

Verwaltungsgerichtshof

Zl. 84/05/0009, AW 84/05/0084

I M N A M E N D E R R E P U B L I K !

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Straßmann und die Hofräte DDr. Hauer, Dr. Würth, Dr. Degischer und Dr. Domittner als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Gehart, über die Beschwerde 1. des Dkfm. PH, 2. des Dipl. Ing. FF, 3. des Dr. JK, 4. des Prof. PM, 5. des GB und 6. der Dipl. Ing. Dr. HH in W, alle vertreten durch Dr. Wolfgang Broesigke, Rechtsanwalt in Wien VI, Gumpendorferstraße 14/22, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 23. November 1983, Zl. MDR-B XIX-40,41,42,43,44 und 45/83, betreffend Einwendungen gegen eine Baubewilligung (mitbeteiligte Partei: S Gesellschaft mbH in W, vertreten durch Dr. Karl Schleinzner, Rechtsanwalt in Wien I, Führichgasse 6), zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben anteilig der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von S 2.760,-- und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von S 9.510,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e :

Die mitbeteiligte Partei beantragte am 13. Jänner 1983 die Baubewilligung für ein Mehrfamilienwohnhaus auf der Liegenschaft Wien, F-gasse 44, wobei das Projekt zum Teil auf Grund von Einwendungen der Anrainer, zum Teil auf Grund behördlicher Vorhalte mehrfach geändert worden ist.

Bei der letzten mündlichen Verhandlung am 22. Juni 1983 wurden nachstehende Einwendungen erhoben bzw. aufrecht erhalten:

Die Beschwerdeführer und andere Anrainer sprachen sich für eine Verlegung der Einfahrt an die Grenze zur Liegenschaft F-gasse 48 aus; in diesem Fall würden sie auf eine weitere Bauverhandlung verzichten. Der Erstbeschwerdeführer erhob Einwendungen gegen die vorgesehene Höhe des Baues, gegen den vorgelegten Plan, der unvollständig sei, gegen das Fehlen einer Vollmacht sowie wegen des in diesem Gebiet erforderlichen Landschaftsschutzes und gegen die Verbetonierung des Y-ganges.

Die Sechstbeschwerdeführerin wendete ein:

- a) daß vier Wohngeschosse in der Bauklasse I mit einer Höhenbeschränkung auf 7,50 m eine zu hohe Wohndichte in diesem Wohngebiet ergäben,
- b) daß die Einfahrt an ihrer Grundgrenze über einen befestigten Gehweg führe und damit als Zufahrt zu einer Großgarage mit 18 Pkw-Stellplätzen nicht geeignet sei,
- c) daß durch die große unterirdische Ausdehnung der Garage, die zu einer fast totalen Verbauung (unterirdisch) des Grundstücks führe, sowohl eine starke Beeinträchtigung der in dieser Bauklasse vorgesehenen gärtnerischen Gestaltung als auch der hydrologischen Verhältnisse (eventuell Wasserstau zu den Nachbargrundstücken) zu erwarten sei;
- d) daß durch die vorgesehenen Abgrabungen an der Grundstücksgrenze bis zu einer Tiefe von 6 bis 7 m starke Abrutschgefahr für den Bereich ihres Grundstückes bestehe,
- e) daß durch diesen hohen Bau der Lichteinfall auf Wohnräume ihres Hauses nicht mehr voll gegeben sei.

Der Drittbeschwerdeführer schloß sich der Einwendung b) der Sechstbeschwerdeführerin an. (In der Bauverhandlung vom 9. Mai 1983 hatte er überdies die Störung des Ortsbildes und der vorhandenen Siedlungsstruktur sowie die Gefahr der Minderung des Lichteinfall in seine Wohnung eingewendet.)

Der Zweitbeschwerdeführer schloß sich der Einwendung b) der Sechstbeschwerdeführerin an. Schließlich wendeten die Erst- und Viertbeschwerdeführer ergänzend ein, daß der gemäß § 64 der Wiener Bauordnung vorgesehene Plan betreffend Niveau und Lagevergleich der zu bebauenden Grundstücke im Verhältnis zu den Liegenschaften der Anrainer nicht vorhanden sei, ebenso kein Plan betreffend Lichteinfall auf die Anrainergrundstücke. Hinsichtlich der Garageneinfahrt schlossen sie sich den Einwendungen der Sechstbeschwerdeführerin an. Die ortsübliche Wohndichte würde weiters durch die geplante Bebauung beträchtlich überschritten.

Mit Bescheid vom 23. August 1983 erteilte der Magistrat der Stadt Wien gemäß § 70 der Bauordnung für Wien und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes die Bewilligung, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der Liegenschaft Wien 19, F-gasse 44, Grundstück Nr. 721/1 (in EZ 1081) und 721/3 (in EZ 1082) der KG X, die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen: „Auf Grund der mit Bescheid der MA 37 vom 14. August 1981 bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen wird ein unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus mit zwei Stiegenaufgängen, insgesamt 14 Wohnungen enthaltend, errichtet. Im Garten wird eine unterirdische Garage hergestellt. Die Beheizung erfolgt mittels Gas-Zentralheizung. Die Abwässer werden in den öffentlichen Straßenkanal eingeleitet.

Der zwingenden Vorschrift des § 36 Abs. 1 Wiener Garagengesetz zur Schaffung von neun Pkw-Stellplätzen wird in der oben genannten Garage entsprochen. Darüber hinaus werden noch weitere neun Pkw-Stellplätze in dieser Garage geschaffen.

Unter einem wird die Bauführung in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.“

Die Einwendungen des Erst- und des Viertbeschwerdeführers gegen die Höhe des Baues sowie die Einwendung des Viertbeschwerdeführers und der

Sechstbeschwerdeführerin, daß der Lichteinfall auf die Anrainergrundstücke nicht geprüft worden wäre und hierüber Pläne zu erstellen seien, wurden als im Gesetz nicht begründet abgewiesen. Die Einwendungen des Erst- und des Viertbeschwerdeführers, daß der Bauwerber einen Niveau- und Lageplan der zu bebauenden Liegenschaft im Verhältnis zu den Liegenschaften der Anrainer gemäß § 64 BO für Wien beizubringen habe, sowie die Einwendung, daß die Wohndichte durch die geplante Bebauung mit vier Wohngeschossen in diesem Wohngebiet überschritten werde, und die Einwendungen der Erst- bis Viertbeschwerdeführer und der Sechstbeschwerdeführerin, daß die Garagenzufahrt über einen befestigten Gehweg führe und als Zufahrt zu einer Großgarage mit 18 Pkw-Stellplätzen nicht geeignet sei, wurden als unzulässig zurückgewiesen. Die Einwendungen der Sechstbeschwerdeführerin, die große unterirdische Ausdehnung der Garage bzw. die nahezu totale unterirdische Verbauung des Grundstückes führe zu einer starken Beeinträchtigung der vorgeschriebenen gärtnerischen Gestaltung, ferner, daß die hydrologischen Verhältnisse so verändert würden, daß ein Wasserstau in Richtung der Nachbargrundstücke zu erwarten sei, sowie daß durch die vorgesehenen Abgrabungen an ihrer Grundstücksgrenze bis zu einer Tiefe von 6 bis 7 m starke Abrutschgefahr für den Bereich ihres Grundstückes bestünde, wurden als unzulässig zurückgewiesen bzw. allenfalls als privatrechtlich erklärt und auf den Zivilrechtsweg verwiesen. Die Einwendung des Erstbeschwerdeführers, daß der vorgelegte Plan unvollständig sei, daß eine Vollmacht fehle und in diesem Gebiet Landschaftsschutz erforderlich sei, er sich daher gegen die Verbetonierung des Y-ganges wende, wurde als unzulässig zurückgewiesen. Im übrigen erfolgte eine Reihe von Vorschriftenen.

Zu den Einwendungen, die nahezu totale unterirdische Verbauung des Grundstückes führe zu einer starken Beeinträchtigung der vorgeschriebenen gärtnerischen Gestaltung, wies die Behörde darauf hin, daß die mitbeteiligte Partei ohnehin eine Humusierung der unterirdischen Garage von mindestens 0,55 m vorgesehen habe und diese Schichtstärke für die Erfordernisse der gärtnerischen Ausgestaltung als ausreichend angesehen werden könne. Zur behaupteten

Veränderung der hydrologischen Verhältnisse wurde ausgeführt, daß bei ähnlich tiefen Abgrabungen auf Nachbargrundstücken und am Fuß der Böschung der Liegenschaft keine Quellen zutage träten, so daß nachteilige hydrologische Veränderungen nicht anzunehmen seien; es bestehe auch keine Rutschgefahr, weil beim heutigen Stand der Technik Abgrabungen von 7 m Tiefe technisch einwandfrei lösbar und bewältigbar seien und bei Wahrung der Sorgfaltspflicht eine Geländerutschung nicht zu erwarten sei. Änderungen der Grundwasserströme, die sich durch eine zulässige Bauführung ergäben, würden nicht durch die Bauordnung, sondern allenfalls durch das Privatrecht oder das Wasserrecht geregelt.

Gegen diesen Bescheid richteten sich die - inhaltlich voneinander abweichenden - Berufungen der Beschwerdeführer. Der Erstbeschwerdeführer machte lediglich Fragen des Stadtbildes und der Schädigung des Ausflugsgebietes geltend, der Zweitbeschwerdeführer die mangelnde Eignung der Zufahrt auf der öffentlichen Straße zur Garageneinfahrt des geplanten Wohnhauses, der Drittbeschwerdeführer Fragen des Ortsbildschutzes und der Zufahrt, der Viertbeschwerdeführer Fragen des Ortsbildes, der Wohndichte und veränderte Lichtverhältnisse, weiters, daß er bezüglich des Lageplanes festgestellt habe, daß der gesetzlich vorgeschriebene Seitenabstand an der linken Seite des geplanten Gebäudes an beiden Eckpunkten mit 3 m angegeben sei, was mit der vorhandenen Länge des Gebäudes nicht in Einklang zu bringen sei; der Fünftbeschwerdeführer beschäftigte sich mit Ortsbildfragen.

Die Sechstbeschwerdeführerin machte schließlich geltend, daß die Errichtung des Wohnblocks in der geplanten Größe zu einer für ein Gebiet der Bauklasse I mit speziell herabgesetzter Bauhöhe unüblichen und viel zu hohen Wohndichte führe. Damit würde die Wohn- und Lebensqualität der Anrainer ganz wesentlich vermindert werden, ebenso die Belichtung von zwei Hauptfenstern auf der Westseite ihres Hauses. Die geplante Garagenzufahrt an der östlichen Grundstücksgrenze sei mit der Verkehrslage nicht zu vereinbaren, zumal die Zufahrt von dem vorhandenen breiten Umkehrplatz in die vorgesehene Großgarage wesentlich einfacher und

gefahrloser erfolgen könne. Weiters werde dagegen Einspruch erhoben, daß die eigentliche Garageneinfahrt mit dem Garagentor erst etwa 10 m von der Straßengrenze entfernt errichtet werden solle. Durch die etwa 10 m lange schlauchartige Zufahrt an ihrer Grundstücksgrenze und den durch 18 Pkws zu erwartenden starken Verkehr ergebe sich für ihre Familie zweifellos eine an sich vermeidbare beträchtliche Lärmbelästigung und Gesundheitsbeeinträchtigung durch Autoabgase. Die Einwendungen gegen den Garagenbau, der zu einer nahezu totalen unterirdischen Verbauung des Grundstückes führe, würden durch den erstinstanzlichen Bescheid nicht entkräftet. Der durch zahlreiche Bäume geprägte Gartengebietscharakter werde zweifellos zerstört werden, da in einer Erdschicht von 0,55 m keine Bäume wachsen könnten. Die Bedenken, daß durch die große Ausdehnung der Garage Änderungen der hydrologischen Verhältnisse mit Nachteilen für die Nachbargrundstücke zu erwarten seien, würden durch die Behauptung nicht widerlegt, daß bei ähnlich tiefen Abgrabungen auf Nachbargrundstücken keine Quellen zutage träten. Schließlich könne auch die Feststellung, daß nach dem Stand der Technik Abgrabungen von 7 m Tiefe einwandfrei durchgeführt werden könnten, ihre Befürchtungen, daß bei derartigen Abgrabungen in unmittelbarer Nähe der Grundstücksgrenze Erdabrutschungen auf ihr Grundstück und eine Zerstörung der Einfriedung zu erwarten seien, nicht vertreiben. Bei der letzten Bauverhandlung sei beanstandet worden, daß im Bauplan weder die Baufluchtlinie noch die Entfernung der Eckpunkte des geplanten Baues von der Grundstücksgrenze eingezeichnet wären. Vom Verhandlungsleiter seien daraufhin die betreffenden Abstände von 5,15 m bzw. 3,00 m bekanntgegeben und deren Eintragung im Plan zugesagt worden. Bei einer vor kurzem erfolgten Planeinsicht sei aber festgestellt worden, daß beide Abstände mit 3 m eingezeichnet seien. Es werde um Klärung der Sachlage und Richtigstellung ersucht, umso mehr, als die Einhaltung der Baufluchtlinien von der Sechstbeschwerdeführerin seit langem gefordert und von der Baubehörde voll anerkannt worden sei.

Daraufhin vernahm die belangte Behörde den Verhandlungsleiter bei den mündlichen Verhandlungen erster Instanz. Dieser gab an, daß bei der letzten mündlichen Verhandlung vom 22. Juni 1983 der Mitbeteiligten die Pläne zur Ergänzung und Richtigstellung zurückgestellt worden seien. Nach Wiedervorlage der Pläne seien die Anrainer deshalb nicht mehr gehört worden, weil die Pläne inhaltlich unverändert geblieben seien und lediglich geringfügige Plankorrekturen und Ergänzungen vorzunehmen gewesen seien, wie z. B. Berichtigung der Kanalanlage, Ersichtlichmachung feuerhemmen der Türen, Ersichtlichmachung von Lüftungen u. dgl. Hinsichtlich der Gebäudehöhe sei keine Änderung oder Ergänzung der Projektspläne erfolgt. Es sei lediglich eine Berichtigung der den Projektsplänen beigegebenen Berechnung der Gebäudehöhe erfolgt. Außerdem hätten die bei der Verhandlung als Lichtpausen vorgelegten Pläne in Form von Plandrucken vorgelegt werden müssen.

Diese Beweisaufnahme wurde den Beschwerdeführern vorgehalten. Hiezu äußerte sich lediglich der Viertbeschwerdeführer, daß es sich bei den Klarstellungen über die lichte Höhe der Aufenthaltsräume keineswegs nur um geringfügige Korrekturen oder Ergänzungen handle, da erst auf Grund dieser Angaben für die Anrainer ersichtlich gewesen sei, ob deren Rechte, insbesondere die Einhaltung der Bestimmungen über den Lichteinfall, gewahrt worden seien oder nicht. Überdies hätte die Behörde erster Instanz das Parteiengehör auch bei geringfügigen Änderungen einräumen müssen; dies umso mehr, da im Hinblick auf die Frage der Gebäudehöhe der Sachverhalt bis zuletzt unklar geblieben sei.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufungen der Beschwerdeführer als unbegründet ab und bestätigte den Bescheid mit gewissen Abänderungen hinsichtlich des Abspruches über die Einwendungen der Beschwerdeführer. Danach wurden die Einwendungen aller Beschwerdeführer, daß durch das Projekt die zulässige Gebäudehöhe nicht eingehalten werde, daß ein viergeschossiges Objekt in der Bauklasse I unzulässig wäre und sich eine zu große Wohndichte ergeben würde und daß durch die Bauhöhe der Lichteinfall auf

Wohnräume der anschließenden Häuser beeinträchtigt werde, sowie die Einwendung gegen die nach rückwärts verschobene Lage des Hauses als unbegründet abgewiesen. Die Einwendungen des Erstbeschwerdeführers, daß die Baufluchtlinien durch das Projekt nicht eingehalten würden und daß der geplante Dachgeschoßausbau in den beiden Häusern den Bestimmungen der Bauordnung widerspreche, da der Fußboden des Dachgeschosses über der Fläche der zulässigen Gebäudehöhe liege, wurden als im Gesetz nicht begründet abgewiesen. Die Einwendungen der Sechstbeschwerdeführerin, die Baufluchtlinien würden nicht eingehalten, das zulässige Ausmaß der Erker und Balkone werde überschritten und der geplante Dachgeschoßausbau widerspreche den Bestimmungen der Bauordnung, da der Fußboden des Dachgeschosses über der Fläche der zulässigen Gebäudehöhe liege, wurden als im Gesetz nicht begründet abgewiesen. Die Einwendung der Sechstbeschwerdeführerin, für die angrenzenden Liegenschaften entstehe durch den geplanten Bau eine erhebliche Wertverminderung, deren Geltendmachung unter Ausschöpfung aller verwaltungs- und zivilrechtlichen Bestimmungen vorbehalten bleibe, wurde als privatrechtlich erklärt und die Streitteile wurden diesbezüglich auf den Zivilrechtsweg verwiesen. Die Einwendung des Erst- bis Viertbeschwerdeführers und der Sechstbeschwerdeführerin, daß die Einfahrt an der Grundgrenze der Sechstbeschwerdeführerin über einen befestigten Gehweg führe und als Zufahrt zu einer Großgarage mit 18 Stellplätzen nicht geeignet sei, wurde als unzulässig zurückgewiesen. Die Einwendung der Sechstbeschwerdeführerin, daß die große unterirdische Ausdehnung der Garage, die zu einer fast totalen unterirdischen Verbauung des Grundstückes führe, sowohl eine starke Beeinträchtigung der in dieser Bauklasse vorgesehenen gärtnerischen Gestaltung als auch der hydrologischen Verhältnisse (eventuell Wasserstau zu den Nachbargrundstücken) erwarten lasse, wurde als unzulässig zurückgewiesen. Die Einwendung der Sechstbeschwerdeführerin, daß durch die vorgesehenen Abgrabungen an der Grundstücksgrenze bis zu einer Tiefe von 6 bis 7 m starke Abrutschgefahr für den Bereich ihres Grundstückes bestehe, wurde als im Gesetz nicht begründet abgewiesen. Die Einwendung des Erstbeschwerdeführers und der

Sechstbeschwerdeführerin, daß die geplanten Objekte das örtliche Stadtbild gröblichst stören würden, zumal die Liegenschaften unmittelbar an eine Schutzzone grenzen würden, wurden als unzulässig zurückgewiesen.

Begründend führte die belangte Behörde dazu aus, daß im erstinstanzlichen Verfahren, während dessen Verlauf vier mündliche Verhandlungen stattgefunden hätten, die Anrainer zunächst eine Reihe von Einwendungen erhoben hätten; sie hätten zwar in der Folge erklärt, einen Teil dieser Einwendungen nach Vorlage geänderter Projektspläne zurückzuziehen, worauf die Mitbeteiligte die Projektspläne geändert habe, im weiteren Verlauf des erstinstanzlichen Verfahrens sei jedoch eine ausdrückliche Zurückziehung dieser Einwendungen unterblieben. Mögen sie daher auch teilweise inhaltlich durch Änderungen der Projektspläne überholt sein, seien sie doch Gegenstand des Verfahrens geblieben. Die Berufungsbehörde sei daher gehalten, inhaltlich über sie abzusprechen, soweit sie von den Beschwerdeführern erhoben worden seien. Im einzelnen führte die belangte Behörde aus, Vorschriften, die der Wahrung des örtlichen Stadtbildes und schönheitlichen Rücksichten dienen, gehörten nicht zu jenen Vorschriften, die außer den öffentlichen Interessen auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen. Eine Verletzung derartiger Vorschriften könnten daher Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nicht mit Erfolg geltend machen. Dasselbe gelte für die Einwendung, daß die Einfahrt an einer Stelle der F-gasse angeordnet sei, die nur 4,5 m breit wäre, weshalb es zu Schwierigkeiten bei der Verkehrsabwicklung in diesem Bereich kommen werde, da den Nachbarn hinsichtlich der Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Verkehrsflächen kein subjektiv öffentliches Recht zustehe. Die Bauordnung für Wien in der geltenden Fassung enthalte keine Bestimmung, die die Geschoßanzahl in Bauklasse I beschränken würde, wesentlich sei nur die Einhaltung der von Gesetz vorgesehenen Gebäudehöhe, die gegeben sei. Beschränkungen der Wohndichte seien der Bauordnung für Wien fremd. Auch hinsichtlich der Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse und des Lichteinfalles auf Fenster von Anrainern statuiere die Bauordnung für Wien keine subjektiv öffentlichen Rechte. Die Anrainer und

Nachbarn hätten lediglich ein subjektiv-öffentliches Recht darauf, daß die verbaubare Fläche und die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten würden. Entgegen dem Berufungsvorbringen würden vom Projekt, das überdies die hier vom Bebauungsplan vorgesehenen Baufluchtlinien einhalte, auch die vom Gesetz vorgesehenen Seitenabstände eingehalten. Zur Einwendung der Sechstbeschwerdeführerin, daß durch die etwa 10 m lange schlauchartige Zufahrt an ihrer Grenze und den zu erwartenden starken Verkehr sich eine beträchtliche vermeidbare Lärmbelästigung und Gesundheitsbeeinträchtigung durch Abgase ergebe, sei zunächst darauf hinzuweisen, daß dieses Vorbringen, das erstmals in der Berufung erhoben worden sei, präkludiert sei. Dessen ungeachtet bemerke die belangte Behörde, daß eine unterirdische Garage für 18 Stellplätze in einem Wohnhaus nach den Erfahrungen der technischen und medizinischen Wissenschaften nicht geeignet sei, eine Gefährdung der Nachbarn durch giftige Gase oder Dämpfe sowie eine das nach der Widmung Wohngebiet zulässige Ausmaß übersteigende Belästigung durch Lärm, üblen Geruch oder Erschütterungen herbeizuführen. Starker Verkehr sei nämlich bei Unterbringung von 18 Pkws in einem Wohnhaus nicht zu erwarten. Mit dem Vorbringen, durch den Garagenbau würde der durch zahlreiche Bäume geprägte Gartengebietscharakter zerstört und es würden die hydrologischen Verhältnisse durch die Ausdehnung der Garage verändert, vermöge die Sechstbeschwerdeführerin gleichfalls nicht die Verletzung subjektiv-öffentlicher Rechte darzutun. Sie sei aber auch den Ausführungen im erstinstanzlichen Bescheid, daß die vorgesehenen Abgrabungen in technisch einwandfreier Weise durchgeführt werden könnten, nicht mit sachlichen Argumenten entgegengetreten, die die an sich schlüssige Annahme der Behörde erster Instanz als zweifelhaft erscheinen ließen. Die Baubehörde müsse bei ihrer Beurteilung des Projekts davon ausgehen, daß die Arbeiten in technisch einwandfreier Weise durchgeführt würden. Wenn dies geschehe, seien sie aber in technischer Hinsicht unbedenklich. Die Einhaltung der Baufluchtlinien ergebe sich weiters aus den Maßangaben im Projektsplan, die es ermöglichten, anhand des Plandokuments des Bebauungsplanes unter Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen in

dieser Hinsicht zu überprüfen. Auch die Entfernung der Eckpunkte des geplanten Baues von den Grundstücksgrenzen ergebe sich aus den maßstabgerecht verfertigten Plänen. Hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe bestimme § 81 Abs. 2 der Bauordnung für Wien, daß 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 sein dürfe als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe. Hierbei dürfe 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 blieben bei der Bemessung der Gebäudehöhe außer Betracht. Daß die nach der oben wiedergegebenen Bestimmung in Bauklasse I mit der hier maßgeblichen Höhenbeschränkung zulässige Gebäudehöhe eingehalten sei, ergebe sich aus dem Projektsplan mit den dort angeführten Höhenkotenangaben. Der Erleichterung dieser Überprüfung diene die auf dem Projektsplan zeichnerisch dargestellte Fassadenabwicklung und die gleichfalls aus dem Projektsplan ersichtliche Summe der Flächeninhalte der Gebäudefronten. Die oben dargestellte Berechnung ergebe die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe. Daß einzelne Gebäudeteile trotz der Widmung Bauklasse I relativ hoch sein könnten, ergebe sich daraus, daß eben nach der oben wiedergegebenen gesetzlichen Bestimmung die höchste zulässige Gebäudehöhe teilweise bis zu 3 m überschritten werden dürfe, sofern im Ergebnis ein Ausgleich an anderer Stelle erfolge, was hier der Fall sei. Gegen die Richtigkeit der Ausgangskoten für die Bemessung der Gebäudehöhe seien im Verfahren keine konkreten Bedenken geltend gemacht worden. Die belangte Behörde könne auch solche nicht finden, zumal den Projektsplänen ein von einem befugten Vermessungsbüro erstellter Lage- und Höhenplan, der auch die an die zu verbauende Fläche anschließende Fläche erfasse, zugrunde liege.

Durch die Einwendung, der geplante Dachgeschoßausbau in den beiden Häusern widerspreche der Bauordnung, da der Fußboden des Dachgeschosses über der Fläche der zulässigen Gebäudehöhe liege, könnte die Verletzung subjektiv-öffentlicher Rechte, auch wenn dieses Vorbringen zuträfe, nicht dargetan werden. Im übrigen seien die Pläne in dieser Hinsicht geändert worden; aus den Projektsplänen ergebe sich weiters, daß das zulässige Ausmaß der über die Baufluchtlinie ragenden Erker und Balkone nicht überschritten werde.

Die Einwendungen der Sechstbeschwerdeführerin, für die angrenzenden Liegenschaften entstehe durch den geplanten Bau eine erhebliche Wertminderung, sei als zivilrechtlich auf den Zivilrechtsweg zu verweisen; ebenso sei die Einwendung, daß die hydrologischen Verhältnisse durch die Bauführung verändert werden könnten, nicht geeignet, die Verletzung eines in der Bauordnung für Wien statuierten subjektiv-öffentlichen Rechtes darzutun. Die Einwendungen der Erst- und Viertbeschwerdeführer, daß der gemäß § 64 der Bauordnung für Wien vorgesehene Plan betreffe den Niveau- und Lagevergleich der zu bebauenden Liegenschaft im Verhältnis zu den Liegenschaften der anderen Anrainer nicht vorhanden sei und daß es keinen Plan betreffend den Lichteinfall auf die Anrainergrundstücke gebe, sei verfahrensrechtlicher Natur. Die Nachbarn seien nur berechtigt, solche Mängel der Baupläne zu rügen, die den Nachbarn nicht ermöglichten, sich ausreichend über Art und Umfang des Bauvorhabens sowie über die Einflußnahme auf ihre Rechte zu informieren. Dem Bauansuchen sei nun, wie bereits in der Begründung des erstinstanzlichen Bescheides ausgeführt worden sei, ein Lage- und Höhenplan beigelegt, welcher in Verbindung mit dem ebenfalls vorgelegten Lage- und Höhenplan eines Vermessungsbüros und den im Projektsplan angegebenen Höhenkoten eine ausreichende Beurteilung des Bauvorhabens im Hinblick auf die Einhaltung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe und der verbaubaren Fläche ermögliche. Soweit gerügt werde, daß es keinen Plan betreffend Lichteinfall auf die Anrainerliegenschaft gebe, sei zu sagen, daß diese Frage nicht entscheidungswesentlich sei.

Zur Äußerung des Viertbeschwerdeführers zum Vorhalt im Berufungsverfahren sei zu bemerken, es treffe zwar zu, daß den Beschwerdeführern im erstinstanzlichen Verfahren Kenntnis davon zu geben gewesen wäre, daß noch, wenn auch geringfügige, Plankorrekturen und Ergänzungen vorzunehmen gewesen seien. Um diesen Verfahrensmangel zu sanieren, sei den Beschwerdeführern im Zuge des Berufungsverfahrens die mit dem Leiter der Bauverhandlungen erster Instanz aufgenommene Niederschrift zur Kenntnis gebracht worden, um ihnen die Möglichkeit einzuräumen, in die Pläne Einsicht zu nehmen, falls sie dies für erforderlich erachten würden. Dem Antrag des Viertbeschwerdeführers auf Aufhebung des erstinstanzlichen Bescheides und Rückverweisung an die erste Instanz müsse aber entgegengehalten werden, daß nach den nunmehr vorliegenden Konsensplänen die Sache entscheidungsreif sei und die Berufungsbehörde nicht berechtigt sei, den erstinstanzlichen Bescheid aufzuheben. Eine Rückverweisung käme nur in Frage, wenn eine neuerliche mündliche Verhandlung notwendig wäre, was nach der Aktenlage nicht der Fall sei. Im Zeitpunkt der Entscheidung wiesen die Pläne die behaupteten Mängel jedenfalls nicht auf.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes bzw. Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften. Die Beschwerdeführer erachten sich in ihrem Recht auf ein gesetzmäßiges Verwaltungsverfahren sowie in folgenden subjektiv-öffentlichen Anrainerrechten verletzt: im Recht auf Einhaltung des Flächenwidmungsplanes vom 11. Dezember 1975, im Recht auf Einhaltung der Gebäudehöhe der Bauklasse I, im Recht auf Einhaltung des § 84 Abs. 3 der Bauordnung für Wien, wonach die festgesetzte gärtnerische Ausgestaltung durch unterirdische Gebäude nicht behindert werden dürfe, im Recht auf Unterbleiben der Baubewilligung wegen mangelnder Bewilligung der Veränderung der Höhenlage nach § 60 Abs. 1 lit. g leg. cit., im Recht nach § 6 des Wiener Garagengesetzes auf Schutz vor Immissionen und schädlichen Einwirkungen infolge der Zufahrt zu 18 Pkw-Abstellplätzen und in ihrem Recht auf Schutz der Grundstücke vor Abrutschen sowie hydrologischen und

ökologischen Veränderungen durch Abgrabungen. Sowohl die belangte Behörde als auch die mitbeteiligte Partei erstatteten Gegenschriften.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Wie schon die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid völlig zutreffend ausgeführt hat, ist die Prüfungsbefugnis der Berufsbehörde im Falle des Rechtsmittels einer Partei des Verwaltungsverfahrens mit beschränktem Mitspracherecht, wie dies auf die Nachbarn nach § 134 Abs. 3 der Wiener Bauordnung - in der Fassung zuletzt der Novellen LGBI. Nr. 18/1976 und Nr. 11/1981 - (BO) zutrifft, auf jene Fragen beschränkt, hinsichtlich deren diesen ein Mitspracherecht, also ein subjektiv-öffentliches Recht im Sinne des § 134 Abs. 3 BO zusteht (vgl. insbesondere das Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 3. Dezember 1980, Slg. N. F. Nr. 10.317/A, und die seither zu dieser Frage ergangenen Erkenntnisse). Darüber hinaus werden jedoch sowohl die Berufsbehörden als auch die Gerichtshöfe des öffentlichen Rechtes durch eine gemäß § 42 AVG 1950 eingetretene Präklusion auf die Prüfung im Rahmen rechtzeitig erhobener Einwendungen beschränkt, da durch diese der Prüfungsbereich endgültig abgesteckt worden ist (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 24. Februar 1964, Slg. N. F. Nr. 6246/A, sowie zuletzt etwa die hg. Erkenntnisse vom 12. April 1984, Zl. 83/06/0246, BaurechtsSlg. Nr. 244, und vom 13. September 1984, Zl. 84/06/0143, BaurechtsSlg. Nr. 295). Schließlich darf nicht außer acht gelassen werden, daß wegen dieses von vornherein beschränkten und durch Präklusion möglicherweise weiter begrenzten Mitspracherechtes Nachbarn Verfahrensmängel nur soweit geltend machen können, als sie dadurch in der Verfolgung ihrer noch geltend zu machenden subjektiv-öffentlichen Rechte beeinträchtigt werden (vgl. etwa die hg. Erkenntnisse vom 26. November 1974, Slg. N. F. Nr. 8713/A, vom 8. November 1976, Slg. N. F. Nr. 9170/A, sowie zuletzt etwa vom 12. April 1984, Zl. 83/06/0246, BaurechtsSlg. Nr. 244). Aus diesen angeführten Gründen gehen alle Ausführungen der Beschwerde, die sich mit der Wahrung des örtlichen Stadtbildes, den Planungsabsichten („Peichl-Plan“) u. dgl. befassen, ins Leere, da eine

Verletzung der diesbezüglichen Vorschriften kein subjektiv-öffentliches Recht begründet (vgl. etwa die hg. Erkenntnisse vom 15. Dezember 1954, Slg. N. F. Nr. 3600/A, vom 12. Jänner 1960, 1616/59, sowie zuletzt etwa vom 24. Jänner 1984, Zl. 83/05/0173, BaurechtsSlg. Nr. 178). Die Veränderung hydrologischer Verhältnisse kann ebenfalls nicht die Verletzung eines in der Bauordnung statuierten subjektiv-öffentlichen Rechtes darstellen. Dies gilt auch für „ökologische Veränderungen“, soweit es sich nicht um von der Bauordnung erfaßte Vorgänge handelt. Eine selbständige Berücksichtigung kommt daher nicht in Betracht.

Die belangte Behörde hat aber auch zu Recht erkannt, daß die erstmals in der Berufung der Sechstbeschwerdeführerin aufgestellte Behauptung, durch die etwa 10 m lange schlauchartige Zufahrt an ihrer Grenze und den zu erwartenden starken Verkehr ergebe sich eine beträchtliche vermeidbare Lärmbelästigung und Gesundheitsbeeinträchtigung durch Abgase, eine präkludierte Einwendung darstellt. Denn in den ursprünglichen Einwendungen richteten sich die Bedenken der Sechstbeschwerdeführerin lediglich gegen die Ausdehnung der Garage an sich bzw. dagegen, daß die Einfahrt, die nur an einen befestigten Gehweg anschließe, für die „Garage“ mit 18 Stellplätzen nicht geeignet sei. Wenn nunmehr in der Beschwerde ausgeführt wird, daß durch die Einwendungen gegen Zufahrt und Großgarage „selbstverständlich“ auch betont worden sei, der zu erwartende starke Verkehr würde in lärmmäßiger Und gesundheitlicher Hinsicht beeinträchtigen, und daß der Behörde vorgeworfen werden müsse, dies nicht entsprechend dem Vorbringen protokolliert zu haben, so kann dem der Verwaltungsgerichtshof nicht folgen. Die Einwendung des starken Verkehrs (auf öffentlichen Verkehrsflächen) und die Bedenken gegen die Errichtung der Großgarage an sich (die als solche keine Belästigungen mit sich bringt) kann nicht Einwendungen gegen eine zu lange Zufahrtstrecke auf der zu bebauenden Liegenschaft im Hinblick auf Emissionen gleichgesetzt werden. Die nicht etwa im Stenogramm, sondern in Vollschrift verfaßte Niederschrift wurde jeweils von den Beschwerdeführern oder deren Vertretern

persönlich unterschrieben, so daß sich schon daraus die Richtigkeit des darin Festgehaltenen ergibt. Wenn die Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang vorbringen, sie seien vom Verhandlungsleiter statt entsprechender Belehrung mit dem Hinweis bedacht worden, daß die Garagenfrage gesetzlich gedeckt und dagegen nichts zu machen sei, sie hätten aber über ihre Möglichkeiten, die § 6 des Wiener Garagengesetzes mit sich brächte, aufgeklärt werden müssen, so daß sie dann ihre Einwendungen „präziser“ dahin hätten formulieren können, daß sie die über das nach der festgesetzten Widmung zulässige Ausmaß hinausgehende Belästigung durch Lärm und Abgase befürchten und erwarten müßten, so zeigt dies, daß die Beschwerdeführer diese Einwendung, sei es auch auf Grund unrichtiger Belehrung des Verhandlungsleiters, jedenfalls nicht entsprechend aufrecht erhalten haben. Aus welchen Gründen aber keine Einwendungen erhoben bzw. aufrecht erhalten wurden, ist im Ergebnis bedeutungslos; maßgeblich ist lediglich, ob ausreichend konkretisierte Einwendungen erhoben wurden oder nicht (vgl. zuletzt etwa das hg. Erkenntnis vom 13. September 1984, Zl. 84/06/0143, BaurechtsSlg. Nr. 295).

Die Ausführungen hinsichtlich der Gebäudehöhe gehen an der klaren Gesetzeslage vorbei. Gemäß Art. IV Abs. 1 BO gilt in den vor Wirksamkeit der Bauordnungsnovelle 1976 festgesetzten Wohngebieten, wenn im Bebauungsplan nicht anderes bestimmt ist, für die Bauklasse I eine Gebäudehöhe von 7,50 m und für die Bauklasse II eine Gebäudehöhe von 10,50 m. Es ist daher unverständlich, inwiefern nach Ansicht der Beschwerdeführer die in der Bauordnungsnovelle 1976 getroffene Änderung trotz dieser ausdrücklichen Übergangsbestimmung sich nur auf künftige Flächenwidmungspläne erstrecken könne. Die Höhe ergibt sich daher lediglich aus § 81 BO und nicht auch aus der Zahl der Geschosse, wie die Beschwerdeführer vermeinen. Die belangte Behörde hat zutreffend § 81 Abs. 2 BO herangezogen und die Höhe daran gemessen; die Beschwerdeführer wenden sich auch nicht gegen die von der belangten Behörde durchgeführte Rechnung an sich, sondern vermeinen, es sei trotz der ausdrücklichen Bestimmung des letzten Satzes der zitierten Bestimmung, daß die der Dachform entsprechenden Giebelflächen bei

der Bemessung der Gebäudehöhe außer Betracht bleiben, im Fall ausgebauter Dachgeschosse die Berechnung anders vorzunehmen. Der Verwaltungsgerichtshof kann nicht erkennen, aus welchen Bestimmungen der Bauordnung die Beschwerdeführer diese Ansicht ableiten; darüber hinaus könnte durch eine andersartige Benützung bei sonst gleichbleibender Außenhaut hinsichtlich der Gebäudehöhe kein Nachbarrecht verletzt werden.

Ebenso ist nicht erkennbar, in welchem durch die Bauordnung statuierten Nachbarrecht durch die „vorgesehenen überflüssigen Abgrabungen des Geländes“, die möglicherweise der Gewinnung eines zusätzlichen Wohngeschosses im Gebäude dienen, sich die Beschwerdeführer verletzt erachten. Richtig ist, daß die Veränderung der Höhenlage einer Grundfläche gemäß § 60 Abs. 1 lit. g BO bewilligungspflichtig ist; da diese Bewilligung in der von den Beschwerdeführern im Instanzenzug bekämpften Baubewilligung enthalten ist, gehen die Ausführungen offensichtlich ins Leere, bzw. versuchen sie unzulässigerweise rein im öffentlichen Interesse begründete Rücksichten geltend zu machen.

Was schließlich den Schutz vor Abrutschen betrifft, hat wohl der Verwaltungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 20. März 1984, Zl. 83/05/0177, BaurechtsSlg. Nr. 216, dargelegt, daß dem Nachbarn nach den Bestimmungen der Wiener Bauordnung insoweit in Fragen der Tragfähigkeit des Untergrundes und der Statik ein Mitspracherecht zusteht, als sich eine Gefahr von der zu bebauenden Liegenschaft auf seine Grundflächen zu erstrecken vermag. In den Ausführungen der Beschwerde wird aber den Überlegungen der belangten Behörde, sie müsse (wie die Baubehörde erster Instanz) bei der Beurteilung des Projekts davon ausgehen, daß die Arbeiten in technisch einwandfreier Weise durchgeführt würden und damit in technischer Hinsicht unbedenklich seien, gar nicht mehr konkret entgegengetreten, sondern nur mehr ausgeführt, daß die Abgrabungen nicht unwesentlich seien, so daß von der belangten Behörde ein Gutachten darüber einzuholen gewesen wäre, inwieweit die Nachbargrundstücke durch veränderten Wasserfluß usw. etwa in ihrer Gartengestaltung beeinträchtigt würden. Dies liegt jedoch außerhalb der Prüfung der

Gefährdung des Nachbargrundes infolge Rutschgefahr (u. dgl.). Im übrigen hat der Gerichtshof mangels konkreter Darlegung der Beschwerdeführer im Verwaltungsverfahren - die Ausführungen im Rahmen der Anträge auf Erlangung aufschiebender Wirkung sind im Hinblick auf das Neuerungsverbot nach § 41 VwGG unbeachtlich - keine Bedenken gegen die Beurteilung der Baubehörden, die letztlich auf den Fachkenntnissen von Amtssachverständigen beruht, weil ja nicht bei jedem Bauvorhaben eine Bodenuntersuchung und die Vorlage besonderer statischer Berechnungen erforderlich ist, insbesondere, wenn der Behörde die Bodenverhältnisse bekannt sind und es sich um keine umfangreichen Bauvorhaben handelt (vgl. das schon zitierte Erkenntnis vom 20. März 1984).

Damit bleibt als wesentliche Einwendung die Frage der weitgehenden Unterkellerung der Liegenschaft, und zwar auch in jenen Teilen, in denen der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan „G“, also gärtnerische Gestaltung, und nicht „UG“ (unterirdische Garagen zulässig) vorsieht. Dabei ist davon auszugehen, daß es sich dabei nicht um Fragen der Flächenwidmung, sondern um solche der Bebauungsbestimmungen handelt, bei denen nach ständiger Rechtsprechung ein Nachbarrecht nur insofern besteht, als der betreffende Nachbar dadurch unmittelbar beeinträchtigt wird (vgl. etwa die hg. Erkenntnisse vom 13. Mai 1980, Slg. N. F. Nr. 10.127/A, vom 24. Jänner 1984, Zl. 83/05/0173, BaurechtsSlg. Nr. 178, und vom 12. November 1985, Zl. 85/05/0104, zur Gebäudehöhe nur an der dem Nachbarn zugesandten Außenfläche, oder etwa die hg. Erkenntnisse vom 28. Juni 1954, Slg. N. F. Nr. 3458/A, und vom 28. Juni 1983, Zl. 05/1390/79, BaurechtsSlg. Nr. 77, hinsichtlich der Abstandsvorschriften nur gegenüber dem insofern angrenzenden Nachbarn u. dgl.). Bei der Frage der gärtnerischen Ausgestaltung ist zu unterscheiden zwischen der Freihaltung der gärtnerischem auszugestaltenden Flächen, hinsichtlich deren der anschließende Nachbar grundsätzlich ein subjektiv-öffentliches Recht hat (vgl. etwa die hg. Erkenntnisse vom 13. Mai 1967, Slg. N. F. Nr. 7101/A, und vom 17. Mai 1983, Zl. 05/1234/80, BaurechtsSlg. Nr. 53), und der Art der gärtnerischen Gestaltung. Keinesfalls läßt sich

aus der Verpflichtung zur gärtnerischen Gestaltung ein Anspruch der Nachbarn auf parkähnliche Ausgestaltung, auf Pflanzen oder Erhalten von Bäumen u. dgl., ableiten; so besteht auch kein subjektiv-öffentlicher Anspruch der Nachbarn auf Einhaltung des Baumschutzgesetzes. Soweit sich der Gerichtshof bisher mit der Freihaltung der gärtnerisch auszugestaltenden Flächen zu beschäftigen hatte, handelte es sich durchwegs um oberirdische Bauten, durch die naturgemäß der angrenzende Nachbar beeinträchtigt werden kann. Der Gerichtshof kann jedoch nicht erkennen, inwiefern Abstandsrechte des Nachbarn durch unterirdische Bauten beeinträchtigt werden können, die an der Oberfläche überhaupt nicht in Erscheinung treten. über die Freihaltung der gärtnerisch auszugestaltenden Flächen hinaus steht aber dem Nachbarn kein Rechtsanspruch auf Einhaltung dieser Anordnung des Bebauungsplanes zu.

Besteht jedoch insofern gar kein subjektiv-öffentliches Recht der Beschwerdeführer, dann war es der belangten Behörde - ebenso wie nunmehr dem Verwaltungsgerichtshof - versagt, auf Grund des Einschreitens von Nachbarn allfällige Rechtswidrigkeiten aufzugreifen.

Vielmehr war die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen. (Der diesbezügliche Antrag auf eine mündliche Verhandlung wurde zurückgezogen.)

Damit erübrigte sich auch eine Entscheidung über den zweiten Antrag auf Gewährung aufschiebender Wirkung.

Soweit nichtveröffentlichte Erkenntnisse des Gerichtshofes zitiert wurden, wird auf Art. 14 Abs. 4 der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtshofes, BGBl. Nr. 45/1965, verwiesen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers, BGBl. Nr. 243/1985.

- 20 -

W i e n , am 17. Juni 1986