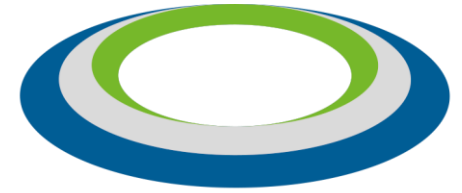


ImmoDienstag  
7. November 2017



Hasberger\_Seitz & Partner  
Rechtsanwälte

# **NACHBARRECHTE im** **Rahmen des § 69 Wr. BauO** **und** **RECHTSMITTELVERFAHREN**

- **Ausnahmebestimmungen sind grundsätzlich restriktiv zu interpretieren allerdings besteht ein RECHTSANSPRUCH des Bauwerbers auf Erteilung der Ausnahmebewilligung BEI VORLIEGEN DER VORAUSSETZUNGEN**
- Jede Ausnahme ist für sich gesondert zu prüfen und zu begründen, dies unabhängig von der Anzahl der Ausnahmen im Projekt
- Auch geltend gemachte Nachbarrechte sind für jede Ausnahme gesondert zu beurteilen
- Ein Zustimmungsrecht der Nachbarn (§ 69 Abs. 1 Z 1 Wr. BauO) besteht nur bei Verminderung der Bebaubarkeit der Nachbarliegenschaft (z.B. Einschränkung des gesetzlichen Lichteinfallswinkel)



- **Sämtliche Verletzungen der Nachbarrechte iSd § 134a Wr. BauO können geltend gemacht werden, die vor der Ausnahmegewilligung bestehen**
- **Bei Einhaltung aller Voraussetzungen können Nachbarn allerdings NICHT MEHR in ihren subjektiv öffentlichen Rechten verletzt sein (VwGH 30. Jänner 2014, 2012/05/0081)**
- **Durch eine Ausnahmegewährung gem. § 69 Wr. BauO besteht kein Widerspruch zu den Bebauungsvorschriften mehr**
- **Daraus ergibt sich nach der Judikatur des VwGH ein Rechtsanspruch der Nachbarn auf Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen beim Zustandekommen der Ausnahmegewährung**



**>> Verletzung der Rechte des Nachbarn iSd § 134a Wr. BauO sind sohin nur mehr im Fall des Nichtvorliegens der Voraussetzungen für die (jeweilige) Ausnahmegewährung möglich (VwGH 10. Dezember 2013, 2010/05/0207)**

### **Beispiel Gebäudehöhe**

wendet ein Nachbar eine Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ein und wird dahingehend eine § 69 Wr. BauO-Ausnahme gewährt, liegt keine Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe mehr vor

**>> rechtmäßiges Zustandekommen der Ausnahmegewährung „mutiert“ zu subjektiv-öffentlichem Nachbarrecht**



## **Nachbar kann einwenden, dass nicht alle Voraussetzungen für die Ausnahmegewährung gemäß § 69 Wr. BauO vorliegen**

**z.B. störende Beeinflussung des örtlichen Stadtbildes (§ 69 Abs.1 Z.3 Wr BauO) oder nicht ausreichende Beurteilung durch die MA 19** (Ortsbildschutz wird dann zu einem quasi subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht, VwGH 15. Mai 2012, 2009/05/0224)

**z.B. Immissionsschutz (§ 69 Abs.1 Z 2 Wr BauO)** (Immissionsschutz wird zu einem quasi subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht, VwGH 27. Mai 2009, 2007/05/0093)

## **Möglichkeit des Nachbarn mit Privatgutachten auf gleicher fachlicher Ebene zu entgegnen**

**>> WICHTIGKEIT DES VERFAHRENSABLAUFES UND DER ENTSPRECHENDEN BEGUTACHTUNG IM VERFAHREN (Begründung der einzelnen Voraussetzungen bereits durch Projektwerber)**

## Trennung Justiz und Verwaltung

### Behörde

- >> abhängig
- >> weisungsgebunden  
(insbesondere generelle Weisungen)

### Gericht

#### Richter:

- >> unabhängig (nicht weisungsgebunden)
- >> unabsetzbar
- >> unversetzbar (Art 87, 88 B-VG)



## PRÜFUNGSUMFANG (§ 27 VwGVG)

>> **Überprüfung des bekämpften Bescheides (der bekämpften Bescheide) aufgrund des Beschwerdevorbringens**

>> Gegenstand des Verfahrens: **Nur in Beschwerde Vorgebrachtes**

>> **keine vollständige objektive Überprüfung** (Gegenstand der Beschwerde können nur subjektiv-öffentliche Nachbarrechte sein)

>> Sowohl **MA 37** als auch **Bauausschuss** sind **Parteien** des gerichtlichen Verfahrens



## Besonderheiten Rechtsmittelverfahren iZm § 69 Wr BauO

- **Primat der inhaltlichen Entscheidung gemäß § 28 VwGVG**

>> Beschwerde gegen **beide** Bescheide (MA 37 und Bauausschuss) Das Gericht kann beide Verfahren ergänzen und beide Bescheide in jede Richtung abändern.

- „subjektiv-öffentliches Recht“ des Nachbarn auf **rechtmäßiges Zustandekommen** der Ausnahmegewährung:

→ Nach der Judikatur des VwGH werden unklare Beschwerdevorbringen regelmäßig **weit im Sinne des Beschwerdeführers ausgelegt** (z.B. Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe wird in Beschwerdevorbringen betreffend das rechtmäßige Zustandekommen der Ausnahmegewährung „umgedeutet“)





## Inhaltliche Beschäftigung mit Beschwerde

- Ermittlungsmangel im Rechtsmittelverfahren sanierbar; Gericht hat Amtssachverständige beizuziehen

### Abwägung gem. § 69 Abs. 4 Wr BauO

- Sowohl öffentliche als auch private Interessen bei Abwägung zu berücksichtigen
- **Gar keine Abwägung** durch den Bauausschuss (weder im Spruch noch in der Begründung)
- Gericht hat selbst die Abwägung vorzunehmen, im Spruch des Erkenntnisses die Abwägung festzuhalten und in der Begründung die Abwägung ausführlich darzustellen



- **Keine** Begründung für das Ergebnis der Abwägung durch den Bauausschuss
- Begründung der Abwägung durch Gericht ersetzbar
  
- **Nicht alle Ausnahmen** des Projekts werden durch den Bauausschuss **behandelt**
- ... ?



- **Dieser Fall kann durch das Rechtsmittelgericht NICHT saniert werden**
- **MA 37 unzuständige Behörde; Unzuständigkeit der Erstbehörde ist vom VGW in jeder Lage des Verfahrens von Amts wegen wahrzunehmen, auch wenn Nachbar nicht vorbringt**
- **Führt zur Zurückverweisung an Erstbehörden**



## DAUER DES RECHTSMITTELVERFAHRENS

- **Gesetzliche Vorgabe: 6 Monate**
- **Praxis: bis zu 15 Monaten**
- **Lösungsansätze/Diskussion**



Hasberger\_Seitz & Partner  
Rechtsanwälte

# **VIELEN DANK FÜR DIE AUFMERKSAMKEIT**

Mag. Markus Busta  
Mag. Andreas Trenner