jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Lvwg Erkenntnis 2020/2/28 VGW-111/068/2226/2015, VGW-111/V/068/2227/2015, VGW-111/V/068/2228/2015

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.02.2020

Entscheidungsdatum

28.02.2020

Index

L82009 Bauordnung Wien
40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

BauO Wr §134a
AVG §8

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

gekürzte Ausfertigung

gemäß § 29 Abs. 5 VwGVG

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Mag. Hohenegger über die Beschwerden der Frau A. B. (vormals: C.), Frau Mag. D. C. und Herrn Mag. E. F. gegen den Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - ..., vom 25.11.2014, Zl. MA37/4-2014-89, mit welchem über den Antrag von Herrn Mag. E. F., Frau A. C. und Frau Mag. D. C. festgestellt wurde, dass diesen hinsichtlich der Liegenschaft in Wien., G.-GASSE ONr. 6 betreffend der mit Bescheid vom 24.10.2014 zur Zahl MA 37/4-2014-89 erteilten baubehördlichen Genehmigung von Bauführungen abweichend vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel) keine Parteistellung zukomme und die Beschwerde wegen Verletzung der Entscheidungspflicht eingestellt wurde, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 7.12.2018, durch Verkündung,

zu Recht e r k a n n t:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 i.V.m. 2 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz – VwGVG wird den Beschwerden der Beschwerdeführerinnen A. B. (vormals: C.) und Mag. D. C. stattgegeben und festgestellt, dass sie Parteistellung im Planwechselverfahren haben.

II. Gemäß § 28 Abs. 1 i.V.m. 2 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz – VwGVG wird die Beschwerde des Mag. E. F. als unbegründet abgewiesen.

III. Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz – VwGG eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz – B-VG unzulässig.

I. E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e:

1. Verfahrensgang:

1.1. Verfahren vor der belangten Behörde:

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - ... (im Folgenden: belangten Behörde) vom 18.12.2008, Zl. MA 37/1-01/2008 und dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichts Wien vom 10.7.2014, GZ. VGW-111/077/11704/2014,-42 wurde in Wien, G.-Gasse ONr. 6, Gst.Nr. 5/7 in EZ 2 der Kat. Gem. H. die Errichtung eines Gebäudes bewilligt.

In weiterer Folge wurde von der Bauwerberin ein Antrag auf 1. Planwechsel bei der belangten Behörde eingebracht.

Mit Schreiben vom 20.8.2014 beantragten die Anrainer A. und D. C. und E. F. (im Folgenden: Beschwerdeführer, BF) im Wesentlichen Parteistellung im Planwechselverfahren mit folgendem Vorbringen:

„Eine Augenscheins-Kontrolle der Baulichkeiten des Bauwerbers in G.-Gasse 6, K.-gasse 5 und K.-gasse 7 ergab wesentliche Abweichungen vom bewilligten Bauvolumen bzw. von den bewilligten Abmessungen.

1) Die Balkone im 1. OG wurden sowohl straßen- als auch gartenseitig wesentlich größer ausgeführt als genehmigt.

2) Der Aufzugsschacht wurde – naturgemäß in allen Geschoßen (!) – um ca. 1,5m in Richtung Straße verschoben errichtet, sodaß in der Folge das genehmigte Bauvolumen (straßenseitig) in den Dachgeschoßen wesentlich vergrößert worden ist.

3) Die Erker im 1. OG/1. DG sowohl straßen- als auch gartenseitig wurden nicht mit einem Schrägdach wie bewilligt ausgeführt sondern wurden bis zur darüberliegenden Geschoßdecke erhöht und es wurden sogar darauf noch Attiken (für Terrassen-Nutzung?) errichtet. Dadurch ist die Oberkante der Erker(volumina) deutlich erkennbar wesentlich höher als genehmigt, das Erkervolumen ist daher neu nachzuweisen. Weiters wird in der Folge die an dieser Stelle in den Plänen dargestellte Gebäudehöhe (Abwicklung) höher als genehmigt, es ist daher auch die Gebäudehöhe einem neuen Nachweis zuzuführen.

Da sich die oa. Abweichungen vom Konsens auf alle Geschoße beziehen, erachten wir für die Zulassung einer weiteren Bautätigkeit (abgesehen vom Kellergeschoß und an der Garagenrampe) keinen Raum.

Da die oa. Abweichungen Nachbarrechte (Ausnutzbarkeit, Gebäudehöhe, etc.) betreffen, beantragen wir der rechtlichen Vorsicht halber Parteienstellung für die o.a. Nachbarn in einem etwaigen Planwechselverfahren.“

Mit Planwechselbewilligungsbescheid der belangten Behörde vom 24.10.2014 wurden Bauführungen abweichend vom bewilligten Bauvorhaben genehmigt.

Mit Bescheid vom 25.11.2014, Zl. MA 37/4-2014-89 stellte die belangte Behörde fest, dass den Beschwerdeführern hinsichtlich der Liegenschaft in Wien, G.-Gasse 6 betreffend der mit Bescheid vom 24.10.2014 zur Zahl MA 37/4-2014-89 erteilten baubehördlichen Genehmigung von Bauführungen abweichend vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel) keine Parteistellung zukommt.

Mit Schreiben vom 22.12.2014 erhoben die Anrainer A. C., Mag. D. C. und Mag. E. F. dagegen Beschwerde ans Verwaltungsgericht Wien mit folgendem Vorbringen:

„zu den Nachbarrechten – zu Parteistellung:

Das oa Projekt 1. Planwechsel beinhaltet u.a.

a) die nicht unwesentliche Vergrößerung der Dachgaube,

b) die Errichtung von Baulichkeiten in der unbedingt freizuhaltenden 3 m-Abstandsfläche.

Beide Vorhaben sind nach § 60 genehmigungspflichtig und erzeugen Nachbarrechte iSd § 134 Abs. 3 und 4 sowie 134 Abs. 1 lit. a, b und c. Die Nachbarrechte sind von einer etwaigen Genehmigungsfähigkeit selbst völlig unabhängig zu

beurteilen, es genügt gemäß ständiger Judikatur schon allein die Möglichkeit der Beeinflussung von Nachbarrechten zur Begründung einer Parteienstellung der Nachbarn.

Dem mündlich geäußerten Einwand der belangten Behörde bei der Vergrößerung der Gaube handelt es sich nicht um einen „Zubau" iSd § 60 Abs. 1 lit. a sei entgegnet, dass sich aus diesem Sachverhalt keine Gesichtspunkte zur Beurteilung des Vorhandenseins von Nachbarrechten ableiten lassen. Nachbarrechte können nicht nur entstehen bei Vorhaben gemäß § 60 Abs. 1 lit. a sondern auch bei Vorhaben gemäß lit. b und c.

Dem mündlich geäußerten Einwand der belangten Behörde „ein Stiegenlauf wäre quasi als Freitreppe iSd § 84 Abs. 2 lit. b genehmigungsfähig" sei entgegen gehalten, dass sich auch daraus keine Gesichtspunkte für die Beurteilung des Vorliegens von Nachbarrechten ableiten lassen.

Es sei explizit darauf hingewiesen, dass beide oa Planinhalte bzw. Projektinhalte in der Begründung zur Ablehnung der Parteienstellung „verschwiegen" werden.

Wir beantragen daher die Aufhebung des oa Bescheides und die Zuerkennung der Parteienrechte im 1. Planwechselverfahren.

Der Vollständigkeit halber weisen wir auf unserer parallel zu diesen Beschwerdeverfahren laufenden Beschwerde vom 7.11.2014 gegen die 1. Planwechselgenehmigung vom 28.10.2014 und die dazu heutigen Tag eingebrachte Beschwerdeergänzung vom 22.12.2014 hin und regen an, die beiden Verfahren zum besseren Verständnis zusammenzulegen."

Die belangte Behörde nahm von der Erlassung einer Beschwerdevorentscheidung Abstand und legte die Beschwerde vom 22.12.2014 samt Verwaltungsakt mit Schreiben vom 17.2.2015 dem Verwaltungsgericht Wien (VGW) vor, wo sie am 25.2.2015 eingelangt ist.

1.2. Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Wien:

Mit hg. Auftrag vom 31.10.2018 wurde Herr OStBR DI L. im gegenständlichen Beschwerdeverfahren als Amtssachverständiger (ASV) beigezogen und ihm der Auftrag erteilt gutachterlich festzustellen,

1. ob weniger als der maximal zulässige Umriss verbaut wird;
2. ob sich die Kubatur des Gebäudes am Planwechselbewilligungsplan vergrößert hat;
3. ob die vergrößerte Dachgaube im fiktiven Gebäudeumriss noch Deckung findet;
4. ob durch den Planwechsel die Gebäudehöhe an einer EZ 3 oder EZ 9 zugewandten Front verändert wird;
5. ob durch den Planwechsel der Seitenabstand zur Liegenschaft EZ 3 oder EZ 9 verkleinert wird;
6. ob durch den Planwechsel der Lichteinfall zur Liegenschaft EZ 3 oder EZ 9 verringert werden kann;
7. ob aufgrund des vorliegenden Planwechselbewilligungsantrags die Möglichkeit der Berührung von Nachbarrechten hinsichtlich EZ 3 (BF F.) oder EZ 9 (BF C.) ausgeschlossen werden kann;

Am 4.12.2018 erstattete der ASV auftragsgemäß Befund und Gutachten wie folgt:

„[...] Im Auftrag des Verwaltungsgerichtes Wien wird folgendes bautechnisches Gutachten erstattet:

Auftrag

Beauftragt wurde die Beantwortung folgender Fragen:

1. ob weniger als der maximal zulässige Umriss verbaut wird;
2. ob sich die Kubatur des Gebäudes am Planwechselbewilligungsplan vergrößert hat;
3. ob die vergrößerte Dachgaube im fiktiven Gebäudeumriss noch Deckung findet (VwGH v. 16.12.2008, 2007/05/0155 (dem Akt beiliegend));
4. ob durch den Planwechsel die Gebäudehöhe an einer EZ 3 oder EZ 9 zugewandten Front verändert wird;
5. ob durch den Planwechsel der Seitenabstand zur Liegenschaft EZ 3 oder zu EZ 9 verkleinert wird;
6. ob durch den Planwechsel der Lichteinfall zur Liegenschaft EZ 3 oder zu EZ 9 verringert werden kann;

7. ob Sie aufgrund des vorliegenden Planwechselbewilligungsantrags die Möglichkeit der Berührung von Nachbarrechten hinsichtlich EZ 3 (BF F.) oder der Eigentümer von EZ 9 (BF C.) ausschließen können;

Grundlagen und Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Beurteilung herangezogen:

1. Flächenwidmungs- und Bebauungspläne bzw. Plandokumente:

PD .., Gemeinderatsbeschluss vom 22.10.2004, Pr.Zl. ...

2. Bescheide der MA 37:

MA 37/4-2014-89 (Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel und Zubau) Planwechselbewilligung sowie dazugehörender Plan mit Genehmigungsvermerk vom 24.10.2014)

3. Bauordnung für Wien und deren Nebengesetze

Befund

Folgende Bebauungsbestimmungen sind in dem betroffenen Teil der Liegenschaft entsprechend dem gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD ... festgesetzt:

An der G.-Gasse ist hinter der Baulinie ein 5,0 m breiter gärtnerisch auszugestaltender Vorgarten und daran anschließend ein 15,0 m breiter bebaubarer Streifen mit der Widmung „W, Bkl. eins, 7,5 m, offen“, festgelegt.

An den Gebäudefronten, die unmittelbar an einer Baulinie liegen, ist die Errichtung von Erkern und vorragenden Loggien bei Straßenbreiten von 16,0 m und weniger bis zu einer Ausladung von 0,6 m, bei Straßenbreiten über 16,0 m bis zu einer Ausladung von 0,8 m zulässig.

Der oberste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht mehr als 4,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.

Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überragen.

Pro Bauplatz dürfen Nebengebäude mit einer Gesamtfläche von maximal 30,0 m² errichtet werden. Flachdächer von Nebengebäuden sind ab einer Größe von 5,0 m² und bis zu einer Neigung von 5 Grad zu begrünen. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.

In jenen Bereichen, für welche die gärtnerische Ausgestaltung (G) vorgeschrieben ist, ist die Errichtung von unterirdischen Baulichkeiten in einem Ausmaß von maximal 25 % dieser Grundflächen je Bauplatz zulässig. Bei der Errichtung von unterirdischen Baulichkeiten sind Vorkehrungen zu treffen, dass eine (den Regeln der Gartenbautechnik entsprechende) Erdschüttung in einer Mindesthöhe von 40,0 cm aufgebracht werden kann.

Auf den mit BB1 gekennzeichneten Flächen darf je Bauplatz nur ein Gebäude mit einer bebauten Fläche von maximal 200 m² errichtet werden.

Bewilligt wurde in sämtlichen Geschossen die Änderung der Raumeinteilung und der Fensteraufteilung. Die Kubatur des Gebäudes wurde im Bereich des Daches und an der Nordfassade reduziert.

Das Wohnhaus beinhaltet anstatt der ursprünglich geplanten vier Wohnungen nunmehr drei Wohnungen. Weiters soll der Aufzugsschacht lediglich bis in das 1. Dachgeschoss geführt werden. Auf die gartenseitige Gaube und das Nebengebäude wurde verzichtet.

Das Kellergeschoss soll mit abgesenktem Fußbodenniveau ausgeführt und durch eine geänderte Abfahrtsrampe sowie eine geänderte Konfiguration der Tiefgarage erweitert werden. Die Anzahl von vier KFZ-Pflichtstellplätzen soll unverändert bleiben.

Gutachten

Ad 1.: Die Grundstücksbreite an der hinteren Baufluchtlinie beträgt lt. Plan 16,83 m und an der vorderen Baufluchtlinie (BFL) 16,88 m. Das ergibt bei dem vorgegebenen Abstand der beiden BFL von 15,0 m und einem Seitenabstand beidseitig von je 3,0 m eine maximal bebaubare Fläche von

10,83 + 10,88 x 15,0 = 162,825 m² ≙ gerundet:162,83 m²

2

Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt lt. Bebauungsbestimmungen 7,5 m.

Der max. zulässige Baukörper (ohne Dach und ohne Vorbauten gem. § 84 BO) beträgt somit:

162,825 m^2 x 7,5 m = 1.221,1875 m^3 ✉ gerundet: 1.221,19 m^3

Die bebaute Fläche (Stammbewilligung) beträgt:

10,45 + 10,46 x 15,0 + 0,37 x 5,30 = 156,825 + 1,961 = 158,786 m^2 ✉

2

gerundet:158,79 m^2

Die ausgeführte Gebäudehöhe beträgt lt. Plan 7,32 m. Dies ergibt eine ursprünglich geplante Kubatur (ohne Dach und ohne Vorbauten gem. § 84 BO) von 158,786 x 7,32 = 1.162,3135 ✉ gerundet: 1.162,31 m^3

Wenn man noch dazu berücksichtigt, dass die zulässige Dachkubatur auch ursprünglich nicht voll ausgeschöpft wurde und in der Planwechsel-Bewilligung weiter reduziert wurde ebenso wie die (nunmehrigen) Erker im rechten Seitenabstand in der Länge um 0,90 + 1,20 = 2,10 m verkürzt wurden, wurde augenscheinlich weniger als der maximal zulässige Umriss verbaut.

Ad 2.: Die ursprünglich bewilligte Kubatur hat sich durch Reduktion im Dachbereich und die verkürzten Erker im rechten Seitenabstand reduziert. Weiters wurde das geplante Nebengebäude nunmehr nicht ausgeführt.

Ad 3.: Da gemäß § 81 Abs. 2 BO die höchste zulässige Gebäudehöhe ab einem Abstand von 3 m von den seitlichen Grundgrenzen um bis zu 3,0 m überschritten werden kann, wenn dies in der Abwicklung ausgeglichen wird. Das heißt, dass Anrainer damit rechnen müssen, dass die Gebäudehöhe in diesem Fall 7,5 + 3,0 = max. 10,5 m beträgt. Die (nunmehr in der Höhe) vergrößerte Gaube befindet sich in diesem maximal (an dieser Stelle) fiktiv möglichen Gebäudeumriss.

Ad 4.: Die Gebäudehöhe war ursprünglich mit der Kote + 7,22 m festgesetzt und wird durch den Planwechsel weder an der zur EZ 3 noch an der zur EZ 9 zugewandten Front verändert.

Ad 5.: Der ursprüngliche Seitenabstand von 3,0 m zur linken Grundgrenze und 3,0 m bis 3,05 m zur rechten Grundgrenze bleibt unverändert. Die Freitreppe im rechten Seitenabstand ist zulässig.

Ad 6.: Gemäß § 106 Abs. 2 BO ist bei der Bildung der Lichtprismen der vorhandene Baubestand auf der eigenen Liegenschaft, auf den angrenzenden und gegenüberliegenden Liegenschaften jedoch nur die nach dem geltenden Bebauungsplan zulässige Bebauung zu berücksichtigen. In der seitlichen Abstandsfläche ist im Abstand von 3,0 m von der seitlichen Grundgrenze, wie schon im Pkt. 3 erläutert, mit einer um bis zu max. 3,0 m überschrittenen Gebäudehöhe zu rechnen. Da die gegenständliche Gaube zwar um ca. 50 cm höher ausgeführt werden soll, diese zusätzliche Höhe jedoch in dem maximal in diesem Bereich möglichem Umriss (7,5 + 3,0 = max. 10,5 m und dann die Dachschräge eines den Nachbargrundstücken zugewandten Giebels unter 45°) liegt, kommt es zu keiner Verschlechterung des gesetzlich maximal möglichen Lichteinfalls, zumal die Gaube schon bei der ursprünglichen Bewilligung mit dieser Höhe ausgeführt werden konnte.

Ad 7.: Aufgrund der schon in den oben angeführten Punkte 1. bis 6. festgestellten Argumenten konnte ich anlässlich des vorliegenden Planwechselbewilligungsantrages keine Möglichkeit der Berührung von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten im Sinne des § 134 a BO hinsichtlich der EZ 3 (BF F.) oder der EZ 9 (BF C.) finden und kann somit diese Möglichkeit ausschließen.

Schlussfolgerung:

Durch das beschwerdegegenständliche Bauvorhaben (Planwechsel) werden bezüglich der Anrainer EZ 3 und EZ 9 keine subjektiv-öffentliche Nachbarrechte berührt.

Das Gutachten wurde in der öffentlichen mündlichen Verhandlung vom Sachverständigen dargelegt und anhand von Fragen der Partei und des VL erklärt.

2. Festgestellter Sachverhalt:

Die Liegenschaft GStNr. 5/7 in EZ 2 der Kat. Gem. H., auf welcher das Bauvorhaben geplant - und mittlerweile verwirklicht - ist, liegt in Wien, G.-Gasse ONr. 6, zwischen der südlich davon situierten Liegenschaft des Beschwerdeführers Mag. E. F. mit GStNr. 5/25 in EZ 3 in Wien, G.-Gasse ONr. 8 und der nördlich situierten Liegenschaft von A. B. (Geborene C.) und Mag. D. C. mit GStNr. 5/3 in EZ 9 in Wien, G.-Gasse ONr. 4. Mit beiden angrenzenden Liegenschaften teilt sich die mittlere Liegenschaft jeweils eine gemeinsame Grundgrenze. Die G.-Gasse verläuft östlich dieser 3 Liegenschaften in Nord-Süd-Richtung. Der große Teil des Gartens der verfahrensggstdl. Liegenschaft liegt auf der straßenabgewandten westlichen Seite. Auf dieser Seite kommt es zum Entfall eines Nebengebäudes und einer Gaube. Jene Gaube, welche im Planwechsel erhöht wird, ist zu der straßenzugewandten Ostseite des Gebäudes ausgebildet. Die Gaubenfront ist somit keiner der Liegenschaften der Beschwerdeführer zugewandt.

Durch den Planwechsel wird der Seitenabstand an keiner Nachbargrenze verkleinert. Im Gegenteil: An der Nordgrenze zur Liegenschaft von C. und B. hin, vergrößert sich der Abstand durch Wegfall von Teilen sogar partiell – allerdings wurde im Zuge des Planwechsels im nördlichen Seitenabstand auch eine Freitreppe hinzugefügt. Diese Freitreppe beträgt in ihrer Länge nicht mehr als ein Drittel der Gebäudefront und hält zur Grundgrenze von C. und B. einen Abstand von 1,61m ein.

Mit dem Planwechselbewilligungsbescheid vom 24.10.2014 wurde neben der Änderung der Raumeinteilung und der Fensteraufteilung die Reduktion der Kubatur im Bereich des Daches und an der Nordfassade bewilligt. Auf die in den ursprünglichen Plänen enthaltene gartenseitige Gaube sowie auf die Errichtung eines Nebengebäudes wurde verzichtet.

Das Wohnhaus beinhaltet anstatt der ursprünglich geplanten vier Wohnungen nunmehr drei Wohnungen. Weiters soll der Aufzugsschacht lediglich bis in das 1. Dachgeschoss geführt werden.

Das Kellergeschoss wird mit abgesenktem Fußbodenniveau ausgeführt und durch eine geänderte Abfahrtsrampe sowie eine geänderte Konfiguration der Tiefgarage erweitert werden. Die Anzahl von vier KFZ-Pflichtstellplätzen bleibt unverändert.

Die Grundstücksbreite an der hinteren Baufluchtlinie beträgt lt. Plan 16,83 m und an der vorderen Baufluchtlinie (BFL) 16,88 m. Das ergibt bei dem vorgegebenen Abstand der beiden BFL von 15,0 m und einem Seitenabstand beidseitig von je 3,0 m eine maximal bebaubare Fläche von gerundet:162,83 m^2.

Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt lt. Bebauungsbestimmungen 7,5 m.

Der max. zulässige Baukörper (ohne Dach und ohne Vorbauten gem. § 84 BO) beträgt somit gerundet:1.221,19 m^3.

Die bebaute Fläche (Stammbewilligung) beträgt gerundet:158,79 m^2

Die ausgeführte Gebäudehöhe beträgt lt. Plan 7,32 m. Dies ergibt eine ursprünglich geplante Kubatur (ohne Dach und ohne Vorbauten gem. § 84 BO) von gerundet: 1.162,31 m^3.

Wenn man noch dazu berücksichtigt, dass die zulässige Dachkubatur auch ursprünglich nicht voll ausgeschöpft wurde und in der Planwechsel-Bewilligung weiter reduziert wurde ebenso wie die (nunmehrigen) Erker im rechten Seitenabstand in der Länge um 0,90 + 1,20 = 2,10 m verkürzt wurden, wurde augenscheinlich weniger als der maximal zulässige Umriss verbaut.

Die ursprünglich bewilligte Kubatur hat sich durch Reduktion im Dachbereich und die verkürzten Erker im rechten Seitenabstand reduziert. Weiters wird das geplante Nebengebäude nun nicht mehr ausgeführt.

Die (nunmehr in der Höhe) vergrößerte Gaube befindet sich in dem vom ASV errechneten maximal (an dieser Stelle) fiktiv möglichen Gebäudeumriss.

Die Gebäudehöhe war ursprünglich mit der Kote + 7,22 m festgesetzt und wird durch den Planwechsel weder an der zur EZ 3 noch an der zur EZ 9 zugewandten Front verändert.

Es kommt zu keiner Verschlechterung des gesetzlich maximal möglichen Lichteinfalls.

Aufgrund der schon in den oben angeführten Punkte 1. bis 6. festgestellten Argumenten konnte der ASV anlässlich des vorliegenden Planwechselbewilligungsantrages keine Möglichkeit der Berührung von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten im Sinne des § 134 a BO hinsichtlich der EZ 3 (BF F.) oder der EZ 9 (BF C.) finden.

3. Beweiswürdigung:

Die Feststellungen gründen sich auf den vorgelegten Verwaltungsakt, insbesondere die darin enthaltenen Planunterlagen und auf das Gutachten des Amtssachverständigen (inkl. der in der mVh vorgenommenen Ergänzungen) welches für das erkennende Gericht anhand der für die Planwechselbewilligung eingereichten Planunterlagen, überprüfbar, nachvollziehbar und plausibel war.

Rechtliche Beurteilungen durch den ASV wurden hingegen nicht herangezogen.

4. Rechtliche Erwägungen:

§ 134 Bauordnung für Wien (BO) lautet inkl. Überschrift:

"Parteien

§ 134. (1) Partei im Sinne des § 8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes ist in allen Fällen, in denen dieses Gesetz ein Ansuchen oder eine Einreichung vorsieht, der Antragsteller oder Einreicher.

(2) [...]

(3) Im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes sind außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind wie Eigentümer der Liegenschaften zu behandeln. Die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften sind dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134 a erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Abs. 4, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134 a gegen die geplante Bauführung erheben; das Recht auf Akteneinsicht (§ 17 AVG) steht Nachbarn bereits ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde zu. Alle sonstigen Personen, die in ihren Privatrechten oder in ihren Interessen betroffen werden, sind Beteiligte (§ 8 AVG). Benachbarte Liegenschaften sind im Bauland jene, die mit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft eine gemeinsame Grenze haben oder bis zu einer Breite von 6 m durch Fahnen oder diesen gleichzuhaltende Grundstreifen oder eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche von dieser Liegenschaft getrennt sind und im Falle einer Trennung durch eine öffentliche Verkehrsfläche der zu bebauenden Liegenschaft gegenüberliegen. In allen übrigen Widmungsgebieten sowie bei Flächen des öffentlichen Gutes sind jene Liegenschaften benachbart, die in einer Entfernung von höchstens 20 m vom geplanten Bauwerk liegen.

(4) Weist ein Nachbar der Behörde nach, dass er ohne sein Verschulden daran gehindert war, die Parteistellung nach § 134 Abs. 3 zu erlangen, kann er seine Einwendungen im Sinne des § 134a gegen die Bauführung auch nach dem Abschluss der mündlichen Bauverhandlung bis längstens drei Monate nach dem Baubeginn vorbringen und ist vom Zeitpunkt des Vorbringens dieser Einwendungen an Partei; eine spätere Erlangung der Parteistellung (§ 134 Abs. 3) ist ausgeschlossen. Solche Einwendungen sind vom Nachbarn binnen zwei Wochen nach Wegfall des Hindernisses für ihre Erhebung bei der Behörde einzubringen, die die Bauverhandlung anberaumt hat.

[...]“

§ 134a BO lautet inkl. Überschrift:

„Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte

§ 134a (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 Bauwerkes 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 Bauwerkes ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken, für Schulen oder Kinderbetreuungseinrichtungen oder für Stellplätze im gesetzlich

vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden;

f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

(2) Bestimmungen gemäß Abs. 1 lit. e dienen dem Schutz der Nachbarn nur insoweit, als nicht ein gleichwertiger Schutz bereits durch andere Bestimmungen gegeben ist. Ein solcher gleichwertiger Schutz ist jedenfalls gegeben bei Emissionen aus Bauwerken und Bauwerksteilen mit gewerblicher Nutzung im Industriegebiet, im Gebiet für Lager- und Ländeflächen, in Sondergebieten, im Betriebsbaugebiet sowie im sonstigen gemischten Baugebiet, sofern auf sie das gewerberechtliche Betriebsanlagenrecht zur Anwendung kommt.

(3) Emissionen gemäß Abs. 1 lit. f sind nur solche, die auf der Grundlage eines behördlichen Bescheides zulässig sind. Durch solche Emissionen darf auf der zu bebauenden Liegenschaft keine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit der Benützer oder Bewohner entstehen. Diesen Emissionen kann durch entsprechende Baumaßnahmen auf der zu bebauenden Liegenschaft oder mit Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer) auf der Nachbarliegenschaft entgegengetreten werden."

§ 79 BO lautet auszugsweise:

"Vorgärten, Abstandsflächen und gärtnerisch auszugestaltende Flächen

[...]

(3) In der offenen Bauweise muß der Abstand der Gebäude von Nachbargrenzen in den Bauklassen I und II mindestens 6 m, in der Bauklasse III mindestens 12 m, in der Bauklasse IV mindestens 14 m, in der Bauklasse V mindestens 16 m und in der Bauklasse VI mindestens 20 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, in der Bauklasse III 90 m2, in der Bauklasse IV 105 m2, in der Bauklasse V 120 m2 und in der Bauklasse VI 150 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, in der Bauklasse III 180 m2, in der Bauklasse IV 210 m2, in der Bauklasse V 240 m2 und in der Bauklasse VI 300 m2 nicht überschreiten.

[...]

(6) Vorgärten, Abstandsflächen und sonstige gärtnerisch auszugestaltende Flächen sowie jene Flächen von Baulosen, die innerhalb der in Abs. 5 genannten Abstände liegen, sind, soweit auf diesen Flächen zulässige Bauwerke oder Bauwerksteile nicht errichtet werden, gärtnerisch auszugestalten und in gutem Zustand zu erhalten. Befestigte Wege und Zufahrten, Stützmauern, Stufenanlagen, Rampen uä. sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. Darüber hinaus sind Schwimmbecken bis zu einem Gesamtausmaß von 60 m3 Rauminhalt zulässig; diese müssen von Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens 3 m haben, sofern der Nachbar nicht einem geringeren Abstand zustimmt.

[...]"

Folgende Bebauungsbestimmungen sind in dem betroffenen Teil der Liegenschaft entsprechend dem gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD ... festgesetzt:

„[...]

3.2. Der oberste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht mehr als 4,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.

[...]"

Aus den dem Plandokument beiliegenden Plänen (BAUGIS der MA 37) ist ersichtlich, dass das geplante Vorhaben in einem Wohngebiet der Bauklasse I mit offener Bauweise liegt, für welches eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 7,5 m festgelegt wurde.

Die Frage der Feststellung einer allfälligen Parteistellung hat den Charakter einer Grobprüfung, bei welcher – apriori – festzustellen ist, ob ausgeschlossen werden kann, dass subjektiv-öffentliche Rechte der Nachbarn berührt werden:

„Im Hinblick auf die dem Baubewilligungsbescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 37, vom 11. Februar 1994

zugrundeliegenden Einreichpläne, welche eine geringste Entfernung von 14 m ausweisen, sowie mit Rücksicht auf die Größenordnung des Bauvorhabens vermag der Verwaltungsgerichtshof aufgrund des ihm aus dem Verwaltungsakt bekannten Sachverhaltes nicht von vornherein auszuschließen, daß die Beschwerdeführer durch den bewilligten Bau im Sinne des § 134 Abs. 3 BO berührt sein können." (VwGH, 25.03.1997, Zl. 96/05/0261)

Nach der obzitierten Judikatur des VwGH wäre für die Frage einer Parteistellung apriori von der belangten Behörde festzustellen gewesen, ob - wie auch die Beschwerdeführer hervorheben – die abstrakte Möglichkeit besteht, dass durch die in den eingereichten Plänen dargestellten baulichen Maßnahmen subjektiv-öffentliche Rechte eines Anrainers berührt sein können. Kann die Behörde aufgrund der Art der baulichen Maßnahmen (hier: Art der Änderungen) oder aufgrund der Lage des Bauvorhabens zur Liegenschaft eines Nachbarn dies von vornherein ausschließen, so ist diesem Nachbarn keine Parteistellung einzuräumen. Eine vorausgreifende inhaltliche Beurteilung dahingehend, dass das – hinsichtlich eines Vorhabenteils implizit bestehende – subjektiv-öffentliche Recht des Nachbarn nicht verletzt wird, rechtfertigt hingegen nicht eine Versagung der Parteistellung, da ansonsten dem Nachbarn die prozessuale Möglichkeit genommen wird zu belegen, dass sein subjektives Recht sehr wohl verletzt wird.

Die Beschwerdeführer monierten mit ggstdl. Beschwerde die Versagung ihrer Anträge auf Einräumung der Parteistellung im Planwechselbewilligungsverfahren, die sie nach eigenen Angaben bloß "der rechtlichen Vorsicht halber" wegen der nicht unwesentlichen Vergrößerung einer Dachgaube einbrachten. Da die Front dieser Dachgaube der Straßenseite und gem. den obigen Feststellungen keiner der Liegenschaften der Beschwerdeführer zugekehrt ist, kann dieses Vorbringen keine Parteistellung der Beschwerdeführer im Planwechselbewilligungsverfahren begründen. Hiezu ist auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs zu verweisen, derzufolge Dachgauben, die ausschließlich an Fronten vorgesehen sind, die nicht den Grundstücken der Nachbarn zugekehrt sind, selbst im Falle einer unzulässigen Überschreitung des Gebäudeumrisses in ein auf § 81 Abs. 6 Wr BauO beruhendes subjektiv-öffentliches Recht der Nachbarn nicht einzugreifen vermögen (VwGH 30.05.2000, 96/05/0121). Im gegenständlichen Fall ist somit bereits die Möglichkeit einer Verletzung eines subjektiven Rechts der Nachbarn ausgeschlossen. Die Versagung der Parteistellung durch die belangte Behörde war hinsichtlich dieses Punktes korrekt.

Auch wurde festgestellt, dass die zulässige Dachkubatur schon ursprünglich nicht voll ausgeschöpft wurde und in der Planwechsel-Bewilligung weiter reduziert wurde und ebenso die (nunmehrigen) Erker im rechten Seitenabstand in der Länge um 2,10 m verkürzt wurden, sodass nun augenscheinlich weniger als der maximal zulässige Umriss verbaut wird.

Die ursprünglich bewilligte Kubatur hat sich durch Reduktion im Dachbereich und die verkürzten Erker im rechten Seitenabstand weiter reduziert. Außerdem wird das geplante Nebengebäude nunmehr nicht ausgeführt.

Auch hinsichtlich dieser Punkte kann somit die Möglichkeit einer Beeinträchtigung von subjektiven Nachbarrechten der Beschwerdeführer ausgeschlossen werden.

Allerdings kann dies hinsichtlich der im nördlichen Seitenabstand zum Grundstück der Beschwerdeführerinnen C. und B. situierten Freitreppe nicht gesagt werden. Apriori betrachtet konnte nicht ausgeschlossen werden, dass diese Stufenanlage in der Abstandsfläche zum Grundstück der Beschwerdeführerinnen C. und B. in subjektive Rechte der Beschwerdeführerinnen eingreift, da die abstrakte Möglichkeit bestand, dass sie beispielsweise mehr als ein Drittel der Länge der Gebäudefront einnimmt, einen geringeren Abstand als 1,5 m zum Nachbargrund einhält etc. (VwGH 21.9.2007, Zl. 2005/05/0072). Mag die Freitreppe zwar letztendlich bauordnungskonform dargestellt sein, so ist den Nachbarn an der nördlichen Grundgrenze sehr wohl eine Parteistellung einzuräumen hinsichtlich der Frage, ob die Freitreppe tatsächlich bauordnungskonform geplant ist, zur Wahrung ihres aus § 134a Abs. 1 lit. a BO erfließenden Kontrollrechtes, welches sie nur durch die Gewährung der Parteistellung im Verfahren ausüben können.

Ist die Parteistellung einer Person in einem Verfahren strittig, so ist hierüber förmlich durch Feststellungsbescheid zu entscheiden. Das Tatbestandsmerkmal der Parteistellung bestimmt sich hierbei nach dem normativen Gehalt der in der Rechtssache anzuwendenden Vorschriften. Hierfür kommen in der Hauptsache Normen des materiellen Verwaltungsrechtes, aber auch Vorschriften des speziellen Verfahrensrechtes in Betracht (vgl. VwGH vom 15. Oktober 1996, Zl. 96/05/0003, und vom 25. März 1997, Zl.96/05/0261).

Dementsprechend war den Beschwerdeführerinnen A. B. und Mag. D. C. die Parteistellung aufgrund des Hinzutretens einer Freitreppe im ihnen zugewandten Seitenabstand einzuräumen und dem Beschwerdeführer Mag. E. F., dessen Liegenschaft auf der anderen Seite liegt, zu versagen.

Schlagworte

Planwechselverfahren; Parteistellung; Nachbar; subjektive Rechte; Beeinträchtigung; Seitenabstand; Feststellungsbescheid

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGWI:2020:VGW.111.068.2226.2015

Zuletzt aktualisiert am

05.06.2020

Quelle: Landesverwaltungsgericht Wien LVwg Wien, http://www.verwaltungsgericht.wien.gv.at

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at