Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

05.02.1991

Geschäftszahl

90/05/0157

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Draxler und die Hofräte DDr. Hauer, Dr. Würth, Dr. Degischer und Dr. Giendl als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Wildmann, über die Beschwerde der N gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 5. Juli 1990, Zl. MDR-B V-1/90, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: X & Co GmbH), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von S 2.760,-- und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von S 10.470,-- je binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bescheid vom 29. November 1989 erteilte der Magistrat der Stadt Wien der Mitbeteiligten die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines viergeschoßigen Bürogebäudes mit einer zweigeschoßigen Tiefgarage und eines zweigeschoßigen Seitentraktes auf der Liegenschaft Wien, S-Gasse 11, unter gleichzeitiger Vorschreibung einer Reihe von Auflagen. Einwendungen der beschwerdeführenden Nachbarin wurden mit näherer Begründung zum Teil als unzulässig zurückgewiesen, als unbegründet abgewiesen, und zum Teil auf den Zivilrechtsweg verwiesen.

Auf Grund der von der Beschwerdeführerin dagegen erhobenen Berufung wurde das Ermittlungsverfahren ergänzt und wurden der Beschwerdeführerin die ergänzend eingeholten Gutachten zur Kenntnis gebracht. Die Beschwerdeführerin erachtete die Gutachten zum Teil als ergänzungsbedürftig und verwies insbesondere darauf, daß nach den Gutachten die Tiefgarage nachts nicht benützt werde.

Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid gab die Bauoberbehörde für Wien der Berufung der Beschwerdeführerin keine Folge. Zur Begründung wurde im wesentlichen ausgeführt, daß die im Bebauungsplan vorgesehene gärtnerische Ausgestaltung für einen Teil des Hofes der Liegenschaft der Mitbeteiligten nicht bedeute, daß unterirdische Garagen nicht geschaffen werden dürften. Bei der Tiefgarage handle es sich um kein Nebengebäude, sodaß das diesbezügliche Berufungsvorbringen ins Leere gehe. Gegenstand der erteilten Baubewilligung sei der geplante Bau, nicht aber die Bauführung als solche, sodaß Belastungen durch die Ausführung der Erteilung der Baubewilligung nicht entgegenstünden. Die Lüftungsanlage der Tiefgarage sei nicht Gegenstand des vorliegenden Baubewilligungsverfahrens, vielmehr sei hier ein gesondertes Bewilligungsverfahren (allenfalls) nach § 61 der Bauordnung für Wien (BO) erforderlich. Was die Frage der Gefährdung der Standsicherheit des Gebäudes der Beschwerdeführerin betreffe, sei ihr Vorbringen nicht geeignet, eine Gefahr darzutun, die sich von dem Vorhaben der Mitbeteiligten auf ihre Grundflächen erstrecken könne. Sollten durch die Bauführung Schäden an ihrem Gebäude auftreten, so wäre ein entsprechender Schadenersatzanspruch auf dem Zivilrechtswege geltend zu machen. Die Errichtung von Büro- und Geschäftsgebäuden sei schließlich nach § 6 Abs. 6 BO zulässig. Zur Frage der Auswirkungen der Tiefgarage im Sinne des § 6 Abs. 1 des Wiener Garagengesetzes hätten die im Berufungsverfahren eingeholten Gutachten (diese wurden zum Teil im angefochtenen Bescheid wiedergegeben) ergeben, daß keine unzulässigen Immissionen zu erwarten seien.

In ihrer Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof beantragt die Beschwerdeführerin, den angefochtenen Bescheid wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit sowie wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

Über diese Beschwerde sowie über die von der belangten Behörde und der mitbeteiligten Partei erstatteten Gegenschriften hat der Verwaltungsgerichtshof erwogen:

Nach § 6 Abs. 6 der Bauordnung für Wien in der hier maßgeblichen Fassung der Novelle LGBl. Nr. 18/1976 dürfen in Wohngebieten nur Wohngebäude und Bauten, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden. Die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftshäusern sowie die Unterbringung von Lagerräumen und Werkstätten kleineren Umfanges und von Büros und Geschäftsräumen in Wohngebäuden ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind.

Nach § 5 Abs. 4 lit. p BO kann im Bebauungsplan die gärtnerische Ausgestaltung unbebauter Grundflächen angeordnet werden. Gemäß § 84 Abs. 3 BO dürfen über Baufluchtlinien in die Abstandsflächen und in die Vorgärten unterirdische Gebäude und Gebäudeteile vorragen, doch darf die allenfalls festgesetzte gärtnerische Ausgestaltung der Grundflächen nicht behindert werden. Der Beurteilung einer Baulichkeit als unterirdisches Gebäude oder unterirdischer Gebäudeteil steht nicht entgegen, wenn den oberen Abschluß eine andere nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zulässige Anlage (Terrasse, Stützmauer, Weg u. a.) bildet.

§ 134 Abs. 3 BO in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 28/1987 bestimmt unter anderem, daß Eigentümer benachbarter Liegenschaften dann Parteien im Baubewilligungsverfahren sind, 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; hiezu zählen jedenfalls alle Bestimmungen des Bebauungsplanes für die Bebauung der Liegenschaft sowie alle jene Bestimmungen, die Rechte zum Schutz vor Gefahren und Belästigungen, die sich auf die Nachbargrundstücke erstrecken können, zum Inhalt haben.

§ 6 Abs. 1 des Wiener Garagengesetzes, LGBl. Nr. 22/1957 in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 7/1975, bestimmt schließlich, daß jede Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen und jede Tankstelle so beschaffen sein muß, daß eine Gefährdung ihrer Benützer, der Bewohner derselben Liegenschaft oder der Nachbarn durch giftige Gase oder Dämpfe, durch Brand oder durch Explosion sowie eine das nach der festgesetzten Widmung zulässige Ausmaß übersteigende Belästigung der Bewohner derselben Liegenschaft oder der Nachbarn durch Lärm, üblen Geruch oder Erschütterung nicht zu erwarten ist.

Die beschwerdeführende Nachbarin behauptet nun, daß die beabsichtigte Errichtung der Tiefgarage der hier nach dem Flächenwidmungsplan gegebenen Widmung Wohngebiet widerspreche. Wenn es auch richtig ist, daß die Tiefgarage nicht allein dem Zweck dient, der nach § 36 des Wiener Garagengesetzes bestehenden Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen zu entsprechen, sondern eine größere Anzahl an Stellplätzen zusätzlich vorgesehen ist, so kann doch nicht davon gesprochen werden, daß die Errichtung einer Tiefgarage der Widmung Wohngebiet schlechthin widersprechen würde, ist doch die Errichtung von Tiefgaragen im allgemeinen jedenfalls zulässig (vgl. etwa das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 24. April 1990, Zl. 89/05/0044, u.a.). Die Mitbeteiligte hat in ihrer Äußerung zur Berufung vom 23. Jänner 1990 ausgeführt, daß die vorgesehenen Stellplätze lediglich den Bedarf der Benützer des zu errichtenden Bürogebäudes und des auf der Liegenschaft bestehenden Betriebsgebäudes decken, wogegen die bloße Errichtung der vorgeschriebenen Pflichtstellplätze die prekäre Verkehrssituation des Gebietes weiterhin zum Nachteil der Anwohner verschlechtern würde. In dieser Stellungnahme hat die Mitbeteiligte ausdrücklich auf § 4 Abs. 3 des Wiener Garagengesetzes verwiesen. Danach sind innerhalb des Baulandes im Wohngebiet nur Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen mit einem höchsten zulässigen Gesamtgewicht von 3.500 kg zulässig und auch diese nur insoweit, als sie für die Bewohner des Gebietes oder für die dort Beschäftigten erforderlich sind. Der Verwaltungsgerichtshof hat im vorliegenden Fall keine Bedenken dagegen, daß die Errichtung der Tiefgarage jedenfalls als zulässig zu beurteilen ist, sind doch hier mit den erforderlichen Stellplätzen nicht nur Pflichtstellplätze gemeint, sondern jene Zahl an Stellplätzen, für welche üblicherweise wirklicher Bedarf besteht. Eine diesbezügliche Rechtswidrigkeit hat die Beschwerdeführerin im übrigen gar nicht behauptet. Hier geht es ja nicht um die Errichtung eines eigenen Garagengebäudes, wie dies etwa in dem Beschwerdefall war, welcher dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 31. Jänner 1977, Slg. N.F. Nr. 9235/A, zugrunde lag. Es geht hier auch nicht um die Errichtung eines eigenen Werkstättengebäudes im Wohngebiet, sodaß die Beschwerdeführerin sich auch nicht zu Recht auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 10. Dezember 1985, Zl. 85/05/0141, BauSlg. Nr. 590, berufen kann. Weshalb eine Tiefgarage für Wohnhäuser, nicht aber für Bürohäuser errichtet werden dürfte, ist angesichts der Verpflichtung zur Schaffung von Pflichtstellplätzen nach dem Wiener Garagengesetz nicht einzusehen.

Sowohl nach § 6 Abs. 6 BO als auch nach § 6 Abs. 1 des Wiener Garagengesetzes ist freilich die Frage zu prüfen, ob mit der Errichtung einer solchen Tiefgarage Immissionen verbunden sind, die unzulässige Auswirkungen auf die Nachbarschaft erwarten lassen. Zu dieser Frage hat bereits die Baubehörde erster Instanz Gutachten eingeholt und die Berufungsbehörde hat diesbezüglich das Verfahren durch Einholung weiterer Gutachten ergänzt. Die Beschwerdeführerin hat nicht etwa ein Gegengutachten vorgelegt, wohl aber die Gutachten inhaltlich bekämpft. Insbesondere bringt die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang vor, die

Gutachten gingen zu Unrecht davon aus, daß das Bürogebäude und die Garage zur Nachtzeit nicht benützt werden. Die Beschwerdeführerin nimmt an, daß eine solche Benützung erfolgen werde, sei es doch völlig widersinnig, auf die damit erzielbaren Einnahmen zu verzichten. Diesem Vorbringen hält die mitbeteiligte Partei in ihrer Gegenschrift zutreffend entgegen, daß eine gewerblich betriebene Garage nicht Gegenstand des genehmigten Bauvorhabens ist. Die Sachverständigen durften daher zu Recht von einer nichtgewerblichen Nutzung der Garage ausgehen, die sich auf übliche Bürozeiten erstreckt. Hinsichtlich einer gewerblichen Nutzung der Garage wäre darüber hinaus eine gewerbebehördliche Genehmigung als Betriebsanlage erforderlich, wobei der Beschwerdeführerin in einem solchen Verfahren als Nachbarin Parteistellung zukäme, und zwar dort hinsichtlich der konkret vom Betrieb ausgehenden Immissionen, wogegen es im baubehördlichen Bewilligungsverfahren ja ausschließlich um die Bewilligung der Betriebstype im Hinblick auf die maßgeblichen Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes geht. In dieser Beziehung konnten sohin die Ausführungen in der Beschwerde die Schlüssigkeit der eingeholten Gutachten nicht erschüttern.

Soweit die Beschwerdeführerin die den Gutachten zugrunde gelegten Grundgeräuschpegel und die angenommenen Störpegel im Hinblick auf eine ÖAL-Richtlinie rügt, übersieht sie, daß den ÖAL-Richtlinien ganz allgemein eine verbindliche Wirkung nicht zukommt, wie dies sowohl die belangte Behörde als auch die mitbeteiligte Partei in ihren Gegenschriften zutreffend feststellen. Ein nach den ÖAL-Richtlinien gefordertes Widmungsmaß kann daher ganz allgemein auf einen konkreten Fall nicht übertragen werden, sodaß auch mit diesem Argument die Richtigkeit der Aussagen der Sachverständigen nicht zu Recht in Zweifel gezogen werden kann. Zu dieser Frage bedurfte es daher nicht der Beiziehung eines weiteren Sachverständigen bzw. der Vorlage der ÖAL-Richtlinie, wie dies die Beschwerdeführerin beantragt hat. Im übrigen kommt es nach den ÖAL-Richtlinien auf den äquivalenten Dauerschallpegel an, nicht aber auf Spitzen, die im allgemeinen nur im Rahmen des äquivalenten Dauerschallpegels Niederschlag finden. Auf diese Fragen ist im übrigen der medizinische Sachverständige in seinem von der belangten Behörde eingeholten Gutachten näher eingegangen. Dennoch hat der medizinische Amtssachverständige unzulässige Immissionen nicht angenommen. Hinsichtlich einer möglichen Luftschadstoffbelastung hat schließlich der medizinische Amtssachverständige klar zum Ausdruck gebracht, daß Zusatzimmissionen weit unter den medizinisch relevanten Konzentrationen zu erwarten seien, sodaß hiedurch Auswirkungen auf den menschlichen Organismus nicht auftreten werden. Bei dieser Sach- und Rechtslage vermag der Verwaltungsgerichtshof der Auffassung der belangten Behörde nicht entgegenzutreten, daß die Tiefgarage auch unter Berücksichtigung der zu erwartenden Immissionen im Sinne des § 6 Abs. 6 BO und § 6 Abs. 1 des Wiener Garagengesetzes zulässig ist. Dem steht entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin auch das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 16. Oktober 1972, Slg. N.F. Nr. 8297/A, nicht entgegen, weil damals der Verwaltungsgerichtshof den von einer Tankstelle ausgehenden Lärm deshalb als unzumutbar erachtet hat, weil dadurch eine Erhöhung des äquivalenten Dauerschallpegels für eine durch eine generelle Bebauungsvorschrift ruhige Lage nach dem damals eingeholten medizinischen Sachverständigengutachten zu erwarten war, nicht jedoch Spitzenschallpegel entscheidend waren. Allgemeine Bedenken gegen die Lüftungsanlage der Garage haben sich nicht ergeben, sodaß die Bewilligung der tatsächlich auszuführenden Lüftungsanlage einem allfälligen weiteren Verfahren nach § 61 BO vorbehalten bleiben konnte. Die Frage, welche Kraftfahrzeuge die Garage hauptsächlich benützen werden, erweist sich bei der gegebenen Situation im Hinblick auf die eingeholten Gutachten der Amtssachverständigen als rechtlich nicht erheblich, sodaß die Annahme des von der Mitbeteiligten beigezogenen Privatsachverständigen hinsichtlich der Frage von neu- oder altzugelassenen Kraftfahrzeuge keine ausschlaggebende Rolle spielt.

Soweit die Beschwerdeführerin die Errichtung der Tiefgarage deshalb als unzulässig bekämpft, weil unterhalb einer gärtnerisch auszugestaltenden Grundfläche ein solches Vorhaben unzulässig sei, ist die Beschwerdeführerin durch das bewilligte Vorhaben jedenfalls in keinem subjektiv-öffentlichen Recht verletzt worden, weil dies nur im Falle von Hochbauten in Betracht kommt, wie der Verwaltungsgerichtshof schon in seinem Erkenntnis vom 17. Juni 1986, Zl. 84/05/0009, BauSlg. Nr. 702, zum Ausdruck gebracht hat; im übrigen wird auf die oben wiedergegebene Bestimmung des § 84 Abs. 3 BO verwiesen.

Entgegen dem Vorbringen in der Beschwerde durfte die belangte Behörde von dem mit Bescheid des Wiener Magistrats (MA 64) vom 26. Juni 1989 bewilligten Bauplatz ausgehen, wurde doch in Auflage Punkt 29 des erstinstanzlichen Bescheides vorgeschrieben, daß diese Bewilligung längstens bis zur Erteilung der Benützungsbewilligung entsprechend § 20 Abs. 2 BO grundbücherlich durchzuführen ist.

Daß die errichtete Garage kein Nebengebäude im Sinne des § 82 Abs. 1 BO darstellt, hat die belangte Behörde zutreffend schon im angefochtenen Bescheid dargetan. Hier war es nicht erforderlich, nähere, von der Beschwerdeführerin beantragte Beweise aufzunehmen. Auch dadurch, daß die belangte Behörde kein Gutachten zur Frage eingeholt hat, ob ein an der Grundstücksgrenze bestehender Baum durch das Bauvorhaben zerstört werde, ist kein Verfahrensmangel gegeben, weil dem Nachbarn insoweit ein subjektiv-öffentliches Recht im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nicht zusteht, wie er auch keinen Rechtsanspruch auf Einhaltung der Bestimmungen des Wiener Baumschutzgesetzes besitzt (vgl. etwa das Erkenntnis vom 17. Juni 1986, Zl. 84/05/0009, BauSlg. Nr. 702).

Eine Rechtsverletzung erblickt die Beschwerdeführerin letztlich auch darin, daß im Zuge des Baubewilligungsverfahrens nicht geprüft worden sei, ob jede Gefährdung der Standsicherheit ihres Hauses ausgeschlossen ist, sei doch eine solche Gefahr deshalb zu befürchten, weil die zweigeschoßige Tiefgarage sich tiefer gründe als die Fundamente ihres Hauses. Hiezu hat die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift zutreffend

ausgeführt, daß hier die Beschwerdeführerin eine Verletzung von Bauvorschriften rügt, die schon nach der Überschrift des § 127 BO Überprüfungen während der Bauführung betreffen, also die Bauausführung. Die Beschwerdeführerin befürchtet im Zuge der Bauausführung, also wohl insbesondere bei der Aushebung der Baugrube, eine Beeinträchtigung ihres Gebäudes. Solche Fragen der Bauausführung sind aber im Rahmen des baubehördlichen Bewilligungsverfahrens nicht zu prüfen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 6. November 1990, Zl. 90/05/0105), wurde doch nicht etwa eine Rutschgefahr geltend gemacht, wie dies Gegenstand des Erkenntnisses des Verwaltungsgerichtshofes vom 20. März 1984, Zl. 83/05/0177, BauSlg. Nr. 216, war. Auch mit diesem Vorbringen konnte sohin die Beschwerdeführerin nicht die Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides dartun.

Auf Grund der dargelegten Erwägungen erweist sich die Beschwerde zur Gänze als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Der Zuspruch von Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff. VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 206/1989.