

TE Vwgh Erkenntnis 2003/1/28 2002/05/0784

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 28.01.2003

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 §42 Abs1 idF 1998/I/158;
AVG §42 idF 1998/I/158;
AVG §82 Abs7 idF 1998/I/158;
BauO Wr §134 Abs3 idF 1998/061;
BauO Wr §134a Abs1 lit a;
BauO Wr §134a Abs1 lit b;
BauO Wr §79 Abs3;
BauO Wr §79 Abs6;
BauO Wr §82 Abs1;
BauO Wr §82 Abs3;
BauO Wr §82;
BauRallg;
GaragenG Wr 1957 §1 Abs2;
GaragenG Wr 1957 §4 Abs4;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Waldstätten als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. König, über die Beschwerde des Dipl.Ing. Mag. Kuno Skach in Wien, vertreten durch Brandl & Talos, Rechtsanwälte in Wien VII, Mariahilfer Straße 116, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 13. November 2001, Zl. MD-VfR-B XIX-28/01, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. Dr. Gabriele Schneider in Guntramsdorf, Falkengasse 37, 2. Dr. Robert Schneider in Guntramsdorf, Falkengasse 37), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Bundeshauptstadt Wien hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.088,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Mitbeteiligten haben mit einem am 1. Februar 2001 bei der Behörde eingelangten Ansuchen vom 31. Jänner 2001 die Erteilung der Baubewilligung für ein Einfamilienhaus mit Garage auf dem Grundstück Nr. 763/6, EZ 2609, KG Währing, beantragt. Über dieses Baugesuch wurde mit Ladung vom 12. März 2001 eine mündliche Verhandlung für den 4. April 2001 anberaumt, zu der der Beschwerdeführer als Anrainer unter Hinweis auf §§ 40 bis 42 AVG und § 70 BO und mit dem weiteren Hinweis geladen wurde, dass Einwendungen, gegen den Gegenstand der Verhandlung, die nicht spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung der Behörde bekannt gegeben oder während der Verhandlung vorgebracht werden, keine Berücksichtigung finden und auf Grund der Bestimmungen der Bauordnung für Wien keine Parteistellung erlangt wird.

In der mündlichen Verhandlung sprach sich der Beschwerdeführer, der Wohnungseigentümer im Gebäude auf dem östlich an die zu bebauende Liegenschaft angrenzenden Grundstück ist, gegen die Bauführung aus. Wörtlich brachte er vor: "Ich erhebe gegen die Erteilung der Baubewilligung Einspruch, weil die Garage mit der Unterkellerung innerhalb des 3,00 m Seitenabstandes, welcher eigentlich gärtnerisch auszugestalten ist, situiert ist."

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37/19, vom 22. Juni 2001 wurde den Mitbeteiligten die beantragte Baubewilligung unter Vorschreibung von Nebenbestimmungen erteilt. Gemäß § 4 Abs. 4 des Wiener Garagengesetzes sei die geplante Kleingarage, die zur Gänze in der seitlichen Abstandsfläche situiert sei, und deren Bodenfläche in der Abstandsfläche lediglich 22,85 m² betrage, zulässig, wobei festgestellt werde, dass auf Grund einer Abänderung des Projektes die Unterkellerung der Kleingarage unterbleibe.

Nach dem einen Bescheidbestandteil bildenden Plan ist die Garage im östlichen Seitenabstand situiert, sie liegt über einem ca. 2,6 m hohen Raum, der mit dem anschließenden Keller durch eine durchgehende Kellersohle und eine ebenso durchgehende Decke verbunden ist, jedoch im Bereich des Seitenabstandes mit "Luftraum" bezeichnet wird. An der Grundgrenze zum Beschwerdeführer ragt dieser "Luftraum" an der Südseite 1,47 m und infolge des nach Norden abfallenden Geländes an der Nordseite 2,50 m über das anschließende Gelände.

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung führte der Beschwerdeführer aus, zum anschließenden Gelände zähle wohl unbestritten seine Liegenschaft, von der aus gesehen dieses "Nebengebäude" jedenfalls zwei Geschosse aufweise. Wenn in dem bekämpften Bescheid festgestellt werde, dass die Unterkellerung der Kleingarage unterbleibe, ergebe sich aus dem Bewilligungsplan, dass das zweite, tiefer gelegene Geschoss baulich gegenüber dem ersten Entwurf vollkommen gleich geblieben sei, nur nunmehr die Bezeichnung "Luftraum" trage und sich vom früher geplanten Keller bloß dadurch unterscheide, dass die Verbindung ins Freie auf einer Seite großflächig und nicht durch ein Kellerfenster erfolge. Da der so genannte "Luftraum" unter dem Nebengebäude auf der einen Seite 1,47 m, auf der anderen Seite ca. 2,5 m über das anschließende Gelände, das sei das Gelände der Liegenschaft des Beschwerdeführers, hinausrage, werde man dieses Bauwerk auch nicht im Sinne des § 134a BO als Bauführung unterhalb der Erdoberfläche bezeichnen können. Das Garagengebäude sei zu hoch. Auch wenn ein Nebengebäude für Garagierungszwecke nach § 82 Abs. 3 BO zulässig sei, so gelte dennoch § 79 Abs. 3 BO, wonach in der Abstandsfläche je Front in der Bauklasse I maximal je 45 m² verbaut werden dürfe, dieser Wert sei im vorliegenden Fall wesentlich überschritten. Überdies stütze sich der gegenständliche Bescheid hinsichtlich der Gebäudehöhe des Wohnhauses auf § 75 Abs. 9 BO, diese Bestimmung sei verfassungswidrig. In der Abstandsfläche sei die Zufahrt und die Höhenveränderung größer als gemäß § 82 Abs. 6 BO (gemeint wohl: § 79 Abs. 6 BO) zulässig.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde die Berufung des Beschwerdeführers gegen den erstinstanzlichen Bescheid als unbegründet abgewiesen. Nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens wurde im Wesentlichen ausgeführt, die geplante Garage dürfe an der vorgesehenen Stelle im Seitenabstand errichtet werden, § 79 Abs. 3 BO komme nicht zur Anwendung, da § 4 Abs. 4 des WGG Abweichungen vorsehe und somit infolge des § 1 Abs. 2 WGG als lex specialis vorgehe. Im Einreichplan sei ersichtlich, dass die Garage nur ein Geschoss aufweise, jener nach außen hin durch die Garagentore eindeutig als Garage in Erscheinung tretende Gebäudeteil sei weder mit

darunter liegenden Gebäudeteilen noch mit Räumen oberhalb direkt verbunden; es dienten diese Gebäudeteile bzw. Räume auch keinen Garagierzwecken. Die vom Beschwerdeführer angeführte Verbindung zwischen dem unter der Garage liegenden "Luftraum" und dem Gebäude bestehe nicht zur darüber liegenden Garage sondern zu dem im Kellergeschoss vorgesehenen Vorraum, weshalb der "Luftraum" somit keinen Bestandteil der darüber liegenden Garage bilde. Hinsichtlich der Gebäudehöhe und der Geländeänderungen sei der Beschwerdeführer präkludiert, überdies sei die Bestimmung des § 75 Abs. 9 BO bereits vom Verfassungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 12. Dezember 2000 als verfassungswidrig aufgehoben worden, die Aufhebung trete allerdings erst mit Ablauf des 31. Dezember 2001 in Kraft.

Die Behandlung der gegen diesen Bescheid erhobenen Beschwerde hat der Verfassungsgerichtshof mit Beschluss vom 10. Juni 2002, B 4/02-4, abgelehnt und die Beschwerde dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abgetreten.

In der über Auftrag des Verwaltungsgerichtshofes ergänzten Beschwerde wird Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten mit einer Gegenschrift vorgelegt und die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 42 Abs. 1 AVG in der Fassung BGBl. I 1998/158, hat, wenn eine mündliche Verhandlung gemäß § 41 Abs. 1 zweiter Satz und in einer in den Verwaltungsvorschriften vorgesehenen besonderen Form kundgemacht wurde, dies zur Folge, dass eine Person ihre Stellung als Partei verliert, soweit sie nicht spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung bei der Behörde oder während der Verhandlung Einwendungen erhebt. Wenn die Verwaltungsvorschriften über die Form der Kundmachung nichts bestimmen, so tritt die im ersten Satz bezeichnete Rechtsfolge ein, wenn die mündliche Verhandlung gemäß § 41 Abs. 1 zweiter Satz und in geeigneter Form kundgemacht wurde. Diese Rechtsfolge tritt auch ein, wenn die Partei rechtzeitig die Verständigung von der Anberaumung der Verhandlung erhalten hat.

Gemäß § 82 Abs. 7 AVG in der Fassung der o.a. Verwaltungsverfahrensnovelle 1998 treten alle in Vorschriften des Bundes und der Länder enthaltenen Bestimmungen, die u.a. von § 42 AVG (neu) abweichen, mit Ablauf des 31. Dezember 1998 außer Kraft. Dies gilt jedoch nicht, wenn diese Bestimmungen nach dem 30. Juni 1998 kundgemacht worden sind.

Gemäß § 134 Abs. 3 BO sind im Baubewilligungsverfahren die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134a erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Abs. 4, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134a gegen die geplante Bauführung erheben.

Diese Bestimmung des § 134 Abs. 3 BO in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 34/1992 wurde neu beschlossen und durch LGBl. Nr. 61/1998 kundgemacht. Die Kundmachung erfolgte am 29. Dezember 1998. Daraus folgt, dass insofern, als die Bestimmung des § 134 Abs. 3 BO von § 42 AVG (neu) abweicht, die Bestimmung der Wiener Bauordnung zur Anwendung gelangt.

Auf den Beschwerdefall bezogen bedeutet dies, dass der Beschwerdeführer, der ordnungsgemäß zur mündlichen Verhandlung geladen wurde und dort Einwendungen hinsichtlich der Garage im Seitenabstand erhoben hat, und mit diesen Einwendung ein subjektivöffentliches Recht im Sinne des § 134 Abs. 1 lit. a und b geltend gemacht hat, damit Parteistellung im Bauverfahren erlangt hat. Er hat aber soweit, als er keine weiteren Einwendungen erhoben hat, im Sinne des § 42 Abs. 1 AVG die Parteistellung verloren, woraus sich ergibt, dass seine Parteistellung ausschließlich auf die Lage der Garage im östlichen Seitenabstand einschließlich ihres "Unterbaues" beschränkt ist.

Im Ergebnis berechtigt ist hingegen die Beschwerde hinsichtlich der Lage des Garagenzubaus im östlichen Seitenabstand über dem "Luftraum".

Gemäß § 82 Abs. 1 BO sind Nebengebäude Gebäude oder gesondert in Erscheinung tretende Teile eines Gebäudes, wenn sie nicht mehr als ein über dem anschließenden Gelände liegendes Geschoss aufweisen, keine Aufenthaltsräume enthalten und eine bebaute Grundfläche von nicht mehr als 100 m², in Gartensiedlungsgebieten von nicht mehr als 5 m² haben. Nach Abs. 3 dieser Bestimmung in der Fassung LGBl. Nr. 34/1992 dürfen Nebengebäude auf allen kraft des Bebauungsplanes unbebaut zu belassenden Flächen des Bauplatzes errichtet

werden, wenn für diese Flächen nicht die gärtnerische Ausgestaltung gemäß § 5 Abs. 4 lit. p angeordnet ist. In Vorgärten und auf Abstandsflächen sind Nebengebäude unbeschadet des Abs. 4 und der Bestimmungen über die Errichtung von Garagen unzulässig. Nach § 4 Abs. 4 des Wiener Garagengesetzes in der Fassung LGBl. Nr. 91/2001 sind Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen auf gärtnerisch auszugestaltenden Teilen der Liegenschaft grundsätzlich unzulässig; Kleinanlagen mit einer Bodenfläche bis zu 50 m² sind in der Bauklasse I und II auf seitlichen Abstandsflächen, im Vorgarten jedoch dann zulässig, wenn ihre Errichtung auf seitlichen Abstandsflächen oder auf Teilen der Liegenschaft, die der Bebauung offen stehen, im Hinblick auf die Geländeverhältnisse oder wegen des vorhandenen Baubestandes nicht zumutbar ist.

Nach § 1 Abs. 2 des Wiener Garagengesetzes gelten, soweit dieses Gesetz keine abweichenden Vorschriften enthält, für die in Abs. 1 bezeichneten Anlagen (Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen und Tankstellen) die Bestimmungen der Bauordnung für Wien.

Infolge des § 1 Abs. 2 WGG ist § 4 Abs. 4 dieses Gesetzes jene Bestimmung, die gegenüber § 82 BO die *lex specialis* ist. Überdies normiert § 82 Abs. 3 ausdrücklich, dass Nebengebäude unbeschadet der Bestimmungen über die Errichtung von Garagen unzulässig sind.

Der Garagenraum selbst, der nach dem Plan jedenfalls kleiner als 50 m² ist, wäre somit gemäß § 4 Abs. 4 WGG im Seitenabstand zulässig, da hier, anders als bei einer Situierung im Vorgarten, keine weiteren Erfordernisse gestellt werden.

Nicht zulässig ist hingegen die Errichtung des als "Luftraum" bezeichneten Untergeschosses unter der Garage im Seitenabstand. Dieser Raum ist, unabhängig davon, ob er nun eine direkte Verbindung zur Garage aufweist oder nicht, weder nach § 82 Abs. 1 BO noch nach § 4 Abs. 4 WGG im Seitenabstand zulässig. Dieser Bauteil ist, soweit er oberirdisch in Erscheinung tritt, nämlich über dem auf der Liegenschaft des Beschwerdeführers anschließenden Gelände, weder für sich allein betrachtet noch in Zusammenschau mit der darüber befindlichen Garage ein Nebengebäude im Sinne des § 82 Abs. 1 BO oder eine Anlage zum Abstellen von Kraftfahrzeugen im Sinne des § 4 Abs. 4 WGG. Gemäß § 79 Abs. 6 BO sind Vorgärten, Abstandsflächen und sonstige gärtnerisch auszugestaltende Flächen, soweit auf diesen Flächen zulässige Baulichkeiten, Gebäudeteile oder bauliche Anlagen nicht errichtet werden, gärtnerisch auszugestalten und in gutem Zustand zu erhalten. Befestigte Wege und Zufahrten, Stützmauern, Stufenanlagen, Rampen u.ä. sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig.

Dass unter einer - zulässigen - Garage im Seitenabstand die Errichtung eines Kellergeschosses, das aus der Sicht des auf dem Nachbargrund unmittelbar anschließenden Gebäudes 1,5 m bis 2,5 m herausragt, zulässig wäre, ist auch aus § 79 Abs. 6 BO nicht ableitbar. Vielmehr ergibt sich aus dieser Bestimmung, dass die für die Garage an der Grundgrenze erforderliche Stützmauer das unbedingt erforderliche Ausmaß nicht übersteigen darf.

Nach den bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen ist für die zu bebauende Liegenschaft die Bauklasse I und die offene oder gekuppelte Bauweise festgelegt. Nach § 79 Abs. 3 BO muss in der offenen Bauweise der Abstand der Gebäude von Nachbargrenzen in der Bauklasse I mindestens 6 m betragen. Die Fläche, die zwischen den Nachbargrenzen und den gedachten Abstandslinien liegt, wird als Abstandsfläche bezeichnet. In die Abstandsflächen darf mit Gebäuden auf höchstens die Hälfte des Abstandes an die Nachbargrenzen herangerückt werden, wobei die über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche je Front in den Bauklassen I und II 45 m² nicht überschreiten darf. Insgesamt darf diese über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche auf demselben Bauplatz in den Bauklassen I und II 90 m² nicht überschreiten. Nach Abs. 4 dieser Bestimmung gelten in der gekuppelten, in der offenen oder gekuppelten und in der Gruppenbauweise die Bestimmungen des Abs. 3 für alle jene Gebäudefronten, die nicht an die Grundgrenze angebaut werden.

Wie der Beschwerdeführer zutreffend ausführt, werden die gemäß § 79 Abs. 3 BO zulässigen 45 m², mit welchen in die Abstandsfläche zu seinem Grundstück herangerückt werden darf, fast zur Gänze durch das Wohngebäude ausgeschöpft, das in einem Abstand von 3,08 m von der Grundgrenze des Beschwerdeführers über die gesamte Gebäudetiefe von ca. 14 m errichtet werden soll. Während aber § 79 Abs. 3 BO das Heranrücken (auch) des Hauptgebäudes bis höchstens zur Hälfte in die Abstandsflächen für zulässig erklärt, stellt § 4 Abs. 4 WGG eine Spezialnorm hinsichtlich der Errichtung von Garagen im Seitenabstand, also bis zur Grundgrenze dar. Liegen die Voraussetzungen des § 4 Abs. 4 WGG vor, so darf, ungeachtet des Umstandes, dass allenfalls mit dem Hauptgebäude die gemäß § 79 Abs. 3 BO zulässige Fläche von 45 m² bereits ausgeschöpft wurde, mit dem Garagengebäude dennoch

bis an die Grundgrenze herangerückt werden, da auch diesfalls hinsichtlich des Garagengebäudes die lex specialis des § 4 Abs. 4 WGG vorgeht. In einem derartigen Fall, kann es, wie der Beschwerdeführer ausführt, tatsächlich dazu kommen, dass mit dem Hauptgebäude in die Hälfte der Abstandsflächen gemäß § 79 Abs. 3 BO herangerückt wird, und Teile des restlichen Seitenabstandes bis zur Grundgrenze von einem Garagengebäude eingenommen werden, wodurch sich insgesamt eine verbaute Fläche von 95 m² im Seitenabstand ergeben kann. Allerdings ist die Bestimmung des § 4 Abs. 4 WGG eine Ausnahmebestimmung, die nur für das Garagenobjekt selbst gilt. Für die von der belangten Behörde vorgenommene Interpretation, wonach ein im Seitenabstand gemäß § 4 Abs. 4 WGG zulässiges Garagengebäude auf einem bis zu 2,5 m über das anschließende Gelände herausragenden Raum errichtet werden dürfte, bietet das Gesetz keine Grundlage.

Da die belangte Behörde die Unzulässigkeit dieses "Luftraumes" im Seitenabstand nicht erkannte, belastete sie ihren Bescheid mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes, weshalb er gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben war.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 501/2001.

Wien, am 28. Jänner 2003

Schlagworte

Baubewilligung BauRallg6 Bauverfahren (siehe auch Behörden Vorstellung Nachbarrecht Diverses) Parteien
BauRallg11/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2003:2002050784.X00

Im RIS seit

16.05.2003

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at