

TE Vwgh Erkenntnis 2009/5/27 2007/05/0093

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.05.2009

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;
L82259 Garagen Wien;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §8;
BauO Wr §134 Abs3;
BauO Wr §134a Abs1 litb;
BauO Wr §134a Abs1 lite;
BauO Wr §134a Abs1;
BauO Wr §63 Abs1 lita;
BauO Wr §69 Abs2;
BauO Wr §69;
BauRallg;
GaragenG Wr 1957 §36 Abs1;
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. Crnja, über die Beschwerde 1. der JK, 2. des AS und 3. der TM, sämtliche in X, vertreten durch Heinke + Partner Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Goldschmiedgasse 5, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für X vom 27. Februar 2007, Zl. BOB - 467/06, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: L Ges.m.b.H. in X, vertreten durch Pistotnik Rechtsanwaltsgesellschaft m.b.H. in 1010 Wien, Börsegasse 12), 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. Crnja, über die

Beschwerde 1. der JK, 2. des AS und 3. der TM, sämtliche in römisch zehn, vertreten durch Heinke + Partner Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Goldschmiedgasse 5, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für X vom 27. Februar 2007, Zl. BOB - 467/06, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: L Ges.m.b.H. in römisch zehn, vertreten durch Pistotnik Rechtsanwaltsgesellschaft m.b.H. in 1010 Wien, Börsegasse 12), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer 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.

Begründung

Die mitbeteiligte Partei ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1044, Grundbuch 01010 Y, mit den insgesamt 661 m² großen Grundstücken Nr. 45 und 46. Das Grundstück Nr. 45 Baufläche liegt an der S-Gasse mit der ONr. 5.

Für diese Liegenschaft galt im Zeitpunkt der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen der Bebauungsplan Plandokument 5712. Die mit Bescheid des Magistrates der Stadt X, MA 37, vom 19. Oktober 1999 bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen, deren weitere Gültigkeit zuletzt am 9. September 2004 bestätigt wurde, haben folgenden entscheidungswesentlichen Inhalt: Für diese Liegenschaft galt im Zeitpunkt der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen der Bebauungsplan Plandokument 5712. Die mit Bescheid des Magistrates der Stadt römisch zehn, MA 37, vom 19. Oktober 1999 bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen, deren weitere Gültigkeit zuletzt am 9. September 2004 bestätigt wurde, haben folgenden entscheidungswesentlichen Inhalt:

"Die Baulinie ist durch die Linie 3 bis 18 für die 7,40 m breite S-Gasse gegeben.

An der Front S-Gasse hat die Breite des Gehsteiges mindestens 0,80 m zu betragen.

Aus dem Bebauungsplan ergibt sich für die Liegenschaft: An der S-Gasse

Wohngebiet, Bauklasse III (drei) und die geschlossene Bauweise. Wohngebiet, Bauklasse römisch drei (drei) und die geschlossene Bauweise.

Die Liegenschaft liegt in einer Schutzzone und Wohnzone gemäß Art. IV Abs. 3 BO für Wien. Die Liegenschaft liegt in einer Schutzzone und Wohnzone gemäß Artikel römisch vier, Absatz 3, BO für Wien.

Es bestehen folgende Bebauungsbeschränkungen:

Die im Plan mit G bezeichneten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauernd in diesem Zustand zu erhalten.

..."

Auf dem Grundstück Nr. 45 ist eine Baufluchtlinie festgelegt. Außerhalb dieser Baufluchtlinie sind die Grundstücksflächen mit "G" gekennzeichnet.

Die Beschwerdeführer sind Wohnungseigentümer der südlich angrenzenden Liegenschaft EZ 1042, Grundbuch 01010 Y, mit dem an der S-Gasse liegenden Grundstück Nr. 47 mit der ONr. 3.

Die mitbeteiligte Partei beantragte mit Bauansuchen vom 7. Dezember 2004 die Bewilligung zur Errichtung eines Wohnhauses, bestehend aus einem vier- (gassenseitig) bzw. fünfgeschossigen (hofseitig) Gassentraktes, einem fünfgeschossigen Hoftrakt, jeweils mit zwei Dachgeschossen, und einem Verbindungstrakt mit Stiegenhaus mit Aufzugsschacht. Die Liegenschaft soll zweifach unterkellert werden, wobei in den beiden Kellergeschossen die Tiefgarage mit 34 Stellplätzen eingebaut werden soll. Das geplante Wohnhaus soll 34 Wohnungen mit hofseitigen Terrassen und Balkonen enthalten. Im Erdgeschoss sind die erforderlichen Einlagerungsräume, ein Müllsammelraum, ein Heizraum, ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum und ein Hobbyraum vorgesehen.

Die Erstbeschwerdeführerin erhob, auch als Rechtsvorgängerin der zweit- und drittbeschwerdeführenden Parteien, rechtzeitig gegen das geplante Bauvorhaben Einwendungen, insbesondere gegen die geplante Gebäudehöhe, gegen die Ausnutzung des Bauplatzes und die unzulässige Abweichung von den Bebauungsbestimmungen. Es seien auch unzulässige Immissionen durch giftige Dämpfe, Gase, Lärm und üblen Geruch zu erwarten.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt X, MA 37, vom 20. Juli 2006 wurde die beantragte Baubewilligung versagt, weil die festgesetzte innere Baufluchtlinie durch den zwischen Gassen- und Hoftrakt angeordneten Verbindungstrakt mit dem geplanten Stiegenhaus und die zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,66 m im Bereich der beiden Erker an den Hoffronten des Gassentraktes überschritten werden. Die Bewilligung für diese Abweichungen von den Bebauungsvorschriften sei mit Bescheid des Bezirksbauausschusses vom 12. Juli 2006 versagt worden. Mit Bescheid des Magistrates der Stadt römisch zehn, MA 37, vom 20. Juli 2006 wurde die beantragte Baubewilligung versagt, weil die festgesetzte innere Baufluchtlinie durch den zwischen Gassen- und Hoftrakt angeordneten Verbindungstrakt mit dem geplanten Stiegenhaus und die zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,66 m im Bereich der beiden Erker an den Hoffronten des Gassentraktes überschritten werden. Die Bewilligung für diese Abweichungen von den Bebauungsvorschriften sei mit Bescheid des Bezirksbauausschusses vom 12. Juli 2006 versagt worden.

Auf Grund der dagegen erhobenen Berufung der mitbeteiligten Partei beauftragte die belangte Behörde den bautechnischen Amtssachverständigen mit der Erstellung eines Gutachtens. Die von der belangten Behörde gestellten Fragen beantwortete der Sachverständige am 21. Dezember 2006 wie folgt:

"1.) Sämtliche Abstände von Erkern, Balkonen, des Stiegenhauses, usw. sind im Einreichplan enthalten und es kann die Einhaltung der Bestimmungen hinsichtlich der Abstände überprüft werden. Die Bestimmungen des § 84 Abs. 2 BO hinsichtlich der Mindestabstände von Erkern und Balkonen werden eingehalten. Lediglich im Bereich des geplanten Stiegenhauses wird der auf Grund der festgesetzten Baufluchtlinie vorgegebene Abstand des Stiegenhauses zur linken Grundgrenze nicht eingehalten. "1.) Sämtliche Abstände von Erkern, Balkonen, des Stiegenhauses, usw. sind im Einreichplan enthalten und es kann die Einhaltung der Bestimmungen hinsichtlich der Abstände überprüft werden. Die Bestimmungen des Paragraph 84, Absatz 2, BO hinsichtlich der Mindestabstände von Erkern und Balkonen werden eingehalten. Lediglich im Bereich des geplanten Stiegenhauses wird der auf Grund der festgesetzten Baufluchtlinie vorgegebene Abstand des Stiegenhauses zur linken Grundgrenze nicht eingehalten.

2.) In sämtlichen Schnitten ist die in Bauklasse III (drei) zulässige Gebäudehöhe von 16,00 m eingetragen. Außer der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe im Bereich der beiden Erker an der Hoffront des Gassentraktes sind keine weiteren Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe vorgesehen. 2.) In sämtlichen Schnitten ist die in Bauklasse römisch drei (drei) zulässige Gebäudehöhe von 16,00 m eingetragen. Außer der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe im Bereich der beiden Erker an der Hoffront des Gassentraktes sind keine weiteren Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe vorgesehen.

3.) Durch die geplanten Balkone und Erker wird der laut den Bestimmungen des § 84 Abs. 2 BO festgesetzte Mindestabstand von 3,00 m zu den Nachbargrenzen und wird die maximale Ausladung von 1,50 m eingehalten. Die geplanten Gauben halten ebenfalls die jeweils zulässige maximale Länge entsprechend der Bestimmung des § 81 Abs. 6 BO ein. 3.) Durch die geplanten Balkone und Erker wird der laut den Bestimmungen des Paragraph 84, Absatz 2, BO festgesetzte Mindestabstand von 3,00 m zu den Nachbargrenzen und wird die maximale Ausladung von 1,50 m eingehalten. Die geplanten Gauben halten ebenfalls die jeweils zulässige maximale Länge entsprechend der Bestimmung des Paragraph 81, Absatz 6, BO ein.

...

4.) Die Gauben dienen jeweils der Belichtung der zugehörigen Aufenthaltsräume, machen nicht den Eindruck einer geschlossenen Front, sind hinter die jeweilige Front zurückversetzt und bewirken nicht eine raumübergreifende, durchgehende Auskragung des Dachraumes.

5.) Alle gegen die Nachbarliegenschaften gerichteten Fenster halten den laut der Bestimmung des § 79 Abs. 2 BO geforderten Mindestabstand von 2,00 m von den Nachbargrenzen ein. Darüber hinaus werden auch sonstige technische Normen (TRVB's) insofern eingehalten, als jene Fenster, deren seitlicher Abstand weniger als 1,00 m von den Nachbargrenzen beträgt, in einer feuerhemmenden Ausführung (F 30) geplant sind. 5.) Alle gegen die Nachbarliegenschaften gerichteten Fenster halten den laut der Bestimmung des Paragraph 79, Absatz 2, BO geforderten Mindestabstand von 2,00 m von den Nachbargrenzen ein. Darüber hinaus werden auch sonstige technische Normen (TRVB's) insofern eingehalten, als jene Fenster, deren seitlicher Abstand weniger als 1,00 m von den Nachbargrenzen beträgt, in einer feuerhemmenden Ausführung (F 30) geplant sind.

6.) Die geplante Garage enthält ausschließlich Pflichtstellplätze.

7.) Außer einem Haupt- und einem Nebengesimse in einem Ausmaß von 0,65 m ragen keine Bauteile in die Baulinie.

8.) Im Bereich des Flachdaches über der Tiefgarage ist eine gärtnerische Ausgestaltung vorgesehen (siehe Aufbau D 06 und Gartengestaltungskonzept im Akt).

9.) Nach der 2. Bauverhandlung am 17. Oktober 2005 wurden die eingereichten Pläne lediglich hinsichtlich des zweiten notwendigen Verbindungsweges abgeändert (druckbelüftetes Stiegenhaus anstelle von Fluchtbalkonen und -leitern)."

Zu diesem Gutachten wurde der Erstbeschwerdeführerin (auch als Rechtsvorgängerin der Zweit- und Drittbeschwerdeführer) Parteiengehör gewährt. In ihrer Stellungnahme vom 17. Jänner 2007 führte die Beschwerdeführerin aus, dass aus der Antwort 1.) des Sachverständigen hervorgehe, dass die Bestimmungen des § 84 Abs. 2 BO nicht eingehalten würden ("lediglich im Bereich des Stiegenhauses ..."). Im Übrigen wurde auf die Einwendungen verwiesen. Zu diesem Gutachten wurde der Erstbeschwerdeführerin (auch als Rechtsvorgängerin der Zweit- und Drittbeschwerdeführer) Parteiengehör gewährt. In ihrer Stellungnahme vom 17. Jänner 2007 führte die Beschwerdeführerin aus, dass aus der Antwort 1.) des Sachverständigen hervorgehe, dass die Bestimmungen des Paragraph 84, Absatz 2, BO nicht eingehalten würden ("lediglich im Bereich des Stiegenhauses ..."). Im Übrigen wurde auf die Einwendungen verwiesen.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurden im Spruchpunkt I. der Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den Z Bezirk vom 12. Juli 2006 sowie der Bescheid des Magistrates der Stadt X, MA 37, vom 20. Juli 2006 dahingehend geändert, dass der Spruch des angefochtenen Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den Z Bezirk vom 12. Juli 2006 wie folgt zu lauten hat: Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurden im Spruchpunkt römisch eins. der Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den Z Bezirk vom 12. Juli 2006 sowie der Bescheid des Magistrates der Stadt römisch zehn, MA 37, vom 20. Juli 2006 dahingehend geändert, dass der Spruch des angefochtenen Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den Z Bezirk vom 12. Juli 2006 wie folgt zu lauten hat:

"Gemäß § 69 Abs. 1 lit. a und m der Bauordnung für Wien (BO)" Gemäß Paragraph 69, Absatz eins, Litera a und m der Bauordnung für Wien (BO)

sind für das ... Bauvorhaben nach Maßgabe der diesem

Baubewilligungsverfahren zu Grunde liegenden Pläne, nachstehende Abweichungen von Bebauungsvorschriften zulässig:

Überschreiten der festgesetzten inneren Baufluchtlinie durch den zwischen Gassen- und Hoftrakt verordneten Verbindungstrakt, enthaltend das Stiegenhaus mit Aufzugsschacht, sowie Überschreiten der in der Bauklasse III (drei) zulässigen Gebäudehöhe von 16,00 m um maximal 1,66 m im Bereich der beiden Erker an den Hoffronten des Gassentraktes. "Überschreiten der festgesetzten inneren Baufluchtlinie durch den zwischen Gassen- und Hoftrakt verordneten Verbindungstrakt, enthaltend das Stiegenhaus mit Aufzugsschacht, sowie Überschreiten der in der Bauklasse römisch drei (drei) zulässigen Gebäudehöhe von 16,00 m um maximal 1,66 m im Bereich der beiden Erker an den Hoffronten des Gassentraktes."

Spruchpunkt II. des angefochtenen Bescheides lautet Spruchpunkt römisch zwei. des angefochtenen Bescheides lautet:

"Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 69 Abs. 8 BO und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes (WGG), unter Bezugnahme auf die mit Bescheid vom 19. Oktober 1999, ..., bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen, deren weitere Gültigkeit zuletzt am 9. September 2004, ..., bestätigt wurde und auf Grund der mit Berufungsbescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 27. Februar 2007, ..., gemäß § 69 Abs. 1 lit. a und m BO erteilten Bewilligung für Abweichungen von den Bebauungsvorschriften, die "Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden wird gemäß Paragraph 70, der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit Paragraph 69, Absatz 8, BO und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes (WGG), unter Bezugnahme auf die mit Bescheid vom 19. Oktober 1999, ..., bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen, deren weitere Gültigkeit zuletzt am 9. September 2004, ..., bestätigt wurde und auf Grund der mit Berufungsbescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 27. Februar 2007, ..., gemäß Paragraph 69, Absatz eins, Litera a und m BO erteilten Bewilligung für Abweichungen von den Bebauungsvorschriften, die

Bewilligung: ... erteilt..."

Die beantragte Baubewilligung würde unter Vorschreibung von Nebenbestimmungen erteilt. Begründend führte die belangte Behörde hiezu aus, dass Grundvoraussetzung für die Gewährung einer Ausnahmegewilligung nach § 69 BO das Vorliegen einer unwesentlichen Abweichung im Sinne des § 69 Abs. 2 leg. cit. sei. Eine solche liege dann vor, wenn die zu gewährende Ausnahme der Grundtendenz, die der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan erkennen lasse, nicht widerspreche. Diese Voraussetzungen lägen vor: Die innere Baufluchtlinie werde lediglich durch einen Verbindungstrakt zwischen dem Straßen- und dem Hoftrakt, beinhaltend ein Stiegenhaus sowie einen Aufzugsschacht, überschritten, wobei Teile des Stiegenhauses wie auch des Aufzugsschachtes noch innerhalb der Baufluchtlinie lägen. Schon die geringe Fläche von lediglich 12 m² dieser über die Baufluchtlinie ragenden Bauteile rechtfertigten es, bei einer insgesamt verbauten Fläche von 443 m² diese Überschreitung als unwesentliche Abweichung von der festgesetzten Baufluchtlinie zu qualifizieren. Gemäß § 75 Abs. 2 BO betrage die zulässige Gebäudehöhe im Beschwerdefall 16 m. Diese Gebäudehöhe solle im Bereich der beiden Erker an den Hoffronten des Gassentraktes um jeweils 1,66 m, sohin um 10,4 % überschritten werden. Eine solche Gebäudehöhenüberschreitung könne auf Grund des zahlenmäßig geringen Ausmaßes und unter Berücksichtigung des Umstandes, dass sich diese lediglich über eine Länge der Erker (1,20 m bzw. 3,52 m), nicht aber über die Gesamtlänge der Hoffronten erstrecken, nur als unwesentlich im Sinne des § 69 Abs. 2 BO angesehen werden. Das Vorhaben widerspreche auch nicht den Intentionen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes. Die Bebaubarkeit der Nachbarliegenschaften werde durch die Abweichung von den Bebauungsbestimmungen nicht gemindert; der konsensgemäße Baubestand auf den Nachbarliegenschaften werde nicht beeinträchtigt. Das Interesse der Nachbarn, dass jene Fläche von rund 12 m², mit welcher über die Baufluchtlinie geragt werde, nicht gärtnerisch ausgestaltet werde, sei als vernachlässigbar zu beurteilen, da diese Fläche in einem schmalen, von der linken Grundgrenze beinahe 11 m abgerückten und somit im kaum wahrnehmbaren Bereich zwischen Hof- und Straßentrakt liege, während der entlang der linken Grundgrenze verlaufende gärtnerisch auszugestaltende Bereich von der Überschreitung der Baufluchtlinie in keiner Weise betroffen sei. Öffentliche Interessen, die gegen das Vorhaben sprechen könnten, bestünden nicht. An Emissionen sei nicht mehr zu erwarten als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung, da das Vorhaben der Realisierung von Wohnungen diene und somit eine von der Flächenwidmung abweichende Nutzung der Liegenschaft bei Realisierung des Projektes nicht zu erwarten sei. Dem gegenüber bestehe ein erhebliches Interesse der Bauwerberin, einen Verbindungstrakt zwischen den beiden Gebäudetrakten und ein für beide Trakte gemeinsames Stiegenhaus zu schaffen, um so eine optimale Aufschließung und mehr Fläche für neuen Wohnraum schaffen zu können. Die Gebäudehöhenüberschreitung im Bereich der beiden Erker an der Hoffront des Straßentraktes ermögliche eine verbesserte Gestaltung der Grundrisse der davon betroffenen Wohnungen.

Die beantragte Baubewilligung würde unter Vorschreibung von Nebenbestimmungen erteilt. Begründend führte die belangte Behörde hiezu aus, dass Grundvoraussetzung für die Gewährung einer Ausnahmegewilligung nach Paragraph 69, BO das Vorliegen einer unwesentlichen Abweichung im Sinne des Paragraph 69, Absatz 2, leg. cit. sei. Eine solche liege dann vor, wenn die zu gewährende Ausnahme der Grundtendenz, die der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan erkennen lasse, nicht widerspreche. Diese Voraussetzungen lägen vor: Die innere Baufluchtlinie werde lediglich durch einen Verbindungstrakt zwischen dem Straßen- und dem Hoftrakt, beinhaltend ein Stiegenhaus sowie einen Aufzugsschacht, überschritten, wobei Teile des Stiegenhauses wie auch des Aufzugsschachtes noch innerhalb der Baufluchtlinie lägen. Schon die geringe Fläche von lediglich 12 m² dieser über die Baufluchtlinie ragenden Bauteile rechtfertigten es, bei einer insgesamt verbauten Fläche von 443 m² diese Überschreitung als unwesentliche Abweichung von der festgesetzten Baufluchtlinie zu qualifizieren. Gemäß Paragraph 75, Absatz 2, BO betrage die zulässige Gebäudehöhe im Beschwerdefall 16 m. Diese Gebäudehöhe solle im Bereich der beiden Erker an den Hoffronten des Gassentraktes um jeweils 1,66 m, sohin um 10,4 % überschritten werden. Eine solche Gebäudehöhenüberschreitung könne auf Grund des zahlenmäßig geringen Ausmaßes und unter Berücksichtigung des Umstandes, dass sich diese lediglich über eine Länge der Erker (1,20 m bzw. 3,52 m), nicht aber über die Gesamtlänge der Hoffronten erstrecken, nur als unwesentlich im Sinne des Paragraph 69, Absatz 2, BO angesehen werden. Das Vorhaben widerspreche auch nicht den Intentionen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes. Die Bebaubarkeit der Nachbarliegenschaften werde durch die Abweichung von den Bebauungsbestimmungen nicht gemindert; der konsensgemäße Baubestand auf den Nachbarliegenschaften werde nicht beeinträchtigt. Das Interesse der Nachbarn, dass jene Fläche von rund 12 m², mit welcher über die Baufluchtlinie geragt werde, nicht gärtnerisch ausgestaltet werde, sei als vernachlässigbar zu beurteilen, da diese Fläche in einem schmalen, von der linken Grundgrenze beinahe 11 m abgerückten und somit im kaum wahrnehmbaren Bereich zwischen Hof- und Straßentrakt liege, während der entlang der linken Grundgrenze

verlaufende gärtnerisch auszugestaltende Bereich von der Überschreitung der Baufluchtlinie in keiner Weise betroffen sei. Öffentliche Interessen, die gegen das Vorhaben sprechen könnten, bestünden nicht. An Emissionen sei nicht mehr zu erwarten als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung, da das Vorhaben der Realisierung von Wohnungen diene und somit eine von der Flächenwidmung abweichende Nutzung der Liegenschaft bei Realisierung des Projektes nicht zu erwarten sei. Dem gegenüber bestehe ein erhebliches Interesse der Bauwerberin, einen Verbindungstrakt zwischen den beiden Gebäudetrakten und ein für beide Trakte gemeinsames Stiegenhaus zu schaffen, um so eine optimale Aufschließung und mehr Fläche für neuen Wohnraum schaffen zu können. Die Gebäudehöhenüberschreitung im Bereich der beiden Erker an der Hoffront des Straßentraktes ermögliche eine verbesserte Gestaltung der Grundrisse der davon betroffenen Wohnungen.

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

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

Die mitbeteiligte Partei erstattete ebenfalls eine Gegenschrift mit dem Antrag auf kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführer sind Miteigentümer einer im Bauland liegenden Liegenschaft, die an die von den bewilligten baulichen Maßnahme betroffenen Liegenschaft der mitbeteiligten Partei unmittelbar angrenzt.

Gemäß § 134 Abs. 3 der Bauordnung für Wien (BO) waren daher die Beschwerdeführer im Baubewilligungsverfahren als Miteigentümer einer benachbarten Liegenschaft Partei. Gemäß Paragraph 134, Absatz 3, der Bauordnung für Wien (BO) waren daher die Beschwerdeführer im Baubewilligungsverfahren als Miteigentümer einer benachbarten Liegenschaft Partei.

Die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften sind jedoch nur dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134a BO erschöpfend festgelegten subjektivöffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Abs. 4, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen iSd § 134a BO gegen die geplante Bauführung erheben. Die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften sind jedoch nur dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im Paragraph 134 a, BO erschöpfend festgelegten subjektivöffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Absatz 4,, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen iSd Paragraph 134 a, BO gegen die geplante Bauführung erheben.

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 auch 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. hierzu das hg. Erkenntnis vom 21. September 2007, ZI. 2006/05/0042, mwN). 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 auch 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 , hierzu das hg. Erkenntnis vom 21. September 2007, ZI. 2006/05/0042, mwN).

Insoweit Einwendungen iSd § 134a Abs. 1 lit. b BO erhoben werden, kommt den Nachbarn Parteistellung sowohl im Verfahren zur Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von den Bebauungsvorschriften nach § 69 BO als auch im Baubewilligungsverfahren zu. Demnach haben die Beschwerdeführer als Nachbarn einen Rechtsanspruch darauf, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausnahmegewilligung gemäß § 69 BO eingehalten werden. Ist dies der Fall, können die Beschwerdeführer jedoch dadurch nicht mehr in ihren subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten gemäß § 134a BO verletzt sein. Insoweit Einwendungen iSd Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera b, BO erhoben werden, kommt den Nachbarn Parteistellung sowohl im Verfahren zur Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von den Bebauungsvorschriften nach Paragraph 69, BO als auch im Baubewilligungsverfahren zu. Demnach haben die Beschwerdeführer als Nachbarn einen Rechtsanspruch darauf, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausnahmegewilligung gemäß Paragraph 69, BO eingehalten werden. Ist dies der Fall, können die Beschwerdeführer jedoch dadurch nicht mehr in ihren subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten gemäß Paragraph 134 a, BO verletzt sein. Da die Nachbarn einen Rechtsanspruch in Bezug auf die Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausnahmegewilligung haben, kommt ihnen - unter der Voraussetzung, dass ihr Schutzbereich betroffen sein kann - insofern ein Mitspracherecht zu, als nach § 69 Abs. 2 BO das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild durch die Abweichung von Bebauungsvorschriften nicht störend beeinflusst werden darf (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 12. Oktober 2004, ZI. 2003/05/0019). Da die Nachbarn einen Rechtsanspruch in Bezug auf die Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausnahmegewilligung haben, kommt ihnen - unter der Voraussetzung, dass ihr Schutzbereich betroffen sein kann - insofern ein Mitspracherecht zu, als nach Paragraph 69, Absatz 2, BO das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild durch die Abweichung von Bebauungsvorschriften nicht störend beeinflusst werden darf vergleiche , hierzu das hg. Erkenntnis vom 12. Oktober 2004, ZI. 2003/05/0019).

Der Nachbar kann auch einwenden, dass durch das Bauvorhaben relevante Beeinträchtigungen durch Immissionen iSd § 134a Abs. 1 lit. e BO entstehen, die auf Emissionen zurückzuführen sind, die die im § 69 Abs. 2 BO umschriebene Grenze überschreiten. Diesbezüglich kommt daher den Beschwerdeführern als Nachbarn ein Mitspracherecht gemäß § 134a Abs. 1 lit. e BO zu (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 27. April 2004, ZI. 2002/05/1508). Der Nachbar kann auch einwenden, dass durch das Bauvorhaben relevante Beeinträchtigungen durch Immissionen iSd Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera e, BO entstehen, die auf Emissionen zurückzuführen sind, die die im Paragraph 69, Absatz 2, BO umschriebene Grenze überschreiten. Diesbezüglich kommt daher den Beschwerdeführern als Nachbarn ein Mitspracherecht gemäß Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera e, BO zu vergleiche , hierzu das hg. Erkenntnis vom 27. April 2004, ZI. 2002/05/1508).

Insoweit in der Beschwerde ausgeführt wird, dass die Baubehörde von Amts wegen zu prüfen hat, ob das jeweilige Bauvorhaben nach den bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen zulässig ist, und die Baubehörde daher zu einer genauen Prüfung der Einhaltung aller maßgeblichen Normen verpflichtet gewesen wäre, ist daher unter Bezugnahme auf die dargestellte Rechtslage darauf zu verweisen, dass für Nachbarn gemäß § 134 Abs. 3 BO Voraussetzung für die Berechtigung, gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde nach Erschöpfung des

Instanzenzuges Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben, die Möglichkeit ist, durch den angefochtenen Bescheid in einem subjektiv-öffentlichen Recht verletzt zu sein. Der Verwaltungsgerichtshof hat nämlich nicht zu prüfen, ob irgendein subjektives Recht eines Beschwerdeführers, sondern nur ob jenes verletzt wurde, dessen Verletzung er behauptet (vgl. hiezu den hg. Beschluss vom 18. Mai 2005, Zl. 2004/04/0026). Die Prüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichtshofes ist im Falle von Rechtsmitteln einer Partei mit beschränktem Mitspracherecht, wie dies auf die Beschwerdeführer als Nachbarn gemäß § 134 Abs. 3 BO zutrifft, auf jene Fragen beschränkt, hinsichtlich derer das Mitspracherecht als subjektiv-öffentliches Recht im Sinne der zitierten Gesetzesbestimmung besteht (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 28. Jänner 2009, Zl. 2008/05/0139). Insoweit in der Beschwerde ausgeführt wird, dass die Baubehörde von Amts wegen zu prüfen hat, ob das jeweilige Bauvorhaben nach den bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen zulässig ist, und die Baubehörde daher zu einer genauen Prüfung der Einhaltung aller maßgeblichen Normen verpflichtet gewesen wäre, ist daher unter Bezugnahme auf die dargestellte Rechtslage darauf zu verweisen, dass für Nachbarn gemäß Paragraph 134, Absatz 3, BO Voraussetzung für die Berechtigung, gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde nach Erschöpfung des Instanzenzuges Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben, die Möglichkeit ist, durch den angefochtenen Bescheid in einem subjektiv-öffentlichen Recht verletzt zu sein. Der Verwaltungsgerichtshof hat nämlich nicht zu prüfen, ob irgendein subjektives Recht eines Beschwerdeführers, sondern nur ob jenes verletzt wurde, dessen Verletzung er behauptet vergleiche , hiezu den hg. Beschluss vom 18. Mai 2005, Zl. 2004/04/0026). Die Prüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichtshofes ist im Falle von Rechtsmitteln einer Partei mit beschränktem Mitspracherecht, wie dies auf die Beschwerdeführer als Nachbarn gemäß Paragraph 134, Absatz 3, BO zutrifft, auf jene Fragen beschränkt, hinsichtlich derer das Mitspracherecht als subjektiv-öffentliches Recht im Sinne der zitierten Gesetzesbestimmung besteht vergleiche , hiezu das hg. Erkenntnis vom 28. Jänner 2009, Zl. 2008/05/0139).

Die Beschwerdeführer tragen vor, die Rechtsansicht der belangten Behörde, das Bauvorhaben weiche nur unwesentlich von den Bebauungsbestimmungen ab, sei verfehlt. Dies deshalb, weil der Gemeinderat der Bundeshauptstadt Wien mit Sitzung vom 5. Oktober 2006 den neuen Flächenwidmungsplan (Plandokument 7724) beschlossen habe und nunmehr die maximale Höhe des Daches mit 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Höhe des Hauses festgeschrieben sei. Im Bereich der Widmung "G" sei die Errichtung von unterirdischen Bauten untersagt. Das gegenständliche Bauvorhaben überschreite wesentlich die maximale Höhe des Daches. Der Intention der neuen Flächenwidmung betreffend unterirdische Bauten werde ebenfalls nicht Rechnung getragen. Diese zur Abänderung führende Intention der Stadtplanung sei zweifelsohne bereits am 5. Oktober 2005 (als der Sachverständige für Fragen der Stadtplanung seine Stellungnahme erstattete) bekannt gewesen. Das gegenständliche Bauvorhaben widerspreche zweifelsohne den Intentionen der Stadtplanung. Die belangte Behörde hätte daher jedenfalls eine neuerliche Stellungnahme des Sachverständigen einzuholen gehabt, welche sich mit der tatsächlichen Intention der Stadtplanung zu beschäftigen gehabt hätte.

§ 69 BO regelt die Voraussetzungen für die Abweichungen von Bebauungsvorschriften. Diese Bestimmung in der im Beschwerdefall anzuwendenden Fassung vor der Novelle LGBl. Nr. 24/2008 hat folgenden Wortlaut (auszugsweise): Paragraph 69, BO regelt die Voraussetzungen für die Abweichungen von Bebauungsvorschriften. Diese Bestimmung in der im Beschwerdefall anzuwendenden Fassung vor der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 24 aus 2008, hat folgenden Wortlaut (auszugsweise):

"Wesentliche Abweichungen von Bebauungsvorschriften

§ 69. (1) Für einzelne Bauvorhaben hat die Behörde nach Maßgabe des Abs. 2 über die Zulässigkeit folgender Abweichungen von den Bebauungsvorschriften zu entscheiden: Paragraph 69, (1) Für einzelne Bauvorhaben hat die Behörde nach Maßgabe des Absatz 2, über die Zulässigkeit folgender Abweichungen von den Bebauungsvorschriften zu entscheiden:

a) Abweichungen von festgesetzten Fluchtlinien oder Höhenlagen für jede Art von Baulichkeiten;

...

m) das Überschreiten der gemäß § 5 Abs. 4 lit. h und gemäß § 77 Abs. 3 lit. c bestimmten sowie der bauklassenmäßigen Gebäudehöhe, wenn das Interesse an der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht entgegensteht; m) das Überschreiten der gemäß Paragraph 5, Absatz 4, Litera h und gemäß Paragraph 77, Absatz 3, Litera c, bestimmten sowie der bauklassenmäßigen Gebäudehöhe, wenn das Interesse an der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht entgegensteht;

...

1. (2) Absatz 2, Durch Abweichungen nach Abs. 1 darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden; an Emissionen darf nicht mehr zu erwarten sein, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht. Im übrigen darf, abgesehen von den unter Abs. 1 näher genannten Voraussetzungen, von den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nur unwesentlich abgewichen werden; es dürfen das vom Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst und die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden. Die Gründe, die für die Abweichung sprechen, sind mit den Gründen, die dagegen sprechen, abzuwägen. Insbesondere ist auf den konsensgemäßen Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften sowie auf den Umstand, dass die Ausnahmegewilligung nur für die Bestanddauer des Bauwerkes gilt, Bedacht zu nehmen. Vom Bauwerber geltend gemachte Verpflichtungen aus Bundes- oder anderen Landesgesetzen sind zu berücksichtigen, desgleichen, ob die Abweichung einer zeitgemäßen Ausstattung oder der besseren barrierefreien Benützbarkeit des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Bauwerkes dienlich ist. Durch Abweichungen nach Absatz eins, darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden; an Emissionen darf nicht mehr zu erwarten sein, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht. Im übrigen darf, abgesehen von den unter Absatz eins, näher genannten Voraussetzungen, von den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nur unwesentlich abgewichen werden; es dürfen das vom Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst und die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden. Die Gründe, die für die Abweichung sprechen, sind mit den Gründen, die dagegen sprechen, abzuwägen. Insbesondere ist auf den konsensgemäßen Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften sowie auf den Umstand, dass die Ausnahmegewilligung nur für die Bestanddauer des Bauwerkes gilt, Bedacht zu nehmen. Vom Bauwerber geltend gemachte Verpflichtungen aus Bundes- oder anderen Landesgesetzen sind zu berücksichtigen, desgleichen, ob die Abweichung einer zeitgemäßen Ausstattung oder der besseren barrierefreien Benützbarkeit des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Bauwerkes dienlich ist.

..."

Insofern die Beschwerdeführer darlegen, die Bauoberbehörde für X hätte bei der Beurteilung der Frage, ob die beabsichtigten Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen den Intentionen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes zuwiderlaufen, bereits ein zukünftiges, erst in Ausarbeitung befindliches Plandokument zu berücksichtigen gehabt, ist auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach für die Beurteilung, ob die Abweichungen der Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes widersprechen, jener Flächenwidmungs- und Bebauungsplan herauszuziehen ist, der Grundlage bei Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen war (vgl. hiezu Moritz, BauO für Wien³ (2006), S. 190 f, und die dort wiedergegebene hg. Rechtsprechung). Die hier anzuwendenden Bebauungsbestimmungen sehen Beschränkungen hinsichtlich der Dachhöhe und der Herstellung unterirdischer Bauten im Bereich der gärtnerisch auszugestaltenden Flächen nicht vor. Insofern die Beschwerdeführer darlegen, die Bauoberbehörde für römisch zehn hätte bei der Beurteilung der Frage, ob die beabsichtigten Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen den Intentionen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes zuwiderlaufen, bereits ein zukünftiges, erst in Ausarbeitung befindliches Plandokument zu berücksichtigen gehabt, ist auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach für die Beurteilung, ob die Abweichungen der Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes widersprechen, jener Flächenwidmungs- und Bebauungsplan herauszuziehen ist, der Grundlage bei Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen war vergleiche , hiezu Moritz, BauO für Wien³ (2006), S. 190 f, und die dort wiedergegebene hg. Rechtsprechung). Die hier anzuwendenden Bebauungsbestimmungen sehen Beschränkungen hinsichtlich der Dachhöhe und der Herstellung unterirdischer Bauten im Bereich der gärtnerisch auszugestaltenden Flächen nicht vor.

Verfehlt sei nach Ansicht der Beschwerdeführer auch die Ansicht der belangten Behörde, dass die Überschreitung der Baufluchtlinien unwesentlich sei. Die Bauoberbehörde habe zu Unrecht eine unwesentliche Abweichung auf Grund des Vergleiches der über die Baufluchtlinie ragenden Fläche mit der insgesamt verbauten Fläche angenommen.

Richtigerweise hätte ein Vergleich zwischen der gesamten gärtnerisch auszugestaltenden Fläche und der um die zu bebauende Fläche verminderten Fläche vorgenommen werden müssen.

Die belangte Behörde hat im angefochtenen Bescheid richtig und von den Beschwerdeführern unbekämpft festgestellt, dass eine Fläche von 12 m² über die Baufluchtlinie ragen und zwar in einem schmalen und 11 m von der Grundgrenze zum Grundstück der Beschwerdeführer abgerückten und kaum wahrnehmbaren Bereich zwischen Hof- und Straßentrakt. Im entlang der Grundgrenze zum Grundstück der Beschwerdeführer verlaufenden gärtnerisch auszugestaltenden Bereich im Ausmaß von rund 11 m Breite erfolgt keine Überschreitung der Baufluchtlinie.

Unter Berücksichtigung der insgesamt bebauten Fläche von 433 m² vermag der Verwaltungsgerichtshof eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides nicht zu erkennen, wenn die belangte Behörde davon ausgegangen ist, dass die Überschreitung der Baufluchtlinie im Ausmaß von den festgestellten 12 m² unwesentlich im Sinne des § 69 Abs. 2 BO ist. Selbst eine Gegenüberstellung des Ausmaßes der Abweichung von 12 m² mit der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche von insgesamt über 180 m² ändert schon im Hinblick auf die von der belangten Behörde vorgenommene Abwägung der Gründe, die für die Ausnahme sprechen, an dieser Beurteilung nichts. Unter Berücksichtigung der insgesamt bebauten Fläche von 433 m² vermag der Verwaltungsgerichtshof eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides nicht zu erkennen, wenn die belangte Behörde davon ausgegangen ist, dass die Überschreitung der Baufluchtlinie im Ausmaß von den festgestellten 12 m² unwesentlich im Sinne des Paragraph 69, Absatz 2, BO ist. Selbst eine Gegenüberstellung des Ausmaßes der Abweichung von 12 m² mit der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche von insgesamt über 180 m² ändert schon im Hinblick auf die von der belangten Behörde vorgenommene Abwägung der Gründe, die für die Ausnahme sprechen, an dieser Beurteilung nichts.

Die belangte Behörde hätte - so die Ausführungen der Beschwerdeführer - Ermittlungen zu dem Thema gärtnerische Ausgestaltung anstellen müssen und zwar zur Frage, ob die Humusbedeckung für eine solche gärtnerische Ausgestaltung ausreiche.

Die belangte Behörde hat im angefochtenen Bescheid festgestellt, dass im relevanten Bereich eine Humusschicht von mindestens 22 cm aufzubringen sei und dies für eine einfache gärtnerische Ausgestaltung genüge. Warum eine Humusschicht mit einer derartigen Stärke nicht für eine gärtnerische Ausgestaltung genügen soll, wird von den Beschwerdeführern nicht näher begründet. Der Verwaltungsgerichtshof hat gegen die Ausführungen der belangten Behörde, dass die vorgeschriebene Anordnung den rechtlichen Vorgaben für eine gärtnerische Ausgestaltung einer Fläche genügt, keine Bedenken.

Die Beschwerdeführer verweisen auf § 79 Abs. 2 BO und rügen, dass der vom Gesetz geforderte Mindestabstand der Fenster von 2 m unterschritten würde. Die Beschwerdeführer verweisen auf Paragraph 79, Absatz 2, BO und rügen, dass der vom Gesetz geforderte Mindestabstand der Fenster von 2 m unterschritten würde.

Gemäß § 79 Abs. 2 BO müssen Fenster, die gegen Nachbargrenzen gerichtet sind, von diesen mindestens 2 m entfernt sein; ausgenommen davon sind Fenster gegen Parkanlagen oder sonstige für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendige Grundflächen. Gemäß Paragraph 79, Absatz 2, BO müssen Fenster, die gegen Nachbargrenzen gerichtet sind, von diesen mindestens 2 m entfernt sein; ausgenommen davon sind Fenster gegen Parkanlagen oder sonstige für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendige Grundflächen.

Den Plänen und dem von den Beschwerdeführern substantiiert nicht bekämpften nachvollziehbaren Sachverständigengutachten ist zu entnehmen, dass alle Fenster, die gegen Nachbargrenzen gerichtet sind, den vom Gesetz geforderten Mindestabstand von 2 m einhalten. Nur seitliche Fenster, die nicht gegen Nachbargrenzen gerichtet sind, weisen einen geringeren Abstand zur Nachbarliegenschaft auf.

Unter dem Gesichtspunkt einer Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften führen die Beschwerdeführer aus, dass die Pläne zwar einen integrierenden Bestandteil des angefochtenen Bescheides bildeten, diese jedoch nicht zugestellt worden seien.

Weder aus § 63 Abs. 1 lit. a noch aus anderen Bestimmungen der BO ist ableitbar, dass den Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ein Anspruch zukomme, neben dem schriftlichen Baubewilligungsbescheid auch eine Ausfertigung der Pläne und Baubeschreibung zu erhalten (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 12. Oktober 2007, ZI. 2006/05/0147). Weder aus Paragraph 63, Absatz eins, Litera a, noch aus anderen Bestimmungen der BO ist

ableitbar, dass den Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ein Anspruch zukomme, neben dem schriftlichen Baubewilligungsbescheid auch eine Ausfertigung der Pläne und Baubeschreibung zu erhalten vergleiche , hiezu das hg. Erkenntnis vom 12. Oktober 2007, Zl. 2006/05/0147).

Die Baubehörde soll nicht ermittelt haben, ob nicht doch mehr an Emissionen zu erwarten sei. Durch die extensive Ausnutzung der Baufläche und Überschreitung der Baufluchtlinien werde es sehr wohl zu vermehrten Emissionen kommen.

Im Beschwerdefall wurden Immissionseinwendungen nur bezüglich der Benützung des Wohngebäudes und betreffend Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß erhoben. Im Beschwerdefall beziehen sich die Immissionen nur auf die Benützung von Stellplätzen im vorgeschriebenen Ausmaß (Pflichtstellplätze); derartige Immissionen können von den Nachbarn gemäß § 134a Abs. 1 lit. e BO nicht geltend gemacht werden (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 29. Jänner 2002, Zl. 2000/05/0057, VwSlg 15.754/A). Dass mit der Errichtung der Tiefgaragen eine das zulässige Ausmaß übersteigende Belästigung eintreten könnte, ist im Übrigen im Verfahren nicht hervorgekommen. Im Beschwerdefall wurden Immissionseinwendungen nur bezüglich der Benützung des Wohngebäudes und betreffend Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß erhoben. Im Beschwerdefall beziehen sich die Immissionen nur auf die Benützung von Stellplätzen im vorgeschriebenen Ausmaß (Pflichtstellplätze); derartige Immissionen können von den Nachbarn gemäß Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera e, BO nicht geltend gemacht werden vergleiche , hiezu das hg. Erkenntnis vom 29. Jänner 2002, Zl. 2000/05/0057, VwSlg 15.754/A). Dass mit der Errichtung der Tiefgaragen eine das zulässige Ausmaß übersteigende Belästigung eintreten könnte, ist im Übrigen im Verfahren nicht hervorgekommen.

Da sich im Beschwerdefall keine Rechtswidrigkeit hinsichtlich der Abweichung von den Bebauungsvorschriften gemäß § 69 BO ergeben hat und durch das bewilligte Bauvorhaben nur mit Immissionen zu rechnen ist, die sich aus der Benützung des Gebäudes und der übrigen baulichen Anlagen zu Wohnzwecken ergeben, liegt auch insoweit keine Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes der Beschwerdeführer vor. Da sich im Beschwerdefall keine Rechtswidrigkeit hinsichtlich der Abweichung von den Bebauungsvorschriften gemäß Paragraph 69, BO ergeben hat und durch das bewilligte Bauvorhaben nur mit Immissionen zu rechnen ist, die sich aus der Benützung des Gebäudes und der übrigen baulichen Anlagen zu Wohnzwecken ergeben, liegt auch insoweit keine Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes der Beschwerdeführer vor.

Inwiefern eine Ergänzung des Ermittlungsverfahrens erforderlich gewesen wäre, wird von den Beschwerdeführern nicht in der erforderlichen Relevanz aufgezeigt.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen. Die Beschwerde war daher gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG als unbegründet 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 27. Mai 2009

Schlagworte

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Gebäudehöhe BauRallg5/1/5
Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Schutz vor Immissionen BauRallg5/1/6
Bauverfahren vor dem VwGH (siehe auch Behörden Vorstellung Nachbarrecht Diverses) VwGH Beschwerde
BauRallg11/3 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1 Baurecht Nachbar

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2009:2007050093.X00

Im RIS seit

15.07.2009

Zuletzt aktualisiert am

07.03.2012

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at