

# TE Vwgh Erkenntnis 1997/4/29 96/05/0085

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 29.04.1997

## Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Wien;

L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;

L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;

L82000 Bauordnung;

L82009 Bauordnung Wien;

40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §8;

BauO Wr §134a lit a;

BauO Wr §134a lit c;

BauO Wr §134a;

BauO Wr §76 Abs10;

BauO Wr §79 Abs3;

BauO Wr §79 Abs4;

BauRallg;

## 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 Oberkommissärin Dr. Gritsch, über die Beschwerde 1. des W und weiteren 5 Beschwerdeführern, sämtliche in W, vertreten durch Dr. K, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 20. Februar 1995, Zl. MD-VfR - B XVIII - 34 bis 37/94, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: K in W, vertreten durch Dr. W, Rechtsanwalt in W), zu Recht erkannt:

## Spruch

Der angefochtene Bescheid wird, insoweit sich die Beschwerde gegen die mit dem angefochtenen Bescheid erteilte Baubewilligung für das "Haus 3" auf der Liegenschaft EZ. N115, Grundbuch 01514 Währing, richtet, wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben. Im übrigen wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

Die Bundeshauptstadt Wien hat den Beschwerdeführern insgesamt Aufwendungen in der Höhe von S 13.070,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

## Begründung

Die mitbeteiligte Bauwerberin ist Eigentümerin der neugeschaffenen Grundstücke Nr. n1 und n2/2 der Liegenschaft EZ. N115, Grundbuch 01514 Währing, A-Straße 112, für welche das Plandokument 6224 vom 22. Jänner 1993 gilt. Die Liegenschaft wird im Norden von der B-Straße und im Süden von der A-Straße begrenzt. Die Grundstücke der Liegenschaft EZ. N115 erstrecken sich von Süden nach Norden über eine Länge von rund 130 m ansteigend von 67,2 Wiener 0 bis 89,5 Wiener 0, (Höhendifferenz 22,3 m), bei einer Breite von rund 11 m (von der A-Straße aus gesehen verbreitert sich das Grundstück nach rund 45 m bis nach rund 80 m Richtung Osten auf rund 37 m; in der Folge soll daran die derzeit noch nicht bestehende öffentliche Verkehrsfläche C-Gasse anschließen, welche projektsgemäß von der B-Straße abzweigt und in einem Linksbogen nach Süden führen soll).

Die Beschwerdeführer sind Miteigentümer des Grundstückes Nr. n3/12 der Liegenschaft EZ. N462, Grundbuch 01514 Währing, auf welchem das Gebäude B-Straße 6 errichtet ist. Dieses Grundstück grenzt an der B-Straße im Osten an die Liegenschaft EZ. N115 der mitbeteiligten Partei über eine Länge von rund 37 m. Das Grundstück der Beschwerdeführer soll von der projektierten C-Gasse im Bogen an der West- und Südseite umschlossen werden.

Mit Eingabe vom 18. April 1994 beantragte die mitbeteiligte Partei die Erteilung der Baubewilligung für den Neubau einer Wohnhausanlage auf den vorbezeichneten Grundstücken der Liegenschaft EZ N115 unter Hinweis auf die bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen vom 13. Oktober 1993 für drei Wohnhäuser mit insgesamt 38 Wohnungen, einem Geschäft und zwei Tiefgaragen mit 27 Stellplätzen. Für das an der A-Straße projektierte Haus 1 (ein Geschäft, 10 Wohnungen) ordnet das Plandokument 6224 die Bauklasse II mit einer Höhenbeschränkung auf 10,5 m und geschlossene Bauweise an. Das Haus 2 ist auf der vorbeschriebenen Fläche südlich der geplanten C-Gasse vorgesehen. Für dieses gilt die Bauklasse II mit einer Höhenbeschränkung auf 10,5 m in offener oder gekuppelter Bauweise. Das Haus 3 (B-Straße 6a) soll an der B-Straße in einer Breite von 7,89 m und in einer Länge von rund 15,04 m an die östliche Grundstücksgrenze angebaut und von der westlichen Grundstücksgrenze (Grundstück Nr. n3/12 der Beschwerdeführer) 3 m entfernt sein. Für dieses Gebäude gilt ebenfalls die Bauklasse II mit einer Höhenbeschränkung auf 10,5 m und die gekuppelte Bauweise.

Die Beschwerdeführer wendeten - soweit für das Beschwerdeverfahren entscheidungserheblich - gegen das Bauvorhaben ein:

"Der Abstand der vorgesehenen Bauobjekte von der Nachbargrenze der Einschreiter beträgt nicht den für die Bauklasse II normierten Mindestabstand von 6 m bzw. 3 m und verstößt das eingereichte Bauprojekt daher gegen § 79 Abs. 3 BO für Wien; so ist beispielsweise die Errichtung von befestigten Terrassen und Stützmauern im Seitenabstand zu den Einschreitern vorgesehen, was auch dann verboten ist, wenn sich unter der Terrasse eine Garage befindet, die nach den baurechtlichen Vorschriften an dieser Stelle errichtet werden darf. ...

Gemäß § 76 Abs. 10 BO für Wien darf im Wohngebiet bei offener, bei offener oder gekuppelter, bei gekuppelter oder bei Gruppenbauweise das Ausmaß der bebauten Fläche nicht mehr als ein Drittel der Bauplatzfläche betragen; weiters darf die bebaute Fläche von Gebäuden in der Bauklasse II nicht mehr als 700 m<sup>2</sup> betragen, wobei bei der gekuppelten Bebauung diese Maximalfläche auf die beiden Bauplätze nach dem Verhältnis der Bauplatzflächen aufzuteilen ist.

Das gegenständliche Projekt verstößt sowohl gegen die Vorschriften der "Drittelfverbauung" als auch - unter Berücksichtigung der benachbarten Bauplätze bei der gekuppelten Bauweise - gegen die höchstzulässige Fläche der Gebäude von 700 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus werden auch sonstige Bestimmungen des § 76 leg. cit. über die Bauweise und Ausnützbarkeit der Bauplätze beim verfahrensgegenständlichen Bauprojekt nicht eingehalten, deren Konkretisierung sich die Einschreiter nach Gewährung der beantragten ordnungsgemäßen Einsichtnahme in die Pläne und sonstigen Unterlagen vorbehalten."

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 35, vom 16. August 1994 wurde die beantragte Baubewilligung unter Auflagen erteilt, die Einwendungen der Beschwerdeführer wurden jedoch als nicht begründet abgewiesen bzw. als unzulässig zurückgewiesen.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 20. Februar 1995 wurde u.a. die Berufung der Beschwerdeführer als unbegründet abgewiesen und "der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, daß die Wohnhausanlage nach Maßgabe der zum Bestandteil dieses Berufungsbescheides erklärten Pläne zu errichten ist".

In der Begründung führte die belangte Behörde aus, mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 64, vom 11. August 1994 sei die Abteilung der Grundstücke Nr. n1, n2/1, n2/2, n3/7 und n3/6, inneliegend der Liegenschaft EZ. N115, KG Währing, des Grundstückes Nr. n4/15, inneliegend der Liegenschaft EZ. N426, des Grundstückes Nr. n3/32, inneliegend der Liegenschaft EZ. N460, sowie der Grundstücke Nr. n4/13, n5/5 und n6, sämtliche inneliegend der Liegenschaft EZ. N645 desselben Grundbuches, nach den Teilungsplänen des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen Dipl.Ing. M vom 26. Juni 1993 auf die Bauplätze rot A, bestehend aus dem provisorischen Grundstück (Nr. n1) und rot B, bestehend aus dem provisorischen Grundstück (Nr. n2/2) und auf näher bezeichnete Verkehrsflächen bzw. vorbehaltene Verkehrsflächen einschließlich der im Teilungsplan mit dieser Abteilung vorgesehenen Ab- und Zuschreibungen gemäß § 13 Abs. 2 lit. b Bauordnung für Wien (BO) genehmigt worden. Aus dieser Grundabteilung im Zusammenhang mit den Einreichplänen ergebe sich, daß die Häuser 1 und 2 auf dem Bauplatz A, das Haus 3 auf dem Bauplatz B errichtet werden soll. Das Haus 1 soll hiebei nach dem obzitierten Bescheid betreffend die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen auf einer Fläche errichtet werden, für welche die geschlossene Bauweise vorgesehen sei, das Haus 2 auf einer Fläche, für welche die offene oder gekuppelte Bauweise vorgesehen sei, und das Haus 3 auf einer Fläche, auf welcher gekuppelt zu bauen sei. Jener Bereich, welcher auf Bauplatz A geschlossen zu bebauen sei, sei von jenem, für welchen die offene oder gekuppelte Bauweise vorgesehen sei, durch eine Grenzlinie getrennt. Da das Haus 2 auf einer Liegenschaftsfläche errichtet werden soll, für welche Wohngebiet der Bauklasse II, offene oder gekuppelte Bauweise vorgesehen sei, sei zunächst einmal im Sinne des ersten Satzes des § 76 Abs. 10 BO die sogenannte "Drittelpbebauung" einzuhalten. Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 16. Oktober 1990, Zl. 90/05/0039, ausgesprochen habe, sei Bezugsgröße für Bebauungsbeschränkungen der Bauplatz. Demzufolge seien für die Beurteilung der Einhaltung dieser "Drittelpbebauung" auch jene Teile des Bauplatzes A zur Beurteilung heranzuziehen, auf welchen geschlossen zu bauen sei. Schon die Planunterlagen ließen erkennen, daß unter Zugrundelegung der derzeitigen Rechtsprechung das Gebot der Einhaltung der "Drittelpbebauung" beachtet werde. Der Vollständigkeit halber sei darauf hinzuweisen, daß selbst bei Heranziehung der nur bis zur Grenzlinie reichenden Fläche, auf welcher das Haus 2 errichtet werden soll, diese Rechtsnorm eingehalten werde, wie den Einreichunterlagen zu entnehmen sei. Hinzu komme, daß das Haus 2 mit einer verbauten Fläche von 464,50 m<sup>2</sup> zusammen mit jenem Gebäude auf der Liegenschaft EZ. N112, KG Währing, an das gekuppelt werden soll, nicht mehr als 700 m<sup>2</sup> in Anspruch nehme. Das Haus 3, welches auf Bauplatz B zur Errichtung gelangen soll, weise lediglich eine verbaute Fläche von 136,49 m<sup>2</sup> auf, sodaß die nach dem Gesetz möglichen 150 m<sup>2</sup> gar nicht erreicht würden. Das Haus 3 überschreite die "Drittelpbebauung" nicht (Bauplatzfläche 518 m<sup>2</sup>). Die Nichteinhaltung des Abstandes zu den Nachbargrundgrenzen - wie von den Beschwerdeführern behauptet - könne sich nur auf das Haus 3 beziehen. Die Baufluchtlinien zur Liegenschaft der Beschwerdeführer würden durch das geplante Haus 3 nicht überragt, sodaß § 5 Abs. 6 lit. e BO, wonach Baufluchtlinien die Grenzen seien, über die mit einem Gebäude oder Gebäudeteil mit Ausnahme der gemäß § 84 BO zulässigen Vorbauten nicht vorgerückt werden dürfe, entsprochen werde. Den Beschwerdeführern sei zuzustehen, daß die Bestimmung des § 79 Abs. 3 BO, zufolge deren Abs. 4 auch in der gekuppelten Bauweise für alle Gebäudefronten gelte, die nicht an die Grundgrenze angebaut würden, nicht eingehalten werde; im gegenständlichen Falle dürfe jedoch nicht übersehen werden - darauf sei noch zu Punkt 4 der Berufungsausführungen einzugehen -, daß § 76 Abs. 10 BO an sich das Recht einräume, daß auf den in Rede stehenden Bauplatz eine bebaubare Fläche von mindestens 150 m<sup>2</sup> entfalle. So gesehen ergebe sich ein Spannungsverhältnis zwischen der Bestimmung des § 76 Abs. 10 letzter Satz BO und jener des § 79 Abs. 3 bzw. 4 leg. cit. Da der Verwaltungsgerichtshof in seiner ständigen Rechtsprechung davon ausgehe, daß die Grenzen der aus dem Grundrecht des Eigentums erfließenden Baufreiheit im Zweifel zugunsten dieser Freiheit zu ermitteln seien (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 21. Oktober 1968, Slg. Nr. 7.423/A), sei im Falle von miteinander konkurrierenden Gesetzesbestimmungen im Zweifel grundsätzlich jener für den Eigentümer und die Baufreiheit günstigeren Bestimmung der Vorzug zu geben. Da das Haus 3 nun selbst bei Ausnutzung der vorgegebenen Baufluchtlinien nur eine verbaute Fläche von 136,49 m<sup>2</sup> aufweise, erscheine der Berufungsbehörde auch bei Abwägung der Interessen der Beschwerdeführer im gegenständlichen Fall eine Verletzung ihrer subjektiv-öffentlichen Rechte nicht gegeben. Aus der Darstellung des Erdgeschoßes des Hauses 3 könne nicht ersehen werden, daß in die Abstandsfläche zu den Beschwerdeführern hin in unzulässiger Weise die Errichtung befestigter Terrassen oder Stützmauern vorgesehen sei. Insbesondere sei nicht erkennbar, daß solche in einem das unbedingt erforderliche überschreitende Ausmaß zur Errichtung gelangen sollten. Dadurch, daß die mitbeteiligte Bauwerberin nicht die Möglichkeit habe, das Haus 3 mit einer bebaubaren Fläche von mindestens 150 m<sup>2</sup> zu planen, könnten die Beschwerdeführer in keinem ihnen

zustehenden subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht verletzt sein. Dies gelte auch in bezug auf das Haus 2 hinsichtlich der Behauptung, die maximal zulässige bebaubare Fläche sei nicht auf die beiden Bauplätze nach dem Verhältnis der Bauplatzflächen aufgeteilt worden und die bebaute Fläche entspräche bei diesem Haus nicht der maximal (anteilig) bebaubaren Fläche. Jene Bestimmungen, auf deren Einhaltung die Beschwerdeführer einen Rechtsanspruch hätten - nämlich die sogenannte Dittelbebauung und die Einhaltung der maximal zulässigen verbauten Fläche von 700 m<sup>2</sup> -, würden durch das Bauvorhaben eingehalten. Entspräche das Verhältnis der zur Verfügung stehenden bebaubaren Fläche bei der gekuppelten Bebauung nicht der Bestimmung des § 76 Abs. 10 BO, so könnten dadurch nur Rechte der Bauwerberin bzw. der Eigentümer jener Liegenschaften betroffen sein, an deren Liegenschaftsgrenzen aneinandergebaut werden müsse. Die Beschwerdeführer fielen jedoch nicht unter diesen Personenkreis.

Die Beschwerdeführer erhoben gegen diesen Bescheid Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof. Der Verfassungsgerichtshof hat mit Beschuß vom 26. Februar 1996, B 1246/95-8, die Behandlung dieser Beschwerde abgelehnt und die Beschwerde dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung gemäß Art. 144 Abs. 3 B-VG abgetreten. Vor dem Verwaltungsgerichtshof erachten sich die Beschwerdeführer in dem Recht auf

"a) Einhaltung des § 79 Abs. 3 und 4 BO für Wien, wonach der Abstand von Bauobjekten von der Nachbargrenze für die Bauklasse II. mindestens 6 m bzw. 3 m betragen muß;

b) Einhaltung des § 76 Abs. 10 BO für Wien, wonach im Wohngebiet bei offener, offener oder gekuppelter, bei gekuppelter oder bei Gruppenbauweise die bebaute Fläche von Gebäuden in der Bauklasse II. nicht mehr als 700 m<sup>2</sup> betragen darf, wobei bei der gekuppelten Bebauung diese Maximalfläche auf die beiden Bauplätze nach dem Verhältnis der Bauplatzflächen aufzuteilen ist und auf dem kleineren Bauplatz eine bebaubare Fläche von mindestens 150 m<sup>2</sup> entfallen muß",

verletzt. Sie machen Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete - ebenso wie die mitbeteiligte Bauwerberin - eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 134 Abs. 3 der Bauordnung für Wien in der hier anzuwendenden Fassung der Novelle LGBl. Nr. 34/1992 (BO) sind im Baubewilligungsverfahren 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. Benachbarte Liegenschaften sind nach dieser Gesetzesstelle im Bauland jene, die mit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft eine gemeinsame Grenze haben oder nur durch Fahnen oder eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche von dieser Liegenschaft getrennt sind und im Falle einer Trennung durch eine öffentliche Verkehrsfläche der zu bebauenden Liegenschaft gegenüberliegen.

Gemäß § 134a leg. cit. werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, u.a. 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;

...

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

d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien.

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.

Gemäß Abs. 4 dieser Gesetzesstelle gelten in der gekuppelten, in der offenen oder gekuppelten und in der

Gruppenbauweise die Bestimmungen des Abs. 3 für alle jene Gebäudefronten, die nicht an die Grundgrenze angebaut werden.

Gemäß § 76 Abs. 10 leg. cit. darf im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet mit Ausnahme der Geschäftsviertel und Betriebsbaugebiete bei offener, bei offener oder gekuppelter, bei gekuppelter und bei der Gruppenbauweise das Ausmaß der bebauten Fläche nicht mehr als ein Drittel der Bauplatzfläche betragen. Außerdem darf die bebaute Fläche von Gebäuden in der Bauklasse II nicht mehr als 700 m<sup>2</sup> betragen. Bei gekuppelter Bebauung ist diese Fläche auf die beiden Bauplätze nach dem Verhältnis der Bauplatzflächen aufzuteilen, wobei aber auf den kleineren Bauplatz in der Bauklasse II eine bebaubare Fläche von mindestens 150 m<sup>2</sup> entfallen muß. Die bebaubare Fläche darf jedoch nicht mehr als ein Drittel der Fläche des Bauplatzes betragen.

Die Beschwerdeführer erblicken eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides in der Bewilligung des eingereichten Bauprojektes hinsichtlich des Hauses Nr. 3 deshalb, weil dieses Gebäude den Bestimmungen des § 79 Abs. 3 und 4 BO widerspreche. Der im § 79 Abs. 3 BO normierte Mindestabstand von 3 m dürfe eine Gebäudelänge von 15 m nicht überschreiten. Die belangte Behörde gehe selbst davon aus, daß ein Verstoß gegen die vorzitierten Gesetzesbestimmungen vorliege; sie nehme jedoch in rechtlich verfehlter Annahme eine Konkurrenz dieser Gesetzesbestimmungen zu § 76 Abs. 10 letzter Satz leg. cit. an. Mit dieser Rechtsansicht werde von der belangten Behörde § 79 Abs. 3 BO "weginterpretiert" und eine Gesetzesbestimmung willkürlich durch ein hiezu nicht befugtes Organ außer kraft gesetzt.

Den einen integrierenden Bestandteil des angefochtenen Baubewilligungsbescheides bildenden, das Haus 3 betreffenden Plänen (insbesondere den Grundrissen) ist zu entnehmen, daß das projektierte Gebäude 3 m an die westliche Grundstücksgrenze zum Grundstück der Beschwerdeführer in einer Länge von über 15 m (im ersten Stock 18,37 m) heranreicht.

Nach dem insoweit klaren Wortlaut des § 79 Abs. 3 und 4 BO muß in der gekuppelten Bauweise der Abstand der Gebäude von Nachbargrenzen in der Bauklasse II mindestens 6 m betragen. In der Bauklasse II darf aber ein Gebäude an die Nachbargrenze bis auf 3 m herangerückt werden; in diesem Fall darf jedoch die Gebäudetiefe höchstens 15 m betragen (vgl. hiezu die bei Geuder-Hauer, Wiener Bauvorschriften, 2. Auflage, wiedergegebenen Erläuternden Bemerkungen zu § 79 BO und Anmerkung 3 zu diesem Paragraphen, Seite 401). Das mit dem angefochtenen Bescheid baurechtlich bewilligte Haus 3 widerspricht somit § 79 Abs. 3 und 4 BO, weil plangemäß bei einem 3 m Seitenabstand eine Gebäudetiefe von über 15 m vorgesehen ist.

§ 79 Abs. 3 und 4 BO konkurrieren nicht mit § 76 Abs. 10 letzter Satz BO und stehen auch in keinem Spannungsverhältnis zueinander, wie dies von der Berufungsbehörde ausgeführt worden ist. Beide Regelungen sind im VIII. Abschnitt der BO unter der Überschrift "Bauliche Ausnützbarkeit der Bauplätze" geregelt. Im § 76 BO sind die Bauweisen und die Ausnützbarkeit der Bauplätze, im § 79 BO - soweit hier maßgeblich - die Abstandsflächen geregelt. Aus dem Regelungsinhalt beider Normen läßt sich zwar eine Überlagerung des Regelungszweckes nicht leugnen. Beide, die bauliche Ausnützbarkeit der Bauplätze regelnden Bestimmungen haben jedoch auch einen, von der jeweils anderen Norm unterschiedlichen Regelungszweck (§ 76 Abs. 10 BO will verstärkt die Zerstörung eines einheitlichen Stadt- und Landschaftsbildes durch zu große Gebäudekomplexe verhindern;

§ 79 Abs. 3 BO wiederum hat die Auflockerung der Bebauung auf den einzelnen Bauplätzen zur Hebung der Wohnqualität im Auge). Durch die Nichtausschöpfung des im § 76 Abs. 10 BO als zulässig festgesetzten Ausmaßes der bebaubaren Fläche kann aber keinesfalls die zwingende Regelung des § 79 Abs. 3 und 4 BO über die Einhaltung der Abstandsflächen ausgeschaltet werden. Die Anordnungen der §§ 76 Abs. 10 und 79 Abs. 3 BO sind von den Baubehörden im Baubewilligungsverfahren kumulativ anzuwenden und stehen nicht derart in Konkurrenz, daß etwa eine Vorschrift die Anwendung der anderen ausschließt oder eine Wahlmöglichkeit bestünde, die eine oder andere Norm zu verwirklichen (alternativer Eintritt der Rechtsfolgen). Die Berufung auf die aus dem Grundrecht des Eigentums erfließende "Baufreiheit" ist schon deshalb verfehlt, weil kein Zweifel besteht, daß eine Baubewilligung nur dann erteilt werden darf, wenn beide gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden.

Die bezüglich des bewilligten Hauses 3 infolge Verstoßes gegen § 79 Abs. 3 und 4 BO erkannte Rechtswidrigkeit der erteilten Baubewilligung führt aufgrund einer, von Nachbarn des Baubewilligungsverfahrens (§ 134 Abs. 3 BO) erhobenen, auf Art. 131 Abs. 1 Z. 1 B-VG gestützten Beschwerde nur dann zur Aufhebung des angefochtenen Bescheides führt, wenn die Beschwerdeführer durch ihn in ihren Rechten verletzt worden sind. Im baurechtlichen

Bewilligungsverfahren ist das Mitspracherecht der Nachbarn - von der rechtzeitigen Erhebung entsprechender Einwendungen abgesehen - nur insoweit gegeben, als den Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 3. Dezember 1980, Slg. Nr. 10.317/A, u.v.a.).

Bezüglich der in den baurechtlichen Vorschriften enthaltenen Abstandsvorschriften (Seitenabstände, Vorgärten, hintere Abstände, Baufluchlinien), also der Entfernungs vorschriften und der baulichen Ausnützbarkeit des Bauplatzes hat der Verwaltungsgerichtshof grundsätzlich das Bestehen subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte anerkannt (vgl. hiezu die bei Hauer, Der Nachbar im Baurecht, 4. Auflage, Seite 208 f und 216 f zusammengefaßte hg. Rechtsprechung), wobei im einzelnen nach der jeweils in Betracht kommenden Bauordnung geprüft werden muß, welche Maßnahmen der baulichen Nutzung ein Nachbarrecht begründen. Zu § 79 Abs. 3 BO hat der Verwaltungsgerichtshof ausgeführt (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 24. Jänner 1984, Zl. 83/05/0173, BauSlg. 178), daß den Nachbarn auf die Einhaltung dieser Bestimmung ein subjektiv-öffentliches Recht zusteht, da es sich hiebei um eine Abstandsvorschrift handelt, welche dem Zweck dient, daß das Gebäude von den Nachbargrenzen einen vor allem im Interesse der Belichtung und Belüftung ausreichenden Abstand einhält (vgl. hiezu auch das hg. Erkenntnis vom 24. April 1990, Zl. 89/05/0044). Im nunmehr neu geschaffenen § 134a BO sind die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte des Baubewilligungsverfahrens erschöpfend aufgezählt. Lit. a dieser Gesetzesstelle zählt die Bestimmungen über den Abstand eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu den Nachbargrundgrenzen ausdrücklich auf und orientiert sich somit an der bisherigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes. § 134a BO schränkt jedoch die Durchsetzbarkeit der taxativ aufgezählten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte durch die Tatbestandsvoraussetzung "sofern sie ihrem" (gemeint: dem Nachbarn) "Schutze dienen" ein. Dies bedeutet, daß trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter § 134a BO subsumierbare baurechtliche Vorschrift auf die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Beschwerdeführers dann nicht zu erkennen ist, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte des Beschwerdeführers nicht eingegriffen werden kann (siehe hiezu Hauer, Der Nachbar im Baurecht, a.a.O, Seite 214 im Zusammenhang mit der zur Gebäudehöhe referierten hg. Rechtsprechung und Anmerkung 2 in Geuder-Hauer, Wiener Bauvorschriften, 3. Auflage zu § 134a BO, Seite 637).

Wie oben bereits klargestellt, räumt § 79 Abs. 3 und 4 BO nunmehr im Zusammenhang mit § 134a lit. a leg. cit. dem Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Recht ein. Ob dieses subjektiv-öffentliche Recht im Einzelfall begründet ist, hat die Behörde im Lichte der Tatbestandsvoraussetzung des Eingriffes in subjektive Rechte des Nachbaren ("ihrem Schutze dienen") zu prüfen. Ausgehend davon, daß - wie oben ausgeführt - in Bezug auf Nachbarrechte der Zweck des § 79 Abs. 3 und 4 BO in erster Linie in der Wahrung des Interesses der Nachbarn an einem Höchstmaß an Lichteinfall, Besonnung und Luftzugang gelegen ist und sich dieser Zweck auch auf die Anordnung der maximalen Tiefe des in der Abstandsfläche zu errichtenden Gebäudes bezieht, wurden die Beschwerdeführer bei der gegebenen Sach- und Rechtslage dadurch in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt, daß die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid auch die Baubewilligung für das hier zu beurteilende "Haus 3" erteilt hat, obwohl seine Gebäudetiefe trotz des vorgesehenen Mindestabstandes von 3 m zur westlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück der Beschwerdeführer entgegen § 79 Abs. 3 und 4 BO 15 m überschreitet.

Eine weitere Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides erblicken die Beschwerdeführer darin, daß auf das Haus Nr. 3 entgegen § 79 Abs. 10 BO "bloß eine bebaubare Fläche von 136,49 m<sup>2</sup> und daher von weniger als 150 m<sup>2</sup>" entfalle.

Der Bauplatz, auf welchem das Haus 3 errichtet werden soll, ist 518 m<sup>2</sup> groß. Die im § 76 Abs. 10 BO für das Wohngebiet in gekuppelter Bauweise in der Bauklasse II vorgesehene "Drittelpbebauung" (maximale Zulässigkeit der Bebauung dieses Grundstückes) beträgt 172,66 m<sup>2</sup>. Die tatsächlich für das Haus 3 vorgesehene bebaute Fläche beträgt 136,49 m<sup>2</sup>. Aus den Bestimmungen über die Ausnützbarkeit der Bauplätze im Sinne des § 76 Abs. 10 BO erwachsen dem Nachbarn zwar subjektiv-öffentliche Rechte (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 19. September 1995, Zl. 93/05/0160); § 134a lit. c BO gewährt nunmehr ein solches subjektiv-öffentliches Recht ausdrücklich. In diesem Zusammenhang ist jedoch zu prüfen, welche Maßnahmen der baulichen Nutzung ein Nachbarrecht begründen. Insoweit § 76 Abs. 10 BO die Festlegung einer höchstzulässigen bebaubaren Fläche (durch "Drittelpbebauung" und Festlegung einer Quadratmeterhöchstzahl) anordnet, können hiedurch subjektiv-öffentliche Rechte der Beschwerdeführer berührt sein. Durch die Nichtausnutzung der bei der gekuppelten Bebauung in der Bauklasse II angeordneten Mindestquadratmeteranzahl für die bebaubare Fläche auf dem kleineren Bauplatz können jedoch die

Beschwerdeführer als Eigentümer der Nachbarliegenschaft, mit welcher nicht an der gemeinsamen Bauplatzgrenze aneinanderzubauen ist, schon auf Grund der Lage dieser Grundstücke zueinander in ihren subjektiven Rechten nicht berührt sein. Die Beschwerdeführer selbst vermögen nicht darzutun, inwiefern sie durch die tatsächlich zu bebauende Fläche von weniger als 150 m<sup>2</sup> in ihren subjektiven Rechten verletzt sein könnten.

Schließlich tragen die Beschwerdeführer vor, das Haus 2 verstöße deshalb gegen die Bestimmungen des § 76 Abs. 10 BO, weil die maximal zulässige Fläche von 700 m<sup>2</sup> nicht auf die beiden Bauplätze nach dem Verhältnis der Bauplatzflächen aufgeteilt würde und die bebaute Fläche des Hauses 2 nicht der maximal (anteilig) bebaubaren Fläche entspreche, sondern diese wesentlich übersteige. § 134 Abs. 3 BO stelle nicht auf das direkte Aneinandergrenzen der Liegenschaften, sondern darauf ab, daß ein im § 134a leg. cit. erschöpfend festgelegtes subjektiv-öffentliches Recht berührt werden könne. Bei den Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen handle es sich um ein solches Nachbarrecht und werde dieses den Beschwerdeführern zustehende Nachbarrecht jedenfalls berührt, da die Liegenschaften der Beschwerdeführer nur durch eine 5 m breite Straße (C-Gasse) vom Haus Nr. 2 getrennt seien und die übermäßige Ausnutzung der Bauplatzfläche, welche zu einer Vergrößerung des Bauobjektes und damit auch zu der optischen Beeinträchtigung der Nachbarn führe, jedenfalls das subjektiv-öffentliche Nachbarrecht der Beschwerdeführer gemäß § 134a lit. c BO berühre.

Daß aus den Bestimmungen über die Ausnützbarkeit der Bauplätze subjektiv-öffentliche Nachbarrechte erwachsen, wurde bereits klargelegt. Der Nachbar hat somit ein Recht darauf, daß entsprechend § 76 Abs. 10 BO das Ausmaß der bebauten Fläche nicht mehr als ein Drittel der Bauplatzfläche beträgt (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 19. September 1995, Zl. 93/05/0160). Dem Sinn der Regelung des zweiten und dritten Satzes des § 76 Abs. 10 BO widerspricht es auch nicht, wenn auf einem größeren Bauplatz mehrere Gebäude mit der höchstzulässigen bebauten Fläche errichtet werden, wenn die absolute Bebauungsbeschränkung des ersten Satzes dieser Gesetzesstelle hinsichtlich der maximalen Dittelbebauung eingehalten wird (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 26. Mai 1981, Slg. Nr. 10.469/A). Die Bezugsgröße für die Bebauungsbeschränkungen ist der Bauplatz (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 31. Mai 1980, Slg. Nr. 10.128/A). Mit der Einhaltung der "Dittelbebauung" und der im zweiten Satz dieser Gesetzesstelle angeordneten Maximalgröße der bebauten Fläche erschöpft sich aber das subjektiv-öffentliche Recht des Nachbarn auf Einhaltung der flächenmäßigen Ausnützbarkeit von Bauplätzen im Sinne des § 76 Abs. 10 BO. Die Anordnung des § 76 Abs. 10 dritter Satz BO, wonach bei gekuppelter Bebauung die bebaute Fläche auf die beiden Bauplätze nach dem Verhältnis der Bauplatzflächen aufzuteilen ist, wobei aber auf den kleineren Bauplatz in der Bauklasse I eine bebaubare Fläche von mindestens 100 m<sup>2</sup>, in der Bauklasse II eine bebaubare Fläche von mindestens 150 m<sup>2</sup> entfallen muß, in beiden Bauklassen jedoch die bebaubare Fläche nicht mehr als ein Drittel der Fläche des Bauplatzes betragen darf, berührt entsprechend der oben bereits dargelegten Zielsetzungen dieser Bestimmung (städtische Aspekte) subjektiv-öffentliche Rechte eines Nachbarn - soferne er nicht Eigentümer des Grundstückes ist, an das an der gemeinsamen Bauplatzgrenze aneinandergebaut werden muß - nur insoweit, als die bebaute Fläche der gekuppelten Bebauung in der Bauklasse I nicht größer als 470 m<sup>2</sup>, in der Bauklasse II nicht mehr als 700 m<sup>2</sup> und die bebaubare Fläche nicht mehr als ein Drittel der Fläche des Bauplatzes betragen darf. Die Anordnung im § 76 Abs. 10 dritter Satz BO, daß bei gekuppelter Bebauung die bebaute Fläche auf die beiden Bauplätze nach dem Verhältnis der Bauplatzflächen aufzuteilen ist, berührt daher bei Einhaltung der übrigen Voraussetzungen des § 76 Abs. 10 BO Rechte der Nachbarn, die nicht an der gemeinsamen Bauplatzgrenze aneinanderbauen müssen, nicht. Die Beschwerdeführer können daher durch das bewilligte Haus 2 in ihren auf § 76 Abs. 10 BO gestützten Rechten nicht verletzt sein.

Aus diesen Gründen war daher der angefochtene Bescheid, insoweit er sich auf die Bewilligung des Hauses 3 bezieht, gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes aufzuheben; im übrigen war jedoch die Beschwerde - da einer Trennbarkeit im vorliegenden Fall nichts entgegensteht - gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994, insbesondere § 50 VwGG. Die Abweisung des Mehrbegehrens betrifft nicht erforderlichen Stempelgebührenaufwand.

## **Schlagworte**

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Abstandsvorschriften BauRallg5/1/1

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1997:1996050085.X00

**Im RIS seit**

07.06.2001

**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)