

# TE Vwgh Erkenntnis 1996/10/15 94/05/0174

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 15.10.1996

## Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Wien;

L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;

L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;

L82000 Bauordnung;

L82009 Bauordnung Wien;

001 Verwaltungsrecht allgemein;

## Norm

BauO Wr §5 Abs6;

BauO Wr §60 Abs1 litc;

BauO Wr §70;

BauO Wr §79 Abs1;

BauO Wr §79 Abs6;

BauO Wr §81 Abs1;

BauO Wr §81 Abs2;

BauO Wr §81 Abs6;

BauO Wr §84 Abs2 litb;

BauO Wr §87 Abs7;

BauRallg;

VwRallg;

## 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 Oberkommissarin Dr. Gritsch, über die Beschwerde 1) des E, 2) des R, 3) des G, 4) der C, 5) der L, 6) des W, alle in W, vertreten durch Dr. H, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 20. Mai 1994, Zl. MD-VfR-B XVIII-11 und 12/94, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei:

D-Gesellschaft m.b.H. in W, vertreten durch Dr. M, Rechtsanwalt in W), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben (untereinander zu gleichen Teilen) der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- und der mitbeteiligten Partei in der Höhe von S 12.860,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Kostenmehrbegehren der mitbeteiligten Partei wird abgewiesen.

### **Begründung**

Das gegenständliche Bauvorhaben (ein Mehrfamilienhaus und ein Einfamilienhaus) soll auf den Grundstücken Nr. 554/296 und 554/49, EZ 387, Grundbuch X, mit der Anschrift Wien, H-Gasse 11, verwirklicht werden. Den Beschwerdeführern gehören benachbarte Liegenschaften, und zwar dem Erstbeschwerdeführer an der Westseite im hinteren Gartenbereich, wo das Einfamilienhaus verwirklicht werden soll; dem Zweitbeschwerdeführer an der Westseite im vorderen Gartenbereich an der H-Gasse (Top 13); dem Drittbeschwerdeführer an der Ostseite (H-Gasse 9); den Viertbis Sechstbeschwerdeführern die an der H-Gasse nordseits gegenüberliegenden Liegenschaften.

Am 17. März 1992 beantragte die "N-Ges.m.b.H." unter Vorlage der Baupläne, von Grundbuchsabschriften, der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen, der Baubeschreibung, einer Kubaturberechnung und einer Ermittlung der bebauten Fläche die Erteilung der Baubewilligung für beide Wohnhäuser; seit der Verhandlung vom 5. April 1993 ist die Mitbeteiligte als Bauwerberin aufgetreten.

In der Verhandlung vom 5. April 1993 wurde das Bauvorhaben wie folgt beschrieben: Aufgrund der mit Bescheid der Magistratsabteilung 37/V vom 28. März 1991 bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen soll ein Wohnhaus (Haus 1) mit einem Kellergeschoß, Erdgeschoß, erster Stock, erstes und zweites Dachgeschoß mit acht Wohnungen und einem Büro errichtet werden. Weiters ist ein Einfamilienhaus (Haus 2) vorgesehen. Sechs Pflichtstellplätze und drei weitere Stellplätze werden in einer Tiefgarage geschaffen.

Die Beschwerdeführer haben teils schriftlich, teils mündlich bei den Verhandlungen eine Reihe von Einwendungen erhoben. Es wurde von ihnen gerügt, daß Pläne fehlten, vorgelegte Pläne unvollständig und Projektsänderungen nicht berücksichtigt seien bzw. Eintragungen in Pläne erst in der Verhandlung erfolgten, sodaß den Beschwerdeführern die Möglichkeit einer Stellungnahme verwehrt worden sei.

Die zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m werde bei weitem überschritten; vom Gehsteigniveau bis zur Firstkante betrage die Höhe 16 m. Die tatsächliche Gebäudehöhe werde durch Aufschüttungen kaschiert, wobei Geländeänderungen nicht dargestellt würden. Zum gewachsenen Gelände bestehe ein Höhenunterschied von 1,5 m. Auch liege die Fußbodenhöhe im zweiten Dachgeschoß über der für die zulässige Gebäudehöhe maßgeblichen Ebene. Die große Dachfläche beeinträchtige die Belichtung der Anrainerwohnhäuser. Die Räumlichkeiten im zweiten Dachgeschoß wiesen nur eine Scheinwidmung auf; sie seien in Wahrheit Aufenthaltsräume. Gerügt wurde weiters die exzessive Schaffung von Dachgauben. An der Nordseite würde mit Erkern, gedeckten Eingängen und Freitreppen das im Gesetz vorgesehene erforderliche Mindestmaß überschritten und durch diese Bauteile eine Überschreitung der Drittelbebauung herbeigeführt werden. Die 4 m lange Freitreppe an der Westseite entspreche nicht dem § 84 Abs. 2 BauO für Wien. Die an der Ostseite befindliche 14,6 m lange und 3 m breite Garageneinfahrt, der 36 m lange Weg (zum Haus 2) und die Stützmauer widersprächen § 79 Abs. 6 BauO für Wien. Durch die großflächigen Untergeschoße würden die unterirdischen Wasserströme beeinflusst; auch die Stützmauer verhindere den Hangwasserabfluß auf benachbarte Grundstücke. Durch den Zuluftschacht für die Garagenumluft und zufolge der zu steilen und zu schmalen Rampe seien Geruchs- und Lärmbelästigungen zu befürchten.

Hinsichtlich des zuletzt beschriebenen Einwandes holte die Baubehörde erster Instanz Gutachten des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 22 - Umweltschutz, und des Bezirksgesundheitsamtes für den 18. Bezirk ein. Danach halte sich der geplante Garagenbau an das ortsübliche Maß, sodaß weder eine nennenswerte Lärmbelästigung noch eine Belästigung der Nachbarschaft durch Luftschadstoffe zu erwarten sei.

Mit Bescheid vom 24. Februar 1994 bewilligte der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen die oben beschriebene Bauführung unter Vorschreibung von Auflagen. Die Einwendungen der Beschwerdeführer wurden teils ab-, teils zurückgewiesen. Eine Reihe von Einwendungen seien durch die Planänderungen überholt; geringfügige Planänderungen in der Verhandlung könnten Anrainerrechte nicht berühren. Die Gebäudehöhe sei nachgewiesen worden; dem seien die Anrainer nicht konkret auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten. Die jeweils vier Dachgauben pro Front würden, da es sich um Einzelfenster handle und diese

keine übermäßige Größe aufwiesen, keine annähernde Frontähnlichkeit darstellen. Im zweiten Dachgeschoß seien keine Zimmer vorgesehen, weshalb § 87 Abs. 7 BauO für Wien keine Anwendung finde. Die bebaute Fläche betrage für das Haus 1 469,64 m<sup>2</sup> und für das Haus 2 92,16 m<sup>2</sup>, somit 561,80 m<sup>2</sup>. Das sei kleiner als ein Drittel von 1690 m<sup>2</sup> = 563,33 m<sup>2</sup>. Die beiden Stiegen im Zuge des Weges in der östlichen Abstandsfläche stellten keine Freitreppen dar, weil sie der Überwindung des dem natürlichen Gelände entsprechenden Höhenunterschiedes im Freigelände dienten. Mit einer Breite von 1,5 m werde das unbedingt notwendige Ausmaß nicht überschritten. Die Behörde hege keinen Zweifel an dem von Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen Dipl.-Ing. S. verfaßten Lage- und Höhenplan. Eingriffe in den Grundwasserhaushalt seien dem Zivilrecht zuzuordnen. Die Errichtung von zwei Dachgeschoßen widerspreche nicht den Bebauungsbestimmungen, weil diese keine Geschößzahlen festlegen. Die Bemessung der Gebäudehöhe vom Gehsteigniveau erfolge nicht bei Gebäuden, die nicht an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie errichtet werden. Das Bauansuchen sei innerhalb der Gültigkeitsdauer der bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen eingebracht worden. Die Gebäudehöhe werde eingehalten, weil laut vorliegenden Berechnungen der Gebäudeabschluß Haus 1 bei der Kote 142,04 m somit 7,27 m über der fiktiven Basis von 135,40 m, bezogen auf das künftige Gelände, und 7,38 m bezogen auf Kote 135,22 m, gerechnet aus dem vorhandenen Gelände, betrage. Beim Haus 2 betrage die Gebäudehöhe 6,46 m, bezogen auf künftiges Gelände, und 6,45 m, bezogen auf bestehendes Gelände.

In ihrer dagegen erstatteten Berufung wiederholten und verdeutlichten die Beschwerdeführer ihre schon im erstinstanzlichen Verfahren erhobenen Einwendungen. Sie schlossen zum Einwand, daß dem Gebot der Drittelverbauung widersprochen worden sei, eine Berechnung an, wonach zunächst das Grundstück nicht 1690 m<sup>2</sup>, sondern 1688,60 m<sup>2</sup> groß sei. Nach ihren Berechnungen sei durch das Haus 1 eine Fläche von 476,22 m<sup>2</sup>, durch das Haus 2 eine Fläche von 95,09 m<sup>2</sup> verbaut; dazu rechneten sie noch eine Loggia im Erdgeschoß des Hauses 2 von 7,06 m<sup>2</sup> und Balkone im ersten Obergeschoß des Hauses 1 von zweimal 21,70 m<sup>2</sup> und Balkone im ersten Dachgeschoß des Hauses 1 von zweimal 17,08 m<sup>2</sup>, sodaß sie zu einer bebauten Fläche von 655,93 m<sup>2</sup> gelangten (obwohl nach ihrer Berechnung nur 562,86 m<sup>2</sup> verbaut werden dürften). Weiters legten sie Prospektmaterial zum Fassadendämmsystem "Tekalan" zum Beweis ihrer Behauptung vor, daß bei Berechnung der zulässig bebaubaren Fläche nicht berücksichtigt wurde, daß ein spezielles Dämmsystem dieser Marke verwendet wurde, welches offensichtlich unrichtigerweise nicht in die Berechnung der Mauerstärke einbezogen wurde. Einige Flächen seien in der Fassadenabwicklung nicht berücksichtigt worden; die Beschwerdeführer schlossen der Berufung eine Gegenberechnung an, welche letztlich eine Gebäudehöhe von 7,51 m anstelle der erlaubten 7,5 m ergab.

Dieser Berufung gab die belangte Behörde mit der Maßgabe keine Folge, daß die Absprüche über verfahrensrechtliche Einwendungen im Spruch des erstinstanzlichen Bescheides zu entfallen haben.

Hinsichtlich der Lärmbelästigung durch die Einfahrt zur Tiefgarage verwies die belangte Behörde darauf, daß aufgrund der eingeholten Sachverständigengutachten mit einer das Widmungsmaß übersteigenden Belästigung nicht zu rechnen sei. Entsprechend § 4 Abs. 3 Wiener Garagengesetz müssen neun Stellplätze für neun Wohneinheiten als erforderlich angesehen werden; außerdem könne nur der Drittbeschwerdeführer durch Emissionen aus der Tiefgarage betroffen sein.

Zu den behaupteten Mängeln der vorgelegten Pläne führte die belangte Behörde aus, die Pläne seien nicht mit solchen Mängeln behaftet, daß die Nachbarn außerstande gesetzt gewesen wären, ihre ihnen durch die Bauordnung für Wien eingeräumten Rechte wahrzunehmen. Schon das umfangreiche Berufungsvorbringen lasse den gegenteiligen Schluß zu. Auch seien Abänderungen von Planunterlagen während der Verhandlung möglich, wobei im gegenständlichen Fall durch die projektierten Rauchfänge subjektiv öffentliche Nachbarrechte nicht verletzt werden können. Die Abstandsvorschrift des § 114 Abs. 4 BauO für Wien sei durch alle Rauch- und Abgasfänge erfüllt. Der Lage- und Höhenplan C 1 enthalte alle gemäß § 64 Abs. 1 lit. a BauO für Wien erforderlichen Angaben. Ein "Geometerplan" werde vom Gesetz nicht gefordert.

Hinsichtlich der Beurteilung der zulässigen Gebäudehöhe verwies die belangte Behörde darauf, daß der Begriff des anschließenden Geländes nicht einschränkend im Sinne des anschließenden "gewachsenen" Geländes zu verstehen sei, sondern es sich um jenes Gelände handle, wie es nach dem Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Bauführung vorhanden sein werde. Davon bliebe allerdings die Bewilligungspflicht von Veränderungen der Höhenlage einer Grundfläche unberührt. Selbst wenn die Berechnung der Beschwerdeführer, wonach die "abgewinkelte" Gebäudehöhe 7,51 m<sup>2</sup> betrage, zutreffe, werde § 81 Abs. 2 BauO für Wien nicht verletzt, weil an keiner Front der zu errichtenden

Gebäude eine Höhe von 10,5 m erreicht werde. Es entspreche auch nicht den Tatsachen, die Gebäudehöhe werde nur durch eine Fehldarstellung der Geländekoten erreicht. Ein Vergleich von Straßen- und Vorgartenniveau auf dem Lageplan C 1 zeige, daß der Vorgartenbereich mit dem anschließenden Straßenniveau auf gleicher Höhe gegeben sei. Jedenfalls könne den Einreichunterlagen, wenn man die Kotenangaben des im Lageplan ausgewiesenen Geländes mit jenen der zu errichtenden Gebäude vergleicht, nicht entnommen werden, daß in einer für die Nachbarn unzulässigen Weise Geländeänderungen vorgenommen würden.

§ 6 Abs. 6 BauO für Wien enthalte keine Regelung, durch wieviele Dachgauben der Gebäudeumriß überschritten und inwieweit durch jede einzelne Dachgaube der zulässige Gebäudeumriß überschritten werden dürfe. Die in den Plänen C 6 und C 7 ausgewiesenen Dachgauben machten im vorliegenden Fall nicht den Eindruck einer geschlossenen Front.

Dem Nachbarn stehe kein Rechtsanspruch darauf zu, daß innerhalb eines zulässigen Gebäudeumrisses nur eine bestimmte Anzahl von Geschoßen untergebracht werden dürfe. Auch durch das zweite Dachgeschoß werde der zulässige Gebäudeumriß im vorliegenden Fall nicht überschritten. Ob die dort geplanten Räume widmungswidrig verwendet würden, könne im Rahmen eines Projektbewilligungsverfahrens nicht geprüft werden.

Die Stiegen am Verbindungsweg zum Haus 2, von denen nur der Drittbeschwerdeführer betroffen sein könnte, seien keine Freitreppen. Der bloß 1,5 m breite Weg müsse im Lichte des § 79 Abs. 6 BauO für Wien als zulässig (weil unbedingt erforderlich) angesehen werden.

Dem Gebot der Drittelbebauung werde entsprochen, weil sich für das Haus 1 eine bebaute Fläche von 469,64 m<sup>2</sup>, für das Haus 2 von 92,16 m<sup>2</sup> ergäbe. Keines der Gebäude überschreite daher eine bebaute Fläche von 470 m<sup>2</sup> und die Summe von 561,80 m<sup>2</sup> auch nicht das Gebot der Drittelbebauung, weil, ausgehend von der aus dem Grundbuchsatzug ermittelten Liegenschaftgröße von 1690 m<sup>2</sup>, 563,33 m<sup>2</sup> verbaut werden dürfen. Die vom Bauprojekt erfaßten Vorbauten, wie Erker, Balkone Türvorbauten nähmen nicht mehr als ein Drittel der jeweils betroffenen Gebäudefront in Anspruch und es würden auch die maximalen Ausladungsbestimmungen des § 84 Abs. 2 lit. a und b BauO für Wien eingehalten werden. Die Schauseitenverkleidung bestehe aus einem Fassadendämmsystem in einer Dicke von 50 mm und 2 cm dickem Fassadenputz, weshalb das gemäß § 83 Abs. 1 lit. c BauO für Wien zulässige Ausmaß von 7 cm nicht überschritten werde.

Schließlich verwies die Berufungsbehörde zu den in der Berufung gerügten Mängeln des erstinstanzlichen Verfahrens darauf, daß solche Mängel im Berufungsverfahren durch die mit der Berufung gegebene Möglichkeit der Stellungnahme saniert werden können.

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde, mit welcher Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften und Rechtswidrigkeit des Inhaltes des angefochtenen Bescheides geltend gemacht wird. Die Beschwerdeführer erachten sich in ihrem Recht auf Stattgebung der Berufung verletzt, insbesondere in ihren Nachbarrechten nach der Bauordnung für Wien sowie in ihrem Recht auf Durchführung eines gesetzmäßigen Verfahrens.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete - ebenso wie die mitbeteiligte Bauwerberin - eine Gegenschrift. Auch die dazu nicht aufgeforderte Grundeigentümerin übermittelte einen mit "Gegenschrift" bezeichneten Schriftsatz.

Die Beschwerdeführer nahmen zu den Gegenschriften unter Vorlage von Fotos, die das aktuelle Baugeschehen dokumentierten, Stellung. In einem weiteren, beim Verwaltungsgerichtshof am 22. März 1995 eingelangten Schriftsatz verwiesen die Beschwerdeführer auf den Beschluß des Verfassungsgerichtshofes vom 10. bzw. 12. Oktober 1994, wonach geprüft werde, ob der § 1 der Bauordnung für Wien den Bestimmungen des B-VG entspreche. Allerdings hat der Verfassungsgerichtshof schon mit Erkenntnis vom 2. März 1995, G 289/94 u.a., § 1 der Bauordnung für Wien aufgehoben.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Zu den umfangreichen Ausführungen zum Beschwerdepunkt der Verletzung von Verfahrensvorschriften ist vorweg darauf zu verweisen, daß die belangte Behörde mit dem angefochtenen Bescheid die erteilte Baubewilligung "nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen" bestätigte, daß also das Vorhaben bewilligt wurde, welches in den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen C 1 bis C 9 dokumentiert ist. Nicht bewilligt wurden hingegen jene früheren Pläne, welche die Beschwerdeführerin mit ihrer Beschwerde vorgelegt hat. Da die belangte

Behörde in ihrer Berufungsentscheidung den Beschwerdeführern nicht Präklusion entgegengehalten hat, kommt es auf Planänderungen bzw. unzureichende Informationsmöglichkeiten über den Inhalt von Plänen nicht mehr an, da an der Identität des Bauvorhabens kein Zweifel besteht. Anlässlich der Berufung waren die Beschwerdeführer auch nach ihrem eigenen Vorbringen nicht gehindert, alles vorzubringen, was bei projektgemäßer Ausführung nach Maßgabe der genehmigten Pläne geeignet war, in ihre subjektiv-öffentlichen Rechte einzugreifen.

Erst in ihrer Stellungnahme zu den Gegenschriften haben sich die Beschwerdeführer mit jenem Verfahrensstand auseinandergesetzt, wie er schon im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung gegeben war. Die Beschwerdeführer qualifizieren die vorgenommenen Verringerungen der Balkonflächen, die zu den in den genehmigten Plänen ersichtlichen Ausmaßen führten, als "Manipulation", ohne darzulegen, inwieweit durch diese Reduktionen in ihre Rechte eingegriffen werde. Wenn in der Stellungnahme zur Gegenschrift gerügt wird, die Darstellung bestimmter Balkone im genehmigten Plan lasse eine Überprüfung (offenbar im Hinblick auf § 83 Abs. 2 lit. f BauO für Wien) nicht zu, ist dem zu erwidern, daß sich aus der kotierten Innenbreite von 1,45 m, der im Plan angegebenen Innenfläche von 3,48 m<sup>2</sup> und der Wandstärke von jeweils 5 cm unschwer die Außenlänge dieser Balkone ermitteln läßt.

Die Beschwerdeführer bekämpfen die von der Baubehörde aus dem Grundbuchsauszug entnommene Grundstücksgröße von 1690 m<sup>2</sup> und stellen dem ein von ihnen ermitteltes Ausmaß von 1688,60 m<sup>2</sup> entgegen. Abgesehen davon, daß das von den Behörden ermittelte Gesamtausmaß der bebauten Flächen von 561,80 m<sup>2</sup> (das ist nicht etwa nur die durch das Haus 1 bebaute Fläche, wie dies die Beschwerdeführer in der Stellungnahme zur Gegenschrift fälschlich darzulegen versuchen) mit der geringeren Grundstücksgröße in Einklang zu bringen wäre (ein Drittel = 562,86 m<sup>2</sup>), ist nicht einsichtig, wie die Beschwerdeführer die Grundstücksgröße ermittelt haben. Nach dem vorliegenden Lage- und Höhenplan beträgt die Länge des Grundstückes an der Straßenflucht 34,65 m und nicht 34,62 m, wie die Beschwerdeführer dies in der Anlage 1 zur Berufung ohne nähere Begründung behauptet haben. Allein dies ergibt schon eine Differenz von 0,96 m<sup>2</sup>.

Die belangte Behörde ermittelte das Ausmaß der bebauten Flächen mit 469,64 m<sup>2</sup> für das Haus 1 und 92,16 m<sup>2</sup> für das Haus 2. In der Berufung gelangten die Beschwerdeführer zu größeren Ausmaßen, weil sie nicht bewilligte Balkonflächen dazurechneten; nunmehr (Beilage 3 zur Beschwerde) rechnen sie auch noch nicht bewilligte Fassadenstärken hinzu. All dies ist aber nicht geeignet, die behördlich festgestellten Ausmaße in Zweifel zu ziehen, zumal im Baubewilligungsverfahren nur das eingereichte Projekt maßgeblich ist.

Auch im Zusammenhang mit den behaupteten Geländeänderungen sind keine Verfahrensverstöße erkennbar. Entsprechend dem fallenden Geländeverlauf an der H-gasse (135,63 m - jeweils über Wiener Null - an der nord-westlichen, 132,62 m an der nord-östlichen Grundstücksecke) weist auch das Vorhaben, welches jeweils einen Seitenabstand von 6 m einhält und über die Vorgartentiefe von 5 m zurückgerückt ist, an der Nordfront ein Gefälle von 135,9 m auf 133,70 m auf. Die Ostansicht im Plan 8 - Ermittlung der Wandhöhen - vom staatlich befugten und beeideten Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen Dipl.-Ing. Alfred S. gibt den gewachsenen Boden gerade auch im Bereich der Fläche F 10 (nord-östliche Ecke) mit 133,69 m, den Kellerboden mit 133,07 m wieder. Welche Pläne des "Altbestandes" dazu in Widerspruch stehen, lassen die Beschwerdeführer offen; den bewilligten Plänen kann jedenfalls kein Hinweis auf bewilligungspflichtige Geländeänderungen (von angeblich 2 m - 3 m) entnommen werden.

Hinsichtlich der behaupteten Mängel im Tatsachenbereich bei Ermittlung der Gebäudehöhe (Nichtberücksichtigung gewisser Fassadenteile) erübrigt sich eine weitere Erörterung, weil die belangte Behörde bei ihrer rechtlichen Beurteilung auf das von den Beschwerdeführern angebotene Abwicklungsergebnis (7,51 m Gebäudehöhe) abgestellt hat.

Was schließlich die den Beschwerdeführern nicht gesondert zugestellten Gutachten zu Schall- und Schadstoffmissionen betrifft, wurden sie in ihrem Recht auf Gehör schon deshalb nicht verletzt, weil diese Gutachten in der Verhandlung, zu der alle Beschwerdeführer geladen waren, erörtert wurden.

Zum Beschwerdegrund der Rechtswidrigkeit des Inhaltes:

Gemäß Art. IV der Bauordnungsnovelle, LGBl. Nr. 34/1992, ist für das vorliegende, vor dem 1. Oktober 1992 eingeleitete Bauverfahren die Bauordnung für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 37/1991 (im folgenden: BO) anzuwenden. Gemäß § 134 Abs. 3 dritter Satz BO sind die Eigentümer (Miteigentümer) der benachbarten Liegenschaften dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre in diesem Gesetz

festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berühren. Solche Rechte werden durch jene Bestimmungen begründet, die dem Schutz der Nachbarn dienen; hierzu 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.

Gemäß § 81 Abs. 1 BO gilt bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m als Gebäudehöhe der lotrechten Abstand von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwandfläche der Straßenfront ohne Berücksichtigung vorspringender Gebäudeteile wie Gesimse, Erker u. ä., mit der Oberfläche des Daches; nicht raumbildende Gebäudeteile und raumbildende Dachaufbauten gemäß Abs. 6 bleiben dabei außer Betracht. Ist die festgesetzte Höhenlage der Verkehrsfläche längs der Straßenfront nicht einheitlich, so ist der Bemessung der Gebäudehöhe das arithmetische Mittel der Höhenlagen an den Endpunkten der Front zugrunde zu legen. Ist bei Straßenfronten von mehr als 30 m Länge der Unterschied zwischen den festgesetzten Höhenlagen der Verkehrsfläche an den Endpunkten der Front größer als 3 m, so ist das Gebäude an der Straßenfront so zu gliedern, daß der Unterschied zwischen den Höhenlagen der Verkehrsflächen an den Endpunkten der Gebäudeabschnitte nicht mehr als 3 m beträgt; die Gebäudehöhe ist für jeden Gebäudeabschnitt gesondert zu bemessen. Der oberste Abschluß aller anderen Fronten darf den der Straßenfront nicht überschreiten, doch bleiben die der Dachform entsprechenden Giebelflächen außer Betracht.

Nach Abs. 2 dieser Bestimmung darf bei den über eine Gebäudetiefe von 15 m hinausragenden Teilen von Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie sowie bei allen nicht an diesen Fluchtlinien gelegenen Gebäuden die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten nicht größer als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe sein; hierbei 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, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie wie Fronten in Rechnung zu stellen. Die der Dachform entsprechenden Giebelflächen bleiben jedoch bei der Bemessung der Gebäudehöhe außer Betracht.

Nach Absatz 6 dieser Bestimmung darf der nach dem Abs. 1 bis 5 zulässige Gebäudeumriß durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes überschritten werden; mit raumbildenden Dachaufbauten darf der Gebäudeumriß nur durch einzelne Dachgauben sowie im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugstriebräume und durch Stiegenhäuser überschritten werden.

Die Beschwerdeführer folgern aus diesen Absätzen des § 81 BO, daß für den Vorderteil eines Gebäudes bis zu einer Tiefe von 15 m der Absatz 1, für den hinteren Teil der Absatz 2 Anwendung findet; bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m sei die Höhe von der Verkehrsfläche aus zu berechnen.

Damit verkennen die Beschwerdeführer allerdings, daß § 81 Abs. 1 BO nur bei Baulichkeiten an der Bau-, Straßenflucht- oder Verkehrsfluchtlinie Anwendung findet, also bei Baulichkeiten UNMITTELBAR an der Verkehrsfläche (siehe § 5 Abs. 6 BO). Im gegenständlichen Fall liegt aber nicht das Gebäude, sondern der Vorgarten an der Verkehrsfläche; gemäß § 79 Abs. 1 BO ist der Vorgarten der an der Bau-, Straßenflucht- oder Verkehrsfluchtlinie gelegene Grundstreifen, der frei bleibt, wenn durch den Bebauungsplan das Anbauen eines Gebäudes an diesen Fluchtlinien untersagt ist. Für alle nicht an diesen Fluchtlinien gelegenen Gebäude kommt aber der Abs. 2 des § 81 BO zur Anwendung, weshalb die Höhenlage der Verkehrsfläche keine Rolle spielt. Der Verwaltungsgerichtshof hat im Erkenntnis vom 24. April 1990, Zl. 89/05/0044, ausdrücklich ausgeführt, daß bei einem Gebäude, welches nicht an der Baulinie errichtet werden soll, für die Berechnung der maximal zulässigen Gebäudehöhe nicht § 81 Abs. 1, sondern § 81 Abs. 2 BO zum Tragen kommt.

Da durch die gegenständlichen Gebäude der Seitenabstand von 3 m jedenfalls eingehalten wird, darf gemäß § 81 Abs. 2 BO die zulässige Gebäudehöhe an keiner Stelle um mehr als 3 m überschritten werden. Daß das Gebäude an irgendeiner Stelle 10,5 m Gebäudehöhe aufweist, behaupten nicht einmal die Beschwerdeführer; selbst eine isolierte Betrachtung einzelner Fronten (beispielsweise die augenscheinlich höchsten Fronten F 3: 8,05 m oder F 10: 8,31 m) ergibt, daß an keiner Stelle eine Gebäudehöhe von 10,5 m auch nur erreicht wird. Im übrigen hat der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 27. November 1990, Zl. 89/05/0026 ausgeführt, der Flächenformel des § 81

Abs. 2 BO könne nicht entnommen werden, daß die vorgeschriebene Gebäudehöhe bei manchen Gebäudeteilen bis zu 3 m zu überschritten werden dürfe, wenn dafür andere Gebäudeteile um das entsprechende Ausmaß abgesenkt werden.

Was schließlich die geltend gemachte Verletzung des § 87 Abs. 7 BO betrifft, sei gleichfalls auf das zuletzt genannte Erkenntnis verwiesen, in welchem der Verwaltungsgerichtshof seine Auffassung wiederholte (siehe Geuder-Hauer, Wiener Bauvorschriften<sup>2</sup>, E 1 zu § 87 BO), daß zur Frage der Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen im ersten und zweiten Dachgeschoß den Nachbarn kein subjektiv-öffentliches Recht zusteht.

Den Beschwerdeausführungen kann auch darin nicht gefolgt werden, daß durch die geplanten Dachgauben eine unzulässige und exzessive Nutzung und damit ein Verstoß gegen § 81 Abs. 6 BO vorliege. Nach dieser Bestimmung darf, wie schon erwähnt, der nach den Absätzen 1 bis 5 des § 81 BO zulässige Gebäudeumriß durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile 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. Diese Bestimmung enthält aber keine Regelung, durch wieviele Dachgauben und inwieweit durch jede einzelne Dachgaube der zulässige Gebäudeumriß überschritten werden darf. Im Sinne des Grundsatzes der Baufreiheit kommt es allein darauf an, ob die Dachgauben nach den Plänen den Eindruck einer geschlossenen Front machen (Geuder-Hauer aaO, 413, zuletzt hg. Erkenntnis vom 27. August 1996, Zl. 96/05/0186).

Die im vorliegenden Fall je vier, jeweils 2 m breiten Gauben können weder an der 22,60 m breiten Nordfront noch an den 15 m breiten Seitenfronten - unter Bedachtnahme auf die Ansichtspläne - den Eindruck einer geschlossenen Front herbeiführen.

Aus dem Ansichtsplan wie aus der Dachdraufsicht ergibt sich völlig unzweifelhaft, daß an drei Fronten in Höhe des ersten Dachgeschoßes je 4 Gauben, darüber aber in Höhe des zweiten Dachgeschoßes nur Dachflächenfenster, also keine den Umriß überschreitenden Gebäudeteile geplant sind.

Den Beschwerdeausführungen zur Rechtswidrigkeit wegen Überschreitung der maximal zulässigen bebauten Fläche (§ 76 Abs. 10 BO) ist nicht zu entnehmen, daß der Behörde unrichtige Rechtsanwendung bei Ermittlung der bebauten Fläche (469,64 m<sup>2</sup> und 62,16 m<sup>2</sup>) vorgeworfen werde. Die Beschwerdeausführungen verweisen abermals (siehe Beilage 3 zur Beschwerde) auf Balkone und Loggien, die nicht im bewilligten Projekt enthalten sind.

Der der belangten Behörde bei einer Berechnungskomponente (aber nicht bei der Endsumme) unterlaufene Tippfehler wurde in der Gegeschrift aufgeklärt, auch die Beschwerdeführer hätten durch einen Blick auf den von ihnen selbst vorgelegten Plan (Beilage 3/7) erkennen können, daß in diesem Bereich die Breite des herangezogenen Gebäudeteils nicht 13,90 m, sondern 3,90 m beträgt.

Ohne weitere Ausführung rügen die Beschwerdeführer, daß die Seitenabstände den Bestimmungen des § 79 Abs. 3 BO nicht "zu entsprechen scheinen". Der Lageplan ergibt aber hinsichtlich des Hauses 1 an beiden Seiten einen Abstand von 6 m, hinsichtlich des Hauses 2 einen Seitenabstand von 3 m, sodaß nicht erkennbar ist, warum der Bestimmung des § 79 Abs. 3, insbesondere Satz 3 BO nicht entsprochen wird.

Die Beschwerdeführer sehen schließlich durch den in einem Seitenabstand von mindestens 0,5 m parallel zur Grundgrenze zum Drittbeschwerdeführer verlaufenden, 1,50 m breiten Fußweg die Bestimmung des § 79 Abs. 6 BO verletzt. Nach dieser Bestimmung sind allerdings befestigte Wege und Zufahrten, Stützmauern, Stufenanlagen, Rampen und ähnliches im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. Daß der 1,5 m breite Fußweg zu breit wäre, behaupten auch die Beschwerdeführer nicht. Eine besondere Anordnung, wo ein solcher Weg zu situieren ist, trifft § 79 Abs. 6 BO aber nicht. Völlig zu Recht hat die belangte Behörde auch darauf hingewiesen, daß die im Zuge eines solchen Weges zur Überwindung von Niveauunterschieden erforderlichen Stufenanlagen keine Freitreppen im Sinne des § 84 Abs. 2 lit. b BO darstellen. Die Beschwerdeführer gehen offenbar davon aus, daß der Begriff "Stufenanlage" ident mit dem Begriff "Freitreppe" sein soll.

Wie schon oben ausgeführt, wurde die Tatsachenfeststellung, daß das Projekt eine Geländeänderung von 2 bis 3 m beinhalte, nicht getroffen und ergibt sich dies auch nicht aus den vorgelegten Plänen. Es bedarf daher keiner Erörterung der Rechtsfrage, ob eine derartige Geländeänderung "geringfügig" ist oder nicht.

Soweit die Beschwerdeführer schließlich unter Vorlage von Fotos die inzwischen begonnene Bauausführung dartun

wollen, sind sie darauf zu verweisen, daß es sich beim Baubewilligungsverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren handelt und Gegenstand auch der verwaltungsgerichtlichen Prüfung allein die vom Berufungsbescheid erfaßte Baubewilligung vom 24. Februar 1994 ist.

Somit erwies sich die Beschwerde insgesamt als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Der Ausspruch über den Aufwendersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994. Diese Pauschalsätze erlauben keine gesonderte Vergütung für Umsatzsteuer.

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1996:1994050174.X00

**Im RIS seit**

11.07.2001

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

© 2025 JUSLINE

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

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