

# TE Vwgh Erkenntnis 2005/10/14 2004/05/0282

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 14.10.2005

## Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Wien;

L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;

L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;

L82000 Bauordnung;

L82009 Bauordnung Wien;

L82109 Kleingarten Wien;

## Norm

BauO Wr §134a Abs1;

BauRallg;

KIGG Wr 1996 §8;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Waldstätten und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Gubesch, über die Beschwerde der Dr. Elisabeth Chitsazan in Wien, vertreten durch Schwartz und Huber-Medek, Rechtsanwälte OEG in 1010 Wien, Stubenring 2, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 13. Februar 2002, Zl. MD-VfR-B XVII-11/01, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. Andrea Zöchmeister,

2. Mag. Karl Zöchmeister, beide in 1170 Wien, Rosensteingasse 92/20), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Mit dem im Devolutionsweg ergangenen angefochtenen Bescheid wurden die Einwendungen des Rechtsvorgängers der Beschwerdeführerin gegen die Errichtung "der beiden gekuppelten Kleingartenwohnhäuser" auf den Losen Nr. 3 und 4 der EZ 2165, KG Hernals, gemäß § 73 Abs. 2 AVG iVm § 8 Wiener Kleingartengesetz 1996 und §§ 134 und 134a der Bauordnung für Wien als unbegründet abgewiesen bzw. als unzulässig zurückgewiesen.

Begründend führte die belangte Behörde im Wesentlichen aus, das Baubewilligungsverfahren sei ein

Projektgenehmigungsverfahren. Allfällige tatsächliche Abweichungen vom bewilligten Projekt seien nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Wie aus den Einreichplänen zu entnehmen sei, verfügten die beiden Kleingartenwohnhäuser plangemäß über getrennte Fundamente. Eine gemeinsame Fundamentplatte sei sohin nicht Gegenstand des Bauverfahrens. Das Kuppeln zweier Kleingartenhäuser sei jedenfalls gemäß § 14 Abs. 3 Wiener Kleingartengesetz 1996 zulässig. Vorschriften, welcher Art die gekuppelten Gebäude sein müssen, bestünden nicht. Bei der Frage, ob der Charakter des kleingärtnerisch genutzten Gebietes beeinträchtigt werde, komme den Nachbarn kein Mitspracherecht zu. Es handle sich dabei um bloße Ortsbildfragen. Zu Einwendungen betreffend Geländeanschüttungen führte die belangte Behörde aus, aus dem Einreichplan für die Kleingartenfläche Los Nr. 3 gehe hervor, dass Geländeanschüttungen nicht Gegenstand des Bauverfahrens seien. Die im Einreichplan für die Kleingartenfläche Los Nr. 4 eingezeichneten geringfügigen Geländeänderungen von unter 50 cm seien überwiegend im Bereich des Hauses und dessen näherer Umgebung vorgesehen. Eine Beeinträchtigung von Nachbarrechten des Rechtsvorgängers der Beschwerdeführerin sei dadurch nicht denkbar, zumal es sich um eine diesem nicht zugekehrte Front handle. Im Übrigen sei der Rechtsvorgänger der Beschwerdeführerin Nachbar sowohl hinsichtlich der Kleingartenfläche Los Nr. 3 als auch hinsichtlich der Kleingartenfläche Los Nr. 4. Im Grünland komme es nämlich auf eine Entfernung der Nachbarliegenschaft von höchstens 20 m vom geplanten Gebäude oder der geplanten baulichen Anlage an. Diese Voraussetzung sei hinsichtlich beider Lose erfüllt. Nach den Fassadenabwicklungen, den Berechnungen des umbauten Raumes und den Schnittdarstellungen in den Einreichplänen werde durch die Bauvorhaben die zulässige Gesamtkubatur von höchstens 250 m<sup>3</sup> über dem anschließenden Gelände und der zulässige oberste Abschluss des Kleingartenwohnhauses über dem verglichenen Gelände von nicht mehr als 5,5 m eingehalten. Den Fassadenabwicklungen und Berechnungen sei der Rechtsvorgänger der Beschwerdeführerin mit keinem substantiierten Vorbringen entgegen getreten. Die vom Rechtsvorgänger der Beschwerdeführerin behauptete Verletzung der Bestimmungen über die Seitenabstände (dieses Vorbringen beziehe sich offensichtlich auf das Los Nr. 4) berühre keine subjektivöffentlichen Nachbarrechte, da dem Rechtsvorgänger der Beschwerdeführerin diese Front eindeutig nicht zugekehrt sei. Der Einwendung betreffend eine Servitut auf Los Nr. 4 sei entgegen zu halten, dass sie privatrechtlicher Natur sei. Dem erstmals im Berufungsverfahren und damit verspätet eingebrachten Vorbringen betreffend die gemeinsame Boden- und Zentralheizung, den gemeinsamen Wasseranschluss, den gemeinsamen Wasserzähler und Stromzähler sowie die gemeinsame Stiege im Bauwerk auf dem Los Nr. 4 sei entgegen zu halten, dass die innere Raumaufteilung, Geschossanzahl, inneren Stiegen bzw. sämtliche Bauführungen im Inneren des Gebäudes im Bauplan nicht dargestellt werden müssen. Darüber hinaus würden damit auch keine subjektivöffentlichen Nachbarrechte berührt. In der Schnittdarstellung im Einreichplan für die Kleingartenfläche Los Nr. 3 sei auch keine Öffnung zum Haus auf Los Nr. 4 dargestellt, sondern eine Betonstein- bzw. Ziegelwand.

Gegen diesen Bescheid erhob der Rechtsvorgänger der Beschwerdeführerin Beschwerde vor dem Verfassungsgerichtshof. Der Verfassungsgerichtshof lehnte die Behandlung der Beschwerde ab und trat sie dem Verwaltungsgerichtshof mit Beschluss vom 27. September 2004, Zl. B 737/02-11, zur Entscheidung ab.

In der auftragsgemäß ergänzten Beschwerde begehrt die Beschwerdeführerin die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides. Die belangte Behörde legte die Akten des Verfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig als unbegründet abzuweisen. Die zweitmitbeteiligte Partei erstattete eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführerin sieht sich in ihrem Recht auf Untersagung der Errichtung eines 100 m<sup>2</sup> großen Hauses im Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen verletzt, ebenso in ihren Rechten auf Einhaltung der Bestimmungen über den Abstand zu Nachbargrundstücken, über die Gebäudehöhe und über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Kleingärten.

In der Beschwerde wird sodann im Wesentlichen vorgebracht, die von den mitbeteiligten Parteien errichteten Kleingartenwohnhäuser ruhten auf einer durchgehenden Fundamentplatte. Sie seien daher nicht "von ewigen Höhen in ewige Tiefen" voneinander getrennt. Tatsächlich handle es sich nicht um die Errichtung von zwei gekuppelt aneinander gebauten Kleingartenwohnhäusern von je 50 m<sup>2</sup>, sondern um ein Haus von 100 m<sup>2</sup>. Die Regelungen über den Mindestabstand zu den Nachbargrundstücken sowie die flächenmäßige Ausnützbarkeit eines Grundstückes bezögen sich auf Gebäude, die die gesetzlich vorgesehene Kubatur und Höhe einhielten. Würden Kubatur oder Höhe überschritten, so entstünden für die Nachbarn ganz andere Gefährdungspotenziale. Es sei klar ersichtlich, dass von

einem Haus von 100 m<sup>2</sup> andere Emissionen und Beeinträchtigungen ausgehen könnten als von einem solchen von 50 m<sup>2</sup>. Ein Haus von 100 m<sup>2</sup> müsse daher auch einen größeren Abstand zu den Nachbargrundstücken einhalten bzw. dürfe ein Grundstück nur in anderen Maßen ausnützen als ein solches von 50 m<sup>2</sup>. Die belangte Behörde habe jegliche Ermittlungstätigkeit unterlassen, inwiefern die subjektivöffentlichen Rechte der Beschwerdeführerin durch die Errichtung eines Hauses von 100 m<sup>2</sup> anstatt zweier Häuser von je 50 m<sup>2</sup> verletzt seien. Dies stelle insofern einen wesentlichen Verfahrensmangel dar, als die Beschwerdeführerin wiederholt vorgebracht habe, dass die Haushälften auf einer durchgehenden Fundamentplatte ruhten und somit nicht voneinander getrennt seien. Es sei eine gemeinsame Boden- und Zentralheizung, ein gemeinsamer Wasseranschluss sowie nur ein Wasser- und ein Stromzähler vorhanden. Lediglich eine Stiege führe vom Keller ins Erdgeschoss und von dort ins Obergeschoss. Wären die Haushälften tatsächlich bleibend voneinander getrennt, könnten die Bewohner des zweiten Bauwerkes die einzelnen Etagen dieser Haushälfte gar nicht erreichen. Der Eingang jener Haushälfte, die auf Los Nr. 3 liege, sei überdies nur von innen sperrbar. Aktenwidrigkeit bestünde insofern, als sich den Einreichplänen zur Frage, ob die Fundamente verbunden oder getrennt ausgeführt seien, nichts entnehmen lasse. Entgegen der Ansicht der belangten Behörde sei das Baubewilligungsverfahren nach dem Wiener Kleingartengesetz 1996 kein rein aktenmäßig zu bewältigendes Projektgenehmigungsverfahren herkömmlicher Art, das nur die Begutachtung von eingereichten Plänen zum Inhalt habe. Die Ansicht der belangten Behörde würde zum Ergebnis führen, dass Nachbarn die Einhaltung ihrer subjektivöffentlichen Rechte im Baubewilligungsverfahren nicht durchsetzen könnten. Da aber Nachbarn im baupolizeilichen Auftragsverfahren keine Parteistellung zukomme, würde dies bedeuten, dass Nachbarn bei Bauführungen im Kleingartengebiet überhaupt keine subjektiven Rechte zukämen.

§ 8 Wiener Kleingartengesetz 1996 lautet:

"Baubewilligungen

(1) Im 'Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet' und 'Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen' sowie auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen ist für Neu-, Zu- und Umbauten von Kleingartenhäusern und Kleingartenwohnhäusern sowie für die Umwidmung eines Kleingartenhauses in ein Kleingartenwohnhaus nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen eine Baubewilligung erforderlich. Alle anderen Bauführungen in Kleingärten und auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen bedürfen weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige; das Erfordernis der Zustimmung des Grundeigentümers nach Maßgabe zivilrechtlicher Bestimmungen bleibt unberührt. Für die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen gelten ausschließlich die Bestimmungen der Bauordnung für Wien.

(2) Bei Neu-, Zu- oder Umbauten von Kleingartenwohnhäusern sowie von Kleingartenhäusern im 'Grünland - Erholungsgebiet' und im 'Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen' sind der Behörde nur vorzulegen:

1. Baupläne in zweifacher Ausfertigung; die Baupläne sind von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hiezu Berechtigten zu verfassen und von diesem, vom Bauwerber, vom Bauführer sowie vom Grundeigentümer zu unterfertigen;
2. der Nachweis der Bewilligung des Kleingartens, wenn die erforderliche Abteilungsbeurteilung noch nicht verbüchert ist;
3. eine Grundbuchsabschrift für den betroffenen Kleingarten.

(3) Die Baupläne haben folgende Angaben zu enthalten:

1. die Lage und Größe des Kleingartens innerhalb des Widmungsgebietes;
2. die Lage und Größe des Gebäudes unter Angabe der Abmessungen und der Abstände zu den Kleingartengrenzen sowie der Nebengebäude, der Dachvorsprünge, der Balkone, der überdachten Kellerabgänge und der anderen baulichen Anlagen, die der bebauten Fläche des Kleingartens zugerechnet werden;
3. den Nachweis der Einhaltung der zulässigen Gesamtkubatur unter Darstellung der Gebäudehöhen im Wege der Fassadenabwicklung und der Dachform;
4. die Angabe über die Art der Beseitigung der Abwässer;

5.

bei Kleingartenwohnhäusern einen Nachweis über den Wärmeschutz.

(4) Nach Vorlage der vollständigen Unterlagen darf nach Anzeige des Baubeginns (§ 124 Abs. 2 der Bauordnung für Wien) mit der Bauführung begonnen werden.

(5) aufgehoben

(6) Ergibt die Prüfung der Angaben in den Bauplänen gemäß Abs. 3, dass die Bauführung unzulässig ist, hat die Behörde binnen drei Monaten ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen die Bauführung mit schriftlichem Bescheid unter Anschluss einer Ausfertigung der Unterlagen zu untersagen. Wird die Bauführung untersagt, ist sie einzustellen.

(7) Untersagungsbescheide gemäß Abs. 6 gelten auch dann als rechtzeitig zugestellt, wenn sie der Behörde wegen Unzustellbarkeit zurückgestellt werden.

(8) Nachbarn (§ 134 Abs. 3 der Bauordnung für Wien) können ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde Akteneinsicht (§ 17 AVG) nehmen und bis längstens drei Monate nach dem Baubeginn (Abs. 4) Einwendungen im Sinne des § 134a der Bauordnung für Wien vorbringen und damit beantragen, dass die Baubewilligung versagt wird. Vom Zeitpunkt der Erhebung solcher Einwendungen an sind die Nachbarn Parteien. Eine spätere Erlangung der Parteistellung (§ 134 Abs. 4 der Bauordnung für Wien) ist ausgeschlossen. Bei nachträglichen Baubewilligungen hat der Bauwerber die Nachbarn von der Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde nachweislich in Kenntnis zu setzen; dieser Nachweis ist den Einreichunterlagen anzuschließen. Der Lauf der Frist für die Einwendungen beginnt in diesem Fall mit der Verlautbarung der Einreichung im Amtsblatt der Stadt Wien (§ 131a der Bauordnung für Wien).

(9) Die Versagung der Baubewilligung hat mit schriftlichem Bescheid unter Anschluß einer Ausfertigung der Unterlagen zu erfolgen. Wird die Baubewilligung versagt, ist die Bauführung einzustellen.

(10) Erfolgt keine rechtskräftige Untersagung der Bauführung oder Versagung der Baubewilligung oder erlangen die Nachbarn keine Parteistellung gemäß Abs. 8, gilt das Bauvorhaben hinsichtlich der Angaben in den Bauplänen gemäß Abs. 3 als gemäß § 70 der Bauordnung für Wien bewilligt; § 70a Abs. 11 der Bauordnung für Wien gilt sinngemäß. Maßgebend für die Beurteilung des Bauvorhabens ist die Rechtslage im Zeitpunkt der Vorlage der vollständigen Unterlagen.

(11) Liegt ein bewilligter Kleingarten nicht vor, sind die Abs. 1 bis 10 sinngemäß anzuwenden, wobei aber die Bewilligung nur als gemäß § 71 der Bauordnung für Wien bis zur Schaffung des Kleingartens oder bis zur Auflassung der vorübergehenden kleingärtnerischen Nutzung als erteilt gilt.

(12) § 69 der Bauordnung für Wien ist nicht anzuwenden.

(13) Die Einreichung von Unterlagen wird unwirksam, wenn binnen zwei Jahren ab vollständiger Vorlage bei der Behörde mit der Bauführung nicht begonnen oder der Bau nicht innerhalb zweier Jahre nach Baubeginn vollendet wird."

§ 134a Abs. 1 der Bauordnung für Wien (BO) hat folgenden

Wortlaut:

"Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte

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

a) Bestimmungen über den Abstand eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche;

b)

Bestimmungen über die Gebäudehöhe;

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."

Die Beschwerdeführerin bestreitet nicht, dass im gegenständlichen Fall zwei Kleingärten vorliegen. Sie hat damit aber nur einen Anspruch, dass die in § 134a Abs. 1 BO genannten Bestimmungen hinsichtlich jedes der beiden Kleingärten eingehalten werden. Dass dies nicht der Fall wäre, wird von der Beschwerdeführerin nicht behauptet. Mit dem Vorbringen allein, dass ein Haus von 100 m<sup>2</sup> vorliege statt zweier Häuser von je 50 m<sup>2</sup>, macht die Beschwerdeführerin daher keine Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts geltend. Sie bringt auch nicht vor, welche anderen "Gefährdungspotenziale" für Nachbarn im Lichte der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte des § 134a Abs. 1 BO in diesem Fall entstehen sollten. Solche sind auch nicht ersichtlich. Wenn sich die Beschwerdeführerin darauf beruft, dass in diesem Fall "andere Emissionen und Beeinträchtigungen" entstehen könnten, ist ihr entgegen zu halten, dass die Beeinträchtigungen durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Wohnzwecken ergeben, gemäß § 134a Abs. 1 lit. e BO von Nachbarn keinesfalls geltend gemacht werden können. Dass das vorliegende Projekt Wohnzwecken dienen soll, wurde von der Beschwerdeführerin nicht bestritten. Es ist im vorliegenden Fall auch sonst nicht ersichtlich, inwiefern durch den Umstand, dass ein Haus von 100 m<sup>2</sup> vorliegen sollte und nicht zwei Häuser von je 50 m<sup>2</sup>, subjektiv-öffentliche Nachbarrechte im Sinne des § 134a BO verletzt sein könnten. Die von der Beschwerdeführerin diesbezüglich gerügten Verfahrensmängel liegen daher nicht vor.

Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Der Zuspruch von Aufwändersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 14. Oktober 2005

#### **Schlagworte**

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2005:2004050282.X00

#### **Im RIS seit**

08.11.2005

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

© 2024 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)