



**VERWALTUNGSGERICHT
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38680
Telefax: (43 01) 4000 99 38680
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at
DVR: 4011222

GZ: VGW-111/084/35151/2014-13
S. KG

Wien, 16.4.2015

Geschäftsabteilung: VGW-K

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Mag. Zach über die Beschwerde der S. KG vom 21.12.2014, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Zl. MA37/992911-2014-1 vom 25.11.2014, betreffend 1.) die Erteilung einer Baubewilligung für den Neubau eines Wohngebäudes auf der Liegenschaft ... Bezirk, O.-straße ONr. ...A, Gst.Nr. ... in EZ ..., Kat. Gem. ..., 2.) Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung und 3.) Gebrauchsabgabe,

zu Recht erkannt:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGGV wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

Entscheidungsgründe

Die Beschwerdeführerin ist Mit- (und Wohnungs-) Eigentümerin an der Liegenschaft O.-straße ..., Gst.Nr ..., EZ ..., KG Mit Bescheid vom 25.11.2014, Zl. MA37/992911-2014-1, erteilte die belangte Behörde die nunmehr bekämpfte Baubewilligung für die Errichtung eines Mehrparteien-Wohnhauses auf der an die Liegenschaft der Beschwerdeführerinnen angrenzende Liegenschaft O.-straße ...a, GstNr. ..., EZ ..., KG ..., die laut offenem Grundbuch im Eigentum der Bauwerberin steht. Die beiden genannten Liegenschaften sind lt. derzeit (und auch zum Zeitpunkt der Entscheidung der belangten Behörde) gültigem Plandokument Nr. ... nicht als Schutzzone im Sinne des § 7 BO definiert. Eine Bausperre ist ebenfalls nicht in Kraft.

Die belangte Behörde holte eine positive Stellungnahme der MA 19, Architektur und Stadtgestaltung, von 8.9.2014 ein und führte am 13.10.2014 eine mündliche Bauverhandlung durch. Ein Vertreter der Beschwerdeführerin erhob in der Bauverhandlung folgende Einwendung: *„Ich erhebe Einwand gegen die Errichtung des Sonnenschutzes, weil die Baulinie überschritten wird und meine Belichtung beeinträchtigt ist.“*

Am 25.11.2014 erließ die belangte Behörde den nunmehr bekämpften Baubewilligungsbescheid und wies die zitierte Einwendung als nicht im Gesetz begründet ab.

Die Beschwerdeführerin erhob mit Schriftsatz vom 21.12.2014 Beschwerde und führte sinngemäß aus, dass die Baubehörde die Beeinträchtigung des Lichtprismas nicht ausreichend geprüft und rechtlich unrichtig beurteilt habe. Der Sonnenschutz beeinträchtige die tatsächliche Belichtung sehr wohl. Die Baubehörde hätte ein Gutachten eines Amtssachverständigen beischaffen müssen.

Weiters habe sich erst im Zuge der Abbrucharbeiten auf dem Grundstück O.-straße ...a herausgestellt, dass das ehemalige dort befindliche – und mittlerweile von der Bauwerberin abgebrochene – Gebäude, mit dem Gebäude auf der Liegenschaft O.-straße ... über eine gemeinsame Scheidewand, die entlang der gemeinsam festgelegten Grundgrenze verlaufe, verfügt habe. Die

Beschwerdeführerin sei unter anderem gemeinsam mit der Bauwerberin Miteigentümerin an dieser Scheidewand. Die Beschwerdeführerin hätte daher den Bauantrag der Bauwerberin, die nur Miteigentümerin der baubewilligungsgegenständlichen Liegenschaft (und zwar zumindest hinsichtlich der Scheidewand) sei, mitunterzeichnen bzw. dem Bauvorhaben zustimmen müssen. Eine solche Zustimmung sei nicht erfolgt und spreche sich die Beschwerdeführerin ausdrücklich gegen das Bauvorhaben aus. Die Beschwerdeführerin beantragte die ersatzlose Aufhebung des bekämpften Bescheides und die Zurückweisung des Antrages auf Erteilung der Baubewilligung.

Die Bauwerberin nahm dazu Stellung und führte zusammengefasst aus, dass die Belichtung der Liegenschaft der Beschwerdeführerin aufgrund der geschlossenen Bauweise ausschließlich von der Straßenseite und im Innenhof erfolge. Durch einen erlaubten Dachvorsprung bzw. Sonnenschutz würde der Nachbar nicht in seinem Recht auf Einhaltung eines Abstandes verletzt. Weiters sei die gemeinsame Grenze der Liegenschaften ... einvernehmlich festgelegt und im Grenzkataster eingetragen. Miteigentum an der abgebrochenen Mauer sei nicht vorgelegen. Die Beschwerdeführerin habe daher auch dem Bauantrag nicht zustimmen müssen. Das Gebäude O.-straße ... sei konsenswidrig ohne eigene statische Stütze errichtet worden. Außerdem sei die Bauausführung nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens. Fragen der Verhinderung von Schäden an Nachbargebäuden seien aber Fragen der Bauausführung und nicht der Bewilligungsfähigkeit. In den ursprünglichen Bauplänen des Gebäudes der Beschwerdeführerin sei an der rechten Grundgrenze eine Mauer in einer Stärke von 30cm dargestellt, wobei diese Außenmauer noch durch statisch wirkende Säulen unterstützt werde. Das Gebäude der Beschwerdeführerin sei jedoch im Erdgeschoß bauordnungswidrig nur mit einer Mauerstärke von 15cm und unterdimensionierten tragenden Säulen – und somit ohne ausreichende statische Stütze auf der eigenen Liegenschaft – ausgeführt worden.

Die Beschwerdeführerin replizierte mit Schriftsatz vom 8.4.2015 und legte dabei insbesondere die derzeitige statische Situation des Gebäudes O.-straße ... nach dem erfolgten Abbruch des Gebäudes O.-straße ...a dar. Diesbezüglich legte die Beschwerdeführerin unter anderem Fotodokumentationen, einen Lageplan der Liegenschaft O.-straße ...a zur Einverleibung in den Grenzkataster vom

22.9.2014 (Vermessung Angst), Sachverständigengutachten von Bmstr. Ing. F. vom 17.11.2014, Sachverständigengutachten von Dipl.-Ing. P. vom 26.11.2014, eine Kopie der ursprünglichen Baupläne des Gebäudes O.-straße ... aus dem Jahr 1888, etc., vor. Weiters präzisierte die Beschwerdeführerin ihr Vorbringen, dass eine gemeinsame Scheidewand der Gebäude O.-straße ... und O.-straße ...a vom (einschließlich) Keller bis zum zweiten Kordongesimse des Hauses O.-straße ... (also der Geschoßdecke zwischen 1. Und 2. Obergeschoß bestanden habe. Eine bautechnisch erkennbare oder sonst nachvollziehbare Zuordnung von Teilen dieser Scheidewand zu einem der beiden Grundstücke gebe es nicht. Daher habe es auch hinsichtlich der Scheidewand kein ungeteiltes Eigentum auf einem Grundstück für die Beschwerdeführerin und die Bauwerberin gegeben.

Von der gemeinsamen Scheidewand sei nach den Abbrucharbeiten nicht einmal mehr ein Drittel vorhanden. Dadurch sei die statische Stütze und Stabilität verloren gegangen. Als weiterer Eingriff in die eigentumsrechtlich absolut geschützten Rechte der Beschwerdeführerin haben in der Folge von der Bauwerberin zur provisorischen Stabilisierung des Hauses O.-straße ... Eisenanker gesetzt werden müssen.

Die gegenständliche Scheidewand werde bis zum Beweis des Gegenteils als gemeinschaftliches Eigentum angesehen, also als Miteigentum zwischen unter anderem der Beschwerdeführerin und der Bauwerberin. In allen diesen Fällen trete das Miteigentum an der Scheidewand mit dem bis zur Grundgrenze reichenden Alleineigentum der Nachbarn an ihren Grundstücken in eine „eigentümliche Verbindung“ und bilde ein Akzessorium des Miteigentums. Die gesamte Scheidewand werde gemeinschaftliches Zubehör beider Liegenschaften, sodass jeder Nachbar sich dagegen zur Wehr setzen könne, wenn der andere die Einrichtung auf seinem Grund beseitigt. Der Bauwerberin habe somit keine die Beschwerdeführerin als Nachbarin und Miteigentümerin der der Scheidewand gefährdende oder deren Gebrauch hindernde Benützungart der Scheidewand zugestanden.

Aufgrund des gemeinsamen Eigentums an der Scheidewand sei es eine Vorfrage im Sinne des § 38 AVG, wer Eigentümer der Liegenschaft (O.-straße ...a) ist. Ein entsprechendes zivilgerichtliches Verfahren sei beim Landesgericht für ZRS Wien anhängig. Die Auslegung des rechtlichen Umfangs und der Reichweite des Miteigentums (an der Scheidewand) nach § 854 ABGB komme ausschließlich

den Zivilgerichten zu und stelle insbesondere auch keine durch das Verwaltungsgericht Wien zu beurteilende Vorfrage dar.

Weiters schreibe § 62a Abs 5 Bauordnung für Wien vor, dass der Abbruch von Gebäuden vor Beginn der Arbeiten vom Bauführer der Behörde schriftlich zur Kenntnis zu bringen sei. § 124 Abs 1 Bauordnung für Wien wiederum sehe verpflichtend vor, dass sich der Bauwerber eines entsprechend befähigten Bauführers zu bedienen habe. § 63 Abs 1 lit c Bauordnung für Wien setze aber voraus, dass der Bauwerber entweder selbst Eigentümer (hier: des abzubrechenden Bauwerkes) sei oder zumindest über die Zustimmung des Eigentümers bzw aller Miteigentümer verfüge, um die anzuzeigende Maßnahme überhaupt durchführen zu können. Dementsprechend sei behördlicherseits anlässlich der schriftlichen Eingabe, mit der der Baubehörde der Abbruch eines Gebäudes vor Beginn der Arbeiten zur Kenntnis gebracht wird, aber auch die Eigentümerfrage zu klären, da ansonsten die schriftliche Eingabe keine Gültigkeit besitze. Die Beschwerdeführerin wäre daher auch schon in das Verfahren zum Abbruch des Gebäudes O.-straße ...a und damit auch der Scheidewand einzubeziehen gewesen. Die Unterlassung habe die Beschwerdeführerin in ihrem Recht auf Parteiengehör im Abbruchverfahren beeinträchtigt, sodass auch schon aus diesem Grund diese Entscheidung der Baubehörde (samt dem zugehörigen Schritt der Bauwerberin in Gestalt des Abbruchs des Gebäudes) nichtig sei.

Die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung des neuen Gebäudes O.-straße ONr. ...A sei unter der Prämisse des Alleineigentumes der Bauwerberin an dem Gebäude erteilt worden. Entgegen den diesbezüglichen Angaben der Bauwerberin bestehe jedoch an der Scheidewand, welche sich an und auf der Grenze der benachbarten Grundstücke O.-straße ... und ...A befindet, gemeinschaftliches Eigentum der Beschwerdeführerinnen und der Bauwerberin, sodass diesbezüglich ohne Zustimmung der Beschwerdeführerinnen die Baubewilligung niemals hätte erteilt werden können bzw. dürfen.

Die von der Bauwerberin zu vertretenden unvollständigen Angaben betreffend die Eigentumsverhältnisse an dem Gebäude O.-straße ...A, um dessen Abbruch die baubehördliche Bewilligung angesucht worden ist, würden in Verbindung mit dem vorstehend Gesagten den Tatbestand des § 69 Abs 1 Z 1 AVG erfüllen, weshalb die erstinstanzliche Behörde das betreffende Verfahren wiederaufzunehmen gehabt hätte.

Zusätzlich zu den bisherigen Beschwerdeanträgen beantragte die Beschwerdeführerin die Aussetzung des gegenständlichen Verfahrens bis zur rechtskräftigen Entscheidung des Landesgerichtes für ZRS Wien zu ..., in der das Miteigentum an der gegenständlichen Scheidewand geprüft werde.

Am 14.4.2015 fand beim Verwaltungsgericht Wien eine öffentliche mündliche Beschwerdeverhandlung statt bei der Vertreter der Bauwerberin, der Beschwerdeführerin und der belangten Behörde anwesend waren:

Der Beschwerdeführervertreter (BFV) gibt zu Protokoll:

Zum Themenbereich Sonnenschutzflügel gebe ich an, dass ich hierzu auf das bisherige Vorbringen in der Beschwerde und in meinem Schriftsatz vom 08.04.2015 verweise sowie zur Einwendung in der Bauverhandlung.

Der Verhandlungsleiter (VL) erörtert seine Rechtsansicht, dass hinsichtlich des zur Verkehrsfläche O.-straße ausgerichteten Sonnenschutzflügels keine subjektiv öffentlichen Nachbarrechte der Beschwerdeführerin (BF) verletzt sein können, da dieser Sonnenschutzflügel kein raumbildender Bauteil ist, weiters der Lichteinfall an sich kein subjektiv öffentliches Nachbarrecht darstellt, sondern nur durch Einhaltung von Gebäudehöhen- und Abstandsbestimmungen zu gewähren ist. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe wurde weder im behördlichen Bauverfahren noch im Beschwerdeverfahren behauptet und ergibt sich auch nicht aus den Einreichplänen. Weiters ist festzuhalten, dass die Liegenschaft der BF links an die Liegenschaft der Bauwerber angrenzt und daher der Sonnenschutzflügel, der Richtung Verkehrsfläche auskragt, die subjektiv öffentlichen Nachbarrechte des seitlich angrenzenden Nachbarn nicht verletzen kann, sondern nur eine Verletzung von Nachbarrechten eines Nachbarn an der gegenüberliegenden Front denkbar wäre.

BFV:

Betreffend die Mauer an der Liegenschaftsgrenze zwischen den Liegenschaften der BF (ON...) und der Bauwerberin (ON...A) halte ich fest, dass diese Mauer im gemeinschaftlichen Eigentum gemäß § 854 ABGB steht und zwar vom Kellergeschoss bis einschließlich 1. Obergeschoss. Durch den Abbruch des ursprünglichen Gebäudes der Bauwerber (ON...A)

wurde diese gemeinschaftliche Mauer teilweise abgetragen und dadurch die Standsicherheit des Gebäudes der BF stark beeinträchtigt. Dadurch wurden subjektiv öffentliche Nachbarrechte der BF verletzt. Durch die Ausführung des geplanten Bauvorhabens werden diese subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte weiter verletzt, da die gemeinschaftliche Mauer soweit sie sich auf der Liegenschaft der Bauwerber befindet, abgebrochen werden soll. Dadurch wird die Standsicherheit und Statik weiter beeinträchtigt und vermindert, sodass in diesem Fall mit einem Einsturz dieser Gebäudefront laut Gutachten Dipl.-Ing. P. zu rechnen ist. Weiters verweise ich auf die bisher vorgelegten Gutachten und Unterlagen sowie das bisherige Vorbringen und lege bezüglich des Antrages auf Aussetzung des Verfahrens vom 08.04.2015 ein Konvolut an Unterlagen aus dem beim Landesgericht für ZRS Wien anhängigen Zivilverfahren (Klagen, Schriftsätze und Tonbandprotokoll) vor.

Bauwerbervertreterin:

Es gibt keine gemeinsame Scheidewand zwischen den ursprünglichen Gebäuden auf den Liegenschaften O.-straße ... und ...A. Hierzu verweise ich auf Beilage 1 und 2 zu meiner Stellungnahme vom 30.01.2015. Hier ist das Gebäude des BF im Parterre dargestellt und an der rechten Gebäudeseite, die an die Liegenschaft der Bauwerberin grenzt, ist eine 30cm starke Außenwand im Plan verzeichnet. Auch laut dem eigenen Vorbringen der BF verfügt das Gebäude O.-straße ... über eine eigene Feuermauer zumindest ab dem 2. OG mit einer Stärke von 30cm. Weiters wird darauf hingewiesen, dass beim Vergleich des bewilligten Planes des Hauses O.-straße ... an der Straßenfront der äußerst rechte Torbogen wesentlich kleiner dargestellt ist, als dieser dann tatsächlich ausgeführt wurde. Hierzu wird auf die Beilagen ./C und ./K verwiesen.

Es wird auf die Ausführungen in der Stellungnahme vom 30.01.2015 dahingehend verwiesen, dass die rechte Außenwand des Gebäudes O.-straße ... konsenswidrig zu schwach ausgeführt wurde und die BF die Statik und Standsicherheit ihres Gebäudes auf ihrer eigenen Liegenschaft sicherzustellen haben laut der Wiener Bauordnung. Die BF ist nicht Eigentümerin oder Miteigentümerin der Liegenschaft EZ ..., KG Daher kommen der BF hinsichtlich der Mauer keine Nachbarrechte zu. Die

diesbezüglichen Einwendungen sind im Zivilprozess zu klären, insbesondere betreffend die Beschädigungen des Gebäudes der BF.

Offensichtlich hat sich das Gebäude O.-straße ... „an ...A angelehnt“.

Da aus unserer Sicht die Vorfrage des Eigentums an der „Scheidewand“ im gegenständlichen Verfahren nicht relevant ist, spreche ich mich gegen den Antrag auf Aussetzung des Verfahrens aus.

Die Vertreterin der MA 37 gibt an:

Ich weiß nicht, ob die Bauinspektion schon Bauaufträge oder andere Maßnahmen erlassen hat. Ich habe im Baubewilligungsverfahren das eingereichte Projekt zu prüfen gehabt und bin dabei von den eingereichten Plänen ausgegangen und der Voraussetzung, dass die Liegenschaft, auf der das geplante Gebäude errichtet werden soll, bestandsfrei ist. Da der Abbruch außerhalb einer Schutzzone bewilligungsfrei ist hätte die Bewilligung auch erteilt werden müssen, wenn das ursprüngliche Gebäude noch bestanden hätte.

Der Beschwerdeführervertreter gibt in seinen Schlusssausführungen an: Dass das Gebäude, an dem die BF Miteigentümerin ist, standsicher und statisch richtig ausgeführt war und die BF selbst dafür gesorgt hat, ergibt sich schon daraus, dass dieses Gebäude schon länger als 100 Jahre unbeeinträchtigt gestanden hat, bevor die statische Sicherheit durch die rechtswidrigen Abbrucharbeiten und die rechtswidrige Baubewilligung beeinträchtigt worden ist. Die Parteistellung als Eigentümerin ist nicht auf das Eigentum an der Liegenschaft als solches beschränkt sondern auch alle Arten von Eigentum als auch das Miteigentum an Gebäudeteilen die von der Baubewilligung und dem daraus abgeleiteten Bauverfahren betroffen sind. Die Parteistellung ist daher durch das gesetzmäßig fingierte Miteigentum an der von der Baubewilligung vom Bauverfahren betroffenen Scheidewand gegeben in Verbindung mit den bereits geltend gemachten subjektiv öffentlichen Rechten.

Folgender entscheidungsrelevanter Sachverhalt steht als erwiesen fest:

Die Beschwerdeführerinnen sind laut offenem Grundbuch Mit- (und Wohnungs-) Eigentümerinnen der Liegenschaft O.-straße ..., Gst.Nr ..., EZ ..., KG Die Beschwerdeführerinnen sind laut offenem Grundbuch nicht Mit- (und Wohnungs-) Eigentümerinnen der Liegenschaft O.-straße ...a, Gst.Nr ..., EZ ..., KG Diese Liegenschaft steht laut Grundbuch im Alleineigentum der Bauwerberin. Die beiden genannten Liegenschaften sind lt. derzeit gültigem Plandokument Nr. ... nicht als Schutzzone im Sinne des § 7 BO definiert. Eine Bausperre war zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung ebenfalls nicht in Kraft. Beide Liegenschaften sind als Gemischtes Baugebiet, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise mit der besonderen Bebauungsbestimmung BB 1 gewidmet.

Aus den Einreichplänen ist unbestritten ersichtlich, dass bei dem geplanten Gebäude im Dachgeschoß an der Front zur Verkehrsfläche „O.-straße“ ein Sonnenschutzflügel, bestehend aus Metall-Lamellen, ausgeführt werden soll, der 80cm über die Baulinie auskragt.

Das Gebäude auf der Liegenschaft O.-straße ...a, GstNr. ..., EZ ..., KG ... wurde – unstrittig und unter anderem mit der von der Beschwerdeführerin vorgelegten Fotodokumentation belegt – bereits abgebrochen. Die Liegenschaften O.-straße ..., Gst.Nr ..., EZ ... und O.-straße ...a, GstNr. ..., EZ ..., beide KG ... sind im Grenzkataster einverleibt. Die Beschwerdeführerin legte den Lageplan der V. Ziviltechnikergesellschaft mbH vom 22.9.2014 zur Einverleibung der Liegenschaft O.-straße ...a, GstNr. ..., EZ ... in den Grenzkataster vor. Aus diesem Lageplan ergibt sich, dass die Grenze zwischen den beiden gegenständlichen Grundstücken in gerader Linie zwischen den beiden Vermessungspunkten ... und ...1 verläuft. Weiters ist auf diesem Lageplan eine Mauer entlang dieser Grundstücksgrenze eingezeichnet, die sich eindeutig vollständig auf der Liegenschaft O.-straße ...a, GstNr. ..., EZ ... befindet.

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

Gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG erkennen ab 1.1.2014 die Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit.

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist.

Gemäß § 81 Abs. 6 BO darf der nach den Abs. 1 bis 5 zulässige Gebäudeumriss durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes überschritten werden; mit raumbildenden Dachaufbauten darf der Gebäudeumriss nur durch Dachgauben sowie im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugsschächte und Treppenhäuser überschritten werden. Die Dachgauben müssen in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen. Die Dachgauben dürfen insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen. Auf Antrag ist durch die Behörde (§ 133) eine Überschreitung dieses Ausmaßes bis höchstens zur Hälfte der betreffenden Gebäudefront zuzulassen, wenn dies eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung des Bauwerks bewirkt oder der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dient; dabei darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden.

Gemäß § 83 Abs. 1 lit g BO dürfen Hauptgesimse und Dachvorsprünge bis 1m über die Baulinie oder Straßenfluchtlinie vorragen.

Gemäß § 134 Abs. 3 BO sind im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes außer dem Antragsteller (Bauwerber) 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 im § 134 a erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Abs. 4, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134 a gegen die geplante Bauführung erheben.

Gemäß § 134 a Bauordnung für Wien (BO) werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzungen die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, durch folgende Bestimmungen, sofern Sie Ihrem Schutz dienen, begründet:

- a) Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerks zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführung unterhalb der Erdoberfläche;
- b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;
- c) Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten;
- d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;
- e) Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benutzung eines Bauwerks ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der

Benutzung eines Bauwerks zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden.

f) Bestimmungen, die dem Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

Gemäß § 8 Abs. 1 Vermessungsgesetz (VermG) ist der nach Katastralgemeinden angelegte Grenzkataster zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke bestimmt.

Zur Überschreitung der Baulinie durch Errichtung eines Sonnenschutzes aus Metall-Lamellen an der Straßenfront:

Aus den Einreichplänen ist ersichtlich, dass bei dem geplanten Gebäude im Dachgeschoß an der Front zur Verkehrsfläche „O.-straße“ ein Sonnenschutzflügel, bestehend aus Metall-Lamellen, ausgeführt werden soll, der 80cm über die Baulinie auskragt. Die Beschwerdeführerin hat in der Bauverhandlung dagegen die Einwendung erhoben, dass durch diesen Sonnenschutz die Baulinie überschritten werde und daher ihre Belichtung nicht gegeben sei. Dazu ist festzuhalten, dass hinsichtlich des zur Verkehrsfläche O.-straße ausgerichteten Sonnenschutzflügels keine subjektiv öffentlichen Nachbarrechte der Beschwerdeführerin (BF) verletzt sein können, da dieser Sonnenschutzflügel kein raumbildender Bauteil ist. Daher ist dieser Bauteil gem. § 81 Abs. 6 BO zulässig (aufgrund der Ausführung in Metall-Lamellen bildet er nicht einmal eine geschlossene Fläche). Weiters kann der Sonnenschutzflügel auch als zulässiger Dachvorsprung im Sinne des § 83 Abs. 1 lit. g BO angesehen werden. Hinzu kommt, dass der Lichteinfall an sich kein subjektiv öffentliches Nachbarrecht iSd. § 134a BO darstellt, sondern nur durch Einhaltung von Gebäudehöhen- und Abstandsbestimmungen zu gewähren ist. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe wurde weder im behördlichen Bauverfahren noch im Beschwerdeverfahren behauptet und ergibt sich auch nicht aus den Einreichplänen. Weiters ist festzuhalten, dass die Liegenschaft der BF links an die Liegenschaft der Bauwerber angrenzt und daher der Sonnenschutzflügel, der Richtung Verkehrsfläche auskragt, die subjektiv öffentlichen Nachbarrechte des seitlich angrenzenden Nachbarn nicht verletzen kann, sondern nur eine Verletzung von Nachbarrechten eines Nachbarn an der gegenüberliegenden Front denkbar wäre. Die belangte Behörde hat daher in

ihrem Bescheid vom 25.11.2014 zu Recht die Einwendung der Beschwerdeführerin abgewiesen.

Zum behaupteten Miteigentum der Beschwerdeführerin an der Mauer auf der Grenze zwischen den Liegenschaften O.-straße ... und O.-straße ...a:

Das diesbezügliche Vorbringen der Beschwerdeführerin gründet darauf, dass die Gebäude auf den Liegenschaften O.-straße ..., Gst.Nr ..., EZ ... und O.-straße ...a, GstNr. ..., EZ ..., beide KG ..., lediglich über eine (gemeinsame) Scheidewand verfügt hätten und diese Scheidewand gem. § 854 ABGB im gemeinschaftlichen Eigentum der jeweiligen Grundeigentümer der benachbarten Grundstücke gestanden sei und stehe. Die Beschwerdeführerin sei daher Miteigentümerin an dieser Scheidewand. Als Miteigentümerin an dieser Scheidewand hätte die Beschwerdeführerin ihrer Ansicht nach dem Bauvorhaben zustimmen müssen. Diese Zustimmung sei nie erfolgt.

Diese Rechtsansicht ist jedoch (jedenfalls im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren) verfehlt, da gem. § 134 Abs. 3 BO das Miteigentum an der Liegenschaft, auf der eine Bauführung beantragt wird, Voraussetzung für eine ex lege - Parteistellung im Baubewilligungsverfahren ist. Das Miteigentum an einer (bereits zumindest teilweise abgetragenen) Mauer an der Grundstücksgrenze begründet kein Miteigentum an der Liegenschaft jenseits dieser Grundstücksgrenze. Daher kann auch das allfällige (Mit-) Eigentum an einer solchen Mauer an der Grundstücksgrenze eine Parteistellung ohne Erhebung von nachbarrechtlichen Einwendungen im Baubewilligungsverfahren nicht begründen. Die Beschwerdeführerin ist jedoch laut offenem Grundbuch weder, (Mit-) Eigentümerin der Liegenschaft O.-straße ...a, GstNr. ..., EZ ..., KG ..., noch behauptet sie, dass die mit Bescheid der belangten Behörde vom 25.11.2014 bewilligte Bauführung auf der in ihrem Miteigentum stehenden Liegenschaft O.-straße ..., Gst.Nr ..., EZ ..., geplant wäre. Hier ist auch darauf hinzuweisen, dass beide Liegenschaften im Grenzkataster einverleibt sind und gem. § 8 Abs. 1 VermG diese Grundstücksgrenze verbindlich nachgewiesen und somit unstrittig ist. Aus diesem Grund ist eine ex lege - Parteistellung der Beschwerdeführerin als (Mit-) Eigentümerin im Baubewilligungsverfahren betreffend die Liegenschaft O.-straße ...a, GstNr. ..., EZ ..., KG ... ausgeschlossen. Die Bauwerberin musste daher nicht die Zustimmung der

Beschwerdeführerin zum gegenständlichen Bauprojekt im Sinne des § 134 Abs. 3 Satz 1 einholen.

Festzuhalten ist weiters, dass betreffend den Abbruch des bisher auf der Liegenschaft O.-straße ...a bestehenden Gebäudes kein Bewilligungsverfahren durchgeführt wurde und auch kein solches Verfahren zu führen gewesen wäre. Der Abbruch von Gebäuden außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperren ist gem. § 62a Abs. 1 Z 2 BO bewilligungsfrei. Die Beschwerdeführerin bringt zwar richtigerweise vor, dass der Bauführer gem. § 62a Abs. 5 BO den Abbruch von Gebäuden vor Beginn der Arbeiten der Behörde schriftlich zur Kenntnis zu bringen hat. Durch diese Vorschrift, wird jedoch ein bewilligungsfreier Abbruch eines Gebäudes nicht zu einer anzeigepflichtigen Baumaßnahme, wie dies die Beschwerdeführerin zu argumentieren versucht. Dies ergibt sich abgesehen vom Gesetzestext selbst auch aus den Gesetzesmaterialien zu § 62a BO (EB zur Novelle LGBl 1996/42): *„Die Begründung für die Freigabe des Abbruches von Gebäuden und baulichen Anlagen außerhalb von Schutzzonen in Abs. 1 Z 2 liegt darin, dass schon nach der derzeitigen Rechtslage bei Abbrüchen die Nachbarn keine subjektiv-öffentlichen Rechte haben und daher dem Verfahren ohnehin nicht beizuziehen sind. Aus Evidenzgründen ist der Abbruch von Gebäuden gem. Abs. 5 der Behörde schriftlich zur Kenntnis zu bringen.“*

Da somit zu Recht von der belangten Behörde richtigerweise kein Bewilligungsverfahren betreffend den Abbruch des Gebäudes O.-straße ...a durchgeführt wurde, da ein solches gesetzlich nicht vorgesehen ist, ist eine Parteistellung der Beschwerdeführerinnen im „Abbruchverfahren“ denkunmöglich.

Die Frage, ob er (teilweise) Abbruch der Mauer an der Grenze zwischen den Liegenschaften O.-straße ... und O.-straße ...a zulässig ist, ist auch nicht im Baubewilligungsverfahren zu klären. Die belangte Behörde hatte nur das eingereichte Projekt – unabhängig vom abzubrechenden Altbestand und den tatsächlichen Gegebenheiten in der Natur (wie etwa allfällige nicht getrennte errichtete Außenmauern) zu beurteilen. Vergleiche hierzu etwa das Erkenntnis des VwGH vom 1.7.1986, Zl. 82/05/0015: *„Beim Baubewilligungsverfahren handelt es sich um ein Projektgenehmigungsverfahren, in welchem es also nicht darauf ankommt, welcher Zustand besteht, sondern darauf, welcher Zustand*

nach Verwirklichung des Projektes herbeigeführt werden soll. Demnach ist nicht darauf Bedacht zu nehmen, dass auf demselben Grundstück bereits eine andere Anlage konsenslos errichtet worden ist."

Fragen der Bauausführung sind laut ständiger Judikatur des VwGH ebenfalls nicht im Baubewilligungsverfahren zu behandeln. Fragen der Statik sind keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte im Sinne des § 134a BO.

Aus den angeführten Gründen war die Beschwerde spruchgemäß abzuweisen.

Unzulässigkeit der ordentlichen Revision

Nach Art. 133 Abs. 4 B-VG ist die (ordentliche) Revision zulässig, wenn eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vorliegt, insbesondere weil das Erkenntnis des Verwaltungsgerichts von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs nicht einheitlich beantwortet wird.

Ein Vergleich der Regelungen zum Ablehnungsmodell gemäß Art. 131 Abs. 3 B-VG aF mit dem Revisionsmodell nach Art. 133 Abs. 4 B-VG zeigt, dass diese Bestimmungen nahezu ident sind. Zur Auslegung des Begriffs „Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung“ kann auf die bisherige Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs zum Ablehnungsrecht nach Art. 131 Abs. 3 B-VG aF zurückgegriffen werden (in diesem Sinne Thienel, Neuordnung der Verwaltungsgerichtsbarkeit. Die Reform der Verwaltungsgerichtsbarkeit durch die Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012, 74). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs zu Art. 131 Abs. 3 B-VG aF liegt eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung dann vor, wenn die Entscheidung der Sache im Interesse der Allgemeinheit an einer einheitlichen, auf zusätzliche Argumente gestützte Rechtsprechung liegt. Das ist dann der Fall, wenn eine Rechtsfrage zu entscheiden ist, die auch für eine Reihe anderer gleichgelagerter Fälle von Bedeutung ist und diese durch die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs bisher nicht abschließend geklärt worden ist. Es muss sich um eine aus rechtssystematischen Gründen bedeutsame und auch für die einheitliche Rechtsanwendung wichtige Frage des materiellen oder formellen Rechts handeln (vgl. Paar, ZfV, 892). Eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung liegt nicht vor, wenn die Rechtsfrage klar aus dem Gesetz lösbar ist (vgl. Köhler, eolex 2013, 596, mit weiteren Nachweisen). Eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung liegt dann vor, wenn die Klärung dieser Rechtsfrage eine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung hat (vgl. Thienel, aaO, 73f).

Da im gegenständlichen Fall eine solche Rechtsfrage nicht vorliegt, sondern auf die keineswegs uneinheitliche Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes betreffend die Parteistellung von Liegenschaftseigentümern im Baubewilligungsverfahren gem. § 134 Abs. 3 BO zurückgegriffen werden konnte und sich die Bewilligungsfreiheit des Abbruchs von Gebäuden außerhalb von Schutzzonen und Bausperren eindeutig aus dem Gesetz sowie den Gesetzesmaterialien ergibt, war die (ordentliche) Revision nicht zuzulassen.

Belehrung

Gegen dieses Erkenntnis besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung des Erkenntnisses durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glückspiel zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Verwaltungsgericht Wien

Mag. Zach