



# 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-111/084/15343/2017-3  
A. F.

Wien, 9.1.2018

Geschäftsabteilung: VGW-K

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Mag. Zach über die Beschwerde der Frau A. F., vom 6.11.2017, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 4.10.2017, ZI. MA37/101332-2017-1, betreffend I.) Baubewilligung (auf der Liegenschaft in Wien, ...), II.) Parteistellung (der Beschwerdeführerin), III.) Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der StVO und IV.) Gebrauchsabgabe

zu Recht erkannt:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird der Beschwerde stattgegeben, und der angefochtene Bescheid behoben.

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

### Entscheidungsgründe

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ ...6 der KG ... . Diese Liegenschaft hat im Süden eine gemeinsame Grundgrenze mit der

Liegenschaft EZ ...0 der KG ..., für welche am 3.2.2017 von der V. GmbH (Bauwerberin) ein Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung (Dachgeschoßausbau) bei der Baubehörde gestellt wurde.

Die Baubehörde führte ein Ermittlungsverfahren durch und beraumte im Zuge dieses Ermittlungsverfahrens auch eine mündliche Bauverhandlung für den 1.8.2017 an, zu der auch die Beschwerdeführerin geladen wurde. Die Beschwerdeführerin war auch bei der mündlichen Verhandlung persönlich anwesend und erhob Einwendungen, die sich im Wesentlichen gegen die geplante Gebäudehöhe richteten:

„Ich bin Eigentümerin des Hauses F.-gasse, Wien und somit als Eigentümerin einer benachbarten Liegenschaft Partei. Ich erhebe gegen das Bauvorhaben Einwendungen, weil ich gemäß § 134a Abs. 1 lit. b Bauordnung in meinem subjektiv öffentlichen Recht auf Nichtüberschreitung der gesetzlichen Gebäudehöhe verletzt. Die geplante Gebäudehöhe überschreitet die gesetzlich zugelassene Gebäudehöhe beträchtlich.

Die geplante Gebäudehöhe beeinträchtigt auch das Stadtbild und orientiert sich am höchsten Gebäude in der Umgebung und nicht an der mittleren Höhe der umliegenden Gebäude.

Es liegen die Voraussetzungen für ein Abweichen von Vorschriften des Bebauungsplanes im Sinne des § 69 Wiener Bauordnung nicht vor. Durch die beantragte Abweichung wird die Bebaubarkeit und wirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Liegenschaft F.-gasse erheblich vermindert. Ich würde durch die geplante Gebäudehöhe auch einen wirtschaftlichen Nachteil durch Entwertung meiner Immobilie erleiden.

Insbesondere werden auch die Voraussetzungen des § 69 Abs. 2 Wiener Bauordnung nicht erfüllt. Die Abweichung vom Bebauungsplan bewirkt weder eine zweckmäßigere noch zeitgemäßere Nutzung des Bauwerkes.“

Am 4. Oktober 2017 erließ die belangte Behörde den nunmehr bekämpften Bescheid und führte in Spruchpunkt II.) folgendes aus:

„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 der Anrainerin Frau A. F., Eigentümerin der Liegenschaft F.-gasse, mit der EZ ...6 KG ..., die schriftliche Einwendungen gegen das in dem unter Spruchpunkt I.) genannten Bauvorhaben eingebracht hat keine Parteistellung zukommt.“

In der Begründung des Bescheides wird, nach zitieren des § 134a BO und Wiederholung der Einwendungen von der Baubehörde folgendes festgehalten:

„Betreffend des Einwand gegen die Gebäudehöhe wird festgestellt, dass durch den geplanten Zubau nicht in die, gemäß § 106 BO in Verbindung mit OIB-Richtlinie 3, zur Belichtung der Nachbarliegenschaft notwendigen Lichtprismen eingegriffen wird und somit auch nicht die Bebaubarkeit der

Nachbarliegenschaft eingeschränkt wird. Die diesbezüglichen Einwendungen dienen somit nicht dem Schutzbedürfnis der Anrainerin, durch die Bauführung wird kein Anrainerrecht verletzt. Die vorgebrachten Einwände sind daher als unzulässig zurück zu weisen. Es wird somit festgestellt, dass die Anrainerin keine, gem. § 134a BO für Wien festgesetzte, Parteistellung erlangt hat. Gegenständlicher Baubewilligungsbescheid wird nur hinsichtlich dieser Frage der Einwand erhebenden Anrainerin zugesendet.“

Die Beschwerdeführerin hat dagegen rechtzeitig Beschwerde erhoben und dies damit begründet, dass die Behauptung unrichtig sei, dass ihr keine Parteistellung zukomme. Als rechte Nachbarin habe sie gemäß der Bauordnung Parteistellung. Ihre bisherigen Einwendungen halte sie selbst verständlich voll inhaltlich aufrecht.

Festzuhalten ist, dass weder der Zustellverfügung des hier bekämpften Bescheides der MA 37, noch der Zustellverfügung des im gegenständlichen Verfahren ebenfalls ergangenen Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung ... (betreffend einer Ausnahme gem. § 69 BO zur Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe) zu entnehmen ist, dass der Bescheid des Bauausschusses, GZ: BA 774406/17/2 der Beschwerdeführerin zugestellt worden wäre.

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

Folgender entscheidungsrelevanter Sachverhalt steht als erwiesen fest:

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ ...6 der KG .... Diese Liegenschaft hat im Süden eine gemeinsame Grundgrenze mit der Liegenschaft EZ ...0 der KG ..., für welche am 3.2.2017 von der V. GmbH (Bauwerberin) ein Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung bei der Baubehörde gestellt wurde. Das Gebäude der Beschwerdeführerin und das Gebäude der Bauwerberin, dessen Dachgeschoss ausgebaut werden soll, sind an der südlichen Grenze der Liegenschaft der Beschwerdeführerin Feuermauer an Feuermauer errichtet.

Die Beschwerdeführerin war auch bei der mündlichen Bauverhandlung geladen und persönlich anwesend und erhob die oben zitierten Einwendungen, die sich insbesondere gegen die geplante Gebäudehöhe und die Beeinträchtigung der Bebaubarkeit ihrer eigenen Liegenschaft richteten.

Die Baubehörde ist im bekämpften Bescheid inhaltlich nicht auf die erhobenen Einwendungen eingegangen, sondern hat in Spruchpunkt II.) lediglich festgestellt, dass die Beschwerdeführerin keine Parteistellung erlangt habe. Der Beschwerdeführerin wurde der gesamte Bescheid mit der GZ MA 37/101332-2017-1 zugestellt. Der Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung ..., GZ: BA 774406/17/2, wurde der Beschwerdeführerin laut Aktenlage nicht zugestellt.

Die getroffenen Feststellungen ergeben sich aus dem vorgelegten Verfahrensakt der Baubehörde und dem Vorbringen der Beschwerdeführerin im behördlichen Verfahren sowie in der Beschwerde.

#### Rechtliche Beurteilung:

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

Gemäß § 134 Abs. 3 BO sind im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind wie Eigentümer der Liegenschaften zu behandeln. Die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften sind dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134 a erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Abs. 4, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134 a gegen die geplante Bauführung erheben; 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.

Gemäß § 134a Abs. 1 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 Schutze dienen, begründet:

- Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerkes zu den
- a) 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;

- 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
- e) 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.

Es steht unstrittig fest, dass die Beschwerdeführerin Eigentümerin einer benachbarten Liegenschaft der von der gegenständlich bekämpften Baubewilligung betroffenen Liegenschaft EZ ...0, KG ... ist. Weiters hat die Beschwerdeführerin unstrittig rechtzeitig in der Bauverhandlung, zu der sie auch von der belangten Behörde geladen wurde, Einwendungen erhoben. Diese Einwendungen betreffen das subjektiv öffentliche Nachbarrecht auf Einhaltung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe im Sinne des § 134a Abs.1 lit. b BO. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe eines auf einer direkt angrenzenden Liegenschaft befindlichen Gebäudes ist jedenfalls abstrakt geeignet, die subjektiv öffentlichen Nachbarrechte der Beschwerdeführerin zu berühren. Die Beschwerdeführerin hat daher durch rechtzeitige Erhebung von Einwendungen, die der Wahrung eines ihr von der Bauordnung gewährten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts, nämlich jenes auf Einhaltung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe, dienen, wobei die Beeinträchtigung dieser Nachbarrechte nicht schon im Vorhinein abstrakt auszuschließen ist, Parteistellung im Sinne des § 134 Abs. 3 BO erlangt.

Die Feststellung, die die belangte Behörde im Spruchpunkt II.) des bekämpften Bescheides getroffen hat, dass die Beschwerdeführerin keine Parteistellung im Verfahren habe, ist daher unrichtig. Die Beschwerdeführerin hat durch rechtzeitiges Erheben von zumindest abstrakt tauglichen Einwendungen gegen das geplante Projekt Parteistellung im Baubewilligungsverfahren erlangt. Weiters ist festhalten, dass die Bauordnung keinen Feststellungsbescheid für den Fall von rechtzeitig, durch Anrainer erhobene Einwendungen, die keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte betreffen, vorsieht. Die belangte Behörde hätte da her keinen Feststellungsbescheid (nichts anderes stellt der Spruchpunkt II.) des bekämpften Bescheides dar) erlassen dürfen, sondern die Einwendungen der Beschwerdeführerin zurückweisen müssen, wenn sie davon ausgeht, dass die Beschwerdeführerin durch Erhebung von diesen (aus Sicht der Behörde offenbar nicht in § 134a BO begründeten) Einwendungen keine Parteistellung im Sinne des § 134 Abs. 3 BO erlangt hätte. Diese Zurückweisung wäre dann von der Beschwerdeführerin bekämpfbar gewesen. In diesem Fall wäre dann beim Verwaltungsgericht die Zurückweisung der Einwendungen Prozessgegenstand gewesen. Dass die Baubehörde in der Begründung des Bescheides davon spricht, dass die Einwendungen zurückgewiesen worden seien, ändert nichts daran, dass sie einen nicht im Gesetz begründbaren Feststellungsbescheid gegen die Beschwerdeführerin erlassen hat. (Abgesehen davon wären die Einwendungen,

die sich eindeutig auf eine Überschreitung der Gebäudehöhe beziehen, inhaltlich zu prüfen und gegebenenfalls abzuweisen gewesen, nicht jedoch mangels Parteistellung aus formalen Gründen zurückzuweisen.)

Die belangte Behörde hat jedoch im gegenständlichen Fall im Spruchpunkt II.) einen von der Bauordnung hier nicht vorgesehenen Feststellungsbescheid erlassen und weiters der Beschwerdeführerin den gesamten Bescheid (Spruchpunkt I.-IV.) zugestellt. Lediglich in der Begründung und in der Zustellverfügung hält die Baubehörde fest, dass der Baubewilligungsbescheid der Beschwerdeführerin nur hinsichtlich des Spruchpunktes II.) zugesendet wird.

Die Beschwerdeführerin, die den gesamten Bescheid von der Baubehörde zugestellt erhalten hat und auch durch das rechtzeitige Erheben von Einwendungen Parteistellung erlangt hatte, war dadurch zur Erhebung einer Beschwerde gegen den gesamten ihr zugestellten Bescheid legitimiert. Das Einschränken der Zustellung eines Bescheides auf nur einzelne Spruchpunkte findet Verwaltungsverfahrensrecht keine Deckung.

Die von der Beschwerdeführerin im behördlichen Verfahren rechtzeitig erhobenen Einwendungen wurden von der belangten Behörde im Bescheid überhaupt nicht inhaltlich behandelt. Daher ist bis dato über diese Einwendungen auch noch nicht behördlich abgesprochen worden.

Gemäß Artikel 130 Abs. 1 Z 1 B-VG erkennen die Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit. Der Prozessgegenstand im Beschwerdeverfahren ist daher durch den Inhalt des bekämpften Bescheides begrenzt. Dem Verwaltungsgericht Wien steht es daher nicht zu, inhaltlich über die erhobenen Einwendungen der Beschwerdeführerin abzusprechen, da diese von der belangten Behörde noch nicht in der Sache (sondern nur formal, hinsichtlich der Parteistellung der Beschwerdeführerin) behandelt wurden. Es besteht daher weiterhin die Zuständigkeit der belangten Behörde, über diese Einwendungen inhaltlich abzusprechen. Der Beschwerdeführerin würde nämlich eine Instanz genommen werden, wenn das Verwaltungsgericht Wien im Beschwerdeverfahren über diese Einwendungen, die die belangte Behörde noch nicht behandelt hat, absprechen würde.

Festgehalten wird auch, dass der Beschwerdeführerin auch der Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung ... zuzustellen ist, da in diesem Bescheid über eine beantragte Ausnahme gemäß § 69 BO hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe abgesprochen wurde und die rechtzeitig erhobenen Einwendungen der Beschwerdeführerin die Gebäudehöhe betreffen.

Da die belangte Behörde über die rechtzeitig erhobenen Einwendungen der Beschwerdeführerin, die als Nachbarin im Sinne des § 134 Abs. 3 BO Parteistellung erlangt hat, nicht inhaltlich abgesprochen hat, wodurch derzeit noch keine Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts Wien zur inhaltlichen

Entscheidung über diese Einwendungen, die in der Beschwerde aufrechterhalten wurden, vorliegt, war der Bescheid spruchgemäß aufzuheben.

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 diese Entscheidung 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 der Entscheidung durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabengebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht, bei einem Verzicht auf die Beschwerde bis zur Zustellung der Entscheidung dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung der Entscheidung dem Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. 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

Mag. Zach