jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1999/11/9 99/05/0026

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.11.1999

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;
L82259 Garagen Wien;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §40 Abs1;
AVG §8;
BauO Wr §134 Abs3 idF 1992/034;
BauO Wr §134a idF 1992/034;
BauO Wr §134a lita idF 1992/034;
BauO Wr §134a lite idF 1992/034;
BauO Wr §134a;
BauO Wr §16 Abs2 idF 1993/049;
BauO Wr §5 Abs4 litp idF 1976/018;
BauO Wr §69 Abs1 litm idF 1992/048;
BauO Wr §69 Abs2 idF 1992/048;
BauO Wr §70 Abs1 idF 1992/034;
BauO Wr §79 Abs6 idF 1976/018;
BauO Wr §84 Abs3 idF 1976/018;
BauRallg;
GaragenG Wr 1957 §6 Abs1 idF 1975/007;
VwGG §34 Abs1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Bernegger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Rätin Dr. Gritsch, über die Beschwerde 1. der Komplex VerwaltungsgesmbH und 2. der Mag. Ulrike Broesigke-Zobl, beide in Wien, beide vertreten durch den

Drittbeschwerdeführer, sowie 3. des Dr. Bertram Broesigke, Rechtsanwalt in Wien VI, Gumpendorfer Straße 14, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 15. Dezember 1995, Zl. MD-VfR - B XIX - 72, 73 und 74/95, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: Dr. Thomas Gruber in Wien, vertreten durch Hule & Heinke, Rechtsanwälte KEG in Wien I, Goldschmiedgasse 5), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben der Bundeshauptstadt Wien insgesamt Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von S 13.040,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Ansuchen vom 17. März 1993, eingelangt bei der Behörde am 17. März 1994, beantragte die mitbeteiligte Partei die Erteilung der Baubewilligung für ein Einfamilienhaus auf dem Grundstück Nr. 268/6, EZ 227, KG Unterdöbling (Formanekgasse 56). Das Baugesuch war mit der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen (Bescheid der Magistratsabteilung 37/V vom 19. April 1993) belegt. Beantragt wurde die Bewilligung der Errichtung eines Einfamilienhauses mit einem Kellergeschoß, in dem sieben Garagenplätze vorgesehen sind, einem Erdgeschoß, ersten Obergeschoß und einem Dachgeschoß. Die Beschwerdeführer sind Eigentümer der an die zu bebauende Liegenschaft angrenzenden Grundstücke Formanekgasse 57 und 60.

Nach den bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen ist die offene oder gekuppelte Bebauungsweise zulässig, die Gebäudehöhe ist mit 7,50 m festgesetzt, die Zulässigkeit der Nebengebäude ist mit 20 m2 beschränkt, außerhalb der bebaubaren Fläche ist die gärtnerische Gestaltung vorgeschrieben.

Das Bauvorhaben sieht eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 18 cm im Mittel vor. Die für Stadtbildfragen zuständige Magistratsabteilung 19 hat am 16. Mai 1994 ausgeführt, dass der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe im Stiegenhaus und Erkerbereich gemäß § 69 Abs. 1 lit. m BO zugestimmt werde, da die dargestellten kubischen Bauteile in ausgewogenen Proportionen zueinander stünden und eine harmonische Gesamtposition ergäben. Eine zulässige Bebauung mit 45-grädigen Steildächern auf derselben Grundfläche würde eine Vergrößerung des Bauvolumens bedeuten und dementsprechend massiv in Erscheinung treten. Das vorliegende Projekt erhalte durch die abgestufte Bauweise einen zurückhaltenden schlichten Charakter, der durch Fensterproportionen und Wandstruktur und -farbe konsequent fortgeführt werde.

Die Baubehörde erster Instanz beraumte mit Kundmachung vom 14. Juli 1994 eine mündliche Verhandlung für den 24. August 1994 an, zu der die Beschwerdeführer als Anrainer unter Hinweis auf die Präklusionsfolgen des § 42 AVG geladen wurden. Die Beschwerdeführer brachten mit ihren schriftlichen Einwendungen am 9. bzw. 23. August 1994 vor, dass das Bauvorhaben unzulässig sei, da der Bauplatz über kein Fahnengrundstück mit einer Mindestbreite von 3 m verfüge, weil sich das Fahnengrundstück sowohl in der Natur als auch laut Plan des Grundbuches auf eine Breite von 2,4 m verenge. Damit sei eine allfällige Bauführung mit einer unzumutbaren Belästigung der Anrainer verbunden, da Baufahrzeuge nicht zufahren könnten, überdies sei auch allfälligen Einsatzfahrzeugen eine Zufahrt nicht möglich. Die Beschwerdeführer sprachen sich gegen die Abweichung von den Bebauungsvorschriften gemäß § 69 BO aus, da in der gesamten Umgebung lediglich die zulässige Bauhöhe einhaltende Einfamilienhäuser vorhanden seien. Die geplante Zufahrt bringe eine unzumutbare Lärm- und Geruchsbelästigung der Anrainer mit sich, es sei zu berücksichtigen, dass eine Gartenwidmung vorliege, mit welcher auch die geplante Gerätehütte im Widerspruch stehe. Während der Verhandlung schlossen sich die Zweitbeschwerdeführerin und der Drittbeschwerdeführer, deren Grundstück Nr. 298/5 südlich an das zu bebauende Grundstück angrenzt, den Einwendungen weiterer Anrainer im Bezug auf die Überschreitung der Fluchtlinien durch das Bauvorhaben an.

Die für Umweltschutzfragen zuständige Magistratsabteilung 22 erklärte in ihrer Stellungnahme vom 28. September 1994, dass es infolge der geringen Stellplatzanzahl und auch der kurzen Verweildauer der Autos bei der Zufahrt zu diesen Garagenstellplätzen zu keinen nennenswerten Immissionen sowohl der Luft als auch des Lärms komme und damit die Wohnqualität nicht beeinträchtigt werde. Zusätzlich werde empfohlen, entlang der Zufahrt einen geräuschmindernden Belag vorzusehen. Die Vertreterin der für das Gesundheitswesen zuständigen Magistratsabteilung 15 führte in ihrer Stellungnahme vom 10. Jänner 1995 aus, es seien durch die Benützung der

sieben Stellplätze keine nennenswerten Belastungen durch Lärm und Abgase zu erwarten. Eine Gesundheitsgefährdung sei somit sicher auszuschließen. Um die Belästigungen durch zufahrende Autos möglichst zu minimieren, werde auf die Empfehlung der MA 22 (geräuschmindernder Belag) nochmals hingewiesen. Zusätzlich könnte als Sichtschutz eine Begrünung entlang des Zufahrtsweges vorgesehen werden. Der Vertreter der für die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen zuständigen MA 37/V gab mit Stellungnahme vom 5. September 1994 an, dass sich auf Grund des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes für die bebaubare Fläche eine Breite von ca. 30 m ergebe. Im Plan zur Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen sei eine Breite von ca. 29 m eingetragen worden.

Die Baubehörde erster Instanz beraumte eine weitere mündliche Verhandlung für den 3. März 1995 an, in der die eingeholten Stellungnahmen erörtert wurden, die Zweit- und Drittbeschwerdeführer präzisierten ihre bisherigen Einwendungen dahingehend, dass der gültige Flächenwidmungsplan für das gegenständliche Grundstück sowie das Nachbargrundstück Nr. 293/11 (bei gekuppelter Bauweise) eine bebaubare Gesamtbreite von 29 m aufweise, die etwas größere bebaubare Fläche befinde sich auf dem Nachbargrundstück, sodass für den Bauwerber eine verbaubare Breite von maximal 14,5 m verbleibe. Unter Zugrundelegung eines einzuhaltenden Dreimeterabstandes zu der Liegenschaft Nr. 293/11 ergebe sich eine bebaubare Breite von 11,5 m; der Bauwerber habe bei seinem Projekt tatsächlich eine Breite von 13 m angenommen, sodass das Projekt die bebaubare Fläche laut Flächenwidmungsplan um 1 1/2 m in Richtung Osten überschreite. Nach dem Flächenwidmungsplan weise die zu bebauende Fläche eine Länge von 10 m auf. Tatsächlich habe der Bauwerber eine Länge von 12,5 m bei seinem Bauvorhaben vorgesehen, sodass die Baufluchtlinie um 2,5 m in Richtung Süden überschritten werde.

Mit Bescheid vom 19. Juli 1995 erklärte der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 19. Bezirk gemäß § 69 Abs. 1 lit. m der Bauordnung für Wien die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe von 7,50 m um 0,18 m im Mittel als zulässig. Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 37, vom 1. September 1995 wurde dem Mitbeteiligten gemäß § 17 in Verbindung mit § 69 Abs. 3 der Bauordnung für Wien auf Grund der mit Bescheid vom 19. April 1993 bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen sowie auf Grund der mit Bescheid vom 19. Juli 1995 bewilligten Abweichungen von Bebauungsvorschriften die Baubewilligung für ein unterkellertes, dreigeschossiges Einfamilienhaus mit sieben KFZ-Stellplätzen und einer Gerätehütte an der südlichen Grundgrenze erteilt.

Die Beschwerdeführer erhoben Berufung gegen den Baubewilligungsbescheid vom 1. September 1995, die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vom 19. April 1993 sowie den Bescheid des Bauausschusses des 19. Bezirkes vom 19. Juli 1995. Hinsichtlich der Überschreitung der Baufluchtlinien beantragten sie die Beiziehung eines Sachverständigen aus dem Gebiet des Vermessungswesens.

Mit Bescheid vom 15. Dezember 1995 hat die belangte Behörde die Berufungen der Beschwerdeführer gegen die drei genannten Bescheide als unbegründet abgewiesen und die angefochtenen Bescheide bestätigt.

Die gegen diesen Bescheid erhobene Beschwerde der Beschwerdeführer hat der Verfassungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 3. Oktober 1998, B 608/96-16, abgewiesen und dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung darüber abgetreten, ob die Beschwerdeführer durch den angefochtenen Bescheid in einem sonstigen Recht verletzt worden sind. Zusammengefasst kam der Verfassungsgerichtshof zu dem Schluss, er teile nicht die Bedenken der Beschwerdeführer gegen die Verfassungsmäßigkeit des § 134a BO in der Fassung LGBl. Nr. 34/1992, wonach Bestimmungen des § 16 Abs. 1 und 2 BO über die Gestalt und Größe eines Bauplatzes einschließlich der Regelung über die Breite des Verbindungsstreifens mit der Verkehrsfläche keine Nachbarrechte einräumten; für die Nachbarn seien diese Bestimmungen ohne Bedeutung.

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

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten sowie das hier interessierende Plandokument Nr. 5780 vorgelegt und in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt. Auch die mitbeteiligte Partei hat in ihrer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 9 Abs. 7 BO ist eine abgesonderte Berufung gegen den Bescheid, durch den die Bebauungsbestimmungen bekannt gegeben werden, nicht zulässig. Eine Berufung kann nur mit der Berufung gegen einen Bescheid verbunden werden, der sich auf die Bekanntgabe oder Verweigerung der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen stützt.

Die Zweitbeschwerdeführerin und der Drittbeschwerdeführer haben rechtzeitig, das heißt in der Verhandlung vom 24. August 1994, eingewendet, dass das Bauvorhaben mit oberirdischen Bauteilen die Baufluchtlinien unzulässigerweise überschreite. Die Baufluchtlinien, die die unmittelbar bebaubare Fläche ausweisen, wurden mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37/V, vom 19. April 1993 in der Weise bekannt gegeben, dass diese in den einen Bestandteil des Baubewilligungsbescheides bildenden Lageplan eingezeichnet wurden. Die aus dem Plandokument Nr. 5780 abzuleitenden Baufluchtlinien lassen den Verlauf der ca. 30 m langen Baufluchtlinie in Verlängerung der Vorderkante des Gebäudes auf Grundstück Nr. 293/11 parallel zur Grundgrenze und in einem Abstand von ca. 46 m zur Baulinie Formanekgasse erkennen. Die belangte Behörde führt dazu aus, dass mit Rücksicht darauf, dass die Baufluchtlinie auf dem Grundstück Nr. 293/11 rund 14 m Länge in Anspruch nehme, somit für den Bauplatz des Mitbeteiligten eine ca. 16 m lange Baufluchtlinie in Richtung der rechten Grundgrenze verbleibe. Die Annahme, wonach die Baufluchtlinie auf dem Grundstück Nr. 293/11 nur rund 14 m Länge in Anspruch nehme, ergibt sich sowohl aus dem vom Beschwerdeführer eingereichten Lageplan und der darin eingetragenen Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen, als auch aus dem Plan, der der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen angeschlossen war, aber nicht aus dem Plandokument Nr. 5780, das vielmehr den Anschein erweckt, es wäre die südliche Baufluchtlinie auf dem Grundstück Nr. 293/11 geringfügig länger, als die Fortsetzung dieser Baufluchtlinie auf dem zu bebauenden Grundstück. Das Bauvorhaben weist im Bereich der südlichen Baufluchtlinie eine Gebäudelänge von 13 m und, da die offene Bauweise gewählt wurde, einen westlichen Seitenabstand von 3 m aus. Daher entspräche das Vorhaben nur dann dem Plandokument, wenn dem Bauwerber tatsächlich eine 16 m lange südliche Baufluchtlinie zur Verfügung stünde. Die östliche Baufluchtlinie beträgt, gemessen aus dem Plandokument, ca. 10 m. In den bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen ist die Länge dieser Baufluchtlinien mit ca. 12,20 m ausgewiesen. Das Bauvorhaben schöpft auch in diesem Bereich die bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen fast zur Gänze aus. Nun ist der Unterschied zwischen den aus dem Plandokument heraus gemessenen ca. 10 m und den bekanntgegebenen Baufluchtlinien in einer Länge von über 12 m und der Verteilung der südlichen Baufluchtlinie auf die beiden Grundstücke beachtlich, wobei der Verwaltungsgerichtshof nicht verkennt, dass bei einem Maßstab von 1 : 2000 Ungenauigkeiten vor allem im Bereich der Strichbreite gegeben sein können, allerdings nicht in einem so großen Ausmaß, wie im Beschwerdefall, weil auch der Verwaltungsgerichtshof mit den ihm zur Verfügung stehenden Mitteln bei der Nachmessung von den äußeren Strichkanten ausgegangen ist. Gemäß § 134 a BO werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, durch in der Folge taxativ aufgezählte Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutze dienen, begründet. Dies bedeutet, dass trotz eines (allfälligen) Verstoßes gegen eine unter § 134 a BO subsumierbare baurechtliche Vorschrift auf die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht zu erkennen ist, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte des Nachbarn nicht eingegriffen werden kann (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 29. April 1997, Zl. 96/05/0085). Nach dem Lageplan können die Zweitbeschwerdeführerin und der Drittbeschwerdeführer von der allfälligen unrichtigen Wiedergabe der östlichen Baufluchtlinie nicht in ihren Rechten verletzt sein, da ihr Grundstück nicht so weit nach Osten reicht; es endet bei einer Länge der südlichen Baufluchtlinie von ca. 6 m. Durch die allfällige unrichtige Wiedergabe der nördlichen Baufluchtlinie können diese Beschwerdeführer ebenfalls in keinen Rechten verletzt sein, da ihr Grundstück südlich der zu bebauenden Liegenschaft situiert ist. Diese beiden Baufluchtlinien dienen daher im Sinne des § 134 a BO nicht dem Schutz dieser Beschwerdeführer, sodass selbst im Falle einer unrichtigen Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen hinsichtlich dieser beiden Baufluchtlinien weder die Rechtsrüge noch der von den Beschwerdeführern aufgezeigte Verfahrensmangel durch Unterlassung der Beiziehung eines Sachverständigen für das Vermessungswesen zu einer Aufhebung des angefochtenen Bescheides führen konnte.

Die südliche, zu diesen Beschwerdeführern gerichtete bekanntgegebene Baufluchtlinie hält aber den auch aus dem Plandokument entnehmbaren Abstand von 46 m zur Formanekgasse ein, sodass in dem Bereich, in dem die bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen dem Schutz dieser Beschwerdeführer dienen, die Bebauungsbestimmungen in der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen richtig sind.

Die Erstbeschwerdeführerin ist im Hinblick auf die Baufluchtlinien präkludiert. Da die Präklusion auch vom Verwaltungsgerichtshof zu beachten ist, ist die Beschwerde der Erstbeschwerdeführerin im Bezug auf die geltend gemachte Überschreitung der Baufluchtlinien im Ergebnis abzuweisen.

Zu den Abweichungen von den Bebauungsvorschriften in Bezug auf die Gebäudehöhe:

Gemäß § 69 Abs. 1 der Bauordnung für Wien in der im Beschwerdefall maßgebenden Fassung der Novelle LGBl. Nr. 48/1992 hat die Behörde für einzelne Bauvorhaben nach Maßgabe des Abs. 2 über die Zulässigkeit folgender Abweichungen von den Bebauungsvorschriften zu entscheiden:

"...

m) das Überschreiten der gemäß § 5 Abs. 4 lit. h und gemäß § 77 Abs. 4 lit. a bestimmten sowie der bauklassenmäßigen Gebäudehöhe in allen Bauklassen, wenn das Interesse an der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt; hiebei darf das vom Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt werden."

Zufolge Abs. 2 dieser Gesetzesstelle darf durch Abweichungen nach Abs. 1 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 lit. a bis o 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.

Im Zusammenhang mit der Entscheidung über die Ausnahme gemäß Abs. 1 lit. m der wiedergegebenen Gesetzesstelle hat die belangte Behörde in der Begründung des angefochtenen Bescheides zutreffend darauf hingewiesen, dass eine wesentliche Abweichung nur dann zu Recht behauptet werden könne, wenn der Abweichung eine den derzeit geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz innewohne und sich eine solche Tendenz anhand des vorliegenden Bauvorhabens aber nicht erkennen lässt. Die Abweichung vom Bebauungsplan um im Mittel 18 cm ist im vorliegenden Fall geringfügig. Auf die Bebaubarkeit der Nachbarliegenschaften hat die Bewilligung zur Überschreitung der vom Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhe keinen Einfluss. Ein störender Einfluss auf das örtliche Stadtbild ist auf Grund der Stellungnahme der für das Stadtbild zuständigen MA 19 auszuschließen und eine grundlegende Veränderung der vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigten Flächennutzung ist nicht gegeben. In der Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 vom 16. Mai 1994 wurde der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe im Stiegenhaus- und Erkerbereich zugestimmt, da die dargestellten kubischen Bauteile in ausgewogenen Proportionen zueinander stünden und eine harmonische Gesamtkomposition ergäben. Nach Auffassung dieser Magistratsabteilung überwiegt das Interesse an der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes. Zutreffend konnte daher die belangte Behörde davon ausgehen, dass die im § 69 Abs. 1 lit. m und Abs. 2 BO genannten Gründe vorlagen. Auf Grund der mit Recht erteilten Ausnahmebewilligung nach § 69 Abs. 1 lit. m BO konnten daher die Beschwerdeführer durch das die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe um 0,18 m überschreitende Bauvorhaben nicht in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt sein.

Zur Berufung gegen die Erteilung der Baubewilligung:

Wie schon in der Sachverhaltsdarstellung ausgeführt, haben die Beschwerdeführer ihre Berufungen gegen alle drei erstinstanzlichen Bescheide eingebracht. Aus Gründen der Übersichtlichkeit behält der Verwaltungsgerichtshof diese Gliederung bei.

Die Berufungsgründe gegen die Erteilung der Baubewilligung (allgemein) wurden in der Beschwerde aufrecht erhalten. Neben der Verletzung in Bezug auf die Gebäudehöhe, die schon oben behandelt wurde, wird die Abstandsverletzung zu Grundgrenzen der Beschwerdeführer, die Überschreitung der flächenmäßigen Ausnutzbarkeit und die Überschreitung der zulässigen Immissionen geltend gemacht.

Das Bauvorhaben hält die bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen ein, die südliche Baufluchtlinie wird auch nicht überschritten; dadurch, dass allenfalls die östliche und die nördliche Baufluchtlinie überschritten werden, werden aber die Zweitbeschwerdeführerin und der Drittbeschwerdeführer in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten nicht verletzt.

Soweit die Beschwerdeführer die Errichtung der Tiefgarage deshalb als unzulässig bekämpfen, weil sie unterhalb einer gärtnerisch auszugestaltenden Fläche ausgeführt werden soll, sind sie durch das bewilligte Vorhaben in keinem subjektiv-öffentlichen Recht verletzt worden, weil dies nur im Fall von Hochbauten in Frage kommt (vgl. das hg.

Erkenntnis vom 26. April 1994, Zl. 93/05/0298). Der Bereich der Tiefgarage liegt unter der Erde und wird begrünt, sodass die im Plandokument für den Bauplatz des mitbeteiligten Bauwerbers festgesetzte gärtnerische Gestaltung nicht behindert wird. Dass unterirdische Bauten nur in einem bestimmten Ausmaß über die Baufluchtlinien hervorragen dürften, ist der Festsetzung "G" nicht zu entnehmen. Zutreffend hat schon die belangte Behörde auf das hg. Erkenntnis vom 15. Juni 1976, Zl. 229/76, verwiesen, wonach hinsichtlich unterirdischer Bauteile der Nachbar eine Abstandsverletzung nicht mit Recht geltend machen kann.

Das Bauvorhaben sieht an der südlichen Grundgrenze die Errichtung einer Gerätehütte im Ausmaß von 19,80 m2 vor. Gemäß § 82 Abs. 4 BO dürfen Nebengebäude, deren Gebäudehöhe nicht mehr als 2,50 m und deren Firsthöhe nicht mehr als 3,50 m beträgt, sofern sie in einer Tiefe von mindestens 10 m ab der Vorgartentiefe errichtet werden, auch auf den kraft Gesetzes oder des Bebauungsplanes ansonsten unbebaut zu belassenden Flächen errichtet werden; dem steht auch die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung von Grundflächen nicht entgegen. Diesen Anforderungen entspricht das als Gerätehütte bezeichnete Nebengebäude, weil als bebaute Fläche die senkrechte Projektion des Gebäudes einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten auf eine waagrechte Ebene gilt (§ 80 Abs. 1 BO). Die so verbaute Fläche des Nebengebäudes beträgt nach den Einreichplänen 9 m mal 2,20 m, somit 19,80 m2. Dieses Ausmaß entspricht bei einer Größe des Bauplatzes von 810 m2 sowohl der Bestimmung des § 82 Abs. 2 BO als auch der Bestimmung des Bebauungsplanes, wonach für die Errichtung von Nebengebäuden die bebaubare Fläche mit maximal 20 m2 pro Bauplatz festgelegt ist.

Gemäß § 6 Abs. 6 BO dürfen in Wohngebieten im Wesentlichen nur Wohngebäude errichtet werden. Im gegenständlichen Bauvorhaben soll aber eine Tiefgarage mit sieben Kraftfahrzeugen errichtet werden, durch die jedenfalls mehr Stellplätze geschaffen werden, als der Verpflichtung des § 36 des Wr. Garagengesetzes entspricht. Die tatsächlich geplante Abstellfläche wäre sogar, wie die Beschwerdeführer zutreffend ausführen, für mehr Kraftfahrzeuge ausreichend, allerdings nicht für die behaupteten vierzehn.

Nach § 6 Abs. 1 des Wr. Garagengesetzes muss jede Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen so beschaffen sein, dass eine Gefährdung ihrer Benützer, der Bewohner derselben Liegenschaft oder der Nachbarn durch giftige Gase oder Dämpfe, durch Brand oder durch Explosion sowie eine das nach der festgesetzten Widmung zulässige Ausmaß übersteigende Belästigung der Bewohner derselben Liegenschaft oder der Nachbarn durch Lärm, üblen Geruch oder Erschütterung nicht zu erwarten ist.

Das gegenständliche Wohngebäude weist nach dem eingereichten Plan eine Küche, zwei Bäder und mehrere Wohn- und Schlafzimmer aus. Es ist damit, schon im Hinblick auf das Vorhandensein nur einer Küche, als Einfamilienwohnhaus zu qualifizieren, auch wenn es großzügig geplant ist. Das Erfordernis mehrerer Garagenabstellplätze hat der mitbeteiligte Bauwerber mit dem Vorhandensein mehrerer Oldtimer begründet. Ausgehend von dem plangemäß belegten Umstand, dass es sich um ein Einfamilienwohnhaus handelt, konnten der umwelttechnische Sachverständige in seiner Stellungnahme vom 28. September 1994 und die medizinische Sachverständige mit ihren Ausführungen vom 10. Jänner 1995 davon ausgehen, dass bei der Zufahrt zu diesen Garagenplätzen ein Überschreiten des nach § 6 Abs. 1 WGG zulässigen Ausmaßes der Belästigung der Nachbarn durch Lärm, üblen Geruch oder Erschütterungen nicht anzunehmen ist. Wenn, wie die Beschwerdeführer befürchten, das Bauvorhaben in Zukunft insofern abgeändert werden könnte, als das Gebäude in ein Mehrfamilienwohnhaus umgebaut würde oder eine gewerbliche Verwendung der Garage erfolgte, so wären diese Änderungen durch die vorliegende Baubewilligung nicht gedeckt.

Insoferne die Beschwerdeführer ausführen, der Zufahrtsweg verenge sich in der Natur auf eine Breite von 2,35 m und verstoße damit gegen § 16 Abs. 2 BO, ist dazu festzustellen, dass, wie schon der Verfassungsgerichtshof ausgeführt hat, § 16 Abs. 2 BO kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht normiert, wozu auch auf das zur Vorläuferbestimmung ergangene hg. Erkenntnis vom 16. März 1964, Slg. Nr. 6272/A, zu verweisen ist.

In der Verfahrensrüge tragen die Beschwerdeführer vor, es habe keine örtliche Bauverhandlung stattgefunden, weil die Verhandlung vom 24. August 1994 zwar auf der Liegenschaft, wegen heftigen Gewitterregens aber in einer Garage durchgeführt wurde. Diesem Vorbringen ist zu entgegnen, dass weder das AVG noch die Bauordnung für Wien die Durchführung einer mündlichen Verhandlung auf dem Bauplatz selbst vorschreiben.

Zusammengefasst ist also festzustellen, dass die Beschwerde zur Gänze gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen war.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 9. November 1999

Schlagworte

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Abstandsvorschriften BauRallg5/1/1
Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Schutz vor Immissionen BauRallg5/1/6
Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1999:1999050026.X00

Im RIS seit

02.07.2001

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at