

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

21.09.2007

Geschäftszahl

2006/05/0042

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Fritz, über die Beschwerde der "G" GmbH, vertreten durch Dr. Helmut Buchgraber, Rechtsanwalt in 1080 Wien, Laudongasse 11, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 12. Dezember 2005, Zl. BOB - 384/05, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: X, vertreten durch Mag. Michael Stanzl, Rechtsanwalt in 1160 Wien, Thaliastraße 155), zu Recht erkannt:

Spruch**Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.**

Die Beschwerdeführerin hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 991,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Mitbeteiligte ist Eigentümer der Liegenschaft EZ 112, GB 01302 Fünfhaus, mit dem Grundstück Nr. 119 Baufläche, 1150 Wien, Kranzgasse 7, auf welchem an der Baulinie (trotz der gegebenen Bauklasse III) ein Gebäude mit der Gebäudehöhe von 19,10 m (lotrechter Abstand von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur obersten Schnittlinie der Außenwandfläche der Straßenfront mit der Oberfläche des Daches) errichtet ist.

Auf Grund der mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 37, vom 6. August 2003 bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen darf der höchste Punkt des Daches der zur Errichtung gelangenden Gebäude nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen.

Mit Eingabe vom 23. Oktober 2003 beantragte der Mitbeteiligte als Bauwerber die Bewilligung von baulichen Maßnahmen bei seinem Gebäude ("Wohnungssanierung und Zusammenlegung, Lifteinbau sowie Dachgeschossausbau"). Aus dem Einreichplan ergibt sich, dass sich an der Straßenfront auf Grund der vorgesehenen baulichen Maßnahmen die Gebäudehöhe nicht verändern soll. Die vorgesehene Dachneigung für den Dachgeschossausbau beträgt an der Straßenfront (Richtung Hofseite) 45 Grad. Der höchste Punkt des Gebäudes (Schornstein) ist mit 23,52 m geplant.

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin des dem Baugrundstück des Mitbeteiligten unmittelbar gegenüberliegenden Grundstückes Nr. 128, Kranzgasse 6. Beide Grundstücke sind durch die rund 12 m breite öffentliche Verkehrsfläche Kranzgasse getrennt.

Die Ladung zu der für den 18. Februar 2004 anberaumten mündlichen Bauverhandlung vom 4. Februar 2004 wurde der Beschwerdeführerin am 11. Februar 2004 zugestellt. Sie enthielt den ordnungsgemäßen Hinweis auf die Präklusionsfolgen des § 134 Abs. 3 Bauordnung für Wien bei nicht rechtzeitiger Erhebung von Einwendungen. In dieser Ladung wurde das Bauvorhaben des Mitbeteiligten wie folgt beschrieben:

"I.) Ansuchen um Baubewilligung für den Einbau von drei Maisonettenwohnungen im 4. Stock des Gassentraktes in Verbindung mit der Errichtung eines Dachgeschosszubaues, Herstellung von Balkonen an sämtlichen Hofschauseiten, Zubau von 2 Aufzugsschächten, jeweils an die bestehenden Stiegenhäuser, Schaffung von 4 PKW-Stellplätzen im Hof, teilweise Abtragung der Hoftrakte sowie bauliche Änderungen in sämtlichen Geschossen.

II.) Ansuchen um Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von den Bebauungsvorschriften gemäß § 69 Abs. 1 BO hinsichtlich

Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe dem Bestand entsprechend und Überschreiten der festgesetzten inneren Baufluchtlinie durch den Aufzugsschacht, den Balkonen und der Lichthofbebauung."

Zur mündlichen Bauverhandlung am 18. Februar 2004 ist für die Beschwerdeführerin niemand erschienen.

Mit dem am 17. Juni 2004 bei der Baubehörde erster Instanz eingelangten Schreiben wendete die Beschwerdeführerin gegen das Bauvorhaben ein:

"Wir erheben als Eigentümer der Liegenschaft Kranzgasse 5 (gemeint offenbar: '6') Einwendungen gegen das oben genannte Bauvorhaben.

Nach den uns vorliegenden Informationen ist dort entgegen dem Text des Bauansuchens nicht nur eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe dem Bestand entsprechend hinsichtlich § 69 Abs. 1 BO, sondern auch eine Ansteilung des Daches auf 45 Grad, jedenfalls eine Veränderung der Dachkontur über das zulässige erlaubte Maß geplant.

Wir sind der Ansicht, dass eine solche Überschreitung der dort maximal zulässigen Bauhöhe keine Ausnahme nach § 69 BO darstellen kann. Es handelt sich vielmehr um eine wesentliche Überschreitung und wäre in diesem Falle zumindest eine Zustimmung des unmittelbar betroffenen Nachbarn einzuholen. Der Text zur Bauverhandlung ist demgemäß irreführend und entspricht nicht dem geplanten Bauvorhaben.

Auf Grund § 75 4(b) BO ist an dieser Stelle eine maximale Gebäudehöhe von 14,38 m zulässig. Das bestehende Gebäude aus ON 7 ist bereits 19,10 m hoch. Somit wird die zulässige Gebäudehöhe bereits im Bestand um 4,72 m überschritten. Eine weitere Erhöhung durch den geplanten Dachaufbau auf 22,22 m ist nicht zulässig. Durch die geplante Ausführung wird die Belichtung unserer Liegenschaft auf unzulässige Weise eingeschränkt. Dazu und zu der Ausweitung des Spielraumes des § 69 können wir keine Zustimmung erteilen und ersuchen Sie, diesem Bauvorhaben die Zustimmung zu verwehren."

Der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 15. Bezirk bewilligte mit Bescheid vom 7. Dezember 2004 folgende Abweichungen von den Bebauungsvorschriften:

"Gemäß § 69 Abs. 1 lit. f und m der BO sind für das beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 ... anhängige Bauvorhaben nach Maßgabe der diesem Baubewilligungsverfahren zu Grunde liegenden Pläne nachstehende Abweichungen von Bebauungsvorschriften zulässig:

Bei der Errichtung des Dachgeschosszubaues beim Gassentrakt darf die sich gemäß § 75 Abs. 4 BO zulässige Gebäudehöhe von 14,38 m in Bauklasse III (drei) den Bestand entsprechend überschritten werden. Weiters darf die zulässige Gebäudehöhe von 16,00 m in Bauklasse III (drei) hofseitig im Mittel um 4,09 m überschritten werden.

Die festgesetzte innere Baufluchtlinie darf durch den Müllraumzubau, durch den Aufzugsschachtzubau der Stiege 2, durch die Lichthofbebauung im Bereich der Stiege 2 sowie durch die Balkone an sämtlichen Hofschauseiten dem Baubestand entsprechend überschritten werden."

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 11. Juli 2005 wurde nach Maßgabe der mit den amtlichen Sichtvermerken versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, die beantragte Baubewilligung gemäß § 70 der Bauordnung für Wien iVm § 68 Abs. 1 und 7, § 69 Abs. 8 und § 119a unter Bezugnahme auf die mit Bescheid vom 6. August 2003 bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen und auf Grund der mit Bescheid vom 7. Dezember 2004 erteilten Bewilligungen für Abweichungen von den Bebauungsvorschriften unter Vorschreibung von Nebenbestimmungen erteilt.

In der Begründung dieses Baubewilligungsbescheides wurde u.a. ausgeführt, dass die Beschwerdeführerin Anrainerin sei. Die Verständigung zur mündlichen Verhandlung sei nachweislich per RSb-Brief am 16. Februar 2004 erfolgt. Die Beschwerdeführerin habe jedoch ihre Einwendungen nicht am Tag vor der Verhandlung bzw. während der Bauverhandlung, sondern erst am 7. Juni 2004 per Fax eingebracht. Sie habe daher ihre Stellung als Partei verloren. Ihr Vorbringen sei somit nicht als Einwendung zu werten.

In der dagegen erhobenen Berufung führte die Beschwerdeführerin aus, dass der ihr zugestellten Kundmachung über die Anberaumung der mündlichen Verhandlung eine Firstüberschreitung und Ausnahmen nach § 75 Bauordnung für Wien nicht zu entnehmen gewesen seien. Mit dem erstinstanzlichen Bescheid würden jedoch Ausnahmen nach § 68 Abs. 1 und 7, § 69 Abs. 8 und § 119a Bauordnung für Wien bewilligt; aus den einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Plänen ergebe sich, dass keineswegs eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe dem Bestand entsprechend bewilligt werde, sondern eine Firstanhebung auf eine Gesamthöhe von ca. 24,5 m genehmigt werde. Tatsächlich ergebe sich auch aus den einen Bestandteil des Bescheides bildenden Plänen, dass zusätzlich auch Ausnahmen nach § 69 Abs. 1 Bauordnung für Wien, die nicht dem Bestand entsprechen, und § 75 Abs. 4 Bauordnung für Wien bewilligt würden. Diese nunmehr bewilligten Ausnahmen von der Bauordnung für Wien seien weder dem Gegenstand der Ladung zur Verhandlung und teilweise nicht einmal dem angefochtenen Bescheid zu entnehmen. Unabhängig davon sei bei rechtlicher Beurteilung das eingereichte Vorhaben nach den gesetzlich zwingenden Bestimmungen der Bauordnung für Wien nicht bewilligungsfähig.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde die Berufung mangels Parteistellung der Beschwerdeführerin als unzulässig zurückgewiesen. Die Beschwerdeführerin habe mit Schreiben vom 17. Juni 2004 Einwendungen hinsichtlich der Gebäudehöhe erhoben. Sie habe ausgeführt, dass die Ansteilung des Daches auf der zu bebauenden Liegenschaft eine weitere Erhöhung des Gebäudes mit sich bringen würde und das Projekt in der Ladung vom 4. Februar 2004 nicht korrekt dargestellt worden sei. Diese Einwendungen habe die Beschwerdeführerin mit dem Hinweis aufrecht erhalten, dass eine Präklusion auf Grund der unvollständigen Darstellung des Projektes in der Ladung zur mündlichen Verhandlung nicht eingetreten sei. Für den Gegenstand der Verhandlung seien das Bauansuchen, die Baupläne und die Baubeschreibung maßgeblich; dies jedoch nur dann, wenn der Nachbar in diese Unterlagen vor der Verhandlung Einsicht genommen habe bzw. an der Bauverhandlung teilgenommen habe. Präklusion trete jedoch auch dann ein, wenn es Abweichungen zwischen der Kundmachung und dem in der Verhandlung tatsächlich behandelten Projekt gebe. Im Beschwerdefall sei kein Vertreter der Beschwerdeführerin bei der Verhandlung anwesend gewesen; aus dem Akt ergäben sich auch keine Hinweise darauf, dass Akteneinsicht durch einen Vertreter der Beschwerdeführerin tatsächlich erfolgt sei. Eine Obliegenheit der Beschwerdeführerin dahin gehend, dass sie in die vor der Verhandlung aufliegenden Baupläne Einsicht nehmen müsse, um im Fall der Abweichung der Kundmachung vom tatsächlichen Projekt nicht ihre diesbezüglichen Parteirechte zu verlieren, sei dem Gesetz oder der Judikatur nicht zu entnehmen. Die Beschwerdeführerin sei daher hinsichtlich jener Details des Projektes, über welche durch die im Spruch ersichtlichen Bescheide abgesprochen worden sei, die jedoch der Ladung zur Verhandlung nicht zu entnehmen gewesen seien, nicht präkludiert.

Die Beschwerdeführerin wende sich mit ihren Einwendungen gegen die durch den geplanten Dachgeschossausbau bedingte Anhebung des Dachfirstes. Den Einreichplänen sei zu entnehmen, dass die Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 1 Bauordnung für Wien durch das gegenständliche Projekt straßenseitig nicht verändert werde, zumal das Ansuchen gemäß § 69 Abs. 1 Bauordnung für Wien hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe dem Bestand entsprechend bereits in der Projektsbeschreibung der Ladung zur mündlichen Verhandlung vom 4. Februar 2004 enthalten gewesen sei, was hinsichtlich von Einwendungen zur Gebäudehöhe dem Bestand entsprechend jedenfalls Präklusion der Beschwerdeführerin nach sich gezogen habe. Die durch den projektierten Dachgeschossausbau bedingte Anhebung des Daches sei auf Grund dieser Norm in die Gebäudehöhe nicht einzubeziehen und es seien daher insofern auch keine die Parteistellung indizierenden Einwendungen im Sinne des § 134a Abs. 1 Bauordnung für Wien erhoben worden. Aus diesen Gründen sei auch auf das Vorbringen der Beschwerdeführerin, die Überschreitung der Gebäudehöhe sei nach § 69 Abs. 1 Bauordnung für Wien nicht bewilligungsfähig, nicht weiter einzugehen.

Soweit sich die Einwendungen der Beschwerdeführerin auf die hofseitige Anhebung der Gebäudehöhe bezögen - diesbezüglich fände sich in der Projektsbeschreibung der Ladung zur mündlichen Verhandlung vom 4. Februar 2004 kein Hinweis - sei auf § 134a Abs. 1 Bauordnung für Wien zu verweisen, wonach subjektivöffentliche Nachbarrechte nur durch solche Bestimmungen begründet werden, welche auch konkret dem Schutze der Nachbarn dienen. Jeder Nachbar könne seine Rechte nur insoweit geltend machen, als er selbst durch ihre Nichteinhaltung betroffen wäre, nicht aber, wenn nur andere Nachbarn davon betroffen seien. So könne der Nachbar etwa hinsichtlich der Gebäudehöhe nur deren Einhaltung an der seiner Liegenschaft zugekehrten Front geltend machen. Die Beschwerdeführerin habe daher im gegenständlichen Fall Parteistellung im Sinne der §§ 134 und 134a Bauordnung für Wien nicht erlangt. Da gemäß § 63 Abs. 5 AVG das Rechtsmittel der Berufung nur Parteien des Verfahrens zustehe, sei die Berufung als unzulässig zurückzuweisen gewesen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Die Beschwerdeführerin macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung Verfahrensvorschriften geltend.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin einer im Bauland liegenden Liegenschaft, die von der von den bewilligten baulichen Maßnahmen betroffenen Liegenschaft des Mitbeteiligten durch eine öffentliche Verkehrsfläche, die weniger als 20 m breit ist, getrennt ist und unmittelbar dem Baugrundstück gegenüber liegt. Die Parteistellung der Beschwerdeführerin im Baubewilligungsverfahren ist daher gemäß § 134 Abs. 3 Bauordnung für Wien zu beurteilen. Diese Bestimmung hat folgenden Wortlaut:

"(3) Im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften sind außer dem Antragsteller (Bauerwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien. Personen, denen ein Baurecht zusteht sind wie Eigentümer der Liegenschaften zu behandeln. Die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften sind dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre in § 134a ershöpfend festgelegten subjektivöffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Abs. 4, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134a gegen die geplante Bauführung erheben; das Recht auf Akteneinsicht (§ 17 AVG) steht Nachbarn bereits ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde zu. ..."

Gemäß § 134a Abs. 1 Bauordnung für Wien werden subjektivöffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutze dienen, begründet:

"...

b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe

..."

Das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist somit in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als den Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat.

Im § 134a Bauordnung für Wien sind die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte taxativ aufgezählt. Die hier genannten Nachbarrechte werden durch die Tatbestandsvoraussetzung "sofern sie ihrem" (gemeint: der Nachbarn) "Schutze dienen" eingeschränkt. Dies bedeutet, dass trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter § 134a Bauordnung für Wien subsumierbare baurechtliche Vorschrift auf die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht zu erkennen ist, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte des Nachbarn nicht eingegriffen werden kann (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 30. Jänner 2007, Zl. 2005/05/0315, mwN).

Aus den gesetzlichen Beschränkungen der Gebäudehöhe, die ihrem Wesen nach Beschränkungen der Ausnutzbarkeit des Bauplatzes in lotrechter Richtung darstellen, steht dem Nachbarn gemäß § 134a Abs. 1 lit. b Bauordnung für Wien ein subjektiv-öffentliches Recht auf deren Beachtung zu. Eine Verletzung dieses der Beschwerdeführerin als Nachbarin auf Grund der Lage ihres Grundstückes zum Baugrundstück denkbar aus § 81 Abs. 1 Bauordnung für Wien erfließenden Nachbarrechtes auf Gebäudehöhe kommt jedoch durch das bewilligte Vorhaben des Mitbeteiligten nicht in Betracht, weil diesbezüglich straßenseitig keine Erhöhung vorgesehen ist und daher auch keine Ausnahme nach § 69 Abs. 1 lit. m BO erforderlich ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 20. September 2005, Zl. 2004/05/0231). Die Bebauungsbestimmung, dass bei den zur Errichtung gelangenden Gebäuden der höchste Punkt des Daches maximal 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen darf, ist hier im Übrigen ebenfalls eingehalten.

Die hier entscheidende Rechtsfrage wurde von der belangten Behörde aber aus folgenden Gründen richtig gelöst:

Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist, ob die im Sinne des § 134 Abs. 3 Bauordnung für Wien benachbarte Beschwerdeführerin im gegenständlichen Beschwerdeverfahren Parteistellung erlangt hat. Dies haben die Baubehörden zutreffend verneint.

Die Präklusionsbestimmung des § 134 Abs. 3 Bauordnung für Wien erfordert, dass die in dieser Bestimmung enthaltenen Präklusionsfolgen nur gegenüber dem in der Kundmachung als Gegenstand der Bauverhandlung ausdrücklich angeführten Bauvorhaben eintreten. Dem Nachbarn steht zwar kein subjektiv-öffentliches Recht darauf zu, dass die Unterlagen objektiv in jeder Hinsicht den gesetzlichen Anforderungen genügen; die vom Bauwerber vorgelegten Planunterlagen müssen aber ausreichen, dem Nachbarn jene Informationen zu vermitteln, die er zur Verfolgung seiner Rechte im Verwaltungsverfahren braucht (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 18. Jänner 2005, Zl. 2004/05/0019). Die zur Verfolgung seiner Rechte erforderlichen Informationen werden dem Nachbarn durch die für die Bauverhandlung nach § 70 Bauordnung für Wien gemäß § 41 AVG vorgesehene Kundmachung im Zusammenhalt mit dem Antrag samt dem dem Bewilligungsantrag anzuschließenden Urkunden, insbesondere die Baupläne (siehe § 63 Bauordnung für Wien), vermittelt (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 23. März 1999, Zl. 98/05/0217). § 134 Abs. 3 Bauordnung für Wien sieht daher ausdrücklich vor, dass Nachbarn bereits ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde Akteneinsicht gemäß § 17 AVG zusteht, um sich die für die Erhebung entsprechender Einwendungen notwendigen Informationen verschaffen zu können.

Der von der Baubehörde erster Instanz in ihrer Ladung zur mündlichen Verhandlung vom 4. Februar 2004 angeführte Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens hat im Beschwerdefall - jedenfalls im Zusammenhang mit den einreichten Unterlagen, insbesondere den Bauplänen - ausgereicht, der persönlich geladenen Beschwerdeführerin jene Informationen zu vermitteln, die sie zur Verfolgung ihrer Rechte im Baubewilligungsverfahren benötigt hat (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 18. Oktober 2001, Zl. 2001/07/0074); dies vor allem deshalb, weil eine Änderung des Gegenstandes - insbesondere zwischen Ladung und mündlicher Verhandlung - nicht erfolgt ist. Die Beschwerdeführerin ist in der Ladung zur mündlichen Verhandlung ausdrücklich auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in die das Projekt betreffenden Pläne hingewiesen worden. Die Ladung enthielt auch den Hinweis auf den Zubau des Dachgeschosses. Angesichts dessen ist es ohne Belang, wenn in der Ladung auf die Dachansteilung nicht ausdrücklich Bezug genommen wurde.

Trotz ordnungsgemäßer Ladung hat die Beschwerdeführerin bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung gegen das gegenständliche Bauvorhaben keine Einwendungen erhoben. Sie hat daher gemäß § 134 Abs. 3

Bauordnung für Wien keine Parteistellung im Baubewilligungsverfahren erlangt. Ihr kam daher auch kein Berufungsrecht gegen den Baubewilligungsbescheid zu.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 21. September 2007