jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2014/8/27 2013/05/0009

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.08.2014

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §8;
BauO Wr §134a Abs1 litb;
BauO Wr §134a Abs1 litc;
BauO Wr §134a Abs1;
BauO Wr §69 Abs2;
BauO Wr §69;
BauO Wr §76;
BauO Wr §81 Abs2;
BauO Wr §84 Abs2 lita;
BauO Wr §85;
BauRallg;
VwGG §28 Abs1 Z5;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Rehak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Sußner, über die Beschwerde 1. des AM, 2. des Dr. TH und 3. des Mag. MK, alle in W, alle vertreten durch Dr. Lorenz E. Riegler, Rechtsanwalt in 1070 Wien, Mariahilfer Straße 124/15, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 4. Dezember 2012, Zl. BOB - 354/12, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: K GmbH in Wien, vertreten durch Onz, Onz, Kraemmer, Hüttler Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Schwarzenbergplatz 16; weitere Partei: Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die beschwerdeführenden Parteien haben der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 610,60 und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 1.106,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

I.

Mit Eingabe vom 18. August 2010 suchte die mitbeteiligte Partei (im Folgenden: der Bauwerber) um die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für die Errichtung einer Wohnhausanlage mit Tiefgarage samt Garagen- und Brandrauchentlüftungsanlage auf der Liegenschaft K.-Gasse 86 in Wien an. Diese Wohnhausanlage soll aus vier an der K.-Gasse nebeneinander liegenden freistehenden Wohnhäusern mit jeweils Erdgeschoß, zwei Obergeschoßen und einem Dachgeschoß sowie Kellergeschoßen und insgesamt 50 Wohnungen bestehen.

Für das Baugrundstück sind nach dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument 7770, die Widmung Bauland-Wohngebiet, die Bauklasse I und die geschlossene Bauweise festgesetzt, wobei die Bebaubarkeit auf 20 % der Bauplatzfläche beschränkt ist. Der höchste Punkt der im Bauland zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen. Weiters ist festgelegt, dass der oberste Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf. An der Front K.-Gasse ist ein Vorgarten mit einer Tiefe von 5,00 m festgelegt. An der westlichen Bauplatzgrenze ist die Baufluchtlinie 15 m von der Liegenschaftsgrenze entfernt.

Der Erstbeschwerdeführer ist Miteigentümer eines Grundstückes, das an der K.-Gasse gegenüber dem Bauplatz gelegen ist. Auch der Zweitbeschwerdeführer ist Eigentümer eines dem Bauplatz an der K.-Gasse gegenüber liegenden Grundstückes. Der Drittbeschwerdeführer ist Eigentümer der an den Bauplatz linksseitig (westlich) angrenzenden Liegenschaft.

Die Beschwerdeführer erhoben gegen das Bauvorhaben Einwendungen, die (u.a.) auf die Ausnützbarkeit des Bauplatzes, einen Widerspruch zu den Bebauungsvorschriften und zum Ortsbild, die projektierten Geländeveränderungen und die beabsichtigte Fällung von Bäumen abzielen.

In der Folge kam es zu Ergänzungen der Einreichunterlagen und Projektsänderungen durch den Bauwerber, sodass dem Bewilligungsansuchen die modifizierten Einreichpläne vom 15. November 2011 zugrunde gelegt wurden.

Der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 (MA 37), holte (u.a.) zur Frage der Voraussetzungen des § 69 der Bauordnung für Wien (BO) die Stellungnahme der Magistratsabteilung 21A (für Stadtteilplanung und Flächennutzung. MA 21A) vom 17. Jänner 2011 sowie das diese Stellungnahme ergänzende Gutachten der MA 21A vom 19. Juli 2011 ein.

Die Beschwerdeführer legten (u.a.) in Bezug auf die Frage der Erfüllung der Voraussetzungen des § 69 BO die Privatgutachten der Architektengemeinschaft M.W. vom 1. Juni 2011 und 23. März 2012 vor.

Mit Bescheid vom 29. Juni 2012 sprach der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 19. Bezirk unter Zugrundelegung seines Beschlusses vom 28. Juni 2012 aus, dass gemäß § 69 BO die nachstehende Abweichung von Vorschriften des Bebauungsplanes zulässig sei:

"Durch die Errichtung von vier Wohngebäuden darf vom Gebot der geschlossenen Bauweise abgewichen werden.

Die Gründe, die für die Abweichung sprechen, überwiegen."

Dazu führte der Bauausschuss (u.a.) aus, dass, um ein den Bebauungsbestimmungen entsprechendes Bauwerk zu errichten, ein durchgehender Baukörper mit einer Länge von ca. 140 m und einer zulässigen Gebäudehöhe von 9 m in einer Entfernung von 5 m von der Baulinie an der Front K.-Gasse errichtet werden müsste. Durch das Unterbrechen der geschlossenen Bauweise werde nun eine Situation geschaffen, bei der die einzelnen Baukörper teilweise von der Baulinie an der Front K.-Gasse abgerückt und zwischen den Baukörpern Freiräume geschaffen würden, die auch den Durchblick in die Tiefe der Liegenschaft erlaubten. Welche Nachteile durch das Abrücken von der geschlossenen Bauweise für die Anrainer entstünden, sei nicht begründet worden und könne auch nicht nachvollzogen werden. Die Ausweisung der Bauklasse I im Plandokument sehe für die gegenständliche Liegenschaft keine Beschränkung der

Gebäudehöhe vor. Das Plandokument 5799, das für diese Liegenschaft bis zum Jahr 2007 gegolten habe, habe dieselbe Widmung aufgewiesen und anstelle einer geschlossenen Bauweise die offene Bauweise vorgeschrieben. Auf Grund der Abweichung vom Gebot der geschlossenen Bauweise würden nur die Bestimmungen des alten Bebauungsplanes aufgenommen, von einer grundsätzlich anderen Bebauung könne nicht gesprochen werden. Durch die Ausbildung der vier geplanten Baukörper ordneten sich diese in die Bebauungsstruktur der Umgebung harmonisch ein. Es werde der villenartige Bautypus von zwei- und dreigeschoßigen Ein- und Mehrfamilienhäusern aufgenommen, die die Struktur der umgebenden Häuser widerspiegelten. Diese vier zeitgemäß architektonisch gestalteten Gebäude ordneten sich harmonisch in die bestehende Bebauungsstruktur ein, entsprächen dem Charakter des örtlichen Stadtbildes und dienten der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden Stadtbildes, sodass der Grund für die Abweichung nach § 69 Abs. 2 Z. 3 BO erfüllt sei. Die Zielrichtungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes würden durch die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise nicht unterlaufen, und jene Gründe, die für die Bewilligung der Abweichung sprächen, überwögen gegenüber jenen, die dagegen sprächen.

Mit Bescheid des Magistrates (MA 37) vom 5. Juli 2012 wurde in Spruchpunkt I. dem Bauwerber gemäß § 70 BO iVm § 54 leg. cit. und dem Wiener Garagengesetz die Baubewilligung für die Errichtung der Wohnhausanlage unter Hinweis auf den oben genannten Bescheid vom 29. Juni 2012 und Vorschreibung einer Reihe von Auflagen erteilt.

In Bezug auf die projektierten Geländeveränderungen führte der Magistrat aus, dass die mittlere Geländehöhe bei der Villa 1 um 0,15 m erhöht sowie bei der Villa 2 um 0,12 m, der Villa 3 um 0,36 m und der Villa 4 um 0,36 m jeweils vermindert werde. Warum diese Geländeveränderung, in drei Fällen sogar ein "Eingraben" der Gebäude, subjektiv-öffentliche Anrainerrechte beeinträchtige, sei nicht ausgeführt worden und könne auch nicht nachvollzogen werden, wobei die nächstgelegenen Gebäude der Anrainer von der Villa 1 ca. 40 m entfernt seien.

Die "Front Süd 2" der Villen 1 und 2 weise eine Länge von 11,68 m und eine mittlere Gebäudehöhe von 9,00 m auf. Die dieser Fassadenfront zugeordneten Balkone hätten eine Gesamtlänge von 3,88 m. Die "Front Ost 1" der Villen 1 und 2 weise eine Länge von 9,49 m und eine mittlere Gebäudehöhe von 9,14 m auf, wobei der dieser Fassadenfront zugeordnete Balkon eine Gesamtlänge von 3,16 m habe. Die "Front Süd 3" der Villen 1 und 2 sei 8,33 m lang, und deren mittlere Gebäudehöhe betrage 8,85 m, wobei der dieser Fassadenfront zugeordnete Balkon eine Gesamtlänge von 2,11 m habe. Die "Front Ost 2" der Villen 1 und 2 sei 7,90 m lang und habe eine mittlere Gebäudehöhe von 9,50 m, wobei der dieser Fassadenfront zugeordnete Balkon eine Gesamtlänge von 3,16 m aufweise. Die "Front Nord" der Villen 1 und 2 habe eine Länge von 25,86 m und eine mittlere Gebäudehöhe von 8,66 m, wobei die dieser Fassadenfront zugeordneten Balkone eine Gesamtlänge von 2,90 m aufwiesen. Die "Front West 2" der Villa 1 sei ident mit der "Front Ost 2", die "Front Süd 1" ident mit der "Front Süd 3" und die "Front West 1" ident mit der "Front Ost 1", weshalb auch hier (u.a.) alle Balkone gemäß § 84 Abs. 2 lit. a BO zulässig seien und nicht zur bebauten Fläche zählten.

Für die Villen 3 und 4 gelte Ähnliches wie für die Villen 1 und 2, und bei jenen Villen weiche lediglich die Nordfront vom bisher Gesagten ab: Die "Front Nord" der Villen 3 und 4 weise eine Länge von 25,86 m und eine mittlere Gebäudehöhe von 8,74 m auf. Zusätzlich rage der Liftschacht als Teil des Stiegenhauses in einer Breite von 2,05 m über die Gebäudefront hinaus. Die dieser Fassadenfront zugeordneten Balkone wiesen eine Gesamtlänge von 2,90 m auf.

Da alle Erker und Balkone die Bestimmungen über das zulässige Volumen, die zulässige Auskragung und die zulässige Länge einhielten, zählten sie nicht zur bebauten Fläche. Die zulässig bebaubare Fläche von 20 % des Bauplatzes mit einer Größe von 6.009 m2 betrage 1.201,80 m2, während die vorhandene bebaute Fläche 1.201,38 m2 betrage, sodass die Bestimmungen über die zulässig bebaubare Fläche eingehalten würden. Hinsichtlich des Einwandes, dass die Balkone 1 eigentlich Loggien darstellten, weil nur ein Spalt von 3 cm zur nächstgelegenen Wand bestehen bleibe, werde angemerkt, dass nach der Plandarstellung die Spaltbreite 0,10 m betrage. Entgegen der Ansicht der Anrainer sei nicht von einem geschlossenen Raum auszugehen.

Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid der Bauoberbehörde für Wien (im Folgenden: Bauoberbehörde) vom 4. Dezember 2012 wurde die (u.a.) von den Beschwerdeführern gegen die genannten Bescheide vom 29. Juni 2012 und 5. Juli 2012 erhobene Berufung als unbegründet abgewiesen.

Dazu führte die Bauoberbehörde (u.a.) unter Hinweis auf § 80 Abs. 1 und § 84 Abs. 2 lit. a BO aus, dass sich der Magistrat im Bescheid vom 5. Juli 2012 mit den vorgelegten Privatgutachten inhaltlich auseinandergesetzt und detailliert die Größe der Erker und Balkone rechnerisch dargelegt habe, wobei die zulässigen Ausmaße und Kubaturen nicht überschritten würden. Die Beschwerdeführer hätten dazu nichts vorgebracht und insbesondere die

rechnerischen Ausführungen nicht bestritten. Die vorhandene Durchgangslichte unter allen Erkern und Balkonen betrage mehr als 2,10 m, wie dies auch aus den Einreichplänen erkennbar sei. Was jene Balkone, die in rückspringenden Bereichen der Fronten angeordnet seien und jeweils an einer Seite einen Abstand zur vorspringenden Fassade bzw. zu den neben diesen Balkonen situierten Erkern von 10 cm aufwiesen, anlange, so liege ein Balkon auch dann vor, wenn zufolge einer Versetzung von Gebäudeteilen eine (weitere) Seite geschlossen sei, zwei Seiten jedoch offen blieben. Dies treffe auf die gegenständlichen Balkone zu. Da ihre höchste Ausladung vor der Fassade nicht mehr als 2,50 m betrage, seien sie nicht der bebauten Fläche zuzurechnen. Im Übrigen seien die im entsprechenden Nachweis in den Einreichplänen ausgewiesene Aufstellung der bebauten Fläche des Bauvorhabens und deren Ausmaß von insgesamt 1.201,38 m2 von den Beschwerdeführern nicht bestritten worden. Da die Größe des Bauplatzes 6.009 m2 betrage und die zulässig oberirdisch bebaute Fläche von 20 % der Bauplatzgröße, das seien 1.201,80 m2, durch das Bauvorhaben nicht überschritten werde, seien die Beschwerdeführer in dem von ihnen geltend gemachten Nachbarrecht bezüglich der Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht beeinträchtigt.

Im vorliegenden Fall sei die Bauklasse I ohne Höhenbeschränkung festgesetzt und damit eine Gebäudehöhe von 9,00 m zulässig. Weiters werde die bebaubare Fläche durch Baufluchtlinien begrenzt, sodass die Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 2 BO zu berechnen sei. Die in den Berufungen vorgebrachten Einwendungen zur Gebäudehöhe richteten sich ausschließlich gegen die mit dem Bauvorhaben geplanten Geländeveränderungen, und im Übrigen sei die Einhaltung der zulässigen Höhe nicht bestritten worden. Beim anschließenden Gelände handle es sich um jenes Gelände, wie es nach dem Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Bauführung vorhanden sein werde. Der Drittbeschwerdeführer als westseitiger Nachbar habe einen Rechtsanspruch auf Einhaltung einer maximal in Erscheinung tretenden Höhe von 10,50 m an den westlich gerichteten Gebäudefronten, und den übrigen Beschwerdeführern als Eigentümern von südlich der K.-Gasse gegenüberliegenden Grundstücken komme dieses Recht nur bezüglich der südlich gerichteten Gebäudefronten zu. Dem einen Bestandteil der Einreichpläne bildenden Nachweis der Geländeveränderungen sei zu entnehmen, dass bei den Häusern (Villen) 2 bis 4 die Abgrabungen die Anschüttungen - mitunter erheblich - überwögen und lediglich bei dem am weitesten östlich gelegenen Haus 1, das keiner der Liegenschaften der Beschwerdeführer unmittelbar gegenüberliege, das Ausmaß der Anschüttungen insgesamt das der Abgrabungen überschreite. Aus der einen Teil der Einreichpläne bildenden Fassadenabwicklung sei ersichtlich, dass, ausgehend vom abgegrabenen geplanten Gelände, in einem Teilbereich der Südfronten der Häuser 2 bis 4 die maximal in Erscheinung tretende Gebäudehöhe 10,35 m betrage. Beim Haus 1 werde diese Gebäudehöhe ebenfalls im vergleichbaren Teilbereich der Südfront erreicht, jedoch sei aus dem Geländeveränderungsnachweis ersichtlich, dass in diesem Fassadenabschnitt eine Anschüttung von 10 cm - von 85,10 m über dem Wiener Nullniveau (ü.WN) bis 85,20 m ü.WN - erfolgen solle. Damit ergebe sich sogar, ausgehend vom ursprünglich vorhandenen Gelände, eine Gebäudehöhe von 10,45 m, die das höchstzulässige Ausmaß nicht erreiche. In einem Teilbereich der Ostfront des Hauses 2, in dem die Anschüttungen punktuell 99 cm betrügen - von 86,51 m ü.WN bis 87,50 m ü.WN -, betrage die vom geplanten Gelände ausgehende ausgeführte Gebäudehöhe 9,50 m, wodurch, selbst vom ursprünglichen Gelände ausgehend, eine Höhe von 10,49 m erreicht und das höchstzulässige Ausmaß von 10,50 m eingehalten werde. In allen übrigen Bereichen sämtlicher vier Gebäude sei sowohl die vom geplanten als auch vom ursprünglichen Gelände ausgehende Gebäudehöhe niedriger (als in den oben angeführten Teilbereichen), sodass die Beschwerdeführer durch die Geländeveränderungen nicht in ihren Rechten verletzt sein könnten, zumal durch die geplanten Geländeveränderungen keine beeinträchtigende Gebäudeerhöhung eintrete.

Durch die Herstellung von vier freistehenden Einzelgebäuden werde von der festgesetzten geschlossenen Bauweise, bei der über die gesamte Länge entlang der festgesetzten vorderen Baufluchtlinie angebaut werden müsste, abgewichen, sodass eine Bewilligung dieser Abweichung von den Bebauungsvorschriften erforderlich sei. In dem zur Frage, ob die Zielrichtung des geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes durch das gegenständliche Bauvorhaben unterlaufen werde, eingeholten Gutachten des Amtssachverständigen für Stadtplanung vom 19. Juli 2011 werde nach Darstellung der städtebaulichen Situation, des gegenständlichen Projekts und der gesetzlichen Grundlagen ausgeführt, dass auf dem neugeschaffenen Bauplatz Gebäude errichtet werden sollten, die statt einer kirchlichen und sozialen Nutzung nun einer Wohnnutzung zugeführt würden. Diese angestrebte Nutzung entspreche sowohl dem Flächenwidmungsplan als auch der in der Umgebung vorherrschenden Nutzungsstruktur. Da für die nun vorgesehene Wohnbebauung eine kleinteilige strukturierte Baukörperform dem offenen und durchgrünten Wohngebiet der Umgebung besser entspreche als ein in der geschlossenen Bauweise errichteter voluminöser Baukörper entlang der K.-Gasse, widerspreche die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise im vorliegenden

Projekt nicht den Zielsetzungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes und werde dessen Zielrichtung nicht unterlaufen. Die Beschwerdeführer hätten diesem Gutachten inhaltlich nichts auf gleicher fachlicher Ebene entgegengehalten, und es seien für die Bauoberbehörde keine Zweifel an der Nachvollziehbarkeit und Schlüssigkeit des Gutachtens aufgetreten. Zur Beurteilung der geplanten Abweichung von den Bebauungsvorschriften aus Sicht des Stadtbildes liege weiters ein Gutachten des Amtssachverständigen für Architektur und Stadtgestaltung vom 28. Juni 2011 vor, in dem nach Darstellung eines Ausschnittes des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, der Abgrenzung des für die Beurteilung relevanten und mit dem Bauplatz im unmittelbaren Sichtbezug stehenden Stadtraumes und einer Beschreibung des gegebenen örtlichen Stadtbildes samt einer Dokumentation mit Fotos der im Umfeld des Bauplatzes bestehenden Gebäude ausgeführt werde, dass vier kleeblattförmig gegliederte, freistehende Baukörper, die unterirdisch über eine Tiefgarage erschlossen würden, sich in freier Anordnung entlang der K.-Gasse aneinanderreihten. Sie übernähmen durch ihre lockere, durchlässige Gebäudestruktur den villenartigen Bautypus der bestehenden umliegenden Bebauung. Die geschlossene Bauweise widerspreche der vorliegenden Lösung, die Gebäudestruktur zu öffnen, und das Projekt entspreche der vorhandenen Baustruktur im Umfeld mit dem villenartigen Bautypus von zwei- und dreigeschoßigen Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern sowie den zwei- und dreigeschoßigen Pavillonbauten der (näher bezeichneten kirchlichen) Kongregation. Das vorgesehene Projekt sei mit seinen architektonisch zeitgemäß gestalteten Gebäuden in die bestehende Bebauungsstruktur harmonisch eingeordnet, und die Differenzierung der geplanten Baukörper in vier Stadtvillen entspreche dem Charakter des örtlichen Stadtbildes. Die Abweichung vom gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan hinsichtlich der geschlossenen Bebauung beeinflusse daher im Sinne des § 69 Abs. 1 Z. 3 BO das örtliche Stadtbild nicht störend und diene entsprechend dieser Gesetzesbestimmung der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes. Auch diesem Gutachten seien die Beschwerdeführer inhaltlich nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten, und es hätten sich auch sonst keine Zweifel an dessen Schlüssigkeit ergeben.

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer werde nicht von der festgesetzten Widmung abgewichen. Mit dem Bauvorhaben seien auch keine Abweichungen von der festgesetzten Gebäudehöhe geplant. Die Behauptung der Beschwerdeführer hinsichtlich einer Intention des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes bezüglich einer Gebäudehöhe von 6,50 m sei im Hinblick auf die eindeutige Festsetzung der unbeschränkten Bauklasse I nicht nachvollziehbar. Im Übrigen sei für die Erteilung einer Bewilligung für eine Abweichung von den Bebauungsvorschriften das Vorliegen eines der in § 69 Abs. 2 BO angeführten Gründe ausreichend, weshalb kein Versagungsgrund wegen der von den Beschwerdeführern vermuteten erforderlichen Fällungen von Bäumen und der damit einhergehenden angeblichen Nichterfüllung des in § 69 Abs. 2 Z. 4 BO normierten Grundes vorliege. Da auf Grund der Abweichung von der geschlossenen Bauweise keine Flächen des Bauplatzes bebaut würden, die von einer Bebauung freizuhalten seien, keine Baufluchtlinien überschritten würden, wodurch das Bauvorhaben näher an die Liegenschaften herangerückt würde, und oberirdisch nicht mehr Flächen, als durch das Plandokument festgesetzt, verbaut würden, könnten die Beschwerdeführer durch die projektierte Unterbrechung der geschlossenen Bauweise nicht beeinträchtigt und in keinem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht verletzt werden. Ferner sei keine Überschreitung der bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entstehenden Immissionen zu erwarten. Im Übrigen könne sich ein Vorbringen betreffend das Ortsbild, den Baumschutz und die Verkehrsverhältnisse auf den öffentlichen Verkehrsflächen nicht auf ein in der BO aufgezähltes subjektiv-öffentliches Nachbarrecht stützen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes, in eventu wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

Die Bauoberbehörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete - ebenso wie der Bauwerber - eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

II.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Auf den vorliegenden, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängigen Beschwerdefall sind nach § 79 Abs. 11 letzter Satz VwGG idF BGBl. I Nr. 122/2013 die bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Bestimmungen des VwGG idF vor der Novelle BGBl. I Nr. 33/2013 weiter anzuwenden.

Die folgenden Bestimmungen der BO in der für die vorliegende Beurteilung maßgeblichen Fassung des LGBl. Nr. 25/2009 lauten (auszugsweise):

"Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes

§ 69. (1) Für einzelne Bauvorhaben hat die Behörde über die Zulässigkeit von Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes zu entscheiden. Diese Abweichungen dürfen die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nicht unterlaufen. Darüber hinaus darf

1. die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden,
2. an Emissionen nicht mehr zu erwarten sein, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht,
3. das vom Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst werden und
4. die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden.

(2) Abweichungen, die die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllen, sind weiters nur zulässig, wenn sie nachvollziehbar

1. eine zweckmäßigere Flächennutzung bewirken,
2. eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung von Bauwerken, insbesondere des konsensgemäßen Baubestandes, bewirken,
3. der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dienen oder
4. der Erhaltung schützenswerten Baumbestandes dienen.

(...)

(4) 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 Ausnahmebewilligung nur für die Bestanddauer des Baues gilt, Bedacht zu nehmen. Vom Bauwerber geltend gemachte Verpflichtungen aus Bundes- oder anderen Landesgesetzen sind zu berücksichtigen, desgleichen, ob die Abweichung der besseren barrierefreien Benützbarkeit des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Baues dienlich ist.

(...)."

"Bauweisen; bauliche Ausnützbarkeit

§ 76. (1) In den Bebauungsplänen können folgende Bauweisen ausgewiesen werden:

a) offene Bauweise,
b) gekuppelte Bauweise,
c) offene oder gekuppelte Bauweise,
d) Gruppenbauweise und

e) geschlossene Bauweise.

(...)

(8) In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn hiedurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt.

(...)

(10) Im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet mit Ausnahme der Geschäftsviertel und Betriebsbaugebiete darf bei offener, bei offener oder gekuppelter, bei gekuppelter und bei der Gruppenbauweise das Ausmaß der bebauten Fläche nicht mehr als ein Drittel der Bauplatzfläche betragen. Außerdem darf die bebaute Fläche von Gebäuden in der Bauklasse I nicht mehr als 470 m2, in der Bauklasse II nicht mehr als 700 m2 betragen. Bei gekuppelter Bauweise ist diese Fläche, sofern die Bauplatzeigentümer nicht nachweislich ein anderes Aufteilungsverhältnis vereinbart haben, auf die beiden Bauplätze nach dem Verhältnis der Bauplatzflächen aufzuteilen, wobei aber auf den kleineren Bauplatz in der Bauklasse I eine bebaubare Fläche von mindestens 100 m2, in der Bauklasse II eine bebaubare Fläche von mindestens 150 m2 entfallen muss; in beiden Bauklassen darf die bebaubare Fläche jedoch nicht mehr als ein Drittel der Fläche des Bauplatzes betragen. Die Vereinbarung eines anderen Aufteilungsverhältnisses ist im Grundbuch auf den Einlagen der beiden Bauplätze anzumerken.

(...)"

"Bebaute Fläche

§ 80. (1) Als bebaute Fläche gilt die senkrechte Projektion des Gebäudes einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten auf eine waagrechte Ebene; als raumbildend oder raumergänzend sind jene Bauteile anzusehen, die allseits baulich umschlossen sind oder bei denen die bauliche Umschließung an nur einer Seite fehlt. Unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht.

(2) Vor die Gebäudefront ragende Gebäudeteile der in § 84 Abs. 1 und 2 genannten Art und in dem dort bezeichneten Ausmaß bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht, gleichgültig, ob sie über Baufluchtlinien ragen oder nicht; überschreiten solche Gebäudeteile das genannte Ausmaß, sind sie zur Gänze nach Abs. 1 zu beurteilen. Erker, Balkone und Loggien, unter denen nicht überall eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m gewährleistet ist, sind der bebauten Fläche voll zuzurechnen."

"Gebäudehöhe und Gebäudeumrisse; Bemessung

§ 81. (...)

(2) Bei den über eine Gebäudetiefe von 15 m hinausragenden Teilen von Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie sowie bei allen nicht an 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 Wände an der Bauplatz- oder Baulosgrenze (Feuermauern) ab 15 m hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie wie Fronten in Rechnung zu stellen. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit, jedoch bleiben je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m2, je Gebäude höchstens 100 m2 außer Betracht. Der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

(...)"

"Bauteile vor den Baufluchtlinien und in Abstandsflächen und Vorgärten

§ 84. (1) Über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen und in die Vorgärten dürfen die im § 83 Abs. 1 genannten Vorbauten sowie Transport- und Einsteigschächte vorragen; diese Schächte dürfen das anschließende Gelände nicht überragen.

(2) Über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen und in die Vorgärten dürfen außerdem folgende Gebäudeteile vorragen:

a) auf eine Breite von höchstens einem Drittel der

betreffenden Gebäudefront Erker, Balkone und Treppenhausvorbauten und Aufzugsschächte, sofern die Ausladung der Balkone höchstens 2,50 m und der anderen Bauteile höchstens 1,50 m beträgt und sie von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 3 m einhalten; die sich daraus für Erker ergebende Kubatur an einer Gebäudefront kann unter Einhaltung dieser Ausladung und des Abstandes von Nachbargrenzen an dieser Front frei angeordnet werden. An Gebäuden, deren Gebäudehöhe nach den Bestimmungen des § 75 Abs. 4 und 5 zu bemessen ist, dürfen solche Vorbauten an den Straßenfronten nur eine Ausladung von höchstens 1 m aufweisen. Darüber hinaus sind bis zu einem weiteren Drittel der Gebäudefront solche Balkone über gärtnerisch auszugestaltenden Flächen, ausgenommen Abstandsflächen, zulässig;

b) auf einer Breite von höchstens einem Drittel der

betreffenden Gebäudefront Türvorbauten, Freitreppen und Schutzdächer über Eingängen, sofern diese Bauteile höchstens 3 m in die vor den Baufluchtlinien gelegenen Flächen oder Abstandsflächen, aber keinesfalls mehr als auf halbe Vorgartentiefe vorragen und von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 1,50 m einhalten.

(...)."

"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.

(...)"

Das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist 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 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 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. aus der ständigen hg. Judikatur etwa das Erkenntnis vom 25. September 2012, Zl. 2010/05/0142, mwN).

Die Beschwerde bringt vor, dass die erstinstanzliche Behörde die Voraussetzungen des § 69 BO nicht abschließend geprüft habe, weil sie insbesondere keine Erhebungen zur Frage durchgeführt habe, ob das Grundstück mit Bäumen bestückt sei und eine entsprechende Rodungsbewilligung nach dem Wiener Baumschutzgesetz erforderlich wäre, um eine rechtliche Beurteilung im Sinne des § 69 Abs. 2 Z. 4 leg. cit. vorzunehmen. Ferner stehe das mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid bewilligte Bauvorhaben, das in offener Bebauungsweise errichtet werden solle, in Widerspruch zum Plandokument 7770 und könne dieser Widerspruch nicht in einem Verfahren gemäß § 69 leg. cit. aufgelöst werden. Es sei nicht erkennbar, aus welchen Gründen die Abweichungen vom Gebot der geschlossenen Bebauungsweise notwendig seien, sollten sie doch ausschließlich der übermäßigen Ausnützung des Bauplatzes dienen. Unter Berücksichtigung der Interessen der Beschwerdeführer seien diese Ausnahmen daher nicht zu bewilligen, weil eine Abwägung der Interessen zu deren Gunsten ausfallen müsse. Die Voraussetzungen des § 69 Abs. 1 Z. 3 leg. cit. seien nicht erfüllt, und es würden damit insgesamt jedenfalls nicht die Zielrichtungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes eingehalten, sondern diese Zielrichtungen vielmehr unterlaufen. Auch hätten die Beschwerdeführer sehr wohl ein Vorbringen auf gleicher fachlicher Ebene zu den Fragen, ob die geplante Bebauung - auch aus der Sicht des Ortsbildschutzes - den Zielsetzungen des Bebauungsplanes widerspreche, erstattet. So werde in dem erwähnten Gutachten vom 23. März 2012 ausgeführt, dass es in dieser Gegend seit mehr als 25 Jahren der Intention des Bebauungsplanes entspreche, auch aus Gründen des Stadtbildes lediglich die eingeschränkte Bauklasse I zuzulassen. Die nunmehr geplante Wohnbebauung mit der entsprechenden Höhenentwicklung widerspreche dieser Zielsetzung ganz klar, was in diesem Gutachten im Detail fachlich dargestellt sei. Eine Änderung der Festlegung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes durch die Bewilligung einer derartig massiven Abweichung sei jedenfalls nur dem Gemeinderat der Stadt Wien als Verordnungsgeber vorbehalten. Hinzu komme, dass infolge der erforderlichen massiven Rodungen die Voraussetzungen des § 69 Abs. 2 Z. 4 BO nicht erfüllt seien. Die Frage, ob im Rahmen eines Verfahrens gemäß § 69 leg. cit. eine offene Bebauungsweise anstelle der geschlossenen Bebauung zur Anwendung komme, berühre das subjektiv-öffentliche Nachbarrecht gemäß § 134a Abs. 1 lit. c leg. cit. hinsichtlich der Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten, und es handle sich hiebei nicht lediglich um Fragen des Ortsbildes.

Mit diesem Vorbringen zeigt die Beschwerde keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf.

Nach der hg. Judikatur kann der Nachbar, soweit eine entsprechende Ausnahmebewilligung von den Bauvorschriften gemäß § 69 BO erteilt wurde, in dieser Hinsicht in einem ihm allenfalls zustehenden subjektiven Recht nicht (mehr) verletzt sein. Es liegt allerdings dann eine Verletzung eines solchen Nachbarrechtes vor, wenn die Ausnahme gemäß § 69 leg. cit. gewährt wird, ohne dass die gesetzlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind. Voraussetzung hiefür ist jedoch auch, dass der Nachbar im Bauverfahren jenes subjektiv-öffentliche Nachbarrecht, das ihm vor der Gewährung einer Abweichung nach § 69 leg. cit. zugestanden ist, rechtzeitig und wirksam im erstinstanzlichen Verfahren geltend gemacht hat (vgl. zum Ganzen etwa das Erkenntnis vom 23. Februar 2010, Zl. 2009/05/0059, mwN; ferner in diesem Zusammenhang etwa das Erkenntnis vom 24. Juni 2014, Zl. 2013/05/0168).

Da der Nachbar somit einen Rechtsanspruch auf die Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausnahmebewilligung hat, kommt ihm - unter der Voraussetzung, dass sein Schutzbereich betroffen sein kann - insofern ein Mitspracherecht in Bezug auf die für eine Ausnahmebewilligung nach § 69 Abs. 2 BO zu erfüllenden Tatbestandsvoraussetzungen zu (vgl. dazu etwa das hg. Erkenntnis vom 24. Juni 2009, Zl. 2007/05/0018).

Im vorliegenden Beschwerdefall wurde dem Bauwerber gemäß § 69 leg. cit. die Bewilligung dafür erteilt, dass bei der Errichtung der vier Wohngebäude von dem im genannten Plandokument 7770 normierten Gebot der geschlossenen Bauweise abgewichen werden darf, wobei die Bauoberbehörde den Grund für die Abweichung nach § 69 Abs. 2 Z. 3 BO als erfüllt angesehen hat.

Ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf Einhaltung einer geschlossenen Bauweise räumt § 134a Abs. 1 BO nicht ein. § 76 BO enthält Bestimmungen über die Bauweise einerseits und über die bauliche Ausnützbarkeit andererseits. Nur auf die flächenmäßige Ausnützbarkeit nimmt § 134a Abs. 1 lit. c leg. cit. Bezug; Bestimmungen über die Bauweise werden hingegen in § 134a Abs. 1 leg. cit. nicht genannt. Die Beschwerde zeigt im Übrigen nicht auf und es ist auch

nicht erkennbar, inwieweit die Beschwerdeführer durch die Errichtung der vier Wohngebäude in offener Bebauung auf Grund der Erteilung der genannten Ausnahmebewilligung gegenüber der Einhaltung der geschlossenen Bauweise in einem ihrer Nachbarrechte verletzt sein könnten. Schon im Hinblick darauf erweist sich das Beschwerdevorbringen, wonach die gesetzlichen Voraussetzungen für die Erteilung dieser Ausnahmegenehmigung im Grunde des § 69 leg. cit. nicht erfüllt seien, als nicht zielführend.

Darüber hinaus können die Beschwerdeführer als Nachbarn aus den Bestimmungen der BO über das Ortsbild (örtliche Stadtbild; vgl. dazu § 85 leg. cit.) im Allgemeinen keine subjektiven öffentlichen Rechte ableiten (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 29. Jänner 2013, Zl. 2012/05/0160, mwN). Dies gilt auch in Bezug auf das von der Beschwerde ins Treffen geführte Interesse an der Erhaltung und dem Schutz des Baumbestandes: Insoweit kommt den Beschwerdeführern - abgesehen davon, dass es für die Erteilung der Ausnahmebewilligung nach § 69 leg. cit. genügt, wenn (bloß) einer der Punkte des § 69 Abs. 2 leg. cit. erfüllt ist (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 30. Jänner 2014, Zl. 2012/05/0081) und die Erteilung der vorliegenden Ausnahmebewilligung auf die Z. 3 und nicht auf die Z. 4 des § 69 Abs. 2 leg. cit. gestützt wurde, sowie die Nachbarn bezüglich dieser Ausnahmebewilligung, wie soeben dargelegt, kein subjektiv-öffentliches Recht haben - kein Mitspracherecht zu.

Entgegen der Anregung der Beschwerdeführer sieht sich der Verwaltungsgerichtshof zur Stellung eines Gesetzprüfungsantrages bereits deshalb nicht veranlasst, weil den Beschwerdeführern - wie oben dargelegt - kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf Einhaltung einer geschlossenen Bauweise zukommt und es somit an der Präjudizialität für einen solchen Antrag fehlt (vgl. dazu etwa die in Mayer, B-VG4, zu Art. 89 B-VG Anm. II.2. zitierte Judikatur des Verfassungsgerichtshofes).

Unter dem Blickwinkel des § 134a Abs. 1 lit. b BO bringt die Beschwerde vor, in Anbetracht der Geländeveränderungen in Kombination damit, dass von der geschlossenen Bebauungsweise abgewichen werde, werde die an sich zulässige Gebäudehöhe in der Bauklasse I nach den Intentionen des Bebauungsplanes in der Höhe von 6,5 m um mehrere Meter überschritten, was einen krassen Widerspruch zur Bebauung in der näheren Umgebung darstelle. Dies betreffe vor allem das Gebäude, das unmittelbar an der Grenze zur Liegenschaft des Drittbeschwerdeführers errichtet werden solle. Abgesehen davon, dass die zulässige Gebäudehöhe auf Grund von massiven Geländeveränderungen überschritten werde, sei die Berechnung der Gebäudehöhe an sich nicht nachvollziehbar. Diesbezüglich werde auf die bereits erwähnten beiden Privatgutachten verwiesen.

Auch mit diesem Vorbringen zeigt die Beschwerde keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf.

Wie bereits dargelegt, kann jeder Nachbar die Nachbarrechte gemäß § 134a Abs. 1 BO nur so weit geltend machen, als er - insbesondere im Hinblick auf die Situierung des Bauvorhabens - durch ihre Nichteinhaltung betroffen wäre, nicht jedoch, wenn nur andere Nachbarn davon betroffen wären. Daher kann er hinsichtlich der Gebäudehöhe nur die Einhaltung dieser Rechte an der seiner Liegenschaft zugekehrten Front geltend machen. Ferner ist bei der Berechnung der Gebäudehöhe von der Höhe des anschließenden Geländes auszugehen, wie es nach dem Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Bauführung vorhanden sein wird, also wie es sich nach dem Projekt darstellt. Nur dann, wenn der Bebauungsplan besondere Bestimmungen über die Gebäudehöhe enthält, die unter Berücksichtigung der bestehenden Geländeformation erstellt wurden (wie z.B. bei Schutzzonen und näheren Bestimmungen über die Gebäudehöhe ebendort), sind Abweichungen vom gewachsenen Gelände für die Beurteilung der geplanten Bebauung insoweit heranzuziehen (vgl. zum Ganzen etwa das hg. Erkenntnis vom 5. März 2014, Zl. 2011/05/0135, mwN).

Die Bauoberbehörde hat im angefochtenen Bescheid nachvollziehbar dargestellt, dass die zulässige Gebäudehöhe von 9 m in der Bauklasse I (vgl. § 75 Abs. 2 BO), vermehrt um maximal 1,50 m (vgl. Punkt 3.3. des Plandokumentes 7770: Einschränkung der zulässigen Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 BO), maximal 10,50 m beträgt. Im erstinstanzlichen Bescheid vom 5. Juli 2012 wurde rechnerisch dargestellt, dass die der Liegenschaft des Drittbeschwerdeführers zugewandte "Front West 1" bzw. "Front West 2" der in den Einreichplänen dargestellten Villa 4 die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreitet. Die Bauoberbehörde hat im angefochtenen Bescheid diese Berechnungen gebilligt und ausgeführt, dass sich die in der Berufung (in Bezug auf die Gebäudehöhe) erhobenen Einwände ausschließlich gegen die geplanten Geländeveränderungen richteten. Ferner - so die Bauoberbehörde im angefochtenen Bescheid - werde in allen Bereichen das höchstzulässige Ausmaß von 10,50 m eingehalten und sei in allen übrigen Bereichen der vier Gebäude sowohl die vom geplanten als auch die vom ursprünglichen Gelände ausgehende Gebäudehöhe niedriger (als in den angeführten Teilbereichen), sodass für die Beschwerdeführer durch die geplanten

Geländeveränderungen keine beeinträchtigende Gebäudeerhöhung eintrete. Wenn die Beschwerde vorbringt, die Berechnung der Gebäudehöhe sei nicht nachvollziehbar und es werde diesbezüglich auf die im Verwaltungsverfahrens vorgelegten beiden Privatgutachten verwiesen, so legt sie nicht dar, inwieweit die zulässige Gebäudehöhe in Bezug auf eine der Liegenschaft eines der Beschwerdeführer zugewandte Gebäudefront überschritten werde. Im Übrigen vermag die bloße Verweisung auf den Inhalt von im Verwaltungsverfahren vorgelegten Privatgutachten - ebenso wie die Verweisung auf ein Vorbringen in früheren Schriftsätzen - ein solches, gemäß § 28 Abs. 1 Z. 5 VwGG erforderliches Beschwerdevorbringen nicht zu ersetzen (vgl. etwa die hg. Erkenntnisse vom 15. Februar 2011, Zl. 2009/05/0339, und vom 15. März 2011, Zl. 2009/05/0301).

Im Hinblick darauf ist eine Rechtsverletzung im Zusammenhang mit der projektierten Gebäudehöhe nicht erkennbar.

Die Beschwerde bringt weiters vor, dass die Beschwerdeführer im Nachbarrecht gemäß § 134a Abs. 1 lit. c BO verletzt seien. Wie sich aus den vorgelegten Privatgutachten ergebe, werde eine weit größere Fläche als die zulässigen 20 % des Bauplatzes, nämlich eine Fläche von zumindest 25,88 %, bebaut. Die zulässigerweise zu bebauende Grundfläche werde um insgesamt 161,80 m2 überschritten. Weiters gingen die Beschwerdeführer nach wie vor davon aus, dass die sogenannten Balkone 1 als raumergänzende Vorbauten zu werten seien, bei denen eine Seite fehle, sodass Loggien vorlägen. Es sei bereits vorgebracht worden, dass die vorgesehene Spaltbreite im Ausmaß von 10 cm nichts daran ändere, dass tatsächlich eine raumbildende Maßnahme vorliege. Damit sei jedoch die bebaute Fläche um 7,72 m2 je Villa (in Summe also um 30,88 m2) größer, sodass die entsprechende Überschreitung vorliege.

Auch dieses Vorbringen ist nicht zielführend.

Laut den Einreichplänen ist ein als "Balkon 1" bezeichneter Gebäudeteil jeweils an der Westseite und an der Ostseite eines jeden der vier Gebäude (etwa mittig), und zwar sowohl im ersten Obergeschoss als auch im zweiten Obergeschoss, mit einer Fläche von jeweils 3,86 m2 projektiert. Die Bauoberbehörde hat dazu festgestellt, dass diese in rückspringenden Bereichen der Fronten angeordneten Balkone jeweils an einer Seite einen Abstand zur vorspringenden Fassade bzw. zu den neben diesen Balkonen situierten Erkern von 10 cm aufweisen und an einer weiteren Seite auf Grund eines ebenfalls gegebenen Gebäudevorsprunges abgedeckt sind.

Die BO enthält keine Definition des Begriffes "Balkon". Nach dem allgemeinen Sprachgebrauch (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 28. März 1995, Zl. 95/05/0016, mwH auf Koepf, Bildwörterbuch der Architektur; ferner etwa die in Moritz, Bauordnung für Wien4, zu § 84 Abs. 2 BO, auf S. 246 zitierte hg. Rechtsprechung) handelt es sich bei einem Balkon um einen überwiegend offenen Vorbau an einem Gebäude, der jedoch nicht an drei Seiten offen sein muss, wobei ein Balkon auch dann vorliegt, wenn zufolge einer Versetzung von Gebäudeteilen eine (weitere) Seite geschlossen ist, zwei Seiten jedoch offen bleiben. Auf dem Boden dieses Begriffsverständnisses sind die in den Einreichplänen als "Balkon 1" dargestellten Gebäudeteile als Balkone zu beurteilen, sind sie doch zufolge des genannten Abstandes von 10 cm an zwei Seiten offen und ragen sie jeweils über die Gebäudefront hinaus (vgl. zur Beurteilung als "ein vor die Gebäudefront ragender Gebäudeteil" im Sinn des § 80 Abs. 2 BO etwa das hg. Erkenntnis vom 5. März 2014, Zl. 2011/05/0051). Dass das in § 84 Abs. 2 lit. a BO für Balkone genannte Ausmaß dieser nicht raumbildenden Gebäudeteile überschritten werde oder die in § 80 Abs. 2 BO angeführte Durchgangshöhe nicht überall gewährleistet sei, wird von der Beschwerde nicht behauptet. Die Beurteilung der Bauoberbehörde, dass diese Gebäudeteile gemäß § 80 leg. cit. bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht zu bleiben hätten, begegnet daher keinen Bedenken.

Darüber hinaus wird von der Beschwerde nicht nachvollziehbar dargestellt, inwieweit es durch andere Gebäudeteile zu einer Überschreitung der zulässig oberirdisch bebaubaren Fläche von 20 % des Bauplatzes komme. Wie bereits erwähnt, vermag die bloße Verweisung auf die im baubehördlichen Verfahren vorgelegten Privatgutachten ein gemäß § 28 Abs. 1 Z. 5 VwGG erforderliches Beschwerdevorbringen nicht zu ersetzen. Nicht unerwähnt soll bleiben, dass sich die Bauoberbehörde mit dem Privatgutachten inhaltlich im angefochtenen Bescheid auseinandergesetzt hat.

Im Hinblick darauf ist nicht erkennbar, dass einer der Beschwerdeführer im Nachbarrecht auf Einhaltung der Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit des Bauplatzes gemäß § 134a Abs. 1 lit. c BO verletzt sei.

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

Die Beschwerdeführer haben die Durchführung einer mündlichen Verhandlung beantragt.

Es kann dahingestellt bleiben, ob der im Beschwerdefall in Rede stehende Anspruch als "civil right" im Sinne der EMRK

zu beurteilen ist, weil im vorliegenden Fall die Durchführung einer mündlichen Verhandlung aus folgenden Gründen jedenfalls nicht erforderlich ist: Gemäß § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG kann der Verwaltungsgerichtshof ungeachtet eines Parteienantrages von einer Verhandlung absehen, wenn die Schriftsätze der Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens und die dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Akten des Verwaltungsverfahrens erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt, und wenn Art. 6 Abs. 1 EMRK dem nicht entgegensteht.

Der EGMR hat in seinen Entscheidungen vom 10. Mai 2007, Nr. 7401/04 (Hofbauer/Österreich Nr. 2), und vom 3. Mai 2007, Nr. 17.912/05 (Bösch/Österreich), unter Hinweis auf seine frühere Rechtsprechung dargelegt, dass der Beschwerdeführer grundsätzlich ein Recht auf eine mündliche Verhandlung vor einem Tribunal hat, außer es lägen außergewöhnliche Umstände vor, die eine Ausnahme davon rechtfertigten. Der EGMR hat das Vorliegen solcher außergewöhnlichen Umstände angenommen, wenn das Verfahren ausschließlich rechtliche oder "hoch-technische" Fragen ("exclusively legal or highly technical questions") betrifft. Der Gerichtshof verwies im Zusammenhang mit Verfahren betreffend ziemlich technische Angelegenheiten ("rather technical nature of disputes") auch auf das Bedürfnis der nationalen Behörden nach zweckmäßiger und wirtschaftlicher Vorgangsweise, das angesichts der sonstigen Umstände des Falles zum Absehen von einer mündlichen Verhandlung berechtige.

In seinem Urteil vom 18. Juli 2013, Nr. 56.422/09 (Schädler-Eberle/Liechtenstein), hat der EGMR in Weiterführung seiner bisherigen Judikatur dargelegt, dass es Verfahren gebe, in denen eine Verhandlung nicht geboten sei, etwa wenn keine Fragen der Beweiswürdigung aufträten oder die Tatsachenfeststellungen nicht bestritten seien, sodass eine Verhandlung nicht notwendig sei und das Gericht auf Grund des schriftlichen Vorbringens und der schriftlichen Unterlagen entscheiden könne (vgl. zum Ganzen etwa das hg. Erkenntnis vom 15. Mai 2014, Zl. 2012/05/0148).

Der entscheidungsrelevante Sachverhalt ist hier geklärt. In der vorliegenden Beschwerde wurden im Wesentlichen Rechtsfragen aufgeworfen, zu deren Lösung im Sinne der Judikatur des EGMR eine mündliche Verhandlung nicht geboten ist. Art. 6 EMRK steht daher der Abstandnahme von einer mündlichen Verhandlung nicht entgegen. Im Hinblick darauf konnte daher gemäß § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG in nichtöffentlicher Sitzung entschieden werden.

Der Spruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm § 3 der VerordnungBGBl. II Nr. 518/2013 idF BGBl. II Nr. 8/2014 iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008.

Wien, am 27. August 2014

Schlagworte

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9Baurecht Nachbar

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2014:2013050009.X00

Im RIS seit

10.10.2014

Zuletzt aktualisiert am

13.10.2014

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at