jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE Vwgh Erkenntnis 1992/9/15 92/05/0044

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.09.1992

**Index**

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Wien;
L55009 Baumschutz Landschaftsschutz Naturschutz Wien;
L67009 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;
L82259 Garagen Wien;
40/01 Verwaltungsverfahren;

**Norm**

AusländergrunderwerbsG Wr 1967;
AVG §37;
AVG §52;
AVG §53 Abs1;
AVG §58 Abs2;
AVG §66 Abs4;
AVG §7 Abs1;
BaumschutzG Wr 1974 §11;
BauO Wr §127 Abs1 lita;
BauO Wr §134 Abs3;
BauO Wr §6 Abs6;
BauO Wr §60 Abs1;
BauO Wr §64 Abs1;
BauO Wr §70 Abs2;
BauO Wr §73;
BauO Wr §81 Abs6;
BauRallg;
GaragenG Wr 1957 §10 Abs6;
GaragenG Wr 1957 §36;
GaragenG Wr 1957 §6 Abs1;

GaragenG Wr 1957 §6;

**Beachte**

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):92/05/0075 E 15. September 1992 Serie (erledigt im gleichen Sinn):93/05/0263 E 14. Dezember 1993

**Betreff**

Der VwGH hat über die Beschwerden 1. der B in Wien, vertreten durch Dr. K, Rechtsanwalt in Wien, sowie 9 weiterer Bfr in Wien, alle diese vertreten durch Dr. P, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 3. Oktober 1991, Zl. MD-VfR-B XVI-6 und 7/91, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei:

G-Gesellschaft m.b.H. in Wien, vertreten durch Dr. R, Rechtsanwalt in Wien), zu Recht erkannt:

**Spruch**

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes aufgehoben.

Die Bundeshauptstadt Wien hat der Erstbeschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von S 11.120,-- und den Zweit- bis Zehntbeschwerdeführern insgesamt Aufwendungen in der Höhe S 11.120,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Mehrbegehren der Zweit- bis Zehntbeschwerdeführer wird abgewiesen.

**Begründung**

Mit Eingabe vom 14. Dezember 1989 beantragte die mitbeteiligte Partei beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37/16, die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für die Errichtung eines Wohngebäudes bestehend aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß und drei Dachgeschoßen, mit insgesamt 13 Wohneinheiten und einer unterirdischen Garage mit 8 PKW-Einstellplätzen in Wien, H-Gasse 9 (GSt 340/49, 340/12 in EZ 2824, KG X).

Aufgrund dieses Ansuchens beraumte die Baubehörde erster Instanz eine mündliche Verhandlung für den 7. März 1990 an, zu der zahlreiche Anrainer unter Hinweis auf die Präklusionsfolgen des § 42 AVG geladen wurden. In der Verhandlung wurden von den geladenen Anrainern Einwendungen gegen das Bauprojekt erhoben. Die Siebent- bis Zehntbeschwerdeführer als Eigentümer der Liegenschaft S-Straße 78, S-Straße 78a und T-Straße 23 (EZ n1, n2, n3 KG X) wurden zu dieser mündlichen Verhandlung weder geladen, noch wurde ihnen in der Folge der erstinstanzliche Bescheid zugestellt. Während des erstinstanzlichen Verfahrens führte der Vertreter der Magistratsabteilung (MA) 19 (Stadtgestaltung) in seinen Gutachten vom 25. Mai 1990 und vom 14. November 1990 aus, daß ausgehend davon, daß das Bauvorhaben den Bebauungsbestimmungen entspreche, seitens der MA 19 grundsätzlich kein Einwand erhoben werde. Das gegebene örtliche Stadtbild im Nahbereich des Bauvorhabens sei durch eine überwiegend kleinteilige Bebauung mit kleinen Baumassen geprägt. Aus gestalterischer Sicht sei im Interesse der harmonischen Einfügung in das Stadtbild eine Verminderung der Dominanz anzustreben. Unter der Voraussetzung, daß das Bauprojekt in seiner Höhe um ca. 3 m (Ansicht "Firsthöhe") reduziert werde, die Seitenansichten im Dachbereich "dachartig" gestaltet und die Gauben im zweiten Dachgeschoß visuell "schlichter" hergestellt würden, werde seitens der MA 19 gegen das Projekt kein Einwand erhoben. Ohne diese Abänderungen könne aber dem Projekt nicht zugestimmt werden.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 23. Jänner 1991 wurde die beantragte Baubewilligung mit der Begründung versagt, daß durch das gegenständliche Bauprojekt das örtliche Stadtbild beeinträchtigt werde. Die Einwendungen der Anrainer wurden als unbegründet ab - bzw. als unzulässig zurückgewiesen, da das Bauvorhaben sowohl den Bebauungsbestimmungen als auch den Bestimmungen der Bauordnung für Wien, ausgenommen der §§ 5 und 8, entspreche.

Gegen diesen Bescheid brachten sowohl die mitbeteiligte Partei als auch die Erstbeschwerdeführerin und eine weitere Anrainerin Berufung ein. Die mitbeteiligte Partei wies darauf hin, daß die MA 19 in ihrem Gutachten grundsätzlich keinen Einwand gegen das Bauvorhaben erhoben habe, und eine objektive Betrachtung der Umgebungsbebauung unschwer erkennen lasse, daß von einem örtlichen, einheitlichen Stadtbild in diesem Gebiete keine Rede sein könne; sie behalte sich jedoch vor, in eventu das Bauvorhaben im Sinne der Empfehlung der MA 19 in der Höhe um die im Gutachten genannten 3 m zu reduzieren und entsprechende Baupläne nachzureichen.

Die Erstbeschwerdeführerin und eine weitere Anrainerin wandten sich in ihrer Berufung gegen die in der Begründung

des erstinstanzlichen Bescheides erfolgte Abweisung bzw. Zurückweisung ihrer Einwendungen. Ihre im erstinstanzlichen Verfahren in insgesamt 23 Punkten erhobenen Einwendungen führte sie in ihrer Berufung ergänzend aus.

Während des Berufungsverfahrens änderte die mitbeteiligte Partei mit Eingabe vom 5. März 1991 ihr Bauprojekt insofern ab, als dieses in seiner Höhe um 3 m reduziert wurde und somit das ursprünglich geplante "3. Dachgeschoß" zur Gänze entfiel. Überdies wurden die Dachgauben des "2." Dachgeschoßes durch den Wegfall von Dachaufbauten begradigt. Statt der ursprünglich geplanten 13 Wohneinheiten sah das abgeänderte Projekt 12 Wohnungen vor. Aufgrund eines Gutachtens der MA 19 vom 22. Februar 1991, in dem gefordert wurde, daß die Gauben im

2. Dachgeschoß um die Hälfte in den Baukörper geschoben würden und die vier Dacherker im 1. Dachgeschoß eine Begradigung (durchlaufendes Gesims) erhalten, legte die mitbeteiligte Partei am 19. März 1991 neuerlich abgeänderte Baupläne vor. Mit dieser Abänderung des Bauprojektes wurden die Dachgauben im sogenannten 2. (nunmehr letzten) Dachgeschoß um die Hälfte in den Baukörper geschoben und die vier Dacherker des sogenannten

1. Dachgeschoßes begradigt, sodaß ein durchlaufendes Gesims entstand. Gleichzeitig legte die mitbeteiligte Partei Berechnungen der Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 der Wiener Bauordnung (Gebäudeabwicklung), einerseits vom vorhandenen gewachsenen Gelände, andererseits vom herzustellenden Gelände ausgehend, vor. Am 17. Juli 1991 wurde insofern eine weitere Projektsänderung vorgenommen, als die Ausladung der gartenseitigen Balkone im Erdgeschoß sowie im 1. Dachgeschoß reduziert wurde.

Die Berufungsbehörde beraumte eine mündliche Verhandlung für den 27. Juni 1991 an, zu der die dem erstinstanzlichen Bewilligungsverfahren beigezogenen Anrainer geladen wurden. In der Ladung wurde auf die Präklusionsfolgen des § 42 AVG sowie auf den Umstand hingewiesen, daß Gegenstand der mündlichen Verhandlung die vorgenommene Projektsänderung sei.

Vor und während der Verhandlung brachten die Beschwerdeführer - zusammengefaßt - vor, die Projektsänderung im Rahmen des Berufungsverfahrens sei unzulässig, die belangte Behörde sei für die Sachentscheidung über dieses geänderte Projekt unzuständig. Weiters sei das eingereichte Bauprojekt zu groß, zu breit, zu lang, zu tief eingegraben, überschreite die Baufluchtlinien, rage in Abstandsflächen, verursache unzulässige Immissionen durch die Beheizung, Garagenbenützung sowie Fahrbewegung auf der steilen Rampe, verändere die Windströmungen und die Grundwasserverhältnisse, störe das Stadtbild und vermindere den Wert der eigenen Liegenschaften, verursache zu großes Verkehrsaufkommen, die Straße sei für die Zufahrt der Baufahrzeuge nicht geeignet, es mangle an geeignet dimensionierten Gas-, Telefon-, Wasser- und Kanalanschlüssen. Überdies zerstöre das Bauvorhaben den Baumbestand, ein Biotop, weise unzulässige Stützmauern auf und verursache Hangrutschungen. Die vorgelegten Unterlagen seien mangelhaft, ein Gutachten über eine Bodenuntersuchung und eines Statikers über die bauliche Eignung des Gebäudes für den vorhandenen Untergrund fehle, die geplante Stützmauer direkt an der Grundstücksgrenze verstoße gegen die Bestimmung über die Mindestabstände. Die Siebent- bis Zehntbeschwerdeführer wiesen darauf hin, daß sie zu Unrecht dem Verfahren nicht beigezogen worden seien und somit als übergangene Parteien anzusehen seien.

Der Vertreter der MA 19 erachtete in der mündlichen Verhandlung vom 27. Juni 1991 das nunmehr vorliegende Projekt im Hinblick auf seine Wirkung im Ortsbild als bewilligungsfähig. Der Vertreter der MA 37/16 erklärte im Falle der Erteilung einer Baubewilligung die Vorschreibung mehrerer Auflagen für erforderlich. Die Beschwerdeführer sahen diesen Amtssachverständigen als befangen an, weil er bereits in erster Instanz am Verfahren beteiligt gewesen sei.

Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid vom 3. Oktober 1991 wurde der mitbeteiligten Partei die beantragte Baubewilligung für das modifizierte Bauvorhaben unter Vorschreibung zahlreicher Auflagen erteilt. Die Einwendungen der Siebent- bis Zehntbeschwerdeführer wurden mangels Parteistellung als unzulässig zurückgewiesen, Einwendungen der anderen Beschwerdeführer wurden zum Teil als unbegründet ab-, teils als unzulässig zurückgewiesen, teils auf den Privatrechtsweg verwiesen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit infolge Unzuständigkeit der belangten Behörde, Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die Zweit- bis Zehntbeschwerdeführer brachten gegen diesen Bescheid Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ein, der mit Beschluß vom 24. Februar 1992, Zl. B 1322/91-8, die Behandlung der Beschwerde abgelehnt und die

Beschwerde dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abgetreten hat. Die Erstbeschwerdeführerin hat unmittelbar Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof erhoben.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten mit zwei Gegenschriften vorgelegt, in welchen sie, ebenso wie die mitbeteiligte Partei jeweils die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerden beantragte.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Zunächst hat der Verwaltungsgerichtshof beschlossen, wegen des sachlichen Zusammenhanges die beiden Beschwerden zu gemeinsamer Behandlung und Beratung zu verbinden.

Nach § 66 Abs. 4 AVG hat die Berufungsbehörde außer in dem in Abs. 2 erwähnten Fall (Mangelhaftigkeit des unterinstanzlichen Verfahrens und Unvermeidlichkeit einer mündlichen Verhandlung), sofern die Berufung nicht als unzulässig oder verspätet zurückzuweisen ist, immer in der Sache selbst zu entscheiden. Das bedeutet, daß die Berufungsbehörde nur über eine solche Angelegenheit zu entscheiden befugt ist, die den Gegenstand des unterinstanzlichen Verfahrens gebildet hat. Der Verwaltungsgerichtshof hat nun in seiner langjährigen Rechtsprechung den Begriff "Sache" im Sinne des § 66 Abs. 4 AVG im Rahmen eines baubehördlichen Bewilligungsverfahrens nicht derart eng ausgelegt, daß dem Bauwerber jede Projektsänderung im Zuge des Berufungsverfahrens verwehrt wäre. Nach dem Erkenntnis vom 5. Oktober 1964, Slg. NF. Nr. 6.449/A, ist die Berufungsbehörde sogar verpflichtet, den Bauwerber zu einer Änderung seines Bauvorhabens aufzufordern, wenn ein Versagungsgrund durch eine Modifikation des Bauansuchens beseitigt werden kann, ja die Berufungsbehörde darf nur dann das ganze Vorhaben ablehnen, wenn sich der Bauwerber weigert, eine entsprechende Änderung seines Projektes vorzunehmen. Die belangte Behörde hat in der Begründung ihres Bescheides zu Recht auf diese Rechtsprechung Bezug genommen. Die Möglichkeit der Änderung des Bauvorhabens im Berufungsverfahren ist aber andererseits durch § 66 Abs. 4 AVG insoweit beschränkt, als es sich noch um dieselbe "Sache" handeln muß. In seinem Erkenntnis vom 18. März 1980, Zl. 2841/79, hat der Gerichtshof ausgeführt, daß das in den Bauplänen dargestellte konkrete Projekt dann nicht als ein anderes (aliud) zu beurteilen ist, wenn im Zuge des Berufungsverfahrens Modifikationen erfolgten, welche dem Zweck dienen, das Projekt (zur Gänze) den gesetzlich festgelegten Bewilligungsvoraussetzungen anzupassen. Im damaligen Beschwerdefall handelte es sich um eine Einschränkung (Reduktion) des Antrages. Im Beschwerdefall zeigt ein Vergleich der der Versagung der Baubewilligung mit Bescheid vom 23. Jänner 1991 zugrundeliegenden Pläne mit jenen, die einen Bestandteil des nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheides bilden, daß das ursprüngliche Projekt in seiner Lage unverändert blieb, durch die Projektsänderungen entfiel lediglich das sogenannte "3. Dachgeschoß", die Gauben wurden verkleinert und zum Teil in den Baukörper geschoben, 4 Dacherker begradigt und die Ausladung der gartenseitigen Balkone im Erdgeschoß und im 1. Dachgeschoß reduziert, sodaß diese Balkone die Baufluchtlinien nun nicht mehr überragen. Diese Abänderungen stellen nur eine Reduktion des ursprünglichen Bauvorhabens dar, durch die der Charakter des ursprünglichen Bauvorhabens nicht geändert wurde. Diese Projektsänderung war im Rahmen des Berufungsverfahrens zulässig, die belangte Behörde war daher auch zur Sachentscheidung zuständig (vgl. das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 30. September 1976, Slg. 7.876).

Gemäß § 134 Abs. 3 der Bauordnung für Wien (BO) sind die Eigentümer (Miteigentümer) der benachbarten Liegenschaften im Baubewilligungsverfahren dann Parteien, 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 die Nachbargrundstücke erstrecken können, zum Inhalt haben.

Die Parteistellung kommt daher den Eigentümern jener Liegenschaften zu, die zu der von der zu bebauenden Liegenschaft in einem solchen räumlichen Naheverhältnis stehen, daß durch den Bestand oder die konsensgemäße Benützung des geplanten Bauwerkes mit Einwirkungen auf diese Liegenschaften zu rechnen ist, zu deren Abwehr die Bauordnung eine Handhabe bietet (vgl. das h.g. Erkenntnis vom 8. März 1955, Slg. NF. Nr. 3.674/A). Einem im Akt erliegenden Planausschnitt ist zu entnehmen, daß die Liegenschaften der Siebent- bis Zehntbeschwerdeführer von der zu bebauenden Liegenschaft 11 bis 30 m entfernt sind, wobei jeweils mindestens eine Liegenschaft bzw. die öffentliche Verkehrsfläche zwischen der zu bebauenden Liegenschaft und jenen der Siebent- bis Zehntbeschwerdeführer liegt. Die geplante Garagenauffahrt ist von der nächsten Liegenschaft dieser Beschwerdeführer zumindest 30 m entfernt. Aufgrund dieser Entfernungen ist weder mit einer Immissionsbeeinträchtigung dieser Beschwerdeführer beim Betrieb

der lediglich acht Pflichtstellplätze umfassenden Tiefgarage zu rechnen, noch ist zu erwarten, daß die gegenständliche Wohnhausanlage, insbesondere die Heizungsanlage, zu einer unzumutbaren Lärm-, Geruchs- und Schadstoffbelästigung führen könnte. Die Verletzung von Abstandsvorschriften oder Höhenbestimmungen ist im Hinblick auf die Entfernung dieser Liegenschaften von der zur Bebauung vorgesehenen Liegenschaft nicht zu erwarten, sodaß die belangte Behörde zutreffend davon ausgehen konnte, daß den Eigentümern der Liegenschaften EZ n1, n2 und n3 der KG X (Siebent- bis Zehntbeschwerdeführer) in diesem Umfang keine Parteistellung zukam.

Zu den weitwendigen Beschwerdeausführungen betreffend die Einwendung der Wertminderung der Liegenschaften der Beschwerdeführer genügt ein Hinweis auf die ständige Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes, wonach diese Einwendungen als privatrechtlich zu qualifizieren sind (vgl. schon die h.g. Erkenntnisse vom 11. März 1958, Zl. 1173/57, vom 22. Februar 1971, Zl. 1447/69, vom 6. November 1990, Zl. 90/05/0102, u.v.a.). Zutreffend ist auch die belangte Behörde davon ausgegangen, daß den Nachbarn im Hinblick auf die Wahrung des Stadtbildes und der schönheitlichen Rücksichten kein Mitspracherecht eingeräumt ist (siehe die h.g. Erkenntnisse vom 15. Dezember 1954, Slg. NF. Nr. 3.600/A, vom 1. Juli 1986, Zl. 82/05/0115, BauSlg. 718, u.v.a.).

Die Bauordnung für Wien hat den Nachbarn auch weder ein Mitspracherecht in Fragen des Ausländergrundverkehrsgesetzes eingeräumt, noch in jenen betreffend die Änderung der Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Verkehrsflächen (siehe etwa das h.g. Erkenntnis vom 28. Juni 1983, Zl. 05/1390/79; BauSlg. Nr. 77). Auch in Bezug auf die Änderung der Windverhältnisse sowie von Grundwasserströmungen wurde den Nachbarn kein subjektiv-öffentliches Recht eingeräumt. Die Vorschrift des § 11 des Wiener Baumschutzgesetzes, wonach vor rechtskräftiger Bewilligung nach dem Wiener Baumschutzgesetz eine Baubewilligung nicht erteilt werden darf, dient ausschließlich dem öffentlichen Interesse (vgl. das h.g. Erkenntnis vom 16. September 1980, Zl. 137/80). Soweit sich die Beschwerdeführer darauf berufen, daß das Gebiet der H-Gasse für eine derartig große Wohnhausanlage nicht erschlosssen sei, weil keine geeigneten Telefonleitungen, ausreichend dimensionierte Gas-, Strom und Kanalanlagen vorlägen, verkennen sie, daß ihnen auch in dieser Hinsicht kein Mitspracherecht zukommt. Dem Beschwerdevorbringen, die mitbeteiligte Partei habe bereits eine weitere Baubewilligung erwirkt, dies sei als Zurückziehung des gegenständlichen Bauansuchens zu qualifizieren, ist zu entgegnen, daß es dem Bauwerber grundsätzlich freisteht, für eine Liegenschaft mehrere Baubewilligungen zu erwirken (vgl. den Beschluß des Verwaltungsgerichtshofes vom 8. November 1983, Zl. 81/05/0146, BauSlg. Nr. 137).

Für die gegenständliche Liegenschaft ist die Widmung Wohngebiet, die Bauklasse I mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7,50 m sowie die offene oder gekuppelte Bauweise festgesetzt. Durch die Festlegung einer vorderen Baufluchtlinie ist ein 6 m tiefer Vorgarten entlang der Baulinie an der H-Gasse vorgesehen, eine hintere Baufluchtlinie ist 14 m hinter der Vorgartentiefe festgesetzt. Den Einreichplänen ist zu entnehmen, daß das Bauprojekt unter Beachtung dieser Anordnung des Bebauungsplanes erstellt wurde.

Die zulässige Gebäudehöhe ist hier gemäß § 81 Abs. 2 BO zu ermitteln. Demnach 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. Die mitbeteiligte Partei hat im Zuge des Berufungsverfahrens Berechnungen der Gebäudehöhe (Fassadenabwicklung) gemäß § 81 Abs. 2 BO ausgehend einerseits vom vorhandenen gewachsenen Gelände und andererseits vom herzustellenden Gelände, vorgelegt. Aus diesen Berechnungen, die vom bautechnischen Amtssachverständigen der MA 37/16 am 12. Juni 1991 überprüft und als korrekt anerkannt worden sind, geht hervor, daß die höchstzulässige Gebäudehöhe von 7,50 m bei der Berechnung sowohl ausgehend vom vorhandenen gewachsenen Gelände als auch ausgehend vom herzustellenden Gelände nicht überschritten wird. In diesem Zusammenhang ist auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 17. Jänner 1977, Slg. NF. Nr. 9.220/A, zu verweisen, wonach bei der Berechnung der Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 2 BO vom anschließenden Gelände auszugehen ist, also von jenem, wie es nach dem Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Bauführung vorhanden sein wird. Unter diesem Aspekt erweisen sich die in den Einreichplänen dargestellten Geländeveränderungen (Anschüttungen

und Abgrabungen) als zulässig, da sich diese projektierten Veränderungen der Höhenlage des Geländes im Bezug auf die zulässige Gebäudehöhe des geplanten Baues nicht zum Nachteil der Nachbarn auswirken, da die Gebäudehöhe sowohl vom vorhandenen gewachsenen Gelände als auch ausgehend vom herzustellenden Gelände nicht überschritten wird. Durch ein Abgraben des Geländes oder "Eingraben" des Bauwerkes, wie es die Beschwerdeführer bezeichnen, werden deren Rechte nicht berührt, da ein "Eingraben" keine nachteiligen Auswirkungen auf die Liegenschaften der Anrainer zeitigt. Das Beschwerdevorbringen, die Geländekoten seien je nach "Jahreszeit" verschieden angegeben, steht im Widerspruch zur Aktenlage, da die entsprechenden Ausgangskoten einander in den jeweiligen Plänen entsprechen. Daß der rechnerische Vorgang der Ermittlung der Gebäudehöhe (Fassadenabwicklung) unrichtig erfolgt sei, haben auch die Beschwerdeführer während des Verwaltungsverfahrens nicht behauptet. Zutreffend konnte daher die belangte Behörde aufgrund der vorgelegten, vom bautechnischen Amtssachverständigen überprüften Berechnungen der Gebäudehöhe davon ausgehen, daß die zulässige Gebäudehöhe von 7,50 m durch das Projekt nicht überschritten wird.

Die Dachneigung ist nirgends größer als 45 Grad und entspricht somit der Bestimmung des § 81 Abs. 4 BO. Der nach § 81 Abs. 1 bis 5 BO zulässige Gebäudeumriß darf gemäß Abs. 6 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 Aufzugstriebwerksräume und durch Stiegenhäuser überschritten werden. Weder das Stiegenhaus noch ein Aufzugstriebwerksraum überschreitet den zulässigen Gebäudeumriß. Aus der Wortfolge "nur durch einzelne Dachgauben" des § 81 Abs. 6, kann nicht geschlossen werden, daß pro Bauvorhaben nur eine Dachgaube errichtet werden darf. Diese gesetzliche Anordnung ist vielmehr so zu verstehen, daß keine raumübergreifende, durchgehende Auskragung des Dachraumes zulässig ist. Das bewilligte Bauvorhaben entspricht dieser Bestimmung.

Im gegenständlichen Bauprojekt ist die Errichtung von Feuermauern nicht vorgesehen. Die Anführung des Wortes "Feuermauer" in der Begründung des angefochtenen Bescheides erfolgte lediglich infolge der wörtlichen Zitierung der Bestimmung des § 81 Abs. 2 BO. Die Rüge der Beschwerdeführer, sie hätten keine Zustimmung zum Durchbruch der mit 95 Fenstern versehenen Feuermauer gegeben, war daher auch nicht geeignet, eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides in Bezug auf das freistehende Gebäude darzutun.

Gemäß § 79 Abs. 4 BO gelten in der offenen oder gekuppelten Bauweise die Bestimmungen des § 79 Abs. 3 BO über die Mindestabstände von den Bauplatzgrenzen für alle jene Gebäudefronten, die nicht an die Grundgrenze angebaut werden. Nach § 79 Abs. 3 BO muß in der offenen Bauweise der Abstand der Gebäude von Nachbargrenzen in der Bauklasse I mindestens 6 m betragen. Die Fläche, die zwischen den Nachbargrenzen und den gedachten Abstandslinien liegt, wird als Abstandsfläche bezeichnet. In die Abstandsflächen darf auf dem selben Bauplatz mit nur einem Gebäude an zwei Gebäudefronten auf höchstens die Hälfte dieses Abstandes an die Nachbargrenzen herangerückt werden, wenn die über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche innerhalb eines Rechteckes liegt, dessen Umfang nach Abzug der Schnittlängen an keiner der beiden Fronten in der Bauklasse I mehr als 21 m beträgt. Aus dem Lageplan geht hervor, daß mit dem projektierten Gebäude, das eine Tiefe von jeweils 14,75 m aufweist, bis auf 3 m an die seitlichen Nachbargrenzen herangerückt wird. Der gemäß § 79 Abs. 3 und 4 BO erforderliche Mindestabstand von den Bauplatzgrenzen wird somit eingehalten.

Das Ausmaß der zulässigen bebaubaren Fläche wird durch § 76 Abs. 10 BO in zweifacher Hinsicht begrenzt. Demnach darf unter anderem im Wohngebiet bei offener Bauweise 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 betragen.

Gemäß § 80 Abs. 1 BO gilt als bebaute Fläche 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. Vor die Gebäudefront ragende Gebäudeteile der im § 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.

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer ist aus § 80 Abs. 1 BO zu entnehmen, daß die gegenständlichen Betonwege, Treppen, Terrassen sowie die Garagenrampe bei der Ermittlung des Ausmaßes der bebauten Fläche nicht zu berücksichtigen sind.

Die beanstandeten Erker sind jeweils 10 cm schmäler als der dahinterliegende Raum und ragen somit nur durch einen Teil eines Raumes vor die Gebäudefront, die Ausladung beträgt nicht mehr als 1,50 m und sie sind von den Nachbargrenzen mehr als 3 m entfernt. Da sie nicht bis zum Boden des nach der Bauführung hergestellten Geländes reichen, sondern in einem, wenn auch teilweise nur geringen Abstand zum anschließenden Gelände errichtet werden, ragen sie auch vor die Gebäudefront vor, sie entsprechen damit der im § 84 Abs. 2 lit. a BO enthaltenen Definition und sind daher entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer gemäß § 80 Abs. 2 BO bei der Ermittlung der bebauten Fläche nicht miteinzubeziehen. Die Bauplatzfläche beträgt 1.180 m2, es wird die so ermittelte Drittelbaufläche durch die bebaute Fläche des geplanten Wohnhauses (393,27 m2) nicht überschritten. Die in der Bauklasse I höchstzulässige bebaubare Fläche von 470 m2 wird nicht erreicht. Zutreffend ist daher die belangte Behörde davon ausgegangen, daß die gemäß § 76 Abs. 10 BO zulässige bebaubare Fläche durch das geplante Bauvorhaben nicht überschritten wird.

Zum Vorbringen der Beschwerdeführer, daß durch das geplante Gebäude der Lichteinfall auf ihre eigenen Liegenschaften beeinträchtigt werde, ist festzustellen, daß die Bestimmungen der Wiener Bauordnung über den Lichteinfall ganz allgemein nicht dem Schutz der Nachbarn dienen. Hinsichtlich der Lichtverhältnisse räumt die Bauordnung für Wien dem Nachbarn lediglich einen Anspruch darauf ein, daß ein Gebäude in dem der Bauordnung und dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan entsprechenden Abstand von der Grundgrenze und ohne Überschreitung der zulässigen Höhe ausgeführt wird. Hält das Bauprojekt diese Bestimmungen ein, so können die Nachbarn eine Verletzung subjektiv-öffentlicher Rechte nicht einmal dann mit Erfolg geltend machen, wenn der gesetzliche Lichteinfall auf ihre eigenen Fenster dadurch unterbunden würde (vgl. das h.g. Erkenntnis vom 17. Dezember 1951, Slg. NF. Nr. 2.382/A, u. v.a.). Der Nachbar besitzt auch kein Recht darauf, daß durch die Bauführung eine bestimmte Sicht nicht beeinträchtigt wird (vgl. h.g. Erkenntnis vom 13. Juni 1966, Slg. NF. Nr. 6.945/A). Aus den Bestimmungen über den Schutz vor Immissionen erwächst dem Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Recht auf das Unterbleiben der Errichtung oder Erweiterung von Anlagen, mit denen bestimmte, im Gesetz genannte Auswirkungen auf die Nachbarschaft verbunden sind. Jene Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Nutzung üblicherweise ergeben, müssen die Nachbarn jedoch hinnehmen. Die Errichtung eines Wohngebäudes mit 12 Wohnungen ist im Wohngebiet gemäß § 6 Abs. 6 BO zulässig. Die Immissionen, die sich im Zusammenhang mit der Beheizung, dem Kochen und dem sonstigen Energiebedarf ergeben, gehören zu jenen, die mit der Benützung eines Wohnobjektes üblicherweise verbunden sind. Sie müssen daher von den Nachbarn hingenommen werden, wobei noch darauf hinzuweisen ist, daß die vorgesehene Gasheizung hinsichtlich ihrer Emissionswirkung noch besonders günstig ist. Welches Ausmaß an Emissionen bei Garagen zulässig ist, und daher von den beschwerdeführenden Nachbarn ebenfalls hingenommen werden muß, ergibt sich bei Garagen aus § 6 Abs. 1 des Wiener Garagengesetzes. Danach muß jede Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen und jede Tankstelle so beschaffen sein, daß eine Gefährdung ihrer Benützer, der Bewohner derselben Liegenschaft oder der Nachbarn durch giftige Gase oder Dämpfe, durch Brand oder 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. Mit der geplanten Errichtung von 8-PKW Einstellplätzen wird der im § 36 des Wiener Garagengesetzes normierten Stellplatzverpflichtung entsprochen. Werden nur die erforderlichen Pflichtstellplätze errichtet, so kann grundsätzlich ein Widerspruch zu § 6 des Wiener Garagengesetzes nicht angenommen werden, wenn nicht besondere Umstände vorliegen, die die Errichtung der Garage unzulässig erscheinen lassen (vgl. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 7. Februar 1977, Zl. 2093, 2097 und 2099/76). Unter Berücksichtigung des Umstandes, daß die Verbindung der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche über eine Rampe erfolgt, die eine Neigung von 15 % aufweist, womit sie ohne zusätzliche Einrichtungen dem Erfordernis des § 10 Abs. 6 des Wiener Garagengesetzes entspricht, und der Schaffung von lediglich 8 Pflichtstellplätzen, konnte die belangte Behörde zutreffend davon ausgehen, daß das Vorliegen besonders ungünstiger Umstände nicht gegeben ist, sodaß die gegenständliche Garage einschließlich ihrer Zufahrtsrampe zulässig ist.

Den Beschwerdeausführungen zur Frage der Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen im 1. und 2. Dachgeschoß und in dem neben den Tiefgaragen durch Abgrabung des bestehenden Geländes entstandenen belichteten Bereich ist zu entgegnen, daß die belangte Behörde in der Begründung des angefochtenen Bescheides zu Recht festgestellt hat, daß

diese Frage keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte berühren kann (vgl. dazu das h.g. Erkenntnis vom 27. November 1990, Zl. 89/05/0026).

Soweit sich das Beschwerdevorbringen auf den Abbruch der vormals bestehenden Villa bezieht, ist zu bemerken, daß der Abbruch nicht Gegenstand dieses Verfahrens war und im übrigen hiezu auf das Erkenntnis vom 14. Mai 1991, Zl. 91/05/0030, verwiesen wird.

Zum Beschwerdevorbringen betreffend die Mitwirkung eines befangenen Organes ist darauf hinzuweisen, daß es sich dabei nicht um einen Nichtigkeitsgrund, sondern um einen Mangel des Verfahrens handelt, der auch vor dem Verwaltungsgerichtshof mit Erfolg geltend gemacht werden kann, wenn sich sachliche Bedenken gegen den Bescheid ergeben. Der Gerichtshof hat bereits wiederholt ausgeführt (vgl. dazu u.a. das h.g. Erkenntnis vom 20. September 1980, Zl. 88/05/0116), daß derartige sachliche Bedenken aber nicht schon deshalb bestehen, weil derselbe Amtssachverständige sowohl im erstinstanzlichen Verfahren als auch im Berufungsverfahren zur Beurteilung bautechnischer Fragen herangezogen worden ist.

In seinem Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 3. Dezember 1980, Slg. NF. Nr. 10.317/A, und seither in unveränderter Rechtsprechung hat der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen, daß die Berufung eines Präkludierten abzuweisen ist und die Präklusion sowohl von der Berufungsbehörde als auch vom Verwaltungsgerichtshof selbst zu berücksichtigen ist.

Die Erst- bis Sechstbeschwerdeführer haben bereits unmittelbar vor und in der Verhandlung vor der Behörde erster Instanz zahlreiche, in 23 Punkte gegliederte Einwendungen erhoben. Einwendungen, die sich auf die Errichtung von Stützmauern im Seitenabstand bezogen, waren jedoch nicht darunter. Da das Bauvorhaben in Bezug auf diese Stützmauern während des Berufungsverfahrens nicht geändert wurde, Gegenstand der Berufungsverhandlung vom 27. Juni 1991 jedoch ausschließlich die im Berufungsverfahren erfolgten Projektsänderungen waren, wie dem Ladungsbescheid zu entnehmen ist, hat die belangte Behörde zutreffend hinsichtlich jener Einwendungen, die sich auf diese Stützmauern bezogen, das Vorliegen von Präklusion angenommen und die diesbezüglichen Einwendungen abgewiesen.

Unter Punkt 22 hatten die Erst- bis Sechstbeschwerdeführer während des erstinstanzlichen Verfahrens folgende Einwendung eingebracht: "Infolge der Bautätigkeit kommt es zu großen Hangbewegungen, welche zu Schäden an umliegenden Gebäuden und Grundstücken führen - siehe Straßenbezeichnung H-Gasse." Sowohl unmittelbar vor als auch in der Berufungsverhandlung vom 27. Juni 1991 wurde von den Erst- bis Sechstbeschwerdeführern und von den Siebent- bis Zehntbeschwerdeführern mehrfach darauf hingewiesen, daß es infolge der Geländeneigung (über 10 %) und der gegebenen Bodenverhältnisse (Flysch, durchsetzt mit zahlreichen Quellen) zu umfangreichen Hangbewegungen kommen könne, wodurch die Liegenschaften sämtlicher Beschwerdeführer in Mitleidenschaft gezogen werden könnten.

Die belangte Behörde ist der Begründung ihres Bescheides zufolge davon ausgegangen, daß sich die Einwendung der Erstbis Sechstbeschwerdeführer betreffend die Hangbewegungen ausschließlich auf die Bautätigkeit selbst bezog und in dieser Hinsicht den Anrainern kein Mitspracherecht zukomme. Diese Ansicht ist schon deshalb unzutreffend, weil aufgrund der gewählten Formulierung "Infolge der Bautätigkeit" nicht davon auszugehen ist, daß sich diese Einwendung bloß auf die Bauführung selbst bezöge, vielmehr kommt damit zum Ausdruck, daß die befürchteten Hangbewegungen eine Folge der Bautätigkeit seien. Mit der Frage des Mitspracherechtes des Nachbarn in Angelegenheiten der Statik und der Tragfähigkeit des Untergrundes hat sich der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 20. März 1984, Zl. 83/05/0177, BauSlg. 216, auseinandergesetzt. In diesem Erkenntnis gelangte der Gerichtshof zu dem Schluß, daß nach dem Wortlaut des § 134 Abs. 3 der Wiener Bauordnung in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 18/1976 die Nachbarn im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens berechtigt seien, Fragen der Tragfähigkeit des Untergrundes und der Festigkeit von Bauwerken bei möglicher Beeinträchtigung ihrer Rechte aufzuwerfen; die Baubehörde habe sich mit diesen Fragen inhaltlich auseinanderzusetzen. Der Hinweis der belangten Behörde auf die Bestimmung des § 127 Abs. 1 lit. a BO, wonach über die Tragfähigkeit des Untergrundes mindestens einen Monat vor Beginn der Herstellung der Fundamente ein Gutachten über das Ergebnis der Bodenuntersuchungen vorzulegen ist, berücksichtigt nicht die Berechtigung der Nachbarn, bereits im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Fragen der Tragfähigkeit des Untergrundes aufzuwerfen, da die Nachbarn gerade in dem Stadium, in dem die Bestimmung des § 127 Abs. 1 lit. a BO zum Tragen kommt, kein Mitspracherecht mehr haben. In einem weiteren

Erkenntnis vom 17. Juni 1986, Zl. 84/05/0009, BauSlg. 702, hat der Verwaltungsgerichtshof ausgeführt, daß der Nachbar zwar berechtigt sei, eine Rutschgefahr geltend zu machen, doch eine bloß allgemeine Behauptung nicht ausreiche, eine solche Gefahr darzutun. Im vorliegenden Fall haben die Beschwerdeführer jedoch auf die besonderen Gegebenheiten (Gefälle und Beschaffenheit des Bodens) hingewiesen. Die belangte Behörde hätte sich daher mit diesen Fragen inhaltlich auseinandersetzen müssen, wobei dann, wenn aufgrund des Gutachtens eines Amtssachverständigen von der Tragfähigkeit des Untergrundes und der Festigkeit des zu errichtenden Bauwerkes auszugehen ist, ein Anspruch der Nachbarn auf Beiziehung zur Beweisaufnahme des Sachverständigen vor Abgabe des Gutachtens nicht besteht, wie der Verwaltungsgerichtshof bereits in seinem Erkenntnis vom 26. März 1985, Zl. 84/05/0237, BauSlg. 419, ausgeführt hat. Obwohl im vorliegenden Fall das Bauvorhaben der Mitbeteiligten - mit Ausnahme der Stützmauern - nicht unmittelbar an den Grundgrenzen zu den Liegenschaften der Beschwerdeführer ausgeführt werden soll, hätte die belangte Behörde aufgrund der Geländeneigung und der behaupteten Bodenverhältnisse ein Gutachten über die Tragfähigkeit des Untergrundes einholen müssen. Da die belangte Behörde im Hinblick auf diese Frage zu Unrecht vom Vorliegen einer Präklusion der Erst- bis Sechstbeschwerdeführer ausging, und in der Folge die erforderlichen Ermittlungen unterließ, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes.

Mangels Vorliegens eines Gutachtens über die Bodenbeschaffenheit kann auch nicht von vornherein ausgeschlossen werden, daß die behauptete Möglichkeit von Hangrutschungen nicht auch Auswirkungen auf die weiter entfernt gelegenen Liegenschaften der Siebent- bis Zehntbeschwerdeführer entfaltet. In Ermangelung eines diesbezüglichen Gutachtens entbehrt auch die von der belangten Behörde im Bezug auf die Siebent- bis Zehntbeschwerdeführer getroffene Feststellung, Hangrutschungen könnten wegen der gegebenen Entfernung auf ihre Liegenschaften keine Auswirkungen entfalten, einer sachlichen Grundlage. Im Bezug auf die Bodenverhältnisse kann daher der von der belangten Behörde getroffenen Feststellung der Unmöglichkeit der Verletzung von Anrainerrechten und damit einer Verneinung der Parteistellung dieser Beschwerdeführer nicht gefolgt werden. Es war somit auch die Beschwerde der Siebent- bis Zehntbeschwerdeführer betreffend ihre Nichtanerkennung als Parteien im Baubewilligungsverfahren begründet. Der angefochtene Bescheid war daher gemäß § 42 Abs.2 Z. 1 VwGG aufzuheben.

Der Zuspruch von Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 104/1991. Die Abweisung des Mehrbegehrens der Zweit- bis Zehntbeschwerdeführer betrifft die Nichtzuerkennung des den pauschalierten Schriftsatzaufwand übersteigenden Betrages sowie die im Schriftsatzaufwand enthaltene Umsatzsteuer.

**Schlagworte**

Planung Widmung BauRallg3Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Niveauveränderungen, Anschüttungen und Abgrabungen BauRallg5/1/7Beschränkungen der Abänderungsbefugnis Beschränkung durch die Sache Besondere Rechtsprobleme Änderung von Anträgen und Ansuchen im BerufungsverfahrenNachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Gebäudehöhe BauRallg5/1/5Begründungspflicht und Verfahren vor dem VwGH Begründungsmangel als wesentlicher VerfahrensmangelBefangenheit von SachverständigenBaubewilligung BauRallg6Sachverständiger Bestellung Auswahl Enthebung (Befangenheit siehe AVG §7 bzw AVG §53)Beschränkungen der Abänderungsbefugnis Beschränkung durch die Sache Besondere Rechtsprobleme Auswechslung behördlicher Aufträge und MaßnahmenNachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Abstandsvorschriften BauRallg5/1/1Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Schutz vor Immissionen BauRallg5/1/6Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Privatrechte der Nachbarn BauRallg5/1/8Parteiengehör Unmittelbarkeit Teilnahme an BeweisaufnahmenNachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9Sachverständiger Erfordernis der Beiziehung TechnikerSachverhalt Sachverhaltsfeststellung Beweismittel SachverständigenbeweisNachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1992:1992050044.X00

**Im RIS seit**

11.05.2001

**Zuletzt aktualisiert am**

22.10.2012

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

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