

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

16.09.2009

Geschäftszahl

2008/05/0246

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Pallitsch, Dr. Handstanger, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Zykan, über die Beschwerde 1. des Mag. A S, 2. der Mag. C K, 3. des Mag. W H, und 4. der R H, alle in Linz und vertreten durch Dr. Bruno Binder, Rechtsanwalt in 4040 Linz, Wischerstraße 30, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 2. Oktober 2008, Zl. IKD(BauR)-014015/1-2008-Be/Wel, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. Landeshauptstadt Linz in 4040 Linz, Altes Rathaus, Hauptstraße 1-5; 2. S H in Linz; 3. R H in Linz), zu Recht erkannt:

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

Die Beschwerdeführer haben dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die mitbeteiligten Bauwerber beantragten mit Eingabe vom 15. November 2007 die Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung eines Büro- und Wohngebäudes auf dem Grundstück Nr. 110/1, KG Katzbach. Für dieses Grundstück weist der einschlägige Flächenwidmungsplan Linz, Teil Urfahr Nr. 3 (rechtswirksam seit 11. Juni 2003) die Widmung Bauland-Wohngebiet aus. Für diesen Bereich ist weiters seit dem 30. September 1996 der Bebauungsplan NW 105/4 maßgeblich. Danach ist die zulässige Gebäudehöhe im gegenständlichen Bereich mit einer höchstens zweigeschossigen Bebauung begrenzt.

Der Erstbeschwerdeführer sowie die Zweitbeschwerdeführerin sind je zur Hälfte Eigentümer des Grundstücks Nr. 1030, KG Katzbach, der Drittbeschwerdeführer sowie die Viertbeschwerdeführerin sind je zur Hälfte Eigentümer des Grundstücks Nr. 1032, KG Katzbach. Die angeführten Grundstücke liegen innerhalb von 10 m von der nächstgelegenen Grundgrenze des zu bebauenden Grundstückes Nr. 110/1, KG Katzbach, entfernt.

Für das gegenständliche Projekt wurde für den 25. Jänner 2008 eine mündliche Bauverhandlung anberaumt, zu der die Beschwerdeführer geladen wurden. Nach den Einreichunterlagen weist das Hauptgebäude einen Grundriss von 16,40 m x 10,76 m auf. Die Höhe gemessen von der Fußbodenoberkante im Erdgeschoss beträgt im Bereich des Firstes 11,94 m. Das aus einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss mit Satteldach bestehende Gebäude wird zur Gänze innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten östlichen, nördlichen und westlichen Baufluchtlinie situiert. Südlich verläuft keine Baufluchtlinie, wobei ein Mindestabstand von 3 m zur südlichen Bauplatzgrenze eingehalten wird. Das Hauptgebäude wird nicht unterkellert, sondern mittels Streifenfundamenten gegründet.

Das Erdgeschoss beinhaltet eine Büroeinheit. Über das Obergeschoss und das ausgebauten Dachgeschoss erstrecken sich zwei Maisonettenwohnungen in Form eines Zweispanners, wobei die vertikale Aufschließung über ein Stiegenhaus mit geradläufigen Treppenanlagen sowie internen Wohnungsstiegen erfolgt. Im Dachgeschoss sind an den südwestlichen und südöstlichen Gebäudeecken einspringende Dachterrassen vorgesehen, an welche in Richtung Westen und Osten Balkone mit einer Auskragung von 1,6 m anschließen. Nördlich des Hauptgebäudes soll ein bis an die Grundgrenze reichender "Kellerraum" mit anschließendem "Carport" errichtet werden. Die Länge dieses Baukörpers (Kellerraum und Carport) an der Grundgrenze beträgt 9,35 m, die Breite 3,0 m (im Westen) bzw. 3,29 m (im Osten). Die Höhe des Carports, gemessen von der fertigen Fußbodenoberkante, beträgt 2,95 m. Das Carport weist eine Nutzfläche von 17,64 m², der anschließende Kellerraum eine solche von 8,41 m² auf.

Mit Bescheid des Magistrats der Landeshauptstadt Linz vom 18. Dezember 2007 wurde dem Zweitmitbeteiligten und der Drittmittelbeteiligten die Bauplatzbewilligung erteilt.

Bereits vor der mündlichen Bauverhandlung am 25. Jänner 2008 erhoben die Beschwerdeführer mit schriftlichen Eingaben Einwendungen. In der mündlichen Bauverhandlung vor Ort wurden keine weiteren Einwände erhoben, sondern auf das bereits schriftlich vorgetragene Vorbringen verwiesen. Nach der bei der Bauverhandlung angekündigten schriftlichen Mitteilung des Vertreters des forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung vom 25. Jänner 2008 liegt das gegenständliche Grundstück im Hochwasserabflussbereich des Haselgrabens. Dementsprechend sei das Erdgeschossniveau mindestens 0,50 m über die im Osten des Grundstückes vorbeilaufende B 126 Leonfeldner Straße (Grundstück Nr. 1520/1, KG Katzbach) zu heben (als Höhenbezugspunkt gilt der Kanaldeckel an der östlichen Grundstücksgrenze).

Mit Bescheid des Magistrats der Landeshauptstadt Linz vom 30. April 2008 wurde für das Bauvorhaben unter Vorschreibung von Bedingungen und Auflagen die Baubewilligung erteilt. Die dagegen gerichtete Berufung der Beschwerdeführer wurde mit Bescheid des Stadtsenats der Landeshauptstadt Linz vom 6. Juni 2008 abgewiesen.

Der dagegen erhobenen Vorstellung wurde mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid keine Folge gegeben.

Begründend wurde im Wesentlichen Folgendes ausgeführt: Die Nachbarrechte seien in zweifacher Hinsicht beschränkt. Einerseits bestehe das Nachbarrecht nur insoweit, als dem Nachbarn nach den baurechtlichen Vorschriften (§ 31 Abs. 4 BO) subjektiv-öffentliche Rechte zukämen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch rechtzeitige Erhebung von Einwendungen wirksam geltend mache.

Von den Beschwerdeführern werde zentral problematisiert, dass das Bauvorhaben überwiegend (beide Vollgeschosse) für Gewerbebezüge benützt würde und daher nicht widmungskonform wäre. Den Nachbarn werde ein Anspruch auf widmungsgemäße Verwendung des Grundstückes nur gewährt, wenn die festgelegte Widmung auch dem Interesse des Nachbarn diene, insbesondere wenn die Widmung einen Immissionsschutz gewähre. Dies sei bei der gegebenen Widmung "Bauland-Wohngebiet" unzweifelhaft der Fall. Büros und Kanzleien seien ausnahmsweise auch auf solcherart gewidmeten Grundstücken zulässig, sofern der zu errichtende Bau nicht überwiegend für diese Zwecke benutzt werde. Nach den Einreichunterlagen würden das obere Vollgeschoss und das ausgebaute Dachgeschoss für reine Wohnzwecke genutzt. Es sollten zwei Mansardenwohnungen geschaffen werden, welche jeweils das obere Vollgeschoss und das ausgebaute Dachgeschoss erfassten. Diese beiden Geschosse seien separat vom Hauptstiegenhaus in jeder Mansardenwohnung vertikal durch intern wohnungseigene Stiegen erschlossen. Unter Zugrundelegung der gegenteiligen Auffassung der Beschwerdeführer würden Wohnungen vorliegen, die keine Räume zur Befriedigung der Körperpflege und der Schlafbedürfnisse umfassten. Dies würde dem Wesen einer Wohnung klar widersprechen, weshalb die im oberen Vollgeschoss vorgesehenen Räumlichkeiten "Zimmer" und "Bad" nur einer Wohnnutzung zuzuordnen seien. Demnach sei ausschließlich im Erdgeschoss eine Nutzung für Bürozwwecke vorgesehen. Auf Grund der unbestritten gebliebenen Nutzfläche der Wohnungen mit etwa 216 m² im Verhältnis zur gesamten Nutzfläche des zu errichtenden Gebäudes ergebe sich lediglich eine Nutzung für Bürozwwecke in der Höhe von rund 38 %. Dies stelle jedenfalls iSd § 22 Abs. 1 des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994, LGBI. Nr. 114/1993 idF LGBI. Nr. 115/2005 (ROG), keine überwiegende Büronutzung dar, weshalb das vorliegende Projekt widmungskonform sei. Für die von den Beschwerdeführern relevierte Unterscheidung zwischen Freiberuflern und Gewerbetreibenden gebe es weder im Gesetz noch in den Gesetzesmaterialien Anhaltspunkte. Beim vorliegenden Bau handle es sich unzweifelhaft um ein Büro iSd § 22 Abs. 1 leg. cit. Ärztliche Ordinationen seien nach den Gesetzesmaterialien (Berichte des Bautenausschusses, Beilage 462/1999 zum kurzschriftlichen Bericht des Oö. Landtages, XV. GP) lediglich deshalb nicht ausdrücklich in der Ausnahmebestimmung des § 22 Abs. 1 erster Satz, dritter Fall leg. cit. angeführt worden, weil diese nach Willen des Gesetzgebers ohnehin den sozialen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohner der Wohngebiete dienten (§ 22 Abs. 1 erster Satz, zweiter Fall ROG) und daher keiner Ausnahmebestimmung bedürften. Ferner seien gesetzliche Beschränkungen im Zweifel zugunsten der Baufreiheit auszulegen, die Vereinbarkeit eines Bauvorhabens mit dem Flächenwidmungsplan sei daher auch im Zweifel (bei Fehlen einer ausdrücklichen gesetzlichen Regelung) zu bejahen.

Einwendungen der Nachbarn gegen die Gebäudehöhe seien dann zu berücksichtigen, wenn baurechtliche Bestimmungen oder solche des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes diese festlegten. Ein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der Gebäudehöhe stehe jedoch nur für die dem Nachbarn zugekehrte Front des Gebäudes zu. Demnach seien vorliegend die nördliche und westliche Gebäudefront maßgeblich.

Hinsichtlich der Gebäudehöhe wendeten sich die Beschwerdeführer gegen die projektierte Aufschüttung und Fundamentierung in Höhe von 1,2 m über dem derzeitigen Geländeniveau. Diese Höhe könne nach den der Bewilligung zugrunde gelegten Einreichunterlagen nicht nachvollzogen werden. Der für das gegenständliche Grundstück geltende Bebauungsplan lege die Gebäudehöhe mit einer zweigeschossigen Bebauung fest. Gemäß Sammelverordnung bezüglich Dachgeschossausbauten des Gemeinderats der Landeshauptstadt Linz vom 27. Juni 1991 sei zusätzlich zur Geschossanzahl und zur Hauptgesimshöhe ein Dachgeschossausbau nur in einer Ebene zulässig. Weitere, für die Gebäudehöhe wesentliche Einschränkungen würden nicht getroffen. Mit zwei Vollgeschossen (Erdgeschoss, oberes Vollgeschoss) sowie dem ausgebauten Dachgeschoss seien diese

Anforderungen grundsätzlich erfüllt. Fraglich bleibe, ob die Fundamentierung über dem derzeitigen Geländeniveau zu einer bebauungsplanwidrigen Höhenüberschreitung führe. Mangels diesbezüglicher Einschränkungen im Bebauungsplan über die bloße Geschosshöhe hinaus sei aus diesem nichts weiter zu gewinnen. Auch aus § 32 Abs. 4 ROG könne nicht geschlossen werden, dass das Erdgeschoss unmittelbar am bestehenden Gelände aufzusetzen wäre. Nach dieser Bestimmung müssten die Geschosse vielmehr allseits über - nicht aber auf - dem Erdboden liegen. Da im Bebauungsplan keine höchstzulässige Hauptgesimshöhe oder Gesamthöhe festgelegt worden sei, habe es auch keiner Bestimmung einer Vergleichsebene bedurft. § 5 BTG bestimme lediglich Höhen von Gebäudeteilen im Verhältnis zu deren Abstand zu Nachbargrundgrenzen und sei auf Grund der Festlegung der Gebäudehöhe im Bebauungsplan ohnehin nicht anwendbar. Der dem Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baubewilligung erwachsende Grundsatz der Baufreiheit spreche dafür, dass die Bauvorschriften, die die Bebauung beschränkten, im Zweifel einengend auszulegen seien. Daher widerspreche die Fundamentierung des zu errichtenden Gebäudes über dem bestehenden Gelände nicht dem Bebauungsplan.

Die Hochwassergefährdung der vom Bauvorhaben betroffenen Grundflächen und des Gebäudes sowie der darin tätigen und wohnenden Personen begründe keine subjektiven Nachbarrechte; diesbezügliche Einwände der Beschwerdeführer seien daher nicht weiter zu prüfen.

Im Lichte des § 25 Abs. 1 Z. 8 BO seien Aufschüttungen des Geländes an das Erdgeschossniveau bis zu 1,5 m weder anzeige- noch bewilligungspflichtig. Der Nachbar habe kein subjektives Recht auf Vollständigkeit der Planungsunterlagen. Die Pläne müssten dem Nachbarn nur soweit Auskunft geben, als dies für die Verfolgung seiner Nachbarrechte notwendig sei. Die genannten Aufschüttungen seien nicht Gegenstand des Bewilligungsverfahrens, die Beschwerdeführer hätten daher auch in keinem subjektiven Recht auf Vervollständigung der Planunterlagen verletzt werden können. Da ein subjektiv-öffentliches Recht der Beschwerdeführer im Zusammenhang mit der bloßen Widmungskonformität von anzeige- und bewilligungsfreien Aufschüttungen, die nicht Gegenstand des Bewilligungsverfahrens hätten bilden können, nicht bestehe, erweise sich weiters der Einwand, wonach die Ausschüttung selbst als anzeige- und bewilligungsfreie Anlage nur unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 1 ROG erfolgen dürfe, als nicht zielführend.

Zu den behaupteten Immissionen auf Grund der gewerblichen Nutzung durch den Kunden- und Angestelltenverkehr werde schon im Berufungsbescheid zutreffend Stellung genommen. Daraus ergebe sich, dass das eingereichte Bauvorhaben fünf Stellplätze unmittelbar angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche vorsehe, hinsichtlich derer somit die denkmöglich kürzeste und somit immissionstechnisch am wenigstens beeinträchtigende Zu- und Abfahrt gegeben wäre. Die geringste Entfernung dieser Stellplätze zum Grundstück des Drittbeschwerdeführers und der Viertbeschwerdeführerin betrage ca. 17 m, zum Grundstück des Erstbeschwerdeführers und der Zweitbeschwerdeführerin ca. 31 m. Schon aus allgemeiner Lebenserfahrung würde sich bei einer solchen Situierung von Stellplätzen eine Immissionsbelastung von Nachbarn in dem vom Gesetz verpönten erheblichen Ausmaß ausschließen lassen. Der (einzige) Stellplatz an der nördlichen Bauplatzgrenze sei an der Nordseite und Ostseite (also in Richtung der Grundstücke der Beschwerdeführer) "eingehaust", wobei auch dieser Stellplatz durch eine gerade Zufahrt (also ohne lärmintensive Reversierungsmanöver) erreicht werden könne. Auch die Beschwerdeführer zeigten in keiner Weise auf, dass im vorliegenden Fall besondere Umstände bzw. außergewöhnliche Verhältnisse vorliegen würden, weshalb sich das von den Beschwerdeführern als notwendig erachtete Sachverständigengutachten erübrige.

Ein Nachbar habe nur ein subjektives Recht auf Einhaltung des Seitenabstandes, der seinem Grundstück zugekehrt ist, nicht auch gegenüber anderen Nachbargrundstücken. Das zu bebauende Grundstück Nr. 110/1 liege südlich unmittelbar angrenzend an Grundstück Nr. 1032 (Eigentümer: Drittbeschwerdeführer und Viertbeschwerdeführerin) und westlich von Grundstück Nr. 1030 (Eigentümer: Erstbeschwerdeführer und Zweitbeschwerdeführerin). Zwischen dem letztgenannten Grundstück und dem Grundstück Nr. 110/1 lägen die Grundstücke Nr. 1031 und 106/8, welche nicht im Eigentum der Beschwerdeführer stünden. Da sich der Einwand der Nichteinhaltung von Fluchtlinien auf Balkone bzw. Terrassen im südlichen Dachgeschossbereich beziehe, welche westlich und östlich 1,6 m über die Gebäudefront hinausragten, betreffe dies ausschließlich Seitenabstände gegenüber anderen Nachbargrundstücken, nicht jedoch gegenüber den Grundstücken der Beschwerdeführer. Demnach hätten die Beschwerdeführer kein subjektives Recht auf Einhaltung der hier interessierenden Baufluchtlinien.

Zur angeblich unzulässigen "Skelettierung" des Einreichprojektes, insbesondere in Bezug auf den nördlich des Hauptgebäudes ausgewiesenen Nebenraum sowie auf das Carport, werde auf § 25 Abs. 1a BO verwiesen, wonach bei den in § 25 Abs. 1 Z. 9 (Nebenraum) und Z. 9b (Carport) leg. cit. angeführten Bauvorhaben eine eigene Bauanzeige entfalle, wenn sie in Verbindung mit einem bewilligungspflichtigen Bauvorhaben gemäß § 24 BO (hier: Neubau des Hauptgebäudes) erfolgten und im Bauplan dargestellt seien. Sowohl der nördlich gelegene Nebenraum als auch das daran unmittelbar anschließende Carport seien als Bauvorhaben iSd § 25 Abs. 1 Z. 9 und 9b leg. cit. zu qualifizieren. Diese auf Grund ihrer Lage und technischen Ausgestaltung als - wenn auch fest mit dem Hauptgebäude verbundenen - "Anbau" gesondert beurteilbaren Bauvorhaben seien im Bauplan dargestellt, weshalb für diese lediglich anzeigepflichtige Bauvorhaben eine gesonderte Anzeigepflicht entfalle. Im Anzeigeverfahren hätten Nachbarn keine Parteistellung. Daher sei auf die Einwände der

Beschwerdeführer hinsichtlich des nördlich des Hauptgebäudes gelegenen Nebenraumes und des Carportes nicht weiter einzugehen.

Ferner käme den Nachbarn kein subjektiv-öffentliches Recht hinsichtlich des Abfließens atmosphärischer Niederschläge zu, weshalb das Vorbringen der Beschwerdeführer betreffend die befürchteten Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke durch von den Baugrundstücken insbesondere bei Regenfällen auftretende Oberflächenwässer fehlgehe. Da der in Frage stehende Sickerschacht ausschließlich der Sammlung und Versickerung atmosphärischer Niederschlagswässer auf dem Grundstück der Bauwerber diene, komme den diesbezüglichen Einwänden mangels Geltendmachung eines subjektiv-öffentlichen Rechts keine Bedeutung zu. Eine (allenfalls ein subjektiv-öffentliches Recht begründende) Ableitung von Niederschlagswässern auf die Grundstücke der Beschwerdeführer sei nicht behauptet worden.

Hinsichtlich der Bemängelung der Bauplatzgröße habe bereits die Berufungsbehörde zutreffend darauf hingewiesen, dass den Nachbarn im Bauverfahren kein Recht auf Versagung der Baubewilligung wegen mangelnder Eignung oder gesetzwidriger Gestaltung und Größe des Bauplatzes zustehe.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes, eventuell wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete - ebenso wie die erstmitbeteiligte Partei - eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1. Zum Vorbringen betreffend die widmungskonforme Bauführung § 22 Abs. 1 ROG lautet auszugsweise:

"Widmungen im Bauland

(1) Als Wohngebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Wohngebäude bestimmt sind, die einem dauernden Wohnbedarf dienen; andere Bauten und sonstige Anlagen dürfen in Wohngebieten nur errichtet werden, wenn sie wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohner dienen und ihre ordnungsgemäße Benützung keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohner mit sich bringt; Büros und Kanzleien sind in Wohngebieten darüber hinaus zulässig, soweit die einzelnen Bauten nicht überwiegend für solche Zwecke benützt werden. ..."

Die Beschwerdeauffassung, die Ausübung des Gewerbes eines Immobilienmaklers sei mit der Widmung "Bauland-Wohngebiet" im Grunde des § 22 Abs. 1 ROG unvereinbar, geht fehl. Nach § 22 Abs. 1 leg. cit. sind in Wohngebäuden ausnahmsweise (zu den dort zuvor normierten Ausnahmen hinzutretend) Büros und Kanzleien zulässig, soweit die einzelnen Bauten nicht überwiegend für solche Zwecke benützt werden. Dem allgemeinen Sprachgebrauch folgend handelt es sich bei einer "Kanzlei" um ein "Büro von Ämtern, Rechtsanwälten, Steuerberatern, u.a." (vgl. das Österreichische Wörterbuch, 40. Auflage, 2006, S 352), weshalb schon der in dieser Bestimmung ebenfalls genannte Begriff "Büro" - über die vom Begriff "Kanzlei" erfassten freien Berufe und Ämter hinausgehend - auch Räume eines Gewerbebetriebs erfassen kann, in denen vorwiegend administrative Tätigkeiten (etwa Verfassen, Lesen von bzw. Umgang mit Schriftgut, Abhaltung von Besprechungen udgl.) stattfinden. Dies gilt auch hinsichtlich eines von der Beschwerde beispielsweise herangezogenen Bürobetriebs einer Spedition, der freilich Anlagen, Einrichtungen und Gegenstände, die der tatsächlichen manipulativen Abwicklung der Güterversendung selbst dienen, nicht erfasst.

Bezüglich der von den Beschwerdeführern vermissten Nennung ärztlicher Ordinationen ist darauf hinzuweisen, dass - wie in den Gesetzesmaterialien zum Ausdruck gebracht - ärztliche Ordinationen schon unter die in § 22 Abs. 1 leg. cit. zuvor normierte Ausnahme fallen, weil diese ohnehin den sozialen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohner der Wohngebiete dienen. Dem Vorbringen, die Ausnahme "Kanzleien und Büros" sei als Ausnahmenorm immer im Zweifel eingeschränkt zu verstehen, ist entgegenzuhalten, dass ein solcher Zweifel - wie dargestellt - hier jedenfalls nicht vorliegt.

Zur Rüge, aus dem Einreichplan sei nicht nachvollziehbar, warum die vorgesehene gewerbliche Nutzung des bewilligten Gebäudes nicht überwiegend erfolge, ist darauf hinzuweisen, dass der bewilligte Bauplan (ohnehin) bei den Grundrissdarstellungen im Erdgeschoss die Eintragung "Nutzfläche Büro" einerseits, und im Obergeschoss und im Dachgeschoss jeweils die Eintragung "Wohnnutzfläche" andererseits enthält, woraus folgt, dass (anders als die Beschwerde offenbar meint) im Obergeschoss sowie im Dachgeschoss eine Nutzung als Kanzlei oder Büro nicht gegeben ist.

Es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass ein Immobiliengeschäft der hier zu beurteilenden Art einen Kunden- und Angestelltenverkehr hat, der über jenen von Büros und Kanzleien im Sinn des § 22 Abs. 1 ROG hinausgeht.

Soweit schließlich die Beschwerde meint, dass der Bauplatz um 20 m² hinter dem gesetzlichen Mindestmaß zurückbleibe, ist darauf zu verweisen, dass diesbezüglich kein Nachbarrecht besteht und die erteilte Bauplatzbewilligung im Baubewilligungsverfahren nicht bekämpft werden kann (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 18. Dezember 2006, Zl. 2006/05/0229, sowie auch das insofern einschlägige hg. Erkenntnis vom 6. September 1977, Zl. 423/76).

2. Zum Vorbringen betreffend die gesetzliche Gebäudehöhe

Nach Abs. 1 Z. 4 des § 32 ROG ("Inhalte des Bebauungsplanes") hat der Bebauungsplan (auch) die Gebäudehöhe auszuweisen und festzulegen. Nach § 32 Abs. 4 leg. cit. ist die Höhe der Gebäude "nach der Anzahl der Geschosse über dem Erdboden, der Hauptgesimshöhe oder der Gesamthöhe über dem tiefsten Punkt des Straßenniveaus oder anderen Vergleichsebenen festzulegen; sie kann im Bereich des Bauplatzes auch unterschiedlich sowie mit Mindest- und Höchstgrenzen festgelegt werden".

Im vorliegenden Fall ist im maßgeblichen Bebauungsplan (unstrittig) die Gebäudehöhe durch eine bestimmte Geschossanzahl festgelegt, die (ebenfalls nicht in Zweifel gezogen) vorliegend auch eingehalten wird. Von daher erweist sich der Hinweis auf § 5 BTG ("Lage und Höhe der Gebäude, Abstandsvorschriften, Vorgarten"), der nach seinem Einleitungssatz nur zum Tragen kommt, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, als nicht zielführend.

Ferner ergibt sich entgegen der Beschwerde aus § 32 Abs. 4 ROG nicht, "dass das Erdgeschoss eines Gebäudes auf dem Erdboden aufsetzt", vielmehr wird "Erdgeschoss" in Z. 25 des § 2 BTG ("Begriffsbestimmungen") als "das erste oder einzige Geschoss eines Gebäudes" bestimmt, "bei dem die Fußbodenoberkante allseits mindestens 15 cm über dem angrenzenden künftigen Gelände liegt". Die Einstufung als Erdgeschoss setzt damit nur einen Mindestabstand über dem Gelände voraus, nicht aber, dass dieses auf dem Erdboden aufsetzt.

Bezüglich der im angefochtenen Bescheid projektierten Aufschüttung und Fundamentierungen der Höhe von 1,2 m über dem derzeitigen Geländeniveau - dass diese Aufschüttung eine darüber hinausgehende Höhe erreichen würde, wird in der Beschwerde nicht behauptet - ist festzuhalten, dass nach § 1 Z. 8 des § 25 BO ("Anzeigepflichtige Bauvorhaben") "die Veränderung der Höhenlage einer nach dem Flächenwidmungsplan im Bauland gelegenen Grundfläche um mehr als 1,50 Meter", einer Anzeigepflicht unterliegt, nicht aber wie vorliegend, eine darunter liegende Veränderung der Höhenlage. Damit war die Veränderung nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens und damit auch kein Raum für eine diesbezügliche Parteistellung der beschwerdeführenden Parteien. Ferner wurde nach Ausweis der vorgelegten Verwaltungsakten im Spruch des Baubewilligungsbescheides das bewilligungspflichtige Bauvorhaben ausdrücklich bezeichnet, weshalb die Beschwerdeführer dadurch, dass in einem Bauplan bewilligungspflichtige und andere Bauvorhaben (bauanzeigepflichtige bzw. nicht einmal bauanzeigepflichtige) dargestellt wurden, nicht in Rechten verletzt wurden (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 26. Februar 2009, Zl. 2008/05/0260). Damit geht der Einwand fehl, dass die Planunterlagen bezüglich der Aufschüttung unzureichend seien. Mangels einer solchen Parteistellung bezüglich der Aufschüttung geht auch der Einwand ins Leere, dass die Aufschüttung dem § 22 Abs. 1 ROG widersprechen würde. Mit dem Hinweis, die Aufschüttung beseitige die Hochwassergefahr nicht, vermag die Beschwerde keine zur Aufhebung führende Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufzuzeigen, zumal eine durch die geplante Bebauung eines Grundstücks hervorgerufene Veränderung im Zusammenhang mit einer Bedrohung durch Hochwässer nicht zu den subjektiv-öffentlichen Rechten zählt, die ein Nachbar im Baubewilligungsverfahren geltend machen kann (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 18. Dezember 2006, Zl. 2006/05/0229, sowie weiters das hg. Erkenntnis vom 4. März 2008, Zl. 2007/05/0241, beide mwH).

Angesichts der weitaus überwiegenden Nutzung als Wohnung vermag die Beschwerde mit dem nicht weiter substantiierten Hinweis, dass die Parkplätze offensichtlich nur dem Gewerbe dienen sollten, nichts zu gewinnen.

Vor diesem Hintergrund kann der belangten Behörde auch nicht der Vorwurf gemacht werden, sie würde den zur Bewilligung eingebrachten Bauplan "skelettieren" und alle weder anzeige- noch bewilligungspflichtigen Teile des Bauplans aus der Beurteilung ausscheiden.

3. Zum Vorbringen betreffend die "Nachbarabstände"

Die Beschwerde kritisiert, dass die Nachbarabstände und Fluchtlinien vorliegend nicht eingehalten würden. Diesbezüglich wird ins Treffen geführt, dass die im Bauplan ausgewiesenen Terrassen im Bereich des Dachgeschosses als Loggien beurteilt werden müssten.

Gemäß Abs. 2 Z. 3 des § 6 BTG ("Ausnahmen von den Vorschriften betreffend Abstände und Vorgärten") können u.a. mit "Balkonen, Terrassen" "die Mindestabstände zu den seitlichen und zur inneren (hinteren) Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze(n)" "um 2 m" "unterschritten werden", "wobei ein Mindestabstand von 2 m gegen die seitlichen und die inneren Bauplatz- und Nachbargrundgrenze(n) nicht unterschritten werden" darf. Nach Ausweis des Bauplans sind die über die Baufluchtlinien vorspringenden Bauteile im Dachgeschossbereich, die unstrittig westlich und östlich 1,6 m über die Gebäudefront hinausragen, an drei Seiten offen und nicht überdacht und damit als Balkone zu beurteilen, zumal ein Balkon dann vorliegt, wenn sich ein Gebilde überwiegend als offener Vorbau an einem Gebäude darstellt (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 28. März 1995, Zl. 95/05/0016, und vom 31. August 1999, Zl. 95/05/0267). Dass vorliegend der besagte Mindestabstand nicht eingehalten würde, wird nicht behauptet.

4. Zum sonstigen Vorbringen

Die Beschwerde wendet sich nicht gegen die zutreffende Beurteilung der belangten Behörde, dass es sich bei einem Kellerraum wie dem vorliegenden iSd § 25 Abs. 1 Z. 9 BO um ein anzeigepflichtiges Bauvorhaben

handelt. Damit kann sich diesbezüglich eine Parteistellung in einem Baubewilligungsverfahren nicht ergeben, weshalb auch insofern der Vorwurf einer unzulässigen Skelettierung des Bauplanes fehlgeht.

Wenn die Beschwerde bezüglich des vom Bauplatz abfließenden (Niederschlags-)Wassers rügt, die belangte Behörde habe weder festgestellt noch begründet, dass die Sickerschächte in ihrer Dimension ausreichen, wird nicht konkret dargetan, dass die unstrittig vorgesehenen Sickerschächte für die Wasserableitung unzureichend wären, sodass die Wesentlichkeit des behaupteten Verfahrensmangels iSd § 42 Abs. 2 Z. 3 VwGG nicht erkennbar ist.

5. Die behauptete Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides liegt sohin nicht vor, weshalb die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Der Spruch über den Aufwandersatz gründet auf §§ 47 ff VwGG iVm der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2008.

Wien, am 16. September 2009