

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

30.06.1969

Geschäftszahl

0353/67

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Borothea und die Hofräte Dr. Krzizek, Dr. Lehne, Dr. Leibrecht und Dr. Hrdlicka als Richter, im Beisein des Schriftführers prov. Magistratskommissär Dr. Macho, über die Beschwerde des Kommerzialrates WW in W, vertreten durch Dr. Walter Schuppich und Dr. Werner Sporn, Rechtsanwälte in Wien I, Falkestraße 6, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 13. Jänner 1967, Zl. MDR-B XVII-4/66 (mitbeteiligte Partei: Dr. KK in W, vertreten durch Dr. Johannes Hock, Rechtsanwalt in Wien I, Stallburggasse 4), betreffend Zurück- bzw. Abweisung von Anrainereinwendungen gegen eine Baubewilligung, nach am 23. Juni 1969 durchgeführter Verhandlung, und zwar nach Anhörung des Vortrages des Berichters sowie der Ausführungen des Vertreters der Beschwerde, Rechtsanwalt Dr. Werner Sporn, sowie des Vertreters der belangten Behörde, Magistratsrat DDr. Wolfgang Hauer, und des Vertreters der mitbeteiligten Partei, Rechtsanwalt Dr. Johannes Hock, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat der Gemeinde Wien Aufwendungen in der Höhe von S 790,-- und dem Mitbeteiligten Aufwendungen in der Höhe von S 2.250,--, beide binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Mehrbegehren des Mitbeteiligten wird teils abgewiesen, teils zurückgewiesen.

Begründung

Vor Eingehen in die Vorgeschichte des angefochtenen Bescheides sieht sich der Verwaltungsgerichtshof veranlasst, darauf hinzuweisen, dass der sehr umfangreich gewordene Sachverhalt nur so weit wiedergegeben wird, als es zur Beurteilung der Frage, ob das Verwaltungsverfahren, das zur Erlassung des angefochtenen Bescheides geführt hat, in Bezug auf den Umfang der Anfechtung, die geltend gemachten Beschwerdepunkte und die hiezu vorgebrachten Beschwerdegründe ordnungsgemäß durchgeführt wurde und der angefochtene Bescheid dem Gesetze entsprach, erforderlich ist. Dr. KK, der Mitbeteiligte des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, ist Eigentümer der Liegenschaft EZ. nn des Grundbuches der KG. X, Gst.Nr. n/1 (Wien XVII, Y-straße 44). Dieses Grundstück weist eine etwa rechteckige Form mit einer durchschnittlichen Länge von ca. 52 m und einer durchschnittlichen Breite von ca. 14 m auf und ist in Nord-Südrichtung situiert, wobei die südliche Begrenzung durch die Y-straße gebildet wird. Das Grundstück weist eine nach Norden stark abfallende Hanglage auf, die zum Teil auch dadurch hervorgerufen wurde, dass die Herstellung der südlich angrenzenden Y-straße größere Aufschüttungen erforderlich machte. Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien - M.Abt. 37 vom 23. Juni 1964 ist dem Mitbeteiligten die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Grundfläche von ca. 15 m Länge und 8 m Breite bewilligt worden, wobei dieses Haus zur Y-straße eingeschossig und nach Norden (bedingt durch die Hanglage) zweigeschossig ausgebildet ist. Der hiefür geltende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sieht für die Bebauung Bauklasse I offene oder gekuppelte Bauweise, Gebäudehöhe maximal 8 m, sowie zur Y-straße die Einhaltung eines 6 m breiten Grundstreifens mit der Widmung "Vorgarten" vor. Außerdem wurde dem Mitbeteiligten an der ostwärtigen Grundgrenze hinter dem Vorgarten die Errichtung eines Einstellplatzes für einen Personenkraftwagen bewilligt. Im Osten an die Liegenschaft des Mitbeteiligten grenzt die Liegenschaft des Beschwerdeführers (Y-straße 42) an, die jedoch sowohl eine größere Länge als auch eine größere Breite als die Liegenschaft des Mitbeteiligten aufweist.

Die Liegenschaft des Beschwerdeführers ist mit einem freistehenden Haus bebaut und weist außerdem in der Südostecke, und zwar im Bereich des Vorgartens und im Seitenabstand, eine Garage für einen Personenkraftwagen auf.

Am 16. Oktober 1964 beantragte der Mitbeteiligte beim Magistrat der Stadt Wien die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines Personenkraftwagen-Einstellraumes auf seiner Liegenschaft im Bereiche des Vorgartens an der ostwärtigen Grundgrenze zur Liegenschaft des Beschwerdeführers hin. Nachdem eine, dem Mitbeteiligten hiefür erteilte baubehördliche Bewilligung auf Grund einer vom Beschwerdeführer erhobenen Berufung mit Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 6. Oktober 1966 gemäß § 66 Abs. 2 AVG mit der Begründung aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Verhandlung und Erlassung eines neuen Bescheides an die Baubehörde zurückverwiesen worden war, dass zwar eine Ausnahmegenehmigung des zuständigen Gemeinderatsausschusses im Sinne des § 115 Abs. 2 der Bauordnung für Wien, nicht aber eine solche nach § 9 Abs. 4 leg. cit. eingeholt worden sei, ordnete der Magistrat der Stadt Wien auf Ansuchen des Mitbeteiligten neuerlich eine mündliche Verhandlung für den 12. November 1965 an, zu der auch der Beschwerdeführer als Nachbar unter Hinweis auf die nach § 42 AVG eintretenden Rechtsfolgen geladen wurde. Bei der Verhandlung erhob der Beschwerdeführer gegen die Errichtung der Garage im Seitenabstand bzw. im Vorgarten Einwendungen wegen Verletzung subjektiver öffentlicher sowie privater Rechte. Unter Berufung auf bestehende subjektive-öffentliche Rechte machte der Beschwerdeführer geltend, dass das Bauvorhaben mit dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan in Widerspruch stehe, dass es die für eine Verbauung des Vorgartens bestehende Bausperre verletze und dass auch keine Voraussetzungen dafür bestünden, gemäß den §§ 1 Abs. 1, 9 Abs. 4, 83 Abs. 3, 115 Abs. 1 und 133 Abs. 2 der Bauordnung für Wien bzw. gemäß § 4 Abs. 4 des Wiener Garagengesetzes (WGG) eine Ausnahmegenehmigung zu erteilen. Seitens des Magistrates der Stadt Wien - M.Abt. 19 (Architektur) war bereits in einem früheren Stadium des Verfahrens (19. Jänner 1965) ein Gutachten abgegeben worden, in dem gefordert worden war, dass der Garagenbau im Vorgarten an der Grundgrenze zum Beschwerdeführer unmittelbar an die Stützmauer, die der Beschwerdeführer an seiner Grundgrenze errichtet hatte, errichtet werde. Begründet wurde diese Forderung damit, dass damit einerseits die als unschön bezeichnete Stützmauer verdeckt werde, andererseits einem Garagenbau am Zugang zur Fahnenparzelle (gemeint ist damit das westlich an die Liegenschaft des Mitbeteiligten angrenzende Grundstück) aus architektonischen und aus Gründen der Stadtbildpflege nicht zugestimmt werden könne. Abschließend wurde jedoch festgestellt, dass bei der vom Mitbeteiligten beabsichtigten Bauführung die Fluchtlinien nicht eingehalten würden und diese insofern der Bauordnung für Wien nicht entspreche, als die Bauführung im unbebaut zu lassenden Vorgarten erfolgen solle.

Der Magistrat der Stadt Wien - M.Abt. 37 stellte in der Folge am 15. Dezember 1965 an den Gemeinderatsausschuss VII den Antrag, für die Errichtung der Kleingarage im Vorgarten der Liegenschaft des Mitbeteiligten im Sinne des § 9 Abs. 4 der Bauordnung für Wien die Zustimmung zu erteilen. Zur Begründung dieses Antrages wurde ausgeführt, das Gelände (der Liegenschaft des Mitbeteiligten) weise eine derart ungünstige Gestaltung auf, dass die Errichtung einer Garage an einer anderen Stelle praktisch ausgeschlossen sei, dass aber andererseits durch die Errichtung der Garage an der geplanten Stelle eine günstigere architektonische Wirkung erzielt würde und, da es sich um ein Nebengebäude handle, die Zustimmung des Gemeinderatsausschusses VII gemäß § 9 Abs. 4 der Bauordnung für Wien erteilt werden könnte. Der Gemeinderatsausschuss VII fasste am 12. Jänner 1966 im Sinne des Antrages den Beschluss, der Errichtung der Kleingarage im Vorgarten und damit der Nichteinhaltung der vorderen Baufluchtlinie zuzustimmen.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien - M.Abt. 37 vom 14. Jänner 1966 wurde sodann dem Mitbeteiligten gemäß § 70 der Bauordnung für Wien sowie nach dem Wiener Garagengesetz unter Berufung auf die Zustimmung des Gemeinderatsausschusses VII vom 12. Jänner 1966 die Bewilligung erteilt, unter Nichteinhaltung der mit Bescheid vom 8. Mai 1964 bekannt gegebenen Fluchtlinien einen Einstellraum für einen Personenkraftwagen im Vorgarten an der rechten Grundgrenze, somit an der Stützmauer des anrainernden Beschwerdeführers, zu errichten, wobei dessen Höhe mit der Höhe des Hauptgesimses des Hauses gleichzuhalten sei. (Die übrigen Bewilligungen bzw. Vorschriften sind nicht Gegenstand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens.) Die Einwendungen des Beschwerdeführers, dass er durch die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung der Garage im Vorgarten bzw. an seiner Grundgrenze in seinen subjektiven-öffentlichen Rechten verletzt werde, wurden als im Gesetz nicht begründet abgewiesen. Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer Berufung, in der er auf seine Einwendungen verwies, insbesondere auf die von ihm geltend gemachten Bestimmungen der Bauordnung für Wien, aus denen ihm subjektive-öffentliche Rechte zustünden. In diesem Zusammenhang brachte er auch vor, dass ihm aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan und den dort festgelegten Baufluchtlinien solche Rechte erwachsen seien und er im Vertrauen darauf - insbesondere hinsichtlich der Freihaltung des Vorgartens - sein Einfamilienhaus errichtet habe. Infolge der Errichtung des Garagengebäudes im Vorgarten des Mitbeteiligten werde durch den Wegfall des Sonnenlichtes seine Rosenzucht schwerstens beeinträchtigt und auch seine Stützmauer beschädigt. Der Gemeinderatsausschuss VII sei nicht berechtigt, Ausnahmegenehmigungen vom geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nach freiem Ermessen zu bewilligen, insbesondere dann nicht, wenn dadurch subjektive öffentliche Rechte des Nachbarn verletzt würden. Der Mitbeteiligte hätte bereits bei der Planung seines Hauses ohne weiteres die Möglichkeit gehabt, die Garage im Hause selbst unterzubringen. Sie könnte aber auch, ohne Anrainerrechte zu verletzen, an der anderen (dem Beschwerdeführer

gegenüberliegenden) Grundgrenze errichtet werden. Eine Begründung, die Errichtung der Garage an der gegenüberliegenden Grundgrenze würde eine "unerwünschte Dominante" darstellen, reiche nicht aus, um die Ausnahmegenehmigung zu deren Errichtung an der Grundgrenze des Beschwerdeführers zu erteilen. Aus allen diesen Gründen könne auch nicht behauptet werden, dass die Errichtung der Garage an einer anderen Stelle untunlich sei. Im übrigen würden die Voraussetzungen für die Erteilung der Ausnahmegenehmigung im Sinne des § 9 Abs. 4 der Bauordnung für Wien überhaupt nicht vorliegen. Diese wären nur dann gegeben, wenn es sich um die Erweiterung einer schon bestehenden Bauanlage handeln würde. Eine solche "bestehende Bauanlage" existiere noch gar nicht.

Die Bauoberbehörde für Wien ordnete vorerst eine Ergänzung des Ermittlungsverfahrens an. Sie holte zunächst ein Gutachten des Magistrates der Stadt Wien - M.Abt. 46 über die mögliche Situierung der Garage nach verkehrstechnischen Gesichtspunkten ein. Die Magistratsabteilung 46 führte in ihrem Gutachten vom 14. Juni 1966 aus, dass die Unterbringung der Garage an der Gebäudehinterfront als überaus aufwändig angesehen werden müsste, weil durch den Geländesturz am Vorgarten nach hinten und den weiteren Geländeabfall hinter dem Gebäude eine Art Verkehrsbauwerk für den Garagen Verbindungsweg im Seitenabstand und den Rangierplatz, hinter dem Gebäude erforderlich wäre. Durch den Geländesturz am Vorgarten wäre an der Gebäudevorderfront weiters nur eine Brücken- oder Rampenlösung zu erwägen, dies ebenfalls sehr aufwändig wäre, wenn auch weniger kostspielig als die vorgenannte Form. Ausführungen mit Rampen hätten noch die Schwierigkeit der Befahrung im Winter und die Gefahr ungünstiger Sichtverhältnisse bei Ausfahrten, insbesondere im vorliegenden Fall, wo Rampenneigungen mit ca. 15 % oder mehr geschätzt werden könnten. Für die Errichtung einer Garage im hinteren Teil der Liegenschaft gelte dasselbe wie für die Garage an der Hinterfront des Gebäudes, nur dass die Anlage als selbstständiges Bauwerk aufwändiger wäre. Für die Errichtung einer Garage im Seitenabstand hinter der Baufluchtlinie gelte dasselbe wie für die Garage an der Gebäudevorderfront, nur dass die Anlage kostspieliger auszuführen wäre, nämlich als eine Art Pfahlbau bei ebenem Garagenverbindungsweg oder mit besonders aufzubauender Rampe, wenn tieferliegend angeordnet. Zusammenfassend wurde ausgeführt, dass das Projekt für die bestehenden Geländebeziehungen und bei Bedachtnahme auf die im öffentlichen Verkehrsinteresse gelegene Förderung des Garageneinbaues durch Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit der Bebauung die günstigste Lösung darstelle. In seiner Gegenäußerung zu diesem Gutachten bestritt der Beschwerdeführer zunächst grundsätzlich die Eignung der Magistratsabteilung 46, zu der zur Entscheidung stehenden Frage ein Gutachten abgeben zu können, da es sich im vorliegenden Fall um eine Bausache und nicht um eine "technische Verkehrsangelegenheit" handle. Immerhin habe aber die Magistratsabteilung 46 zugeben müssen, dass bei anderer Planung die Unterbringung der Kleingarage im Hausinneren möglich sei. Mit der vom Beschwerdeführer aufgezeigten Möglichkeit, die Garage an der linken Grundgrenze zu errichten, setze sich das Gutachten überhaupt nicht auseinander. Es sei völlig belanglos, ob die vom Bauwerber im Vorgarten geplante Garage die wirtschaftlich günstigste Lösung darstelle. Dazu komme noch, dass der Magistratsabteilung 46 kein Urteil darüber zustehe, ob die von ihr ausgearbeiteten Lösungen im Vergleich zum Umfang des Einfamilienhauses für den Bauwerber zumutbar seien oder nicht. Im übrigen habe die Magistratsabteilung 46 ihre Erhebungen ausschließlich gemeinsam mit dem Bauwerber durchgeführt, dem Beschwerdeführer aber keine Möglichkeit der Beteiligung an ihnen gegeben.

Die belangte Behörde hat daraufhin von der Stadtbauamtsdirektion die voraussichtlichen Kosten des Gesamtprojektes 1.) bei Errichtung der Garage im Vorgarten, 2.) bei Errichtung der Garage im Seitenabstand außerhalb des Vorgartens, 3.) bei Errichtung der Garage im Hausinneren mit Einfahrt an der Rückseite des Hauses über den Seitenabstand, 4.) bei Errichtung der Garage im Hausinneren mit Zufahrt über den Vorgarten von vorne sowie 5.) bei Errichtung der Garage im Garten an einer der Bebauung freistehenden Stelle der Liegenschaft schätzen lassen. In dem von einem Amtssachverständigen des Stadtbauamtes hiezu erstatteten Gutachten wurde ausgeführt, durchgeführte Schätzungen hätten ergeben, dass die voraussichtlichen Kosten des Gesamtobjektes 1.) bei Errichtung der Garage im Vorgarten einen Betrag von S 1,030.000,--, 2.) bei Errichtung der Garage im Seitenabstand außerhalb des Vorgartens einen Betrag von S 1,070.000,--, 3.) bei Errichtung der Garage im Keller des Hauses mit Einfahrt an der Rückseite des Hauses und einer Abfahrt im Seitenabstand einen Betrag von ca. S 1,200.000,--, 4.) bei Errichtung der Garage im Erdgeschoß des Hauses mit Zufahrt über den Vorgarten einen Betrag von ca. S 990.000,-- und

5.) bei Errichtung der Garage im Garten an einer der Bebauung offen stehenden Stelle der Liegenschaft einen Betrag von

S 1,270.000,-- erfordern würden. Der Amtssachverständige hat weiters noch Rentabilitätsberechnungen hinsichtlich der verschiedenen aufgezählten Varianten von Bauführungen angestellt und kam dabei zu dem Ergebnis, dass auch schon seinerzeit, also bei gleichzeitiger Planung von Garage und Bauwerk, die Errichtung der Garage im Keller des Hauses mit Einfahrt an der Rückseite des Hauses und Abfahrt im Seitenabstand sowie die Errichtung des Hauses bei Unterbringung der Garage im Erdgeschoß mit Zufahrt über den Vorgarten oder die Errichtung des Hauses unter Errichtung der Garage im Garten seitens der Baubehörde als undiskutabel hätte bezeichnet werden müssen.

Das Gutachten des Amtssachverständigen des Stadtbauamtes, samt Tabelle über die Rentabilitätsberechnung wurde dem Beschwerdeführer vorgehalten. Der Beschwerdeführer hat hiezu ausgeführt, er bestreite, dass die für die Gebäudeerhaltung zuständige Magistratsabteilung 26 zur Erstattung eines Gutachtens über die Geländebeziehungen, den gegenwärtigen Baubestand auf der Liegenschaft des

Mitbeteiligten, über die Kosten verschiedener Garagenprojekte und zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit und Durchführbarkeit von derartigen Projekten berufen sei. Wenn eine fachgemäße Befundaufnahme und Begutachtung für notwendig erachtet würde, dann bleibe die Klärung allfälliger Tatfragen ausschließlich dem in den §§ 52 ff. AVG 1950 vorgesehenen Sachverständigenbeweis vorbehalten. Im übrigen seien auch in diesem Falle die Erhebungen der Magistratsabteilung 26 ausschließlich im Einvernehmen mit dem Mitbeteiligten ohne Beiziehung des Beschwerdeführers durchgeführt worden. Abgesehen davon würden aber selbst die Feststellungen der Magistratsabteilung 26 das Vorbringen des Beschwerdeführers bestätigen, wonach der Mitbeteiligte einfach Gegebenheiten schaffe, um dann eine unzulässige Abweichung vom Bebauungsplan zu erreichen. Die von der Magistratsabteilung 26 angestellten Kostenschätzungen seien mangels einer Detaillierung und Erklärung einer Überprüfung überhaupt nicht zugänglich. Es werde deshalb die Richtigkeit der von der Magistratsabteilung 26 ohne jede Begründung geschätzten Kosten bestritten. Weder aus Punkt 1 noch aus Punkt 2 der Kostenschätzung sei ersichtlich, ob es sich bei diesen Annahmen um die Errichtung einer Garage an der rechten oder linken Grundgrenze, im Vorgarten oder außerhalb des Vorgartens handle. Der Beschwerdeführer habe immer wieder darauf hingewiesen, dass die Errichtung der Garage an der linken Grundgrenze möglich wäre. Diesem Einwand habe die Behörde erster Instanz mit der Behauptung abgetan, diese Lösung sei deshalb ungünstiger, weil dort das Gelände noch mehr falle; weder die Magistratsabteilung 46 noch die Magistratsabteilung 26 hätten diese unbegründete Behauptung bestätigt. Dazu komme noch die Feststellung der Magistratsabteilung 26, die Errichtung des Einstellraumes im rechten Seitenabstand hätte zur Folge, dass das Kellergeschoß im Inneren wesentlich umgebaut werden müsse, um seine Funktion zu erfüllen, wobei diese Umbaukosten nicht angegeben würden. Darnach wäre sohin die Errichtung des Einstellraumes im linken Seitenabstand, also nicht an der Grundgrenze des Beschwerdeführers, für den Mitbeteiligten wesentlich günstiger. Allerdings seien die Umbaukosten ohne jede Bedeutung. Der Mitbeteiligte habe sein Einfamilienhaus von Anfang an so zu planen, dass der Bebauungsplan nicht verletzt werde. Er könne nicht gegen den Willen des Nachbarn und unter Verletzung von dessen subjektiven-öffentlichen Rechten eine individuelle Abänderung des Bebauungsplanes erzwingen. Es stehe daher auch der Magistratsabteilung 26 nicht zu, von theoretischen Werten zu sprechen, weil die aufgezeigten Möglichkeiten bei der vom Mitbeteiligten ursprünglich bewusst unter Außerachtlassung des Einstellraumes im Rahmen des Bebauungsplanes angestrebten und nun auch baulich ausgeführten Planung angeblich nicht mehr zu verwirklichen sei. Dasselbe gelte für die im Punkt 4 erörterte Möglichkeit der Errichtung der Garage im Erdgeschoß des Hauses, die die Magistratsabteilung 26 wieder als theoretisch bezeichne, weil nach dem Planungsgedanken die gesamte Vorderseite desselben im Erdgeschoß von einem Wohnraum eingenommen werde. Wenn die Magistratsabteilung 26 meine, bei Anordnung des Einstellraumes im Erdgeschoß würde die Gesamtplanung desselben zerstört und der ganze Baugedanke illusorisch, so könne dieser Umstand nicht unter Umgehung des Bebauungsplanes zum Nachteil des Beschwerdeführers ausgelegt werden, sondern der Mitbeteiligte hätte den beabsichtigten Einstellraum schon früher in seine Gesamtplanung einzubeziehen gehabt. Den Bedenken der Magistratsabteilung 26, eine erforderliche Abfahrtsrampe für die Unterbringung der Garage im Keller des Hauses würde ein so großes Gefälle erfordern, dass sie praktisch während der Wintermonate nicht befahren werden könne, hätte jeder Architekt dadurch begegnen können, dass dann eben das Haus etwas weiter von der Straße abgerückt worden wäre, bis sich ein auch nach Ansicht der Magistratsabteilung 26 akzeptables Gefälle ergeben hätte. Auch die von der Magistratsabteilung 26 durchgeführte Prüfung der Wirtschaftlichkeit der gesamten Bauführung sei derart unzulänglich, dass eine ernste Auseinandersetzung mit den fingierten Ziffern unmöglich sei. Der Magistratsabteilung 26 stehe nicht die Autorität zu, Beträge festzusetzen, ohne dass auch nur Anhaltspunkte für die erfolgten Schätzungen angegeben würden. Das gleiche gelte auch für die Behauptung, dass die Varianten 3, 4 und 5 als undiskutabel hätten bezeichnet werden müssen.

Die belangte Behörde hat daraufhin eine mündliche Verhandlung zur Erörterung der Sachverständigengutachten mit den Parteien anberaumt. Anlässlich dieser Verhandlung hat der Vertreter der Stadtbauamtsdirektion zur Behauptung des Beschwerdeführers, die Magistratsabteilung 26 sei zur Erstattung eines Gutachtens über die Geländeverhältnisse und die Kosten verschiedener Garagenprojekte nicht berufen, ausgeführt, dass die Magistratsabteilung 26 mit allgemeinen Angelegenheiten technischer Natur befasst und mit Bauingenieuren besetzt sei, die, da der Magistrat eine Einheit darstelle, die Qualifikation von technischen Amtssachverständigen für Bauangelegenheiten hätten. Das Gutachten sei vom Leiter der Abteilung, einem Senatsrat und Diplomingenieur, erstellt worden. Dieser hat gleichzeitig die Erklärung abgegeben, Absolvent der Technischen Hochschule, Fakultät Architektur, Mitglied der Ingenieurkammer als Ziviltechniker mit ruhender Befugnis und gerichtlich beeideter Sachverständiger im Baufach zu sein. Zur Ausführung des Beschwerdeführers, das Gutachten sei ausschließlich im Einvernehmen mit dem Bauwerber erstattet worden, stellte der Amtssachverständige fest, dass er vor Erstattung des Gutachtens die Baustelle habe besichtigen müssen, wozu er die Einwilligung des Hauseigentümers habe einholen müssen. Im übrigen habe er anlässlich der Besichtigung mit dem Bauwerber keinerlei Verhandlungen geführt. Zur Ausführung, die angestellte Kostenschätzung sei einer Überprüfung nicht zugänglich, führte der Sachverständige aus, dass er auf Grund der Kubatur des bestehenden Objektes unter Zugrundelegung des üblichen Kubikmeterpreises, der Ausstattung und der Situation des Gebäudes zunächst die angemessene Kostensumme des Gesamtgebäudes ohne Berücksichtigung der Garage, nachher die übrigen Varianten sinngemäß errechnet habe. Die Kubatur des Hauses sei mit 720 m³ umbauten Raumes, der Preis mit S 1.250,-- pro m³ angenommen worden. Die Summe von S 1.030.000,-- bei Errichtung der Garage im Vorgarten gliedere sich in S 900.000,-- für das Gebäude selbst, in

S 95.000,-- für Anschlusskosten, Gehsteig, Einfriedung etc. und S 35.000,-- für den Kraftwageneinstellraum. Bei Errichtung der Garage im Seitenabstand würden die Kosten der Garage S 75.000,-- betragen. Die Kostensumme sei hier wegen des Geländegefälles, weil die Garage auf Stützmauern stehen und stärker fundiert sein müsse und eine wesentlich längere Zufahrt erforderlich sei, wesentlich höher. Zur Ausführung, weder aus Variante 1 noch aus Variante 2 der Kostenschätzung sei ersichtlich, ob es sich bei diesen Annahmen um die Errichtung der Garage an der rechten oder linken Grundgrenze handle, sei zu bemerken, dass das Projekt lediglich die Errichtung einer Garage an der rechten Grundgrenze im Vorgarten vorsehe. Ebenso sei auch der Abstellplatz seinerzeit im rechten Seitenabstand geplant worden und es sei daher nur diese Variante beurteilt worden. Der Sachverständige führte weiter aus, dass der Betrag von S 1.200.000,-- die Kosten des Gesamtgebäudes bei Einbau einer Garage, vom Ausmaß der im Vorgarten geplanten, in den Keller des bestehenden Gebäudes beinhalte, wobei im Gebäudeinneren durch die Situierung im Keller notwendig werdende Umbauten nicht berücksichtigt seien. Über Frage des Verhandlungsleiters erklärte der Sachverständige, dass die Errichtung des Gesamtgebäudes bei ursprünglicher Einplanung der Garage in den Keller gleichfalls die oben genannten Kosten erfordert hätte. Über Frage des Vertreters des Beschwerdeführers räumte der Sachverständige ein, dass bei ursprünglicher Einplanung einer Garage in den Keller anstatt anderer Räume die Gesamtkosten des umbauten Raumes sich hätten um ca. S 5.000,-- ermäßigen können.

Zur Frage der Errichtung einer Garage im Garten an einer der Bebauung offen stehenden Stelle der Liegenschaft stellte der Verhandlungsleiter fest, dass die Errichtung der Garage in der Ecke der rückwärtigen und rechten Grundgrenze, wovon das Gutachten ausging, nur zulässig wäre, wenn eine Errichtung der Garage an einer der Bebauung offen stehenden Stelle untunlich wäre. Der Sachverständige erklärte hiezu, dass bei Errichtung der Garage im Garten unter Einhaltung des Seitenabstandes und des rückwärtigen Abstandes die Baukosten dieselben bleiben würden, die Rentabilität des Bauvorhabens würde aber wesentlich beeinträchtigt. Zur Frage, ob die Errichtung einer Garage im Keller mit Zufahrt zur Hausvorderfront tunlich sei, gaben die Vertreter der Magistratsabteilung 26 und 46 einvernehmlich das Gutachten ab, dass der Niveauunterschied von der Garage bis zur Straße nach ihren Erhebungen 3,5 m betragen würde. Das ergebe bei Entfernung der Hausflucht von 10 m ca. 34 % Gefälle. Nach § 10 Abs. 6 des Wiener Garagengesetzes sei dies nicht zulässig. Es müsste ein der Wagenlänge entsprechender Teil des Verbindungsweges eben ausgeführt werden (mindestens 4 m), was eine Rampenneigung von ca. 55 % ergebe. Die so errichtete Garage sei ungeeignet und nicht zu jeder Jahreszeit befahrbar. Bei Errichtung der Garage im Garten unter Einhaltung des rückwärtigen und seitlichen Abständen sowie bei Einplanung der Garage mit Zufahrt von der Hinterfront des Gebäudes müssten Rangierflächen von ca. 10 m Tiefe eben ausgestaltet werden, welche mit Rücksicht auf die Unebenheit der Liegenschaft die Anlage von Stützmauern, Terrassen und die Durchführung großer Erdbewegungen erfordern würden. Eine gärtnerische Ausgestaltung des Gartens würde dadurch weitgehend verhindert.

Der Vertreter des Beschwerdeführers beantragte in der Verhandlung sodann die Einholung eines zweiten Gutachtens durch einen Sachverständigen aus dem Architekturfach zum Nachweis dafür, dass bei ursprünglicher Einplanung einer Garage in das vom Mitbeteiligten geplante Einfamilienhaus auch unter Beibehaltung des von ihm gedachten Raumprogrammes die Bauführung ohne wesentliche Mehrkosten durchzuführen gewesen wäre, und zum Nachweis dafür, dass bei der vom Leiter der Magistratsabteilung 26 unter Variante 3 des erstellten Gutachtens aufgezeigten Möglichkeit der Einplanung der Garage im Keller an der Rückseite des Hauses die Kosten für die Zufahrt wesentlich unter dem von ihm errechneten Betrag von S 210.000,-- bleiben würden, sowie zum Nachweis dafür, dass bei fachgerechter Planung die Garage im Keller so untergebracht werden könne, dass sich für die Zufahrt zu dieser Garage ein zulässiges Gefälle unter Beachtung des Wiener Garagengesetzes ergebe.

Mit dem nunmehr vor dem Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bescheid vom 13. Jänner 1967 hat die Bauoberbehörde für Wien den erstinstanzlichen Bescheid bestätigt, jedoch den Abspruch über die Anrainereinwendungen wie folgt geändert: "Die Einwendungen des Anrainers, dass durch die Bauführung der Einfall des Sonnenlichtes behindert werde, wodurch die Rosenzucht zum Erliegen käme, sowie, dass der Vorgarten beeinträchtigt werde, werden als unzulässig zurückgewiesen. Die Einwendung, dass eine Beschädigung der vorhandenen Stützmauer zu befürchten sei, wird als privatrechtlich erklärt und es werden die Streitteile auf den Zivilrechtsweg verwiesen. Die Einwendung, durch die Bauführung werde der Lichteinfall beeinträchtigt, wird als im Gesetz nicht begründet abgewiesen. Weiters werden die Einwendungen, der Anrainer fühle sich in den Rechten, die ihm aus den Bestimmungen der Bauordnung über den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, über die Bausperren, über die Bauweisen, über die Abstände des Bauwerkes vom Nachbargrund oder von anderen Gründen, über die Gebäudehöhe und die damit im Zusammenhang stehenden Bestimmungen über die Belichtung und Belüftung, über die Ausnutzbarkeit der Bauplätze,... verletzt, als im Gesetz nicht begründet abgewiesen."

Zur Begründung des Bescheides wurde einleitend ausführlich das gesamte Ergebnis des durchgeführten Ermittlungsverfahrens, insbesondere die Sachverständigengutachten mit den Ergänzungen, die sie durch die mündlichen Ausführungen der Sachverständigen bei der von der belangten Behörde durchgeführten Verhandlung erfahren haben, wiedergegeben. Zur rechtlichen Begründung des Bescheides wurde ausgeführt, dass der vom Mitbeteiligten beabsichtigte Garagenbau, da er sowohl in den Vorgarten als auch in den Seitenabstand zu liegen komme, der Ausnahmegenehmigung nach § 9 Abs. 4 der Bauordnung für Wien bedürfe, sowie dass auch die Voraussetzungen nach § 4 Abs. 4 WGG, vorliegen müssen. Ein Beschluss des zuständigen

Gemeinderatsausschusses über die Zustimmung der Nichteinhaltung der vorderen Baufluchtlinie durch die Garage liege vor. Die Bauoberbehörde für Wien habe überdies im Zuge des Berufungsverfahrens geprüft, ob die Voraussetzungen für einen solchen Beschluss gegeben seien. Sie sei zum Ergebnis gekommen, dass ein solcher Ausnahmefall mit Rücksicht auf die Lage des Hauptgebäudes auf einer sehr steil gegen die rückwärtige Grundgrenze abfallenden Liegenschaft gegeben sei, wobei sie diese Meinung auf die im Zuge des Berufungsverfahrens eingeholten Amtssachverständigengutachten stütze. Durch die Errichtung der Garage im Vorgarten könne der Beschwerdeführer in keinem subjektiven-öffentlichen Recht verletzt sein, weil ihm auf die Einhaltung des Vorgartens kein Rechtsanspruch zustehe. Es wäre hier nur eine Beeinträchtigung des gegenüberliegenden Nachbarn in seinen Rechten denkbar, der aber dem Bauvorhaben nicht widersprochen habe.

Über die Frage der Zulässigkeit der Garage im Seitenabstand habe die Bauoberbehörde für Wien erwogen, dass eine Untunlichkeit der Unterbringung der Garage im Hausinneren oder auf der Bebauung offen stehenden Teilen der Liegenschaft einerseits dann vorliegen werde, wenn die Liegenschaft so gestaltet sei, dass bei Errichtung der Garage an einer der Bebauung offen stehenden Stelle außerhalb des Hauptgebäudes die verbleibende Gartenfläche in einem unverhältnismäßigen Ausmaß verkleinert würde, andererseits dann, wenn der nachträgliche Einbau einer Garage in ein vor Geltungsbeginn des Wiener Garagengesetzes errichtetes Gebäude oder bei Bauten, die unter Geltung des Wiener Garagengesetzes errichtet wurden, der ursprüngliche Einbau in das Hausinnere einen solchen finanziellen Aufwand erfordern würde, dass die Gesamtkosten für Haus und Garage im Falle der Vermietung des Gesamtobjektes keinen Mietzins erzielen ließen, der unter Berücksichtigung der Amortisationsdauer die ortsübliche Verzinsung des aufgewendeten Baukapitales gewährleisten würde, bzw. wenn der Aufwand für die Errichtung der Garage im Verhältnis zum verbleibenden Wohnraum ansonsten in einem groben Missverhältnis stünde. Die Bauoberbehörde für Wien erachte nun sowohl das Gutachten des verkehrstechnischen Sachverständigen als auch das Gutachten des bautechnischen Sachverständigen des Stadtbauamtes als schlüssig und lege beide ihrer Entscheidung zu Grunde. Hiefür sei auch maßgeblich, dass die Amtssachverständigen anlässlich der mündlichen Verhandlung die gegen die Gutachten erhobenen Einwendungen des Beschwerdeführers in schlüssiger Weise widerlegen konnten. Der Beschwerdeführer hingegen habe keine durch Fachkenntnisse auf den einschlägigen Fachgebieten fundierte Ausführungen vorgebracht, die geeignet wären, die Schlüssigkeit der Gutachten in Zweifel zu ziehen. Es wäre ihm schließlich freigestanden, selbst ein zur Widerlegung der Gutachten der Amtssachverständigen geeignetes Sachverständigengutachten beizubringen. Dies habe er aber nicht getan. Die Behörde habe sich daher wegen genügender Klärung des Sachverhaltes nicht veranlasst gesehen, von Amts wegen weitere Sachverständigengutachten einzuholen. Aus den Sachverständigengutachten ergebe sich mit genügender Klarheit, dass die Errichtung einer Garage im Gebäudeinneren bei Beibehaltung der geplanten Situierung des Hauses - welches im übrigen ohnehin schon einige Meter hinter die vordere Straßenfluchtlinie zurückverlegt sei - wegen des zu großen Gefälles der Garageneinfahrt nicht tunlich sei, da die Garage wegen des zu großen Gefälles der Ein- und Ausfahrt schlechthin unbrauchbar wäre. Die Errichtung einer Garage im Hausinneren mit Zufahrt durch den Seitenabstand und Garageneinfahrt an der Rückseite des Hauses, sowie die Errichtung einer Garage an einer der Bebauung offen stehenden Stelle des Gartens mit Zufahrt durch den Seitenabstand würde weiter bedingen, dass der Garten zu einem wesentlichen Teil für ein mit Stützmauern und Terrassen ausgestattetes Verkehrsbauwerk verwendet werden müsste. Jedenfalls hätte die Errichtung der Garage auf diese Art zur Folge, dass der Garten seines Zweckes weitgehend verlustig ginge und lediglich eine unter Aufwendung kostspieliger Mittel errichtete Verkehrsanlage darstellen würde. Auch dies sei unter Berücksichtigung der für die Liegenschaft geltenden Bestimmungen des Bebauungsplanes als untunlich zu bezeichnen. Schließlich wäre die Errichtung der Garage im Hausinneren mit Zufahrt von vorne oder von hinten, sowie die Errichtung der Garage an einer der Bebauung offen stehenden Stelle des Gartens auch deshalb untunlich, weil das Bauvorhaben dann nicht mehr rentabel gestaltet werden könnte. Dies deshalb, weil im Falle der fingierten Vermietung von Haus samt Garage die übliche Kapitalverzinsung plus Amortisation nicht mehr erzielt werden könnte. Die Errichtung einer Garage im Erdgeschoß des Hauses mit Zufahrt durch den Vorgarten erweise sich weiters gleichfalls aus dem letztgenannten Grunde sowie deshalb als nicht tunlich, weil dadurch die Räumlichkeiten, welche sich am besten für Wohnräume eignen und den wertvollsten Wohnraum darstellen, zu einem wesentlichen Teil für Garagierzwecke verwendet werden müssten. Als für den Bauwerber tunlich könnte im vorliegenden Fall lediglich die Errichtung einer Garage im Seitenabstand im Vorgarten oder unmittelbar hinter der vorderen Baufluchtlinie angesehen werden. Da die Errichtung der Garage im Vorgarten hinter der vorderen Baufluchtlinie aber für den Bauwerber gleichfalls wesentlich ungünstiger wäre als die Errichtung einer Vorgartengarage, sei der Ausnahmefall im Sinne des § 9 Abs. 4 der Bauordnung für Wien gegeben. Durch die Errichtung der Garage im Vorgarten werde weiters der Beschwerdeführer in keinem subjektiv-öffentlichen Recht verletzt.

Da den Ergebnissen des Ermittlungsverfahrens zufolge feststehe, dass die Errichtung der Garage an einer der Bebauung offen stehenden Stelle der Liegenschaft oder im Hausinneren nicht tunlich sei, müsse es sich der Beschwerdeführer gefallen lassen, dass die Garage an der vom Bauwerber gewählten Stelle des Seitenabstandes errichtet werde. Der Einwand, die Sachverständigen seien nur von den Planungs- und Baugedanken des Bauwerbers ausgegangen, sei unberechtigt, da sich aus den Gutachten eindeutig ergebe, dass die Gutachter die vom Bauwerber geschaffenen Gegebenheiten nicht berücksichtigt haben, sondern immer von der Sachlage ausgegangen seien, die sich bei ursprünglicher Planung der Garage an der in der jeweils entsprechenden Variante ihrer Gutachten vorgesehenen Stelle ergeben hätte. Die Bauführung durch Vergrößerung des geplanten Gebäudes an sich rentabler zu gestalten, wäre mit Rücksicht auf die Größe und Konfiguration der Liegenschaft

den Bebauungsbestimmungen zufolge nicht möglich gewesen. Demnach hätte der Bauwerber seine Bauführung auch nicht durch eine andere Ausführung rentabler gestalten können. Die Planung des Gebäudes unter Beibehaltung des gegenständlichen Bauvolumens und Grundrisses an einer anderen Stelle der Liegenschaft hätte weiters keine im wesentlichen anderen Ergebnisse bringen können. Die Liegenschaft falle auf ihrer ganzen Tiefe von der Baulinie bis zur rückwärtigen Grenze der Liegenschaft stark ab. Die Schwierigkeiten, welche der Errichtung der Garage im Gebäudeinneren entgegenstehen, wären daher bei einer Verschiebung des Gebäudes ins Liegenschaftsinnere nicht kleiner geworden. Überdies wäre es für den Bauwerber auch nicht tunlich gewesen, das Gebäude etwa in der Mitte der Liegenschaft zu errichten, weil ihm dann weder vor noch hinter dem Gebäude eine einigermaßen verwendbare Gartenfläche übrig geblieben wäre. Ein Indiz dafür, dass die Errichtung der Garage an einer der Bebauung offen stehenden Stelle der Liegenschaft oder im Gebäudeinneren im vorliegenden Falle nicht tunlich sei, zeige sich auch darin, dass die Anrainer des Bauwerbers, darunter auch der Beschwerdeführer selbst, gleichfalls Garagen im Vorgarten errichtet hätten. Auch die übrigen vom Beschwerdeführer erhobenen Einwendungen würden sich als nicht zielführend erweisen. Ein subjektiv-öffentliches Recht auf Einfall des Sonnenlichtes sowie ein Recht auf Schutz der Rosenzucht des Beschwerdeführers kenne die Bauordnung für Wien nicht. Diese Einwendungen würden sich daher als unzulässig erweisen. Durch eine Beschädigung der vorhandenen Stützmauer des Beschwerdeführers könnte dieser lediglich in Rechten zivilrechtlicher Natur verletzt werden. Diese Einwendungen seien daher als privatrechtliche zu erklären und auf den Zivilrechtsweg zu verweisen gewesen. Eine Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Lichteinfalles sei für die Baulichkeit des Beschwerdeführers durch die Bauführung weiters nicht gegeben. Die Einwendung erweise sich daher als im Gesetz nicht begründet.

Abschließend wurde festgestellt, dass der Beschwerdeführer in den von ihm geltend gemachten Rechten nicht verletzt wurde, weil das Abweichen von der offenen Bauweise durch die Errichtung der Garage im Seitenabstand durch den Mitbeteiligten mit Rücksicht auf das Vorliegen der Voraussetzungen des § 4 Abs. 4 des Wiener Garagengesetzes zulässig sei.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht wird. Über die Beschwerde und die hiezu von der belangten Behörde und vom Mitbeteiligten erstatteten Gegenschriften, sowie auf Grund der vorliegenden Verwaltungsakten hat der Verwaltungsgerichtshof erwogen:

Der Beschwerdeführer bekämpft den angefochtenen Bescheid unter dem Gesichtspunkt der Rechtswidrigkeit des Inhaltes in zweifacher Hinsicht. Einmal deswegen, weil die Bestimmungen des § 9 Abs. 4 der Bauordnung für Wien unrichtig angewendet worden seien - in diesem Zusammenhang stellt er auch die Verfassungsmäßigkeit dieser Gesetzesbestimmung in Zweifel - und zum anderen, weil die Voraussetzungen des § 4 Abs. 4 des Wiener Garagengesetzes nicht gegeben gewesen seien.

Was zunächst das erstgenannte Vorbringen anlangt, so bestimmt die angeführte Gesetzesstelle, dass die aus dem Bebauungsplan sich ergebenden Fluchtlinien und Höhenlagen u.a. bei einem Neubau einzuhalten sind. Von dieser Forderung kann ausnahmsweise mit Zustimmung des zuständigen Gemeinderatsausschusses u.a. bei Erweiterung bestehender Bauanlagen durch den Neubau von Nebengebäuden (§ 81 Abs. 2) unter den fallweise festzusetzenden Bedingungen abgegangen werden. Die Bestimmung über die Verpflichtung zur Einhaltung der Fluchtlinien - hier der vorderen Baufluchtlinien - ist zweifellos eine Bestimmung, aus der subjektive-öffentliche Nachbarrechte erwachsen, weil es sich hier um eine Bestimmung handelt, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dient (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 5. Oktober 1955, Slg. N. F. Nr. 3844/A). Wie der Verwaltungsgerichtshof aber bereits mehrfach, so etwa in dem Erkenntnis vom 28. März 1961, Zl. 1782/60, ausgesprochen hat, kann ein Nachbar nicht die Verletzung aller Vorschriften über Abstände geltend machen, sondern nur solcher, die seinem Interesse dienen. Es kann daher der Nachbar an der rechten Grundgrenze nicht die Verbauung des linken Seitenabstandes geltend machen, oder der Nachbar auf der gegenüberliegenden Straßenseite die Verletzung der Vorschriften über die Verpflichtung zur Freihaltung eines Grundstreifens entlang der hinteren Grundgrenze (§ 84 Abs. 2 der Bauordnung für Wien). Aus den gleichen Erwägungen kann auch der Nachbar an den seitlichen Grundgrenzen die Verletzung der Bestimmungen über die Freihaltung des Vorgartens (und des an der hinteren Grundgrenze unbebaut zu belassenden Streifens) nicht mit Erfolg geltend machen. Seinen Interessen dienen nur die Vorschriften, die die Freihaltung des gegen seine Liegenschaft gerichteten Seitenabstandes von jeder Verbauung gewährleisten (vgl. hiezu das von dem gleichen Grundgedanken getragene hg. Erkenntnis vom 18. Juni 1968, Zl. 201/66).

Kann aber der Beschwerdeführer als Eigentümer der an der rechten Grundgrenze gelegenen Nachbarliegenschaft eine allenfalls gegebene Verletzung der Bestimmungen über die Verpflichtung zur Freihaltung des Vorgartens von jeder Verbauung nicht geltend machen, wäre seine diesbezügliche Einwendung unabhängig von der Notwendigkeit der Erwirkung einer Ausnahmegewilligung nach § 9 Abs. 4 der Bauordnung für Wien richtigerweise als unzulässig zurückzuweisen gewesen.

Dadurch aber, dass diese Einwendung als unbegründet abgewiesen wurde, ist der Beschwerdeführer in keinem Recht verletzt. Bei dieser Rechtslage ist es dem Verwaltungsgerichtshof verwehrt, sich mit der vom Beschwerdeführer aufgeworfenen Frage zu beschäftigen, ob die angeführte Bestimmung mangels ausreichender Determinierung des verwaltungsbehördlichen Handelns verfassungswidrig ist oder nicht.

Es bleibt daher zu prüfen, ob der Beschwerdeführer dadurch in einem Recht verletzt wurde, dass die Behörde von der Ausnahmebestimmung des § 4 Abs. 4 des Wiener Garagengesetzes Gebrauch gemacht und die Errichtung der Garage im Seitenabstand gestattet hat.

§ 4 Abs. 4 des Wiener Garagengesetzes bestimmt, dass dann, wenn das Einstellen (von Kraftfahrzeugen) im Hausinneren oder auf anderen Teilen der Liegenschaft nicht tunlich ist und keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt - soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt -, Kleinanlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen mit einer Bodenfläche bis zu 50 m² auch im Seitenabstand usw. zulässig sind. Der Beschwerdeführer meint, diese Bestimmung hätte hier deswegen nicht angewandt werden dürfen, weil der Bebauungsplan die offene oder gekuppelte Bauweise vorsieht. Diese Rechtsansicht ist unzutreffend. Die Worte "soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt" müssen, da es sich um eine Ausnahmebestimmung handelt, eng ausgelegt werden. Das bedeutet aber, dass § 4 Abs. 4 leg. cit. nur dann nicht angewendet werden könnte, wenn der Bebauungsplan ausdrücklich bestimmen würde, dass im Seitenabstand keine Garagen errichtet werden dürfen. Diese Voraussetzung ist hier nicht gegeben. Die Festlegung der offenen oder gekuppelten Bauweise im Bebauungsplan schließt jedenfalls die Anwendung der vorgenannten Gesetzesbestimmung nicht aus.

Mit der Frage, wann die Einstellung von Kraftfahrzeugen im Hausinneren oder an einer anderen der Bebauung offen stehenden Stelle der Liegenschaft nicht tunlich und daher die Errichtung einer Garage im Seitenabstand zulässig ist, hat sich der Verwaltungsgerichtshof schon mehrfach beschäftigt. In dem Erkenntnis vom 11. Dezember 1967, Zl. 1865/66, hat der Gerichtshof ausgesprochen, dass die Anwendung der Bestimmung des § 4 Abs. 4 des Wiener Garagengesetzes dann rechtswidrig ist, wenn ein unter Geltung des Wiener Garagengesetzes errichtetes Gebäude auf die Notwendigkeit der Herstellung einer Garage nicht Bedacht genommen hat. Dies macht der Beschwerdeführer auch im vorliegenden Fall geltend. Er übersieht dabei aber, dass die Behörde auf Grund des von ihr durchgeführten Ermittlungsverfahrens zu dem Ergebnis gelangt ist, dass das Einstellen im Hausinneren oder an einer anderen Stelle des Bauplatzes als im Seitenabstand wegen der Hanglage der Liegenschaft schon von vornherein und unabhängig von dem damit verbundenen Aufwand untunlich gewesen war. Die Rechtmäßigkeit des angefochtenen Bescheides ist daher davon abhängig, ob die belangte Behörde auf Grund eines mangelfreien Verwaltungsverfahrens zu diesem Ergebnis gelangt ist.

Bei der Beurteilung der hier zur Entscheidung stehenden Frage hat sich die belangte Behörde sowie die Vorinstanz der Mitwirkung von Sachverständigen bedient. Gegen die von diesen erstatteten Gutachten hat der Beschwerdeführer im Verwaltungsverfahren vorgebracht, dass den Sachverständigen die Eignung fehle, und daher die Einholung eines weiteren (privaten) Sachverständigengutachtens begehrt. Diesen Antrag hat die belangte Behörde mit dem Hinweis abgelehnt, dass die befragten Sachverständigen geeignet im Sinne des Gesetzes seien und dem Beschwerdeführer entgegengehalten, dass es ihm freigestanden wäre, die Unrichtigkeit der von den Amtssachverständigen erstatteten Gutachten durch ein von ihm beigebrachtes privates Sachverständigengutachten unter Beweis zu stellen. Dagegen wendet sich der Beschwerdeführer mit der Begründung, dass die Ermittlung des Sachverhaltes und sohin auch die Einholung von Sachverständigengutachten von Amts wegen zu erfolgen habe und daher einer Partei des Verfahrens die Beibringung eines Gutachtens nicht aufgetragen werden könne. Hiezu ist folgendes zu sagen:

Gemäß § 52 Abs. 1 AVG 1950 sind, wenn die Aufnahme eines Beweises durch Sachverständige notwendig wird, die der Behörde beigegebenen oder zur Verfügung stehenden Sachverständigen (Amtssachverständigen) beizuziehen. Die Behörde kann aber zufolge Abs. 2 derselben Gesetzesstelle ausnahmsweise andere geeignete Personen als Sachverständige heranziehen und befragen, wenn Amtssachverständige nicht zur Verfügung stehen oder es mit Rücksicht auf die Besonderheit des Falles geboten erscheint. Diese Bestimmung lässt keinen Zweifel darüber, dass die Behörde Verfahrensvorschriften verletzen würde, wenn sie, obwohl ihr geeignete Amtssachverständige zur Verfügung stehen, ohne einen besonderen Grund andere (private) Sachverständige heranziehen würde (vgl. hiezu das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 31. März 1969, Zl. 255/67, auf das unter Erinnerung an Art. 14 Abs. 4 der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtshofes, BGBl. Nr. 45/1965, verwiesen wird). Dass die von der belangten Behörde herangezogenen Sachverständigen nicht geeignet sind, über die hier zur Entscheidung stehenden Fragen ein Gutachten abzugeben, hat der Beschwerdeführer zwar behauptet, hiefür aber keine überzeugenden Gründe anzugeben vermocht. Bestehen aber in dieser Hinsicht keine Bedenken, dann kann, die Beweiskraft eines Sachverständigengutachtens nur dann erschüttert werden, wenn nachgewiesen wird, dass es mit den Denkgesetzen oder mit den Erfahrungen des Lebens im Widerspruch steht. Hiefür muss sich derjenige, der eine solche Behauptung aufstellt, keiner sachkundigen Person bedienen, weil die Frage, ob ein Gutachten mit den Denkgesetzen oder den Erfahrungen des Lebens im Widerspruch steht, von jedermann beurteilt werden kann. Anders dagegen ist es, wenn derjenige, der die Richtigkeit eines Gutachtens bekämpft, behauptet, das Gutachten stehe mit den Erfahrungen der in Betracht kommenden Wissenschaft im Widerspruch. Diese Frage kann wieder nur ein Sachverständiger beurteilen und daher ist die Partei, die behauptet, dass einem Sachverständigengutachten ein solcher Mangel anhaftet, gehalten, ihre Behauptung, das Gutachten widerspreche den Erfahrungen der Wissenschaft, durch das Gutachten eines anderen Sachverständigen unter Beweis zu stellen. Von diesem Erfordernis könnte nur dann Abstand genommen werden, wenn unter Beweis gestellt werden kann, dass sich das Parteivorbringen auf der Höhe eines wissenschaftlichen Gutachtens bewegt. Einen solchen Beweis hat aber der Beschwerdeführer weder angeboten noch erbracht, noch ist seiner Parteienäußerung zu entnehmen, dass sich diese auf dem erforderlichen Niveau im vorerwähnten Sinne befinde. Der Verwaltungsgerichtshof kann daher der belangten Behörde nicht entgegenreten, wenn sie, gestützt

auf die von ihr eingeholten Sachverständigengutachten, zu dem Ergebnis gelangt ist, dass die Einstellung von Kraftfahrzeugen im Hausinneren oder an einer anderen der Bebauung offen stehenden Stelle des Bauplatzes nicht erst nach der Erbauung des Wohnhauses, sondern schon vorher untunlich war. Damit erledigt sich aber auch ein weiteres Vorbringen des Beschwerdeführers, das dahin geht, der Mitbeteiligte hätte die Kleingarage auch an der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze errichten können, denn darauf hat der Beschwerdeführer, wie der Verwaltungsgerichtshof bereits wiederholt entschieden hat (vgl. hiezu das Erkenntnis vom 10. Februar 1969, Zl. 1173/66, auf das unter Erinnerung an Art. 14 Abs. 4 der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtshofes, BGBl. Nr. 45/1965, verwiesen wird), keinen Rechtsanspruch.

Als letzten Beschwerdegrund macht der Beschwerdeführer geltend, dass durch die Errichtung der Garage die rechtwinkelige Projektion des Gebäudes auf die Nachbargrenze 15 m überschreite, wodurch die Bauführung zufolge § 76 Abs. 3 der Bauordnung für Wien gesetzwidrig sei. Auch mit diesem Vorbringen ist der Beschwerdeführer nicht im Recht. Aus dem in den Verwaltungsakten erliegenden Bauplan ergibt sich eindeutig, dass Wohnhaus und Garage kein einheitliches Gebäude darstellen. Im übrigen kann § 76 Abs. 3 der Bauordnung für Wien nur auf Gebäude Anwendung finden, bei denen der Seitenabstand einzuhalten ist, nicht aber auf solche, die auf Grund einer Sondervorschrift - hier § 4 Abs. 4 WGG im Seitenabstand errichtet werden können.

Aus allen diesen Gründen erweist sich der angefochtene Bescheid nicht als rechtswidrig, weshalb die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG 1965 als unbegründet abzuweisen war.

Der Ausspruch über die Kosten gründet sich auf die §§ 47 und 48 Abs. 2 lit. a, b und d, Abs. 3 lit. a, b und d VwGG 1965 sowie auf Art. I B Z. 4, 5 und 6 und C Z. 7 und 8 der Verordnung des Bundeskanzleramtes, BGBl. Nr. 4/1965. Das Mehrbegehren des Mitbeteiligten war gemäß § 58 VwGG 1965 abzuweisen, da der Verhandlungsaufwand zufolge der o. a. Verordnungsbestimmung (Art. I C Ziffer 8) mit S 1.250,- pauschaliert festgesetzt worden ist. Soweit aber erst bei der mündlichen Verhandlung der Ersatz der Stempelgebühren für den als Gegenschrift eingebrachten Schriftsatz verlangt wurden, mußte dieses Begehren gemäß § 59 VwGG 1965 als verspätet zurückgewiesen werden.

Wien, am 30. Juni 1969