

# TE Vwgh Erkenntnis 2000/5/30 96/05/0121

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 30.05.2000

## Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag  
Wien;  
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;  
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;  
L82000 Bauordnung;  
L82009 Bauordnung Wien;  
10/07 Verwaltungsgerichtshof;  
40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §8;  
BauO Wr §123;  
BauO Wr §126;  
BauO Wr §134a idF 1992/034;  
BauO Wr §134a lit a idF 1992/034;  
BauO Wr §134a lit a;  
BauO Wr §64;  
BauO Wr §67 Abs1;  
BauO Wr §79 Abs3;  
BauO Wr §79 Abs4;  
BauO Wr §81 Abs1;  
BauO Wr §81 Abs2;  
BauO Wr §81 Abs6;  
BauO Wr §82 idF 1992/034;  
BauO Wr §87 Abs3 idF 1992/034;  
BauRallg;

PauschV VwGH 1994;

VwGG §47;

VwGG §48;

VwGG §53 Abs1;

VwGG §53 Abs2;

## 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 Rätin Dr. Gritsch, über die Beschwerde 1.) der Prof. Dorothy Joan Reiss, 2. des Rudolf Reiss und 3. der Dr. Hermine Hofmann, alle in Wien, alle vertreten durch Proksch & Partner OEG, Rechtsanwälte in Wien III, Am Heumarkt 9/1/11, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 26. Februar 1996, Zl. MD-VfR - B XIX - 82 u. 83/95, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: Dkfm. Liselotte Finze in Wien XIX, Obkirchergasse 36), zu Recht erkannt:

### **Spruch**

1. Die Beschwerde der Erstbeschwerdeführerin und des Zweitbeschwerdeführers wird als unbegründet abgewiesen.
2. Auf Grund der Beschwerde der Drittbeschwerdeführerin wird der angefochtene Bescheid wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Die Erstbeschwerdeführerin und der Zweitbeschwerdeführer haben zu gleichen Teilen der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- die Bundeshauptstadt Wien der Drittbeschwerdeführerin Aufwendungen von S 12.950,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren der Drittbeschwerdeführerin wird abgewiesen.

### **Begründung**

Die mitbeteiligte Bauwerberin ist Dritteleigentümerin der zu bebauenden Liegenschaft in Wien XIX, Hameaustraße 56. Die Erstbeschwerdeführerin und der Zweitbeschwerdeführer sind Eigentümer jener Liegenschaft, die seitlich an der Ostseite an das Baugrundstück angrenzt (Hameaustraße 54). Der Drittbeschwerdeführerin gehört das westseitige Nachbargrundstück Hameaustrasse 58.

Das Baugrundstück liegt im Wohngebiet, es ist die Bauklasse I festgesetzt und es wurde die offene Bauweise gewählt. Die Gebäudehöhe ist mit maximal 7,50 m beschränkt. Die für das Baugrundstück bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen lauten u.a. wie folgt:

"Innerhalb des Baulandes darf die Firsthöhe der Gebäude die tatsächlich erreichte Gebäudehöhe um höchstens 4,5 m überragen; der sich daraus ergebende Gebäudeumriss kann durch Dachformen mit unterschiedlicher Dachneigung überschritten werden, soferne diese an keiner Stelle mehr als 45 Grad beträgt."

Die mitbeteiligte Bauwerberin begehrte mit Ansuchen vom 21. September 1994 die Erteilung der Baubewilligung für ein Wohnhaus mit sechs Wohnungen und einer Tiefgarage für insgesamt sieben Stellplätze. Bei der Verhandlung vom 11. Jänner 1995 wurde das Ansuchen vom Verhandlungsleiter näher dargelegt; es werde ein unterkellertes, einstöckiges Wohnhaus mit zwei ausgebauten Dachgeschoßen errichtet, wobei im zweiten Dachgeschoß nur Abstellräume, Sanitärräume sowie ein Hobbyraum untergebracht würden. Hinter dem Haus würden zwei Nebengebäude in Form von Wintergärten errichtet werden.

Der auf der Seite der Drittbeschwerdeführerin zu errichtende gedeckte Wintergarten soll eine Fläche von 11,40 m und eine äußere Gebäudehöhe von 2,50 m aufweisen. Vorgesehen sind ein Holzfußboden und drei geschlossene Wände aus einer Holzkonstruktion mit Isolierverglasung. Betretbar ist der Wintergarten aus der Wohnküche durch eine 1,20 m breite und 2,20 m hohe Doppelflügeltür in der Außenwand des Hauptgebäudes.

Die Erstbeschwerdeführerin und der Zweitbeschwerdeführer wendeten ein, dass das Fundament der Tiefgarage exakt entlang ihrer Grundgrenze verlaufen würde. Die unterirdische Bauführung entlang der Grundgrenze würde den Abstandsvorschriften widersprechen, zumal ein betoniertes Fundament an der Grundgrenze errichtet werde. Geltend gemacht wurde eine "akute" Rutschgefahr und es wurde begehrt, dass dem Verfahren ein Sachverständiger aus dem Bereich der Geologie bzw. Bodenuntersuchung beizuziehen sei. Die Konsenswerberin beabsichtige im zweiten Dachgeschoß eine Wohnung zu errichten, was sie in der Verhandlung ausdrücklich erklärt hätte. Auch der siebente Stellplatz spreche für eine siebente "Wohnung". Es wurde beantragt, dass vor einer wider Erwarten genehmigten Bauführung eine Beweissicherung und Befundung des Hauses dieser Beschwerdeführer vorgenommen werde.

Die Drittbeschwerdeführerin wendete ein, dass sich wegen der Tragfähigkeit des Untergrundes Gefahren für ihr Grundstück ergeben könnten. Sie wende sich gegen die über die Baulinie hinausragenden Bauteile und sprach auch die Befürchtung aus, dass die Räumlichkeiten im zweiten Dachgeschoß eine widmungsfremde Verwendung als Wohnung erlauben würden.

Die Bauwerberin legte in der Folge das geotechnische Gutachten des Dipl. Ing. Dr. M.F. vom 9. Mai 1995 vor. In diesem Gutachten wird insbesondere darauf verwiesen, dass der Untergrund als wasserundurchlässig einzustufen sei, weshalb der Keller möglichst wasserdicht ausgebildet werden müsse; die Gründung müsse als Fundamentplatte mit dicht anschließenden Kelleraußenwänden konzipiert werden. Der Sachverständige schlug zwei Methoden vor, wobei bei einer Methode Nachbargrundstücke für eine während der Bauzeit geböschte Ausführung in Anspruch genommen werden müssten.

Am 4. Juli 1995 fand eine weitere Bauverhandlung statt, bei der abgeänderte Pläne vorgelegt wurden. Die Erstbeschwerdeführerin und der Zweitbeschwerdeführer hielten ihre bisherigen Einwendungen aufrecht und ergänzten, dass die Abstandsflächen, um den Mindestabstand einzuhalten, verschwenkt betrachtet werden müssten; sie verwiesen auf § 79 Abs. 3 BauO für Wien. Es werde die Gebäudehöhe von 7,50 m dadurch überschritten, dass die Traufenhöhe durch drei Fenster durchbrochen werde, sodass die Gebäudehöhe von der Fensteroberkante zu berechnen sei. Die Drittbeschwerdeführerin verwies darauf, dass ein Nebengebäude in der Abstandsfläche errichtet werde, wobei sie auf den an das 15 m tiefe Hauptgebäude anschließenden Wintergarten verwies. Sie verlangte, dass auch nur temporäre Baumaßnahmen, welche auf ihre Liegenschaft Einfluss haben könnten, planlich dargestellt werden müssten.

In der Folge legte die Bauwerberin eine Stellungnahme des Dipl. Ing. P.K., Ingenieurkonsulent für Bauwesen, zu den Einwendungen der Drittbeschwerdeführerin vor. Dipl. Ing. P.K. nahm auf die beiden schon vom Vorgutachter aufgezeigten Methoden Bezug und verwies darauf, dass im Einreichstadium noch nicht entschieden werden könne, welche der beiden Methoden, die gleichermaßen zu befriedigenden Ergebnissen führten, gewählt werde, weil dies von derzeit nicht erkennbaren lokalen Gegebenheiten abhänge.

Mit Bescheid vom 27. September 1995 erteilte der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, die begehrte Genehmigung nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne unter Vorschreibung einer Vielzahl von Auflagen. Die Einwendungen wurden teils ab-, teils zurück- und teils auf den Zivilrechtsweg verwiesen. Bei einer Gebäudetiefe von 15 m sei gemäß § 79 Abs. 3 BauO für Wien ein Abstand zur Nachbargrenze von 3 m zulässig. Hier betrage die Gebäudetiefe 14,82 m; durch eine nicht im rechten Winkel zur Baulinie und zu den Baufluchlinien verlaufende Grundgrenze würde sich bei restiktiver Auslegung des § 79 Abs. 3 leg. cit. ergeben, dass bei Bildung des in dieser Bestimmung umschriebenen Rechteckes in der Abstandsfläche eine Gebäudetiefe von 15 m unmöglich wäre. Das Gebäude müsste an einer Ecke unmotiviert abgekappt werden. Je nach Schräglage der Grundgrenze würden unterschiedliche Bautiefen resultieren. Dies sei nicht die Intention des Gesetzgebers, weshalb ein entsprechend verschwenktes "Rechteck", also ein Parallelogramm gebildet werde.

Die über die Dachflächen ragenden Fenster seien nach den vorliegenden Plänen hinter die Gebäudefront zurückversetzt. Nur Balkone bzw. Erker ragten über die Baufluchlinien hinaus. Die zwei Wintergärten würden der Bestimmung des § 82 Abs. 4 BauO für Wien entsprechen, wonach Nebengebäude in ansonsten unbebaut zu belassenden Flächen des Bauplatzes errichtet werden dürften.

In ihrer Berufung haben die Erstbeschwerdeführerin und der Zweitbeschwerdeführer abermals auf die Befürchtung hingewiesen, dass im zweiten Dachgeschoß eine Wohnung eingerichtet werde. Das Projekt befindet sich um 2 cm zu nahe an ihrer Liegenschaftsgrenze. Abstandsvorschriften würden auch deswegen nicht eingehalten werden, weil die in die Abstandsfläche ragende Konfiguration laut § 79 Abs. 3 BauO für Wien ein Rechteck sein müsse. Die höchstzulässige Gebäudehöhe werde überschritten, die Bauwerberin habe die Gebäudehöhe falsch berechnet. Abermals wurde Rutschgefahr geltend gemacht und behauptet, dass die Errichtung unterirdischer Betonwände an der Grundgrenze zu einer Gefährdung des Grundes der Nachbarn und des darauf bestehenden Gebäudes führe.

Die Drittbeschwerdeführerin machte in ihrer Berufung geltend, durch die Tiefgarage sowie die Fundamente entlang der gemeinsamen Grundgrenze würden die Abstandsvorschriften verletzt werden. Neuerlich wendete sich die Drittbeschwerdeführerin gegen die Errichtung des Nebengebäudes (Wintergarten) im Seitenabstand, wobei die umschriebene Fläche im Seitenabstand unter Vernachlässigung der Anschnittsfläche den Umfang von 21,0 m überschreiten würde.

Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde den Berufungen keine Folge. Mit dem projektierten Gebäude werde, wie aus dem eingereichten Lageplan hervorgehe, bis auf 3 m an die seitlichen Nachbargrenzen herangerückt. Da das projektierte Gebäude eine Gebäudetiefe von 14,80 m aufweise, ergebe sich aus der Berechnung

im Sinne des § 79 Abs. 3 BauO für Wien, dass durch das gegenständliche Bauvorhaben der in dieser Gesetzesstelle festgesetzte Mindestabstand von den seitlichen Bauplatzgrenzen eingehalten werde. Daran ändere auch nichts, dass die östliche Bauplatzgrenze nicht im rechten Winkel zur Baulinie verlaufe, weil das in § 79 Abs. 3 leg. cit. bezeichnete "Rechteck" auch eine andere geometrische Figur sein könne und für die Einhaltung der Abstandsvorschriften nur wesentlich sei, dass durch die Gebäudefront eine im richtigen Abstand parallel zur Grundgrenze gezogene Linie nicht überschritten werde.

Aus der vorgelegten Fassadenabwicklung gehe hervor, dass das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchstzulässigen Gebäudehöhe (7,50 m) größer sei als die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten. Die hinsichtlich der Gebäudehöhe vorgenommene Berechnung sei zutreffend. § 81 Abs. 6 BauO für Wien enthalte keine Regelung, durch wie viele Dachgauben der Gebäudeumriss überschritten werden und inwieweit mit jeder einzelnen Dachgaube der zulässige Gebäudeumriss überschritten werden dürfe. Im Sinne des Grundsatzes der Baufreiheit sei gegen die Ausgestaltung des Dachgeschoßes mit den in den Plänen ausgewiesenen Dachgauben nichts einzuwenden, zumal die Dachgauben nach den Plänen nicht den Eindruck einer geschlossenen Front machten. Auch durch das zweite Dachgeschoß werde der zulässige Gebäudeumriss nicht überschritten. Nach den Plänen seien im zweiten Dachgeschoß keine Aufenthaltsräume vorgesehen. Über allfällige Abweichungen vom bewilligten Projekt werde im Bauverfahren als Projektgenehmigungsverfahren nicht abgesprochen. Fragen der Tragfähigkeit des Untergrundes und der Statik könnten vom Nachbarn auf Grund der erschöpfenden Aufzählung im § 134a BauO für Wien nicht geltend gemacht werden. Die eigentliche Bauführung sei als technischer Vorgang nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens. Die Errichtung der Wintergärten als Nebengebäude sei gemäß § 82 Abs. 4 BauO für Wien zulässig. Die Fläche aller Nebengebäude auf dem selben Bauplatz betrage nicht mehr als ein Zehntel seiner Fläche (§ 82 Abs. 2 BauO für Wien).

In ihrer dagegen erhobenen Beschwerde beantragten die Beschwerdeführer die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete, ebenso wie die Mitbeteiligte, eine Gegenschrift.

In der Folge legten sowohl die Beschwerdeführer als auch die Mitbeteiligte Urkunden vor. In dem von der Bauwerberin vorgelegten Schreiben des Gutachters Dipl. Ing. Dr. M.F. vom 8. Juli 1996 wurde darauf hingewiesen, dass von einer Hangrutschung schon deswegen keine Rede sein könne, weil der Bauplatz nahezu eben sei. Die Erstbeschwerdeführerin und der Zweitbeschwerdeführer machten in einer weiteren Eingabe geltend, dass der Grenzverlauf im Bauplan unrichtig dargestellt werde, weil der Plan mit einer Einfriedung, die seit mehr als 42 Jahren bestehe, nicht übereinstimme. Diesbezüglich wurde ein Abteilungsplan vom 10. Oktober 1949 vorgelegt. Die Bauwerberin replizierte darauf und legte ihrerseits Unterlagen vor.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 134 Abs. 3 BauO für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 i.d.F. der Novelle LGBl. Nr. 34/1992 (BO), sind die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134a erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Abs. 4, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134a gegen die geplante Bauführung erheben. Gemäß § 134a BO werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, 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.

Im § 134a BO sind die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte taxativ aufgezählt (hg. Erkenntnis vom 29. April 1997, Zl. 96/05/0085, m.w.N.).

Die Novelle LGBI. Nr. 34/1992 hat den Nachbarn in Bezug auf Fragen der Statik und der Tragfähigkeit des Untergrundes kein Mitspracherecht eingeräumt (Hauer, Der Nachbar im Baurecht5, 252 und 321). Dazu kommt, dass der technische Vorgang der Errichtung des Gebäudes selbst in der Regel nicht Gegenstand des baubehördlichen Baubewilligungsverfahrens ist (hg. Erkenntnis vom 16. Oktober 1990, Zl. 90/05/0039). Die Vorschriften über die Ausführung von Bauten - dazu zählt auch die Vorschrift des § 123 BO - können keinerlei Parteienrechte des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren begründen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 16. Februar 1976, Zl. 742/75). Die Art der Sicherung der Baugrube und damit auch die Verhinderung von Schäden an Nachbargebäuden, ist eine Frage der Ausführung, aber nicht eine solche der Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens (hg. Erkenntnis vom 31. Jänner 1995, Zl. 94/05/0227, m.w.N.).

Gemäß § 126 Abs. 1 erster Satz BO sind die Eigentümer der Nachbarliegenschaften verpflichtet, dem Bauwerber die anlässlich der Bauführung oder Instandsetzung notwendigen, ohne Benützung des Nachbargrundes oder des darüber befindlichen Luftraumes nicht möglichen oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglichen Arbeiten einschließlich der nötigen Sicherungsmaßnahmen, wie etwa Pölzungen und Unterfangungen, gegen Ersatz des erlittenen Schadens auf ihrer Liegenschaft zu gestatten. Die Verwendung gemeinsamer Flächen allein zur Bauausführung schadet somit nicht; diesbezüglich schafft eben § 126 BO Abhilfe (hg. Erkenntnis vom 19. September 1995, Zl. 93/05/0162). Die Zustimmung der Beschwerdeführer zu Maßnahmen der Bauführung, die ihre Grundstücke betreffen, war daher für die Erteilung der Baubewilligung nicht erforderlich.

Im Übrigen ergibt sich aus dem angefochtenen Bescheid nicht, dass die Bauführung unter Inanspruchnahme fremden Gutes gestattet worden wäre. Nach dem zitierten geotechnischen Gutachten vom 9. Mai 1995 besteht auch eine Ausführungsvariante, bei der Nachbargrundflächen nicht herangezogen werden müssen.

Das gegenständliche Gebäude soll nicht an der Baulinie, also nicht an der Grenze der im Bauland gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, sondern unter Einhaltung der Vorgartentiefe von 5 m errichtet werden. Bei einem Gebäude, welches nicht an der Baulinie errichtet werden soll, kommt für die Berechnung der maximal zulässigen Gebäudehöhe § 81 Abs. 2 BO zum Tragen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 15. Oktober 1996, Zl. 94/05/0174). Diese Bestimmung lautet:

"(2) Bei den über eine Gebäudehöhe von 15 m hinausragenden Teilen von Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchlinie oder Verkehrsfluchlinie sowie bei allen nicht an diesen Fluchlinien gelegenen Gebäuden darf 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, Straßenfluchlinie oder Verkehrsfluchlinie wie Fronten in Rechnung zu stellen. Die der Dachform entsprechenden Giebelflächen bleiben jedoch bei der Bemessung der Gebäudehöhe außer Betracht."

Wie die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid ausführt, geht aus der vorgelegten Fassadenabwicklung hervor, dass das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchstzulässigen Gebäudehöhe (7,50 m) entsprechend § 81 Abs. 2 erster Satz BO größer ist als die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten. Diesem Beweisergebnis sind die Beschwerdeführer - abgesehen von einer nicht näher ausgeführten Behauptung der Unrichtigkeit - nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegen getreten. Aber auch die in den Bebauungsbestimmungen festgelegte maximale Firsthöhe von 12,0 m wird durch das Projekt nicht überschritten.

Soweit im Zusammenhang mit der zulässigen Gebäudehöhe vorgebracht wurde, dass die Mitbeteiligte die Absicht habe, auch im zweiten Dachgeschoß entgegen den schriftlichen Projektunterlagen eine Wohnung zu schaffen, ist darauf hinzuweisen, dass es sich beim Baubewilligungsverfahren stets um ein Projektgenehmigungsverfahren handelt, bei welchem die Baubehörde auf Grund des vom Antragsteller erarbeiteten Projekts die Frage der

Bewilligungsfähigkeit zu beurteilen hat; Gegenstand des Verfahrens ist somit das in den Einreichplänen und sonstigen Unterlagen dargestellte Projekt (vgl. zuletzt das hg. Erkenntnis vom 28. März 2000, Zl. 96/05/0270, m. w.N.). Auch der Verhandlungsschrift vom 11. Jänner 1995 ist nicht zu entnehmen, dass die Mitbeteiligte anlässlich dieser mündlichen Verhandlung selbst angegeben habe (und damit das Projekt geändert habe), dass sie im zweiten Dachgeschoß eine siebente Wohnung schaffen werde. Bewilligt ist allein ein Projekt mit sechs Wohnungen.

Abgesehen davon sprach der Verwaltungsgerichtshof bereits zur Rechtslage vor der Novelle LGBI. Nr. 34/1992 aus, dass den Nachbarn zur Frage der Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen u.a. im zweiten Dachgeschoß kein subjektiv-öffentlichtes Recht zustehe (siehe das zitierte hg. Erkenntnis vom 15. Oktober 1996, Zl. 94/05/0174, mit einem weiteren Nachweis). In der erschöpfenden Aufzählung der Nachbarrechte im § 134a BO findet sich ein derartiges Nachbarrecht ausdrücklich nicht.

Gemäß § 81 Abs. 6 BO darf der nach den Abs. 1 bis 5 zulässige Gebäudeumriss durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeenteile 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. Die hier projektierten Dachgauben sind ausschließlich an der Nord- und an der Südfront vorgesehen; diese Fronten sind jedoch nicht den Grundstücken der Beschwerdeführer zugekehrt. Schon deshalb vermag eine allenfalls unzulässige Überschreitung des Gebäudeumrisses durch die Gauben in ein auf § 81 Abs. 6 BO beruhendes subjektiv-öffentlichtes Recht der Beschwerdeführer nicht einzutreten. Abgesehen davon wird, wenn Dachausbauten einige Zentimeter hinter die Gebäudefront zurück versetzt sind, und dies auch für die in der Mitte liegenden Säulen gilt, die die Fenster teilen, durch die Gestaltungsform dieser Gauben eine im Sinn des § 81 Abs. 6 BO zulässige Überschreitung des Gebäudeumrisses verwirklicht (hg. Erkenntnis vom 20. Juni 1995, Zlen. 94/05/0172, 0180).

Was die unter Hinweis auf § 79 Abs. 3 BO von der Erstbeschwerdeführerin und dem Zweitbeschwerdeführer geltend gemachte Abstandsverletzung betrifft, ist zunächst auf die örtlichen Gegebenheiten zu verweisen: Die Grundgrenze verläuft nicht normal zur Baulinie, sondern ist in Richtung dieser Beschwerdeführer verschwenkt; dem Plan lässt sich ein Winkel von 81 Grad entnehmen. Die Außenmauer des Projekts verläuft parallel zu dieser Grundgrenze und hält nach dem Plan exakt den Seitenabstand von 3,0 m ein.

Zufolge § 79 Abs. 4 BO gelten in der gekuppelten, in der offenen oder gekuppelten oder in der Gruppenbauweise die Bestimmungen des § 79 Abs. 3 BO für alle jene Gebäudefronten, die nicht an die Grundgrenze angebaut werden. Gemäß § 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 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.

Die Beschwerdeführer machen geltend, dass diese Ausnahmebestimmung - grundsätzlich sei ja ein 6 m-Abstand vorgesehen -, restriktiv ausgelegt werden müsse und dass die über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche innerhalb eines Rechteckes liegen müsse. Im Bereich der Nachbarschaftsgrenze zu der Erstbeschwerdeführerin und dem Zweitbeschwerdeführer sei die Baulinie (offenbar ist damit nicht der im § 6 lit. a BO definierte Begriff gemeint) nach Norden hin verschwenkt und bilde im Norden einen geringeren Abstand zur gemeinsamen Grundstücksgrenze als straßenseitig im Süden, weshalb ein Rechteck ausgeschlossen sei. Die diesen Beschwerdeführern zugewandte Gebäudefront stelle eine gerade Linie dar, weshalb ein Rechteck möglich gewesen wäre, wenn nicht die Verschwenkung nach Norden zu ihrer Grundgrenze hin vollzogen worden wäre. Ein so genanntes fiktives Rechteck käme nur bei einer unregelmäßig ausgeführten "Baulinie" in Betracht. Die Behörden hätten die Einwendung, dass ein Rechteck keinesfalls gegeben sei, nicht berücksichtigt.

Grundsätzlich soll nach der Bestimmung des § 79 Abs. 3 BO bei einer Trakttiefe von weniger als 15 m das Gebäude in allen Bauklassen bis in die Mitte der Abstandsfläche an die Nachbargrenze herangerückt werden können, sodass der einzuhaltende Seitenabstand auf die Hälfte verringert wird (siehe die bei Geuder-Hauer, Wiener Bauvorschriften2, 400, wiedergegebenen Erläuternden Bemerkungen zur Bauordnungsnovelle 1976). Dieses Regulativ wird im Beschwerdefall

nicht überschritten. Im Hinblick auf den Grenzverlauf ist zwar die Bildung eines fiktiven Rechteckes nicht möglich, wohl aber die Bildung eines Parallelogramms; wie schon die Baubehörde erster Instanz richtig aufgezeigt hat, kann dies aber nicht dazu führen, dass "das Gebäude an einer Ecke unmotiviert abgekappt werden" muss, während dieses so verlorene Dreieck (zumindest theoretisch, wenn die Vorgartentiefe nicht dagegen spricht) beim anderen Eck dazugebaut werden dürfte. Gerade vom Standpunkt des Nachbarschutzes

(vgl. "... sofern sie ihrem Schutze dienen, ..." im § 134a BO) ist

entscheidend, dass durch die Gebäudefront eine im richtigen Abstand parallel zur Grundgrenze gezogene Linie nicht überschritten wird. Da auch die weitere Voraussetzung des § 79 Abs. 3 BO, dass nur mit einem Gebäude in die Abstandsfläche gerückt werden darf, erfüllt ist, ist bei der gegebenen Gebäudetiefe von 14,82 m eine Verletzung des Nachbarrechtes auf Einhaltung des gesetzlich geforderten Abstandes auf dieser Seite nicht erkennbar.

Eine von diesen Beschwerdeführern behauptete allfällige Verletzung der Abstandsvorschriften insoferne, als das Gebäude "um wenigstens 2 cm zu nahe der Grundstücksgrenzen steht", ist deswegen nicht erheblich, weil die Strichstärke im Plan die Abweichung deckt. Entscheidend sind allein die in den Plänen eingezeichneten Koten und Maße der Grenzabstände (hg. Erkenntnis vom 25. Juni 1996, Zl. 95/05/0337). Auf die erst im verwaltungsgerichtlichen Verfahren behaupteten Grenzverletzungen war auf Grund des aus § 41 Abs. 1 VwGG abgeleiteten Neuerungsverbotes nicht einzugehen. Soweit die Beschwerde die Erstbeschwerdeführerin und den Zweitbeschwerdeführer betrifft, war sie als unbegründet abzuweisen.

Nur die Drittbeschwerdeführerin hat sich durch den auf ihrer Seite zu errichtenden Wintergarten beschwert erachtet und insofern eine Abstandsverletzung geltend gemacht. Tatsächlich stellt dieser Wintergarten einen Anbau an das Hauptgebäude dar; er ist durch die als "Wohnküche" gewidmete Räumlichkeit im Erdgeschoß unmittelbar erreichbar. Er soll außerhalb der Baufluchtlinie errichtet werden; da ab dieser Tiefe auch die Grenze zur Drittbeschwerdeführerin ostwärts verschwenkt ist, wird durch den die Gebäudefront fortsetzenden Wintergarten in den 3 m-Abstand eingegriffen.

Die belangte Behörde hat diesen Wintergarten als Nebengebäude im Sinne des § 82 BO angesehen. Nach dem Abs. 1 dieser Bestimmung sind Nebengebäude Gebäude oder gesondert in Erscheinung tretende Teile eines Gebäudes, wenn sie nicht mehr als ein über dem anschließenden Gelände liegendes Geschoß aufweisen, keine Aufenthaltsräume enthalten und eine bebaute Grundfläche von nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> haben; nach Abs. 2 dieser Gesetzesstelle setzt die Errichtung eines Nebengebäudes das Vorhandensein eines oder das gleichzeitige Errichten eines Hauptgebäudes voraus, wobei die Fläche aller Nebengebäude auf dem selben Bauplatz nicht mehr als ein Zehntel seiner Fläche betragen darf. Nach § 82 Abs. 3 und 4 BO sind Nebengebäude in Abstandsflächen dann zulässig, wenn ihre Gebäudehöhe nicht mehr als 2,50 m und die Firsthöhe nicht mehr als 3,50 m beträgt und wenn sie in einer Tiefe von mindestens 10 m ab der Vorgartentiefe errichtet werden.

Liesse sich im vorliegenden Fall das Merkmal "Aufenthaltsraum" eindeutig verneinen, würde das Vorhaben alle Merkmale eines Nebengebäudes erfüllen und wäre somit nach § 82 Abs. 4 BO im Seitenabstand zulässig.

Im Erkenntnis vom 26. Juni 1990, Zl. 90/05/0034, hat der Verwaltungsgerichtshof den dort gegenständlichen Wintergarten "seiner baulichen Gestaltung nach" als Nebengebäude anerkannt. Im Erkenntnis vom 21. Mai 1996, Zl. 93/05/0262, wurde allerdings in einem obiter dictum die Auffassung vertreten, dass ein mit dem Wohnzimmer unmittelbar verbundener Wintergarten einen Aufenthaltsraum darstelle.

Frommhold-Gareiß (Bauwörterbuch, Begriffsbestimmungen aus dem Bauwesen 2, 288) definieren den Wintergarten als gewächshausähnlichen Wohnraum mit Zierpflanzen. Nach Koepf (Bildwörterbuch der Architektur 2, 415) ist ein Wintergarten ein mit großen Glasfenstern versehener Innenraum oder Vorbau eines Gebäudes, der vornehmlich zur Pflege von Pflanzen bestimmt ist und dem Gewächshaus verwandt ist. Auch unter Bedachtnahme auf diese Definitionen in der Fachliteratur vermag der Verwaltungsgerichtshof der Bezeichnung "Wintergarten" einen objektiven Begriffsinhalt nicht zuzubilligen. Ein derartiges Nebengebäude mag als Gewächshaus dienen, welches nur zum Blumengießen betreten wird; bei zeitgemäßer Nutzung ist es aber auch durchaus vorstellbar, dass eine solche Räumlichkeit die Funktion eines Wohnraumes erfüllt.

Daraus folgt aber, dass die Bezeichnung im Plan mit "Wintergarten" eine Subsumtion unter die Tatbestände des § 87 Abs. 3 bzw. 82 Abs. 1 BO ohne weitere Ermittlungen nicht ermöglicht. Die Behörde hat vielmehr zu klären, ob der

Bauwerber die Schaffung eines Aufenthaltsraumes beabsichtigt oder nicht, was im Plan eindeutig zum Ausdruck kommen muss. Wenn nicht feststeht, ob ein Aufenthaltsraum vorgesehen ist oder nicht, bedarf der Sachverhalt in einem wesentlichen Punkt einer Ergänzung, weshalb der angefochtene Bescheid auf Grund der Beschwerde der Drittbeschwerdeführerin gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. b VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben war.

Eine gleichfalls geltend gemachte Stiegenhausanlage, die in den Seitenabstand zur Drittbeschwerdeführerin rage, ist den konsentierten Plänen nicht zu entnehmen, sodass die Drittbeschwerdeführerin insoferne in keinem Recht verletzt ist.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBI. Nr. 416/1994.

Sind mehrere Beschwerdeführer vorhanden, so ist zur Vermeidung von Kostenkumulierungen die Beschwerde so zu betrachten, als ob sie von einer Partei eingebbracht worden wäre. Eine einheitliche Prozesspartei in diesem Sinne kann aber nur gegeben sein, soweit die Beschwerdeführer sich in derselben prozessualen Situation befinden, d.h. soweit ihre Beschwerden - jede einzelne beschwerdeführende Partei für sich betrachtet - dasselbe Schicksal haben müssen. Trifft dies jedoch - wie im vorliegenden Beschwerdefall - nicht zu, so kann der sich aus der Diskrepanz des Erfolges der einzelnen Beschwerdeführer ergebende Sachverhalt der Norm des § 53 VwGG NICHT unterstellt werden. Die Beschwerde der einzelnen Beschwerdeführer, mögen sie auch in EINEM Schriftsatz enthalten sein, müssen ihrem verschiedenen Erfolg nach hinsichtlich der Aufwandersatzpflicht gesondert betrachtet werden, und zwar nach den Regeln, die in den §§ 47 VwGG (in Verbindung mit der Verordnung BGBI. Nr. 416/1994) enthalten sind (hg. Erkenntnis vom 28. September 1993, Zl. 91/12/0208, m.w.N.).

Die Abweisung des Mehrbegehrens der Drittbeschwerdeführerin betrifft nicht erforderlichen Stempelgebührenaufwand.

Von einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG abgesehen werden.

Wien, am 30. Mai 2000

### **Schlagworte**

Baubewilligung BauRallg6Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Abstandsvorschriften BauRallg5/1/1Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1

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

ECLI:AT:VWGH:2000:1996050121.X00

### **Im RIS seit**

02.07.2001

### **Zuletzt aktualisiert am**

04.07.2011

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

© 2026 JUSLINE

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

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