

TE Vwgh Erkenntnis 2013/3/18 2011/05/0062

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.03.2013

Index

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

Norm

BauO Wr §70;
BauRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Waldstätten und Dr. Enzenhofer als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Kalanj, über die Beschwerde 1. der TK, 2. der PW und 3. des Dr. Helmuth Schwarz, alle in Wien, alle vertreten durch Dr. Lorenz Edgar Riegler, Rechtsanwalt in 1070 Wien, Mariahilfer Straße 124/15, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 15. Februar 2011, Zl. BOB - 561/10, betreffend eine Bauangelegenheit (mitbeteiligte Partei: DW in W; weitere Partei:

Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.106,40 jeweils zu einem Drittel binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Kostenmehrbegehren der mitbeteiligten Partei wird abgewiesen.

Begründung

Die mitbeteiligte Partei (im Folgenden: Bauwerberin) ist Alleineigentümerin eines Grundstücks im 18. Wiener Gemeindebezirk, das mit der vorderen Seite an die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) F-B-Weg grenzt.

Die Erstbeschwerdeführerin ist Alleineigentümerin eines seitlich dahinterliegenden, im Südosten an das verfahrensgegenständliche Baugrundstück angrenzenden, jedoch ca. 13 m von dessen hinterer Baufluchtlinie entfernt liegenden Grundstücks Nr. X/39.

Die Zweitbeschwerdeführerin ist Alleineigentümerin des ebenfalls im Südosten an das Baugrundstück (seitlich) angrenzenden, an der öffentlichen Verkehrsfläche F-B-Weg liegenden Grundstücks Nr. X/121.

Der Drittbeschwerdeführer ist Alleineigentümer des nördlich (an der hinteren Schmalseite) an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücks Nr. X/307; es ist von der hinteren Baufluchtlinie des Baugrundstückes mehr als 30 m entfernt.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung (im Folgenden: MA) 37/9, 18, vom 25. Oktober 2006, wurde der Bauwerberin gemäß § 70 der Bauordnung für Wien die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses auf dem verfahrensgegenständlichen Baugrundstück erteilt. Die dagegen von Nachbarn erhobenen Berufungen wurden mit Bescheid der nunmehr belangten Behörde vom 3. Dezember 2007 als unbegründet abgewiesen. Eine in späterer Folge von der Erstbeschwerdeführerin als übergangener Nachbarin gegen den erstinstanzlichen Bescheid erhobene Berufung wurde mit Bescheid der belangten Behörde vom 24. November 2009 als unbegründet abgewiesen. Näheres hiezu ist dem hg. Erkenntnis vom heutigen Tag. Zl. 2010/05/0063, zu entnehmen. Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung (im Folgenden: MA) 37/9, 18, vom 25. Oktober 2006, wurde der Bauwerberin gemäß Paragraph 70, der Bauordnung für Wien die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses auf dem verfahrensgegenständlichen Baugrundstück erteilt. Die dagegen von Nachbarn erhobenen Berufungen wurden mit Bescheid der nunmehr belangten Behörde vom 3. Dezember 2007 als unbegründet abgewiesen. Eine in späterer Folge von der Erstbeschwerdeführerin als übergangener Nachbarin gegen den erstinstanzlichen Bescheid erhobene Berufung wurde mit Bescheid der belangten Behörde vom 24. November 2009 als unbegründet abgewiesen. Näheres hiezu ist dem hg. Erkenntnis vom heutigen Tag. Zl. 2010/05/0063, zu entnehmen.

Mit Bauansuchen vom 31. März 2008 beantragte die Bauwerberin die Bewilligung von Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben und die Errichtung von Zubauten innerhalb der seitlichen Giebelflächen ("3. Planwechsel - Änderung der Dachform") gemäß den §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien (BO). Mit Bauansuchen vom 31. März 2008 beantragte die Bauwerberin die Bewilligung von Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben und die Errichtung von Zubauten innerhalb der seitlichen Giebelflächen ("3. Planwechsel - Änderung der Dachform") gemäß den Paragraphen 70, und 73 der Bauordnung für Wien (BO).

Die Beschwerdeführer erhoben Einwendungen, insbesondere betreffend die Gebäudehöhe.

Nach Durchführung mündlicher Bauverhandlungen am 4. Juni und 4. September 2008 wurde mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 37/9, 18, vom 9. Oktober 2008 die beantragte Baubewilligung gemäß § 70 und § 73 BO wie folgt erteilt: Nach Durchführung mündlicher Bauverhandlungen am 4. Juni und 4. September 2008 wurde mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 37/9, 18, vom 9. Oktober 2008 die beantragte Baubewilligung gemäß Paragraph 70 und Paragraph 73, BO wie folgt erteilt:

"I. Zubau: Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen: "I. Zubau: Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß Paragraph 70, BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Im Dachgeschoss werden Zubauten im Bereich der beiden Giebelwände, an der südlichen Gebäudefront und im Giebelbereich innerhalb des zulässigen Gebäudeumrisses errichtet.

II. Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben römisch zwei. Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben:

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 25. Oktober 2006, ... , der Entscheidung der Bauoberbehörde vom 3. Dezember 2007, ... , und der Bewilligung zur Abweichung von der Baubewilligung vom 6. Feber 2008, ... , bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen: Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß Paragraph 70 und Paragraph 73, der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten

Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 25. Oktober 2006, ... , der Entscheidung der Bauoberbehörde vom 3. Dezember 2007, ... , und der Bewilligung zur Abweichung von der Baubewilligung vom 6. Feber 2008, ... , bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Durch die oben angeführten Zubauten entfallen die seitlichen Dachflächen samt den ursprünglich vorgesehenen Gauben und werden die Räume im Dachgeschoss vergrößert.

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

Für die geänderte Bauführung gelten die Auflagen der oben angeführten Bescheide sinngemäß."

Dieser Bescheid ist unter den Worten "Für den Abteilungsleiter" von "Dipl. Ing. Sch." gefertigt.

In den gegen diesen Bescheid erhobenen Berufungen machten die Beschwerdeführer, soweit für das weitere Verfahren erheblich, dass die hg. Rechtsprechung, wonach die Gebäudehöhe nach dem Gelände, wie es zum Zeitpunkt der Bauführung vorhanden sein werde, nicht anwendbar sei (was näher ausgeführt wurde). Das Bauvorhaben überschreite aber auch auf Basis der veränderten Höhenlage der Grundfläche die zulässigen Gebäudehöhen. Mit dem bekämpften Bescheid werde das Dachgeschoß zu einem vollwertigen dritten Stock.

Auf Grund dieser Berufungen ersuchte die belangte Behörde die "MA 37/18" mit Schreiben vom 12. Dezember 2008, das vorliegende Bauvorhaben "einer Überprüfung aus technischer Sicht zu unterziehen". Daraufhin übermittelte die MA 37 eine schriftliche Stellungnahme vom 29. Dezember 2008.

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 18. Februar 2009 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen und der erstinstanzliche Bescheid bestätigt.

Mit Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 28. September 2010, Zl. 2009/05/0218, wurde der Berufungsbescheid wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben. Der Verwaltungsgerichtshof führte in diesem Erkenntnis im Wesentlichen aus, dass der bautechnische Sachverständige Dipl. Ing. Sch., dessen bautechnisches Gutachten (Stellungnahme vom 29. Dezember 2009) die belangte Behörde ihrer Beurteilung im angefochtenen Bescheid zu Grunde gelegt hat, bereits den Baubewilligungsbescheid der Baubehörde erster Instanz vom 9. Oktober 2008 approbiert und damit iSd § 7 Abs. 1 Z. 4 AVG "an der Erlassung des (vor der belangten Berufungsbehörde) angefochtenen Bescheides mitgewirkt" hat. Aus diesem Grund hätte er sich aber der Ausübung seines Amtes als Amtssachverständiger während des Berufungsverfahrens zu enthalten gehabt. Mit Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 28. September 2010, Zl. 2009/05/0218, wurde der Berufungsbescheid wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben. Der Verwaltungsgerichtshof führte in diesem Erkenntnis im Wesentlichen aus, dass der bautechnische Sachverständige Dipl. Ing. Sch., dessen bautechnisches Gutachten (Stellungnahme vom 29. Dezember 2009) die belangte Behörde ihrer Beurteilung im angefochtenen Bescheid zu Grunde gelegt hat, bereits den Baubewilligungsbescheid der Baubehörde erster Instanz vom 9. Oktober 2008 approbiert und damit iSd Paragraph 7, Absatz eins, Ziffer 4, AVG "an der Erlassung des (vor der belangten Berufungsbehörde) angefochtenen Bescheides mitgewirkt" hat. Aus diesem Grund hätte er sich aber der Ausübung seines Amtes als Amtssachverständiger während des Berufungsverfahrens zu enthalten gehabt.

Im fortgesetzten Berufungsverfahren wurde die "MA 37/18" mit Schreiben vom 27. Oktober 2010, diesmal "z.H. Dipl.-Ing. G...", abermals um gutachterliche Stellungnahme "aus technischer Sicht" ersucht. Der hiezu übermittelten Stellungnahme vom 17. November 2010 ist auszugsweise Folgendes zu entnehmen:

"(...) Zuzufolge den Bestimmungen des zum Zeitpunkt der Einreichung gültigen Plandokuments 7676 ist für die gegenständliche Liegenschaft die Bauklasse eins mit einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 7,50 m festgesetzt, weiters darf der obere Abschluss der Gebäudefront an keiner Stelle höher als das um 1,50 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen.

Die mittlere Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 2 BO beträgt 7,50 m, an der höchsten Stelle (nordöstlich gelegene Gebäudeecke) beträgt die Gebäudehöhe 8,65 m über dem geplanten neuen Gelände. In der Nord- und Südansicht sind rote Linien eingetragen, welche im Dachgeschoß den Dachvorsprung und in den darunterliegenden Bereichen Regenabfallrohre kennzeichnen. Die mittlere Gebäudehöhe gemäß Paragraph 81, Absatz 2, BO beträgt 7,50 m, an der höchsten Stelle (nordöstlich gelegene Gebäudeecke) beträgt die Gebäudehöhe 8,65 m über dem geplanten neuen Gelände. In der Nord- und Südansicht sind rote Linien eingetragen, welche im Dachgeschoß den Dachvorsprung und in den darunterliegenden Bereichen Regenabfallrohre kennzeichnen.

Berechnung der Gebäudehöhe:

Nordansicht: $(8,38 + 8,65) \times 0,5 \times 8,20 = 69,82 \text{ m}^2$

Ostansicht: $(6,78 + 6,59) \times 0,5 \times 5,40 = 35,86 \text{ m}^2$

$(6,50 + 6,80) \times 0,5 \times 0,60 = 3,99 \text{ m}^2$ $(6,80 + 8,65) \times 0,5 \times 8,60 = 66,44 \text{ m}^2$ $(8,65 + 6,65) \times 0,5 \times 0,40 = 3,46 \text{ m}^2$

Summe Ostansicht = $109,75 \text{ m}^2$

Südansicht: $(6,69 + 6,78) \times 0,5 \times 8,20 = 55,23 \text{ m}^2$

Westansicht: $(6,69 + 8,38) \times 0,5 \times 15,00 = 113,03 \text{ m}^2$

Summe Frontflächen: $347,83 \text{ m}^2$

Summe Frontlängen: $46,40 \text{ m}$

Mittlere Gebäudehöhe: $347,83 \text{ m}^2 / 46,40 \text{ m} = 7,50 \text{ m}$

Die höchstzulässige Gebäudehöhe von $7,50 \text{ m}$ wird somit eingehalten (siehe auch die beiliegenden Kopien des Einreichplanes, in welchen die für die Fassadenabwicklung herangezogenen Abmessungen eingetragen sind). Die für die Fassadenabwicklung zugrunde liegenden Abmessungen stimmen mit jenen in den Grundrissen, Schnitten und Ansichten überein (siehe beiliegende Kopien).

Den Bestimmungen des dem zum Zeitpunkt der Einreichung gültigen Plandokuments 7676, wonach der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um $1,50 \text{ m}$ vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf, wird entsprochen ($7,50 + 2,50 = 9,00 > 8,65$).

Zufolge des dieser Baubewilligung zugrundeliegenden Einreichplanes wird die ursprünglich genehmigte Dachform (Walmdach) nun als Satteldach mit Giebelflächen an der Ost- und Westfront geplant. Gemäß § 81 Abs. 2 BO bleiben diese Giebelflächen bei der Bemessung der Gebäudehöhe außer Betracht. Für die Dachfläche an der Südseite ist eine den Bestimmungen des § 81 Abs. 4 BO entsprechende zulässige Neigung von 45° geplant, der 45° -Umriss an der Nordseite wird durch Zurückrücken der Außenwand im Dachgeschoß eingehalten. An der Südfront (Frontlänge $8,20 \text{ m}$) ist eine Gaupe (Breite $2,73 \text{ m}$) situiert. Die geplante Gaupe hält somit die gemäß § 81 Abs. 6 BO zulässige Länge von einem Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront ein ($8,20 : 3 = 2,73$). Zufolge den Bestimmungen des zum Zeitpunkt der Einreichung gültigen Plandokuments 7676 darf der höchste Punkt des Daches nicht höher als $4,50 \text{ m}$ über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen. Im Einreichplan ist der höchste Punkt des Daches mit einem Maß von $4,50 \text{ m}$ über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe eingetragen. Das nunmehr projektierte Gebäude kommt somit innerhalb des zulässigen Gebäudeumrisses gemäß § 81 Abs. 2 bis 4 BO zu liegen und liegt der höchste Punkt des Daches nicht höher als $4,50 \text{ m}$ über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe. Zufolge des dieser Baubewilligung zugrundeliegenden Einreichplanes wird die ursprünglich genehmigte Dachform (Walmdach) nun als Satteldach mit Giebelflächen an der Ost- und Westfront geplant. Gemäß Paragraph 81, Absatz 2, BO bleiben diese Giebelflächen bei der Bemessung der Gebäudehöhe außer Betracht. Für die Dachfläche an der Südseite ist eine den Bestimmungen des Paragraph 81, Absatz 4, BO entsprechende zulässige Neigung von 45° geplant, der 45° -Umriss an der Nordseite wird durch Zurückrücken der Außenwand im Dachgeschoß eingehalten. An der Südfront (Frontlänge $8,20 \text{ m}$) ist eine Gaupe (Breite $2,73 \text{ m}$) situiert. Die geplante Gaupe hält somit die gemäß Paragraph 81, Absatz 6, BO zulässige Länge von einem Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront ein ($8,20 : 3 = 2,73$). Zufolge den Bestimmungen des zum Zeitpunkt der Einreichung gültigen Plandokuments 7676 darf der höchste Punkt des Daches nicht höher als $4,50 \text{ m}$ über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen. Im Einreichplan ist der höchste Punkt des Daches mit einem Maß von $4,50 \text{ m}$ über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe eingetragen. Das nunmehr projektierte Gebäude kommt somit innerhalb des zulässigen Gebäudeumrisses gemäß Paragraph 81, Absatz 2 bis 4 BO zu liegen und liegt der höchste Punkt des Daches nicht höher als $4,50 \text{ m}$ über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe.

Durch das Bauvorhaben erfolgt eine Vergrößerung des Gebäudes in Form von Zubauten im Dachgeschoß, welche die genehmigte Breite des Gebäudes nicht überragen. Im Bereich des Keller-, Erd- und Obergeschosses erfolgt eine Vergrößerung des Gebäudes. Durch diese geplanten Zubauten im Dachgeschoß werden die Bestimmungen des § 79 Abs. 3 BO hinsichtlich Abstandsflächen eingehalten, Baufluchtlinien werden nicht überschritten und es werden die

Bestimmungen des § 76 Abs. 10 BO in Hinblick auf die Ausnützbarkeit der Liegenschaft eingehalten. Durch das Bauvorhaben erfolgt eine Vergrößerung des Gebäudes in Form von Zubauten im Dachgeschoß, welche die genehmigte Breite des Gebäudes nicht überragen. Im Bereich des Keller-, Erd- und Obergeschosses erfolgt eine Vergrößerung des Gebäudes. Durch diese geplanten Zubauten im Dachgeschoß werden die Bestimmungen des Paragraph 79, Absatz 3, BO hinsichtlich Abstandsflächen eingehalten, Baufluchtlinien werden nicht überschritten und es werden die Bestimmungen des Paragraph 76, Absatz 10, BO in Hinblick auf die Ausnützbarkeit der Liegenschaft eingehalten.

Mit dem gegenständlichen Projekt sind gegenüber der Baubewilligung vom 25. Oktober 2006, Zl. ... keine Geländeänderungen geplant.

(...)

Dipl.-Ing. B...

Für den Abteilungsleiter

(...)

Dipl.-Ing. G...

Oberstadtbaurätin"

Mit Verständigung vom 26. November 2010, unterfertigt mit "Für den Magistratsdirektor: Mag. S...", wurde den Beschwerdeführern das bautechnische Amtsgutachten vom 17. November 2010 zur Kenntnis gebracht.

In ihrer Stellungnahme vom 14. Dezember 2010 machten die Beschwerdeführer zusammengefasst geltend, dass zur Beeinträchtigung des Stadtbildes kein Gutachten eingeholt worden sei. Dabei würden sich Beschränkungen der Gebäudehöhe auch aus den Bestimmungen des § 85 BO ergeben und damit der Ortsbildschutz zum judiziablen Kriterium für die Zulässigkeit der Gebäudehöhe werden. Weiters sei für die Gebäudehöhe das "gewachsene Gelände" maßgeblich. Wie der vorliegende Lage- und Höhenplan des Dipl. Ing. E vom 21. April 2010 in Verbindung mit dem Gutachten der A vom 13. Dezember 2010 (beide im Verwaltungsakt einliegend) deutlich zeige, seien gegenüber den ursprünglichen Geländebeziehungen zu Beginn der Bauarbeiten wesentliche Veränderungen (bis zu 2,88 m) durchgeführt worden. Für die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe seien diese vor der Ausführung bestehenden Geländebeziehungen maßgebend. Ausgehend davon betrage die mittlere Gebäudehöhe 8,95 m, und überschreite daher die höchstzulässige Gebäudehöhe von 7,50 m. Ebenso werde den Bestimmungen des gültigen Plandokuments 7676 bezüglich des oberen Abschlusses der Gebäudefronten nicht entsprochen ($8,95 \text{ m} + 1,50 \text{ m} = 10,45 \text{ m}$). Die Berechnung zur Ermittlung der mittleren Gebäudehöhe der MA 37 gehe von einem fiktiven Zustand des Geländes aus und enthalte nicht die bis an die hintere Baufluchtlinie reichende Garagenebene unter den Balkonen. Überdies entsprächen weder die Ausnutzung der Dachgeschoßzone noch der zwei Balkone kaschierende Portikus der Charakteristik der Villen in der Schutzzone. Auch die Feststellung, es sei nun ein Satteldach mit Giebelflächen an Ost- und Westfront geplant, sei in der Realität nicht ablesbar. Ausgeführt worden sei dagegen ein Walmdach und eine 45 Grad steile, an ein Mansardendach erinnernde Dachfläche zur Straße hin. In ihrer Stellungnahme vom 14. Dezember 2010 machten die Beschwerdeführer zusammengefasst geltend, dass zur Beeinträchtigung des Stadtbildes kein Gutachten eingeholt worden sei. Dabei würden sich Beschränkungen der Gebäudehöhe auch aus den Bestimmungen des Paragraph 85, BO ergeben und damit der Ortsbildschutz zum judiziablen Kriterium für die Zulässigkeit der Gebäudehöhe werden. Weiters sei für die Gebäudehöhe das "gewachsene Gelände" maßgeblich. Wie der vorliegende Lage- und Höhenplan des Dipl. Ing. E vom 21. April 2010 in Verbindung mit dem Gutachten der A vom 13. Dezember 2010 (beide im Verwaltungsakt einliegend) deutlich zeige, seien gegenüber den ursprünglichen Geländebeziehungen zu Beginn der Bauarbeiten wesentliche Veränderungen (bis zu 2,88 m) durchgeführt worden. Für die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe seien diese vor der Ausführung bestehenden Geländebeziehungen maßgebend. Ausgehend davon betrage die mittlere Gebäudehöhe 8,95 m, und überschreite daher die höchstzulässige Gebäudehöhe von 7,50 m. Ebenso werde den Bestimmungen des gültigen Plandokuments 7676 bezüglich des oberen Abschlusses der Gebäudefronten nicht entsprochen ($8,95 \text{ m} + 1,50 \text{ m} = 10,45 \text{ m}$). Die Berechnung zur Ermittlung der mittleren Gebäudehöhe der MA 37 gehe von einem fiktiven Zustand des Geländes aus und enthalte nicht die bis an die hintere Baufluchtlinie reichende Garagenebene unter den Balkonen. Überdies entsprächen weder die Ausnutzung der Dachgeschoßzone noch der zwei Balkone kaschierende Portikus der Charakteristik der Villen in der Schutzzone. Auch

die Feststellung, es sei nun ein Satteldach mit Giebelflächen an Ost- und Westfront geplant, sei in der Realität nicht ablesbar. Ausgeführt worden sei dagegen ein Walmdach und eine 45 Grad steile, an ein Mansardendach erinnernde Dachfläche zur Straße hin.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde die Berufungen gemäß § 66 Abs. 4 AVG als unbegründet abgewiesen und den erstinstanzlichen Bescheid bestätigt. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde die Berufungen gemäß Paragraph 66, Absatz 4, AVG als unbegründet abgewiesen und den erstinstanzlichen Bescheid bestätigt.

In ihrer Begründung hielt die belangte Behörde nach Wiedergabe des wesentlichen Verwaltungsgeschehens und der maßgeblichen Bebauungsbestimmungen des Plandokuments 7676 fest, dass mit dem gegenständlichen Projekt infolge der Zubauten im Dachgeschoß eine Änderung der Gebäudehöhe verbunden sei, diese jedoch nicht zu einer Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe führe. Die Berechnung der Gebäudehöhe habe gemäß § 81 Abs. 2 BO iSd der ständigen hg. Judikatur vom anschließenden Gelände zu erfolgen. Sofern die Beschwerdeführer, insbesondere in ihrer Stellungnahme vom 14. Dezember 2010, die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe nach dem gewachsenen (bestehenden) Gelände darlegten, entspreche dies nicht der Rechtslage. Gleichfalls gehe auch das vorgelegte Privatgutachten vom 13. Dezember 2010 von diesen falschen Annahmen aus und erweise sich als nicht nachvollziehbar. Inwiefern nach dem Vorbringen der Beschwerdeführer auf Grund der Tatsache, dass im vorliegenden Fall mit den Geländeänderungen auch die Herstellung von Stützmauern verbunden sei, diese Judikatur nicht zur Anwendung kommen solle, sei nicht nachvollziehbar. Davon ausgehend werde, wie der Einreichplan und die Feststellungen des Amtssachverständigen vom 17. November 2010 zeigten, die höchstzulässige Gebäudehöhe als auch der zulässige Gebäudeumriss nicht überschritten. In ihrer Begründung hielt die belangte Behörde nach Wiedergabe des wesentlichen Verwaltungsgeschehens und der maßgeblichen Bebauungsbestimmungen des Plandokuments 7676 fest, dass mit dem gegenständlichen Projekt infolge der Zubauten im Dachgeschoß eine Änderung der Gebäudehöhe verbunden sei, diese jedoch nicht zu einer Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe führe. Die Berechnung der Gebäudehöhe habe gemäß Paragraph 81, Absatz 2, BO iSd der ständigen hg. Judikatur vom anschließenden Gelände zu erfolgen. Sofern die Beschwerdeführer, insbesondere in ihrer Stellungnahme vom 14. Dezember 2010, die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe nach dem gewachsenen (bestehenden) Gelände darlegten, entspreche dies nicht der Rechtslage. Gleichfalls gehe auch das vorgelegte Privatgutachten vom 13. Dezember 2010 von diesen falschen Annahmen aus und erweise sich als nicht nachvollziehbar. Inwiefern nach dem Vorbringen der Beschwerdeführer auf Grund der Tatsache, dass im vorliegenden Fall mit den Geländeänderungen auch die Herstellung von Stützmauern verbunden sei, diese Judikatur nicht zur Anwendung kommen solle, sei nicht nachvollziehbar. Davon ausgehend werde, wie der Einreichplan und die Feststellungen des Amtssachverständigen vom 17. November 2010 zeigten, die höchstzulässige Gebäudehöhe als auch der zulässige Gebäudeumriss nicht überschritten.

Dem Einreichplan und der Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen vom 17. November 2010 sei zu entnehmen, dass mit dem vorliegenden Projekt keine Geländeänderungen verbunden seien. Diesbezügliche Einwendungen trafen daher nicht den Gegenstand dieses Verfahrens. Zudem sei die Frage, ob und welche Bauführungen in der Natur tatsächlich vorgenommen worden seien, für das gegenständliche Baubewilligungsverfahren als Projektgenehmigungsverfahren nicht von Relevanz.

Den Ausführungen der Beschwerdeführer, wonach die bis an die hintere Baufluchtlinie reichende Garagenebene (unter den Balkonen) in der angeführten Berechnung der Gebäudehöhe an der Ost- und Westseite nicht enthalten sei, sei zu erwidern, dass es sich bei dem an das Zweifamilienhaus an der Gartenseite anschließenden gesondert in Erscheinung tretenden Gebäudeteil im Ausmaß von 2,00 m × 8,20 m um ein Nebengebäude iSd § 82 der Bauordnung für Wien handle, das als Garage verwendet werde (gemeint: als Teil der Garage) und eine bebaute Fläche von 17 m² aufweise. Für dieses eingeschossige Nebengebäude bestünden gesonderte Bestimmungen über die Gebäudehöhe, weshalb eine Einrechnung in die Gebäudehöhe des Hauptgebäudes nicht in Betracht komme. Den Ausführungen der Beschwerdeführer, wonach die bis an die hintere Baufluchtlinie reichende Garagenebene (unter den Balkonen) in der angeführten Berechnung der Gebäudehöhe an der Ost- und Westseite nicht enthalten sei, sei zu erwidern, dass es sich bei dem an das Zweifamilienhaus an der Gartenseite anschließenden gesondert in Erscheinung tretenden Gebäudeteil im Ausmaß von 2,00 m × 8,20 m um ein Nebengebäude iSd Paragraph 82, der Bauordnung für Wien handle, das als

Garage verwendet werde (gemeint: als Teil der Garage) und eine bebaute Fläche von 17 m² aufweise. Für dieses eingeschossige Nebengebäude bestünden gesonderte Bestimmungen über die Gebäudehöhe, weshalb eine Einrechnung in die Gebäudehöhe des Hauptgebäudes nicht in Betracht komme.

Dem Vorwurf, die Einholung eines Sachverständigengutachtens im Hinblick auf die erhöhten Anforderungen an die Ortsbildverträglichkeit in der Schutzzone iSd § 85 Abs. 5 BO sei unterlassen worden, sei entgegenzuhalten, dass dem Akt ein positives Ortsbildgutachten einliege und den Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Interesse auf Wahrung des Stadtbildes nicht zustehe. Dem Vorwurf, die Einholung eines Sachverständigengutachtens im Hinblick auf die erhöhten Anforderungen an die Ortsbildverträglichkeit in der Schutzzone iSd Paragraph 85, Absatz 5, BO sei unterlassen worden, sei entgegenzuhalten, dass dem Akt ein positives Ortsbildgutachten einliege und den Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Interesse auf Wahrung des Stadtbildes nicht zustehe.

Zur ebenfalls gerügten Fertigung des erstinstanzlichen Bescheids verwies die belangte Behörde auf § 48 Abs. 1 und § 3 der Geschäftsordnung des Magistrates der Stadt Wien, wonach die gewählte Fertigungsklausel "Für den Abteilungsleiter" nicht nur der Geschäftsordnung entspreche, sondern auch die Approbationsbefugnis in zulässiger Weise abgeleitet worden sei. Die Erteilung der Approbationsbefugnis sei innerhalb eines Organs an keine Form gebunden, sie könne daher auch mündlich erfolgen und es müsse auch nicht dem Außenstehenden bekannt gemacht werden, auf Grund welcher Umstände der die Erledigung gemäß § 18 Abs. 4 AVG Genehmigende zu dieser Genehmigung befugt gewesen sei. Zur ebenfalls gerügten Fertigung des erstinstanzlichen Bescheids verwies die belangte Behörde auf Paragraph 48, Absatz eins und Paragraph 3, der Geschäftsordnung des Magistrates der Stadt Wien, wonach die gewählte Fertigungsklausel "Für den Abteilungsleiter" nicht nur der Geschäftsordnung entspreche, sondern auch die Approbationsbefugnis in zulässiger Weise abgeleitet worden sei. Die Erteilung der Approbationsbefugnis sei innerhalb eines Organs an keine Form gebunden, sie könne daher auch mündlich erfolgen und es müsse auch nicht dem Außenstehenden bekannt gemacht werden, auf Grund welcher Umstände der die Erledigung gemäß Paragraph 18, Absatz 4, AVG Genehmigende zu dieser Genehmigung befugt gewesen sei.

Entgegen dem Vorbringen der Erstbeschwerdeführerin zur "Verständigung vom Ergebnis der Beweisaufnahme" führe die Magistratsdirektion der Stadt Wien nach der angeführten Geschäftsverteilung die Bürogeschäfte der Bauoberbehörde für Wien und sei somit deren Geschäftsstelle.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes, hilfsweise Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und, ebenso wie die (damals anwaltlich vertretene) mitbeteiligte Partei, eine Gegenschrift erstattet, in welcher die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt wird.

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:

Die maßgeblichen Bestimmungen der Bauordnung für Wien in der, soweit für das Beschwerdeverfahren erheblich, auf Grund der zeitlichen Lagerung des Verwaltungsverfahrens anzuwendenden Fassung LGBI. Nr. 42/2007 (im Folgenden: BO), lauten: Die maßgeblichen Bestimmungen der Bauordnung für Wien in der, soweit für das Beschwerdeverfahren erheblich, auf Grund der zeitlichen Lagerung des Verwaltungsverfahrens anzuwendenden Fassung Landesgesetzblatt Nr. 42 aus 2007, (im Folgenden: BO), lauten:

"§ 60. (1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die §§ 62, 62a oder 70a zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:" § 60. (1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die Paragraphen 62, 62 a, oder 70a zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:

a) Neu-, Zu- und Umbauten.

(...)

§ 81. (...) Paragraph 81, (...)

1. (2) Absatz 2, Bei den über eine Gebäudetiefe von 15 m hinausragenden Teilen von Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie sowie bei allen nicht an diesen Fluchtlinien gelegenen Gebäuden darf die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten nicht größer als das Produkt aus der Summe der Längen

aller Gebäudefronten und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe sein; hierbei darf die höchste zulässige Gebäudehöhe an der Grundgrenze und bis zu einem Abstand von 3 m von derselben überhaupt nicht und an den übrigen Fronten an keiner Stelle um mehr als 3 m überschritten werden. ... Der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

(...)"

§ 85 BO trifft nähere Bestimmung über die "Äußere Gestaltung von Bauwerken. Paragraph 85, BO trifft nähere Bestimmung über die "Äußere Gestaltung von Bauwerken.

Teile des nunmehrigen Beschwerdevorbringens entsprechen inhaltlich dem Beschwerdevorbringen im Verfahren Zl. 2010/05/0063. Hiezu und hinsichtlich des Umfangs des Mitspracherechtes der Nachbarn, dann zur Zulässigkeit der für die Ermittlung der Gebäudehöhe relevanten Anschüttungen (Geländeveränderungen), wie auch zum Umstand, dass im Berufungsverfahren die Verständigung vom Ergebnis der Beweisaufnahme durch die Magistratsdirektion erging, woraus (so die Beschwerdeführer) abzuleiten sei, dass sie und nicht die belangte Behörde das ergänzende Ermittlungsverfahren geführt habe, ist auf die Ausführungen im Erkenntnis vom heutigen Tag, Zl. 2010/05/0063, zu verweisen, wonach diese Einwände nicht zutreffen. Gleiches gilt sinngemäß zu den Einwänden, das Gutachten der MA 37 lasse nicht erkennen, wer es erstellt habe, und es mangle dem Gutachten an einer Fertigung, weil sich das fertigende Organ nicht auf eine Ermächtigung durch den Behördenleiter oder den Magistrat berufen habe.

Somit hat die belangte Behörde die Gebäudehöhe zutreffend nicht vom gewachsenen (ursprünglichen), sondern vom projektierten Gelände vorgenommen, dies ungeachtet des Umstandes, dass die von den Beschwerdeführern angesprochenen Geländeveränderungen gar nicht den Gegenstand des gegenständlichen Verfahrens bilden.

Überdies haben die Beschwerdeführer mit ihrer, bereits in der Stellungnahme vom 14. Dezember 2010 erhobenen bloßen Behauptung, die bis an die hintere Baufluchtlinie reichende unter den Balkonen liegende Garagenebene sei in der Berechnung der Gebäudehöhe an der Ost- und Westseite nicht enthalten, die Feststellungen des Amtsgutachtens vom 17. November 2010 im Hinblick auf die Gebäudehöhen der Ost- und Westseite des projektierten Gebäudes weder in der erwähnten Stellungnahme noch im Beschwerdeverfahren durch Argumente auf gleicher fachlicher Ebene widerlegt (vgl. für viele das hg. Erkenntnis vom 11. Dezember 2012, Zl. 2009/05/0304). Überdies haben die Beschwerdeführer mit ihrer, bereits in der Stellungnahme vom 14. Dezember 2010 erhobenen bloßen Behauptung, die bis an die hintere Baufluchtlinie reichende unter den Balkonen liegende Garagenebene sei in der Berechnung der Gebäudehöhe an der Ost- und Westseite nicht enthalten, die Feststellungen des Amtsgutachtens vom 17. November 2010 im Hinblick auf die Gebäudehöhen der Ost- und Westseite des projektierten Gebäudes weder in der erwähnten Stellungnahme noch im Beschwerdeverfahren durch Argumente auf gleicher fachlicher Ebene widerlegt vergleiche , für viele das hg. Erkenntnis vom 11. Dezember 2012, Zl. 2009/05/0304).

Dass statt dem projektierten Satteldach mit Giebelflächen an Ost- und Westfront (tatsächlich) "ein Walmdach und eine 45 Grad steile - an ein Mansardendach erinnernde - Dachfläche zur Straße hin" ausgeführt worden seien, ist im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren nicht von Relevanz. Wie der Verwaltungsgerichtshof nämlich bereits mehrfach ausgesprochen hat, ist das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren. Auch bei einem Planwechselverfahren ist Gegenstand der behördlichen Entscheidung nur der eingereichte und bewilligte Auswechslungsplan. Dies gilt auch bei nachträglichen Baubewilligungs- bzw. Planwechselbewilligungsverfahren für bereits errichtete Bauten. Eine Bewilligung für eine allfällige Abweichung des tatsächlich ausgeführten Projektes (auch) von den bewilligten Auswechslungsplänen ist von der erteilten Planwechselbewilligung nicht umfasst (siehe für viele etwa das hg. Erkenntnis vom 12. Juni 2012, Zl. 2009/05/0093). Gegenstand des Verfahrens war sohin einzig die Bewilligungsfähigkeit des Bauprojektes aufgrund der von der mitbeteiligten Partei vorgelegten Pläne, nicht aber die Frage, ob die Mitbeteiligte plankonform gebaut hat.

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

Gemäß § 39 Abs. 2 Z 6 VwGG kann der Verwaltungsgerichtshof ungeachtet eines Parteienantrages von einer Verhandlung absehen, wenn die Schriftsätze der Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens und die dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Akten des Verwaltungsverfahrens erkennen lassen, dass die mündliche

Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt und wenn Art. 6 Abs. 1 EMRK dem nicht entgegensteht. In seinen Entscheidungen vom 10. Mai 2007, Nr. 7401/04 (Hofbauer/Österreich 2), und vom 3. Mai 2007, Nr. 17912/05 (Bösch/Österreich), hat der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte unter Hinweis auf seine frühere Rechtsprechung dargelegt, dass der Beschwerdeführer grundsätzlich ein Recht auf eine mündliche Verhandlung vor einem Tribunal hat, außer es lägen außergewöhnliche Umstände vor, die eine Ausnahme davon rechtfertigten. Der EGMR hat das Vorliegen solcher außergewöhnlichen Umstände angenommen, wenn das Verfahren ausschließlich rechtliche oder "hoch-technische" Fragen ("exclusively legal or highly technical questions") betrifft (vgl. das hg. Erkenntnis vom 28. September 2010, Zl. 2009/05/0160, mwN). Gemäß Paragraph 39, Absatz 2, Ziffer 6, VwGG kann der Verwaltungsgerichtshof ungeachtet eines Parteienantrages von einer Verhandlung absehen, wenn die Schriftsätze der Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens und die dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Akten des Verwaltungsverfahrens erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt und wenn Artikel 6, Absatz eins, EMRK dem nicht entgegensteht. In seinen Entscheidungen vom 10. Mai 2007, Nr. 7401/04 (Hofbauer/Österreich 2), und vom 3. Mai 2007, Nr. 17912/05 (Bösch/Österreich), hat der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte unter Hinweis auf seine frühere Rechtsprechung dargelegt, dass der Beschwerdeführer grundsätzlich ein Recht auf eine mündliche Verhandlung vor einem Tribunal hat, außer es lägen außergewöhnliche Umstände vor, die eine Ausnahme davon rechtfertigten. Der EGMR hat das Vorliegen solcher außergewöhnlichen Umstände angenommen, wenn das Verfahren ausschließlich rechtliche oder "hoch-technische" Fragen ("exclusively legal or highly technical questions") betrifft vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 28. September 2010, Zl. 2009/05/0160, mwN).

Der entscheidungsrelevante Sachverhalt ist hier geklärt. In der vorliegenden Beschwerde wurden keine Rechtsfragen von einer solchen Art aufgeworfen, dass deren Lösung eine mündliche Verhandlung erfordert hätte. Art. 6 EMRK steht somit dem Absehen von einer mündlichen Verhandlung nicht entgegen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 31. März 2008, Zl. 2006/05/0288, mwN). Von der beantragten Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte daher abgesehen und die Entscheidung im Sinne des § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden. Der entscheidungsrelevante Sachverhalt ist hier geklärt. In der vorliegenden Beschwerde wurden keine Rechtsfragen von einer solchen Art aufgeworfen, dass deren Lösung eine mündliche Verhandlung erfordert hätte. Artikel 6, EMRK steht somit dem Absehen von einer mündlichen Verhandlung nicht entgegen vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 31. März 2008, Zl. 2006/05/0288, mwN). Von der beantragten Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte daher abgesehen und die Entscheidung im Sinne des Paragraph 39, Absatz 2, Ziffer 6, VwGG in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Das Kostenmehrbegehren der mitbeteiligten Partei war abzuweisen, weil der Zuspruch eines Streitgenossenzuschlages zum pauschalierten Schriftsatzaufwand nicht vorgesehen ist. Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,. Das Kostenmehrbegehren der mitbeteiligten Partei war abzuweisen, weil der Zuspruch eines Streitgenossenzuschlages zum pauschalierten Schriftsatzaufwand nicht vorgesehen ist.

Wien, am 18. März 2013

Schlagworte

Baubewilligung BauRallg6

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2013:2011050062.X00

Im RIS seit

26.04.2013

Zuletzt aktualisiert am

22.05.2013

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

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at