



# VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (43 01) 4000 DW 38610  
Telefax: (43 01) 4000 99 38610  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/067/7583/2019-5  
Dr. A. B.

Wien, 05.02.2020

Wien, C.-weg 8  
ident D.-Straße 3  
EZ ... KG ...

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr. Grois über die Beschwerde des Herrn Dr. A. B., Wien, E.-Straße, vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, vom 15.04.2019, GZ MA37/..., mit welchem unter Spruchpunkt I.) gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO für Wien) und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008) und auf Grund der mit Bescheid vom 05.04.2019, GZ BV ... - ..., erteilten Bewilligung für Abweichungen nach § 69 BO für Wien die Bewilligung erteilt wurde, auf der Liegenschaft Wien, D.-Straße 3, ident C.-weg 8, GSt. Nr. ... und ..., einliegend in EZ ... KG ..., näher beschriebene Bauführungen vorzunehmen, unter Spruchpunkt II.) gemäß § 134 Abs. 3 BO für Wien iVm § 8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 (AVG) festgestellt wurde, dass dem beschwerdeführenden Anrainer als Eigentümer der Liegenschaft Wien, C.-weg 6, EZ ... KG ..., keine Parteistellung zukommt, unter Spruchpunkt III.) die Gehsteigbekanntgabe erfolgte sowie unter Spruchpunkt IV.) die Gehsteigauf- und -überfahrt an der Front D.-Straße bekannt gegeben wurde, (mitbeteiligte Partei: Mag. F. G.)

zu Recht e r k a n n t:

1. Gemäß § 28 Abs. 1 und 2 des Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetzes – VwGVG wird die Beschwerde gegen Spruchpunkt I.) des

beschwerdegegenständlichen Bescheides zurückgewiesen und Spruchpunkt II.) des beschwerdegegenständlichen Bescheides aufgehoben.

2. Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a Abs. 1 des Verwaltungsgerichtshofgesetzes 1985 – VwGG eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Art. 133 Abs. 4 des Bundes-Verfassungsgesetzes – B-VG unzulässig.

## BEGRÜNDUNG

I.1. Mit Eingabe vom 07.08.2018 beehrte Herr Mag. F. G. (in der Folge: Bauwerber), die baubehördliche Bewilligung gemäß § 70 BO für Wien für die Sanierung eines Wohnhauses auf der in seinem grundbücherlichen Alleineigentum stehenden Liegenschaft EZ ... KG ... mit der Liegenschaftsadresse Wien, C.-weg 8/D.-Straße 3.

Die Magistratsabteilung 64 gab bekannt, für das beschwerdegegenständliche Bauvorhaben sei das Plandokument ..., Gemeinderatsbeschluss vom 04.07.2017, maßgebend.

Die belangte Behörde trug in weiterer Folge dem Bauwerber auf, näher bezeichnete Einreichunterlagen vorzulegen bzw. unter anderem Ergänzungen bezüglich der vorgelegten Einreichpläne vorzunehmen, woraufhin in weiterer Folge die angeforderten Unterlagen samt richtig gestellter Einreichpläne der Behörde sowie eine erneute Baubeschreibung vom Bauwerber vorgelegt wurden.

Die Magistratsabteilung 19 nahm zum Bauvorhaben mit Schreiben vom 31.10.2018, GZ MA 19 ..., Stellung, worin zusammengefasst festgehalten ist, die vorliegende Planung sehe eine Sanierung des Daches und der Straßenfassaden vor. Gartenseitig sei eine Erweiterung über die bestehenden Außenmauern und ein Saunahaus geplant. Durch das Bauvorhaben werde das örtliche Stadtbild im Sinne des § 85 BO für Wien weder gestört noch beeinträchtigt. Durch die Nichteinhaltung der Bestimmungen über die Ausgestaltung der Dächer (Saunahaus) werde das örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst (§ 69 Abs. 1 Z 3 BO für Wien).

Ausweislich des vorgelegten Behördenaktes übermittelte der Bauwerber erneut richtiggestellte Einreichpläne samt Baubeschreibung. Dazu gab die

Magistratsabteilung 21 am 15.11.2018 eine Stellungnahme zur beantragten Nichteinhaltung der Bestimmungen über die Ausgestaltung der Dächer ab und kam zum Ergebnis, die Ausgestaltung der Dächer in der vorliegenden Art und Weise sowie Größenordnung widerspreche nicht den stadtplanerischen Intentionen für dieses Stadtareal. Die Magistratsabteilung 19 gab am 13.12.2018 erneut eine Stellungnahme ab, in welcher sie zum Ergebnis gelangte, durch die projektierte Abweichung von den Vorschriften des Bebauungsplanes – Unterschreitung der zulässigen Dachneigung durch den gartenseitigen Zubau – werde das vom anzuwendenden Plandokument beabsichtigte örtliche Stadtbild gemäß § 69 Abs. 1 Z 3 und Abs. 2 Z 3 BO für Wien nicht gestört.

2. Die belangte Behörde beraumte für den 01.02.2019 eine mündliche Verhandlung an. Der Beschwerdeführer erhob mit der bei der belangten Behörde am 31.01.2019 eingelangten schriftlichen Eingabe die im beschwerdegegenständlichen Bescheid wiedergegebenen Einwendungen.

3. Die Bauwerberin überreichte am 14.02.2019 erneut richtiggestellte Einreichpläne.

4. Der nunmehrige Beschwerdeführer übermittelte mit Eingabe vom 22.03.2019 ein Schreiben mit Einwendungen, worin zusammengefasst ausgeführt ist, er gehe davon aus, die belangte Behörde sei noch mit der Prüfung der nachgebesserten Einreichungsunterlagen beschäftigt. Der von ihm beauftragte Architekt habe Einsicht genommen, eine Aufforderung zur Stellungnahme seitens der belangten Behörde sei bislang nicht ergangen. Weiters merkte er an, dass er gegen sämtliche Maßnahmen, die das im Verlauf der D.-Straße bestehende Einfamilienhaus betreffen, keine Einwendungen habe. Ansonsten halte er seine Einwendungen weiterhin aufrecht, insbesondere wonach der bestehende Geländeverlauf und die beabsichtigte Änderung des Geländeverlaufes im Bereich des Saunahauses nicht ausreichend dargestellt seien, um eine abschließende Verletzung seiner subjektiv öffentlichen Rechte beurteilen zu können. Dazu verwies er auf (fehlende) Darstellungen der Entwässerungssituation sowie Niederschlagswasserabfuhr des nördlichen Dachteiles des Saunahauses und brachte vor, Immissionen ließen sich aufgrund der planlichen Darstellungen auf seiner Liegenschaft nicht ausschließen, eine (geplante) Stützmauer auf dem Nachbargrundstück (!) sei im Grundriss nicht dargestellt und auch die bereits (nach der Einreichung) verhandelte Grundgrenze zu seiner Liegenschaft sei in die planliche Einreichung aufzunehmen. Da er nicht beabsichtigte einer Geländeerhöhung (Anschüttung) im Verlauf der gemeinsamen

Grundstücksgrenze zuzustimmen, gehe die planliche Darstellung des Saunahauses von einem unzutreffenden – da bereits angeschütteten – Niveau aus; damit einhergehend stimmten auch die übrigen Koten nicht.

5. Mit dem (nicht in Beschwerde gezogenen) Bescheid der Bezirksvertretung für den ... Bezirk, Bauausschuss vom 05.04.2019, GZ BV ...-..., wurde die Abweichung von den Bestimmungen des Bebauungsplanes, wonach der geplante Zubau mit Flachdach von der Bestimmung der Schutzzone, der zufolge die Dachneigung zwischen fünfunddreißig und 45° betragen muss, für zulässig erklärt.

6. Der nunmehr beschwerdegegenständliche Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 15.04.2019, GZ MA 37/..., lautet im Spruch und Begründung auszugsweise wie folgt:

„Zubauten  
Errichtung eines Saunahauses  
Herstellung von PKW-Stellplätzen

I.) Baubewilligung

II.) Parteistellung

III.) Gehsteigbekanntgabe

IV.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt

#### B E S C H E I D

##### I.) Baubewilligung

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), und auf Grund der mit Bescheid vom 5. April 2019, GZ: BV ... – ... erteilten Bewilligung für Abweichungen nach § 69 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Zum bestehenden Gebäude an der D.-Straße wird gartenseitig zugebaut. Östlich des Gebäudes werden im Vorgarten zwei PKW-Stellplätze hergestellt, unterhalb befindet sich ein unterirdischer Pooltechnikraum. An der südlichen Grundgrenze wird ein ebenerdiger Neubau (Poolhaus) errichtet.

##### II.) Parteistellung

Gemäß § 134 Abs. 3 der Bauordnung für Wien (BO), LGBl. für Wien Nr. 11/1930 idgF, iVm § 8 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG), BGBl. Nr. 51/1991 idgF, wird festgestellt, dass dem Anrainer, Herrn Dr. A. B., Eigentümer der Liegenschaft, C.-weg ONr. 6, EZ ..., der KG ..., in dem unter Spruchpunkt I.) genannten Bauvorhaben keine Parteistellung zukommt.

##### III.) Bekanntgabe der Breite, Höhenlage und Bauart des Gehsteiges

Auf Grund des § 54 Abs. 1 und 2 der Bauordnung für Wien (BO) und der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 17. Feber 1981, LGBl. f. Wien Nr. 14, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 22. April 2004, LGBl. für Wien Nr. 14, ist der Gehsteig nach folgenden Angaben herzustellen:

(...)

##### IV.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt

Gemäß § 54 Abs. 9 BO wird die Ausführung des Unterbaues einer Gehsteigauf- und -überfahrt an der Front D.-Straße bekannt gegeben.

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

(...)

## B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet. Etwaige privatrechtliche Vereinbarungen waren im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

Vom südlichen Anrainer, Herrn Dr. A. B., Eigentümer der Liegenschaft , C.-weg ONr. 6, EZ ..., der KG ... wurden rechtzeitig vor der mündlichen Verhandlung nachfolgende schriftliche Einwendungen vorgebracht:

Als Eigentümer der Liegenschaft Wien, C.-weg 6 (EZ ..., KG ...) darf ich zu o.a. Bauvorhaben einleitend festhalten, dass die bei der Planeinsicht vorliegenden planlichen Unterlagen teilweise fehlerhaft bzw. unvollständig sind und daher eine verlässlich Beurteilung des Bauvorhabens auf Verletzung meiner subjektiv öffentlichen Rechte im Sinne des § 134a BO für Wien nicht möglich ist.

Sofern nicht ohnehin aufgrund dieser Mangelhaftigkeit der Unterlagen ein Verbesserungsauftrag an den Bauwerber, eine Zurückweisung, in eventu Abweisung, des Projektes zu erfolgen hat, erhebe ich vorsorglich Einwendungen wegen Verletzung meiner subjektiv öffentlichen Rechte iS § 134a BO für Wien wie folgt:

Vorzustellen ist, dass sich die Einwendungen insbesondere auf die angrenzend an meine Liegenschaft beantragte Bauführung beziehen, zumal die Bebauung der eigenen Liegenschaft entsprechend den bestehenden Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen noch nicht vollumfänglich ausgenutzt ist – jedoch voraussichtlich wird. Insofern gebietet sich daher besondere Bedachtnahme auf den auf der Nachbarliegenschaft künftig an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichtenden Gebäudebestand.

-Die Darstellung der Baufuchtlinien fehlt.

-Die Gebäudehöhen sind in den Plänen nicht einkodiert, sodass die Zulässigkeit nicht überprüft werden kann (Lage- und Höhenplan fehlt).

-Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort sind für die geplante Herstellung der Stellplätze sowie des darunter befindlichen Raumes mit der Bezeichnung „Pool“, aber insbesondere für die Errichtung des Saunahauses relevante Geländeänderungen erforderlich.

Diese sind planlich in den Ansichten / Schnitten nicht dargestellt, es fehlt die Angabe der Höhenkote des alten wie auch des neuen Geländes.

Bei den Auf-/Anschüttungen des Saunahauses ist zudem nicht ersichtlich, wie die jedenfalls erforderliche Absicherung gegen die Liegenschaft Wien, C.-weg 6 (Stützmauer?) zu erfolgen hat. Das Ausweisen des Gebäudeverlaufes bei der Grundstücksgrenze fehlt.

Als fehlend gerügt wird auch das Nichtausweisen des angrenzenden Gebäudebestandes (auf meiner Liegenschaft), dies in Zusammenschau mit anzugebenden Koten, Gebäudenhöhen, ect..

Gleichfalls offen bleibt die Tiefe der Fundamente des Saunahauses.

Auch die Schnittführung (O9) ist mit dieser beurteilungsrelevanten Unvollständigkeit behaftet.

-Die Entwässerung der Dachfläche des Saunahauses ist unklar bzw. nicht vorgesehen. Folgt man den Planunterlagen, so werden die Dachwässer unzulässigerweise auf die Liegenschaft C.-weg 6 entwässert.

-Der Dachbodenraum des Saunaraumes ist – soweit ersichtlich – nicht zugänglich. Dies widerspricht den gesetzlichen Bestimmungen des Brandschutzes.

-Im Saunahaus ist an der westlichen Front unmittelbar angrenzend an die Grundstücksgrenze zur Liegenschaft C.-weg 6 eine Schiebetüre geplant. Der aus brandschutzrechtlichen Gründen erforderliche Mindestabstand zur Grundstücksgrenze C.-weg 6 ist damit nicht eingehalten (OIB-RL II Pkt. 4.4.1) bzw. fehlt dessen Darstellung in brandschutzgerechter Ausführung.

Es wird daher beantragt, im Sinne dieser Einwendungen, aber auch allfällig darüberhinausgehender amtswegig vorzunehmender Erfordernisse, den Bauwerber die entsprechende Ergänzung / Berichtigung aufzutragen und diese Unterlagen zur Beurteilung binnen angemessener Frist zu übermitteln.

Über die vorgebrachten Einwendungen wurde erwogen:

Gemäß § 134a BO in der geltenden Fassung werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutz dienen, begründet:

(...)

Die vorgebrachten Punkte beziehen sich allesamt auf eine Unzulänglichkeit der Planunterlagen. Gem. § 134a BO stellt dies kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht dar, weswegen eine Parteistellung nicht erlangt werden konnte.

Bemerkt wird, dass die beanstandeten Punkte nach Auftrag durch die Behörde durch den Planverfasser ergänzt/korrigiert wurden.

Die Bedingungen betreffend der Gehsteigerstellung und der Gehsteigauf- und -überfahrt wurden auf Grund der Bauordnung für Wien § 54 Absatz 9 und 13 und der Verordnung der Wiener Landesregierung, LGBl.Nr. 14/1981, i.d.g.F., vorgeschrieben.“

## 7. Gegen diesen Bescheid erhob der anwaltlich vertretene Beschwerdeführer fristgerecht Beschwerde und führte darin aus:

„Mit Bescheid vom 15.04.2019, zugestellt am Dienstag 23.04.2019 (Ende der vierwöchigen Beschwerdefrist Dienstag 21.05.2019), hat der Magistrat der Stadt Wien, MA 37, die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft C.-weg 8 (GstNr ... und ... in der EZ ... der KatGem ...) verschiedene Bauführungen vorzunehmen.

Mir gegenüber wurde festgestellt, dass mir (ich bin als Eigentümer der Liegenschaft C.-weg 6 Nachbar) keine Parteistellung zukomme.

Gegen diesen Bescheid erhebe ich binnen offener Frist

Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien

mit folgender

### Begründung

1.) In meinen Eingaben vom 30.01.2019 und 15.03.2019 habe ich jeweils vorgebracht, dass die Pläne für das gegenständliche Bauvorhaben teilweise fehlerhaft bzw unvollständig sind und ich daher nicht beurteilen könne, ob ich als Nachbar in meinen subjektiv-öffentlichen Rechten gemäß § 134a BO für Wien verletzt wäre. Ich konnte daher nur vorsorglich behaupten, in diesen Rechten verletzt worden zu sein, und habe dies in den genannten Einwendungen auch getan.

Völlig überraschend hat die MA 37 meine Parteistellung verneint, und zwar mit folgender Begründung:

Die vorgebrachten Punkte beziehen sich allesamt auf eine Unzulänglichkeit der Planunterlagen. Gemäß § 134a BO stellt dies kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht dar, weswegen eine Parteistellung nicht erlangt werden konnte.

Bemerkt wird, dass die beanstandeten Punkte nach Auftrag durch die Behörde durch den Planverfasser ergänzt/korrigiert wurden.

2.) a.) § 134a BO lautet:

(...)

b.) Wie ersichtlich, setzen einige der in § 134a Abs. 1 BO genannten subjektiv-öffentlichen (s-ö) Rechte korrekte Pläne voraus, ohne die diese Rechte nicht wirksam geltend gemacht werden können, zB lit a betreffend den Abstand eines Bauwerkes zu den Nachbargrundgrenzen und lit b betreffend Bestimmungen über die Gebäudehöhe. Wie soll man etwa bestimmt sagen, dass man durch die beabsichtigte Gebäudehöhe in seinem diesbezüglichen s-ö Recht verletzt würde, wenn diese Gebäudehöhe im Plan nicht oder unklar verzeichnet ist? Da dies unmöglich ist, muss der vom nicht korrekten Plan Betroffene zugleich in seinem s-ö Recht verletzt sein, ansonsten er sich nicht zB gegen Gebäudehöhen wehren könnte, die seine s-ö Rechte verletzen (vgl Geuder/Fuchs, Bauordnung für Wien, 4. Aufl 2016, § 64 E 1).

Die Begründung des angefochtenen Bescheides ist also schon deshalb rechtswidrig.

c.) Weiters hat die MA 37 ausgeführt, die beanstandeten Punkte seien nach Auftrag durch die Behörde durch den Planverfasser ergänzt/korrigiert worden.

Dies hätte dazu führen müssen, dass mir die MA 37 die Tatsache dieser Ergänzung mitteilt und mir eine Frist zur Stellungnahme setzt.

Da dies nicht geschehen ist, ist der angefochtene Bescheid auch aus diesem Grund rechtswidrig.

3.) Ich stelle daher den

Antrag,

das Verwaltungsgericht Wien möge den angefochtenen Bescheid aufheben und der Behörde auftragen, mir zwecks Stellungnahme zu den ergänzten/korrigierten Plänen eine Frist zu setzen.“

8. Die belangte Behörde legte die Beschwerde unter Anschluss des verwaltungsbehördlichen Aktes mit Schreiben vom 04.06.2019 dem Verwaltungsgericht Wien vor, erklärte, dass auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung verzichtet werde und führte zu den Beschwerdegründen Folgendes aus:

„Es wird auf die Bescheidbegründung verwiesen.

Die Plankorrekturen sind als geringfügig zu bewerten, sodass seitens der Behörde nicht gesehen werden kann, inwieweit subjektiv-öffentliche Nachbarrechte dadurch tangiert wären.“

9. Die Beschwerde wurde dem Bauwerber zur Kenntnisnahme samt Möglichkeit zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme sowie Beantragung einer mündlichen Verhandlung binnen einer Woche übermittelt. Der Bauwerber machte von der ihm eingeräumten Möglichkeit mit Schreiben seiner Rechtsvertretung vom 19.07.2019 Gebrauch und erstattete nachstehende Stellungnahme:

„1. Der vom Beschwerdeführer angesprochene Bescheid des Magistrats der Stadt Wien vom 15. April 2019, MA 37/... enthält 4 Spruchpunkte (I. Baubewilligung; II. Feststellung, dass dem Beschwerdeführer im Baubewilligungsverfahren keine Parteistellung zukommt; III. Gehsteigbekanntgabe; IV. Bekanntgabe der Gehsteigauf- und -überfahrt). Bei diesen Spruchpunkten handelt es sich – rechtsdogmatisch gesehen – um vier jeweils der Rechtskraft fähige bzw. getrennt von den verschiedenen Personen anfechtbare Bescheide, die lediglich in einer einheitlichen Ausfertigung zusammengefasst sind.

Der Beschwerdeführer erhebt nun „gegen diesen Bescheid“ Beschwerde um beantragt die Aufhebung des „angefochtenen Bescheides“. Zieht man die Beschwerdebegründung in die Überlegungen zur Beantwortung der Frage mitein, ob der Beschwerdeführer tatsächlich alle vier Spruchpunkte in Beschwerde zieht, so gelangt man doch zu einem eindeutigen Ergebnis: Sämtliche Beschwerdeausführungen beziehen sich nämlich darauf, dass und warum der Beschwerdeführer keine dem § 134a BauO für Wien entsprechenden Einwendungen mit der Rechtsfolge erhoben hat bzw. erheben konnte, gemäß § 134 Abs. 3 BO für Wien Parteistellung zu erwerben. Es ist somit davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer in Wahrheit (lediglich) Spruchpunkt 2 des Bescheides vom 15. April 2019 bekämpft, sohin die Feststellung des Fehlens seiner Parteistellung.

Wenn das Verwaltungsgericht Wien die Beschwerde allerdings auf alle 4 Spruchpunktes des Bescheides vom 15. April 2019 bezogen sehen wollte, so wäre sie (die Beschwerde) hinsichtlich Spruchpunkt 1, 3 und 4 a limine (mangels Parteistellung) als unzulässig zurückzuweisen; der Beschwerdeführer behauptet ja nicht einmal durch die Erteilung der Baubewilligung in einem subjektiven recht verletzt zu sein.

2. Der Beschwerdeführer bringt zwar vor, wegen mangelhafter Planunterlagen habe er keine gesetzmäßigen Einwendungen erheben können. Dieses Beschwerdevorbringen verhilft dem Beschwerdeführer aber auch nicht zu seiner Parteistellung:

Zum einen kommt dem Beschwerdeführer nämlich nur soweit ein Anspruch auf gesetzeskonforme Planunterlagen zu, als diese ausreichen müssen, ihm jene Informationen zu geben, die er zur Verfolgung seiner Nachbarrechte benötigt; diesbezüglich hätte es aber konkreten Angaben des Beschwerdeführers bedürft.

Zum anderen – und dies ist entscheidender – wurden – wie im bekämpften Bescheid auch zutreffend ausgeführt – die Planunterlagen entsprechend ergänzt und korrigiert. Nach dem Informationsstand des Bauherrn wurde der Beschwerdeführer seitens der Behörde – entgegen seiner Behauptung in der Beschwerde (Beschwerde, Seite 4) – von der

Tatsache dieser Planergänzung und -korrektur informiert und eingeladen, in diese (neuen) Planunterlagen Einsicht zu nehmen (und nachfolgend gesetzeskonforme Einwendungen zu erheben); dies unterließ aber der Beschwerdeführer, sodass die Behörde zu Recht davon ausgegangen ist, der Beschwerdeführer habe nach § 134 Abs. 3 BauO für Wien eine Parteistellung nicht erworben. Nur ergänzend sei ausgeführt, dass die behördliche Einladung zur Akteneinsicht dem gesetzlichen Gebot des Parteiengenhörs entspricht; ein Anspruch auf Übermittlung der geänderten Planunterlagen besteht nicht.

Nur ergänzend sei ausgeführt, dass auch bei Erwerb der Parteistellung die Einwendungen mangels Verletzung (auch nur) eines der in § 134a BauO für Wien aufgezählten subjektiv Rechte erfolglos gewesen wären.

3. Der Bauherr beantragt die Durchführung einer mündlichen Verhandlung gemäß § 24 Abs. 3 Satz 2 VwGVG.“

10. Aufgrund der von den Parteien vorgelegten Schriftsätze samt Beilagen, der unbedenklichen und unbestrittenen Aktenlage und der Parteiausführungen und -stellungen hat das Verwaltungsgericht Wien folgenden Sachverhalt festgestellt und als erwiesen angenommen:

10.1. Der Bauwerber beantragte mit Eingabe vom 07.08.2018 die baubehördliche Bewilligung gemäß § 70 BO für Wien für die Sanierung eines Wohnhauses auf der in seinen grundbücherlichen Alleineigentum stehenden Liegenschaft EZ ... KG ... mit der Liegenschaftsadresse Wien, C.-weg 8/D.-Straße 3.

10.2. Der Beschwerdeführer ist grundbücherlicher Alleineigentümer der im Süden an die projektgegenständliche Liegenschaft unmittelbar angrenzenden Liegenschaft EZ ... KG ... mit der Liegenschaftsadresse C.-weg 6. Der Beschwerdeführer hat gegen das beschwerdegegenständliche Bauvorhaben mit schriftlicher Eingabe an die belangte Behörde vor Durchführung der mündlichen Verhandlung am 01.02.2019 fristgerecht die im Bescheid der belangten Behörde wiedergegebenen Einwendungen erhoben.

10.3. Der Bauwerber hat zuletzt mit Eingabe vom 14.02.2019 richtiggestellte Einreichpläne an die belangte Behörde übermittelt.

Der Beschwerdeführer hat mit Eingabe vom 22.03.2019 (vgl. oben Punkt I.4.) dazu erneut Einwendungen erhoben.

10.4. An der gemeinsamen Grundstücksgrenze im Süden der projektgegenständlichen Liegenschaft ist ein Saunahaus projektiert. Die Ansicht Nord-Saunahaus (dargestellt im Maßstab 1:100) weist dazu eine Geländeanschüttung im Ausmaß von ca. 20 cm (gemessen) im Osten auf, die in Richtung Westen der projektgegenständlichen Liegenschaft auf ca. 40 cm (gemessen) ansteigt. Ausgehend vom angeschütteten Gelände ist die Höhe des

projektierten Saunahauses kotiert: Einerseits ist die Gebäudehöhe mit 3,35 m und daran anschließend das Dach mit einer Höhe von 1,96 m – gesamt sohin mit 5,31 m – ausgewiesen. Korrespondierende Bemaßung bzw. Kotierung der Gebäudehöhe bzw. des höchsten Punktes des Daches vom Saunahaus findet sich auch im Schnitt 01. Im Schnitt 01 ist auch das Ausmaß der Anschüttung im Bereich des Saunahauses dargestellt und zahlenmäßig ausgewiesen; diese berechnen sich mit 37,5 cm (-0,05 m Gelände nach Bauführung bzw. -0,425 m Gelände vor Geländeänderung).

II.1. Gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG erkennen Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen einen Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit. Gemäß § 27 iVm § 9 Abs. 1 Z 3 und 4 VwGVG hat das Verwaltungsgericht, soweit es nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der belangten Behörde gegeben findet, den angefochtenen Bescheid auf Grund der Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, und des Begehrens zu überprüfen. Die Rechtssache ist gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG, sofern eine Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, durch Erkenntnis zu erledigen.

2. Die im Beschwerdeverfahren anzuwendenden Bestimmungen der Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBl. für Wien Nr. 11/1930, zuletzt geändert durch Wiener Landesgesetz, LGBl. für Wien Nr. 71/2018, lauten auszugsweise:

#### **„Ansuchen um Baubewilligung**

**§ 60.** (1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die §§ 62, 62a oder 70a zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:

- a) Neu-, Zu- und Umbauten. Unter Neubau ist die Errichtung neuer Gebäude zu verstehen; ein solcher liegt auch vor, wenn nach Abtragung bestehender Bauwerke die Fundamente oder Kellermauern ganz oder teilweise wieder benützt werden. Ein einzelnes Gebäude ist ein raumbildendes Bauwerk, die in ihrer Bausubstanz eine körperliche Einheit bildet und nicht durch Grenzen eines Bauplatzes oder Bauloses oder durch Eigentumsgrenzen geteilt ist, ausgenommen die zulässige Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes. Der Bezeichnung als ein einzelnes Gebäude steht nicht entgegen, dass in ihm Brandmauern enthalten sind oder es auf Grundflächen von verschiedener Widmung, verschiedener Bauklasse oder verschiedener Bauweise errichtet ist. Ein Raum liegt vor, wenn eine Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfanges von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen ist; ein Aufenthaltsraum muss allseits umschlossen sein. Flugdächer mit einer bebauten Fläche von mehr als 25 m<sup>2</sup> oder einer lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von mehr als 2,50 m gelten als Gebäude. Zubauten sind alle Vergrößerungen eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung, ausgenommen die Errichtung von Dachgauben. Unter Umbau sind jene Änderungen des Gebäudes zu verstehen, durch welche die Raumeinteilung oder die Raumwidmungen so geändert werden, dass nach Durchführung der Änderungen das Gebäude als ein anderes anzusehen ist. Ein Umbau liegt auch dann vor, wenn solche Änderungen selbst nur ein einzelnes Geschoß betreffen. Der Einbau von Wohnungen oder Teilen davon in das Dachgeschoß gilt nicht als Umbau.

b) bis j) (...)

(2) und (3) (...)

### **„Bauverhandlung und Baubewilligung**

**§ 70.** (1) Besteht die Möglichkeit, dass durch ein Bauvorhaben subjektiv-öffentliche Nachbarrechte berührt werden (§ 134a), ist, wenn nicht das vereinfachte Baubewilligungsverfahren zur Anwendung kommt, eine mündliche Verhandlung durchzuführen, zu der auch der Planverfasser und der Bauführer, sofern nicht § 65 Abs. 1 anzuwenden ist, zu laden sind. Wohnungseigentümer benützter Gebäude sind nur durch Anschlag an allgemein zugänglicher Stelle des Hauses (jeder Stiege) zu laden. Dieser Anschlag ist von der Behörde so rechtzeitig anzubringen, dass die Verhandlungsteilnehmer vorbereitet erscheinen können. Mit der Anbringung dieses Anschlages ist die Ladung vollzogen. Die Wohnungseigentümer haben die Anbringung des Anschlages zu dulden und dürfen ihn nicht entfernen. Eine etwaige Entfernung vor dem Verhandlungstermin bewirkt nicht die Ungültigkeit der Ladung.

(2) Über das Ansuchen um Baubewilligung hat die Behörde durch schriftlichen Bescheid zu entscheiden. Wird die Baubewilligung erteilt, ist damit über Einwendungen abgesprochen.“

### **„Gebäudehöhe und Gebäudeumrisse; Bemessung**

**§ 81.** (1) Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie gilt bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m als Gebäudehöhe der lotrechte Abstand von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur obersten Schnittlinie der zulässigen Außenwandfläche der Straßenfront ohne Berücksichtigung vorspringender Gebäudeteile wie Gesimse, Erker und dergleichen mit der Oberfläche des Daches; nichttraumbildende Gebäudeteile und raumbildende Dachaufbauten gemäß Abs. 6 bleiben dabei außer Betracht. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit; sind sie nicht zur Straßenfront gerichtet, bleiben jedoch je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m<sup>2</sup>, je Gebäude höchstens 100 m<sup>2</sup> außer Betracht. In diesen Fällen ist auch innerhalb einer Gebäudetiefe von 15 m für die Ermittlung der Gebäudehöhe die Giebelfläche gemäß Abs. 2 zu berücksichtigen. Weiters darf die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1,50 m überschritten werden, wenn diese Überschreitung innerhalb derselben Front flächenmäßig ausgeglichen wird; § 75 Abs. 4 ist einzuhalten. Dasselbe gilt für Gebäude an Verkehrsflächen, deren festgesetzte Höhenlage an der Gebäudefront nicht einheitlich ist. Der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

(2) Bei den über eine Gebäudetiefe von 15 m hinausragenden Teilen von Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie sowie bei allen nicht an diesen Fluchtlinien gelegenen Gebäuden darf die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten nicht größer als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe sein. Hierbei darf die höchste zulässige Gebäudehöhe an nicht an Verkehrsflächen liegenden Grundgrenzen und bis zu einem Abstand von 3 m von diesen Grundgrenzen überhaupt nicht und an den übrigen Fronten an keiner Stelle um mehr als 3 m überschritten werden; im Gartensiedlungsgebiet tritt an die Stelle dieser Maße jeweils ein Maß von 2 m. Bei dieser Ermittlung sind die Wände an der Bauplatz- oder Baulosgrenze (Feuermauern) ab 15 m hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie wie Fronten in Rechnung zu stellen. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit, jedoch bleiben je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m<sup>2</sup>, je Gebäude höchstens 100 m<sup>2</sup> außer Betracht. Der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

(3) bis (7) (...)

### **„Parteien**

**§ 134.** (1) Partei im Sinne des § 8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes ist in allen Fällen, in denen dieses Gesetz ein Ansuchen oder eine Einreichung vorsieht, der Antragsteller oder Einreicher.

(2) (...)

(3) Im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes sind 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; das Recht auf Akteneinsicht (§ 17 AVG) steht Nachbarn bereits ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde zu. Alle sonstigen Personen, die in ihren Privatrechten oder in ihren Interessen betroffen werden, sind Beteiligte (§ 8 AVG). Benachbarte Liegenschaften sind im Bauland jene, die mit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft eine gemeinsame Grenze haben oder bis zu einer Breite von 6 m durch Fahnen oder diesen gleichzuhaltende Grundstreifen oder eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche von dieser Liegenschaft getrennt sind und im Falle einer Trennung durch eine öffentliche Verkehrsfläche der zu bebauenden Liegenschaft gegenüberliegen. In allen übrigen Widmungsgebieten sowie bei Flächen des öffentlichen Gutes sind jene Liegenschaften benachbart, die in einer Entfernung von höchstens 20 m vom geplanten Bauwerk liegen.

(4) bis (7) (...)

### „Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte

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

- a) Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerkes zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführungen 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 Benützung eines Bauwerkes ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken, für Schulen oder Kinderbetreuungseinrichtungen oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden;
- f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

(2) Bestimmungen gemäß Abs. 1 lit. e dienen dem Schutz der Nachbarn nur insoweit, als nicht ein gleichwertiger Schutz bereits durch andere Bestimmungen gegeben ist. Ein solcher gleichwertiger Schutz ist jedenfalls gegeben bei Emissionen aus Bauwerken und Bauwerksteilen mit gewerblicher Nutzung im Industriegebiet, im Gebiet für Lager- und Ländeflächen, in Sondergebieten, im Betriebsbaugelände sowie im sonstigen gemischten Baugelände, sofern auf sie das gewerberechtliche Betriebsanlagenrecht zur Anwendung kommt.

(3) Emissionen gemäß Abs. 1 lit. f sind nur solche, die auf der Grundlage eines behördlichen Bescheides zulässig sind. Durch solche Emissionen darf auf der zu bebauenden Liegenschaft keine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit der Benützer oder Bewohner entstehen. Diesen Emissionen kann durch entsprechende Baumaßnahmen auf der zu bebauenden Liegenschaft oder mit Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer) auf der Nachbarliegenschaft entgegengetreten werden.“

3. Die Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für die verfahrensgegenständlichen Flächen erfolgte durch das Plandokument ... (nachfolgend kurz: PD ...), beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates am 07.04.2017, Pr. Zl. .... Danach ist auf der projektgegenständlichen Liegenschaft eine Schutzzone sowie die Widmung Wohngebiet, Bauklasse I mit einer Gebäudehöhenbeschränkung auf 4,5 m und die geschlossene Bauweise festgesetzt. Weiters sind für den nordwestlichen Teil der an die D.-Straße angrenzenden Liegenschaftsteil die besonderen Widmungen BB 8 und 12 sowie für den nordöstlichen Teil der an die D.-Straße angrenzenden Liegenschaftsteil die besonderen Widmungen BB 8 und 13 festgesetzt.

An besonderen Festsetzungen sind auszugsweise im PD ... verordnet:

#### „3. Bestimmungen ohne Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB**

(...)

- 3.3. Der höchste Punkt der im Bauland innerhalb der Schutzzone zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht höher als 3,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
- 3.4. Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 der BO für Wien zu ermitteln ist, wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf.
- 3.5. Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf höchstens 30 m<sup>2</sup> je Bauplatz betragen. Die Dächer dieser Nebengebäude sind ab einer Größe von 12 m<sup>2</sup> entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden, sofern es sich nicht um Wintergärten mit

Glasdachkonstruktion handelt. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.

- 3.6. Nicht bebaute, jedoch bebaubare Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten.
- 3.7. Innerhalb der mit G bezeichneten Grundflächen dürfen unterirdische Bauten oder Bauteile nur in einem Ausmaß von 20 v.H. des Bauplatzes errichtet werden, wobei die erforderlichen unterirdischen Zufahrtsflächen davon ausgenommen sind.
- 3.8. Einfriedungen auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen dürfen ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
- 3.9. Die Einleitungsmenge von Niederschlagswässern in den Kanal darf im Neubaufall 0,008 l/sek pro m<sup>2</sup> der Fläche des jeweiligen Bauplatzes, Bauloses oder Trennstückes nicht überschreiten.

(...)

5. Gemäß § 5 Abs. 4 der BO für Wien wird für den Bereich der Schutzzone bestimmt:

- 5.1. Dächer dürfen eine Dachneigung von 35 Grad nicht unter- bzw. 45 Grad nicht überschreiten. Flachdächer sind nur auf Nebengebäuden zulässig.

(...)

- 5.4. Auf den mit **BB8** bezeichneten und als Bauland/Wohngebiet oder Bauland/Gemischtes Baugebiet gewidmeten Flächen müssen die Firste der Dächer parallel zu den seitlichen Grundgrenzen verlaufen.
- 5.5. Auf den mit **BB12** bezeichneten Grundflächen darf der höchste Punkt der Dächer +173 m über Wiener Null nicht überschreiten.
- 5.6. Auf den mit **BB13** bezeichneten Grundflächen darf der höchste Punkt der Dächer +175 m über Wiener Null nicht überschreiten.“

III.1.1. Der Beschwerdeführer erachtet sich im Kern seines Beschwerdevorbringens aufgrund der Feststellung, dass ihm als Eigentümer der Nachbarliegenschaft keine Parteistellung im baubehördlichen Bewilligungsverfahren der mitbeteiligten Partei zukommt, beschwert. Den/Die Spruchpunkt/e des in beschwerdegezogenen Bescheides benennt er nicht konkret.

1.2. In Spruchpunkt I.) wurde die vom Bauwerber beantragte Baubewilligung erteilt. In Spruchpunkt II.) wurde festgestellt, dass dem Beschwerdeführer im verfahrensgegenständlichen Baubewilligungsverfahren des Bauwerbers keine Parteistellung zukommt.

1.2.1. Es stellt sich im gegebenen Zusammenhang eingangs die Frage, ob angesichts der rechtzeitigen Erhebung von Einwendungen durch den beschwerdeführenden Nachbarn im laufenden verwaltungsbehördlichen Bewilligungsverfahren die (negative) Feststellung über dessen Parteistellung im Bewilligungsverfahren (Spruchpunkt II.) zulässig ist. Eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage für die Erlassung von Feststellungsbescheiden über das Nicht-/Zukommen von Parteistellung bei rechtzeitiger Erhebung von Einwendungen von Nachbarn ist nicht gegeben.

1.2.2. Die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum Feststellungsbescheid lässt den Grundsatz erkennen, dass diese Bescheidform lediglich ein subsidiärer Rechtsbehelf ist, der nur zur Anwendung kommen kann, wenn andere Möglichkeiten, die maßgebende Rechtsfrage zu klären, nicht vorhanden sind (vgl etwa VwGH vom 24.04.2018, Ra 2017/05/0215, 13.12.2016, ZI 2013/05/0047, 14.12.2007, ZI 2007/05/0190, 14.12.2007, ZI 2007/05/0220, 30.01.2007, ZI 2005/05/0303, oder 30.09.1997, ZI 97/05/0190). Eine andere Möglichkeit besteht dann, wenn die strittige Rechtsfrage/das Feststellungsinteresse im Zuge eines anderen Verfahrens entschieden werden kann (vgl etwa Hengstschläger/Leeb, AVG § 56 (Stand 1.7.2005, rdb.at) Rz 77). Einen solchen Verfahrensweg zeigt u.a. § 70 Abs. 2 BO für Wien auf, weshalb der in Spruchpunkt II.) getätigte Feststellungsausspruch gesetzlich nicht gedeckt war:

1.2.2.1. Gemäß § 70 Abs. 2 BO zweiter Satz für Wien (in der im Beschwerdeverfahren maßgeblichen Fassung Wiener Landesgesetz, LGBl. für Wien Nr. 42/1996, Art. I Z 30) wird, wenn eine Baubewilligung erteilt wird, damit auch über die dagegen erhobenen Einwendungen abgesprochen. Mit dieser Bestimmung wurde Gesetz, was bis dahin ständige Spruchpraxis des Verwaltungsgerichtshofes war, wonach das Unterlassen eines ausdrücklichen Abspruches über Einwendungen im Spruch des Bescheides nur einen unwesentlichen Mangel darstellte, in der Erteilung der Baubewilligung auch die Abweisung der Nachbareinwendungen inbegriffen ist und eine Abweisung statt einer Zurückweisung ebenso ein Unterlassen der Verweisung privatrechtlicher Einwendungen auf den Zivilrechtsweg keine Rechtsverletzung begründet. Die Bescheidbegründung muss sich mit allen Einwendungen nachvollziehbar auseinandersetzen (vgl. etwa Moritz, BauO für Wien<sup>5</sup> (2015), 225 mwN).

1.2.2.2. Entsprechend dem im Beschwerdeverfahren ebenso gemäß § 17 VwGVG mit anzuwendenden § 59 Abs. 1 zweiter Satz des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 – AVG gelten mit der Erledigung des verfahrenseinleitenden Antrages Einwendungen als miterledigt. Dabei handelt es sich um ein an die Vollziehung gerichtetes Angebot, von einem förmlichen Abspruch über Einwendungen abzusehen, wobei ein solcher aber weiterhin zulässig ist (Hengstschläger/Leeb, AVG § 59 (Stand 1.7.2005, rdb.at) Rz 8).

Ob die Erledigungsfiktion des § 59 Abs. 1 zweiter Satz AVG – neben zulässigen aber unbegründeten öffentlich rechtlichen Einwendungen – auch hinsichtlich

unzulässiger öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Einwendungen anwendbar ist, ist nicht unstrittig (vgl. Hengstschläger/Leeb, aaO Rz 11).

Hengstschläger/Leeb (aaO Rz 15) zeigen nachvollziehbar auf, dass grundsätzlich unzulässige öffentlich-rechtliche Einwendungen weiterhin im Spruch des Bescheides zurückzuweisen wären. Wird ein solcher Ausspruch unterlassen, so gelten auch solche Anträge bzw. Einwendungen gemäß § 59 Abs. 1 zweiter Satz AVG als mit der Sachentscheidung meritorisch miterledigt. Im Falle der Erteilung einer Bewilligung ist das Schweigen im Spruch daher als Abweisung der betreffenden Einwendungen zu werten, auch wenn die Einwendungen von Gesetzes wegen zurückzuweisen wären.

Die belangte Behörde ging in der Beschwerdesache von rechtzeitig erhobenen Einwendungen aus, legte in der Bescheidbegründung jedoch dar, dass damit keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte angesprochen wurden und deshalb keine Parteistellung erworben wurde, mit anderen Worten, dass der Beschwerdeführer mangels Erhebung von zulässigen Einwendungen keine Parteistellung erworben hat. Dies hätte richtigerweise eine Zurückweisung seiner unzulässigen Einwendungen nach sich gezogen. Ein gesonderter Feststellungsbescheid, dass dem Beschwerdeführer deshalb keine Parteistellung zukommt, ist rechtlich nicht gedeckt. Ausgehend von den in der Bescheidbegründung zum Ausdruck gebrachten rechtlichen Erwägungen hätte daher die belangte Behörde entweder im Bescheidspruch die Einwendungen des Beschwerdeführers als unzulässig zurückzuweisen gehabt oder – gestützt auf die Erledigungsfiktion und unter Darlegung der unzulässig erhobenen Einwendungen in der Bescheidbegründung – bei Erteilung einer Bewilligung zu „schweigen“ gehabt, wodurch die Einwendungen als abgewiesen gegolten hätten, obzwar sie zurückzuweisen gewesen wären.

Mangels Rechtsgrundlage für eine bescheidmäßige Feststellung des Nichtzukommens der Parteistellung des Beschwerdeführers im verfahrensgegenständlichen Bewilligungsverfahren, war Spruchpunkt II.) (ersatzlos) zu beheben.

1.2.2. Im Weiteren ist fraglich, ob die belangte Behörde zutreffenderweise davon ausgehen konnte, dass der Beschwerdeführer mit seinen rechtzeitig erhobenen Einwendungen keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte angesprochen hat und deshalb keine Parteistellung im verfahrensgegenständlichen Bewilligungsverfahren erworben hat:

1.2.2.1. Dazu ist eingangs allgemein anzumerken, dass nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt ist: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem 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 (vgl. Geuder, Bauordnung für Wien (2013), 507 oder etwa VwGH vom 24.06.2009, ZI 2007/05/0018, vom 27.06.2017, Ra 2014/05/0059 vom 23.05.2017, Ro 2015/05/0021, oder vom 16.02.2017, Ra 2015/05/0060).

Die Nachbarrechte werden durch die Tatbestandsvoraussetzung „sofern sie ihrem“ (gemeint: der Nachbarn) „Schutze dienen“ eingeschränkt. Dies bedeutet, dass trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter § 134a BO subsumierbare baurechtliche Vorschrift die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht vorliegt, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte des Nachbarn nicht eingegriffen werden kann (vgl. etwa VwGH vom 25.09.2012, ZI 2010/05/0142 mwN). Ebenso wie die bisherige Berufungsbehörde darf das Verwaltungsgericht eine Prüfungsbefugnis nur in jenem Bereich ausüben, in dem keine Präklusion eingetreten ist, weil insoweit durch die Einführung der zweistufigen Verwaltungsgerichtsbarkeit keine Änderung ersichtlich ist.

1.2.2.3. Entsprechend der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes liegen ordnungsgemäß erhobene Einwendungen auch nur dann vor, wenn der Nachbar die Verletzung eines subjektiven Rechtes geltend macht. Dem betreffenden Vorbringen muss jedenfalls entnommen werden können, dass einerseits überhaupt die Verletzung eines subjektiven Rechtes behauptet wird und andererseits, welcher Art dieses Recht ist. Als nicht ordnungsgemäß erhobene Einwendungen erachtete der Verwaltungsgerichtshof, ein Vorbringen aus dem sich zwar Beeinträchtigungsmöglichkeiten aus einem Bauvorhaben ergibt, nicht jedoch die Behauptung, dass sich der Nachbar durch das Bauvorhaben in seinen subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten verletzt fühlt. Ein lediglich allgemein gehaltenes, nicht auf die konkreten Verhältnisse des Nachbarn abstellendes Vorbringen stellte – da es schon begrifflich keine Behauptung der Verletzung eines subjektiv öffentlichen Rechtes beinhalten kann – keine ordnungsgemäß

erhobene Einwendung dar (vgl. VwGH vom 21.03.2007, ZI 2004/05/0218, vom 28.04.2006, ZI 2005/05/0272, oder vom 22.04.1997, ZI 96/04/0153).

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kommt dem Nachbarn kein Nachbarrecht auf eine Detailplanung zu. Ebenso steht dem Nachbarn kein Nachbarrecht darauf zu, dass die Planunterlagen objektiv in jeder Hinsicht den gesetzlichen Anforderungen genügen, sofern die vorgelegten Planunterlagen ausgereicht haben, dem Nachbarn jene Informationen zu vermitteln, die er zur Verfolgung seiner Rechte braucht. Aus den eingereichten Einreichplänen muss er lediglich in die Lage versetzt werden, eine allfällige Verletzung seiner Rechte zu erkennen (vgl. etwa VwGH vom 12.06.2012, ZI 2009/05/0093, oder vom 26.04.1994, ZI 93/05/0298).

Dem Beschwerdeführer stand während des gesamten behördlichen Verfahrens der Zugang zu den vom Bauwerber vorgelegten Einreichplänen offen. Der Beschwerdeführer hat dazu fristgerecht Einwendungen erhoben. Auch die nach der mündlichen Verhandlung vorgelegten und dem beschwerdegegenständlichen Bescheid zugrunde gelegten Einreichpläne standen dem Beschwerdeführer im Rahmen einer Akteneinsicht offen. Der Beschwerdeführer hat in diese auch im Wege seines beauftragten Architekten Einsicht genommen und dagegen schriftlich vor Bescheiderlassung erneut Einwendungen vorgebracht und darin – soweit überhaupt dem Katalog subjektiv-öffentliche Nachbarrechte gemäß § 134a BO für Wien noch zuordenbar, namentlich auf Einhaltung der Gebäudehöhe im Zusammenhang mit den – Geländeänderungen im Bereich des Saunahauses angesprochen im gegebenen Zusammenhang aber wiederum lediglich vorgebracht, der vorgelegte Einreichplan wäre unzureichend, um ihm eine Beurteilung seiner Nachbarrechte zu ermöglichen.

Gemäß § 60 Abs. 1 lit. g BO für Wien ist die Veränderung der Höhenlage einer Grundfläche bewilligungspflichtig, soweit sie von Einfluss auf bestehende bauliche Anlagen auf eigenen oder benachbarten Grundflächen und deren widmungsgemäße Verwendung ist. Der Gesetzgeber normiert nicht, unter welchen Voraussetzungen die Bewilligung für Geländeänderungen zu erteilen ist (etwa auch VwGH vom 05.03.2014, ZI 2011/05/0135, vom 20.10.2009, ZI 2007/05/0148). Die Bewilligung für Geländeänderungen kann in einem mit der Bewilligung für die Bebauung ohne gesondertes Verfahren erteilt werden (VwGH vom 23.07.2013, ZI 2013/05/0019, vom 13.04.2010, ZI 2008/05/0152). Entsprechend der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes können Bedenken bezüglich Geländeänderungen im Rahmen einer

Nachbarbeschwerde nur im Zusammenhang mit der Gebäudehöhe (§ 134a Abs. 1 lit. b BO für Wien) und der damit verbundenen Veränderung der Höhenlage im Zusammenhang mit einer allfälligen Beeinträchtigung der Bebaubarkeit des Nachbargrundstückes geltend gemacht werden (vgl etwa VwGH vom 20.10.2009, ZI 2007/05/0148).

Dazu ist festzuhalten, dass im Einreichplan das Ausmaß der projektierten Geländeänderung sowie die Höhenkoten ausgewiesen sind und dem Beschwerdeführer eine Beurteilung seiner subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte ermöglichten. Wodurch er durch das Bauvorhaben konkret in seinen subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten verletzt ist, hat er aber konkret nicht dargelegt.

Soweit der Beschwerdeführer in seinen nachgereichten Einwendung bei der belangten Behörde vorgebracht hat, die planliche Darstellung des Saunahauses gehe von einem unzutreffenden – da bereits angeschütteten – Niveau aus, ist noch ergänzend hinzuweisen, dass bei der Berechnung der Höhe des projektierten Saunahauses gemäß § 81 Abs. 2 BO für Wien von der Höhe des anschließenden Geländes auszugehen ist, wie es nach dem Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Bauführung vorhanden sein wird, also wie es sich nach dem Projekt darstellt (vgl. etwa VwGH vom 26.04.2017, Ro 2014/05/0051, oder vom 20.01.2015, ZI 2012/05/0058). Eine Mangelhaftigkeit des Einreichplanes, die einer Geltendmachung der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte des Beschwerdeführers entgegenstände, ist mit diesem Vorbringen nicht aufgezeigt worden.

Im Ergebnis kann daher der in der Bescheidbegründung dargelegten Ansicht der belangten Behörde, der Beschwerdeführer hätte kein ihm gemäß § 134a BO für Wien zukommendes subjektiv-öffentliches Nachbarrecht geltend gemacht und damit keine Parteistellung im verfahrensgegenständlichen Bewilligungsverfahren erworben, nicht entgegen getreten werden.

1.2.2.4. In seinen Beschwerdeausführungen im Zusammenhang mit der Verneinung seiner Parteistellung im baubehördlichen Bewilligungsverfahren des Bauwerbers spricht der Beschwerdeführer kein ihm zukommendes subjektiv-öffentliches Nachbarrecht und auch keine Verletzung seiner Nachbarrechte an. Damit war seine Beschwerde im Zusammenhang mit dem negativen Abspruch seiner Parteistellung im Bewilligungsverfahren des Bauwerbers (Spruchpunkt I.) zurückzuweisen.

Letztlich ist zum Beschwerdebegehren (Bescheidaufhebung und Auftrag an die Behörde, dem Beschwerdeführer eine Frist zur Stellungnahme zu den ergänzten/korrigierten Plänen aufzutragen) hinzuweisen, dass der Beschwerdeführer initiativ im behördlichen Verfahren bereits Stellung zu den ergänzten/korrigierten Plänen genommen hat, weshalb nicht erkennbar ist, dass seine Parteienrechte verletzt wären. Eine konkrete Verletzung seiner subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte hat er in seiner Stellungnahme bei der belangten Behörde nicht angesprochen. Auch hätte er im Beschwerdevorbringen an das Verwaltungsgericht Wien darlegen können, wodurch er aufgrund der ergänzten/korrigierten Einreichpläne gegenüber den in der mündlichen Verhandlung zugrunde gelegten Einreichplänen konkret in seinen subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten verletzt gewesen wäre, was aber unterblieben ist.

1.3. Beschwerdeausführungen zu den in den Spruchpunkten III.) und IV.) des in Beschwerde gezogenen Bescheides wurde nicht erstattet, weshalb auch keine Parteierklärung des Beschwerdeführers dahingehend vorliegt, die Spruchpunkte III.) und IV.) in Beschwerde zu ziehen. Weil die Spruchpunkte III.) und IV.) erkennbar nicht in Beschwerde gezogen wurde, war darüber auch nicht zu erkennen (§ 27 VwGVG).

1.4. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden. Die (lediglich) vom Bauwerber beantragte mündliche Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 VwGVG entfallen.

2. Der Ausspruch über die Unzulässigkeit der Revision gründet sich darauf, dass keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung einer zu lösenden Rechtsfrage vor, zumal die verfahrensgegenständlichen Rechtsfragen klar aus dem Gesetz lösbar sind (vgl. Köhler, Der Zugang zum VwGH in der zweistufigen Verwaltungsgerichtsbarkeit, *ecolex* 2013, 589 ff, mwN).

## BELEHRUNG

Gegen diese Entscheidung besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof und einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen; die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist direkt beim Verfassungsgerichtshof und die Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 240,00 beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof und die Revision beim Verwaltungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde nicht mehr zulässig ist. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

Verwaltungsgericht Wien

Dr. Grois  
(Richterin)