

TE Vwgh Erkenntnis 2016/3/16 2013/05/0011

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 16.03.2016

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;

Norm

BauO Wr §133 Abs6;
BauO Wr §69;
BauRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Bernegger und den Hofrat Dr. Moritz sowie die Hofrätin Mag. Rehak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag.a Lechner, über die Beschwerde der A Gesellschaft m.b.H. in Wien, vertreten durch Jarolim Flitsch Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Volksgartenstraße 3, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 4. Dezember 2012, Zl. BOB- 330/12, betreffend Versagung der Baubewilligung (weitere Partei: Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Ansuchen vom 8. September 2011 beantragte die Beschwerdeführerin beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, die Erteilung einer Baubewilligung für Zubauten und bauliche Änderungen an einem bestehenden Gebäude auf der im Eckbereich der B.-Straße und der B.-Gasse gelegenen Liegenschaft in Wien.

Über Ersuchen der Magistratsabteilung 37 erstattete die Amtssachverständige der Magistratsabteilung 19 - Architektur und Stadtgestaltung mit Schreiben vom 30. November 2011 eine Stellungnahme, in welcher sie im Wesentlichen ausführte, der geplante Dachausbau wirke sich im örtlichen Stadtbild positiv aus und diene der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden Stadtbildes.

Der Amtssachverständige der Magistratsabteilung 21A - Stadtteilplanung und Flächennutzung hielt in seinem Schreiben vom 12. Jänner 2012 fest, dass vor Abgabe einer Stellungnahme abgeklärt werden müsse, ob im Hinblick auf die Überschreitung der Gebäudehöhe eine Ausnahme gemäß § 69 Bauordnung für Wien (BO) rechtlich möglich sei. Der Amtssachverständige der Magistratsabteilung 21A - Stadtteilplanung und Flächennutzung hielt in seinem Schreiben vom 12. Jänner 2012 fest, dass vor Abgabe einer Stellungnahme abgeklärt werden müsse, ob im Hinblick auf die Überschreitung der Gebäudehöhe eine Ausnahme gemäß Paragraph 69, Bauordnung für Wien (BO) rechtlich möglich sei.

Nach Übermittlung diverser ergänzter und korrigierter Unterlagen durch die Beschwerdeführerin teilte ihr der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, mit Schreiben vom 13. Februar 2012 mit, dass das verfahrensgegenständliche Bauansuchen nicht den Bestimmungen der BO entspreche. Durch den Zubau im Dachgeschoß werde die Bebaubarkeit der Liegenschaften B.- Gasse 3 und 5 im Neubaufall vermindert. Das Projekt sei dahingehend zu ändern, dass die Gebäudehöhe so weit verringert werde, dass eine uneingeschränkte Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücke in jedem Fall gewährleistet sei und somit bei Anwendung des § 69 BO keine Beeinträchtigung der Nachbarliegenschaften eintrete. Sollte dies nicht erfolgen, sei eine Zustimmung der betroffenen Nachbarn einzuholen. Die Hoffront des Traktes B.-Gasse habe eine Gebäudehöhe von 17,00 m, was einer Gebäudehöhenüberschreitung von 3,50 m bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 13,50 m entspreche, weshalb die Gebäudehöhe im Hofbereich auf die im Flächenwidmungsplan angegebene Höhe zu reduzieren sei. Weiters werde die laut Flächenwidmungsplan zulässige Gebäudehöhe von 16 m an der Hoffront des Traktes K.- Straße um 1,00 m überschritten und diese sei demnach zu reduzieren. Nach Übermittlung diverser ergänzter und korrigierter Unterlagen durch die Beschwerdeführerin teilte ihr der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, mit Schreiben vom 13. Februar 2012 mit, dass das verfahrensgegenständliche Bauansuchen nicht den Bestimmungen der BO entspreche. Durch den Zubau im Dachgeschoß werde die Bebaubarkeit der Liegenschaften B.- Gasse 3 und 5 im Neubaufall vermindert. Das Projekt sei dahingehend zu ändern, dass die Gebäudehöhe so weit verringert werde, dass eine uneingeschränkte Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücke in jedem Fall gewährleistet sei und somit bei Anwendung des Paragraph 69, BO keine Beeinträchtigung der Nachbarliegenschaften eintrete. Sollte dies nicht erfolgen, sei eine Zustimmung der betroffenen Nachbarn einzuholen. Die Hoffront des Traktes B.-Gasse habe eine Gebäudehöhe von 17,00 m, was einer Gebäudehöhenüberschreitung von 3,50 m bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 13,50 m entspreche, weshalb die Gebäudehöhe im Hofbereich auf die im Flächenwidmungsplan angegebene Höhe zu reduzieren sei. Weiters werde die laut Flächenwidmungsplan zulässige Gebäudehöhe von 16 m an der Hoffront des Traktes K.- Straße um 1,00 m überschritten und diese sei demnach zu reduzieren.

Mit Schreiben vom 6. März 2012 übermittelte die Beschwerdeführerin unter anderem ein "Rückbaukonzept", in welchem ausgeführt wurde, dass die Liegenschaften B.-Gasse 3 und 5 laut Belichtungskonzept ausreichend belichtet würden, dass die Hoffront des Traktes in der B.-Gasse mit der Bezugslänge 16,36 m nach § 81 Abs. 6 BO zu 50% der Länge mit Gaupen versehen werden solle und dass an der Hoffront des Traktes in der B.-Straße die ausgeführten Umrisse des Bauvolumens mit großem Reserveabstand in die zulässige Baukontur passen würden. Mit Schreiben vom 6. März 2012 übermittelte die Beschwerdeführerin unter anderem ein "Rückbaukonzept", in welchem ausgeführt wurde, dass die Liegenschaften B.-Gasse 3 und 5 laut Belichtungskonzept ausreichend belichtet würden, dass die Hoffront des Traktes in der B.-Gasse mit der Bezugslänge 16,36 m nach Paragraph 81, Absatz 6, BO zu 50% der Länge mit Gaupen versehen werden solle und dass an der Hoffront des Traktes in der B.-Straße die ausgeführten Umrisse des Bauvolumens mit großem Reserveabstand in die zulässige Baukontur passen würden.

Mit Bescheid vom 4. Juli 2012 versagte der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, der Beschwerdeführerin die baubehördliche Bewilligung für das eingebrachte Ansuchen gemäß §§ 70 und 71 BO. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass an der hofseitigen Front die Gebäudehöhe nicht eingehalten werde, wobei § 69 BO nicht anwendbar sei, da es sich auf Grund des Ausmaßes (Überschreitung um 3,50 m) um eine wesentliche Überschreitung handle, sodass die Zielsetzungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht mehr eingehalten seien. Durch den geplanten Zubau im Dachgeschoß an der Front B.-Gasse werde die Bebaubarkeit der Liegenschaft B.-Gasse 3 im Neubaufall auf Grund einer nicht ausreichenden Belichtung des Erdgeschoßes vermindert. Durch das Bauvorhaben werde § 69 Abs. 1 Z 1 BO, wonach die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung der betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden dürfe, nicht eingehalten. Da die erforderlichen Zustimmungen der Nachbarn nicht erbracht worden seien und das Projekt hinsichtlich der Hoffront

nicht adaptiert worden sei, sei das Bauvorhaben gemäß § 70 BO zu versagen gewesen. Da es sich eindeutig weder um ein Provisorium noch um ein geringfügiges Bauvorhaben handle, sei eine Erteilung gemäß § 71 BO auf jederzeitigen Widerruf nicht denkbar. Mit Bescheid vom 4. Juli 2012 versagte der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, der Beschwerdeführerin die baubehördliche Bewilligung für das eingebrachte Ansuchen gemäß Paragraphen 70, und 71 BO. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass an der hofseitigen Front die Gebäudehöhe nicht eingehalten werde, wobei Paragraph 69, BO nicht anwendbar sei, da es sich auf Grund des Ausmaßes (Überschreitung um 3,50 m) um eine wesentliche Überschreitung handle, sodass die Zielsetzungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht mehr eingehalten seien. Durch den geplanten Zubau im Dachgeschoß an der Front B.-Gasse werde die Bebaubarkeit der Liegenschaft B.-Gasse 3 im Neubaufall auf Grund einer nicht ausreichenden Belichtung des Erdgeschoßes vermindert. Durch das Bauvorhaben werde Paragraph 69, Absatz eins, Ziffer eins, BO, wonach die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung der betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden dürfe, nicht eingehalten. Da die erforderlichen Zustimmungen der Nachbarn nicht erbracht worden seien und das Projekt hinsichtlich der Hoffront nicht adaptiert worden sei, sei das Bauvorhaben gemäß Paragraph 70, BO zu versagen gewesen. Da es sich eindeutig weder um ein Provisorium noch um ein geringfügiges Bauvorhaben handle, sei eine Erteilung gemäß Paragraph 71, BO auf jederzeitigen Widerruf nicht denkbar.

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung brachte die Beschwerdeführerin im Wesentlichen vor, das Abweichen von der möglichen Bebaubarkeit werde aus den Belichtungsvorschriften und insofern offensichtlich aus der OIB-Richtlinie 3 abgeleitet. Das Gutachten (Studie zur Belichtung im Neubaufall B.-Gasse 3) gehe mit der OIB-Richtlinie 3 konform, wenn es ausführe, dass bei einer Raumtiefe von fünf Metern ein Lichtband von 50 cm durchgehend ausreiche, um die erforderliche Belichtung zu erzielen. Die Behörde übersehe, dass die Bebaubarkeit nicht das Recht auf eine bestimmte Verwendung umfasse. Wenn im Erdgeschoß zwar keine Wohnräume, aber sonstige Räume geschaffen werden könnten, sei die Bebaubarkeit nicht vermindert. Ebenso werde die Bebaubarkeit nicht beeinträchtigt, wenn der gesetzliche Lichteinfallswinkel gewahrt bleibe. Wie im Gutachten angenommen, blieben bei einer Raumhöhe von 2,86 m und einem Lichtband von 50 cm der Lichteinfallswinkel sowie die erforderliche Belichtung gewahrt. Damit bleibe auch bei Aufenthaltsräumen die erforderliche Belichtung gewahrt. Es sei somit keine Zustimmung der Nachbarn erforderlich. Selbst wenn eine Zustimmung erforderlich sein sollte, hätte der Beschwerdeführerin die Möglichkeit gegeben werden müssen, diesen Mangel zu verbessern.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung der Beschwerdeführerin als unbegründet ab. Begründend hielt sie nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens zunächst fest, dass nach dem maßgebenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. 7384, für die Bauliegenschaft die Widmung Bauland-Wohngebiet sowie die Bauklasse III und die geschlossene Bauweise festgesetzt seien, wobei in dem in der B.- Gasse ab einer Tiefe von ca. 25 m vom Kreuzungsbereich mit der B.- Straße ausgehend gelegenen Liegenschaftsanteil die zulässige Gebäudehöhe mit 13,50 m beschränkt sei. Durch parallel zu den Baulinien verlaufende Baufluchtlinien sei in der B.-Straße eine Trakttiefe von 15,00 m und in der B.-Gasse von 12,00 m festgelegt. Hinter der rückwärtigen, parallel zur Baulinie entlang der B.- Straße verlaufenden Baufluchtlinie seien in einem durch eine weitere Baufluchtlinie mit einer Trakttiefe von 5,00 m begrenzten Bereich zusätzlich die Widmung Geschäftsviertel sowie die Bauklasse I und ebenfalls die geschlossene Bauweise festgesetzt, wobei in diesem Bereich die zulässige Gebäudehöhe mit 5,50 m beschränkt sei. Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung der Beschwerdeführerin als unbegründet ab. Begründend hielt sie nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens zunächst fest, dass nach dem maßgebenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. 7384, für die Bauliegenschaft die Widmung Bauland-Wohngebiet sowie die Bauklasse römisch drei und die geschlossene Bauweise festgesetzt seien, wobei in dem in der B.- Gasse ab einer Tiefe von ca. 25 m vom Kreuzungsbereich mit der B.- Straße ausgehend gelegenen Liegenschaftsanteil die zulässige Gebäudehöhe mit 13,50 m beschränkt sei. Durch parallel zu den Baulinien verlaufende Baufluchtlinien sei in der B.-Straße eine Trakttiefe von 15,00 m und in der B.-Gasse von 12,00 m festgelegt. Hinter der rückwärtigen, parallel zur Baulinie entlang der B.- Straße verlaufenden Baufluchtlinie seien in einem durch eine weitere Baufluchtlinie mit einer Trakttiefe von 5,00 m begrenzten Bereich zusätzlich die Widmung Geschäftsviertel sowie die Bauklasse römisch eins und ebenfalls die geschlossene Bauweise festgesetzt, wobei in diesem Bereich die zulässige Gebäudehöhe mit 5,50 m beschränkt sei.

Nach dem zugrunde liegenden Einreichplan sollten bei dem bestehenden gründerzeitlichen Wohngebäude, bestehend aus dem Kellergeschoß, dem Erdgeschoß, drei Obergeschoßen und dem Dachgeschoß, in allen Geschoßen bauliche

Änderungen vorgenommen werden, mit denen unter anderem Wohnungen zusammengelegt sowie Raumeinteilungen geändert werden sollten. Weiters solle der bestehende bzw. bewilligte Dachstuhl abgeändert werden und an den Straßenfronten mansardenartige Steildächer hergestellt werden, wobei über der Front zur B.-gasse die dem dort als Staffelgeschoß ausgebildeten Dachgeschoß vorgelagerte straßenseitige Dachterrasse in den Innenbereich einbezogen werden solle, was eine Erhöhung der Straßenfront zur Folge habe. In den hofseitigen Bereichen der beiden Trakte zwischen der Mittelmauer und den hofseitigen Außenwänden sollten über dem Dachgeschoß Flachdächer hergestellt und als den im Dachgeschoß liegenden Wohnungen zugeordnete Dachterrassen genutzt werden, wodurch die Hoffronten durch eine damit einhergehende Veränderung des oberen Gebäudeabschlusspunktes - dem Schnittpunkt der Flachdächer mit den aufgehenden Gebäudefronten - erhöht werden sollten.

Durch die geplanten Änderungen werde im Dachbereich in jenem Frontabschnitt der B.-Gasse, für den die Gebäudehöhe mit 13,50 m festgesetzt sei, diese durch die geplante Erhöhung um 1,66 m überschritten. Auf Grund der Höhenlage der Flachdächer über den hofseitigen Bereichen der beiden Gebäudetrakte mit 16,85 m über dem relativen Bezugsniveau des Bauvorhabens, der Fußbodenoberkante im Erdgeschoß nach den Höhenangaben in den Schnitten, ergebe sich eine Überschreitung der Gebäudehöhe hofseitig im Trakt an der B.- Gasse in dem auf 13,50 m Höhe beschränkten Abschnitt um 3,76 m (bzw. 3,80 m) und im unbeschränkten Bereich der festgesetzten Bauklasse III um 2,12 m. Beim Gebäudetrakt in der B.-Straße ergebe sich eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe an der Hoffront um 2,10 m. Durch die geplanten Änderungen werde im Dachbereich in jenem Frontabschnitt der B.-Gasse, für den die Gebäudehöhe mit 13,50 m festgesetzt sei, diese durch die geplante Erhöhung um 1,66 m überschritten. Auf Grund der Höhenlage der Flachdächer über den hofseitigen Bereichen der beiden Gebäudetrakte mit 16,85 m über dem relativen Bezugsniveau des Bauvorhabens, der Fußbodenoberkante im Erdgeschoß nach den Höhenangaben in den Schnitten, ergebe sich eine Überschreitung der Gebäudehöhe hofseitig im Trakt an der B.- Gasse in dem auf 13,50 m Höhe beschränkten Abschnitt um 3,76 m (bzw. 3,80 m) und im unbeschränkten Bereich der festgesetzten Bauklasse römisch drei um 2,12 m. Beim Gebäudetrakt in der B.-Straße ergebe sich eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe an der Hoffront um 2,10 m.

Die Voraussetzungen für ein Abweichen von den Bebauungsvorschriften nach § 69 BO lägen im gegenständlichen Fall schon deshalb nicht vor, weil eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 13,50 m über den gesamten maßgeblichen Abschnitt der Hoffront des Traktes in der B.-Gasse mit einer Länge von mehr als 16 m im geplanten Ausmaß von 3,76 m (bzw. 3,80 m) und damit rund 27,85 % jedenfalls als wesentlich anzusehen sei. Schon allein nach dem Wortsinn sei dies als eine Abweichung von den Bebauungsbestimmungen zu werten, die das unwesentliche Ausmaß überschreite und die somit die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterlaufe. Dazu komme, dass die dargestellte Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um mehr als 27 % nicht bloß auf einen geringen Teil der Hoffront beschränkt bleibe, sondern sich auf die gesamte Länge dieses Frontabschnittes im Ausmaß von mehr als 16 m erstrecke und darüber hinaus auch die zulässige Gebäudehöhe der anschließenden in der unbeschränkten Bauklasse III (16 m) liegenden Hoffronten der Trakte in der B.- Gasse und B.-Straße um 2,10 m bzw. 2,12 m, somit um ca. 13 %, überschritten werde. Schon aus diesem Grund könne die Erteilung der für das vorliegende Bauvorhaben erforderlichen Bewilligung gemäß § 69 BO mangels Vorliegens der diesbezüglichen Voraussetzungen nicht in Betracht kommen. Die Voraussetzungen für ein Abweichen von den Bebauungsvorschriften nach Paragraph 69, BO lägen im gegenständlichen Fall schon deshalb nicht vor, weil eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 13,50 m über den gesamten maßgeblichen Abschnitt der Hoffront des Traktes in der B.- Gasse mit einer Länge von mehr als 16 m im geplanten Ausmaß von 3,76 m (bzw. 3,80 m) und damit rund 27,85 % jedenfalls als wesentlich anzusehen sei. Schon allein nach dem Wortsinn sei dies als eine Abweichung von den Bebauungsbestimmungen zu werten, die das unwesentliche Ausmaß überschreite und die somit die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterlaufe. Dazu komme, dass die dargestellte Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um mehr als 27 % nicht bloß auf einen geringen Teil der Hoffront beschränkt bleibe, sondern sich auf die gesamte Länge dieses Frontabschnittes im Ausmaß von mehr als 16 m erstrecke und darüber hinaus auch die zulässige Gebäudehöhe der anschließenden in der unbeschränkten Bauklasse römisch drei (16 m) liegenden Hoffronten der Trakte in der B.- Gasse und B.-Straße um 2,10 m bzw. 2,12 m, somit um ca. 13 %, überschritten werde. Schon aus diesem Grund könne die Erteilung der für das vorliegende Bauvorhaben erforderlichen Bewilligung gemäß Paragraph 69, BO mangels Vorliegens der diesbezüglichen Voraussetzungen nicht in Betracht kommen.

Auf Grund des Abstandes der Baulinien entlang der B.- Gasse von 11,38 m, an die auf Grund der an beiden

Straßenseiten geltenden Festsetzung der geschlossenen Bauweise anzubauen sei, werde die Bebaubarkeit der Nachbarliegenschaft in der B.-Gasse 3 und 5 durch die geplante Vergrößerung der Gebäudehöhe vermindert. Dies ergebe sich daraus, dass der entsprechend der im Wege der Wiener Bautechnikverordnung maßgeblichen Richtlinie Nr. 3 des Österreichischen Instituts für Bautechnik, Punkt 9.1.2., zu bildende Lichteinfallswinkel über die gesamte Höhe der Straßenfronten nicht mehr gegeben sei. Die Zustimmungen sämtlicher Eigentümer dieser Nachbarliegenschaft seien von der Beschwerdeführerin nicht eingeholt bzw. der Baubehörde erster Instanz nicht vorgelegt worden, sodass auch die diesbezügliche Voraussetzung gemäß § 69 Abs. 1 Z 1 BO für die Gewährung einer Ausnahmegewilligung nicht erfüllt sei. Auf Grund des Abstandes der Baulinien entlang der B.- Gasse von 11,38 m, an die auf Grund der an beiden Straßenseiten geltenden Festsetzung der geschlossenen Bauweise anzubauen sei, werde die Bebaubarkeit der Nachbarliegenschaft in der B.-Gasse 3 und 5 durch die geplante Vergrößerung der Gebäudehöhe vermindert. Dies ergebe sich daraus, dass der entsprechend der im Wege der Wiener Bautechnikverordnung maßgeblichen Richtlinie Nr. 3 des Österreichischen Instituts für Bautechnik, Punkt 9.1.2., zu bildende Lichteinfallswinkel über die gesamte Höhe der Straßenfronten nicht mehr gegeben sei. Die Zustimmungen sämtlicher Eigentümer dieser Nachbarliegenschaft seien von der Beschwerdeführerin nicht eingeholt bzw. der Baubehörde erster Instanz nicht vorgelegt worden, sodass auch die diesbezügliche Voraussetzung gemäß Paragraph 69, Absatz eins, Ziffer eins, BO für die Gewährung einer Ausnahmegewilligung nicht erfüllt sei.

Die von der Beschwerdeführerin als zulässig erachtete Einschränkung der Ausführbarkeit von Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Erdgeschoß benachbarter Häuser stelle tatsächlich und zweifellos eine Einschränkung (Verminderung) der Bebaubarkeit der benachbarten Liegenschaften dar. Ob sich das Bauvorhaben in das örtliche Stadtbild eingliedert, sei für die Bewilligungsfähigkeit des gegenständlichen Bauvorhabens nicht mehr von Bedeutung. Weiters sei festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 13. Februar 2012 von der Baubehörde erster Instanz nachweislich vom Fehlen der erforderlichen Zustimmung der Nachbarn verständigt und zu deren Vorlage binnen zwei Wochen aufgefordert worden sowie davon in Kenntnis gesetzt worden sei, dass die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe an der Hoffront des Traktes in der B.-Gasse zu reduzieren sei. Gleichzeitig sei sie darüber informiert worden, dass im Fall der Nichtbefolgung dieser Aufforderung die Baubewilligung versagt werden müsse.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes, in eventuelle wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften kostenpflichtig aufzuheben.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z 2 VwGG gebildeten Senat erwogen: Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß Paragraph 12, Absatz eins, Ziffer 2, VwGG gebildeten Senat erwogen:

Gemäß § 79 Abs. 11 Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 - VwGG, BGBl. Nr. 10, in der Fassung BGBl. I Nr. 122/2013 sind auf das vorliegende, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängige Beschwerdeverfahren die Bestimmungen des VwGG in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Fassung weiter anzuwenden. Gemäß Paragraph 79, Absatz 11, Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 - VwGG, BGBl. Nr. 10, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 122 aus 2013, sind auf das vorliegende, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängige Beschwerdeverfahren die Bestimmungen des VwGG in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Fassung weiter anzuwenden.

Die im vorliegenden Fall maßgeblichen Bestimmungen der BO, LGBl. Nr. 11/1930 in der Fassung LGBl. Nr. 46/2010, lauten auszugsweise: Die im vorliegenden Fall maßgeblichen Bestimmungen der BO, Landesgesetzblatt Nr. 11 aus 1930, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 46 aus 2010, lauten auszugsweise:

"Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes

§ 69. (1) Für einzelne Bauvorhaben hat die Behörde über die Zulässigkeit von Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes zu entscheiden. Diese Abweichungen dürfen die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nicht unterlaufen. Darüber hinaus darf Paragraph 69, (1) Für einzelne Bauvorhaben hat die Behörde über die Zulässigkeit von Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes zu entscheiden. Diese Abweichungen dürfen die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nicht unterlaufen. Darüber hinaus darf

1. die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden,
 2. an Emissionen nicht mehr zu erwarten sein, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht,
 3. das vom Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst werden und
 4. die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden.
1. (2) Absatz 2, Abweichungen, die die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllen, sind weiters nur zulässig, wenn sie nachvollziehbar
 1. 5. Ziffer 5
eine zweckmäßigere Flächennutzung bewirken,
 2. 6. Ziffer 6
eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung von Bauwerken, insbesondere des konsensgemäßen Baubestandes, bewirken,
 7. der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dienen oder
 8. der Erhaltung schützenswerten Baubestandes dienen.
 2. (3) Absatz 3, Für Bauvorhaben in Schutzzonen dürfen Abweichungen nach Abs. 1 nur bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt und die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird. Für Bauvorhaben in Schutzzonen dürfen Abweichungen nach Absatz eins, nur bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt und die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird.
 3. (4) Absatz 4, Die Gründe, die für die Abweichung sprechen, sind mit den Gründen, die dagegen sprechen, abzuwägen. Insbesondere ist auf den konsensgemäßen Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften sowie auf den Umstand, dass die Ausnahmegewilligung nur für die Bestanddauer des Baues gilt, Bedacht zu nehmen. Vom Bauwerber geltend gemachte Verpflichtungen aus Bundes- oder anderen Landesgesetzen sind zu berücksichtigen, desgleichen, ob die Abweichung der besseren barrierefreien Benützbarkeit des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Baues dienlich ist.

..."

"Wirkungsbereich der Bauausschüsse der Bezirksvertretungen

§ 133. ... Paragraph 133, ...

1. (6) Absatz 6, Widerspricht ein Ansuchen um Baubewilligung den Voraussetzungen der §§ 7a Abs. 5, 69 Abs. 1 und 2, 76 Abs. 13, 81 Abs. 6 oder 119 Abs. 6, ist es abzuweisen; ein mit dem Ansuchen um Baubewilligung verbundener ausdrücklicher Antrag auf Bewilligung von Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 gilt in diesem Falle als dem Ansuchen um Baubewilligung nicht beigelegt. Dies gilt auch, wenn der Bauwerber mit dem Ansuchen um Baubewilligung ausdrücklich einen Antrag auf Bewilligung von Abweichungen Abs. 1 Z 1 stellt, ohne dass sein Bauvorhaben einer solchen Bewilligung bedarf, bzw. wenn das Ermittlungsverfahren über das Ansuchen um Baubewilligung ergibt, dass die Baubewilligung ohne Änderung des Bauvorhabens oder Baupläne versagt werden muss. Widerspricht ein Ansuchen um Baubewilligung den Voraussetzungen der Paragraphen 7 a, Absatz 5, 69, Absatz eins, und 2, 76 Absatz 13, 81, Absatz 6, oder 119 Absatz 6,, ist es abzuweisen; ein mit dem Ansuchen um Baubewilligung verbundener ausdrücklicher Antrag auf Bewilligung von Abweichungen nach Absatz eins, Ziffer eins, gilt in diesem Falle als dem Ansuchen um Baubewilligung nicht beigelegt. Dies gilt auch, wenn der Bauwerber mit dem Ansuchen um Baubewilligung ausdrücklich einen Antrag auf Bewilligung von Abweichungen Absatz eins, Ziffer eins, stellt, ohne dass sein Bauvorhaben einer solchen Bewilligung bedarf, bzw. wenn das Ermittlungsverfahren über das Ansuchen um Baubewilligung ergibt, dass die Baubewilligung ohne Änderung des Bauvorhabens oder Baupläne versagt werden muss.

..."

Die Beschwerdeführerin führt im Wesentlichen aus, dass es sich bei den Überhöhungen von 1,76 m und 3,66 m auf den ersten Blick zwar um relativ große Werte handle, die in Bezug auf die Abweichung im Hoftrakt auch deutlich mehr als 10 % betrügen, dennoch müsse die (positive) Anwendbarkeit des § 69 BO im konkreten Zusammenhang gesehen werden. Auf der Hofseite werde zwar vom Konsens abgewichen, allerdings verstoße die Abweichung nicht in derart großem Ausmaß gegen den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, wie von der Baubehörde angenommen. Die vorliegende Überhöhung von 3,66 m ergebe sich aus einer Abänderung des Bezugspunktes. Durch die im 2. Planwechsel ausgestaltete rückseitige Front überschreite der Dachaufbau an dieser Seite die gedachte 45 Grad - Linie. Dadurch bemesse sich "der lotrechte zwischen Verkehrsfläche und Schnittlinie der höchsten Außenwandfläche bei 17,26". Es seien keine raumbildenden Gebäudeteile in einem nicht untergeordneten Ausmaß geschaffen worden, sondern lediglich eine zusätzliche Dachterrasse. Berücksichtige man dieses Ergebnis, erweise sich nach Ansicht der Beschwerdeführerin die Abweichung als nicht dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zuwiderlaufend. Im Gegenteil sei die mögliche Flächennutzung deutlich zweckmäßiger sowie zeitgemäßer und füge sich auch harmonischer in den Bestand ein als die ursprüngliche Planung. Auch dem Ortsbild werde durch die gewählte Dachlösung sowohl an der Front als auch an der Rückseite deutlich besser entsprochen als durch ein hinter die Front zurückspringendes Dach wie in der ursprünglichen Planung. Zu berücksichtigen sei in diesem Zusammenhang, dass auf Grund der Stockhöhe im Bestand ein sinnvoller Dachgeschoßausbau beim gegenständlichen Gebäude nicht möglich sei. Die Gründe, die für die Abweichung sprächen, überwögen die Gründe, die dagegen sprächen bei weitem, weshalb die Abweichung genehmigungsfähig sei.

Die Beschwerdeführerin führt im Wesentlichen aus, dass es sich bei den Überhöhungen von 1,76 m und 3,66 m auf den ersten Blick zwar um relativ große Werte handle, die in Bezug auf die Abweichung im Hoftrakt auch deutlich mehr als 10 % betrügen, dennoch müsse die (positive) Anwendbarkeit des Paragraph 69, BO im konkreten Zusammenhang gesehen werden. Auf der Hofseite werde zwar vom Konsens abgewichen, allerdings verstoße die Abweichung nicht in derart großem Ausmaß gegen den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, wie von der Baubehörde angenommen. Die vorliegende Überhöhung von 3,66 m ergebe sich aus einer Abänderung des Bezugspunktes. Durch die im 2. Planwechsel ausgestaltete rückseitige Front überschreite der Dachaufbau an dieser Seite die gedachte 45 Grad - Linie. Dadurch bemesse sich "der lotrechte zwischen Verkehrsfläche und Schnittlinie der höchsten Außenwandfläche bei 17,26". Es seien keine raumbildenden Gebäudeteile in einem nicht untergeordneten Ausmaß geschaffen worden, sondern lediglich eine zusätzliche Dachterrasse. Berücksichtige man dieses Ergebnis, erweise sich nach Ansicht der Beschwerdeführerin die Abweichung als nicht dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zuwiderlaufend. Im Gegenteil sei die mögliche Flächennutzung deutlich zweckmäßiger sowie zeitgemäßer und füge sich auch harmonischer in den Bestand ein als die ursprüngliche Planung. Auch dem Ortsbild werde durch die gewählte Dachlösung sowohl an der Front als auch an der Rückseite deutlich besser entsprochen als durch ein hinter die Front zurückspringendes Dach wie in der ursprünglichen Planung. Zu berücksichtigen sei in diesem Zusammenhang, dass auf Grund der Stockhöhe im Bestand ein sinnvoller Dachgeschoßausbau beim gegenständlichen Gebäude nicht möglich sei. Die Gründe, die für die Abweichung sprächen, überwögen die Gründe, die dagegen sprächen bei weitem, weshalb die Abweichung genehmigungsfähig sei.

Darüber hinaus hätte die Behörde bei richtiger rechtlicher Beurteilung zu dem Schluss gelangen müssen, dass die Bebaubarkeit des Nachbargrundstückes nicht gemindert sei und es insofern keiner Zustimmung der Nachbarn bedürfe. Selbst wenn davon auszugehen wäre, dass eine Zustimmung der Nachbarn erforderlich sei, hätte der Beschwerdeführerin die Möglichkeit gegeben werden müssen, diesen Mangel binnen ausreichender Frist zu verbessern, was nicht erfolgt sei.

Mit diesem Vorbringen zeigt die Beschwerdeführerin keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf:

Die belangte Behörde hat in der Begründung des angefochtenen Bescheides nachvollziehbar dargelegt, dass die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 13,50 m über den gesamten maßgeblichen Abschnitt der Hoffront des Traktes in der B.-Gasse im geplanten Ausmaß von 3,76 m die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterlaufe, zumal diese Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um mehr als 27 % nicht bloß auf einen geringen Teil der Hoffront beschränkt bleibe, sondern sich auf die gesamte Länge dieses Frontabschnittes im Ausmaß von mehr als 16 m erstrecke und darüber hinaus auch die zulässige Gebäudehöhe der anschließenden in der unbeschränkten Bauklasse III (16 m) liegenden Hoffronten der Trakte in der B.-Gasse und B.-Straße um 2,10 m bzw. 2,12 m, somit um ca. 13 %, überschritten werde.

Die belangte Behörde hat in der Begründung des angefochtenen

Bescheides nachvollziehbar dargelegt, dass die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 13,50 m über den gesamten maßgeblichen Abschnitt der Hoffront des Traktes in der B.-Gasse im geplanten Ausmaß von 3,76 m die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterlaufe, zumal diese Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um mehr als 27 % nicht bloß auf einen geringen Teil der Hoffront beschränkt bleibe, sondern sich auf die gesamte Länge dieses Frontabschnittes im Ausmaß von mehr als 16 m erstrecke und darüber hinaus auch die zulässige Gebäudehöhe der anschließenden in der unbeschränkten Bauklasse römisch drei (16 m) liegenden Hoffronten der Trakte in der B.-Gasse und B.-Straße um 2,10 m bzw. 2,12 m, somit um ca. 13 %, überschritten werde.

Die Beschwerdeführerin tritt dem nicht konkret entgegen. Sie bringt in diesem Zusammenhang lediglich allgemein vor, dass sich die Überhöhung aus einer Abänderung des Bezugspunktes ergebe und lediglich eine zusätzliche Dachterrasse geschaffen werden solle. Aus welchen Gründen es zu einer Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe kommt, ist für die Beurteilung der Frage, ob dadurch die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterlaufen wird, jedoch ebenso wenig maßgeblich wie der Umstand, dass über dem für die Ermittlung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Gebäudeabschlusspunkt (derzeit) keine raumbildenden Dachaufbauten geplant sind.

Da die durch den geplanten Dachausbau bewirkte Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe nach den zutreffenden Ausführungen der belangten Behörde die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterlaufen würde, kam die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach § 69 BO schon deshalb nicht in Betracht, weshalb die Baubewilligung zu Recht versagt wurde. Bei diesem Ergebnis erübrigt sich ein Eingehen auf das weitere Beschwerdevorbringen. Da die durch den geplanten Dachausbau bewirkte Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe nach den zutreffenden Ausführungen der belangten Behörde die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterlaufen würde, kam die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Paragraph 69, BO schon deshalb nicht in Betracht, weshalb die Baubewilligung zu Recht versagt wurde. Bei diesem Ergebnis erübrigt sich ein Eingehen auf das weitere Beschwerdevorbringen.

Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet, weshalb sie gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen war.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der gemäß § 3 Z 1 der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014, BGBl. II Nr. 518/2013 in der Fassung BGBl. II Nr. 8/2014, weiterhin anzuwendenden Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der gemäß Paragraph 3, Ziffer eins, der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014, Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 518 aus 2013, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 8 aus 2014,, weiterhin anzuwendenden Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 16. März 2016

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2016:2013050011.X00

Im RIS seit

11.04.2016

Zuletzt aktualisiert am

25.04.2016

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>