

# TE Vwgh Erkenntnis 1993/4/13 92/05/0305

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.04.1993

## Index

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

## Norm

AVG §8;  
BauO Wr §134 Abs3 idF 1987/028;  
BauO Wr §76;  
BauO Wr §79;  
BauO Wr §81 Abs2;  
BauO Wr §81 idF 1987/028;  
BauRallg;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Draxler und die Hofräte DDr. Hauer, Dr. Degischer, Dr. Giendl und Dr. Kail als Richter, im Beisein der Schriftführerin Kommissär Dr. Gritsch, über die Beschwerde der Dr. E in W, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 22. Oktober 1992, Zl. MD-VfR-B XVIII-40/92, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: Dr. R in W, vertreten durch Dr. X, Rechtsanwalt in W), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von S 3.035,-- und dem Mitbeteiligten Aufwendungen in der Höhe von S 11.840,-- je binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Mehrbegehren des Mitbeteiligten wird abgewiesen.

## Begründung

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Mag.Abt. 37/18, vom 11. Juni 1992 wurde dem Mitbeteiligten gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen

auf der Liegenschaft in W, EZ. 687, KG. P, einen hofseitigen, nicht unterkellerten zweistöckigen Zubau, einen nicht unterkellerten Zubau an der Straßenfront und unter Veränderung der Dachkonstruktion ein erstes und zweites Dachgeschoß zu errichten. Die Einwendungen der Beschwerdeführerin, deren Liegenschaft im Norden an die zu bebauende Liegenschaft angrenzt, wurden teils als unbegründet abgewiesen, teils als unzulässig zurückgewiesen und zum Teil auf den Zivilrechtsweg verwiesen.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung brachte die Beschwerdeführerin im wesentlichen vor, das bewilligte Bauvorhaben habe die zulässige Gebäudehöhe von 10,50 m keineswegs eingehalten, im gartenseitigen Bereich würden Aufschüttungen vorgenommen und der Seitenabstand von mindestens 3 m werde schon durch den Altbestand nicht eingehalten.

Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid gab die belangte Behörde der Berufung der Beschwerdeführerin gegen den Bescheid des Magistrates vom 11. Juni 1992 keine Folge. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Das Beschwerdevorbringen läßt sich dahin zusammenfassen, daß sich die Beschwerdeführerin durch die unrichtige Ermittlung der Gebäudehöhe und damit Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe sowie durch die Nichteinhaltung des Seitenabstandes - auch unter Berücksichtigung des strittigen Grenzverlaufes - in ihren Rechten verletzt erachtet. Die vorliegenden Pläne seien mangelhaft und nicht ausreichend, um der Beschwerdeführerin die nötigen Informationen zu vermitteln.

Nach dem für das gegenständliche Verfahren zu berücksichtigenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan liegt die zu bebauende Liegenschaft im Wohngebiet, Bauklasse II; es wurde die offene oder gekuppelte Bauweise festgesetzt, zur N-Gasse ist ein 10 m tiefer Vorgarten einzuhalten; gemäß Art. IV Abs. 1 BO ist die Gebäudehöhe der Bauklasse II auf 10,50 m beschränkt.

Für die Frage, ob die beschwerdeführende Nachbarin durch die Erteilung der Baubewilligung an den Mitbeteiligten in einem subjektiv-öffentlichen Recht verletzt worden ist, ist zunächst entscheidend, welche subjektiv-öffentlichen Rechte die Bauordnung für Wien (BO) einem Nachbarn einräumt. Gemäß § 134 Abs. 3 der BO in der hier maßgeblichen Fassung der Novelle LGBl. Nr. 28/1987 sind Eigentümer (Miteigentümer) der benachbarten Liegenschaften dann Parteien des Baubewilligungsverfahrens, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre in diesem Gesetz festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berühren. Solche Rechte werden durch jene Bestimmungen begründet, die dem Schutz der Nachbarn dienen. Hiezu zählen jedenfalls alle Bestimmungen des Bebauungsplanes für die Bebauung der Liegenschaft sowie alle jene Bestimmungen, die Rechte zum Schutz vor Gefahren und Belästigungen, die sich auf Nachbargrundstücke erstrecken können, zum Inhalt haben.

Zutreffend sind sowohl die belangte Behörde als auch die Beschwerdeführerin davon ausgegangen, daß hinsichtlich der Einhaltung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe sowie des Seitenabstandes dem Nachbarn durch die Wiener Bauordnung ein Mitspracherecht eingeräumt ist.

Da die Bauführung hinter dem Vorgartenbereich erfolgen soll, war die Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 2 BO zu ermitteln. Nach dieser Bestimmung darf 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 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 Feuermauern ab 15 m hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie wie Fronten in Rechnung zu stellen. Die der Dachform entsprechenden Giebelflächen bleiben jedoch bei der Bemessung der Gebäudehöhe außer Betracht. Nach Abs. 3 dieser Bestimmung darf dann, wenn im Bebauungsplan die Gebäudehöhe als absolute Höhe über Wiener Null festgesetzt ist, kein oberster Schnittpunkt einer Außenwandfläche mit der Oberfläche des Daches

über dieser absoluten Höhe liegen, doch bleiben die der Dachform entsprechenden Giebelflächen außer Betracht. Nach Abs. 6 darf der nach den Absätzen 1 bis 5 zulässige Gebäudeumriß durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes überschritten werden; mit raumbildenden Dachaufbauten darf der Gebäudeumriß nur durch einzelne Dachgauben sowie im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugstriebräume und durch Stiegenhäuser überschritten werden.

Mit ihrem Beschwerdevorbringen, gehe man von der im Bauplan angegebenen Länge (Grundriß Erdgeschoß-Plan C 1) aus, ergäben sich als Summe der Längen der Gebäudefront insgesamt 53,90 m, übersieht die Beschwerdeführerin, daß, da der vorgesehene Dachgeschoßausbau - wie die Darstellung des ersten Dachgeschoßes auf Plan C 1 eindeutig erkennen läßt - 15 cm gegenüber dem Altbestand zurückspringt, auch dieses "Zurückspringen" zu berücksichtigen war. Mit ihrem weiteren Vorbringen, der Bauwerber habe auch die Länge der an der Südseite gelegenen Feuermauer zur Gänze bei der Höhenberechnung berücksichtigt, verkennt sie, daß der auf der Planparie C 2 befindlichen Berechnung der Gebäudehöhe im Zusammenhang mit der Darstellung der zur Berechnung herangezogenen Fläche 12 deutlich, auch durch Pfeil gekennzeichnet, zu entnehmen ist, daß diese Feuermauer erst ab 15 m hinter der Baulinie für die Berechnung der Gebäudehöhe herangezogen wurde; nur bei einer Berücksichtigung der Feuermauer erst ab 15 m hinter der Baulinie sind die Maße der Fläche 12 mit 11,65 x 10,12 zu ermitteln. Hätte der Bauwerber (und mit ihm die Baubehörde, die diese Ausmaße überprüft hat) tatsächlich, wie die Beschwerdeführerin behauptet, die gesamte Feuermauer berücksichtigt, so ergäbe sich für die Fläche 12 ein Längenausmaß von 14,65. Im übrigen hat die Beschwerdeführerin offensichtlich übersehen, daß bei der (hier erforderlichen) Reduktion der Gesamtlänge der Gebäudefronten um 3 m auch gleichzeitig die Gesamtfläche bei der Gebäudeabwicklung zu reduzieren ist.

Die Ansicht der Beschwerdeführerin, die Planunterlagen seien hinsichtlich der Darstellung der Gebäudehöhe schwer mangelhaft und nicht ausreichend, um der Beschwerdeführerin jene Informationen zu vermitteln, die zur Verfolgung ihrer subjektiv-öffentlichen Rechte erforderlich seien, vermag der Verwaltungsgerichtshof nicht zu teilen. Wenn die Beschwerdeführerin darauf hinweist, daß sich aus der Skizze an Fläche 5 rechnerisch anscheinend richtig die Höhe dieser Teilfläche von 10,66 m ergäbe, aus dem Plan der Seitenansicht N-Gasse 7 ergäben sich aber 11,15 m, so ist ihr entgegenzuhalten, daß für die baurechtliche Beurteilung allein die ausgewiesenen Koten maßgeblich sind, nicht aber eine allenfalls davon abweichende Plandarstellung (vgl. das hg. Erkenntnis vom 24. April 1990, Zl. 89/05/0044). Ausgehend von den Koten, die in der Seitenansicht N-Gasse 7 enthalten sind, ist auch die Höhe dieser Teilfläche mit 10,66 m richtig ermittelt. Dies ergibt im Hinblick auf die Ermittlung der Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 2 BO keine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe.

Der Beschwerdeführer, die belangte Behörde habe zu Unrecht angenommen, daß der Beschwerdeführerin nur ein Rechtsanspruch auf Einhaltung der höchstzulässigen Gebäudehöhe an der ihrer Liegenschaft zugewandten Seite der Außenfläche des Gebäude zustehe, ist die bisherige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes entgegenzuhalten. Der Verwaltungsgerichtshof hat u.a. in seinen Erkenntnissen vom 13. Mai 1980, Slg.NF Nr. 10.127/A, sowie vom 26. Juni 1990, Zl. 90/05/0034, ausgesprochen, daß dem Nachbarn nur darauf ein Rechtsanspruch zusteht, daß die ihm zugekehrte Front die nach dem Gesetz maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreitet. Der Verwaltungsgerichtshof sieht keine Veranlassung, von dieser Rechtsprechung abzugehen.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, daß in bezug auf die zulässige Gebäudehöhe subjektiv-öffentliche Rechte der Beschwerdeführerin nicht verletzt werden.

Die Beschwerdeführerin bringt weiters vor, daß gegenüber ihrer Liegenschaft ein Seitenabstand von 3 m schon durch den Altbestand nicht eingehalten werde, sie nimmt an, daß auch der neue Aufbau weniger als 3 m von ihrer Grundstücksgrenze entfernt liege. Mit dieser Annahme übersieht die Beschwerdeführerin, daß der in Rede stehende "Aufbau", wie schon im Zusammenhang mit der Gebäudehöhe ausgeführt wurde, um 15 cm zurückspringt, und der Altbestand in einem kleinen Bereich an der vorderen rechten Gebäudekante 13 cm in die Abstandsfläche von 3 m hineinragt.

Mit dem Vorbringen, der Grenzverlauf sei strittig, verstößt die Beschwerdeführerin gegen das aus § 41 VwGG ableitbare Neuerungsverbot, sodaß darauf nicht näher einzugehen war. Aus den vorgelegten Verwaltungsakten ergibt sich, daß der Altbestand im Bereich der vorderen rechten Gebäudekante einen Abstand von 2,87 m zur Grundgrenze der Beschwerdeführerin aufweist (die Grenze zwischen den beiden Grundstücken verläuft schräg) und die Beschwerdeführerin auch in ihrer Berufung auf diesen Seitenabstand von 2,87 m Bezug nimmt, ohne in diesem

Zusammenhang oder an anderer Stelle während des Verwaltungsverfahrens zu behaupten, daß der Grenzverlauf strittig sei. Der Seitenabstand wird durch den Zubau ("Aufbau") auch an der vorderen rechten Gebäudekante eingehalten und beträgt hier 3,02 m.

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

Der Zuspruch von Aufwandsersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 104/1991. Die Abweisung des Mehrbegehrens der mitbeteiligten Partei bezog sich auf Stempelgebühren für nicht erforderliche Beilagen sowie auf die Zuerkennung eines (zweiten) Schriftsatzaufwandes, da der pauschalierte Schriftsatzaufwand nur einmal zugesprochen werden kann.

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1993:1992050305.X00

**Im RIS seit**

03.05.2001

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

© 2026 JUSLINE

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

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