

# TE Vwgh Erkenntnis 2004/4/27 2003/05/0044

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 27.04.2004

## Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Wien;

L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;

L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;

L82000 Bauordnung;

L82009 Bauordnung Wien;

40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §8;

BauO Wr §134 Abs3;

BauO Wr §134 Abs4;

BauO Wr §134a;

BauRallg;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Waldstätten und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. König, über die Beschwerde 1. des Dr. Helmut Hofmann und 2. der Bertrams KG, beide in Wien, vertreten durch Dr. Erich Proksch, Rechtsanwalt in 1130 Wien; Auhofstrasse 1, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 26. Februar 2003, Zl. BOB - 191/02, betreffend Feststellung der Parteistellung in einem Baubewilligungsverfahren (mitbeteiligte Partei: City Tower Vienna Errichtungs- und Vermietungs GmbH in Wien, vertreten durch Cerha Hempel Spiegelfeld, Partnerschaft von Rechtsanwälten in 1010 Wien, Parkring 2), nach durchgeführter öffentlicher mündlicher Verhandlung zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben insgesamt der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 2.230,20 jeweils binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Die Sida Beteiligungsverwaltungs GmbH beantragte mit Eingabe vom 28. August 2000 die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung des Bürohauses "City Tower Vienna" auf dem Grundstück Nr. 91/6, KG Landstraße, gemäß den beigelegten Einreichplänen.

Über dieses Bauansuchen fand am 27. September 2000 eine mündliche Verhandlung statt. In der diesbezüglichen "Verhandlungsschrift" ist u. a. protokolliert:

"Herr Dr. Erich Proksch/Auhofstraße 1, 1130 beantragt namens der GE, Liegenschaft 3., Stelzhamnerg. 4 & Henslergasse 3 als Anrainervertreter bei der ggst. Verhandlung zugelassen zu werden. Dies wird vom VHL unter Hinweis auf die Bo. f. Wien abgelehnt. Ein entspr. Bescheid ergeht schriftlich."

Mit Schreiben vom 16. Oktober 2000 teilte der Beschwerdeführervertreter der Baubehörde erster Instanz mit, dass er als Vertreter der Beschwerdeführer, welche (Mit-)Eigentümer der Liegenschaften Stelzhamnergasse 4 und Henslerstraße 3 seien, versucht habe, "an der Bauverhandlung am 27.9.2000 teilzunehmen". Die Anrainereigenschaft seiner Klienten sei bestritten worden. Er habe nun erhoben, dass auf Grund der geringen Entfernung der Grundstücke der Beschwerdeführer zu dem vom Bauvorhaben betroffenen Grundstück jedenfalls die Anrainereigenschaft im Sinne der Bauordnung für Wien gegeben sei. Es werde daher ersucht, "diesem berechtigten Einwand meiner Klienten nachzugehen und darzustellen, auf welchem Grundstück das Bauwerk tatsächlich errichtet wird". In einem weiteren Schreiben vom 16. Jänner 2001 konkretisierte der Beschwerdeführervertreter unter Bezugnahme auf einen näher bezeichneten Plan eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen sein Vorbringen dahingehend, "dass der Abstand der Liegenschaften bzw. Liegenschaftsanteile meiner Klienten am Eisenbahngrundstück 91/1, EZ 3404, Eisenbahnbuch, weniger als 18 m beträgt". Gleichzeitig wurde ersucht, "eine neue Bauverhandlung anzuberaumen und mich zu laden". Sollte die Behörde nach wie vor der Auffassung sein, dass die Parteistellung der Beschwerdeführer nicht gegeben sei, werde "um entsprechende Zurückweisung meiner Einwendungen" gebeten, damit mittels Berufung "die Parteistellung meiner Mandanten" erzwungen werden könne.

Die Sida Beteiligungsverwaltungs GmbH und die mitbeteiligte Partei gaben der Baubehörde mit Schreiben vom 26. März 2001 den "Bauwerber- und Grundeigentümerwechsel" bekannt und erklärten, dass das eingereichte Bauvorhaben von der mitbeteiligten Partei "als Bauwerber und auch Grundeigentümer errichtet" werde.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 15. Juni 2001 wurde der mitbeteiligten Partei gemäß § 70 der Bauordnung für Wien die beantragte Baubewilligung unter Vorschreibung von Nebenbestimmungen erteilt. Der Baubewilligungsbescheid wurde den Beschwerdeführern nicht zugestellt.

Mit der an die belangte Behörde gerichteten Eingabe vom 29. Juli 2002 beantragten die Beschwerdeführer "den Übergang der Entscheidungspflicht gem. § 73 AVG" mit folgender Begründung:

"Am 27.9.2000 fand eine Bauverhandlung ... statt und wurde das Bauvorhaben ...bewilligt und meinen Klienten die Anrainereigenschaft aberkannt. Meine Mandanten haben Pläne ... vorgelegt und nachgewiesen, dass sie Anrainer sind, da das zu bebauende Grundstück weniger als 20 m vom Grundstück der Anrainer entfernt liegt. Es wurden Einwendungen erhoben und ausdrücklich beantragt, die Anrainereigenschaft festzustellen. ... Seit 27.9.2000 erwarten daher meine Klienten eine formgerechte Erledigung. Die Frist zur Erlassung eines Bescheides von 6 Monaten ist längst verstrichen. Es wird ersucht und beantragt, die Bauoberbehörde möge den Einwendungen der Anrainer Rechnung tragen, den Baubewilligungsbescheid, soweit er die Anrainerrechte übergangen hat, aufheben, bzw. das Bauansuchen abweisen. Jedenfalls möge die Behörde ihre Zuständigkeit in Anspruch nehmen und über die Anrainereigenschaft bescheidmäßig absprechen."

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde "gemäß § 73 Abs. 2 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 (AVG) in Verbindung mit § 134 der Bauordnung für Wien (BO) und § 8 AVG" auf Grund des Antrages der Beschwerdeführer vom "16. Jänner 2001 festgestellt, dass der (Zweitbeschwerdeführerin) als Eigentümerin der Liegenschaft 1030 Wien, Gigergasse 4 bzw. Stelzhamnergasse 4, EZ 3360 der KG Landstraße, und Herrn (Erstbeschwerdeführer) als Miteigentümer der Liegenschaft in Wien 3, Gigergasse 6 bzw. Henslerstraße 3, EZ 3359 der KG Landstraße, in dem beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37/3, ... anhängig gewesenen Verfahren über die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für die Errichtung eines Bürohochhauses auf der Liegenschaft in Wien 3, Marxergasse ONr. 1A, Gst. Nr. 91/6 in EZ 3404 der KG Landstraße, keine Parteistellung zukommt".

In der Begründung führte die belangte Behörde aus, die Baubehörde erster Instanz habe über den am 17. Jänner 2001 eingebrachten Antrag auf Feststellung der Parteistellung nicht binnen sechs Monaten entschieden, weshalb infolge Devolutionsantrages vom 29. Juli 2002 die Zuständigkeit der Entscheidung in der Sache auf die belangte Behörde übergegangen sei. Die Beschwerdeführer seien dem gegenständlichen Baubewilligungsverfahren nicht beigezogen worden. Wer Parteistellung in dem jeweiligen Verwaltungsverfahren besitze, sei an Hand der zur Anwendung gelangenden materiellen Verwaltungsvorschriften, hier des § 134 Abs. 3 Bauordnung für Wien, zu beantworten. Nach der genannten Gesetzesstelle seien die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134a Bauordnung für Wien erschöpfend festgelegten subjektivöffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Abs. 4, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134a leg. cit. gegen die geplante Bauführung erheben. Weist ein Nachbar der Behörde nach, dass er ohne sein Verschulden daran gehindert war, die Parteistellung nach § 134 Abs. 3 leg. cit. zu erlangen, könne er gemäß § 134 Abs. 4 Bauordnung für Wien seine Einwendungen im Sinne des § 134a leg. cit. gegen die Bauführung auch nach dem Abschluss der mündlichen Bauverhandlung bis längstens drei Monate nach dem angezeigten Baubeginn vorbringen. Solche Einwendungen seien vom Nachbarn binnen zwei Wochen nach Wegfall des Hindernisses für ihre Erhebung bei der Behörde einzubringen, die die Bauverhandlung anberaumt habe. Im gegenständlichen Bauverfahren sei die Baubeginnsanzeige am 15. Juni 2001 gelegt worden; der Rohbau sei mittlerweile fertig gestellt. Die Beschwerdeführer hätten weder in den ursprünglichen Anträgen vom 16. Oktober 2000 und 16. Jänner 2001, noch in den Berufungen vom 1. Februar 2001 und 30. Mai 2001, noch in dem Devolutionsantrag vom 29. Juli 2002, noch danach Einwendungen im Sinne des § 134a Bauordnung für Wien vorgebracht. Mangels fristgerechter Erhebung von Einwendungen binnen der Dreimonatsfrist des § 134 Abs. 4 Bauordnung für Wien hätten die Beschwerdeführer somit keine Parteistellung erlangt. Der Antrag auf Zuerkennung der Parteistellung reiche nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 30. Jänner 2001, ZI. 2000/05/0180) nicht aus, um als Nachbar Parteistellung in einem Baubewilligungsverfahren zu erlangen. Es habe daher aus verfahrensökonomischen Gründen die nähere Prüfung, ob die Liegenschaften der Antragsteller benachbarte Liegenschaften im Sinne des Gesetzes seien, unterbleiben können.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Die Beschwerdeführer machen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete - ebenso wie die mitbeteiligte Partei - eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Im Beschwerdefall ist strittig, ob die Beschwerdeführer als Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften im Sinne des § 134 Abs. 3 Bauordnung für Wien in dem mit Baubewilligungsbescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 15. Juni 2001 abgeschlossenen Baubewilligungsverfahren fristgerecht Einwendungen im Sinne des Gesetzes erhoben haben.

Die im Beschwerdefall maßgeblichen Bestimmung der Bauordnung

für Wien haben folgenden Wortlaut:

"Parteien

§ 134.

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

...

(3) Im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften sind außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind wie Eigentümer der Liegenschaften zu behandeln. Die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften sind dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134 a erschöpfend festgelegten subjektivöffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Abs. 4, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134 a gegen die geplante Bauführung erheben; das Recht auf Akteneinsicht (§ 17 AVG) steht Nachbarn bereits ab Einreichung des Bauvorhabens

bei der Behörde zu. Alle sonstigen Personen, die in ihren Privatrechten oder in ihren Interessen betroffen werden, sind Beteiligte (§ 8 AVG). Benachbarte Liegenschaften sind im Bauland jene, die mit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft eine gemeinsame Grenze haben oder nur durch Fahnen oder eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche von dieser Liegenschaft getrennt sind und im Falle einer Trennung durch eine öffentliche Verkehrsfläche der zu bebauenden Liegenschaft gegenüberliegen. In allen übrigen Widmungsgebieten sowie bei Flächen des öffentlichen Gutes sind jene Liegenschaften benachbart, die in einer Entfernung von höchstens 20 m vom geplanten Gebäude oder der geplanten baulichen Anlage liegen.

(4) Weist ein Nachbar der Behörde nach, daß er ohne sein Verschulden daran gehindert war, die Parteistellung nach § 134 Abs. 3 zu erlangen, kann er seine Einwendungen im Sinne des § 134 a gegen die Bauführung auch nach dem Abschluß der mündlichen Bauverhandlung bis längstens drei Monate nach dem angezeigten Baubeginn (§ 124 Abs. 2) vorbringen und ist vom Zeitpunkt des Vorbringens dieser Einwendungen an Partei; eine spätere Erlangung der Parteistellung (§ 134 Abs. 3) ist ausgeschlossen. Solche Einwendungen sind vom Nachbarn binnen zwei Wochen nach Wegfall des Hindernisses für ihre Erhebung bei der Behörde einzubringen, die die Bauverhandlung anberaumt hat.

...

Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte

§ 134 a.

(1) Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, werden durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutze dienen, begründet:

a) Bestimmungen über den Abstand eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche;

b)

Bestimmungen über die Gebäudehöhe;

c)

Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten;

d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;

e) Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden;

f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

..."

Die Beschwerdeführer hätten demnach - von den übrigen im Gesetz genannten Voraussetzungen abgesehen - als Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften im Baubewilligungsverfahren nur dann Parteistellung erlangt, wenn sie, unbeschadet der Regelung des Abs. 4 des § 134 Bauordnung für Wien, spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134a leg. cit. gegen die geplante Bauführung erhoben hätten. Die Beschwerdeführer konnten jedoch in der mündlichen Bauverhandlung keine Einwendungen erheben, weil ihnen die Baubehörde (erster Instanz) die Teilnahme an der Verhandlung als Partei verwehrt hat.

Es kann in diesem Zusammenhang dahingestellt bleiben, ob und welche Äußerungen die Beschwerdeführer dem Verhandlungsleiter gegenüber abgaben, weil derartige Äußerungen mangels Zulassung zur Verhandlung jedenfalls nicht als "bei der mündlichen Verhandlung" erstattete Einwendungen im Sinne des § 134 Abs. 3 BO anerkannt werden können.

Durch die Weigerung der Baubehörde in der mündlichen Verhandlung vom 27. September 2000, die Beschwerdeführer auf Grund ihrer Stellung als (Mit-)Eigentümer benachbarter Liegenschaften im Sinne des § 134 Abs. 3 Bauordnung für Wien am Verfahren als Parteien bzw. Beteiligte teilnehmen zu lassen, waren sie aber gehindert,

rechtzeitig (im Sinne des § 134 Abs. 3 Bauordnung für Wien) Einwendungen gegen das Bauvorhaben zu erheben. Es steht auf Grund des gegebenen Sachverhaltes auch zweifelsfrei fest, dass sie kein Verschulden an der Versäumung der Erhebung von Einwendungen bis zum Schluss der mündlichen Bauverhandlung getroffen hat.

Für einen derartigen Fall sieht § 134 Abs. 4 BO als Rechtsschutz für den ausgeschlossenen Nachbarn die Möglichkeit vor, seine Einwendungen gegen die Bauführung auch nach dem Abschluss der mündlichen Bauverhandlung erheben zu können (vgl. das hg. Erkenntnis vom 18. März 1997, Zl. 96/04/0231).

Es wäre den Beschwerdeführern im vorliegenden Fall daher möglich gewesen, durch Erhebung (schriftlicher) Einwendungen auch nach Schluss der mündlichen Verhandlung Parteistellung im Baubewilligungsverfahren zu erlangen. Solche Einwendungen sind jedoch binnen zwei Wochen nach Wegfall des Hindernisses für ihre Erhebung bei der Behörde einzubringen, die die Bauverhandlung anberaumt hat (vgl. das hg. Erkenntnis vom 18. März 1997, Zl. 96/04/0237).

Die Beschwerdeführer hätten deshalb ihre Einwendungen jedenfalls innerhalb von 14 Tagen ab Kenntnis der Verweigerung ihrer Zulassung zur mündlichen Verhandlung als verfahrensbeteiligte Nachbarn im Sinne des § 134 Abs. 3 Bauordnung für Wien durch den Verhandlungsleiter erheben müssen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 30. Jänner 2001, Zl. 2000/05/0180).

Dass sie innerhalb dieser Frist schriftliche Einwendungen im Sinne des § 134a Bauordnung für Wien erhoben hätten oder solche Einwendungen von ihnen fristgerecht zu Protokoll gegeben worden wären, wurde von ihnen nicht behauptet und ist den vorliegenden Akten nicht zu entnehmen.

Da die Beschwerdeführer somit den in § 134 Abs. 4 BO für derartige Fälle zur Wahrung des Rechtsschutzes allein vorgesehenen Weg nicht beschritten haben, kann es auch dahingestellt bleiben, ob ihnen im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren die Stellung von Nachbarn zugekommen ist.

Es konnte vielmehr schon auf Grund dieser Erwägungen die belangte Behörde ohne Rechtsirrtum davon ausgehen, dass die Beschwerdeführer im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren keine Parteistellung erlangt haben.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. VwGG abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 27. April 2004

#### **Schlagworte**

Baurecht Nachbar Bauverfahren (siehe auch Behörden Vorstellung Nachbarrecht Diverses) Parteien BauRallg11/1

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2004:2003050044.X00

#### **Im RIS seit**

24.06.2004

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

© 2025 JUSLINE

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

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