jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1988/6/21 87/05/0087

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 21.06.1988

Index

Baurecht - Wien
L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Wien
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien
L80209 Flächenwidmung Bebauungsplan einzelner Gemeinden Wien
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien
L82000 Bauordnung
L82009 Bauordnung Wien
L82259 Garagen Wien
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG)
40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

AVG §37
AVG §45 Abs1
AVG §45 Abs2
AVG §8
BauO Wr §1
BauO Wr §134 Abs2
BauO Wr §2
BauO Wr §4 Abs2
BauO Wr §60
BauO Wr §70
BauO Wr §70 Abs1
BauO Wr §70 Abs2
BauO Wr §77
BauO Wr §77 Abs4 lita
BauO Wr §78
BauO Wr §78 Abs3
BauO Wr §81
BauO Wr §81 Abs2
BauO Wr §84
BauO Wr §89

BauRallg
BauRallg implizit
B-VG
GaragenG Wr 1957 §36
GaragenG Wr 1957 §6 Abs1
Plandokument 5626 Beschluß GdR Wr 1980/05/30
Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):
87/05/0088
87/05/0089
87/05/0110
Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Draxler und die Hofräte DDr. Hauer, Dr. Würth, Dr. Degischer und Dr. Domittner als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Hollinger, über die Beschwerden des EW und der MW sowie des RP und des AP, alle in W, alle vertreten durch Dr. Johannes Patzak, Rechtsanwalt in Wien I, Johannesgasse 16, gegen die Bauoberbehörde für Wien wegen Verletzung der Entscheidungspflicht mangels Erledigung einer Berufung in einer Bausache, zu Recht erkannt:

Spruch

Gemäß § 42 Abs. 5 VwGG in Verbindung mit § 66 Abs. 4 AVG 1950 werden die Berufungen der Beschwerdeführer gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 10. September 1986, Zl. MA 35-ö.B./19-5213-57/1/85, betreffend die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung einer Wohnhausanlage der Stadt Wien, als unbegründet abgewiesen.

Die Bundeshauptstadt Wien hat jedem der Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 4.965,-- (insgesamt S 19.860,--) binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Eingabe vom 6. August 1985 beantragte die Stadt Wien beim Wiener Magistrat die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung einer städtischen Wohnhausanlage auf näher bezeichneten Liegenschaften im 19. Wiener Gemeindebezirk. Zu der für 2. September 1985 ausgeschriebenen mündlichen Verhandlung wurden die Beschwerdeführer als Nachbarn geladen, wobei das Projekt dahingehend umschrieben wurde, daß es sich um die Errichtung einer städtischen Wohnhausanlage mit 12 Stiegen, umfassend insgesamt 347 Wohnungen, 3 Geschäftslokale und 1 Kindertagesheim sowie 2 Tiefgaragen mit insgesamt 293 Pkw-Abstellplätzen handle. Laut Verhandlungsschrift regten die Beschwerdeführer bei dieser Verhandlung an, daß die Brüstung am Dach des Baublockes C im Bereich des Kleinkinderspielplatzes so hoch errichtet werde, daß keine Lärmbelästigung für sie entstehen könne, und daß die geplante Nutzung des Spielplatzes als Kleinkinderspielplatz auch tatsächlich eingehalten werde. Im Hinblick auf eine Reihe von Planergänzungen wurden die Baupläne zur Korrektur zurückgestellt.

In einer Eingabe vom 5. September 1985 behaupteten der Erstbeschwerdeführer und die Zweitbeschwerdeführerin, sie hätten bei der Bauverhandlung eine Reihe von Einwendungen erhoben, die im Protokoll nicht aufgenommen worden seien. So sei nicht ausreichend die gesetzlich zulässige Gebäudehöhe ermittelt worden, der Lichteinfall auf ihrer Liegenschaft werde beeinträchtigt, es hätten Unterlagen über die Berechnung der zulässig bebaubaren Fläche im Rahmen des Strukturgebietes gefehlt sowie Unterlagen über die Einhaltung der gesetzlich zulässigen Gebäudehöhe.

Nach Vorlage ergänzender Unterlagen fand am 28. Oktober 1985 eine neuerliche mündliche Verhandlung statt, bei welcher die Beschwerdeführer eine Reihe von Einwendungen erhoben, insbesondere sich gegen die Garagenzufahrt an ihrer Liegenschaftsgrenze aussprachen und die Gebäudehöhe kritisierten. Der Vertreter des Bezirkes regte an, bezüglich der Tiefgarageneinfahrt im Bereich der Liegenschaft der Beschwerdeführer die Möglichkeit einer allfälligen Verlegung zu prüfen. Zur Frage der Emissionen im Bereich der Tiefgarageneinfahrt wurde die Einholung eines Gutachtens der Umweltschutzabteilung des Wiener Magistrates sowie eines medizinischen Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 15 in Aussicht genommen.

Nach einer weiteren Amtsbesprechung am 20. Dezember 1985, in welcher verschiedene Dienststellen Planergänzungen forderten, nahm ein technischer Amtssachverständiger der Umweltschutzabteilung am 14. Jänner 1986 zu dem Projekt näher Stellung. Für das Beschwerdeverfahren ist insbesondere von Bedeutung, daß der Amtssachverständige eine Verschiebung der Garagenein- bzw. -ausfahrt von der Grundgrenze der Beschwerdeführer weg befürwortete sowie eine Überdachung und schallabsorbierende Auskleidung anregte. Anläßlich einer Amtsbesprechung am 25. Februar 1986 wurde eine diesbezügliche Abänderung des Projektes näher besprochen. Hiebei vertrat der medizinische Amtssachverständige die Auffassung, daß im Hinblick auf die vom technischen Amtssachverständigen bekanntgegebenen äquivalenten Dauerschallpegel ein solcher von 55 dB nicht überschritten werde. Angesichts der vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen sei eine unzumutbare Belästigung der Beschwerdeführer nicht zu erwarten.

Am 14. Mai 1986 fand sodann auf Grund geänderter Projektsunterlagen eine weitere mündliche Verhandlung statt. Die wesentlichste Änderung des Projektes betraf die Verlegung der Tiefgarageneinfahrt von der Bauplatzgrenze in Richtung Bauplatzmitte um ca. 10 m. In diesem Bereich wurde an der Liegenschaftsgrenze auch eine 10 m lange, 2,50 m hohe begrünte Mauer vorgesehen.

Die Beschwerdeführer zogen zunächst ihre am 28. Oktober 1985 erhobenen Einwendungen zurück, um gleichzeitig eine Reihe anderer Einwendungen zu erheben. So sprachen sie sich gegen die Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes deshalb aus, weil ihr Bauplatz keine entsprechende Bebauung mehr zuließe. Die nunmehr geänderte Garagenzufahrt gewähre keinesfalls einen ausreichenden Schutz der Nachbarn, vielmehr werde entgegen den Bestimmungen des § 6 Abs. 1 des Wiener Garagengesetzes ein unzumutbares Ausmaß an Belästigung durch Lärm, üblen Geruch und Auspuffgase verursacht. Auch widerspreche das im Bereich der Stiege 12 gelegene Garagenobjekt mit rund 200 Pkw-Einstellplätzen den zwingenden Vorschriften des § 36 Abs. 1 und 2 des Wiener Garagengesetzes. Die gutächtliche Stellungnahme des technischen Amtssachverständigen über die zu erwartenden Schallpegel gebe auch nicht an, von welcher Verkehrsfrequenz der Sachverständige ausgegangen sei. Hiezu nahm der Amtssachverständige dahin Stellung, daß bei der Bemessung des zu erwartenden Schallpegels bei der Ausfahrtsrampe eine Fahrzeugfrequenz von 2 bis 2,5 Bewegungen pro Fahrzeug und Tag angenommen worden sei.

Unter Hinweis auf Ö-Normen vertraten die Beschwerdeführer die Auffassung, daß tagsüber ein Immissionsgrenzwert von 50 dB anzusetzen sei, nachts ein solcher um 10 dB niedriger. Der vom technischen Amtssachverständigen angenommene erwartete Schallpegel von 70 dB überschreite den zulässigen Grenzwert. Hiezu stellte der technische Amtssachverständige fest, daß es sich hiebei um einen Spitzenpegel gehandelt habe, der Grenzwert tagsüber mit 50 dB anzusetzen sei. Korrigiert wurde die Äußerung des medizinischen Amtssachverständigen vom 25. Februar 1986, wonach der zulässige Grenzwert 55 dB betrage (richtig: 50 dB). Bezüglich der Tiefgarage meinten die Beschwerdeführer weiters, daß erst nach kontinuierlichen Messungen eine endgültige Stellungnahme abgegeben werden könne.

In der Folge bemängelten die Beschwerdeführer und ihr technischer Berater, daß eine nachvollziehbare Kubaturberechnung nicht vorgelegen sei und zu der ergänzend bei der Verhandlung vorgelegten eine Frist zur Stellungnahme eingeräumt werden müsse. Weiters wurde behauptet, daß bauliche Anlagen im Bereich der Stiege 9 in einem Ausmaß bis zu 3,58 m über die Baufluchtlinie hinausragend projektiert seien. In diesem Zusammenhang verwies der Verhandlungsleiter auf § 79 Abs. 6 der Bauordnung für Wien und veranlaßte eine sofortige Korrektur der Pläne dahingehend, daß die geplante Stiegenanlage nur bis maximal zur halben Abstandsfläche reiche. Die Beschwerdeführer erklärten sich damit einverstanden, daß die Pläne nach der Verhandlung korrigiert werden und aus diesem Titel keine neuerliche „Zurkenntnisbringung“ erforderlich sei.

Weiter erhoben die Beschwerdeführer Einwendungen betreffend die tatsächliche Gebäudehöhe sowie eine Überschreitung der Gebäudeumrisse, wobei der Verhandlungsleiter, sofern die Pläne tatsächlich ergänzungsbedürftig waren, unmittelbare Korrekturen sofort veranlaßte. Weitere Einwendungen erhoben die Beschwerdeführer betreffend vorgesehene Niveauänderungen und befürchteten ein Abbrechen der entlang der Grundgrenze verlaufenden Gebäudekante. Hiezu stellte der Verhandlungsleiter fest, daß die maximale Eingrabung 2,80 m betrage, der Seitenabstand nach Ausführungen des Planverfassers so gestaltet werde, daß auf eine Breite von ca. 1 m von der Grundgrenze in Richtung neue Gebäude das Niveau nicht verändert werde und sodann eine Böschung mit einer Neigung von 1:1 errichtet werde. Eine Gefährdung durch Abrutschen könne daher nicht eintreten.

Weiters erhoben die Beschwerdeführer Einwendungen gegen die Einschränkung der Bebaubarkeit ihrer Liegenschaft und des Lichteinfalls. Ganz allgemein wendeten sich die Beschwerdeführer gegen die im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vorgesehene Bebauung, die auf städtebauliche Belange keine Rücksicht nehme und dem Charakter des traditionellen Wiener Weinbaugebietes nicht entspreche. Entgegen den Einwendungen der Beschwerdeführer erachteten die beigezogenen Amtssachverständigen das Bauvorhaben als bewilligungsfähig, wobei vorgesehene Auflagen bereits in früheren Verhandlungen bzw. Amtsbesprechungen festgehalten worden sind.

Mit Bescheid vom 10. September 1986 erteilte der Wiener Magistrat unter Vorschreibung von Auflagen die angestrebte Baubewilligung. Über die Einwendungen der Beschwerdeführer wurde wie folgt abgesprochen:

„Über die von den Eigentümern (bzw. deren Vertretern) der Liegenschaft EZ nn anläßlich der Verhandlung am 14. Mai 1986 erhobenen Einwände wird wie folgt entschieden:

lit. a) Die Einwände: ‚Die den Beschwerdeführern direkt anrainende Liegenschaft mit einem Ausmaß von rund 4000 m2 wies vor ihrer Einbeziehung in die nunmehrige Struktureinheit die Widmung ‚Wohngebiet, Bauklasse II, offene, gekuppelte oder Gruppenbauweise' auf.

Durch den mit Plandokument 5626 vom 30. Mai 1980 abgeänderten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan und den damit neu geschaffenen Plandokumentgrenzen ist eine unzumutbare Beschränkung der nunmehrig anrainenden Liegenschaft EZ nn der Beschwerdeführer gegeben. Diese Widmungsänderung führt zu einer tatsächlichen Beeinträchtigung der subjektiven Rechtssphäre und zu unbilligen Härten.

Gemäß § 16 der BO müssen Bauplätze eine solche Gestaltungsgröße erhalten, daß auf ihnen und den angrenzenden Liegenschaften den Anforderungen der BO entsprechende Gebäude errichtet werden können.' sowie: ‚In einem wurde nach dem Erwerb der Liegenschaft EZ nn durch die Gemeinde Wien, welche den Beschwerdeführern anraint, die Widmung derselben abgeändert. Dieselbe wurde in die Struktureinheit des nunmehrigen Bauplatzes einbezogen und die ehemalige Widmung der Bauklasse II mit einer Gebäudehöhenfestsetzung von 11,00 m gestrichen. Bei sämtlichen Liegenschaften westlich der Struktureinheit erfolgte in einem eine Herabsetzung der Gebäudehöhe von 11,00 m auf 10,50 m.

Das derzeit gültige Plandokument nimmt auf die städtebaulichen Belange keine Rücksicht. Bei einer geplanten Bauführung von sieben Wohngeschoßen zuzüglich technischer Aufbauten kann von einer Bewahrung des Charakters eines traditionellen Wiener Weinbaugebietes nicht gesprochen werden.

Durch die nunmehrigen Bebauungsbestimmungen wird der Grundsatz einer kontinuierlichen und einheitlichen Verbauung durchbrochen, welches das Planungsermessen beschränkt.'

werden als unzulässig zurückgewiesen.

lit. b) Die Einwände: ‚Die geplante, nunmehr abgeänderte Garagenzufahrt gewährt keinesfalls einen ausreichenden Schutz der unmittelbaren Anrainer, sondern verursacht vielmehr entgegen den Bestimmungen des § 6 Abs. 1 des Wiener Garagengesetzes ein unzumutbares Ausmaß an Belästigung durch Lärm, üblen Geruch und Auspuffgase. Das im Bereich der Stiege 12 gelegene Garagenprojekt mit rund 200 PKW-Einstellplätzen verstößt zusätzlich nach Ansicht der Beschwerdeführer gegen die zwingenden Vorschriften des § 36 Abs. 1 und 2 des Wiener Garagengesetzes.' und der Einwand zum Schreiben der MA 22 und der in den in der Verhandlung vom 25. Februar 1986 gemachten Feststellungen:

‚Im Schreiben der MA 22 vom 14. Jänner 1980 wurde für das Bauvorhaben H-hof - W-gasse, G-gasse, H-gasse offensichtlich bei der Bemessung des zu erwartenden Schallpegels der Ein- und Ausfahrtsrampe auf der Stiege 12 von einer im Schreiben nicht angeführten Fahrzeugfrequenz ausgegangen.' sowie: ‚Gemäß ÖNORM 5021, Teil 1 (Schalltechnische Grundlagen für örtliche und überörtliche Raumplanung und Raumordnung, Ausgabe 1. August 1976) und ÖNORM B 8115, Teil 2 (Schallschutz und Raumakustik im Hochbau-Anforderungen an den Schallschutz, Ausgabe 1. Juli 1981) ist die Liegenschaft H-gasse 58 (W-gasse 79) in die Baulandkategorie 2 einzuordnen. Hiebei wird auch Bezug auf die BO für Wien genommen (§§ 76 Abs. 2 und 4 Abs. 2).

Hier ist tagsüber ein Immissionsgrenzwert von Leq(A) = 50 dB(A) anzusetzen.

Dieser Wert wird auch in der letzten Zeile der Seite 1 des Schreibens der MA 22 bestätigt (Zl. MA 22-2815/85 vom 14. Jänner 1986), welches in der Verhandlungschrift vom 25. Februar 1986 als Gutachten bezeichnet wird. Bei Nacht ist der Immissionsgrenzwert um 10 dB niedriger anzusetzen (Leq(A) = 40 dB).

In dem zit. Schreiben der MA 22 wurde bei der Prognose der Schallemissionen lediglich von der Rampe zur H-gasse 52 ausgegangen (Garagenein- und -ausfahrt Stiege 4). Die der Liegenschaft H-gasse 58 näherliegend geplante Garagenrampe mit rund 200 Einstellplätzen wurde nicht berücksichtigt.' sowie die Einwände: ‚Für die direkt an der Grundgrenze H-gasse 58 gelegene Einfahrt wurde ein zu erwartender Schallpegel von 70 dB (A?) angegeben. Dieser liegt somit 20 dB über dem vorher genannten Tagesgrenzwert (vierfache Lautheit).' und: ‚Der auf Seite 2 des Schreibens der MA 22 angegebene Wert von Leq(A) = 65 dB ist im Zusammenhang mit dem übrigen Schreiben unverständlich. Dieser Wert gilt für Betriebsgebiete mit geringer Lärmemission bzw. Leichtindustriegebiete und entspricht gemäß §§ 4 Abs. 2 und 6 Abs. 7 der BO der Widmung Gewerbegebiet.' und: ‚Die in der Verhandlungschrift vom 25.Feb.1986 zu dem Bauvorhaben zur Zl. MA 35-ö.B./19-5213-57/1/85 als abgegebene Stellungnahme der MA 15 und der Bezirksvertretung für den 19. Bezirk angeführten Immissionsgrenzwerte von Leq(A) = 55 dB stehen im Widerspruch zur gutachtlichen Äußerung der MA 22, in welcher ein Leq(A) = von 50 dB angeführt ist.' sowie: ‚Gemäß ÖNORM 8115, Teil 2 ist auf dem Standplatz des zu errichtenden Gebäudes der herrschende Lärm grundsätzlich zum Zeitpunkt der Planung durch Messung des äquivalenten Dauerschallpegels Leq(A) in dB zu erfassen. Dieser Wert darf an der Grundgrenze nicht überschritten werden. Das bedeutet, daß neu hinzukommende Emissionen um 10 dB unterhalb dieses gemessenen Wertes zu liegen haben. Da auf Grund der ruhigen Lage des Baugebietes zu erwarten ist, daß der Leq(A) unterhalb der normgemäß angegebenen Grenzwerte liegt, ist unbedingt eine Messung durchzuführen. Dabei ist zumindest über 24 Stunden zu messen und die Ergebnisse sind getrennt nach Tag und Nacht auszuweisen. Um eine Beurteilung aus gesundheitlicher Sicht zu ermöglichen, sind für die genannten Zeiten die A-bewerteten äquivalenten Dauerschallpegel (Leq(A), die A-bewerteten Grundgeräuschpegel (LG(A) und die Spitzenpegel (L1) getrennt auszuweisen. Im Rahmen dieser Messung soll zusätzlich eine Meßreihe unter Zugrundelegung einer Fahrfrequenz von 100 Fahrzeugbewegungen innerhalb eines halbstündigen Zeitraumes auf der Garagenrampe vorgenommen werden. Darauf aufbauend sind diese Auswirkungen auf ihre Zumutbarkeit aus medizinischer Sicht zu beurteilen, wobei die auftretende Abgasbelastung hiebei gleichzeitig zu berücksichtigen ist.'

werden als unbegründet abgewiesen.

lit. c) Die Einwände: ‚Die zur Ermittlung des umbauten Raumes bei den Stiegen 4 und 5 in Ansatz gebrachte mittlere Höhe kann nicht nachvollzogen werden, und ist gegenüber einem Trivialansatz als zu klein zu bezeichnen und daher unrichtig.' und: ‚Meinem Ersuchen an die Kanzlei Prof. P betreffend die Nachvollziehbarkeit der Kubaturberechnung wird in nichtbefriedigender Weise entsprochen. Festzustellen ist, daß ein Anrainer ohne dieselbe Ausbildung wie der Planer nicht in der Lage ist, ihm zustehende Rechte der BO oder Verletzung wahrnehmen zu können.' sowie: ‚Bei den Stiegen 6, 7 und 8 verdankt das Ergebnis einer günstigen Datenkonstellation, daß es nur numerisch falsch ist. Bei der obwaltenden Einrechnungsschärfe hätte dasselbe wesentlich unrichtiger sein können, obwohl der Vorgang aus den vorgelegten Berechnungsunterlagen lediglich approximativ nachvollzogen werden kann. Das gleiche gilt in etwas modifizierter Form für die Stiege 9.'

werden als unbegründet abgewiesen.

lit. d Die Einwände: ‚Die ausgewechselten und teilweise verbesserten, nunmehr vorliegenden Einreichunterlagen stellen nach wie vor ein Ensemble von individuellen Einzelbaukörpern, jedes im Ausmaß eines Mittelbauvorhabens, welche nach den Bestimmungen des § 76 Abs. 1 der BO in offener, teilweise gekuppelter Bauweise, in der Struktureinheit situiert sind, dar.

Nach wie vor werden Stiegen als bauliche Anlagen in der Abstandsfläche bis zu einem Ausmaß von 3,58 m über die Baufluchtlinie hinausragend, im Bereich der Stiege 9 geführt. Da diese geplante Ausführung die Bestimmungen des § 84 lit. 2a der BO verletzt und dieselben im größeren als dem unbedingt erforderlichen Ausmaß angelegt sind, können sie von den Parteien nicht geduldet werden.'

werden als unbegründet abgewiesen.

lit. e) Die Einwände: ‚Bei der mündlichen Bauverhandlung vom 28. Oktober 1985 wurde verlangt, aus den tatsächlichen Gebäudehöhen für die Stiege 12 eine verglichene Bauhöhe zu ermitteln. In der neuen Fassadendarstellung des planenden Architekten, Herrn Dipl.Ing. S wurde lediglich, entgegen den Vorschriften des § 81 Abs. 2 der BO, ein

Bruchteil der hiefür notwendigen Ermittlungen durchgeführt. Diese sind deshalb erforderlich, um u.a. den Einführungsbestimmungen des § 77 der BO zu entsprechen. Im gegenständlichen Fall ist auf die Bebauungsbestimmungen der Bauklasse II, mit einer Höhenbeschränkung von 10,50 m Bedacht zu nehmen. In diesem Zusammenhang wird nochmals auf die Einhaltung der Bestimmungen des § 77 Abs. 7 ff hingewiesen.'

werden als unbegründet abgewiesen.

lit. f) Der Einwand, daß die Einhaltung der Gebäudehöhe bei der Stiege 4 aus den Zahlenangaben des Schnittes C-D nicht ersichtlich ist, wird als unbegründet abgewiesen.

lit. g) Die Einwände, daß

A) gegen die bindenden Bebauungsvorschriften verstoßen wird, da Einzelbaukörper der Stiegen 4 und 5 - laut Ermittlungen der Einspruch erhebenden Parteien bzw. deren Vertreter - eine Gesimshöhe von 16,40 m aufweisen, sowie

B) die Gebäudehöhe der Stiege 9 an der Westseite 16,79 m beträgt, und

c) die Vertikalgliederung der Stiegen 8 und 9 im obersten Gebäudebereich so beschaffen ist, daß der dort vorhandene Gebäudeumriß über den gesetzlich zulässigen Umriß wesentlich hinausragt (2,15 m zu hoch)

werden als unbegründet abgewiesen.

lit. h) Der Einwand: ‚In Teilbereichen der geplanten Dachgeschoße sind Gebäudeteile geplant (Saunas, Duschen, Gemeinschaftsräume), welche über die max. Gesimshöhe von 16,00 m hinausragen'

wird als unbegründet abgewiesen.

lit. i) Die Einwände: ‚Weiters ragen Teile des Bauteiles 1 im Bereich der W-gasse und G-gasse über die Baufluchtlinie in den Vorgarten.

Dies widerspricht insoferne den maßgebenden Bebauungsbestimmungen, als diese Gebäudeteile über die festgesetzten Bau-fluchtlinien hinaus errichtet werden sollen (siehe § 5 Abs. 6 lit. e der BO) und ihre Ausführung auch mit der gärtnerischen Ausgestaltung der Grundflächen unvereinbar wäre (siehe § 5 Abs. 4 lit. p der BO).' sowie: ‚Hiezu darf bemerkt werden, daß selbst im Bereich von unwesentlichen Veränderungen von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen die Behörde insbesonders gemäß § 2 Abs. 5 der BO in formeller Hinsicht an die Vorschriften über die Erlassung von Flächenwidmungs- und Bebauungspläne gebunden ist.

Dies bedeutet jedoch, daß der Magistrat entsprechende Entwürfe auszuarbeiten hat.

Weiters kann nicht erkannt werden, welche öffentlichen Rücksichten oder Interessen für eine Genehmigung der Abweichung sprechen.'

werden als unbegründet abgewiesen.

lit. j) Die Einwände: ‚Niveauveränderungen von mehr als einem halben Meter sind nach § 60 Abs. 2 lit. g bewilligungspflichtig. Vorgesehen sind im Bereich zur Stiege 12 Abgrabungen von mehr als 3,00 m.

Die projektierte Ausführung führt jedoch schon im unverbauten Zustand der Liegenschaft der Beschwerdeführer für diese zu erheblichen Nachteilen.

1) Ein unbefestigter Einschnitt birgt bei mittlerer Frequenz starker Niederschläge die akute Gefahr des Abbrechens der entlang der Grundgrenze verlaufenden Gebäudekante.

2) Zusätzlich besteht für die Bepflanzung im grenznahen Grundstücksbereich durch die zwangsläufige Veränderung des Wasserhorizontes die drohende Gefahr der Austrocknung.'

werden als unbegründet abgewiesen.

lit. k) Die Einwände: ‚Wie schon in der letzten Bauverhandlung ausgeführt, kann die Belichtung von Aufenthaltsräumen im Erdgeschoß durch das ca. um 4,00 m zu hohe, an der Baufluchtlinie situierte Gebäude (Stiege 9) nicht bewerkstelligt werden. Die gesetzlich erlaubte Gebäudehöhe auf der EZ nn kann ebenfalls nicht erreicht werden, da durch vorsätzliches Eintiefen des Untergeschoßes - Fußbodenniveau 60,70 m über Wiener Null für Top 3, der gesetzlich zu garantierende Lichteinfall dies verwehrt.

Die diesem Verfahren bisher vorliegenden Nachweise lassen jedoch die Bestimmungen des § 78/2 der BO unberücksichtigt, welcher für Wohngebiete bei offener oder gekuppelter Bauweise den Lichteinfall unter einem Winkel von 30 Grad zwingend vorschreibt.

Diese Bestimmung mindert die Bebaubarkeit der Liegenschaft EZ nn mit einer jetzigen Bebaubarkeit von einer Gebäudehöhe von 10,50 m im Bereich der gesamten Gebäudefront der Stiegen 11 und 12 divergierend auf 6,10 m - 7,10 m herab.

Das bedeutet, da ein Dachgeschoßausbau ebenfalls nicht mehr möglich ist, nahezu die Halbierung der Bebaubarkeit der EZ nn. Auch aus diesen Gründen kann einer Geländeveränderung, wie dargestellt und eingereicht, nicht zugestimmt werden. Gleiches gilt für die massiven Eintiefungen der Stiege 9.

werden als unbegründet abgewiesen."

Die Entscheidung über die Einwendungen wurde sodann im einzelnen näher begründet.

Gegen diese Baubewilligung erhoben der Erstbeschwerdeführer, die Zweitbeschwerdeführerin und der Drittbeschwerdeführer in einem gemeinsamen Schriftsatz vom 30. September 1986, der Viertbeschwerdeführer in einem Schriftsatz vom 27. Oktober 1986 das Rechtsmittel der Berufung. Detailliert führten die Beschwerdeführer aus, aus welchen Gründen ihrer Meinung nach der erstinstanzliche Bescheid dem Gesetz widerspricht. Auf Grund der zunächst erhobenen Berufung nahm die Behörde erster Instanz in ihrem Vorlagebericht an die Bauoberbehörde von Wien vom 22. Oktober 1986 näher Stellung. Im Zuge des Berufungsverfahrens hat sodann ein Amtssachverständiger der Vermessungsabteilung des Wiener Magistrates zur Überprüfung der Einhaltung des zulässigen Gesamtvolumens durch ergänzende Berechnungen Stellung genommen. Er gelangte dabei zu dem Ergebnis, daß das Gesamtvolumen im Ausmaß von 123.838 m3 deutlich unter dem höchstzulässigen Ausmaß von 125.000 m3 zurückbleibe, wobei die Architektenprojekte im Bereich der Liegenschaft der Beschwerdeführer tatsächlich erheblich kleinere Volumen enthielten. Der Vorlagebericht sowie die ergänzende Stellungnahme des vermessungstechnischen Amtssachverständigen wurden den Beschwerdeführern zur Kenntnis gebracht, wobei die Beschwerdeführer in einer ergänzenden Äußerung vom 3. Dezember 1986 die Berechnung als richtig anerkannten. In dieser Stellungnahme wurde weiter auf den Vorlagebericht der Behörde erster Instanz eingegangen.

Da in der Folge die Bauoberbehörde für Wien über die Berufungen der Beschwerdeführer keine Entscheidung traf, erhoben diese in getrennten Schriftsätzen Säumnisbeschwerde an den Verwaltungsgerichtshof. Der Gerichtshof leitete gemäß § 35 Abs. 3 VwGG jeweils das Vorverfahren ein und stellte die Beschwerden der belangten Behörde mit dem Auftrag zu, gemäß § 36 Abs. 2 VwGG innerhalb der Frist von drei Monaten den versäumten Bescheid zu erlassen und eine Abschrift des Bescheides dem Verwaltungsgerichtshof vorzulegen oder anzugeben, warum eine Verletzung der Entscheidungspflicht nicht vorliegt. In der Folge legte die belangte Behörde die Verwaltungsakten vor, ohne auch nur zu behaupten, die Voraussetzungen für die erhobenen Säumnisbeschwerden seien nicht gegeben.

Der Verwaltungsgerichtshof hat zunächst beschlossen, die Beschwerden auf Grund des gegebenen persönlichen und sachlichen Zusammenhanges zur gemeinsamen Beratung und Beschlußfassung zu verbinden. Inhaltlich hat der Verwaltungsgerichtshof erwogen:

Zunächst ist davon auszugehen, daß die beschwerdeführenden Nachbarn einen Rechtsanspruch auf inhaltliche Erledigung ihrer Berufung besaßen, sodaß sie zu Recht nach Ablauf der sechsmonatigen Frist des § 27 VwGG Säumnisbeschwerde an den Verwaltungsgerichtshof erhoben haben. Da die Bauoberbehörde für Wien als belangte Behörde dem Auftrag des Verwaltungsgerichtshofes, innerhalb einer gemäß § 36 Abs. 2 VwGG eingeräumten Frist von drei Monaten den versäumten Bescheid zu erlassen, nicht nachgekommen ist, hatte der Verwaltungsgerichtshof gemäß § 42 Abs. 5 VwGG über die Berufung der Beschwerdeführer gegen den erstinstanzlichen Baubewilligungsbescheid zu erkennen.

Dem angefochtenen Bescheid liegt der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Plandokument Nr. 5626, beruhend auf dem Beschluß des Gemeinderates der Stadt Wien vom 30. Mai 1980, Pr.Zl. 1410/80, zugrunde. Im Zeitpunkt der Erlassung des Bescheides betreffend die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vom 20. November 1984 haftete diesem Plandokument nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes ein Kundmachungsmangel an, der allerdings seit 1. Jänner 1987 als geheilt anzusehen ist (vgl. das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 7. Oktober 1987, V 78, 79/87). Der Verwaltungsgerichtshof hatte daher zu prüfen, ob der Flächenwidmungs- und

Bebauungsplan Plandokument Nr. 5626, der seiner rechtlichen Natur nach eine Verordnung ist (vgl. § 1 Abs. 2 der Bauordnung für Wien), weiterhin Rechtswirksamkeit besitzt. Auf eine diesbezügliche Anfrage hat die Magistratsabteilung 21 des Wiener Magistrates bekanntgegeben, daß die Verordnung bisher nicht geändert wurde. Das Projekt der Wohnhausanlage soll aber nach derzeit angestellten Überlegungen nicht weiter verfolgt werden, doch müßten die Voraussetzungen für eine Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes erst erarbeitet werden, was innerhalb der nächsten sechs Monate erfolgen könnte. Da der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bisher nicht abgeändert worden ist, steht die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung für die anhängigen verwaltungsgerichtlichen Verfahren fest. Da die Stadt Wien ihren Antrag auf Erlassung eines Baubewilligungsbescheides nicht zurückgezogen hat, sind die in der Stellungnahme des Wiener Magistrates vom 29. Jänner 1988 angedeuteten Überlegungen, wonach das Projekt der Wohnhausanlage nicht weiter verfolgt werde, ohne rechtliche Bedeutung.

Der geltende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sieht für die zu verbauenden Grundflächen die Widmung „gemischtes Baugebiet (GB)“, die Festlegung von Strukturen (StrE3), eine Vorgartentiefe von 5 m und an der westlichen Grundgrenze des Bauplatzes durch Festlegung einer Fluchtlinie eine 5 m breite, grundsätzlich nicht verbaubare Fläche vor. Für das Strukturgebiet wurde die Festsetzung getroffen, daß der umbaubare Raum aus dem Produkt bebaubare Fläche (gemäß § 80 der Bauordnung für Wien) mal zulässige Gebäudehöhe (gemäß § 81 der Bauordnung für Wien) gebildet wird. Das höchstzulässige Ausmaß des umbaubaren Raumes wurde mit 125.000 m3 festgelegt. Die Gesimshöhen der Struktureinheit haben mindestens 2,5 m und maximal 16,0 m zu betragen. Gebäudeteile über die einzelnen angegebenen Maximalhöhen sind nicht zulässig (ausgenommen technische Aufbauten, wie Aufzugshäuschen etc.). Die Nutzung der Objekte darf nur gemäß § 6 Abs. 6 der Bauordnung für Wien erfolgen.

In diesem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wurde für die Liegenschaft der Beschwerdeführer die Widmung „Wohngebiet“, die offene oder gekuppelte Bauweise sowie die Bauklasse II belassen, wobei jedoch die Höhenbeschränkung von 11,0 m auf 10,5 m herabgesetzt wurde. Gegenüber dem zu verbauenden Bauplatz wurde durch eine Fluchtlinie ein 3 m breiter, grundsätzlich unverbaubarer Streifen festgesetzt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat keine Bedenken bezüglich der Gesetzmäßigkeit der Festlegungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, da schön bisher für den größten Teil der Grundflächen die Widmung „gemischtes Baugebiet“, die Bauklasse III und die geschlossene Bauweise festgesetzt waren. Soweit die Beschwerdeführer in ihren Einwendungen behauptet haben, daß auf städtebauliche Belange keine Rücksicht genommen worden sei und von einer Bewahrung des Charakters eines traditionellen Wiener Weinbaugebietes nicht gesprochen werden könne, sind diese Ausführungen im Hinblick auf die bisherigen Bestimmungen nicht zutreffend und gerade durch die Festlegung einer Struktureinheit sollte den planenden Architekten ein besonderes Ausmaß an Planungsfreiheit eingeräumt werden. Der Verwaltungsgerichtshof kann auch nicht finden, daß mit den angeführten Festlegungen gesetzwidrige Auswirkungen auf die Grundflächen der Beschwerdeführer verbunden wären. Es besteht daher keine Veranlassung zu einer Antragstellung an den Verfassungsgerichtshof nach Art. 139 B-VG.

Soweit im angefochtenen Bescheid die Einwendungen der Beschwerdeführer gegen das Plandokument im Hinblick auf den Verordnungscharakter des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes als unzulässig zurückgewiesen wurden, treffen daher die Ausführungen in der Begründung des angefochtenen Bescheides zu. Wenn in diesem Zusammenhang allerdings die Baubehörde erster Instanz die Auffassung vertreten hat, daß Einwendungen der Nachbarn betreffend die Bauplatzschaffung im Baubewilligungsverfahren nicht zu berücksichtigen seien, so hat sie hiebei übersehen, daß die Nachbarn im Baubewilligungsverfahren Einwendungen gegen die vorher erfolgte Bauplatzschaffung vorzubringen berechtigt sind, kommt ihnen doch im Abteilungsverfahren selbst gemäß § 134 Abs. 2 der Bauordnung für Wien regelmäßig Parteistellung nicht zu. Daß aber die Bauplatzgrenzen anders zu gestalten gewesen wären, haben die Beschwerdeführer gar nicht behauptet und eine solche Behauptung wäre im Hinblick auf die Festlegungen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan auch nicht berechtigt, wurden doch durch Baufluchtlinien zwischen den Grundstücken der Bauwerberin und der Beschwerdeführer grundsätzlich von jeder Verbauung freizuhaltende Grundstreifen festgelegt.

Zu den weiteren Ausführungen der Beschwerdeführer ist zunächst festzustellen, daß die Nachbarn nach der Bauordnung für Wien im Rahmen des baubehördlichen Bewilligungsverfahrens nur eine beschränkte Parteistellung besitzen, sodaß die Entscheidungsbefugnis der Berufungsbehörde bei Berufungen von Nachbarn auf jenen Themenkreis eingeschränkt ist, in dem den Nachbarn ein Mitspracherecht zusteht (vgl. das Erkenntnis eines

verstärkten Senates des Verwaltungsgerichtshofes vom 3. Dezember 1980, Slg. N.F. Nr. 10317/A). Nach § 134 Abs. 3 Satz 3 der Bauordnung für Wien, in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 18/1976, sind Eigentümer der benachbarten Liegenschaften dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre in diesem Gesetz festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berühren. Solche Rechte werden nach Satz 4 der genannten Gesetzesstelle 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. Unter diesem Gesichtspunkt waren die weiteren, rechtzeitig erhobenen Einwendungen der Beschwerdeführer auf ihre Berechtigung hin zu überprüfen.

Die Beschwerdeführer haben insbesondere eine Belästigung unzumutbaren Ausmaßes durch Lärm, üblen Geruch und Auspuffgase von der Garagenzufahrt zur vorgesehenen Tiefgarage geltend gemacht. Hiebei haben die Beschwerdeführer zutreffend erkannt, daß ihnen aus § 6 Abs. 1 des Wiener Garagengesetzes ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht zusteht. Nach dieser Bestimmung 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. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführer in der Berufung hat die Baubehörde erster Instanz zutreffend festgestellt, daß die festgesetzte Widmung im Sinne dieser Gesetzesstelle das im Flächenwidmungsplan vorgesehene gemischte Baugebiet ist, in dem Nachbarn grundsätzlich ein höheres Maß an Belästigung hinnehmen müssen als in einem Bereich mit der Widmung „Wohngebiet“. Es kommt entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführer nicht auf die tatsächliche Verwendung der Grundflächen zum Zwecke der Errichtung einer Wohnhausanlage an, sondern auf die im Flächenwidmungsplan festgesetzte Widmung, wobei die Festlegung eines Strukturgebietes in dieser Frage zu keiner anderen Auslegung des Gesetzes führen kann. In tatsächlicher Hinsicht hat nun die Bauwerberin im Hinblick auf die Anregung des technischen Amtssachverständigen der Umweltschutzabteilung des Wiener Magistrates ihr Projekt dahin geändert, daß die Garagenzufahrt nun nicht mehr entlang der Grundgrenze der Beschwerdeführer vorgesehen ist, sondern davon abgerückt wurde, wobei durch eine zusätzlich vorgesehene 2,50 m hohe Mauer und eine Überdachung der Zufahrt das Projekt zugunsten der Beschwerdeführer wesentlich verbessert wurde. Wenn hiebei der technische Amtssachverständige der Umweltschutzabteilung von Erfahrungswerten ausging, ohne konkrete Messungen an Ort und Stelle vorzunehmen, so hat die Behörde dadurch das Verfahren nicht mit einem Verfahrensmangel belastet. Es darf in diesem Zusammenhang nicht übersehen werden, daß im Wiener Stadtgebiet wiederholt Tiefgaragen errichtet worden sind, sodaß bereits konkrete Erfahrungen gesammelt werden konnten, die zeigen, daß bei entsprechender Anlage mit dem Betrieb einer solchen Tiefgarage keine unzumutbaren Belästigungen für die Nachbarschaft verbunden sind. Wenn die Beschwerdeführer darauf verweisen, daß ihre Liegenschaften im „Wohngebiet“ liegen, so ist festzustellen, daß im baubehördlichen Bewilligungsverfahren jene Widmung maßgebend ist, die der Flächenwidmungsplan für den zu bebauenden Bauplatz festgelegt hat. Auch der Hinweis, daß die Pflichtstellplätze auf die gesamte Struktureinheit zu verteilen seien, trifft mangels gesetzlicher Verpflichtung nicht zu, kann doch eine solche Verpflichtung den Abs. 1 und 2 des § 36 des Wiener Garagengesetzes nicht entnommen werden. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführer spricht auch § 5 Abs. 4 lit. m der Bauordnung für Wien nicht für ihren Standpunkt, weil in dieser Gesetzesstelle nur ganz allgemein festgelegt wird, daß im Bebauungsplan Beschränkungen der im festgesetzten Widmungsgebiet zulässigen Immissionen sowie der Ausschluß bestimmter Emissionserreger zur Minderung der Einwirkungen auf das Widmungsgebiet und auf Gebiete anderer Widmungen zum Zwecke der Erzielung und Gewährleistung einer den gesundheitlichen Rücksichten entsprechenden Stadtstruktur festgesetzt werden kann. Der Verwaltungsgerichtshof verkennt mit diesen Ausführungen keinesfalls, daß die im Verwaltungsverfahren eingeholten Gutachten eines technischen Amtssachverständigen und eines medizinischen Amtssachverständigen kurz gehalten sind, doch entspricht es den Lebenserfahrungen, daß in städtischen Wohngebieten Tiefgaragen durchaus üblich sind, wozu noch kommt, daß im konkreten Fall besondere Maßnahmen zur Hintanhaltung unzumutbarer Lärmimmissionen getroffen wurden. Der Verwaltungsgerichtshof hält daher das durchgeführte Ermittlungsverfahren für ausreichend, um darzutun, daß den Bestimmungen des § 6 Abs. 1 des Wiener Garagengesetzes Rechnung getragen worden ist. Auch die Einwendungen zu lit. b des angefochtenen Bescheides waren daher zu Recht als unbegründet abzuweisen.

Zu den weiteren Einwendungen der Beschwerdeführer ist festzustellen, daß Nachbarn zwar ein Recht auf die

Geltendmachung einer Überschreitung der ihnen zugekehrten Baufluchtlinien und der Gebäudehöhe der ihnen zugekehrten Fronten geltend machen können, nicht aber ganz allgemein die Überschreitung von Baufluchtlinien bzw. von Gebäudefronten auf anderen, von ihnen abseits gelegenen Stellen des Bauplatzes der Bauwerberin. Dies gilt insbesondere bezüglich der Ausführungen zur Ermittlung des umbauten Raumes bei den Stiegen 4 und 5, aber auch bei der Überragung der vorderen Baufluchtlinie im Bereich der Stiege 9. Darüber hinaus wurde im Zuge des Berufungsverfahrens noch vor der belangten Behörde eine entsprechende Kubaturberechnung vorgenommen, die die Beschwerdeführer, wie in der Sachverhaltsdarstellung erwähnt, als richtig anerkannt haben. Die diesbezüglichen Einwendungen in lit. c, d, e, f und g des angefochtenen Bescheides können daher eine Rechtswidrigkeit der erteilten Baubewilligung nicht erweisen.

Die Beschwerdeführer haben auch behauptet, daß die im Bereich ihrer Grundgrenze vorgesehene Stiege 9 der Wohnhausanlage die maximal zulässige Gebäudehöhe überrage. Zu diesen Einwendungen hat die Behörde erster Instanz in der Begründung ihres Bescheides ausgeführt, daß im Bereich der Stiege 9 generell die Gebäudehöhe im Bauplatzinneren vom gewachsenen Gelände unter 16 m liege. Durch Abgrabungen unter das gewachsene Gelände entstünden teilweise größere Fronthöhen als die statthafte Gebäudehöhe, doch sei dies zulässig, da durch die Festlegung der zulässigen Gebäudehöhe im Bebauungsplan aus stadtbildnerischen Gründen verhindert werden solle, daß Gebäude über ein gewünschtes Maß über das Gelände hinausragen. Dies sei bei Abgrabungen nicht der Fall und daher sei es auch rechtlich möglich, daß eine Fronthöhe die zulässige Gebäudehöhe überschreite. Die Kubatur dieser Gebäudeteile sei bei der Kubaturberechnung natürlich mitberücksichtigt worden. Die durchgeführten Geländeveränderungen seien in den Plänen dargestellt und somit mitbewilligt. In ihrem Vorlagebericht an die belangte Behörde räumte die Baubehörde erster Instanz ein, daß die Gebäudehöhe bei der Stiege 9 (südseitig), vom neuen Gelände gemessen, größer als 16 m sei, vom gewachsenen Gelände gemessen allerdings durchwegs kleiner. Die Gesimshöhe an der Westseite der Stiege 9 sei (vom gewachsenen Gelände gemessen) durchwegs kleiner als 16 m, der Lageplan sei im Zuge der Verhandlung korrigiert worden. Die Beschwerdeführer werfen der Baubehörde erster Instanz in ihrer Berufung vor, daß nicht von einer Gebäudehöhe gemäß § 81 der Bauordnung für Wien, sondern von den detaillierten Bebauungsvorschriften im Flächenwidmungsplan auszugehen sei, durch die die Gesimshöhe mit maximal 16 m begrenzt würde. In der Bauverhandlung vom 14. Mai 1986 sei zugegeben worden, daß die Attikaoberkante eine Höhe von 16,40 m aufweise, was bei der gegenständlichen attikaartigen Ausbildung des Gebäudegesimses die Gesimshöhe darstelle.

Mit diesem Vorbringen übersehen die Beschwerdeführer, daß die Gebäudehöhe grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 81 der Bauordnung für Wien zu bemessen ist, also auch dann, wenn, wie im vorliegenden Fall, für die Struktureinheit eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 16 m festgesetzt worden ist. In diesem Zusammenhang sei noch bemerkt, daß Grenzmaße für die zulässige Gebäudehöhe im Sinne des § 77 Abs. 4 lit. a der Bauordnung für Wien nicht zusätzlich im Bebauungsplan angeordnet wurden. Nach § 81 Abs. 2 der Bauordnung für Wien ist bei allen nicht an Baulinien, Straßenfluchtlinien oder Verkehrsfluchtlinien gelegenen Gebäuden die höchstzulässige Gebäudehöhe so zu berechnen, daß die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten nicht größer als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe sein darf; 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. Die der Dachform entsprechenden Giebelflächen bleiben bei der Bemessung der Gebäudehöhe außer Betracht. Daß diese gesetzlichen Bestimmungen nicht eingehalten wurden, haben die Beschwerdeführer aber gar nicht behauptet und die vorgelegten Unterlagen lassen auch erkennen, daß dies nicht der Fall ist. In diesem Zusammenhang sei noch bemerkt, daß entlang der Grundgrenze der Beschwerdeführer die Geländehöhe mehrmals kotiert wurde, sodaß die Geländeverhältnisse ausreichend deutlich zum Ausdruck kommen. Die Beschwerdeführer wurden daher in dem ihnen zustehenden Recht auf Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhe nicht verletzt.

Die Beschwerdeführer haben auch eingewendet, daß in Teilbereichen der geplanten Dachgeschoße Gebäudeteile (Saunas, Duschen, Gemeinschaftsräume) vorgesehen seien, welche die maximale Gesimshöhe von 16 m überragen. Diesen Einwendungen hat schon die Baubehörde erster Instanz in der Begründung des angefochtenen Bescheides zutreffend entgegengehalten, daß diese Räume innerhalb des gemäß § 81 der Bauordnung für Wien zulässigen Gebäudeumrisses liegen. Dies entspricht der Vorschrift des § 81 Abs. 4 der Bauordnung für Wien, nach der durch das Gebäude jener Umriß nicht überschritten werden darf, 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. Aber selbst dann, wenn die Bestimmungen des Bebauungsplanes, wonach Gebäudeteile über die einzelnen angegebenen Maximalhöhen nicht zulässig sind, einer Anwendung des § 81 Abs. 4 der Bauordnung für Wien entgegenstehen sollte, könnten die Beschwerdeführer daraus nicht eine Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes ableiten, weil sie durch die angeordnete Anlage diese Gebäudeteile in ihren Rechten nicht verletzt werden. Auch in dieser Beziehung wurden die Beschwerdeführer durch den angefochtenen Bescheid in ihren Rechten nicht verletzt.

Die Einwendungen betreffend Stiegen, die über die Baufluchtlinie hinausragen, wurden in der Berufung nicht mehr aufrechterhalten, weil ihnen, wie in der Berufung des Erstbeschwerdeführers, der Zweitbeschwerdeführerin und des Drittbeschwerdeführers ausgeführt wurde, anläßlich der Bauverhandlung am 14. Mai 1986 entsprochen worden ist.

Soweit die Beschwerdeführer darauf hinwiesen, daß es die Bebauungsvorschriften in der offenen Bauweise nicht gestatten würden, Gebäude, wie hier, in einem Abstand von der Nachbargrundgrenze von lediglich 6 m auszuführen, erweist sich die damit erhobene Einwendung als verspätet erhoben, weil eine solche Einwendung nicht Gegenstand des Vorbringens anläßlich der Verhandlung am 14. Mai 1986 war und früher erhobene Einwendungen bei dieser Verhandlung ausdrücklich zurückgezogen worden sind. Dem Verwaltungsgerichtshof war es daher verwehrt, auf die Frage der Berechtigung dieser Einwendung einzugehen.

Die Beschwerdeführer haben schließlich behauptet, daß durch die bewilligte Bauführung die Ausnützung ihres Bauplatzes wesentlich eingeschränkt worden sei. Sofern sie in diesem Zusammenhang auf den nach der Bauordnung für Wien erforderlichen Lichteinfall verweisen, ist festzustellen, daß nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes die gehörige Licht- und Luftversorgung eines Baues von der eigenen Liegenschaft gesichert sein muß und der Nachbar keinen Rechtsanspruch darauf erheben kann, daß durch eine Bauführung auf dem angrenzenden Bauplatz gegebene Licht- und Luftverhältnisse nicht verschlechtert werden (vgl. in diesem Sinn schon etwa das Erkenntnis vom 17. Dezember 1951, Slg. N.F. Nr. 2382/A). Im übrigen wurde durch die Festsetzung von Baufluchtlinien auf der zu verbauenden Liegenschaft dafür Vorsorge getroffen, daß von der zu verbauenden Liegenschaft Grundflächen bei der Berechnung des Lichteinfalles im Sinne des § 78 Abs. 3 der Bauordnung für Wien in Anspruch genommen werden können. Auch das in diese Richtung gehende Berufungsvorbringen der Beschwerdeführer vermag sohin eine andere Entscheidung nicht herbeizuführen.

Auf Grund der dargelegten Erwägungen erweisen sich die Berufungen als unbegründet, sodaß sie gemäß§ 66 Abs. 4 AVG 1950 abzuweisen waren.

Der Zuspruch von Aufwandersatz gründet sich im beantragten Umfang auf die §§ 47 ff VwGG sowie auf die Verordnung BGBl. Nr. 243/1985.

Wien, 21. Juni 1988

Schlagworte

Baubewilligung BauRallg6 Bauverfahren (siehe auch Behörden Vorstellung Nachbarrecht Diverses) Diverses BauRallg11/4 Bauverfahren (siehe auch Behörden Vorstellung Nachbarrecht Diverses) Parteien BauRallg11/1 Beweismittel Sachverständigenbeweis Besonderes Fachgebiet Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar Diverses BauRallg5/2 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1 Planung Widmung BauRallg3 Sachverhalt Sachverhaltsfeststellung Verfahrensmangel

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1988:1987050087.X00

Im RIS seit

15.10.2020

Zuletzt aktualisiert am

15.10.2020

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

© 2026 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at