

Verwaltungsgerichtshof

Zl. 85/05/0104

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 des NN in W, und des Dr. GT in W, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 19. April 1985, Zl. MDR-B XIII-32/84, betreffend Anrainereinwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: Dipl.-Ing. LG in W), zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben der Bundeshauptstadt Wien zu gleichen Teilen Aufwendungen in der Höhe von insgesamt S 2.300,-- 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 :

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Mag. Abt. 37, vom 21. September 1984 wurde der mitbeteiligten Partei dieses verwaltungsgerichtlichen Verfahrens gemäß § 70 der Bauordnung für Wien die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft Wien 13, H-gasse 5, nach Abtragung des bestehenden Wohnhauses ein voll unterkellertes, zweigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoß, enthaltend insgesamt sechs Wohnungen, zu errichten. Die Einwendungen der Beschwerdeführer wurden zum Teil als im Gesetz nicht begründet abgewiesen und teilweise als unzulässig zurückgewiesen.

Die gegen diesen Bescheid gerichtete Berufung der Beschwerdeführer wurde mit dem auf dem Sitzungsbeschluß der Bauoberbehörde für Wien vom 19. April 1985 beruhenden Bescheid gleichen Datums gemäß § 66 Abs. 4 AVG 1950

als unbegründet abgewiesen und der erstinstanzliche Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, daß sich die Bewilligung auf die abgeänderten, zum Bestandteil des Berufungsbescheides erklärten Pläne bezieht.

Nach einer Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens führte die belangte Behörde in der Begründung ihres Bescheides aus, die Beschwerdeführer hätten selbst zugegeben, daß im vorliegenden Fall das auf Grund der Bebauungsbestimmungen zulässige Ausmaß der Bebauung von einem Drittel der Bauplatzfläche nicht überschritten werde, wenn eine in den Bauplatz einzubeziehende Fläche berücksichtigt werde und Erker bei der Feststellung der bebauten Fläche außer Betracht bleiben. Bereits in der Begründung des erstinstanzlichen Bescheides sei ausführlich und richtig dargestellt worden, daß die vom Mitbeteiligten aus dem öffentlichen Gut erworbene Fläche von 15 m² der Bauplatzfläche zuzurechnen sei. Knapp über dem Niveau des anschließenden Geländes schwebende Bauteile, deren Qualifikation als Erker zweifelhaft sein könnte, sehe das Projekt in seiner abgeänderten Form nicht mehr vor. Raumbildende, vor die Gebäudefront ragende Gebäudeteile hätten aber weiterhin keine größere Ausladung als 1,50 m, sodaß sie gemäß § 80 Abs. 2 in Verbindung mit § 84 Abs. 2 lit. a der Bauordnung für Wien bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht blieben. Dadurch, daß der Mitbeteiligte durch eine Planänderung auf das entsprechende Vorbringen der Beschwerdeführer eingegangen sei, habe er die Möglichkeit einer Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte durch Überschreitung des zulässigen Ausmaßes der bebaubaren Fläche ausgeräumt. Es sei unklar, ob die Beschwerdeführer nach der Planänderung auch ihre Einwendungen gegen die von ihnen sogenannte Terrasse im Dachgeschoß als erledigt ansehen. Zu diesem Teil des Berufungsvorbringens sei jedoch zu bemerken, daß ihm ohnehin die eingetretene Präklusion entgegenstehe. Wie bereits ausgeführt worden sei, seien die Beschwerdeführer zu allen mündlichen Verhandlungen im erstinstanzlichen Verfahren unter Hinweis auf die Präklusionsfolgen des Unterbleibens der rechtzeitigen Erhebung von Einwendungen geladen worden. Wenngleich die erste Ladung den Zweitbeschwerdeführer nicht

sofort erreicht habe, sei der darin gelegene Mangel durch die Ladung zu späteren Verhandlungen, bei denen er neuerlich Gelegenheit zur Wahrung seiner Rechte gehabt habe, behoben worden. Die Berufung des Nachbarn gegen eine Baubewilligung müsse sich als Wiederholung oder nähere Ausführung bereits im erstinstanzlichen Verfahren zulässigerweise vorgebrachter Einwendungen darstellen. Durch das Vorbringen zur sogenannten Terrasse im Dachgeschoß werde aber die von den Beschwerdeführern im erstinstanzlichen Verfahren verfolgte Argumentationslinie völlig verlassen. Die Terrasse im Dachgeschoß sei wegen des Widerspruches zu den Bebauungsgrundsätzen (Stadtbild) sowie wegen der Ermöglichung des Einsehens in den Garten der Beschwerdeführer bekämpft worden. Durch die Vorschriften über die Gestaltung von Baulichkeiten (Stadtbild) würden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte nicht begründet und ein Schutz des Nachbarn vor den Blicken der Benützer einer neuen Baulichkeit sei der Bauordnung für Wien fremd. Zu Recht habe die Behörde erster Instanz die entsprechenden Einwendungen der Beschwerdeführer im erstinstanzlichen Bescheid zurückgewiesen. Sie hätten daher nicht durch eine gewaltsame Umdeutung wiederbelebt und einer Sachentscheidung zugeführt werden können. Im übrigen sei bemerkt, daß Erker und Balkone nicht gegen die Liegenschaft der Beschwerdeführer gerichtet seien, weshalb eine allfällige Überschreitung des zulässigen Gebäudeumrisses vielleicht von anderen Nachbarn, aber nicht von den Beschwerdeführern hätte geltend gemacht werden können. Was die Gebäudehöhe anlange, bei deren Ermittlung die Beschwerdeführer die Giebelflächen mitberücksichtigt wissen wollten, so ergebe sich schon aus dem Gesetzeswortlaut allein die zutreffende Lösung. Aus einem Vergleich der Regelung des § 81 Abs. 2 mit jener des Abs. 1 der Bauordnung für Wien ergebe sich, daß der Gesetzgeber der Dachform entsprechende Giebelflächen niemals als Teil der für die Ermittlung der Gebäudehöhe maßgebenden Fronten ansehe. Im letzten Satz des Abs. 1 heiße es, daß der oberste Abschluß aller anderen Fronten den der Straßenfront nicht überschreiten dürfe, doch würden die der Dachform entsprechenden Giebelflächen außer Betracht bleiben. Werde die Giebelfläche vom Gesetzgeber nicht als Teil der Front gewertet, dann sei sie bei der

Ermittlung der Gebäudehöhe zu vernachlässigen, denn diese ergebe sich aus der Höhe der Front. Aus der theoretischen Möglichkeit der extremen Ausnützung einer Gesetzesbestimmung dürfe nicht geschlossen werden, daß sie einen anderen Inhalt als denjenigen habe, der sich aus dem klaren Text ergebe. Der von den Beschwerdeführern ins Treffen geführten Ausnützung der Bestimmung seien im übrigen schon dadurch Grenzen gezogen, daß der Baukörper in aller Regel keine Tiefe aufweise, die extrem große Giebelflächen ermögliche. Ein weiteres Mittel zur Zügelung planerischer Phantasie sei tatsächlich § 85 der Bauordnung, auf dessen Handhabung den Nachbarn allerdings kein Einfluß zustehe. Daß subjektiv-öffentliche Nachbarrechte durch die Anzahl der Geschosse in einem Gebäude nicht berührt werden können, hätten die Beschwerdeführer in ihrer abschließenden Stellungnahme zum Ermittlungsergebnis letztlich selbst zugegeben. Soweit sich diese Berufungsentscheidung mit dem Vorbringen der Nachbarn nicht befasse, werde auf die Ausführungen in der Begründung des erstinstanzlichen Bescheides verwiesen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof.

Die belangte Behörde hat eine Gegenschrift erstattet und darin mitgeteilt, daß der Verwaltungsakt im Zuge von Bauarbeiten im Amtsgebäude der Außenstelle für den 13./14. Bezirk verloren gegangen sei. Der Gegenschrift wurden auf Grund von Unterlagen der mitbeteiligten Partei angefertigte Kopien des Bauansuchens, der Anberaumung von mündlichen Verhandlungen für den 23. März und 24. Mai 1984 sowie der Verhandlungsschrift vom 24. Mai 1984 angeschlossen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Zu dem die „sogenannte Terrasse im Dachgeschoß“ betreffenden Vorbringen der Beschwerdeführer ist zu bemerken, daß die im Zuge des erstinstanzlichen Verfahrens dagegen rechtzeitig erhobene Einwendung die Behauptungen zum Gegenstand hatte, die Terrasse widerspreche „den Bebauungsgrundsätzen (Stadtbild)

durch die Augenhöhe auf einer solchen Terrasse (10 m über Niveau)“ und die Beschwerdeführer „fühlen sich in unerträglicher Art und Weise (in seinem ganzen Gartenbereich) eingesehen“. Die belangte Behörde hat entsprechend der schon wiedergegebenen Begründung des angefochtenen Bescheides zutreffend den Standpunkt vertreten, daß durch die Vorschriften über die Gestaltung von Baulichkeiten (Stadtbild) subjektiv-öffentliche Rechte der Nachbarn nicht verletzt werden (vgl. dazu aus der ständigen hg. Judikatur u. a. das Erkenntnis vom 24. Februar 1964, Slg. N. F. Nr. 6246/A), und daß der Bauordnung für Wien ein Schutz des Nachbarn vor den Blicken der Benutzer einer neuen Baulichkeit fremd ist. Die Beschwerdeführer sind daher insoweit durch den angefochtenen Bescheid nicht in ihren baurechtlich geschützten Interessen verletzt worden. Hinsichtlich der in diesem Zusammenhang in der Beschwerde aufgeworfenen Frage einer allfälligen Überschreitung des Gebäudeumrisses ist Präklusion eingetreten, da dieses Thema weder von der eben geschilderten noch einer anderen, im Sinne des § 42 Abs. 1 AVG 1950 zeitgerechten Einwendung der Beschwerdeführer umfaßt war. Es bedarf daher auch keiner Erörterung, ob die Beschwerdeführer angesichts des Umstandes, daß die geplanten Balkone gar nicht gegen ihre Liegenschaft gerichtet sind, überhaupt in einem baurechtlich relevanten Nachbarrecht verletzt sein könnten. Auch durch die Anwendung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe sind die Beschwerdeführer nicht in ihren Rechten verletzt worden.

Die Absätze 1 bis 3 des § 81 der Bauordnung für Wien haben nachstehenden Wortlaut:

„(1) Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie gilt bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m als Gebäudehöhe der lotrechte 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 Verkehrsfläche 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.

(2) 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 darf die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten nicht größer als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe sein; hiebei darf die höchste zulässige Gebäudehöhe an der Grundgrenze und bis zu einem Abstand von 3 m von derselben überhaupt nicht und an den übrigen Fronten an keiner Stelle um mehr als 3 m überschritten werden. Bei dieser Ermittlung sind die Feuermauern ab 15 m hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie wie Fronten in Rechnung zu stellen. Die der Dachform entsprechenden Giebelflächen bleiben jedoch bei der Bemessung der Gebäudehöhe außer Betracht.

(3) Ist im Bebauungsplan die Gebäudehöhe als absolute Höhe über Wiener Null festgesetzt, darf kein oberster Schnittpunkt einer Außenwandfläche mit der Oberfläche des Daches über dieser absoluten Höhe liegen, doch bleiben die der Dachform entsprechenden Giebelflächen außer Betracht.“

Abgesehen davon, daß im vorstehend wiedergegebenen, im Beschwerdefall maßgebenden Abs. 2 ausdrücklich davon die Rede ist, daß die der Dachform entsprechenden Giebelflächen bei der Bemessung der Gebäudehöhe außer Betracht bleiben, lassen sowohl der letzte Satz des ersten Absatzes dieser Gesetzesstelle als auch der letzte Halbsatz des Abs. 3 derselben eine damit übereinstimmende eindeutige Absicht des Gesetzgebers erkennen. Der Gerichtshof kann sich daher der Auffassung der Beschwerdeführer nicht anschließen, daß auch an den Giebelflächen eine Überschreitung des im § 81 Abs. 2 leg. cit. genannten Maßes von 3 m über die höchste zulässige Gebäudehöhe unzulässig ist. Da die unter Bedachtnahme auf diese Erwägungen zu berechnende höchste zulässige Gebäudehöhe durch die der Liegenschaft der Beschwerdeführer zugewandte Außenfläche (vgl. das hg. Erkenntnis vom 24. Jänner 1984, Zl. 83/05/0173, Baurechts-Slg. Nr. 178) des Bauvorhabens des Mitbeteiligten nicht überschritten wird, sind die Beschwerdeführer in ihren durch § 134 Abs. 3 der Bauordnung für Wien geschützten Nachbarrechten auch unter dem Gesichtspunkt des § 81 Abs. 2 leg. cit. nicht verletzt worden, wobei

in Übereinstimmung mit den diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung des angefochtenen Bescheides noch zu ergänzen ist, daß die von den Beschwerdeführern für möglich gehaltene „extreme Ausnützung“ der Regeln des § 81 Abs. 2 der Bauordnung für Wien in den Bestimmungen des § 85 leg. cit. über die äußere Gestaltung von Gebäuden ihre Grenze findet. Da der Nachbar eine Verletzung dieser Vorschriften im Baubewilligungsverfahren nicht mit Erfolg geltend machen kann (vgl. nochmals das schon erwähnte hg. Erkenntnis Slg. N. F. Nr. 6246/A), und die verfahrensrechtlichen Ansprüche einer Partei nicht weitergehen als ihre materiellen Rechte (vgl. das hg. Erkenntnis vom 26. November 1974, Slg. N. F. Nr. 8713/A), fehlt dem Gerichtshof im Beschwerdefall jede Grundlage für eine Prüfung, ob die belangte Behörde im Zusammenhang mit der Anwendung des § 85 der Bauordnung für Wien Verfahrensvorschriften verletzt oder diese Norm unrichtig angewendet hat.

In Erwiderung auf die übrigen Beschwerdeausführungen ist zu bemerken, daß die Beschwerdeführer zwar weitere, im Zuge des Verwaltungsverfahrens erhobene Einwendungen aufgezählt, aber nicht dargetan haben, worin sie eine Rechtswidrigkeit der im Zusammenhang damit in der Begründung des angefochtenen Bescheides vertretenen Auffassung der belangten Behörde erblicken; auch der Gerichtshof vermag nicht zu erkennen, inwieweit die Beschwerdeführer in dieser Hinsicht durch den angefochtenen Bescheid in ihren Rechten verletzt worden sein sollen, zumal die in bezug auf das Ausmaß der bebauten Fläche (§ 80 der Bauordnung für Wien) vertretene Auffassung der belangten Behörde ebenso der Rechtslage entspricht wie die Ansicht, daß subjektiv-öffentliche Nachbarrechte durch die Zahl der Geschosse in einem Gebäude nicht berührt werden (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 11. Mai 1982, Zlen. 82/05/0036, 0037, und die darin zitierte Vorjudikatur). Erwägungen hinsichtlich allfälliger späterer Nutzungsabsichten hinsichtlich der im 5. Geschoß vorgesehenen Räume hatte die belangte Behörde im Rahmen des vorliegenden Bewilligungsverfahrens nicht anzustellen. Im Fall einer konsenslosen Widmungsänderung würde die Baubehörde nach § 129 der

Bauordnung für Wien vorzugehen haben (vgl. das hg. Erkenntnis vom 26. März 1985, Zl. 84/05/0237).

Es zeigt sich sohin, daß die behauptete Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides nicht vorliegt, weshalb die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen war.

Der Zuspruch von Aufwandsersatz im beantragten Ausmaß gründet sich auf die §§ 47 und 48 Abs. 2 Z. 2 VwGG in Verbindung mit den Bestimmungen der Verordnung des Bundeskanzlers BGBl. Nr. 243/1985.

W i e n , am 12. November 1985