



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38730
Telefax: (43 01) 4000 99 38730
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at
DVR: 4011222

GZ: VGW-111/072/7149/2016-4
A. GmbH

Wien, 7.9.2016

Geschäftsabteilung: VGW-R

B.-platz ONr. 1
GSt. Nr. ... in
EZ ...9 der Kat. Gem. ...

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr.ⁱⁿ Lettner über die Beschwerde der A. GmbH, vertreten durch Rechtsanwälte, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - ..., vom 25.4.2016, Aktenzahl ..., mit welchem I.) gemäß § 70 Bauordnung für Wien (BO) iVm § 2 Wiener Bautechnikverordnung (WBTV) sowie in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG2008) die Baubewilligung für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes erteilt und II.) eine Gehsteigauf- und -überfahrt bekanntgegeben wurde,

zu Recht e r k a n n t:

I.) Der Beschwerde wird gemäß § 28 Abs. 1 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) stattgegeben, soweit sie sich gegen Spruchpunkt I.) richtet, der angefochtene Bescheid wird diesbezüglich behoben und der Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung vom 28.5.2015 abgewiesen. Soweit sich die Beschwerde gegen Spruchpunkt II.) des angefochtenen Bescheides richtet, wird sie als unzulässig zurückgewiesen.

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

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Mit Schreiben vom 28.5.2015 wurde von der C. GmbH im Wege der D. GmbH ein Ansuchen um Erteilung einer Bewilligung gemäß § 70 BO für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in Wien, B.-platz 1, gestellt. Mit dem Ansuchen wurden die Einreichpläne und diverse Einreichunterlagen übermittelt. Eine Vollmacht ist nicht aktenkundig. Nachdem die Vertretungsbefugnis der D. GmbH in behördlichen Verfahren und im Beschwerdeverfahren jedoch von den Parteien (insbesondere von der Bauwerberin) nicht problematisiert wurde, war darauf nicht näher einzugehen.

In der Folge wurde eine Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 aus dem Gesichtspunkt der Stadtbildpflege eingeholt. Mit Schreiben vom 5.6.2015 teilte die Magistratsabteilung 19 mit, dass der Neubau gemeinsam mit der gegenüber liegenden Verbauung ... mit ähnlich dimensionierten Objekten als Teil einer neuen Zentrumsbildung zu sehen sei. Das örtliche Stadtbild werde dadurch gemäß § 85 BO weder gestört noch beeinträchtigt. Diese Stellungnahme gelte auch für die Bausperre gemäß § 8 Abs. 1 BO.

Die Behörde veranlasste in der Folge die Verfassung eines Berichtes und einer Stellungnahme an den Gemeinderatsausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und Bürgerbeteiligung durch die Magistratsabteilung 21. Diese Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass das vorliegende Projekt mit den Zielen der Stadtplanung vereinbar ist, und wurde vom Gemeinderatsausschuss am 9.9.2015 zur Zahl ... gemäß § 8 Abs. 1 Z 1 BO beschlossen.

In der Folge wurde eine mündliche Verhandlung durchgeführt, zu der auch die A. GmbH (in der Folge: Beschwerdeführerin) als Grundeigentümerin der benachbarten Liegenschaft EZ ...4 Kat. Gem. ... geladen wurde. Diese erhob anlässlich der Verhandlung vom 9.10.2015 Einwendungen dahingehend, dass für die zu bebauende Liegenschaft keine Bauklasse festgesetzt sei. Dies widerspreche § 5 Abs. 3 BO, wonach Bebauungspläne im Bauland auch die Bauklasse oder Strukturen zu enthalten hätte.

Die Argumentation, für die Liegenschaft gelte eine Bausperre gemäß § 8 Abs.1 BO bzw. der Verweis auf die positive Stellungnahme des Gemeinderatsausschusses für Stadtplanung ginge ins Leere. Es gäbe für die Liegenschaft nämlich einen Flächenwidmungs- und –bebauungsplan (PD Nr. ...). Sie werde zur Gänze von diesem erfasst. Es sei auch keine zeitlich begrenzte Bausperre gemäß § 8 Abs. 2 BO verhängt worden.

Gemäß § 8 Abs. 3 BO dürften durch Ausnahmen im Bausperrgebiet die im Gesetz begründeten Interessen der Nachbarn nicht verletzt werden, die in § 134a BO normiert seien, bzw. müssten die Nachbarn dem Projekt zustimmen. Die Einhaltung einer bestimmten Gebäudehöhe sei jedenfalls ein Nachbarrecht. Weiters sei auch der Schutz vor Immissionen gemäß § 134a Abs. 1 lit e BO nicht gesichert, da mehr Stellplätze geplant seien als notwendig.

Durch diese Vorgangsweise werde auch das in § 2 BO beschriebene Verfahren bei Festsetzung oder Abänderung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne nicht eingehalten, da dort eine öffentliche Auflage vorgeschrieben sei. Schon am 12.9.2014 sei eine Verhandlung zur Errichtung eines achtgeschossigen Gebäudes anberaumt worden. Nunmehr solle sogar ein elfgeschossiges Gebäude errichtet werden. Es bestehe somit die Möglichkeit für den Grundeigentümer, die Gebäudehöhe und den Kaufpreis zum Nachteil der Nachbarn, deren Bauklasse bestehen bleibe, gewaltig zu erhöhen.

Es werde daher gegen das Bauvorhaben Einspruch erhoben, da es im Sinne der Rechtssicherheit nicht möglich sei, dass auf einer Liegenschaft mangels Vorschriften im Bebauungsplan beliebig hohe Gebäude errichtet würden und die Nachbarn die Gebäudehöhe der Nachbarliegenschaft beim Erwerb der Liegenschaft nicht erkennen können.

Nach Ergänzung der Einreichpläne insbesondere aufgrund der Stellungnahme der Magistratsabteilung 37 – Kompetenzstelle Brandschutz erging der angefochtene Bescheid.

Mit dem Bescheid wurde in Spruchpunkt I.) die Baubewilligung für die Errichtung eines unterkellerten, elfgeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäudes erteilt. In

den zwei Kellergeschossen soll eine Tiefgarage errichtet werden. In Spruchpunkt II.) wurde die Gehsteigauf- und -überfahrt bekanntgegeben. In der Begründung hat die Behörde § 8 Abs. 1 BO zitiert. Sie hat auf den o.a. Beschluss des Gemeinderatsausschusses hingewiesen und festgehalten, dass damit der Bebauungsplan bzw. die Bauklasse und die Bauweise entsprechend dem beantragten Projekt und nur für dieses festgelegt seien. Die dagegen erhobenen Einwendungen wurden als im Gesetz nicht begründet abgewiesen. Soweit die Einwendungen den Kaufpreis betrafen, wurden sie auf den Zivilrechtsweg verwiesen.

Dagegen richtet sich die rechtzeitig eingebrachte Beschwerde.

Die Beschwerdeführerin bringt darin vor, dass der angefochtene Bescheid rechtswidrig sei. Die Beschwerdeführerin sei Grundeigentümerin der Liegenschaft Wien, B.-platz 11, EZ ...4 Kat. Gem.

Durch die im angefochtenen Bescheid erteilte Baubewilligung für ein elfgeschossiges Gebäude würde die Beschwerdeführerin in ihren subjektiv-öffentlichen Anrainerrechten gemäß § 134a BO verletzt. Im letztbeschlossenen Flächenwidmungs- und -bebauungsplan PD Nr. ... sei für die zu bebauende Liegenschaft wohl die Widmung „Gemischtes Baugebiet“, aber keine Bauklasse festgesetzt worden. Die tatsächliche Bebauung sei Marktgebiet im Eigentum der Stadt Wien gewesen. Über 10 Jahre sei für diesen Bereich keine bestimmte Höhe festgelegt worden.

Im Weiteren wiederholt die Beschwerde das Vorbringen der Beschwerdeführerin in ihren Einwendungen in der mündlichen Verhandlung zum Bestehen einer Bausperre gemäß § 8 Abs. 1 BO, wonach die Liegenschaft vom Bebauungsplan erfasst sei, weshalb die Anwendung einer Ausnahme gemäß § 8 Abs. 1 BO nicht gerechtfertigt sei. Weiters dürften gemäß § 8 Abs. 3 BO die im Gesetz begründeten Interessen der Nachbarn nicht verletzt werden bzw. müssten diese dem Projekt zustimmen. Bereits im Vorverfahren sei ein achtgeschossiges Gebäude verhandelt worden, nunmehr sei ein elfgeschossiges Gebäude verfahrensgegenständlich. Die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhe sei jedenfalls ein Nachbarrecht im Sinne des § 134a BO.

Es handle sich bei gegenständlicher Liegenschaft nicht um ein „Stadtgebiet“, sondern um einen Bauplatz. Die Liegenschaft werde vom Bebauungsplan erfasst, weil dort „Gemischtes Baugebiet“ ausgewiesen sei. Gemäß § 5 Abs. 2 BO hätten die Bebauungspläne die Widmung der Grundfläche (bereits erfolgt), die Fluchtlinien (bereits ausgewiesen) und für Verkehrsflächen die Höhenlage und die Breite u.a. (bereits ausgewiesen) zu enthalten. Gemäß § 5 Abs. 3 BO seien die Bauklassen auszuweisen (fehlte noch).

Es werde gegen das Bauvorhaben Beschwerde erhoben, da es nicht zulässig sei, auf einer Liegenschaft mangels Vorschriften im Bebauungsplan ein beliebig hohes Gebäude zu errichten, zumal die Nachbarn die zulässige Gebäudehöhe nicht aus dem Bebauungsplan erkennen könnten.

Weiters würden im gegenständlichen Fall mehr Stellplätze errichtet, als notwendig sei. Aus diesem Grund sei auch der Schutz vor Immissionen nicht gesichert.

Die Beschwerde wurde der Bauwerberin zur Kenntnis gebracht und es wurde ihr Gelegenheit gegeben, dazu eine Stellungnahme abzugeben.

Mit Schriftsatz vom 24.6.2016 entgegnete die Bauwerberin, dass der Beschwerdeführerin keine Parteistellung zukomme, da sie im behördlichen Verfahren keine Einwendungen im Sinne des § 134 Abs. 3 BO erhoben habe. Sie habe das in Beilage 1 zur Verhandlungsschrift ersichtliche Vorbringen erstattet, in dem sie jedoch keine Berührung in einem konkreten in § 134a BO festgesetzten subjektiv-öffentlichen Recht behauptet habe. Das konkrete subjektiv-öffentliche Recht, dessen Verletzung behauptet werde, müsse aber aus den Einwendungen erkennbar sei. Mit den Formulierungen der Beschwerdeführerin, dass „ihre im § 134a BO festgesetzten subjektiv-öffentlichen Anrainerrechte verletzt würden“ bzw. „Die Einhaltung einer bestimmten Gebäudehöhe ist jedenfalls ein Nachbarrecht“, sei dieser Anforderung nicht Genüge getan. Auch die Aufzählung von Paragraphen des einschlägigen Materiengesetzes ohne weitere Darlegung der Rechtsverletzung stelle keine zulässige Einwendung dar.

Auch in der Beschwerde beschränke sich die Beschwerdeführerin auf das Vorbringen, dass ihre in § 134a BO festgesetzten Anrainerrechte verletzt würden, „indem unter dem Vorwand einer jahrelangen Bausperre unter Nichteinhaltung des Verfahrens bei Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne ein einvernehmlich mit dem Bauwerber offenbar beliebig modifizierbares Projekt der Ausnahmegewilligung zugeführt werde“. Damit mache sie keine konkrete Verletzung in Rechten geltend, die in § 134a BO genannt seien. Auch ihr Vorbringen zum fehlenden Schutz vor Immissionen stelle kein solches Vorbringen dar, da nicht nachvollziehbar sei, welche Bestimmungen, die dem Schutz vor Immissionen dienen, verletzt sein sollen, bzw. unklar bleibe, inwiefern mehr Stellplätze als notwendig geschaffen werden sollen. Es sei darauf hinzuweisen, dass in Bezug auf die Einhaltung der Bestimmungen über die Schaffung von Pflichtstellplätzen keine Nachbarrechte zustünden.

Das Vorbringen der Beschwerdeführerin sei aber auch inhaltlich unrichtig, da ihr Vorbringen, für die zu bebauende Liegenschaft sei zwar eine Flächenwidmung als gemischtes Baugebiet, aber keine Bebauungsbestimmungen festgesetzt, um für die Nachnutzung einen möglichst hohen Preis zu erzielen, nicht erkennen lasse, inwiefern die Beschwerdeführerin dadurch in einem subjektiv-öffentlichen Recht verletzt sei. Es handle sich bei ihrem Vorbringen um unsubstantiierte Behauptungen. Allfällige Bedenken hinsichtlich einer wirtschaftlichen Benachteiligung ihres Grundstückes seien jedenfalls auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

Unrichtig sei weiters das Vorbringen der Beschwerdeführerin, die Nichtausweisung einer Bauklasse widerspreche § 5 BO. Die Inhaltserfordernisse des § 5 BO würden nur für den Fall gelten, dass ein Bebauungsplan festgesetzt wäre. Gegenständlich sei für die antragsgegenständliche Fläche nur eine Flächenwidmung festgesetzt. Da kein Bebauungsplan festgesetzt wurde, könne es aber auch nicht zu einer Beeinträchtigung der Nachbarn hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten Bestimmungen kommen. Mangels Vorliegen von Bestimmungen über die Gebäudehöhe können solche im Sinne des § 134a Abs. 1 lit b BO nicht verletzt werden.

Unzutreffend sei auch, dass für das gegenständliche Grundstück keine Bausperre bestehe. Da diesbezüglich kein Bebauungsplan festgesetzt sei, sei die Anwendung einer Ausnahme gemäß § 8 Abs. 1 BO zulässig.

Die Änderung des Projektes von einem achtgeschossigen auf ein elfgeschossiges Gebäude sei nicht in Missbrauchsabsicht erfolgt. Es sei auch keine Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes erfolgt, im Zuge derer es zu einer öffentlichen Auflage dieses Plandokuments kommen hätte müssen. Es liege lediglich eine Stellungnahme des Gemeinderatsausschusses für Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und Bürgerbeteiligung vor, mit der das antragsgegenständliche Projekt aus dem Gesichtspunkt der Stadtplanung beurteilt worden sei. Es sei festgehalten worden, dass das Projekt mit den Zielen der Stadtplanung vereinbar sei und bei künftigen Überarbeitungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes berücksichtigt werden möge.

Folgender Sachverhalt steht aufgrund des Akteninhalts als erwiesen fest:

Auf der Liegenschaft in Wien, B.-platz 1, EZ ...9, Kat. Gem. ..., soll im nordöstlichen Bereich ein unterkellertes (Tiefgarage), elfgeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude mit 75 Wohnungen und einem Geschäftslokal errichtet werden. Bauwerberin ist die C. GmbH. Der Antrag wurde von der D. GMBH eingebracht. Die C. KG ist Grundeigentümerin der zu bebauenden Liegenschaft.

Mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 25.4.2016, Zahl ..., wurde in Spruchpunkt I.) die o.a. Bauführung gemäß § 70 BO bewilligt und in Spruchpunkt II.) die Gehsteigauf- und -überfahrt bekanntgegeben.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die rechtzeitig eingebrachte Beschwerde der Beschwerdeführerin. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Liegenschaft in Wien, B.-platz 11, EZ ...4 Kat. Gem. ..., die unmittelbar an die zu bebauende Liegenschaft angrenzt.

Auf diese Liegenschaften ist der Flächenwidmungsplan PD ... vom 28.6.2006 anwendbar. Darin wird für die zu bebauende Liegenschaft die Flächenwidmung „Gemischtes Baugebiet“ festgesetzt. Für den nordöstlichen Teil der zu bebauenden Liegenschaft ist kein Bebauungsplan festgesetzt. Es gilt daher diesbezüglich eine Bausperre gemäß § 8 Abs. 1 BO. Im südwestlichen Teil der Liegenschaft entlang der Grundstücksgrenze zur Liegenschaft der Beschwerdeführerin ist ein 10 m breiter Streifen mit einer Baufluchtlinie abgetrennt, für den gilt, dass diese Grundfläche von jeglicher ober- und unterirdischen Bebauung freizuhalten ist. Die Befestigung der Grundfläche ist zulässig. Die zu bebauende Liegenschaft ist gegenüber der Verkehrsfläche des B.-platzes mit einer Grenzlinie abgegrenzt.

Im behördlichen Verfahren wurde am 8.10.2015 eine mündliche Verhandlung durchgeführt. Die (zu diesem Zeitpunkt nicht rechtsfreundlich vertretene) Beschwerdeführerin hat mit dem Schreiben vom 7.10.2016 neben Einwendungen, die sich auf das Fehlen von Festsetzungen zur Bauklasse beziehen, vorgebracht, dass sie in ihrem in § 134a BO normierten Anrainerrecht verletzt würde. Die Einhaltung einer bestimmten Gebäudehöhe sei jedenfalls ein Nachbarrecht. Die Beschwerdeführerin verwies auf ein Vorprojekt, das ein achtgeschossiges Gebäude vorgesehen habe, während nunmehr ein elfgeschossiges Gebäude verfahrensgegenständlich sei. Es dürfe im Sinne der Rechtssicherheit nicht möglich sein, dass auf einer Liegenschaft mangels einer diesbezüglichen Vorschrift im Bebauungsplan ein beliebig hohes Gebäude errichtet werden könne und dies den Anrainern beim Erwerb der Liegenschaft nicht erkennbar sei. Im Übrigen dürften durch Ausnahmen im Bausperrgebiet Rechte der Nachbarn nicht verletzt werden bzw. müssten diese dem Projekt zustimmen.

Die Einwendungen beziehen sich nicht auf die in der Beschwerde vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Errichtung von Stellplätzen und der daraus zu erwartenden Immissionen.

In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes festzuhalten:

§ 28 Abs. 1 VwGVG lautet:

„§ 28. (1) Sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen.“

§ 44 Abs. 1 und 2 VwGVG lauten:

„§ 44. (1) Das Verwaltungsgericht hat eine öffentliche mündliche Verhandlung durchzuführen.

(2) Die Verhandlung entfällt, wenn der Antrag der Partei oder die Beschwerde zurückzuweisen ist oder bereits auf Grund der Aktenlage feststeht, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aufzuheben ist.“

§ 8 Abs. 1 BO lautet:

„§ 8. (1) Für das von Bebauungsplänen nicht erfasste Stadtgebiet besteht bis zur Festsetzung dieser Pläne Bausperre. Dennoch sind von der Baubehörde Baubewilligungen gemäß § 70 zu erteilen, wobei Neu-, Zu- und Umbauten, die Errichtung sonstiger Bauwerke, Abbrüche oder Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes von Bauwerken, Veränderungen der Höhenlage von Grundflächen sowie Grundabteilungen nur unter folgenden besonderen Voraussetzungen zu bewilligen sind:

1. Das Vorhaben muss mit den gesetzlichen Zielen der Stadtplanung für die Festsetzung der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne unter Berücksichtigung des Baubestandes im betroffenen Stadtgebiet vereinbar sein und darf das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigen. Vor der Entscheidung ist eine Stellungnahme des für die Stadtplanung zuständigen Gemeinderatsausschusses einzuholen. Sofern ein Flächenwidmungsplan besteht, hat das Vorhaben diesem zu entsprechen.

2. Bei Gebäuden müssen eine ausreichende Verbindung mit dem bestehenden Straßennetz durch eine Dienstbarkeit, die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser und die Beseitigung der Abwässer sichergestellt sein.

3. Durch das Vorhaben dürfen öffentliche Interessen sowie in diesem Gesetz begründete Interessen der Nachbarn nicht verletzt werden. Interessen der Nachbarn gelten als nicht verletzt, wenn diese dem Vorhaben ausdrücklich zustimmen oder nicht spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen, die sich ihrer Art nach auf § 134a Abs. 1 stützen, erheben. Für die Stellung als Nachbar gilt § 134 Abs. 3 sinngemäß. Sobald ein Bebauungsplan in Kraft tritt, hat bei Bewilligungen gemäß § 70 jeder Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaft bzw. des Bauwerkes die damit

übereinstimmende Grundbuchsordnung herzustellen und die Anliegerleistungen zu erbringen, soweit dies nach der Lage des Bauwerkes möglich ist.

(1a) Für Bauführungen, die nicht gemäß Abs. 1 nach § 70 bewilligt werden dürfen, können Baubewilligungen nur nach § 71 erteilt werden. Ein Widerruf hat, unbeschadet des Widerrufsrechtes aus anderen Gründen, nur dann zu erfolgen, wenn die Durchführung des Bebauungsplanes die Entfernung des Bauwerkes notwendig macht.“

§ 60 Abs. 1 BO lautet auszugsweise:

„§ 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; (...)

§ 134 Abs. 1 und 3 BO lauten:

„§ 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.
(...)

(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.“

§ 134a Abs. 1 BO lautet:

„§ 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.“

Zum vorliegenden Fall wurde Folgendes erwogen:

Gemäß § 8 Abs. 1 BO besteht für das von Bebauungsplänen nicht erfasste Stadtgebiet bis zur Festsetzung dieser Pläne Bausperre. Die Erteilung einer Baubewilligung gemäß § 70 BO ist zulässig, setzt jedoch die in den Ziffern 1 bis 3 aufgezählten Punkte voraus, die kumulativ vorliegen müssen. Es ist daher zur Frage der Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit den Zielen der Stadtplanung eine Stellungnahme des für die Stadtplanung zuständigen Gemeinderatsausschusses einzuholen, die Verbindung zum bestehenden Straßennetz muss sichergestellt sein und es dürfen öffentliche Interessen sowie in diesem Gesetz begründete Interessen der Nachbarn nicht verletzt werden.

Da eine Beeinträchtigung der Nachbarn in ihren gemäß § 134a BO bestehenden subjektiv-öffentlichen Rechten mangels einer genauen Festlegung der Rahmenbedingungen für die Bebauung in einem Bebauungsplan nicht überprüft werden kann, bestimmt die BO weiters, dass Interessen der Nachbarn dann als nicht verletzt gelten, wenn diese dem Vorhaben ausdrücklich zustimmen oder nicht spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen, die sich ihrer Art nach auf § 134a Abs. 1 stützen, erheben.

Wenn Nachbarn einen Einspruch gegen das Bauprojekt erheben, mit dem sie sinngemäß eine Beeinträchtigung ihrer in § 134a BO genannten subjektiv-öffentlichen Rechte durch das Bauvorhaben behaupten, ist die Baubewilligung zu versagen. In diesem Fall ist aus denselben Überlegungen auch die Erteilung einer Baubewilligung gemäß § 71 BO nicht möglich.

Im vorliegenden Fall besteht für den zur verfahrensgegenständlichen Bebauung vorgesehenen Liegenschaftsteil kein Bebauungsplan. Wenn die Bauwerberin moniert, dass es sich gegenständlich um kein Stadtgebiet, sondern einen Bauplatz handle, so ist dazu festzuhalten, dass der Begriff „Stadtgebiet“ gemäß § 8 Abs. 1 BO keine Einschränkung auf einen Stadtteil, einen Baublock, eine Liegenschaft oder einen Bauplatz enthält, weshalb, wie hier, auch ein eindeutig bezeichneter Liegenschaftsteil, für den kein Bebauungsplan vorliegt, von einem Bauverbot gemäß § 8 Abs. 1 BO umfasst sein kann.

Im Übrigen hat die Beschwerdeführerin vor der mündlichen Verhandlung im behördlichen Verfahren schriftlich Einwendungen erhoben, in denen sie vorbringt, dass sie durch das Bauvorhaben in ihrem in § 134a BO festgesetzten subjektiv-öffentlichen Recht verletzt wird. Sie führt weiters aus, die Einhaltung einer bestimmten Gebäudehöhe sei jedenfalls ein Nachbarrecht. Gegenständlich sei zwar „Gemischtes Baugebiet“, aber keine Bauklasse festgelegt. Anstatt eines in einem Vorverfahren behandelten achtgeschossigen soll nunmehr ein elfgeschossiges Gebäude errichtet werden. Es dürfe im Sinne der Rechtssicherheit nicht möglich sein, dass auf einer Liegenschaft mangels Vorschrift eines Bebauungsplanes ein beliebig hohes Gebäude errichtet werden kann und die Anrainer beim Erwerb einer Liegenschaft die Gebäudehöhe der Nachbarliegenschaft nicht aus den Bebauungsvorschriften erkennen könnten. Die Rechte von Nachbarn dürften durch Ausnahmen von der Bausperre nicht beeinträchtigt werden bzw. müssten diese dem Projekt zustimmen.

Wenn die Bauwerberin dazu vorbringt, die Beschwerdeführerin habe ihre Einwendungen nicht ausreichend konkretisiert, sie habe daher mangels geeigneter Einwendungen keine Parteistellung erlangt, so ist dem entgegenzuhalten, dass hier insbesondere im Hinblick darauf, dass die Beschwerdeführerin im behördlichen Verfahren nicht rechtsfreundlich vertreten

war, an die Formulierung der Einwendungen kein hoher formaler Anspruch gestellt werden darf.

Die Beschwerdeführerin hat Einwendungen im Sinne des § 134a Abs. 1 lit b BO erhoben und zum Ausdruck gebracht, dass sie sich durch die geplante Gebäudehöhe des verfahrensgegenständlichen Bauprojektes in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten als beeinträchtigt erachtet. Eine andere Betrachtungsweise würde der Beschwerdeführerin den im Gesetz vorgesehenen Rechtsschutz nehmen.

Die Behörde verweist in der Begründung ihres Bescheides auf den Beschluss des Gemeinderatsausschusses Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung vom 9.9.2015, ..., mit dem festgestellt wurde, dass das gegenständliche Projekt mit den dargelegten Zielen der Stadtplanung vereinbar ist. Somit sei der Bebauungsplan bzw. die Bauklasse und die Bauweise entsprechend dem beantragten Projekt und nur für dieses festgelegt, die dagegen erhobenen Einwendungen seien als im Gesetz nicht begründet abzuweisen.

Die Behörde übersieht mit dieser Begründung, dass der Beschluss des Gemeinderatsausschusses die Bestimmung des § 8 Abs. 1 Z 1 BO erfüllt. Er hat jedoch keinen Einfluss auf die Erfüllung der Bestimmungen des § 8 Abs. 1 Z 2 und 3 BO. Während im vorliegenden Fall die Voraussetzungen gemäß § 8 Abs. 1 Z 2 BO jedenfalls gegeben sind, da die Liegenschaft der Bauwerberin an drei Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben ist, und die Beeinträchtigung öffentlicher Interessen nicht hervorgekommen ist, fehlt die gemäß § 8 Abs. 1 Z 3 BO erforderliche Zustimmung bzw. Nichterhebung von Einwendungen der Nachbarn. Vielmehr hat die Beschwerdeführerin, die Eigentümerin der zur verfahrensgegenständlichen Liegenschaft benachbarten Liegenschaft EZ ...4 Kat. Gem. ... ist, bereits im behördlichen Verfahren rechtzeitig Einwendungen gegen die Gebäudehöhe des geplanten Bauwerks erhoben, die sie im Wesentlichen in ihrer Beschwerde wiederholt.

Das Beschwerdevorbringen, wonach mehr als die erforderlichen Stellplätze errichtet werden sollten, die zu Immissionen führen würden, stellt zwar

grundsätzlich ein gemäß § 134a Abs. 1 BO zulässiges Vorbringen dar, die Beschwerdeführerin hat jedoch im behördlichen Verfahren diesbezüglich keine Einwendungen erhoben. Sie ist daher hinsichtlich dieses Beschwerdevorbringens präkludiert.

Wenn die Beschwerdeführerin vorbringt, dass für das verfahrensgegenständliche Grundstück ohnedies ein Bebauungsplan gelte, weshalb keine Bausperre bestehe, so ist dem entgegenzuhalten, dass für den Liegenschaftsteil, auf dem das Gebäude errichtet werden soll, nur eine Flächenwidmung gemäß § 4 Abs. 2 lit. sublit. c BO (gemischtes Baugebiet) besteht. Bauvorschriften liegen nur für den südwestlichen durch eine Baufluchtlinie abgegrenzten Bereich vor. Das Vorhandensein von Grenzlinien gegenüber der Verkehrsfläche des B.-platzes dient der Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche zum Bauland und kann daher nicht als Festsetzung von Fluchtlinien auf dem verfahrensgegenständlichen Liegenschaftsteil angesehen werden. Eben so wenig sind auf diesem Liegenschaftsteil die Höhenlage und Breite von Verkehrsflächen festgesetzt.

Der Beschwerde war jedoch bereits aus den zu § 8 Abs. 1 Z 3 BO angestellten Erwägungen stattzugeben, der behördliche Bescheid in Spruchpunkt I.) zu beheben und die Baubewilligung zu versagen. Soweit sich die Beschwerde gegen Spruchpunkt II.) richtet, war sie als unzulässig zurückzuweisen, da Anrainern hinsichtlich der Bekanntgabe der Gehsteigauf- und Überfahrt keine subjektiv-öffentlichen Rechte zukommen.

Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 VwGVG unterbleiben.

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da 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. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

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, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Dr.ⁱⁿ Lettner