

TE Vwgh Erkenntnis 1990/4/24 89/05/0044

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 24.04.1990

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Wien;

L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;

L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;

L82000 Bauordnung;

L82009 Bauordnung Wien;

L82259 Garagen Wien;

001 Verwaltungsrecht allgemein;

10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);

40/01 Verwaltungsverfahren;

95/05 Normen Zeitzählung;

Norm

AVG §37;

AVG §40 Abs1;

AVG §45 Abs3;

AVG §66 Abs4;

AVG §8;

BauO Wr §1 idF 1987/028;

BauO Wr §116 Abs1 idF 1987/028;

BauO Wr §134 Abs3 idF 1987/028;

BauO Wr §70 idF 1987/028;

BauO Wr §81 Abs6 idF 1987/028;

BauO Wr §81 idF 1987/028;

BauO Wr §86 Abs1 idF 1987/028;

BauO Wr §90 idF 1987/028;

BauRallg;

B-VG Art18 Abs2;

GaragenG Wr 1957 §36 idF 1975/007;

GaragenG Wr 1957 §6 Abs1 idF 1975/007;

GaragenG Wr 1957 §6 idF 1975/007;

NormenG 1971 §6 Abs1 litb;

ÖNORM S 5021 Planungsrichtlinie;

VwRallg;

Betreff

14 Beschwerdeführer gegen Bauoberbehörde für Wien

vom 7. November 1988, Zl. MDR-B X-8 und 9/86 betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: "X" Gemeinnützige Wohnbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.).

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen von S 2.760,-- und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen von S 10.350,-- je binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Mehrbegehren der mitbeteiligten Partei wird abgewiesen.

Begründung

Mit Eingabe vom 8. Juni 1984 ersuchte die Mitbeteiligte beim Magistrat der Stadt Wien um die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für die Errichtung einer Wohnhausanlage (sechs Häuser - Block I bis VI - mit insgesamt 42 Wohnungen) und einer Tiefgarage mit Parkdeck auf dem Grundstück Nr. 714/2 (irrtümlich im Ansuchen als Grundstück Nr. 714/1 bezeichnet), KG Z. Mit einer weiteren Eingabe vom selben Tag ersuchte die Mitbeteiligte um die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung von vier Häusern (Blöcke VII bis X) mit insgesamt 24 Wohnungen auf dem Grundstück Nr. 714/1, KG Z. Den beigeschlossenen Bauplänen kann entnommen werden, daß sich das erstgenannte Grundstück (Bauplatz 2) zwischen der U-Gasse und der V-Gasse erstreckt. Nach der damaligen Planung war die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage in einem Abstand von über 6 m vom Grundstück Nr. 713/3, KG Z, der 13.-Beschwerdeführerin an der V-Gasse vorgesehen. Die Zu- und Ausfahrt zu den oberirdischen Einstellplätzen war in der Mitte des Bauplatzes an der V-Gasse geplant, wobei dazwischen ein Kinderspielplatz und der Aufstellungsplatz für die Müllgefäße vorgesehen war. Das zweitgenannte Grundstück (Bauplatz 1 mit den Wohnblöcken VII bis X) ist vom erstangeführten Grundstück durch die V-Gasse getrennt und erstreckt sich über 70 m nach Norden. Im nördlichen Bereich des Grundstückes war hier ein Kinderspielplatz vorgesehen. Sämtliche Wohnblöcke umfassen je ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoß, ein Obergeschoß sowie ein ausgebautes Dachgeschoß. Zur Beheizung ist eine Gasetagenheizung vorgesehen. Nach dem im Akt erliegenden Teilungsplan umfaßt der Bauplatz 1 eine Grundfläche von

3.624 m², der Bauplatz 2 eine solche von 4.894 m².

Über das erstgenannte Bauansuchen beraumte der Wiener Magistrat für 1. August 1984 eine mündliche Verhandlung an, zu der lediglich die unmittelbar angrenzenden bzw. durch Verkehrsflächen vom Bauplatz getrennten Nachbarn geladen wurden. Diese Verhandlung wurde in der Folge abberaumt. Geladene Nachbarn erhoben eine Reihe von Einwendungen. Weitere Nachbarn begeherten, als Parteien dem Verfahren beigezogen zu werden.

Mit Bescheid vom 10. Mai 1985 wies der Wiener Magistrat den Antrag der Letztgenannten auf Zuerkennung der Parteistellung ab. Auf Grund der dagegen von den Einschreitern erhobenen Berufung entschied die Bauoberbehörde für Wien - nach Erhebung einer Säumnisbeschwerde beim Verwaltungsgerichtshof zur hg. Zl. 85/05/0191 - mit Berufungsbescheid vom 5. Juni 1986 dahingehend, daß mit Ausnahme einer Person sämtlichen Berufungswerbern Parteistellung zuerkannt worden ist, darunter den 1. bis 6.-Beschwerdeführern sowie dem 10.-Beschwerdeführer.

In der Zwischenzeit hatte der Wiener Magistrat unter Beiziehung eines medizinischen Amtssachverständigen am 13. Mai 1985 eine mündliche Verhandlung durchgeführt. Dieser Verhandlung lagen geänderte Baupläne zugrunde, die offensichtlich am 4. April 1985 beim Magistrat eingelangt waren. Danach sind neben anderem die Kinderspielplätze nun in der Mitte der Baublöcke angeordnet. Die Amtssachverständigen erachteten das Bauvorhaben unter gleichzeitiger Vorschreibung von Auflagen als bewilligungsfähig.

Über das zweite Bauansuchen fand am 30. September 1985 eine mündliche Verhandlung statt, bei welcher gleichfalls die Amtssachverständigen das Vorhaben als bewilligungsfähig ansahen.

Mit Bescheiden vom 21. Februar 1986 erteilte der Wiener Magistrat jeweils unter Punkt I die angestrebte Baubewilligung unter gleichzeitiger Vorschreibung einer Reihe von Auflagen. Auch über die umfangreichen

Einwendungen der Nachbarn wurde abgesprochen und im einzelnen begründet, weshalb sie nach Meinung des Wiener Magistrates nicht zu einer Versagung der Baubewilligung führten. Unter Punkt II wurden jeweils Anträge weiterer Nachbarn auf Zuerkennung der Parteistellung abgewiesen.

Auf Grund der dagegen von Nachbarn, darunter den Beschwerdeführern, erhobenen Berufung holte die Magistratsdirektion (Rechtsmittelbüro), die mit der Vorbereitung der Sitzungen der Bauoberbehörde für Wien betraute Dienststelle des Wiener Magistrates, Gutachten eines umwelttechnischen sowie eines medizinischen Amtssachverständigen ein, welche in der Folge zu Änderungen der Baupläne sowie der Vorschriften führten. Gewisse Änderungen der Baupläne ergaben sich auch aus der Feststellung eines beigezogenen technischen Amtssachverständigen, daß die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht in jedem Fall eingehalten war.

In ihrer Sitzung vom 8. September 1988 beschloß die Bauoberbehörde für Wien, die Mitbeteiligte aufzufordern, diejenigen Pläne, deren Lesbarkeit durch wiederholte Korrekturen (vor allem von Höhenkoten) gelitten hat, durch neue, leicht lesbare Pläne zu ersetzen. Die Mitbeteiligte entsprach dieser Aufforderung. Im Zuge des Berufungsverfahrens erhielten die Nachbarn die Möglichkeit eingeräumt, zu den eingeholten Gutachten und den abgeänderten Bauplänen Stellung zu nehmen. Umfangreich legten die Nachbarn dar, aus welchen Gründen sie ihrer Meinung nach auch durch das abgeänderte Projekt in ihren Rechten verletzt würden. Die Projektsänderungen bestehen vor allem in Reduzierungen der Gebäudehöhe. Die Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Garage befindet sich nun unmittelbar neben der Ein- und Ausfahrt zu den oberirdischen Einstellplätzen, also abgerückt von dem benachbarten Grundstück der 13.-Beschwerdeführerin. Der Aufstellungsplatz für die Müllgefäße ist nun östlich von der Ein- und Ausfahrt zu den Einstellplätzen geplant. Umfangreich sind dem Lageplan nun Höhenkoten zu entnehmen.

Mit dem nun in Beschwerde gezogenen Bescheid vom 7. November 1988 änderte die Bauoberbehörde für Wien die erstinstanzlichen Bescheide im Spruchteil I jeweils dahingehend ab, daß nunmehr auf die neu vorgelegten Pläne Bezug genommen wurde, die Absprache über die Einwendungen teilweise abgeändert und Auflagen zum Teil anders formuliert wurden. Der Spruchteil II der angefochtenen Bescheide wurde aufgehoben. Nach kurzer Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens und hier maßgebender Rechtsvorschriften begründete die Verwaltungsbehörde im einzelnen, aus welchen Erwägungen ihrer Meinung nach subjektiv-öffentliche Rechte der Nachbarn durch die Erteilung der Baubewilligungen nicht verletzt worden seien.

In ihrer Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof beantragen die Beschwerdeführer, den angefochtenen Bescheid wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit sowie wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

Über diese Beschwerde sowie über die von der belangten Behörde und der Mitbeteiligten erstatteten Gegenschriften hat der Verwaltungsgerichtshof erwogen:

Nach § 134 Abs. 3 der Bauordnung für Wien (BO) in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 28/1987 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.

Aus dieser Regelung über die Rechtsstellung der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ergibt sich zunächst, was die Beschwerdeführer verkennen dürften, daß dem Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nur eine beschränkte Parteistellung zukommt; mit anderen Worten, der Nachbar kann nur dann die Rechtswidrigkeit einer erteilten Baubewilligung dartun, wenn er durch das Bauvorhaben in seinen subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt wird. Zur Prüfungsbefugnis der Berufungsbehörde hat der Verwaltungsgerichtshof in dem Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 3. Dezember 1980, Slg. N.F. Nr. 10.317/A, festgestellt und näher begründet, daß sie jedenfalls auf jenen Themenkreis eingeschränkt ist, in dem dem Nachbarn ein Mitspracherecht eingeräumt ist. Das bedeutet insbesondere, wie die belangte Behörde in der Begründung des angefochtenen Bescheides zutreffend festgestellt hat, daß den Nachbarn nach § 134 Abs. 3 BO in der Frage einer Störung des Ortsbildes ein subjektiv-öffentliches Recht nicht zusteht (vgl. etwa die hg. Erkenntnisse vom 15. Dezember 1954, Slg. N.F. Nr. 3600/A, vom 1. Juli 1986, Zl. 82/05/0015, BauSlg.

Nr. 718, u.a.). Das gleiche gilt hinsichtlich der Schaffung von Kinderspielplätzen nach § 90 BO, weil auch diese Vorschrift ausschließlich öffentlichen Interessen dient (vgl. etwa das zur OÖ. Bauordnung ergangene Erkenntnis vom 29. Juni 1976, Zl. 1800/75).

Der Nachbar besitzt auch keinen Rechtsanspruch darauf, daß die Planunterlagen und sonstigen Belege vollständig und der Rechtslage entsprechend der Baubehörde vorgelegt werden. Die Planunterlagen müssen allerdings ausreichen, dem Nachbarn jene Informationen zu vermitteln, die er zur Verfolgung seiner Rechte im Verwaltungsverfahren und vor dem Verwaltungsgerichtshof braucht, geringfügige Mängel in den Bauplänen bedeuten jedoch keine Beeinträchtigung seiner Rechte (vgl. etwa das Erkenntnis vom 26. Mai 1983, Zl. 82/06/0193, BauSlg. Nr. 59, u.a.). Im Beschwerdefall bedeutet dies etwa, daß die Nachbarn nur dort zu Recht Mängel der Pläne rügen durften, wo sie die ausreichende nachvollziehbare Überprüfung der höchstzulässigen Gebäudehöhe nicht ermöglichten. Aus diesem Grunde hatte die Bauoberbehörde für Wien, wie in der Sachverhaltsdarstellung erwähnt, ausdrücklich beschlossen, im Zuge des Berufungsverfahrens ergänzende Planunterlagen zu fordern. Inwieweit die dem angefochtenen Bescheid zugrunde gelegten Pläne sich unter dem aufgezeigten Gesichtspunkt als ausreichend erweisen, wird bei der Prüfung der möglichen Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte in der Folge noch behandelt werden.

Ganz allgemein rügen die Beschwerdeführer, daß die Berufungsbehörde gemäß § 66 Abs. 4 AVG 1950 immer in der Sache selbst zu entscheiden habe, und daher Planänderungen im Zuge des Berufungsverfahrens nicht Gegenstand des angefochtenen Bescheides hätten sein dürfen. Diesem Einwand ist entgegenzuhalten, daß nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes die Berufungsbehörde sogar verpflichtet ist, den Bauwerber zu einer Abänderung seines Vorhabens aufzufordern, wenn ein gegebener Versagungsgrund durch eine Modifikation des Bauansuchens beseitigt werden kann, und die Berufungsbehörde nur dann das ganze Vorhaben ablehnen darf, wenn sich der Bauwerber weigert, eine entsprechende Änderung seines Projektes vorzunehmen (vgl. etwa das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 5. Oktober 1964, Slg. N.F. Nr. 6449/A, und die ständige Rechtsprechung seither). Die Möglichkeit einer Änderung von Bauvorhaben im Zuge des Berufungsverfahrens ist freilich nur insoweit zulässig, als es sich noch um dieselbe "Sache" im Sinne des § 66 Abs. 4 AVG 1950 handelt. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bedeutet dies, daß die Modifikation jedenfalls nicht das Wesen (den Charakter) des Bauvorhabens treffen darf (vgl. etwa das Erkenntnis vom 10. September 1979, Zl. 2041/79, Slg. N.F. Nr. 10.526/A, u.a.). Im Beschwerdefall handelt es sich nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes um unter diesem Gesichtspunkt unbedenkliche Änderungen des Bauvorhabens, wurden sie doch deshalb vorgenommen, um den Interessen der Nachbarn in höherem Maße Rechnung zu tragen als dies durch das ursprüngliche Projekt der Fall war bzw. um die Bewilligungsfähigkeit zu bewirken. Wenn diese Änderungen zum Teil von der Magistratsdirektion - Rechtsmittelbüro veranlaßt wurden, so handelte es sich hierbei nicht um ein rechtswidriges Vorgehen einer nicht als Behörde zuständigen Stelle des Wiener Magistrates, wie die Beschwerdeführer argwöhnen, sondern um eine Tätigkeit des Magistrates als Hilfsorgan, obliegt doch dieser Magistratsdienststelle die Vorbereitung der Sitzungen der Bauoberbehörde für Wien. Eine Genehmigung von Planänderungen erfolgte schließlich nicht von dieser Magistratsdienststelle, sondern, wie dem angefochtenen Bescheid entnommen werden kann, von der Bauoberbehörde für Wien in ihrer Sitzung vom 7. November 1988. Wenn die Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang rügen, durch die erfolgten Planänderungen seien vorher eingeholte Gutachten überholt, so verkennen sie, daß diese Planänderungen, wie dargetan, ein untergeordnetes Ausmaß nicht überschreiten und durch sie zum Teil den Ausführungen von Sachverständigen entsprochen werden sollte. Der Verwaltungsgerichtshof vermag auf Grund des Beschwerdevorbringens jedenfalls nicht zu erkennen, in welcher Beziehung neue bzw. ergänzende Gutachten erforderlich gewesen wären, beschränkt sich doch das Beschwerdevorbringen auf die Behauptung, Gutachten und Stellungnahmen seien "durch die vielen Planänderungen längst überholt".

Die Beschwerdeführer bringen insbesondere auch vor, daß eine neue Bauverhandlung hätte durchgeführt werden müssen, zu der nicht nur alle betroffenen Nachbarn, sondern auch die "zuständigen Behörden" zu laden gewesen wären. In dieser Beziehung ist den Beschwerdeführern einzuräumen, daß das erstinstanzliche Verfahren insoweit mangelhaft geblieben ist, als jenen Nachbarn, denen Parteistellung von der Baubehörde erster Instanz nicht zuerkannt worden ist, keine Möglichkeit zur Teilnahme an einer Verhandlung eingeräumt worden ist. Gerade zur Problematik der übergangenen Partei hat aber der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung einen Rechtsanspruch auf Durchführung einer (neuerlichen) Verhandlung verneint (vgl. etwa die Erkenntnisse vom 25. Jänner 1983, Zl. 82/05/0124, BauSlg. Nr. 5, vom 16. Februar 1984, Zl. 2780/80, BauSlg. Nr. 186, u.a.). Diese Rechtsauffassung

begründete der Verwaltungsgerichtshof damit, daß das Recht auf Parteiengehör auch dann gewährleistet ist, wenn den Parteien die Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens im Sinne des § 45 Abs. 3 AVG 1950 zur Kenntnis gebracht und ihnen die Möglichkeit eingeräumt worden ist, hiezu innerhalb angemessener Frist Stellung zu nehmen. Dieses Recht war den Beschwerdeführern im durchgeführten Verfahren im ausreichenden Maß gewährleistet, sodaß die insoweit behauptete Rechtsverletzung nicht vorliegt. Welche zuständigen Behörden dem Baubewilligungsverfahren hätten beigezogen werden müssen, läßt das Beschwerdevorbringen in diesem Zusammenhang nicht erkennen. Sollten damit die Wasserrechtsbehörde und die Luftfahrtbehörde gemeint sein, auf die die Beschwerdeführer in anderem Zusammenhang verweisen, so verkennen sie, daß selbst dann, wenn zusätzlich zur Baubewilligung auch noch Bewilligungen der Wasserrechtsbehörde und/oder der Luftfahrtbehörde erforderlich sein sollten, dies nicht bedeuten kann, daß die Baubehörde nicht mit der Erteilung einer Baubewilligung hätte vorgehen dürfen. In diesem Falle wäre es vielmehr Aufgabe der Mitbeteiligten, zusätzlich zur baubehördlichen Bewilligung die allenfalls erforderlichen Bewilligungen der Wasserrechtsbehörde und der Luftfahrtbehörde einzuholen. Schon auf Grund der Kompetenztatbestände nach Art. 10 und 15 B-VG stünde eine von den Beschwerdeführern offensichtlich angenommene Prävalenz von Bundesbehörden gegenüber der Baubehörde mit der Verfassungsrechtslage nicht im Einklang. Abschließend sei zur Frage der Durchführung einer Verhandlung noch bemerkt, daß weder die Bestimmungen des AVG 1950 noch jene des § 70 BO zwingend die Anberaumung einer mündlichen Verhandlung anordnen.

Im folgenden soll nun im einzelnen geprüft werden, ob durch die Erteilung der Baubewilligung die Beschwerdeführer in ihren geltend gemachten subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt wurden. Hiebei ist davon auszugehen, daß nach dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. 5613, beruhend auf dem Beschluß des Wiener Gemeinderates vom 30. Mai 1980, Pr.Z. 1408/80, für das hier in Betracht kommende Gebiet die Widmung Wohngebiet, die Bauklasse I, beschränkt auf eine maximal zulässige Höhe von 7,50 m sowie die offene oder gekuppelte Bauweise festgesetzt worden sind. Gegenüber den anschließenden Verkehrsflächen ist im hier maßgeblichen Bereich ein Vorgarten in der Tiefe von 5 m angeordnet. Weiters ist für die V-Gasse und die U-Gasse eine Straßenbreite von 8 m festgesetzt. Weitere Beschränkungen enthält der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nicht. Wenn daher die Beschwerdeführer die Auffassung vertreten, daß nur Kleinhäuser errichtet werden dürfen, dann findet diese Rechtsmeinung in der Rechtslage keine Begründung. Nach § 116 Abs. 1 BO sind Kleinhäuser Wohnhäuser mit einer Gebäudehöhe von höchstens 7,50 m, wenn sie nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten und für Betriebs- oder Geschäftszwecke höchstens ein Geschoß in Anspruch genommen wird. Diese Regelung bezweckt vor allem, daß für Kleinhäuser und sonstige in dieser Gesetzesstelle geregelte Gebäude eine Reihe von Erleichterungen gegenüber sonstigen Vorschriften des Gesetzes gilt. Einen Zwang zur Ausführung von Kleinhäusern kennt das Gesetz nicht. Die Tatsache, daß in diesem Siedlungsbereich bisher "nur" Kleinhäuser errichtet worden sind, vermag eine solche Verpflichtung nicht zu begründen. Die Übergangsbestimmung des Art. II Abs. 3 BO (Novelle 1976) kann entgegen der Meinung der Beschwerdeführer schon deshalb keine Anwendung finden, weil der geltende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (aus dem Jahre 1980) keine Beschränkungen auf Kleinhäuser usw. festlegt. Die geltend gemachte Rechtsverletzung liegt somit nicht vor, mögen auch die Beschwerdeführer als Nachbarn auf ihren Liegenschaften Kleinhäuser errichtet haben.

Wenn die Beschwerdeführer einen Widerspruch zwischen den Festsetzungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes und dem Stadtentwicklungsplan behaupten, so hat die belangte Behörde bereits in der Begründung des in Beschwerde gezogenen Bescheides zutreffend ausgeführt, daß der Stadtentwicklungsplan mangels Rechtsnormcharakters keine verbindliche Wirkung für ein konkretes Bauvorhaben zu entfalten vermag (siehe etwa auch Amtsblatt der Stadt Wien vom 7. März 1985, Seite 3), sodaß gar nicht zu prüfen war, ob der behauptete Widerspruch zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan überhaupt vorliegt. Raumordnungspläne mit Rechtscharakter sind nach § 1 BO lediglich die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, denen der Rechtscharakter einer Durchführungsverordnung zukommt. Der Stadtentwicklungsplan stellt aber seiner Natur nach ein unverbindliches Programm dar, welches erst seiner rechtlichen Umsetzung bedarf. Auch in dieser Beziehung erweist sich sohin die Beschwerde als unbegründet.

Nach § 6 Abs. 6 BO dürfen in Wohngebieten nur Wohngebäude und Bauten, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden. Die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftshäusern sowie die Unterbringung von Lagerräumen

und Werkstätten kleineren Umfanges und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind. Im Beschwerdefall ist die Errichtung von insgesamt 10 Wohngebäuden auf den beiden Bauplätzen beabsichtigt, also ein Bauvorhaben, welches eindeutig schon im Sinne des § 6 Abs. 6 Satz 1 BO zulässig ist. Strittig kann daher nur die Frage sein, ob die mit der Errichtung und dem Betrieb der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze verbundenen Immissionen eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind.

Nach § 6 des Wiener Garagengesetzes, LGBl. Nr. 22/1957 in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 7/1975, 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. Im Beschwerdefall ist, wie erwähnt, im Flächenwidmungsplan die Widmung Wohngebiet festgesetzt, nicht jedoch hat der Gesetzgeber das danach zulässige Ausmaß an Immissionen ausdrücklich festgelegt. Im § 6 Abs. 16 BO ist zwar vorgesehen, daß durch Verordnung das für die einzelnen Widmungsgebiete höchstzulässige Ausmaß von Störwirkungen unter Bedachtnahme auf den Verwendungszweck nach den Erfahrungen der technischen und medizinischen Wissenschaften festgesetzt werden kann, allein eine solche Verordnung ist bisher nicht ergangen. Nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes bedeutet das, daß in jedem einzelnen Fall zu prüfen ist, ob eine Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen geeignet ist, auf die im § 6 Abs. 1 des Wiener Garagengesetzes angegebene Art auf die Nachbarschaft einzuwirken. Dagegen kommt nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes die ÖNORM S 5021 nicht zum Tragen, weil diese als Planungsrichtlinie (vgl. schon Punkt 1 dieser ÖNORM über den Anwendungsbereich) gedacht ist, ihr jedoch mangels Verbindlicherklärung im Sinne des § 6 Abs. 1 lit. b des Normengesetzes, BGBl. Nr. 240/1971, Rechtscharakter nicht zukommt, sodaß es dahingestellt bleiben kann, ob das hier in Betracht kommende Wohngebiet als Wohngebiet in Vororten im Sinne dieser ÖNORM angesprochen werden könnte, wie die Beschwerdeführer meinen, oder als städtisches Wohngebiet, wovon die belangte Behörde ausgeht.

Sowohl das von der Baubehörde erster Instanz eingeholte Gutachten eines medizinischen Amtssachverständigen als auch die im Zuge des Berufungsverfahrens eingeholten Gutachten gehen davon aus, daß eine unzulässige Geruchsbelästigung nicht zu erwarten ist. In dieser Beziehung treten auch die Beschwerdeführer den Ergebnissen des durchgeführten Ermittlungsverfahrens in ihrer Beschwerde nicht entgegen. Bezüglich Lärmbelästigungen hat schon der medizinische Amtssachverständige in der Verhandlung vor der Baubehörde erster Instanz am 13. Mai 1985 bestimmte Auflagen für erforderlich angesehen, bei deren Einhaltung er das Vorhaben als genehmigungsfähig erachtete. Im zweitinstanzlichen Verfahren nahm ein Zivilingenieur für Bauwesen Lärmmessungen und Lärmberechnungen vor, wobei bei einer der unmittelbar benachbarten Liegenschaften tagsüber eine unwesentliche Überschreitung (1 dB(A)) der als zumutbar erachteten Grenze von 55 dB(A) angenommen wurde. Der Zivilingenieur schlug als Schutzmaßnahmen absorbierende Lärmschutzwände beidseits der Abfahrtsrampe zur Tiefgarage vor sowie eine Lärmschutzwand an der Nordgrenze des Parkdecks. Mit diesen Schutzmaßnahmen würden die Grenzwerte unter tags und nachts eingehalten werden können. Als Grundgeräuschpegel war der Sachverständige tagsüber von einem Wert von 43 dB(A), nachts von 35 dB(A) auf Grund einer einmal durchgeführten Messung ausgegangen (Meßtag 22. und 23. September 1986), was seiner Meinung nach aus dem Grundgeräuschpegel ein Grundwertniveau der zumutbaren Störung von 55 bzw. 45 dB(A) ergab. Der Sachverständige führte seinem Gutachten zufolge auch weitere Messungen durch. Zu diesen Messungen führten die Beschwerdeführer sowohl auf Verwaltungsebene als auch in ihrer Beschwerde aus, daß die Schallmessungen nicht richtig bzw. gar nicht durchgeführt worden seien und die Berechnungen nicht stimmten, weil die Berechnungsgrundlagen unrichtig und mangelhaft seien. In diesem Zusammenhang wird u.a. ausgeführt, daß die größte Lärmquelle, die Y-Straße, zum Zeitpunkt der Messungen halbseitig gesperrt gewesen sei, ansonsten diese Straße in Spitzenzeiten fast Südost-Tangenten-Verkehr erreiche. Über die Siedlung gehe auch die Anflugroute zum Flughafen Schwechat, daneben liege die Ostbahn mit dem größten Verschubbahnhof Österreichs. Durch die Massenflüge mit rund 200 Geräuschspitzen würde der Durchschnittslärm, wenn er genau registriert werde, enorm erhöht werden. Auf Verwaltungsebene hatten die Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang insbesondere auch darauf verwiesen, daß bei einer Ausstellung im Rathaus vom 13. Oktober 1988 die Y-Straße im Bereich der Siedlung in die Lärmklasse IV eingestuft worden sei, was einem Lärm tagsüber von 66

bis 70 dB(A) und nachts von 56 bis 60 dB(A) entspreche. Die Beschwerdeführer rügten bezüglich der vorgenommenen Messungen auch sonstige Umstände. Im Ergebnis übersehen die Beschwerdeführer offensichtlich, daß dann, wenn in Wahrheit der Grundgeräuschpegel wesentlich höher anzusetzen gewesen wäre, die vom Kraftfahrzeugverkehr auf der Liegenschaft der Mitbeteiligten ausgehenden Immissionen erst recht als zumutbar zu qualifizieren wären.

Der im Zuge des Berufungsverfahrens beigezogene medizinische Amtssachverständige hat in seinem Gutachten vom 7. April 1987 auf die Durchführung der vom Zivilingenieur vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen hingewiesen, wobei der medizinische Sachverständige auf Grund der durchgeführten Messung des Grundgeräuschpegels im Gegensatz zum technischen Sachverständigen von einem Grenzwert der zumutbaren Störung von 53 dB(A) tagsüber ausging. Der Architekt der Mitbeteiligten erklärte sodann bei seiner niederschriftlichen Einvernahme am 26. Juni 1987, daß die Lärmschutzmaßnahmen in die Pläne aufgenommen würden. Die Planparie C würde nachgebracht werden. Mit Schreiben vom 14. September 1987 wurden diese Planänderungen den Beschwerdeführern samt den eingeholten Gutachten zur Kenntnis gebracht. Mit Eingabe vom 26. April 1988 legte die Mitbeteiligte schließlich einen neuen Plan vor, in welchem die Höhenlage der Garage noch etwas abgesenkt und die Einfahrtsrampe zur Mitte des Grundstückes verschwenkt und teilweise überdeckt worden ist, um die Situation gegenüber den Anrainern zu verbessern. Der umweltschutztechnische Amtssachverständige beurteilte daraufhin in seinem Gutachten vom 6. Mai 1988 diese Planänderung dahingehend, daß mit einer zusätzlichen Reduktion der Lärmimmissionen von ca. 3 dB(A) und einer Reduktion der Abgase um ca. 30 % beim Immissionspunkt 1 (nächstgelegene Nachbarliegenschaft) zu rechnen sei.

Der Verwaltungsgerichtshof vermag entgegen der Meinung der Beschwerdeführer das durchgeführte Ermittlungsverfahren als nicht so mangelhaft zu erkennen, daß mit einer Aufhebung des angefochtenen Bescheides vorgegangen werden müßte. Wie schon erwähnt, hätte die Nichtbeachtung gegebener Lärmquellen insbesondere ja nur dazu geführt, daß von einem höheren Grundgeräuschpegel ausgegangen werden müßte als ihn der Sachverständige festgestellt hat. Darüber hinaus haben es die Beschwerdeführer nicht unternommen, den eingeholten Gutachten der Amtssachverständigen auf gleicher Ebene, nämlich durch Einholung von Gutachten, entgegenzutreten, wozu noch kommt, daß die im Zuge des Berufungsverfahrens in diesem Zusammenhang vorgenommenen Änderungen des Projektes jedenfalls eine wesentliche Reduktion der Lärmimmissionen der westlich angrenzenden Nachbarn zur Folge haben. Die weiteren Beschwerdeführer sind von den Stellplätzen noch weiter entfernt. Im übrigen hat der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung dargetan, daß die Errichtung von Garagen, zu der der Bauwerber bei Errichtung von Wohnhäusern gemäß § 36 des Wiener Garagengesetzes verpflichtet ist, im allgemeinen nach § 6 dieses Gesetzes nicht unzulässig sein kann, sodaß also insbesondere zu prüfen ist, ob besondere Voraussetzungen gegeben sind, die die Unzulässigkeit zur Folge haben (vgl. etwa schon das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 18. Oktober 1960, Slg. N.F. Nr. 5389/A, und die ständige Rechtsprechung seither). Schließlich ist die Baubehörde nach § 3 Abs. 5 des Wiener Garagengesetzes verpflichtet, aus Anlaß der behördlichen Bewilligung jene Auflagen vorzuschreiben, die erforderlich sind, um die Übereinstimmung der Anlage mit den Bestimmungen dieses Gesetzes zu gewährleisten. Nur dann, wenn dies durch Auflagen nicht erreicht werden kann, ist die Bewilligung zu versagen. Anders als nach den Bestimmungen der Bauordnung ist der Baubehörde hier also ausdrücklich eine Verpflichtung auferlegt worden, auch projektsändernde Auflagen vorzuschreiben. Daß aber in einem städtischen Wohngebiet die Errichtung von Tiefgaragen durchaus üblich ist, entspricht den Lebenserfahrungen, und auch die Beschwerdeführer haben keine Umstände ins Treffen geführt, aus welchen Gründen dies gerade im Beschwerdefall nicht möglich sein sollte.

Richtig ist, daß der beigezogene Zivilingenieur die Errichtung einer 2 m hohen Lärmschutzmauer vorschlug, dagegen im nunmehr bewilligten Projekt tatsächlich nur ein 1 m hoher sogenannter Grünwall vorgesehen ist, wie die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift ausdrücklich einräumt. Gerade bezüglich dieses Projektes hat aber der beigezogene Amtssachverständige eine Lärmreduktion von 3 dB(A) prognostiziert, sodaß sich die Berufungsbehörde offensichtlich nicht veranlaßt sah, an dem von anderen Voraussetzungen ausgehenden Vorschlag des Zivilingenieurs festzuhalten (nun Absenkung der Garage, völlig andere Gestaltung der Ein- und Ausfahrt). Auch in dieser Beziehung vermag der Verwaltungsgerichtshof sohin keinen entscheidungswesentlichen Verfahrensmangel des durchgeführten Verfahrens zu erblicken.

Soweit die Beschwerdeführer im Zusammenhang mit der Tiefgarage rügen, daß eine Lüftungsanlage gar nicht vorgesehen sei, hat die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift neuerlich klargestellt, daß eine solche von der Baubehörde vorgeschrieben worden ist, wobei die Bauoberbehörde für Wien, wie erwähnt, diese Vorschreibung

modifiziert hat. Durch die Art der Vorschreibung können aber die Beschwerdeführer in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten nicht verletzt worden sein, darf doch durch den Betrieb der Lüftungsanlage ein Geräuschpegel bei der nächstgelegenen Nachbargrenze von 35 dB(A) nicht überschritten werden.

Wenn die Beschwerdeführer behaupten, daß ein "Gutachten" der Magistratsabteilung 18 vom 10. September 1984 eine erhebliche Lärmbelastung festgestellt habe, dieses Gutachten aber offensichtlich aus dem Akt entfernt worden sei, so trifft dies nicht zu, weil diese Stellungnahme ohnehin in den Verwaltungsakten aufscheint (BIZl. 35). Im übrigen hat die Magistratsabteilung 18 das Vorhaben "zur Kenntnis genommen", jedoch darauf verwiesen, daß "südlich" der "Baugrundgrenze" die projektierte Trasse der Südautobahn verlaufe, bei deren "Konkretisierung" es zu erheblichen Lärmbelastungen (der künftigen Bewohner) kommen werde. Auch in dieser Beziehung erweisen sich die Beschwerdeausführungen daher als nicht begründet.

Die Beschwerdeführer behaupten weiters, daß gesetzliche Mindestabstände nicht eingehalten worden seien. Nach § 79 Abs. 3 BO muß in der offenen Bauweise der Abstand der Gebäude von Nachbargrenzen in den Bauklassen I und II mindestens 6 m betragen. Die Fläche, die zwischen den Nachbargrenzen und den gedachten Abstandslinien liegt, wird nach dieser Gesetzesstelle als Abstandsfläche bezeichnet. In die Abstandsflächen darf auf demselben 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 den Bauklassen I und II mehr als 21 m beträgt. Im angefochtenen Bescheid wurde nun festgestellt, daß der Abstand aller Gebäude von Nachbargrenzen durchwegs mindestens 6 m beträgt. In ihrer Beschwerde verweisen die Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang zutreffend darauf, daß dies, wie auch die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift einräumt, im Falle des Blockes I nicht stimmt. Wenn die Beschwerdeführer hiezu auf eine Kote "5,07 m" verweisen, wie sie in einem Plan C 1 ausgewiesen war, so übersehen sie, daß dieser Plan dem angefochtenen Bescheid nicht zugrunde liegt und im Zuge des Berufungsverfahrens klaggestellt worden ist, daß die Zahl 5,07 in Wahrheit 52,07 heißen soll und sich, wie auch dem nunmehr bewilligten Plan C 1 entnommen werden kann, als Höhenkote erweist. Auf diesen Umstand hat schon die Mitbeteiligte in einer Äußerung im Zuge des Berufungsverfahrens (BIZl. 319) verwiesen. Der dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegende Auswechslungsplan C 1 weist in diesem Bereich eine Kote 4,23 auf, die dem von den Beschwerdeführern gerügten Abstand entsprechen dürfte. Da der Wohnblock I eine Breite von 13,00 m aufweist, hätte das Gebäude in dieser Abstandsfläche sogar bis auf 3 m an die Nachbargrenze herangerückt werden können, ohne die Vorschrift des § 79 Abs. 3 BO zu verletzen, zumal die weiteren Gebäude einen Abstand von 6 m einhalten. Die Behauptung in der Beschwerde, der Wohnblock I rücke mit drei Gebäudefronten in die Abstandsfläche hinein, findet in der Aktenlage keine Deckung, weil nur an der genannten Stelle dieser Wohnblock in einem Abstand zu einer Nachbarfläche (Grundstück Nr. 713/5) situiert ist. Die Ausführungen in der Beschwerde betreffend Wohnblock III sind in diesem Zusammenhang unverständlich, weil dieser Wohnblock ohnehin einen Abstand von 6 m von der hier anschließenden Nachbargrenze einhält.

Eine Verletzung der Abstandsbestimmung des § 79 Abs. 3 BO behaupten die Beschwerdeführer auch mit ihrem Vorbringen, daß einzelne Wohnblöcke voneinander einen zu geringen Abstand aufweisen. Hier dürften die Beschwerdeführer übersehen, daß die Vorschrift des § 79 Abs. 3 lediglich die Regelung von Abständen der Gebäude von Nachbargrenzen zu ihrem Gegenstand hat, sodaß schon aus diesem Grunde die behauptete Rechtsverletzung nicht gegeben ist. Auch mit ihrem Vorbringen, daß sich zwischen den Wohnblöcken ein zu schmaler Aufschließungsweg befinde, verkennen sie die Rechtslage. Die von ihnen in diesem Zusammenhang zitierte Vorschrift des § 19 Abs. 2 lit. b Z. 3 BO betreffend Ausnahmen vom Bauverbot wegen mangelnder Aufschließung kommt hier gar nicht zur Anwendung, weil die Bauplätze der Mitbeteiligten ohnehin durch öffentliche Verkehrsflächen voll aufgeschlossen sind, sodaß die Frage gar nicht zu erörtern war, ob Ausnahmen von Bauverboten zu gewähren sind oder nicht. Keinesfalls kann auch die auf dem Bauplatz gelegene Grundfläche zwischen den Wohnblöcken als Aufschließungsweg im Sinne der genannten Gesetzesstelle beurteilt werden, handelt es sich hiebei, wie schon erwähnt, doch nicht um eine Aufschließung im Sinne der angeführten Gesetzesstelle.

Zu dem Vorbringen der Beschwerdeführer, daß Lüftungslamellen und auch ein Teil der Lärmschutzmauer gesetzwidrig in den Vorgarten hineingebaut worden seien, ist zunächst festzustellen, daß eine unzulässige Verbauung des Vorgartens nur jener Nachbar geltend machen könnte, dessen Liegenschaft diesem Vorgarten gegenüber liegt, was hier nur die Mitbeteiligte selbst wäre. Nach § 79 Abs. 1 BO ist der Vorgarten der an der Baulinie (Straßenfluchtlinie oder

Verkehrsfluchtlinie) gelegene Grundstreifen, der frei bleibt, wenn durch den Bebauungsplan das Anbauen eines Gebäudes an diesen Fluchtlinien untersagt ist, was hier der Fall ist. Nach § 79 Abs. 6 BO dürfen aber im Vorgarten befestigte Wege und Zufahrten, Stützmauern, Stufenanlagen, Rampen und ähnliches im unbedingt erforderlichen Ausmaß errichtet werden. Im Beschwerdefall kann dahingestellt bleiben, ob dieses unbedingt erforderliche Ausmaß überschritten wurde oder nicht, weil die Beschwerdeführer als Nachbarn durch diese Art der Bauführung jedenfalls in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten nicht verletzt worden sind. Die Bauoberbehörde für Wien war daher im Ergebnis zu Recht der Ansicht, daß durch die erteilte Baubewilligung Rechte der Nachbarn auf Einhaltung bestimmter Abstände nicht verletzt worden sind.

Die Beschwerdeführer werfen der belangten Behörde auch vor, daß die gesetzlichen Bestimmungen über die Ausnützbarkeit der Bauplätze zu ihren Lasten verletzt worden seien. Nach § 76 Abs. 10 BO darf 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. Die Beschwerdeführer bestreiten nun nicht, daß die einzelnen Wohnblöcke mit einer bebauten Fläche von 251,63 m² bezüglich des Bauplatzes 1 bzw. von 248,26 m² bezüglich des Bauplatzes 2 dieser gesetzlichen Regelung in jeder Beziehung gerecht werden. Sie behaupten allerdings, daß auch die Fläche der Tiefgarage als bebaute Fläche zur Drittelbebauung hinzuzuzählen wäre. Nach § 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. Die Beschwerdeführer behaupten nun, daß die Tiefgarage als ein oberirdisches Bauwerk zu beurteilen sei, weil Lärmschutzwände und Lüftungsöffnungen über den Boden hinausragen. Hiezu wurde im angefochtenen Bescheid ausgeführt, daß die Garagenoberkante unter dem bestehenden Geländeniveau liegt, sodaß die Garage als unterirdisches Bauwerk anzusehen und ihre Fläche der bebauten Fläche nicht zuzurechnen sei. Die Verwendung der Garagendecke für die Schaffung von Einstellplätzen stehe der Beurteilung der Garage als unterirdisches Bauwerk nicht entgegen, weil die Einstellplätze als bauliche Anlage auf dem hierfür in Anspruch genommenen Teil des Bauplatzes zulässig seien. Diese Begründung entspricht dem dem angefochtenen Bescheid zugrunde gelegten Bauplan, sodaß hier entgegen der Meinung der Beschwerdeführer von einem unterirdischen Gebäude im Sinne des § 80 Abs. 1 BO auszugehen ist. Der Umstand, daß Lüftungsöffnungen und Bauwerksteile, wie etwa die Lärmschutzwand, oberirdisch zu liegen kommen, spricht nicht gegen die Annahme der belangten Behörde, es liege ein unterirdisches Gebäude vor, kommt es doch hierbei, wie der Gesetzesstelle eindeutig zu entnehmen ist, auf raumbildende bauliche Maßnahmen an. Der Verwaltungsgerichtshof vermag daher die Auffassung der Beschwerdeführer nicht zu teilen, daß die maximal zulässige bebaubare Fläche überschritten worden sei.

Die Beschwerdeführer behaupten in ihrer Beschwerde insbesondere auch, daß die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten worden sei. Mit ihrem diesbezüglichen Vorbringen auf Verwaltungsebene waren sie insoweit teilweise erfolgreich, als sich die Bauoberbehörde für Wien veranlaßt sah, der Mitbeteiligten in dieser Beziehung gewisse Projektsänderungen naheulegen, die in der Folge dann auch vorgenommen worden sind. Vorweg sei in diesem Zusammenhang bemerkt, daß sich angesichts der besonderen Gestaltung der Wohnblöcke mit unterschiedlicher Fassadengestaltung und der gegebenen Hanglage der Berechnungsmodus schon im Hinblick auf die gesetzliche Regelung nicht als völlig eindeutig herausgestellt hat.

Nach § 81 Abs. 1 BO gilt bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m als Gebäudehöhe der lotrechten Abstand von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwandfläche der Straßenfront ohne Berücksichtigung vorspringender Gebäudeteile wie Gesimse, Erker u. ä. mit der Oberfläche des Daches; nicht raumbildende Gebäudeteile und raumbildende Dachaufbauten gemäß Abs. 6 bleiben dabei außer Betracht. Ist die festgesetzte Höhenlage der Verkehrsfläche längs der Straßenfront nicht einheitlich, so ist der Bemessung der Gebäudehöhe das arithmetische Mittel der Höhenlagen an den Endpunkten der Front zugrunde zu legen. Ist bei Straßenfronten von mehr als 30 m Länge der Unterschied zwischen den festgesetzten Höhenlagen der Verkehrsfläche an den Endpunkten der Front größer als 3 m, so ist das Gebäude an der Straßenfront so zu gliedern, daß der Unterschied zwischen den Höhenlagen

der Verkehrsfläche an den Endpunkten der Gebäudeabschnitte nicht mehr als 3 m beträgt; die Gebäudehöhe ist für jeden Gebäudeabschnitt gesondert zu bemessen. Der oberste Abschluß aller Fronten darf den der Straßenfront nicht überschreiten, doch bleiben die der Dachform entsprechenden Giebelflächen außer Betracht.

Nach § 81 Abs. 2 BO 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 Länge aller Gebäudefronten und der höchstzulässigen Gebäudehöhe sein; hierbei 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 der Ermittlung sind 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 § 81 Abs. 3 BO 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 § 81 Abs. 4 BO darf durch das Gebäude jener Umriß nicht überschritten werden, der sich daraus ergibt, daß in dem nach Abs. 1 bis 3 für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Anschluß der Gebäudefront ein Winkel von 45 Grad von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend angesetzt wird. Ist im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe oder die Form der Dächer festgesetzt, so ist der dieser Festsetzung entsprechende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses maßgeblich. § 81 Abs. 6 BO bestimmt schließlich, daß der zulässige Gebäudeumriß durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes überschritten werden darf; mit raumbildenden Dachaufbauten darf der Gebäudeumriß nur durch einzelne Dachgauben sowie im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugtriebswerksräume und durch Stiegenhäuser überschritten werden.

Wie schon erwähnt, ist im Bebauungsplan die Bauklasse I festgesetzt, jedoch beschränkt mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 7,5 m, nicht aber eine absolute Höhe über Wiener Null. Da keines der Gebäude an der Baulinie errichtet werden soll, kam für die Berechnung der maximal zulässigen Gebäudehöhe nicht § 81 Abs. 1 BO zum Tragen, wie die Beschwerdeführer irrtümlich meinen, sondern die Regelung des § 81 Abs. 2. Die Ausführungen in der Beschwerde, die, ohne dies näher zu begründen, von der Anwendung des § 81 Abs. 1 BO ausgehen, erweisen sich daher schon diesem Grunde als verfehlt. Entgegen der Meinung der Beschwerdeführer kann der Verwaltungsgerichtshof auch nicht finden, daß in dem dem angefochtenen Bescheid zugrundegelegten Plan die Geländekoten noch immer unzureichend dargestellt worden seien und die vom beigezogenen technischen Amtssachverständigen vorgenommene Berechnung der Gebäudehöhe zum Nachteil der Beschwerdeführer erfolgt wäre. Soweit Koten mit der zeichnerischen Darstellung nicht übereinstimmen, verkennen die Beschwerdeführer offensichtlich, daß für die baurechtliche Beurteilung allein die ausgewiesenen Koten maßgeblich sind, nicht aber eine allenfalls davon abweichende Plandarstellung.

Wenn die Beschwerdeführer dem im Berufungsverfahren beigezogenen Amtssachverständigen, dem Leiter der Magistratsabteilung 35, vorwerfen, er sei weisungsgebunden, so sind sie darauf hinzuweisen, daß die Behörde schon nach § 52 Abs. 1 AVG 1950 verpflichtet ist, die ihr beigegebenen oder zur Verfügung stehenden Amtssachverständigen dem Verfahren beizuziehen, sodaß der Hinweis auf die Weisungsgebundenheit keine Rechtswidrigkeit dartun kann. Auch die im Zuge des Berufungsverfahrens geänderte Plandarstellung in Form einer gewissen Absenkung von Gebäuden erweist sich nicht als rechtswidrig, weil damit im konkreten Fall weder eine Rechtsvorschrift verletzt noch das Projekt zu Lasten der Beschwerdeführer abgeändert wurde.

Ein besonderes Problem sehen die Beschwerdeführer in der Berücksichtigung von Dachgauben. Sie vertreten die Ansicht, daß sämtliche Dachgauben bei der Berechnung zu berücksichtigen gewesen wären. Dieser Auffassung vermag sich der Verwaltungsgerichtshof nicht anzuschließen, weil der Wortlaut des § 81 Abs. 6 BO zu erkennen gibt, daß durch einzelne Dachgauben als raumbildende Dachaufbauten, die nicht anzurechnen sind, der Gebäudeumriß überschritten werden darf. Betrachtet man die Baupläne betreffend die Ansichten der Gebäude, so zeigt sich, daß hinsichtlich der Gebäudefronten unterschiedlich rechteckige bzw. halbkreisförmige Gauben vorgesehen sind, wobei je Front die Zahl 2 nicht überschritten ist, sodaß hier durchaus von einzelnen Dachgauben im Sinne des § 81 Abs. 6 BO gesprochen werden kann. Eine solche Auslegung entspricht auch dem Grundsatz der Baufreiheit, was bedeutet, daß eine einschränkende gesetzliche Regelung im Zweifel nicht restriktiv auszulegen ist. Die Schnittdarstellungen der Pläne

lassen schließlich erkennen, daß der Umriß der Gebäude den im § 81 Abs. 4 BO genannten Winkel von 45 Grad nicht überschreitet.

Zusammenfassend ergibt sich daher auch bezüglich der Gebäudehöhe, daß entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführer die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten worden ist. Hierbei soll nicht unerwähnt bleiben, daß schon nach dem Bebauungsplan nicht einmal die in der Bauklasse I maximal zulässige Gebäudehöhe von 9 m gemäß § 75 Abs. 1 BO von der Mitbeteiligten ausgenutzt werden konnte. Schließlich hat der Verwaltungsgerichtshof schon wiederholt dargetan, daß zur Frage der Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe ein Nachbar einen Rechtsanspruch nur darauf besitzt, daß diese Gebäudehöhe an einer ihm zugekehrten Front nicht überschritten wird (vgl. etwa die Erkenntnisse vom 13. Mai 1980, Slg. N.F. Nr. 10.117/A, vom 24. Jänner 1984, Zl. 83/05/0173, BauSlg. Nr. 178, u.a.). Wie schon bezüglich der Abstandsvorschriften kam daher auch nur für einige der Beschwerdeführer eine solche Rechtsverletzung überhaupt in Betracht.

Dem Bauansuchen lag ursprünglich eine Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vom 5. Juni 1984 zugrunde, deren weitere Gültigkeit mit einem Bescheid des Wiener Magistrates vom 17. März 1987 bestätigt worden ist. Diese Vorgangsweise hat die belangte Behörde deshalb eingeschlagen, um damit einem allfälligen früheren Mangel der Kundmachung des hier maßgeblichen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes zu begegnen, was die Beschwerdeführer in ihrer Bedeutung offensichtlich verkannt haben. In ihrer Beschwerde behaupten sie nämlich, daß die Gültigkeit des Bescheides über die Bebauungsbestimmungen schon bei Einreichung des Bauansuchens abgelaufen gewesen sei. Zur Widerlegung dieses Vorbringens wird darauf verwiesen, daß das Bauansuchen bereits am 8. Juni 1984 eingebracht worden ist. Da aber feststeht, daß die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen mit dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan übereinstimmt, ist nicht zu erkennen, in welcher Beziehung die Beschwerdeführer durch diese Vorgangsweise in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt worden sein sollen. Wenn in diesem Zusammenhang von einer Nichtigkeit die Rede ist, dann ist dem entgegenzuhalten, daß weder die Bestimmungen der Wiener Bauordnung noch die des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes eine Nichtigkeit im Sinne des Vorbringens der Beschwerdeführer kennen. Selbst dann, wenn ein Gesetz, wie § 68 Abs. 4 lit. d AVG 1950 oder § 137 Abs. 1 BO, Nichtigkeitsgründe kennt, so bedeutet dies nur, daß Bescheide der Behörde, welche mit solchen Nichtigkeitsgründen behaftet sind, unter den jeweils vorgegebenen gesetzlichen Voraussetzungen für nichtig erklärt werden können.

Offensichtlich verwenden die Beschwerdeführer den Begriff Nichtigkeit, wenn sie dartun wollen, daß eine ihrer Meinung nach gegebene Rechtswidrigkeit vorliegt.

In besonderer Weise rügen die Beschwerdeführer auch, daß ein Privatkanal "straßenmittig" zur Ableitung der Abwässer baubehördlich bewilligt worden sei, obwohl (in der Zwischenzeit) bereits ein öffentlicher Kanal gebaut worden ist. Auch diesbezüglich erweist sich der Bescheid entgegen der Meinung der Beschwerdeführer nicht als nichtig, vielmehr ergibt sich schon aus dem Wiener Kanalgesetz (§ 2 Abs. 1), daß in einen schon vorhandenen öffentlichen Straßenkanal die Abwässer der Bauplätze einzuleiten sind. Es kann daher höchstens der Fall eingetreten sein, daß sich ein von der Mitbeteiligten ursprünglich vorgesehenes Bauvorhaben (Errichtung eines Privatkanals) erübrigt und in dieser Beziehung das Projekt abgeändert werden kann. Eine Verletzung von Rechten der Beschwerdeführer ist damit nicht verbunden.

Was das Vorbringen der Beschwerdeführer betreffend die Verpflichtung zur Errichtung einer Einfriedung und die damit geltend gemachte Störung des örtlichen Stadtbildes anlangt, wurde schon eingangs dargetan, daß in Ortsbildfragen einem Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Recht nicht zukommt. Im übrigen besteht keine allgemeine Pflicht zur Errichtung von Einfriedungen, wie sie nach § 88 BO vor der Novelle 1976 bestand. Nach § 86 Abs. 1 BO ist allerdings die Möglichkeit vorgesehen, dem Eigentümer eines Grundes aufzutragen, seine Liegenschaft gegen die Verkehrsfläche einzufrieden, wo dies aus Gesundheitsrücksichten, aus Sicherheitsgründen oder zum Schutze des örtlichen Stadtbildes notwendig ist. Es kann daher in diesem Zusammenhang nicht zu Recht davon gesprochen werden, daß zugunsten der Bauwerberin eine Ausnahme bewilligt oder der Gleichheitssatz verletzt worden sei.

Soweit die Beschwerdeführer vorbringen, die bewilligten Wohnungen seien insbesondere nicht ausreichend belichtet, ist festzustellen, daß die Wohnungen durchaus ausreichend belichtet sind, ja insoweit die gesetzlichen Anforderungen der Bauordnung für Wien in mancher Hinsicht sogar übertreffen. Wenn die belangte Behörde und auch die Baubehörde erster Instanz auf ein diesbezügliches Vorbringen der Beschwerdeführer nicht eingegangen sind, so

offensichtlich nur deshalb, weil in solchen Fragen, wie bereits eingangs dargetan worden ist, den Nachbarn nach § 134 Abs. 3 BO ein Mitspracherecht nicht zukommt. Inwieweit die Nähe des Verschubbahnhofes und der Autobahn der Zulässigkeit des Bauvorhabens entgegenstehen soll, ist auf Grund des Vorbringens der Beschwerdeführer nicht zu erkennen.

Hinsichtlich des im Berufungsverfahren eingeholten brandschutztechnischen Gutachtens behaupten die Beschwerdeführer, daß hierfür die besonderen Organe der Brandverhütungsstelle Wien-Niederösterreich als Sachverständige beizuziehen gewesen wären. Hier verkennen die Beschwerdeführer die Rechtslage, weil nach § 52 Abs. 1 AVG 1950 die Verwaltungsbehörden verpflichtet sind, zunächst Amtssachverständige dem Verfahren beizuziehen.

Als Verfahrensmängel rügen die Beschwerdeführer ferner, daß Grundstücksbezeichnungen verwechselt worden seien, ohne daß dies berichtet worden wäre. Dieser Einwand erweist sich schon deshalb als nicht zielführend, weil entgegen dem Beschwerdevorbringen kein Zweifel darüber bestehen kann, was Inhalt der erstinstanzlichen Baubescheide war.

Schließlich behaupten die Beschwerdeführer, daß Mitglieder der Bauoberbehörde für Wien befangen gewesen seien. Bezüglich der Person des Bürgermeisters Dr. Zilk in seiner Funktion als Landeshauptmann und bezüglich des Leiters des Gesundheitsamtes Dr. Y kommt eine solche Befangenheit schon deshalb nicht in Betracht, weil bei der Sitzung der Bauoberbehörde für Wien vom 7. November 1988 die Amtsführende Stadträtin Christine Schirmer den Vorsitz führte und nicht der Leiter des Gesundheitsamtes, sondern Oberphysikatsrat Dr. N an der Sitzung teilnahm, wie die belangte Behörde zutreffend in ihrer Gegenschrift ausführte; die Richtigkeit dieses Vorbringens ergibt sich aus dem vom Verwaltungsgerichtshof eingeholten Sitzungsprotokoll. Eine Befangenheit des Stadtbaudirektors kann schließlich nicht zu Recht mit der Begründung behauptet werden, daß er bei der Erlassung des erstinstanzlichen Bescheides mitgewirkt habe, zeigen doch die vorgelegten Verwaltungsakten, daß dies nicht zutrifft. Die von den Beschwerdeführern behauptete Befangenheit von Mitgliedern der Bauoberbehörde für Wien liegt sohin nicht vor.

Auf Grund der dargelegten Erwägungen erweist sich die Beschwerde 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 und die VerordnungBGBl. Nr. 206/1989. Die Abweisung des Mehrbegehrens der mitbeteiligten Partei betrifft den Antrag auf Zuerkennung eines den pauschalierten Schriftsataufwand übersteigenden Umsatzsteuersatzes.

Schlagworte

Übergangene ParteiBeschränkungen der Abänderungsbefugnis Beschränkung durch die Sache Besondere Rechtsprobleme Änderung von Anträgen und Ansuchen im BerufungsverfahrenVerordnungen Verhältnis Verordnung - Bescheid VwRallg4Baubewilligung BauRallg6Beschränkungen der Abänderungsbefugnis Beschränkung durch die Sache Besondere Rechtsprobleme Auswechslung behördlicher Aufträge und MaßnahmenBaurecht Nachbar übergangenerBaurecht Grundeigentümer RechtsnachfolgerNachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1990:1989050044.X00

Im RIS seit

11.07.2001

Zuletzt aktualisiert am

12.01.2011

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at