recht mitberücksichtigt worden. Die Garage als Nebengebäude sei hingegen in die Berechnung der durchschnittlichen Gebäudehöhe des Wohnhauses richtigerweise nicht miteinbezogen worden.

Das Untergeschoss, welches als Kellergeschoss bezeichnet werde, sei nicht deshalb unzulässig, weil es teilweise oberirdisch in Erscheinung trete. Dem Beschwerdeführer komme als Nachbarn nur bezüglich der bauklassenmäßig oder im Bebauungsplan höhenmäßig festgesetzten Gebäudehöhe ein subjektiv-öffentliches Recht zu, nicht aber hinsichtlich der Anzahl der geplanten (teilweise) oberirdisch in Erscheinung tretenden Geschosse bzw. deren Bezeichnung. Hinzuweisen sei darauf, dass an der von der Liegenschaft des Beschwerdeführers abgewandten Nord-Ost-Front zur Gänze und an der ebenfalls abgewandten Nord-West-Front im Bereich des Einganges und der Stiege sogar das Fußbodenniveau des Erdgeschosses unterhalb des gewachsenen Geländes zu liegen komme. Das Fußbodenniveau des Kellergeschosses an der der Liegenschaft des Beschwerdeführers zugewandten Süd-Ost-Front liege ungefähr zur Hälfte und an der Nord-West-Front fast ausschließlich unter dem gewachsenen Gelände, weshalb das Vorbringen, dass das Kellergeschoss über dem Großteil seiner Fläche auf einer Anschüttung aufgesetzt sei, als nicht nachvollziehbar erscheine.

Das Baugrundstück weise sowohl ein von der Bellevuestraße in Richtung Süd-West (Längsrichtung) als auch in Richtung Süd-Ost (Querrichtung) abfallendes Gelände auf. Die mit dem Bauvorhaben vorgesehenen Geländeänderungen dienten vorrangig dem Zweck der Geländebegradigung, stellten aber im Wesentlichen keine Anschüttungen in der Art dar, dass das projektierte Gelände eine Erhebung bilde, auf der das Bauvorhaben gegenüber der Umgebung herausrage. An der südostseitigen Grundgrenze selbst erfolge zwar durch die Errichtung von Stützmauern entlang des Fußweges eine Veränderung des bestehenden Geländes, die jedoch in regelmäßigen Abständen abgestuft werde. Diese Geländeänderungen an der Bauplatzgrenze lägen jedoch auf Grund der Breite des Fußweges in einem Abstand von 3 m zur nächstgelegenen Grundgrenze der Liegenschaft des Beschwerdeführers. Vom Straßenniveau aus gesehen bleibe jedoch die abfallende Hanglage des Baugrundstückes in seiner grundlegenden Form bestehen. Es sei daher aus diesem Grund sowie auf Grund der damit übereinstimmenden Feststellungen des bautechnischen Amtssachverständigen, denen der Beschwerdeführer nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegen getreten sei, davon auszugehen, dass die Bemessungsgrundlage für die Gebäudehöhe durch die Geländeänderungen nicht zum Nachteil für den Beschwerdeführer verändert worden sei (Hinweis auf die hg. Erkenntnisse vom 9. November 2004, Zl. 2003/05/0143, und vom 10. Oktober 2006, Zl. 2004/05/0176). Der Amtssachverständige habe auch zutreffend darauf hingewiesen, dass auf Grund der mehrfach geneigten Hangneigung eine Berechnung der Kubatur der

Anschüttungen nicht bewerkstelligt werden könne. Bezüglich der Höhe der vom Beschwerdeführer zugekehrten Gebäudefront, welche im Abstand von 3 m von der ihm zugekehrten Grundgrenze - entlang des Fußweges - errichtet werde, sei festzuhalten, dass nach den auf das Bauvorhaben anzuwendenden Bebauungsbestimmungen eine Einschränkung bezüglich der Dachhöhe und der Dachneigung nicht bestehe, sodass jedenfalls eine Dachneigung mit einem Winkel von 45 Grad von der Senkrechten nach innen geneigt im Sinne des § 81 Abs. 4 Bauordnung für Wien zulässig sei. Es bestehe auch keine Einschränkung der nach § 81 Abs. 1 leg. cit. zulässigen Überhöhung der festgesetzten Gebäudehöhe von 6,50 m um 3 m, weshalb eine Gesamthöhe von 9,50 m zulässig sei, auf deren Einhaltung allein dem Beschwerdeführer als Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Parteirecht zukomme. Das Baugrundstück weise sowohl ein von der Bellevuestraße in Richtung Süd-West (Längsrichtung) als auch in Richtung Süd-Ost (Querrichtung) abfallendes Gelände auf. Die mit dem Bauvorhaben vorgesehenen Geländeänderungen dienten vorrangig dem Zweck der Geländebegradigung, stellten aber im Wesentlichen keine Anschüttungen in der Art dar, dass das projektierte Gelände eine Erhebung bilde, auf der das Bauvorhaben gegenüber der Umgebung herausrage. An der südostseitigen Grundgrenze selbst erfolge zwar durch die Errichtung von Stützmauern entlang des Fußweges eine Veränderung des bestehenden Geländes, die jedoch in regelmäßigen Abständen abgestuft werde. Diese Geländeänderungen an der Bauplatzgrenze lägen jedoch auf Grund der Breite des Fußweges in einem Abstand von 3 m zur nächstgelegenen Grundgrenze der Liegenschaft des Beschwerdeführers. Vom Straßenniveau aus gesehen bleibe jedoch die abfallende Hanglage des Baugrundstückes in seiner grundlegenden Form bestehen. Es sei daher aus diesem Grund sowie auf Grund der damit übereinstimmenden Feststellungen des bautechnischen Amtssachverständigen, denen der Beschwerdeführer nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegen getreten sei, davon auszugehen, dass die Bemessungsgrundlage für die Gebäudehöhe durch die Geländeänderungen nicht zum Nachteil für den Beschwerdeführer verändert worden sei (Hinweis auf die hg. Erkenntnisse vom 9. November 2004, ZI. 2003/05/0143, und vom 10. Oktober 2006, ZI. 2004/05/0176). Der Amtssachverständige habe auch zutreffend darauf hingewiesen, dass auf Grund der mehrfach geneigten Hangneigung eine Berechnung der Kubatur der Anschüttungen nicht bewerkstelligt werden könne. Bezüglich der Höhe der vom Beschwerdeführer zugekehrten Gebäudefront, welche im Abstand von 3 m von der ihm zugekehrten Grundgrenze - entlang des Fußweges - errichtet werde, sei festzuhalten, dass nach den auf das Bauvorhaben anzuwendenden Bebauungsbestimmungen eine Einschränkung bezüglich der Dachhöhe und der Dachneigung nicht bestehe, sodass jedenfalls eine Dachneigung mit einem Winkel von 45 Grad von der Senkrechten nach innen geneigt im Sinne des Paragraph 81, Absatz 4, Bauordnung für Wien zulässig sei. Es bestehe auch keine Einschränkung der nach Paragraph 81, Absatz eins, leg. cit. zulässigen Überhöhung der festgesetzten Gebäudehöhe von 6,50 m um 3 m, weshalb eine Gesamthöhe von 9,50 m zulässig sei, auf deren Einhaltung allein dem Beschwerdeführer als Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Parteirecht zukomme.

Werde - wie dies der Amtssachverständige in seinen Berechnungen nachvollziehbar dargestellt habe - die gesamte in Erscheinung tretende Fassade inklusive der in der Giebelfläche liegenden Teile und ohne Abzug der in die Tiefe zurückspringenden Teile herangezogen, ergebe sich ausgehend vom geplanten Gelände eine Fläche der dem Beschwerdeführer zugekehrten Front von 132,75 m² bei einer Frontlänge von 18,50 m und damit eine durchschnittliche Gebäudehöhe von 7,18 m. Dabei betrage die höchste in Erscheinung tretende Höhe 9,35 m, die außerdem dem gärtnerisch auszugestaltenden Teil der Liegenschaft des Beschwerdeführers gegenüber liege. Gegenüber dem bebaubaren Bereich der Liegenschaft des Beschwerdeführers betrage die Höhe der in Erscheinung tretenden Fassade jedoch lediglich 6,65 m. Selbst wenn vom gewachsenen Gelände ausgegangen werde, ergebe sich bei dieser Art der Berechnung eine in Erscheinung tretende Fassadenfläche von 161,66 m², woraus eine Gebäudehöhe von 8,74 m folge; dadurch werde das höchstzulässige Ausmaß von 9,50 m ebenfalls nicht überschritten. Eine weitere Verbesserung der Situation für den Beschwerdeführer ergebe sich daraus, dass zwischen der Bauplatzgrenze und der Grundgrenze seiner Liegenschaft der bereits erwähnte Fußweg mit einer Breite von 3 m liege. Eine Beeinträchtigung des Beschwerdeführers mangels Einhaltung der Gebäudehöhe liege somit weder durch das geplante Gebäude noch durch die Geländeanschüttungen vor.

Insoweit eine Beeinträchtigung der gemäß § 79 Abs. 6 Bauordnung für Wien gärtnerisch auszugestaltenden, zum Fußweg gerichteten Vorgartenfläche durch die projektierten Stützmauern behauptet werde, sei darauf hinzuweisen, dass nach dieser Gesetzesstelle Vorgärten und Abstandsflächen, soweit auf diesen Flächen zulässige Baulichkeiten, Gebäudeteile oder bauliche Anlagen nicht errichtet würden, gärtnerisch auszugestalten und in gutem Zustand zu erhalten seien. Befestigte Wege und Zufahrten, Stützmauern und Stufenanlagen, Rampen u.ä., seien nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. Inwieweit durch die projektierten Stützmauern, die der Terrassierung des abfallenden

Geländes dienen, das unbedingt erforderliche Ausmaß im Sinne des Gesetzes überschritten sein soll, könne von der Behörde nicht erkannt werden und dies werde vom Beschwerdeführer auch nicht näher begründet. Insoweit eine Beeinträchtigung der gemäß Paragraph 79, Absatz 6, Bauordnung für Wien gärtnerisch auszugestaltenden, zum Fußweg gerichteten Vorgartenfläche durch die projektierten Stützmauern behauptet werde, sei darauf hinzuweisen, dass nach dieser Gesetzesstelle Vorgärten und Abstandsflächen, soweit auf diesen Flächen zulässige Baulichkeiten, Gebäudeteile oder bauliche Anlagen nicht errichtet würden, gärtnerisch auszugestalten und in gutem Zustand zu erhalten seien. Befestigte Wege und Zufahrten, Stützmauern und Stufenanlagen, Rampen u.ä., seien nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. Inwieweit durch die projektierten Stützmauern, die der Terrassierung des abfallenden Geländes dienen, das unbedingt erforderliche Ausmaß im Sinne des Gesetzes überschritten sein soll, könne von der Behörde nicht erkannt werden und dies werde vom Beschwerdeführer auch nicht näher begründet.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Der Beschwerdeführer macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des südöstlich an das Baugrundstück der mitbeteiligten Partei angrenzenden Grundstückes und war daher im gegenständlichen Bauverfahren Partei im Sinne des § 134 Abs. 3 dritter Satz Bauordnung für Wien, da er rechtzeitig Einwendungen im Sinne des § 134a Abs. 1 lit. b Bauordnung für Wien erhoben hat. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des südöstlich an das Baugrundstück der mitbeteiligten Partei angrenzenden Grundstückes und war daher im gegenständlichen Bauverfahren Partei im Sinne des Paragraph 134, Absatz 3, dritter Satz Bauordnung für Wien, da er rechtzeitig Einwendungen im Sinne des Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera b, Bauordnung für Wien erhoben hat.

Das Mitspracherecht des Parteistellung genießenden Nachbarn ist jedoch im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat. Die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte sind im § 134a Bauordnung für Wien taxativ aufgezählt (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 29. Jänner 2008, Zl. 2006/05/0218, mwN). Das Mitspracherecht des Parteistellung genießenden Nachbarn ist jedoch im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat. Die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte sind im Paragraph 134 a, Bauordnung für Wien taxativ aufgezählt vergleiche , hierzu das hg. Erkenntnis vom 29. Jänner 2008, Zl. 2006/05/0218, mwN).

In der Beschwerde wird ausgeführt, dass die von der mitbeteiligten Partei vorgesehenen Anschüttungen des Baugrundstückes einzig und allein zu dem Zweck durchgeführt würden, eine über die Bestimmungen der Bauordnung für Wien und des entsprechenden Bebauungsplanes hinausgehende "erweiterte Bauhöhe" zu ermöglichen, um so mit dem Bauprojekt einen besonderen, nach dem Bebauungsplan nicht vorgesehenen Status gegenüber den Nachbarliegenschaften zu erreichen. Das derzeit bestehende Gelände auf dem Baugrundstück liege bei 148,51 üWn, nach den Einreichplänen soll der Fußboden des Erdgeschosses bei 153,9 üWn liegen. Tatsächlich werde nur der hintere Teil des Kellergeschosses in kleinem Umfang in den Hang teilweise eingegraben, mehr als 80 % des Kellers kämen jedoch oberirdisch zu liegen. Das erste Hauptgeschoss liege nicht nur auf der aufgeschütteten Fläche, sondern auf dem als Keller bezeichneten Geschoss. Auch dieses Kellergeschoss liege allerdings auf der geplanten Anschüttung. Die derzeit bestehende Stützmauer und das derzeit bestehende Gelände erreichten 148,51 üWn, die Obergrenze des Gebäudes liege bei 160,25 üWn. Die Bebaubarkeit des Grundstückes des Beschwerdeführers werde damit tatsächlich beeinträchtigt, da durch die Anschüttung gemeinsam mit dem Keller und den beiden Hauptgeschossen insgesamt in dieser Gegend von Einfamilienhäusern und Villen dem Nachbarn eine "Wand" von beinahe 12 m hingesetzt werden solle. Bei Prüfung, ob eine Aufschüttung zulässig sei, dürfe nicht nur die Bebaubarkeit alleine untersucht werden, vielmehr käme es auch auf die widmungsgemäße Verwendung des am Nachbargrundstück befindlichen Gebäudes an.

Zu dieser widmungsgemäßen Verwendung gehöre nicht nur die Verwendung des Gebäudes selbst, sondern auch die Verwendung des Gartens des Beschwerdeführers. § 60 Abs. 1 lit. g Bauordnung für Wien sei im Zusammenhang mit den Bestimmungen über die Gebäudehöhe nach §§ 75 und 81 Bauordnung für Wien sowie dem entsprechenden Bebauungsplan anzuwenden und auszulegen. Danach könne und dürfe die Bewilligung von Anschüttungen nicht zu dem Zweck erfolgen, die Bestimmungen über die Gebäudehöhe zu unterlaufen. Auf Grund der Anschüttung ergebe sich in dem betreffenden Teil des Baugrundstückes zusätzlich zu der gewaltigen Wand der Gebäudefront noch ein Erdwall, der unmittelbar nach dem schmalen Fußweg, der die beiden Grundstücke trenne, in eine Höhe von bis zu 5 m ansteige. Im konkreten Fall wäre das Ausmaß der Anschüttungen durch einen Kubaturvergleich vorzunehmen gewesen, es hätte sich dadurch ergeben, dass eine Anschüttung im Umfang von 450 m³ (bei einer mittleren Ansichtsfläche der Anschüttung von ca. 82 m² bei einer Geländebreite von 15 m) erfolge. Die höchste in Erscheinung tretende Höhe des Bauprojektes betrage zum Beschwerdeführer 9,35 m. Diese Höhe liege allerdings zusätzlich auf der geplanten Anschüttung - an dieser Stelle - in Höhe von 2 m. Berücksichtige man die Geländeanschüttung und das Gesamtgebäude, erreiche der oberirdische Baukörper eine Gesamthöhe von 11,74 m. In der Beschwerde wird ausgeführt, dass die von der mitbeteiligten Partei vorgesehenen Anschüttungen des Baugrundstückes einzig und allein zu dem Zweck durchgeführt würden, eine über die Bestimmungen der Bauordnung für Wien und des entsprechenden Bebauungsplanes hinausgehende "erweiterte Bauhöhe" zu ermöglichen, um so mit dem Bauprojekt einen besonderen, nach dem Bebauungsplan nicht vorgesehenen Status gegenüber den Nachbarliegenschaften zu erreichen. Das derzeit bestehende Gelände auf dem Baugrundstück liege bei 148,51 üWn, nach den Einreichplänen soll der Fußboden des Erdgeschosses bei 153,9 üWn liegen. Tatsächlich werde nur der hintere Teil des Kellergeschosses in kleinem Umfang in den Hang teilweise eingegraben, mehr als 80 % des Kellers kämen jedoch oberirdisch zu liegen. Das erste Hauptgeschoss liege nicht nur auf der aufgeschütteten Fläche, sondern auf dem als Keller bezeichneten Geschoss. Auch dieses Kellergeschoss liege allerdings auf der geplanten Anschüttung. Die derzeit bestehende Stützmauer und das derzeit bestehende Gelände erreichten 148,51 üWn, die Obergrenze des Gebäudes liege bei 160,25 üWn. Die Bebaubarkeit des Grundstückes des Beschwerdeführers werde damit tatsächlich beeinträchtigt, da durch die Anschüttung gemeinsam mit dem Keller und den beiden Hauptgeschossen insgesamt in dieser Gegend von Einfamilienhäusern und Villen dem Nachbarn eine "Wand" von beinahe 12 m hingesetzt werden solle. Bei Prüfung, ob eine Aufschüttung zulässig sei, dürfe nicht nur die Bebaubarkeit alleine untersucht werden, vielmehr käme es auch auf die widmungsgemäße Verwendung des am Nachbargrundstück befindlichen Gebäudes an. Zu dieser widmungsgemäßen Verwendung gehöre nicht nur die Verwendung des Gebäudes selbst, sondern auch die Verwendung des Gartens des Beschwerdeführers. Paragraph 60, Absatz eins, Litera g, Bauordnung für Wien sei im Zusammenhang mit den Bestimmungen über die Gebäudehöhe nach Paragraphen 75 und 81 Bauordnung für Wien sowie dem entsprechenden Bebauungsplan anzuwenden und auszulegen. Danach könne und dürfe die Bewilligung von Anschüttungen nicht zu dem Zweck erfolgen, die Bestimmungen über die Gebäudehöhe zu unterlaufen. Auf Grund der Anschüttung ergebe sich in dem betreffenden Teil des Baugrundstückes zusätzlich zu der gewaltigen Wand der Gebäudefront noch ein Erdwall, der unmittelbar nach dem schmalen Fußweg, der die beiden Grundstücke trenne, in eine Höhe von bis zu 5 m ansteige. Im konkreten Fall wäre das Ausmaß der Anschüttungen durch einen Kubaturvergleich vorzunehmen gewesen, es hätte sich dadurch ergeben, dass eine Anschüttung im Umfang von 450 m³ (bei einer mittleren Ansichtsfläche der Anschüttung von ca. 82 m² bei einer Geländebreite von 15 m) erfolge. Die höchste in Erscheinung tretende Höhe des Bauprojektes betrage zum Beschwerdeführer 9,35 m. Diese Höhe liege allerdings zusätzlich auf der geplanten Anschüttung - an dieser Stelle - in Höhe von 2 m. Berücksichtige man die Geländeanschüttung und das Gesamtgebäude, erreiche der oberirdische Baukörper eine Gesamthöhe von 11,74 m.

Mit diesem Vorbringen vermag der Beschwerdeführer keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufzuzeigen.

Für die Beurteilung der Gebäudehöhe sind im Beschwerdefall folgende Bestimmungen der Bauordnung für Wien (in der im Beschwerdefall anzuwendenden Fassung vor der Novelle LGBI. Nr. 31/2007) maßgeblich: Für die Beurteilung der Gebäudehöhe sind im Beschwerdefall folgende Bestimmungen der Bauordnung für Wien (in der im Beschwerdefall anzuwendenden Fassung vor der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 31 aus 2007,) maßgeblich:

"§ 60. (1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die §§ 62, 62a und 70a zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:" § 60. (1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die Paragraphen 62, 62 a und 70 a zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:

a) Neu-, Zu- und Umbauten. ...

...

g) die Veränderung der Höhenlage einer Grundfläche, soweit sie von Einfluss auf bestehende Bauwerke auf eigenen oder benachbarten Grundflächen oder deren widmungsgemäße Verwendung ist.

...

§ 81. ... Paragraph 81, ...

1. (2) Absatz 2, Bei den über eine Gebäudetiefe von 15 m hinausragenden Teilen von Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie sowie bei allen nicht in diesen Fluchtlinien gelegenen Gebäuden darf die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten nicht größer als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe sein; hiebei darf die höchste zulässige Gebäudehöhe an der Grundgrenze und bis zu einem Abstand von 3 m von derselben überhaupt nicht und an den übrigen Fronten an keiner Stelle um mehr als 3 m überschritten werden. Bei dieser Ermittlung sind die Feuermauern ab 15 m hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie wie Fronten in Rechnung zu stellen. Die der Dachform entsprechenden Giebelflächen bleiben bei der Bemessung der Gebäudehöhe außer Betracht, und der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

..."

Das bewilligte Bauvorhaben soll nicht an der Baulinie errichtet werden. Die belangte Behörde hat daher die Gebäudehöhe zutreffend nach § 81 Abs. 2 Bauordnung für Wien berechnet. Das bewilligte Bauvorhaben soll nicht an der Baulinie errichtet werden. Die belangte Behörde hat daher die Gebäudehöhe zutreffend nach Paragraph 81, Absatz 2, Bauordnung für Wien berechnet.

Im Hinblick auf das bereits erwähnte beschränkte Mitspracherecht des Nachbarn ist im Beschwerdefall zu beachten, dass trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter § 134a Bauordnung für Wien subsumierbare baurechtliche Vorschrift auf die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht zu erkennen ist, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte der Nachbarn nicht eingegriffen werden kann (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 29. April 2008, Zl. 2006/05/0274). Im Beschwerdefall bedeutet dies konkret, dass der beschwerdeführende Nachbar auf die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe nur in Bezug auf die ihm zugewandten Seiten der Außenflächen des Gebäudes einen Rechtsanspruch hat. Einwendungen zu den anderen Gebäudefronten kann der Beschwerdeführer daher nicht zielführend vorbringen. Sind an der der Liegenschaft des Beschwerdeführers zugewandten Front die gesetzlichen und die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Anordnungen über die Gebäudehöhe eingehalten, kann er daher in dem von ihm geltend gemachten subjektiv-öffentlichen Recht nach § 134a Abs. 1 lit. b Bauordnung für Wien nicht verletzt sein (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 21. September 2007, Zl. 2005/05/0072, mwN). Im Hinblick auf das bereits erwähnte beschränkte Mitspracherecht des Nachbarn ist im Beschwerdefall zu beachten, dass trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter Paragraph 134 a, Bauordnung für Wien subsumierbare baurechtliche Vorschrift auf die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht zu erkennen ist, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte der Nachbarn nicht eingegriffen werden kann vergleiche , hierzu das hg. Erkenntnis vom 29. April 2008, Zl. 2006/05/0274). Im Beschwerdefall bedeutet dies konkret, dass der beschwerdeführende Nachbar auf die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe nur in Bezug auf die ihm zugewandten Seiten der Außenflächen des Gebäudes einen Rechtsanspruch hat. Einwendungen zu den anderen Gebäudefronten kann der Beschwerdeführer daher nicht zielführend vorbringen. Sind an der der Liegenschaft des Beschwerdeführers zugewandten Front die gesetzlichen und die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Anordnungen über die Gebäudehöhe eingehalten, kann er daher in dem von ihm geltend gemachten subjektiv-öffentlichen Recht nach Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera b, Bauordnung für Wien nicht verletzt sein vergleiche , hierzu das hg. Erkenntnis vom 21. September 2007, Zl. 2005/05/0072, mwN).

Ist mit der Errichtung eines Bauvorhabens eine Geländeänderung verbunden, so ist zu prüfen, ob diese in Bezug auf die Gebäudehöhe von Einfluss auf die benachbarte Grundfläche oder deren widmungsgemäße Verwendung ist (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 20. Dezember 2005, Zl. 2005/05/0129). In diesem Zusammenhang kommt es im

Beschwerdefall mangels näherer Regelungen im Bebauungsplan darauf an, ob durch die geplanten Geländeänderungen eine Erhöhung der bewilligten Baulichkeit der mitbeteiligten Partei derart eintritt, dass die bisher mögliche Bebau- und Ausnützbarkeit der Liegenschaft des beschwerdeführenden Nachbarn dadurch maßgeblich vermindert und eingeschränkt würde (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 9. November 2004, Zl. 2003/05/0143, und vom 10. Oktober 2006, Zl. 2004/05/0176). Ob eine Nutzung des Gartens des Beschwerdeführers wie bisher auf Grund der derzeit gegebenen Lichtverhältnisse weiterhin möglich ist, ist in diesem Zusammenhang nicht entscheidungserheblich, weil die Beachtung des Lichteinfalles nur im Zusammenhang mit § 78 Abs. 1 Bauordnung für Wien maßgeblich ist. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes muss die gehörige Lichtversorgung und Luftversorgung eines Baus von der eigenen Liegenschaft gesichert sein. Der Nachbar kann daher keinen Rechtsanspruch darauf erheben, dass durch eine Bauführung auf dem angrenzenden Bauplatz gegebene Lichtverhältnisse und Luftverhältnisse nicht verschlechtert werden (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 12. Oktober 2007, Zl. 2006/05/0147). Für die Belichtung und Belüftung eines Gartens enthält die Bauordnung für Wien überhaupt keine Vorschriften. Ist mit der Errichtung eines Bauvorhabens eine Geländeänderung verbunden, so ist zu prüfen, ob diese in Bezug auf die Gebäudehöhe von Einfluss auf die benachbarte Grundfläche oder deren widmungsgemäße Verwendung ist (vergleiche, hierzu das hg. Erkenntnis vom 20. Dezember 2005, Zl. 2005/05/0129). In diesem Zusammenhang kommt es im Beschwerdefall mangels näherer Regelungen im Bebauungsplan darauf an, ob durch die geplanten Geländeänderungen eine Erhöhung der bewilligten Baulichkeit der mitbeteiligten Partei derart eintritt, dass die bisher mögliche Bebau- und Ausnützbarkeit der Liegenschaft des beschwerdeführenden Nachbarn dadurch maßgeblich vermindert und eingeschränkt würde (vergleiche, die hg. Erkenntnisse vom 9. November 2004, Zl. 2003/05/0143, und vom 10. Oktober 2006, Zl. 2004/05/0176). Ob eine Nutzung des Gartens des Beschwerdeführers wie bisher auf Grund der derzeit gegebenen Lichtverhältnisse weiterhin möglich ist, ist in diesem Zusammenhang nicht entscheidungserheblich, weil die Beachtung des Lichteinfalles nur im Zusammenhang mit Paragraph 78, Absatz eins, Bauordnung für Wien maßgeblich ist. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes muss die gehörige Lichtversorgung und Luftversorgung eines Baus von der eigenen Liegenschaft gesichert sein. Der Nachbar kann daher keinen Rechtsanspruch darauf erheben, dass durch eine Bauführung auf dem angrenzenden Bauplatz gegebene Lichtverhältnisse und Luftverhältnisse nicht verschlechtert werden (vergleiche, hierzu das hg. Erkenntnis vom 12. Oktober 2007, Zl. 2006/05/0147). Für die Belichtung und Belüftung eines Gartens enthält die Bauordnung für Wien überhaupt keine Vorschriften.

Die belangte Behörde hat, gestützt auf das nicht als unschlüssig zu erkennende Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen, festgestellt, dass die Gebäudehöhe - ausgehend von den durch die Geländebeziehungen des Bauplatzes erforderlichen Anschüttungen - im Sinne des § 81 Abs. 2 Bauordnung für Wien eingehalten wird. An der dem Grundstück des benachbarten Beschwerdeführers zugewandten Gebäudefront des bewilligten Bauvorhabens der mitbeteiligten Partei wird die im Bebauungsplan vorgeschriebene zulässige Gebäudehöhe von 6,50 m in keinem Punkt um mehr als 3 m überschritten. Die belangte Behörde hat, gestützt auf das nicht als unschlüssig zu erkennende Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen, festgestellt, dass die Gebäudehöhe - ausgehend von den durch die Geländebeziehungen des Bauplatzes erforderlichen Anschüttungen - im Sinne des Paragraph 81, Absatz 2, Bauordnung für Wien eingehalten wird. An der dem Grundstück des benachbarten Beschwerdeführers zugewandten Gebäudefront des bewilligten Bauvorhabens der mitbeteiligten Partei wird die im Bebauungsplan vorgeschriebene zulässige Gebäudehöhe von 6,50 m in keinem Punkt um mehr als 3 m überschritten.

Im Baubewilligungsverfahren hat sich auch ergeben, dass durch die vorgesehene Anpassung der Höhenlage des Geländes weder bestehende bauliche Anlagen auf der Liegenschaft des beschwerdeführenden Nachbarn noch die widmungsgemäße Verwendung der Liegenschaft des Beschwerdeführers beeinträchtigt werden. Die Geländeänderungen widersprechen angesichts der Neigung der zu bebauenden Liegenschaft der mitbeteiligten Partei nicht den Erfordernissen (vgl. in diesem Zusammenhang nochmals das bereits zitierte hg. Erkenntnis vom 20. Dezember 2005, Zl. 2005/05/0129). Gemäß § 60 Abs. 1 lit. g Bauordnung für Wien ist die Veränderung der Höhenlage einer Grundfläche bewilligungspflichtig, soweit sie von Einfluss auf bestehende bauliche Anlagen auf eigenen oder benachbarten Grundflächen und deren widmungsgemäße Verwendung ist. Der Gesetzgeber normiert nicht, unter welchen Voraussetzungen eine solche Bewilligung zu erteilen ist (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 10. Oktober 2006, Zl. 2004/05/0176). Aus den vorliegenden Einreichplänen und den eingeholten Sachverständigengutachten ergibt sich jedenfalls, dass durch die Geländeänderungen eine solche faktische Erhöhung der Baulichkeiten nicht eintreten würde, dass die bisher mögliche Bebau- und Ausnützbarkeit der

Liegenschaft des Beschwerdeführers dadurch maßgeblich vermindert oder eingeschränkt würde und es zu Beeinträchtigungen seiner Nachbarrechte käme. Im Baubewilligungsverfahren hat sich auch ergeben, dass durch die vorgesehene Anpassung der Höhenlage des Geländes weder bestehende bauliche Anlagen auf der Liegenschaft des beschwerdeführenden Nachbarn noch die widmungsgemäße Verwendung der Liegenschaft des Beschwerdeführers beeinträchtigt werden. Die Geländeänderungen widersprechen angesichts der Neigung der zu bebauenden Liegenschaft der mitbeteiligten Partei nicht den Erfordernissen vergleiche , in diesem Zusammenhang nochmals das bereits zitierte hg. Erkenntnis vom 20. Dezember 2005, Zl. 2005/05/0129). Gemäß Paragraph 60, Absatz eins, Litera g, Bauordnung für Wien ist die Veränderung der Höhenlage einer Grundfläche bewilligungspflichtig, soweit sie von Einfluss auf bestehende bauliche Anlagen auf eigenen oder benachbarten Grundflächen und deren widmungsgemäße Verwendung ist. Der Gesetzgeber normiert nicht, unter welchen Voraussetzungen eine solche Bewilligung zu erteilen ist vergleiche , hiezu das hg. Erkenntnis vom 10. Oktober 2006, Zl. 2004/05/0176). Aus den vorliegenden Einreichplänen und den eingeholten Sachverständigengutachten ergibt sich jedenfalls, dass durch die Geländeänderungen eine solche faktische Erhöhung der Baulichkeiten nicht eintreten würde, dass die bisher mögliche Bebau- und Ausnützbarkeit der Liegenschaft des Beschwerdeführers dadurch maßgeblich vermindert oder eingeschränkt würde und es zu Beeinträchtigungen seiner Nachbarrechte käme.

Der Beschwerdeführer rügt weiters, dass tatsächlich drei Hauptgeschosse in Erscheinung träten.

Auch mit diesem Vorbringen vermag der Beschwerdeführer keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufzuzeigen. Die Nachbarn können aus den Bestimmungen über die Anzahl der Geschosse nämlich nur dann subjektiv-öffentliche Rechte geltend machen, wenn die Gebäudehöhe durch die Bestimmungen über die zulässige Geschosshöhe bestimmt wird, nicht jedoch dann, wenn der Umriss des Gebäudes und damit die zulässige Beeinträchtigung der Nachbarn durch Entzug von Licht und Luft bereits durch die Gebäudehöhe festgelegt ist (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 14. Dezember 2007, Zl. 2006/05/0192). Auch mit diesem Vorbringen vermag der Beschwerdeführer keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufzuzeigen. Die Nachbarn können aus den Bestimmungen über die Anzahl der Geschosse nämlich nur dann subjektiv-öffentliche Rechte geltend machen, wenn die Gebäudehöhe durch die Bestimmungen über die zulässige Geschosshöhe bestimmt wird, nicht jedoch dann, wenn der Umriss des Gebäudes und damit die zulässige Beeinträchtigung der Nachbarn durch Entzug von Licht und Luft bereits durch die Gebäudehöhe festgelegt ist vergleiche , hiezu das hg. Erkenntnis vom 14. Dezember 2007, Zl. 2006/05/0192).

Nach dem Vorhergesagten ist es entscheidungsunerheblich, ob der Sachverständige die Geländeanschlüttungen und die Abgrabungen durch die anfallenden Kubaturen vergleichen hätte müssen. Die Geländeänderungen sind - wie oben dargelegt - nur im Zusammenhang mit der Gebäudehöhe und der damit verbundenen Veränderung der Höhenlage im Zusammenhang mit einer allfälligen Beeinträchtigung der Bebaubarkeit des Nachbargrundstückes relevant. Die Kubaturen der Anschüttungen sind mangels näherer Regelungen im Bebauungsplan nicht von entscheidender Bedeutung.

Insoweit der Beschwerdeführer rügt, dass sich die Behörde nicht mit den Fragen des Ortsbildes im Zusammenhang mit der erteilten Baubewilligung auseinander gesetzt habe, ist auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach Fragen des Stadt- bzw. Ortsbildes kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht im Sinne des § 134a Bauordnung für Wien darstellen. Die Behauptung des Beschwerdeführers, die belangte Behörde hätte sich mit der "Flächennutzung" nicht auseinander gesetzt, stellt eine im verwaltungsgerichtlichen Verfahren unzulässige Neuerung im Sinne des § 41 VwGG dar. Welche Rechtsverletzung damit behauptet wird, ist mit diesem Vorbringen für den Verwaltungsgerichtshof im Übrigen nicht nachvollziehbar. Insoweit der Beschwerdeführer rügt, dass sich die Behörde nicht mit den Fragen des Ortsbildes im Zusammenhang mit der erteilten Baubewilligung auseinander gesetzt habe, ist auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach Fragen des Stadt- bzw. Ortsbildes kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht im Sinne des Paragraph 134 a, Bauordnung für Wien darstellen. Die Behauptung des Beschwerdeführers, die belangte Behörde hätte sich mit der "Flächennutzung" nicht auseinander gesetzt, stellt eine im verwaltungsgerichtlichen Verfahren unzulässige Neuerung im Sinne des Paragraph 41, VwGG dar. Welche Rechtsverletzung damit behauptet wird, ist mit diesem Vorbringen für den Verwaltungsgerichtshof im Übrigen nicht nachvollziehbar.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen. Die Beschwerde war daher gemäß Paragraph 42,

Absatz eins, VwGG abzuweisen.

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

Wien, am 20. Oktober 2009

Schlagworte

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Niveauveränderungen, Anschüttungen und Abgrabungen BauRallg5/1/7 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Gebäudehöhe BauRallg5/1/5 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Belichtung Belüftung BauRallg5/1/3 Baurecht Nachbar

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2009:2007050148.X00

Im RIS seit

16.11.2009

Zuletzt aktualisiert am

24.01.2011

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at