



**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-111/084/33668/2014-7
M.

Wien, 16.2.2015

Geschäftsabteilung: VGW-K

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Mag. Zach über die Beschwerde der Frau M., vertreten durch RA, vom 10.11.2014, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe Süd, Großvolumige Bauvorhaben, vom 10.10.2014, Zl. MA37/448079/2014-14, betreffend 1.) Baubewilligung und 2.) Bekanntgabe der Breite, Höhenlage und Bauart des Gehsteiges,

zu Recht erkannt:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG 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

Gang des Verfahrens:

Die B. GmbH (Bauwerberin) beantragte am 27.9.2013 bei der belangten Behörde die Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung von zwei teilweise unterkellerten Kleinhäusern zur Schaffung von drei Wohneinheiten auf der Liegenschaft Gst.Nr. ... in EZ ..3, Adresse H.-gasse. Für die Liegenschaft ist – von der Beschwerdeführerin unbestritten – das Plandokument ..., Gemeinderatsbeschluss vom 17.12.1998, maßgeblich. Daraus ist ersichtlich, dass für den gegenständlichen Bauplatz zur H.-gasse hin die Widmung Bauland-Wohngebiet, Bauklasse 1, max. Gebäudehöhe 6,5m (Straßenrakt) und in der Tiefe der Liegenschaft die Widmung Bauland-Wohngebiet, Bauklasse 1, max. Gebäudehöhe 4,5m (Hofrakt) festgesetzt ist. Für den Bereich des Hoftraktes gilt die besondere Bebauungsbestimmung BB2, wonach in diesem Bereich die *Gebäude an einer der seitlichen Grundgrenzen errichtet werden dürfen. Die Gebäude dürfen maximal 8m Trakttiefe aufweisen (gemessen von der seitlichen Grundgrenze) und höchstens zwei Drittel der Bauplatzbreite einnehmen. Zur unbebauten seitlichen Grundgrenze muss ein Abstand von 3,0m eingehalten werden. Die gem. Bebauungsplan zulässige Gebäudehöhe darf an der seitlichen Grundgrenze um 3,5m überschritten werden und bildet zugleich den obersten Abschluss des Gebäudes.* Für beide Bereiche (Straßenrakt und Hofrakt) ist die geschlossene Bauweise im Plandokument ausgewiesen, wobei im Bereich des Straßentraktes aufgrund der Besonderen Bebauungsbestimmung BB1 in diesem Bereich die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig ist.

Die Bauwerberin beantragte die Genehmigung von Abweichungen von gesetzlichen Bestimmungen gem. § 81 Abs. 6 BO betreffend die Ausführung einer Dachgaube auf der Hälfte der Frontlänge an der Straßenfront. Weiters beantragte die Bauwerberin die Genehmigung von Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes gem. § 69 BO betreffend die Unterschreitung des für den Hofrakt in der Besonderen Bebauungsbestimmung BB2 vorgeschriebenen Abstandes zur unbebauten seitlichen Grundgrenze von 3,0m auf 1,4m. Dabei soll laut den Einreichplänen und der Begründung für den Antrag gem. § 69 BO der Hofrakt an die nördliche Grundstücksgrenze (= Grenze zur Liegenschaft der Beschwerdeführerin, H.-gasse 42, EZ ..4) angebaut werden und bis zu 1,4m an die südliche Grundstücksgrenze (zur H.-gasse 46, EZ ..1) heranreichen.

Die belangte Behörde holte zum geplanten Bauvorhaben Stellungnahmen der MA 19, Architektur und Stadtgestaltung, sowie der MA 21, Stadtteilplanung und Flächennutzung, ein. Beide Fachabteilungen beurteilten das Projekt positiv. Weder sei das Stadtbild durch das Projekt negativ beeinflusst (MA 19) noch unterlaufe das Projekt durch die beantragten Abweichungen gem. § 69 bzw. §81

Abs. 6 BO die Intentionen des Flächenwidmungsplans und Bebauungsplans (MA 21).

Am 23.5.2014 fand in den Räumlichkeiten der belangten Behörde ein mündliche Bauverhandlung statt, bei der die persönlich anwesende Beschwerdeführerin folgende Einwendungen erhob:

„Das Licht wird uns weggenommen, aus den Wohnräumen ist dann kein Licht mehr da. Dadurch, dass unser Haus so knapp angebaut ist, liegt Einsturzgefahr vor. Hangwasser wird durch den Garagenzubau auf mein Grundstück abgeleitet. Für das Aufstellen des Gerüstes ist zu wenig Platz; Gerüstarbeiten würden unsere Fassade beschädigen; wenn der Garagenplatz gebaut wird, ist der Spritzbeton nicht stützfähig und durch Erschütterungen der Bauarbeiten senkt sich unser Haus; eine Mauer ist bereits eingestürzt und der Grund auch. Ein Bodengutachten ist nicht vorhanden.“

Mit Bescheid vom 11.9.2014 erteilte der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den ... Bezirk zur Zahl BV ...-869.133/2014 die Bewilligung für die beantragte Abweichung von den Bestimmungen des Bebauungsplanes gem. § 69 BO und die Abweichung von gesetzlichen Bestimmungen gem. § 81 Abs. 6 BO. Dieser Bescheid blieb von der Beschwerdeführerin ausdrücklich unbestritten (siehe unten).

Auf Grundlage dieses Bescheides des Bauausschusses erließ die belangte Behörde am 10.10.2014 den nunmehr bekämpften Bescheid mit welchem sie die geplante Bauführung entsprechend den Einreichplänen bewilligte. Hinsichtlich der Einwendung der Beschwerdeführerin verwies die belangte Behörde auf den in den Einreichplänen geführten Belichtungsnachweis, wies die Einwendung betreffend den Lichteinfall ab und verwies die Beschwerdeführerin diesbezüglich auf den Zivilrechtsweg. Zu den übrigen Einwendungen der Beschwerdeführerin hielt die belangte Behörde fest, dass es sich hierbei nicht um subjektiv-öffentliche Nachbarrechte der Beschwerdeführerin iSd § 134a BO handle und wies diese Einwände ebenfalls als unbegründet ab.

Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin durch ihren rechtsfreundlichen Vertreter mit Schriftsatz vom 10.11.2014 Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien und begründete diese wie folgt:

„... Der Bescheid des Magistrats der Stadt Wien vom 10.10.2014 wird in seinem gesamten Umfang angefochten.“

4.1. Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Mangelhaftigkeit des Verfahrens

Die belangte Behörde hat den Bescheid mit Rechtswidrigkeit seines Inhaltes belastet. Der angefochtene Bescheid wird aber auch wegen

gravierender Mangelhaftigkeit des Verfahrens bekämpft. Bei richtiger rechtlicher Beurteilung hätte die Behörde zu dem Schluss kommen müssen, dass die Bauführung in der von dem Bauwerber vorgesehenen Form nicht bewilligt hätte werden dürfen. Und selbst wenn die Bauführung zu bewilligen gewesen wäre, hätte die Behörde dem Bauwerber die Verpflichtung auferlegen müssen, das im tieferen Teil der Liegenschaft geplante Kleinhaus an das bereits bestehende Nachbargebäude auf der Liegenschaft mit der Adresse H.-gasse 46 anzuschließen und zur seitlichen Grenze mit der Liegenschaft der Beschwerdeführerin einen Abstand von mindestens 3,0m einzuhalten, wodurch gleichzeitig der Lichteinfall auf der Liegenschaft der Beschwerdeführerin nicht beeinträchtigt worden wäre. Die Beschwerdeführerin wurde daher in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht auf Einhaltung der Bauvorschriften, in concreto Einhaltung der Abstandsbestimmungen, verletzt.

4.2. Zu den Liegenschaften

Die gegenständlichen Liegenschaften befinden sich jeweils gemäß Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Magistrats der Stadt Wien, MBA 21B, Plandokument ..., ZI.: 455 GPZ/98 (genehmigt mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.12.1998), in einem Wohngebiet, in der die Gebäude in geschlossener Bauweise zu errichten sind.

Zusätzlich wurden mit Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für den vorderen, straßenseitigen Teil der jeweiligen Liegenschaften die Besonderen Bauvorschriften BB1 und für den tieferen Teil der Liegenschaften die Besonderen Bauvorschriften BB2 festgelegt.

Gemäß Punkt 3.2.1. des Plandokuments ... ist auf den mit BB1 bezeichneten Flächen die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.

Gemäß Punkt 3.2.2. dürfen auf den mit BB2 bezeichneten Flächen Gebäude an einer der seitlichen Grundgrenzen errichtet werden. Ferner muss zur unbebauten seitlichen Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten werden.

4.3. Abweichung vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan gemäß § 69 BO

Mit Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den ... Bezirk vom 11.09.2014, GZ: BV ... - A 869.133/2014 wurde gemäß Spruchpunkt I. dieses „Gebot“ zur Einhaltung des Mindestabstands (eigentlich eine Verordnung der Stadt Wien), als Abweichung von den Vorschriften des Bebauungsplanes gemäß § 69 BO für zulässig erklärt und

bestimmt, dass zur unbebauten seitlichen Grundstücksgrenze, sohin zur linken Grundgrenze, der Abstand nun 1,4 m beträgt.

Somit „rückt“ das Bauvorhaben auf der Liegenschaft EZ ..3 einerseits näher an das linke Grundstück mit der Liegenschaftsadresse H.-gasse 46 heran. Dieses Grundstück befindet sich im Eigentum des W..

Andererseits rückt aber das Bauvorhaben gemäß den einen integrierenden Bestandteil des Bescheides bildenden Bauplänen auch näher an die Liegenschaft der Beschwerdeführerin heran, sodass im Ergebnis das Bauvorhaben die Liegenschaft der Beschwerdeführerin unzumutbar beeinträchtigt würde.

Zu dem Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung ist (wenngleich dieser nicht Gegenstand dieser Beschwerde ist) im Übrigen auszuführen, dass sich die Begründung des Bauausschusses zum Zeitpunkt der Bescheiderlassung, sohin am 11.09.2014, darauf stützt, dass über die Einwendungen der Beschwerdeführerin zum Bauvorhaben „im Bescheid zur Zahl: MA37/448079/2014-14“ abgesprochen wurde. Dieser bezughabende Bescheid wurde aber erst am 10.10.2014, sohin erst ein Monat nach der Bescheiderlassung durch den Bauausschuss der Bezirksvertretung erlassen. Die Begründung der Abweisung der Einwendungen der Beschwerdeführerin im Bescheid des Bauausschusses über die Abweichung von Vorschriften des Bebauungsplans verweist sohin auf einen Baubewilligungsbescheid, der zum Zeitpunkt der Bescheiderlassung noch gar nicht existiert hat. Die Bezirksvertretung hätte sich mit den Einwendungen der Beschwerdeführerin im Bescheid auseinandersetzen müssen, was jedoch unterblieben ist.

4.4. Mangelhaftigkeit des Bescheides betreffend Lichteinfall

Die Behörde stellt im Baubewilligungsbescheid folgendes fest:

„In den Unterlagen wird ein Belichtungsnachweis geführt, der auch die bestehende Bebauung auf der Liegenschaft EZ ..4 KG ... miterfasst und somit nicht nur die nach dem geltenden Bebauungsplan zulässige Bebauung auf der angrenzenden Liegenschaft berücksichtigt.“ (Seite 5 des Baubewilligungsbescheides)

Dieser Belichtungsnachweis berücksichtigt allerdings entgegen den Feststellungen im Bescheid nicht den Lichteinfall auf der Liegenschaft der Beschwerdeführerin. Die Feststellung, wonach keine Lichtwegnahme erfolge, beruht darauf, dass auf der Liegenschaft des Bauwerbers zwei Kleinhäuser errichtet werden und zwischen diesen Kleinhäusern ein Abstand von 5,23 m („Atrium“) eingehalten werden soll. Dieses „Atrium“ verhindere daher, dass der Beschwerdeführerin der Lichteinfall genommen

werde. Dies ist für den vorderen Teil der Liegenschaft der Beschwerdeführerin, aber nur für diesen richtig. Allerdings wurde nicht berücksichtigt, dass sich im hinteren Teil des Gebäudes der Beschwerdeführerin noch im Erdgeschoß und im ersten Stock je ein weiteres Fenster befindet, dem der Lichteinfall genommen wird. Die Behörde ging fälschlicherweise davon aus, es handle sich hierbei um Gangfenster. Dies ist nicht der Fall: Bei diesen Fenstern handelt es sich um Fenster zu Aufenthaltsräumen der Beschwerdeführerin, denen der Lichteinfall nicht entzogen werden darf. Gemäß § 106 Abs 1 BO müssen Aufenthaltsräume nämlich über eine im Hinblick auf Gesundheit und Wohlbefinden erfahrungsgemäß ausreichende natürliche Belichtung verfügen.

Die Begründung des Baubewilligungsbescheids, mit welcher über die Einwendungen über den Lichteinfall der Beschwerdeführerin abgesprochen wurde, ist auch mangelhaft, weil sie sich nur auf die Wiedergabe von Gesetzesstellen reduziert und eine inhaltliche Beschäftigung mit den Einwendungen der Beschwerdeführerin vermissen lässt.

4.4. Verstoß gegen Kuppelungsverpflichtung

An der Grundgrenze der Liegenschaften des Bauwerbers und der Liegenschaft mit der Adresse H.-gasse 46 wurde bereits ein Gebäude an der Grundgrenze errichtet, an das das Bauvorhaben angeschlossen werden muss.

Der Verwaltungsgerichtshof ist in seiner Entscheidung 2004/05/0266 vom 24.04.2007 der Argumentation gefolgt, dass die Kuppelungsverpflichtung ihren Grund darin findet, dass durch Vermeidung von Feuermauern eine ansprechende Gestaltung des Stadtbildes gewährleistet werden soll. Im Zusammenhang mit der Verpflichtung nach § 101 Abs 1 BO, wonach an der Grundgrenze nur feuerbeständige Feuermauern ohne Öffnungen errichtet werden dürfen, besteht daher eine Kuppelungsverpflichtung, wenn an der Grundgrenze - wie im hier vorliegenden Fall - bereits gebaut wurde.

Ferner besteht die Verpflichtung, den rechten Abstand von 3,0m zum Grundstück der Beschwerdeführerin einzuhalten.

Sohin hat die Behörde dadurch, dass sie die Anbauverpflichtung nach § 76 BO nicht berücksichtigt und eine Verletzung des Nachbarrechts auf Einhaltung von Abstandsbestimmungen begangen hat, den Bescheid mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes belastet.

4.5. Weitere Einwendungen übergangen

Bei der Bauverhandlung über das gegenständliche Bauvorhaben hat die Beschwerdeführerin weitere Einwendungen erhoben, mit denen sich die belangte Behörde nicht hinreichend auseinander gesetzt hat. Diese betrafen:

- *die Gerüstarbeiten bei einem derart schmalen Wandabstand von 80cm;*
- *die schlechten Bodeneigenschaften, die schon beim Ausbau zwischen der ON 46 und 44 zu einem Einsturz einer Hausecke geführt haben, und zu denen die Behörde dem Bauwerber keine Auflagen erteilt hat;*
- *Nichtvorliegen eines Entwässerungsplans, der vorsieht, dass das Hangwasser nicht über das Grundstück der Beschwerdeführerin abgeleitet wird.*

Da sich die belangte Behörde nicht hinreichend mit den Einwendungen auseinander gesetzt hat, hat sie Verfahrensvorschriften verletzt und den Bescheid mit Rechtswidrigkeit belastet.

Beweis (für das gesamte Vorbringen):

beiliegende Urkunden:

- *Luftansichten des Bauvorhabens (Beilage ./A)*
- *Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Beilage ./B).*

Einvernahme der Zeugen:

- *A. M., H.-gasse, Wien.*

PV.

weitere Beweise vorbehalten.

Beschwerdeanträge:

Aus all diesen Gründen stellt die Beschwerdeführerin an das Verwaltungsgericht Wien die

Anträge

1. *gem. § 24 VwGVG eine mündliche Verhandlung durchzuführen und*
2. *den angefochtenen Bescheid ersatzlos aufzuheben*

3. *in eventu in der Sache selbst zu entscheiden*
4. *in eventu die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Erstbehörde zurückzuverweisen.*

Folgender Sachverhalt steht als erwiesen fest:

Die gegenständliche Liegenschaft, auf der das eingereichte Projekt errichtet werden soll, befindet sich gemäß Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Magistrats der Stadt Wien, MBA 21B, Plandokument ..., ZI.: 455 GPZ/98 (genehmigt mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.12.1998), in einem Wohngebiet, in der die Gebäude in geschlossener Bauweise zu errichten sind.

Zusätzlich wurden mit Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für den vorderen, straßenseitigen Teil der jeweiligen Liegenschaften die Besonderen Bauungsbestimmungen BB1 und für den tieferen Teil der Liegenschaften die Besonderen Bauungsbestimmungen BB2 festgelegt.

Gemäß Punkt 3.2.1. des Plandokuments ... ist auf den mit BB1 bezeichneten Flächen die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.

Gemäß Punkt 3.2.2. dürfen auf den mit BB2 bezeichneten Flächen Gebäude an einer der seitlichen Grundgrenzen errichtet werden. Ferner muss zur unbebauten seitlichen Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten werden.

Mit dem von der Beschwerdeführerin nicht bekämpften und somit rechtskräftigen Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den ... Bezirk vom 11.09.2014, GZ: BV ... - A 869.133/2014 wurde gemäß Spruchpunkt I. dieses „Gebot“ zur Einhaltung des Mindestabstands, als Abweichung von den Vorschriften des Bebauungsplanes gemäß § 69 BO für zulässig erklärt und bestimmt, dass zur unbebauten seitlichen Grundstücksgrenze, sohin zur linken Grundgrenze, der Abstand nun 1,4 m beträgt.

Somit „rückt“ das Bauvorhaben auf der Liegenschaft EZ ..3 näher an das linke Grundstück mit der Liegenschaftsadresse H.-gasse 46 heran. Dieses Grundstück befindet sich im Eigentum des W.. Konkret soll der Hoftrakt an die nördliche Grundstücksgrenze (= Grenze zur Liegenschaft der Beschwerdeführerin, H.-gasse 42, EZ ..4) angebaut werden und bis zu 1,4m an die südliche Grundstücksgrenze (zur H.-gasse 46, EZ ..1) heranreichen.

Diese Feststellungen gründen sich auf die Einreichpläne, den Akteninhalt sowie das (hier auszugsweise annähernd wörtlich übernommene) Vorbringen der Beschwerdeführerin selbst.

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

Gemäß § 134a Bauordnung für Wien (BO) 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:

- 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 Benützung eines Bauwerks ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerks zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden.
- f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

Gemäß § 134 BO sind die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften 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.

Gemäß § 76 Abs. 8 BO müssen in der geschlossenen Bauweise die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn hiedurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt.

Gemäß Punkt 3.2.1. des Plandokuments ... ist auf den mit BB1 bezeichneten Flächen die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.

Gemäß Punkt 3.2.2. dürfen auf den mit BB2 bezeichneten Flächen Gebäude an einer der seitlichen Grundgrenzen errichtet werden. Ferner muss zur unbebauten seitlichen Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten werden.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass Parteistellung der Nachbarn nur im Rahmen und im Umfang der rechtzeitig erhobenen Einwendungen erlangt wird und ein über die erlangte Parteistellung hinausgehendes Berufungsvorbringen (nunmehr Beschwerdevorbringen) unzulässig ist (VwGH 17.6.2003, 2003/05/0009). Die erhobenen Einwendungen können im Beschwerdeverfahren lediglich präzisiert werden. Hinsichtlich einem über die in der Bauverhandlung erhobenen Einwendungen hinausgehenden Vorbringen ist die Beschwerdeführerin präkludiert.

Zum Beschwerdepunkt „Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Mangelhaftigkeit des Verfahrens“ ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin keinen konkreten Verfahrensmangel nennt. Das Vorbringen, die belangte Behörde hätte der Bauwerberin die Verpflichtung auferlegen müssen, das im tieferen Teil der Liegenschaft geplante Kleinhaus (Hoftrakt) an das bestehende Nachbargebäude auf der Liegenschaft mit der Adresse H.-gasse 46 anzuschließen und zur seitlichen Grenze mit der Liegenschaft der Beschwerdeführerin einen Abstand von mindestens 3m einzuhalten, betrifft den Inhalt des eingereichten Projektes, aber nicht das von der belangten Behörde (korrekt) durchgeführten Bauverfahrens. Abgesehen davon hat die Baubehörde das vorliegende Projekt zu beurteilen und ist nicht berechtigt, einem Bauwerber Projektänderungen vorzuschreiben. Verfahrensmängel liegen im baubehördlichen Verfahren nicht vor.

Zum Beschwerdepunkt „Abweichung vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan gem. § 69 BO“ ist festzuhalten, dass diese Abweichung – wie die Beschwerdeführerin selbst ausführt – vom Bauausschuss der Bezirksvertretung für den ... Bezirk mit Bescheid vom 11.9.2014 bewilligt wurde und dieser Bescheid ausdrücklich nicht bekämpft wurde. Dieser Bescheid ist somit rechtskräftig. Das Projekt hält auf den im Bebauungsplan mit BB2 bezeichneten Flächen (Hoftrakt) den im Bescheid des Bauausschusses rechtskräftig festgelegten Mindestseitenabstand von 1,4m zur unbebauten (linken) Grundgrenze ein. Dass dieser Seitenabstand nicht eingehalten werde, wird von der Beschwerdeführerin nicht einmal behauptet. An die rechte Grundgrenze (= Grungrenze zur Liegenschaft der Beschwerdeführerin) wird der Hoftrakt angebaut. Daher kann das projektierte Bauvorhaben durch die bewilligte Abweichung gar nicht näher an die Liegenschaft der Beschwerdeführerin (wie in der Beschwerde behauptet) heranrücken, da das Bauvorhaben ohnedies direkt

an der rechten Grundgrenze errichtet werden soll. Eine Überschreitung der Grundgrenze wird nicht behauptet und ist aus den Plänen auch nicht ersichtlich. Das Anbauen an die rechte Grundgrenze ist zulässig, da die Bauwerberin entsprechend der Besonderen Bebauungsbestimmung BB2 die Wahl hat, den Hoftrakt an einer der beiden seitlichen Grundgrenzen zu errichten. Daher kann kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht der Beschwerdeführerin durch das Anbauen an die rechte Grundgrenze verletzt sein.

Zum Beschwerdepunkt „Mangelhaftigkeit des Bescheides betreffend Lichteinfall“ hat einerseits bereits die belangte Behörde richtigerweise auf den in den Einreichplänen geführten Belichtungsnachweis hingewiesen und ist andererseits der Lichteinfall kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht iSd. § 134a BO. Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte betreffend Belichtung können sich nur indirekt durch die Bestimmungen betreffend Gebäudehöhe, Seitenabstand und Ausnützung des Bauplatzes ergeben. Es wurden jedoch im baubehördlichen Verfahren keinerlei derartigen Einwendungen erhoben. Auch in der Beschwerde finden sich keinerlei Ausführungen betreffend Gebäudehöhe oder Ausnützung des Bauplatzes (die aber ohnedies präkludiert wären). Die Beschwerdeführerin hat auch weder in den Einwendungen noch in der Beschwerde vorgebracht, dass die Bebaubarkeit ihrer Liegenschaft durch das Projekt beeinträchtigt wäre.

Der von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Punkt „Verstoß gegen Kupplungsverpflichtung“ könnte dahingehend verstanden werden, dass ein einzuhaltender Seitenabstand durch das geplante Projekt verletzt wäre. Hierbei ist jedoch – wie bereits ausgeführt – die besondere Bebauungsbestimmung BB2 maßgeblich, wonach in den von dieser Bestimmung umfassten Flächen, Gebäude an einer der seitlichen Grundgrenzen errichtet werden dürfen. Ein Bauwerber hat die freie Wahl, an welcher der seitlichen Grundgrenzen er ein Gebäude errichtet. Dem Vorbringen der Beschwerdeführerin, es bestehe eine Kupplungsverpflichtung für die Bauwerberin, da an der linken Liegenschaftsgrenze (= Grenze zu H.-gasse 46, EZ ..1) bereits von der Eigentümerin der EZ ..1 ein Gebäude an dieser Grundgrenze errichtet wurde, ist nicht zu folgen. Die von der Beschwerdeführerin zitierte Entscheidung des VwGH vom 24.4.2007, VwGH 2004/05/0266 betrifft ein Bauvorhaben auf einer Liegenschaft, für die im Bebauungsplan offene oder gekuppelte Bauweise vorgeschrieben ist. Auf der hier gegenständlichen Liegenschaft ist – unstrittig – die geschlossene Bauweise vorgeschrieben und gilt für den Hoftrakt die Besondere Bebauungsbestimmung BB2, wonach in diesem Bereich Gebäude an einer der seitlichen Grundgrenzen errichtet werden dürfen. Geschlossene Bauweise bedeutet gem. § 76 Abs. 8 BO, dass die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufuchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden müssen. Für die gegenständliche Liegenschaft ist grundsätzlich die geschlossene Bauweise vorgeschrieben und bestimmt der Bebauungsplan für den Hoftrakt (=der in der Tiefe befindliche Teil

der Liegenschaft), dass in diesem Bereich Gebäude an einer der seitlichen Grundgrenzen errichtet werden dürfen. Eine Kupplungsverpflichtung ist daher, da die geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist, ausgeschlossen. Aufgrund der vorgeschriebenen geschlossenen Bauweise und dem rechtskräftigen Bescheid des Bauausschusses vom 11.9.2014 kann auch keine Verpflichtung für die Bauwerberin bestehen, *„den rechten Abstand von 3,0m zum Grundstück der Beschwerdeführerin einzuhalten“*.

Der Beschwerdepunkt, die belangte Behörde habe „weitere Einwendungen übergangen“, war als unzulässig zurückzuweisen, da mit keiner der Einwendungen der Beschwerdeführerin in der Bauverhandlung vom 12.6.2014 ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht gem. § 134a BO geltend gemacht wurde:

Schlechte Bodeneigenschaften, Statik bzw. Baugrubensicherung stellen keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte dar (*„Dadurch dass unser Haus so knapp angebaut ist, liegt Einsturzgefahr vor“*; Senken des Hauses der Beschwerdeführerin durch Erschütterung bei den Bauarbeiten; Der Spritzbeton sei beim Bau des Garagenplatzes nicht stützfähig; Es sei kein Bodengutachten vorhanden). Weiters sind Fragen der Bauausführung im Baubewilligungsverfahren irrelevant. Dies betrifft auch das Vorbringen, dass zum Aufstellen eines Gerüsts zu wenig Platz vorhanden sei und die Fassade des Hauses der Beschwerdeführerin beschädigt werden könnte. Die belangte Behörde hat daher zu Recht diese Einwendungen auf den Zivilrechtsweg verwiesen.

Von der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG aus folgenden Gründen abgesehen werden:

Der Sachverhalt ist unstrittig. Die für das gegenständliche Projekt gültigen Bebauungsbestimmungen und die vom Bauausschuss der Bezirksvertretung für den ... Bezirk bewilligte und unbekämpft gebliebene Genehmigung zur Abweichung von den Bebauungsbestimmungen gem. § 69 BO, wurde von der Beschwerdeführerin selbst vorgebracht. Unrichtige Darstellungen in den Einreichplänen wurden weder in den Einwendungen noch in der Beschwerde behauptet. Die Beschwerde richtet sich primär gegen die Beurteilung der Rechtsfrage, ob einerseits eine Kupplungsverpflichtung für die Bauwerberin an der linken Grundstücksgrenze besteht und ob andererseits durch das gegenständliche Projekt subjektiv-öffentliche Nachbarrechte der Beschwerdeführerin, deren Verletzung schon in der mündlichen Bauverhandlung eingewendet wurden, beeinträchtigt sind. Da jedoch, wie ausführlich dargelegt wurde, die in der Bauverhandlung erhobenen Einwendungen keine – im § 134a abschließend aufgezählten – subjektiv öffentlichen Nachbarrechte betroffen haben, war durch eine mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht zu erwarten, weshalb gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG von der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung abgesehen werden konnte.

Die Beschwerde war daher spruchgemäß als unbegründet 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 subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte gem. § 134a Bauordnung für Wien und betreffend die Präklusion nach § 134 BO zurückgegriffen werden konnte, war die (ordentliche) Revision nicht zuzulassen.

Rechtsmittelbelehrung

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