

# TE Vwgh Erkenntnis 2000/11/21 2000/05/0185

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 21.11.2000

## Index

L00019 Landesverfassung Wien;  
L10109 Stadtrecht Wien;  
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 §1;  
AVG §42 Abs1;  
AVG §66 Abs4;  
AVG §8;  
BauO Wr §101 Abs1;  
BauO Wr §101 Abs3;  
BauO Wr §101 Abs5;  
BauO Wr §132 Abs1;  
BauO Wr §134 Abs3;  
BauO Wr §134a Abs1 lit a;  
BauO Wr §134a Abs1 lit b;  
BauO Wr §134a Abs1 lit c;  
BauO Wr §134a Abs1 lit e;  
BauO Wr §76 Abs10a;  
BauO Wr §78;  
BauRallg;  
WStV 1968;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Bernegger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Thalhammer, über die Beschwerde des Univ. Prof. Dr. Herwig Frisch in Wien, vertreten durch Prader & Plaz OEG, RechtsanwältInnen in

Wien VII, Seidengasse 28, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 21. Juni 2000, Zl. MD-VfR-B VIII - 4 und 5/2000, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: EPU Bau-Projektmanagement Gesellschaft m.b.H. in Wien, vertreten durch Dr. Georg Willenig und Mag. Ingomar Arnez, Rechtsanwälte in Villach, Bahnhofplatz 4), zu Recht erkannt:

### **Spruch**

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von S 12.500,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Mehrbegehren der mitbeteiligten Partei wird abgewiesen.

### **Begründung**

Mit einem am 8. Juni 1999 bei der Behörde eingelangten Ansuchen vom 7. Juni 1999 beantragte die mitbeteiligte Partei die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für die Errichtung eines unterkellerten, dreigeschossigen Wohnhauses mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Galerie, mit insgesamt neun Wohnungen und einer Tiefgarage für 16 PKW-Stellplätze auf der Liegenschaft in Wien VIII, Josefstädter Straße 15 - Langegasse 33. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der unmittelbar an das zu bebauende Grundstück angrenzenden Liegenschaften Josefstädter Straße 17, GSt. Nr. 647 und Nr. 648, EZ 243, KG Josefstadt, sowie Langegasse 29, GSt Nr. 656, EZ 371, KG Josefstadt. Das Projekt sieht im Bereich des Erdgeschosses die Bebauung bis an die Grenze der Liegenschaft EZ 243 des Beschwerdeführers vor, wobei hinter einer Feuermauer zum Teil Terrassen errichtet werden. Über dem Erdgeschoss weicht das Projekt stufenförmig zurück, wobei den Wohnungen jeweils Terrassen bzw. Loggien vorgelagert sind.

Auf der zu bebauenden Liegenschaft befindet sich Ecke Langegasse - Josefstädter Straße ein Altbestand (altes Gasthaus), während der südliche Teil der Liegenschaft bisher unbebaut war. Auf dem südlichen Liegenschaftsteil, dem das an der Langegasse liegende Grundstück Nr. 644 vorgelagert ist, soll das Bauvorhaben verwirklicht werden, wobei die Garagenausfahrt zu den Stellplätzen über das bestehende Altgebäude erfolgen soll. Unabhängig vom gegenständlichen Baugesuch hat die mitbeteiligte Partei ein Ansuchen um Bewilligung baulicher Adaptierungen des bestehenden Altgebäudes eingebracht, dieses Bauvorhaben war (ohne Beziehung des Beschwerdeführers) mit Bescheid vom 5. Jänner 1999 bewilligt worden. Mit einem weiteren Bescheid vom 25. Oktober 1999 wurde die Bewilligung zur Abweichung von dem mit Bescheid vom 5. Jänner 1999 bewilligten Bauvorhaben erteilt, die Anzahl der für den Altbestand auf Grund der Umbauarbeiten zu schaffenden Pflichtstellplätze wurde mit sieben festgestellt.

Über das Baugesuch vom 7. Juni 1999 wurde am 20. September 1999 eine mündliche Bauverhandlung durchgeführt, zu der der Beschwerdeführer und andere Anrainer geladen wurden. Auf Grund der Ladung zur Verhandlung brachte der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 17. September 1999 Einwendungen gegen das Bauvorhaben vor, insbesondere führte er aus, die Mitbeteiligte sei ein privater Bauwerber, die Magistratsabteilung 35, die das Baubewilligungsverfahren durchführe, sei ausschließlich für Verfahren betreffend Bauten im öffentlichen Interesse zuständig. Das gegenständliche Bauprojekt liege in einer Schutzzone gemäß § 7 der Wiener Bauordnung, in der Umgebung gebe es ausschließlich einstöckige Biedermeierhäuser, die in Wien äußerst selten geworden seien, das geplante Gebäude störe das örtliche Stadtbild und sei nicht gemäß § 85 Abs. 5 BO in das Stadtbild einordenbar. Durch die geplante Errichtung des Gebäudes würden die Bestimmungen über den Abstand zu den Objekten des Beschwerdeführers, über die Gebäudehöhe und die flächenmäßige Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht eingehalten. Für das gegenständliche Bauvorhaben solle eine Garage mit 17 PKW-Stellplätzen errichtet werden, damit würden weit mehr Abstellplätze geschaffen, als an gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtstellplätzen erforderlich sei. Das Projekt widerspreche den Brandschutzbestimmungen, da es unmittelbar an die Grenze des Grundstückes Nr. 656 des Beschwerdeführers angebaut werden solle, für die Herstellung von Öffnungen in Feuermauern sei die Zustimmung der Eigentümer der Nachbarliegenschaft erforderlich. Die zukünftigen Bewohner des neu zu errichtenden Gebäudes würden die geplanten Terrassen benützen und es bestehe dann zu den Innenhöfen und Gärten des Beschwerdeführers kein wie immer gearteter Sichtschutz, sodass es dadurch zu einer unzumutbaren Belästigung und Beeinträchtigung käme. Neben Einwendungen zur Statik wies der Beschwerdeführer darauf hin, dass auf seinem Grundstück Nr. 648 ein Ginko-Baum stocke, der als Naturdenkmal erklärt worden sei. Die Wurzeln und die Kronenschirmfläche des unter Schutz gestellten Naturdenkmals würden durch das Bauvorhaben geschädigt und der

Weiterbestand gefährdet.

Der Beschwerdeführer legte ein Gutachten des D.I. Dr. techn. R. L. Sch. vom 16. November 1998 hinsichtlich der Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Stadtbild vor, wonach sich das gegenständliche Bauvorhaben über die charakteristische historische Bebauungsstruktur dieser Schutzzone vollkommen hinwegsetze.

Mit Bescheid vom 30. Dezember 1999 erteilte der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 35, der mitbeteiligten Partei gemäß § 70 der Bauordnung für Wien die beantragte Baubewilligung. Die dagegen eingebrachte Berufung des Beschwerdeführers hat die belangte Behörde mit Bescheid vom 21. Juni 2000 als unbegründet abgewiesen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat den Verwaltungsakt vorgelegt und in einer Gegenschrift, ebenso wie die mitbeteiligte Partei, die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Eine Unzuständigkeit der Behörde erster Instanz und damit eine Verletzung seines Rechtes auf den gesetzlichen Richter erblickt der Beschwerdeführer in dem Umstand, dass der erstinstanzliche Bescheid von der nach der Geschäftseinteilung des Magistrates ausschließlich für Verfahren betreffend Bauten im öffentlichen Interesse zuständigen Magistratsabteilung 35 erlassen wurde.

Gemäß § 132 Abs. 1 Bauordnung für Wien obliegt dem Magistrat, sofern das Gesetz nicht Anderes bestimmt, die Handhabung dieses Gesetzes als Behörde erster Instanz. Aus der Verfassung der Bundeshauptstadt Wien geht hervor, dass der Magistrat eine Einheit ist. Dass eine Dienststelle des Magistrates daher im Einzelfall die der Behörde zukommende Aufgabe zu versehen hat, ist somit nicht eine Frage der Zuständigkeit, sondern lediglich eine Frage der inneren Gliederung der Behörde (vgl. dazu die Erkenntnisse des Verfassungsgerichtshofes, VfSlg. 1704, 5919, 6226). Auf die Frage, ob der beantragte Bau im öffentlichen Interesse liegt, war daher nicht weiter einzugehen.

Die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte werden in § 134a BO taxativ aufgezählt. Diese Bestimmung in der hier anzuwendenden Fassung LGBl. Nr. 42/1996 lautet wie folgt:

"§ 134a.

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

a)

Bestimmungen über den Abstand eines 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.

(2) Bestimmungen gemäß Abs. 1 lit. e dienen dem Schutz der Nachbarn nur insoweit, als nicht ein gleichwertiger Schutz bereits durch andere Bestimmungen gegeben ist. Ein solcher gleichwertiger Schutz ist jedenfalls gegeben bei

Emissionen aus Gebäuden, Gebäudeteilen oder baulichen Anlagen mit gewerblicher Nutzung im Industriegebiet, im Gebiet für Lager- und Ländeflächen, in Sondergebieten, im Betriebsbaugelände sowie im sonstigen gemischten Baugelände, sofern auf sie das gewerberechtliche Betriebsanlagenrecht zur Anwendung kommt."

Die so angeführten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte sind nicht nur dadurch eingeschränkt, dass eine taxative Aufzählung erfolgte, sondern auch dadurch, dass der Nachbar nur solche Gesetzesverletzungen geltend machen kann, die seinem Schutz dienen.

In seinem Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 3. Dezember 1980, Slg. Nr. 10317/A, und seither in unveränderter Rechtsprechung, hat der Verwaltungsgerichtshof ausgeführt, dass im Falle von Berufungen von Nachbarn in einem Baubewilligungsverfahren Sache im Sinne des § 66 Abs. 4 AVG für die Berufungsbehörde ausschließlich jener Bereich ist, in welchem dem Nachbarn als Berufungswerber ein Mitspracherecht zusteht. Daraus ergibt sich, dass die Berufungsbehörde auf Grund der Berufung eines Nachbarn nicht jede objektive Rechtswidrigkeit des Bescheides der Behörde erster Instanz aufgreifen darf, sondern nur jene, deren Verletzung eine Bestimmung betrifft, die dem Schutz des jeweiligen Berufungswerbers dient und bezüglich deren er durch rechtzeitige Einwendungen Parteistellung i.S.d. § 134 Abs. 3 BO erworben hat.

Für das zu bebauende Grundstück Nr. 646, EZ 375, KG Josefstadt, ist die Bauklasse II und die geschlossene Bauweise festgesetzt. Nach § 76 Abs. 8 BO müssen in der geschlossenen Bauweise die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Nach Abs. 10a dieser Bestimmung in der Fassung LGBl. Nr. 44/1996 müssen in jedem Fall mindestens 10 v.H. der Fläche des Bauplatzes, die 500 m<sup>2</sup> übersteigt, von jeder ober- und unterirdischen Bebauung frei bleiben und dürfen darüber hinaus auch nicht versiegelt werden; dies gilt nicht, wenn die so frei zu haltende Fläche geringer als 10 m<sup>2</sup> wäre.

Die Bestimmung des § 76 BO ist mit "Bauweisen; Ausnützbarkeit der Bauplätze" überschrieben. Der Verwaltungsgerichtshof hegt keinen Zweifel daran, dass auch die in § 76 Abs. 10a BO normierte Bestimmung, soweit sie die oberirdische Bebauung betrifft, da sie die Ausnützbarkeit der Bauplätze regelt, auch dem Interesse des Nachbarn dienen kann. Da sich diese Regelung, wie aus § 76 Abs. 10a leg. cit. hervorgeht, auf den Bauplatz bezieht, kann keine Rechtswidrigkeit darin erblickt werden, wenn die belangte Behörde jene freie Fläche innerhalb des Altbestandes, der etwa die Form eines Vierkanthofes einnimmt, als die von jeder Bebauung frei zu haltende und nicht versiegelte Fläche gewertet und berücksichtigt hat. Die Argumentation des Beschwerdeführers, die im Altbestand vorhandene Freifläche dürfe im gegenständlichen Bauvorhaben nicht berücksichtigt werden, weil die Bauarbeiten im Altbestand in einem eigenen Baubewilligungsverfahren behandelt wurden, findet in der Rechtslage keine Deckung, weil das Gesetz nicht auf einzelne Baubewilligungsverfahren sondern auf den Bauplatz Bezug nimmt.

Im Beschwerdefall kann dahingestellt bleiben, ob die Behörde zulässigerweise davon ausgegangen ist, dass im gegenständlichen Bauvorhaben nur Pflichtstellplätze vorgesehen sind, weil in der Beschwerde nicht behauptet wird, dass auf Grund jener Stellplätze, die im Zusammenhang mit dem - gesondert behandelten - Altbestand erforderlich sind, unzulässige Immissionen entstünden. Ein von Immissionen unabhängiges Mitspracherecht des Nachbarn in Bezug auf die Errichtung von Stellplätzen ist aber aus § 134a Abs. 1 lit. e BO nicht ableitbar. Im Übrigen ist auch die Stellplatzverpflichtung gemäß § 36 Abs. 1 des Wiener Garagengesetzes in der Fassung LGBl. Nr. 43/1996 grundsätzlich an den Bauplatz geknüpft.

Zufolge des § 101 Abs. 1 BO in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 49/1993 muss, wenn ein Gebäude an Nachbargrenzen angebaut wird, das Gebäude an diesen in allen Geschossen feuerbeständige Feuermauern ohne Öffnungen erhalten, die den Anforderungen für Außenwände entsprechen.

Gemäß § 101 Abs. 3 BO ist die Herstellung von Öffnungen in Feuermauern mit Zustimmung der Eigentümer der Nachbarliegenschaft nur gegen jederzeitigen Widerruf zulässig, sofern mit der Öffnung der Feuermauer keine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen gegeben sein kann, sowie ein Brand größeren Umfanges oder ein mit erheblichen Gefahren verbundener Brand nicht zu erwarten ist. Der Widerruf hat zu erfolgen, sobald die Eigentümer der Nachbarliegenschaft oder öffentliche Interessen dies verlangen.

Nach Abs. 5 dieser Bestimmung sind Feuer- und Brandmauern mindestens 15 cm über die Dachfläche zu führen, es sei denn, dass das Übergreifen eines Brandes durch andere geeignete Maßnahmen verhindert wird.

Es erhebt sich die Frage, ob diese Bestimmungen subjektiv-öffentliche Nachbarrechte begründen. Nach Auffassung des Gerichtshofes sind diese erwähnten Regelungen auf Gefahren, die sich aus der Nichteinhaltung dieser Bestimmungen ergeben könnten, nicht anwendbar, weil es sich bei diesen Gefahren nicht um Immissionen handelt, die sich im Sinne des § 134a Abs. 1 lit. e BO aus der widmungsgemäßen Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage ergeben können. Dem Beschwerdeführer kommt daher im Sinne des § 134a Abs. 1 lit. e zweiter Satz BO kein diesbezügliches Mitspracherecht zu.

Die Gebäudefront des geplanten Gebäudes rückt gegenüber der Liegenschaft EZ 243 des Beschwerdeführers ab dem 1. Obergeschoss seitlich ein. Eine Öffnung dieser Außenmauer liegt nicht vor. Eine Verwendung der Stufen als Terrassen vergrößert nicht die nachbarseitige Außenmauer des Gebäudes, sodass in diesem Bereich keine Verpflichtung zur brandbeständigen Ausführung gemäß § 101 Abs. 1 BO besteht und sohin dem Nachbarn kein Zustimmungsrecht gemäß § 101 Abs. 3 BO zukommt.

Die Bestimmungen des § 78 BO (Lichteinfall) begründen keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte, den Nachbarn steht nur das Recht zu, dass der Neubau in einer vom Gesetz bzw. dem Bebauungsplan bestimmten Entfernung von seiner Liegenschaft aufgeführt wird und gegenüber diesem Nachbarn die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreitet. Da im Beschwerdefall die geschlossene Bauweise festgesetzt ist, ist der Beschwerdeführer durch das Bauvorhaben in keinen Abstandsbestimmungen verletzt. Dass die zulässige Gebäudehöhe überschritten würde, wird nicht behauptet. Es steht dem Beschwerdeführer frei, soweit es der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zulässt, selbst bauliche Anlagen an der Grundgrenze zu errichten. Ein Recht, dass infolge eines Neubaus kein Einblick in bisher uneingesehene Gärten erfolgen darf, wird weder durch die Bauordnung noch durch den Bebauungsplan eingeräumt.

Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers sind Belange des Naturschutzes nicht geeignet, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens subjektiv-öffentliche Rechte von Nachbarn zu begründen. Auf das Beschwerdevorbringen betreffend das "Naturdenkmal Ginkobaum" war daher nicht weiter einzugehen.

In der taxativen Aufzählung des § 134a BO ist ein Mitspracherecht des Nachbarn hinsichtlich der Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Stadtbild nicht enthalten. Die Beschwerdeausführungen zum unzureichenden Gutachten der für Stadtbildfragen zuständigen MA 19 sind daher nicht geeignet, eine Verletzung von Rechten des Beschwerdeführers durch den angefochtenen Bescheid darzutun, da die verfahrensrechtlichen Ansprüche des Nachbarn nicht weiter gehen, als seine materiellen Rechte (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 26. November 1974, Slg. Nr. 8713/A, und vom 8. November 1976, Slg. Nr. 9170/A).

Da sich die Beschwerde somit als unbegründet erweist, war sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwandsersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Das Mehrbegehren der mitbeteiligten Partei war abzuweisen, da der Ersatz des Schriftsatzaufwandes nur einmal zuerkannt werden kann.

Wien, am 21. November 2000

### **Schlagworte**

Bauverfahren (siehe auch Behörden Vorstellung Nachbarrecht Diverses) Parteien BauRallg11/1 Inhalt der Berufungsentscheidung Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9 Behördenorganisation Baurecht Nachbar Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1

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

ECLI:AT:VWGH:2000:2000050185.X00

### **Im RIS seit**

02.07.2001

### **Zuletzt aktualisiert am**

10.10.2012

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

© 2025 JUSLINE

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

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