

TE Vwgh Erkenntnis 2009/11/23 2008/05/0094

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.11.2009

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;
L82259 Garagen Wien;

Norm

BauO Wr §134a Abs1 litb;
BauO Wr §134a Abs1 lite;
BauO Wr §81 Abs4 idF 2007/031;
BauO Wr §81 Abs4;
BauRallg;
GaragenG Wr 1957 §36 Abs1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Pallitsch, Dr. Handstanger, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Zykan, über die Beschwerde des Dipl. Ing. W O in Wien, vertreten durch Dr. Horst Auer, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Börsegasse 10, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 26. Februar 2008, Zl. BOB-661/07, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: C GmbH in Wien), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

Begründung

Die mitbeteiligte Partei ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. 1237 Baufläche der Liegenschaft EZ 2249 Grundbuch 01514 Währing, Cottagegasse 50A. Es grenzt im Westen an die öffentliche Verkehrsfläche Cottagegasse und liegt im Wohngebiet in einer Schutz- und Wohnzone mit Bauklasse II und offener Bauweise. Die Gebäudehöhe ist mit maximal 10,50 m vorgeschrieben. An allen Baulinien ist die Errichtung von Erkern untersagt. Der höchste Punkt der

im Bauland zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht höher als 4,50 m über der tatsächlich angeordneten Gebäudehöhe liegen. Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 der Bauordnung für Wien zu ermitteln ist, wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,50 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf. Die bebaute Grundfläche von Gebäuden darf nicht mehr als 360 m² betragen. Die Dächer dürfen eine Dachneigung von 35 Grad nicht unter- bzw. 50 Grad nicht überschreiten. Die mitbeteiligte Partei ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. 1237 Baufläche der Liegenschaft EZ 2249 Grundbuch 01514 Währing, Cottagegasse 50A. Es grenzt im Westen an die öffentliche Verkehrsfläche Cottagegasse und liegt im Wohngebiet in einer Schutz- und Wohnzone mit Bauklasse römisch zwei und offener Bauweise. Die Gebäudehöhe ist mit maximal 10,50 m vorgeschrieben. An allen Baulinien ist die Errichtung von Erkern untersagt. Der höchste Punkt der im Bauland zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht höher als 4,50 m über der tatsächlich angeordneten Gebäudehöhe liegen. Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach Paragraph 81, Absatz 2, der Bauordnung für Wien zu ermitteln ist, wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,50 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf. Die bebaute Grundfläche von Gebäuden darf nicht mehr als 360 m² betragen. Die Dächer dürfen eine Dachneigung von 35 Grad nicht unter- bzw. 50 Grad nicht überschreiten.

Für das Grundstück der mitbeteiligten Partei sind Baufluchtlinien angeordnet, und zwar von der westlichen Grundstücksgrenze parallel zur Cottagegasse 4 m entfernt sowie nach weiteren 20 m. Der östlich daran anschließende Teil des Grundstückes ist mit "G" im Plandokument bezeichnet, d.h., dass diese Fläche gärtnerisch zu gestalten und dauernd in diesem Zustand zu erhalten ist.

Der Beschwerdeführer ist zu 20.640/80.160 Wohnungseigentümer des Grundstückes Nr. 1244 der Liegenschaft EZ 2244 desselben Grundbuches. Dieses Grundstück grenzt mit seinem nordwestlichen Grenzpunkt an den südöstlichen Grenzpunkt des Baugrundstückes der mitbeteiligten Partei.

Mit Bauansuchen vom 2. Februar 2005 beantragte die mitbeteiligte Partei die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses mit acht Wohnungen, Kellergeschoss, Erdgeschoss, erstem Stock, zweitem Stock, erstem und zweitem Dachgeschoss sowie einer Garage mit acht Pflicht- und zwei freiwilligen Stellplätzen mit einem Garagenzugang auf dem Baugrundstück und die Erteilung der Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von den Bebauungsvorschriften gemäß § 69 Abs. 1 Bauordnung für Wien hinsichtlich der Nichteinhaltung des Gebotes, dass die Dächer eine Dachneigung von 35 Grad nicht unter- bzw. 50 Grad nicht überschreiten dürfen. Die Tiefgaragenein- und -ausfahrtsrampe ist an der Nordwestseite von der Cottagegasse her vorgesehen. Plangemäß ist die Lage des Gebäudes an der Ostseite des Baugrundstückes innerhalb der südlichen "Abstandslinie" (3 m Abstand von der südlichen Grundstücksgrenze) und der östlichen Baufluchtlinie vorgesehen. An der Ostseite sind nach dem zweiten Stockwerksgeschoss zwei Richtung Westen zurückversetzte Staffelgeschosse vorgesehen, die sich innerhalb eines fiktiven Gebäudeumrisses im Sinne des § 81 Abs. 4 Bauordnung für Wien befinden, der ausgehend von einer fiktiven Gebäudehöhe von 10,50 m eine 45gradige Ausbildung des Daches berücksichtigt. In dem der Baubewilligung zu Grunde liegenden Einreichplan wird unter "Ansicht Süd" die Gebäudehöhe im Sinne des § 81 Abs. 4 Bauordnung für Wien durch Darstellung des fiktiven Gebäudeumrisses mit einer rotstrichlierten Linie dargestellt, mit welcher nach einem fiktiven Abschluss der Gebäudefront bei 10,40 m an der West- und Ostseite ein Winkel von 45 Grad gekennzeichnet ist. In diesem fiktiven Gebäudeumriss ist das projektierte Gelände berücksichtigt. Der obere Abschluss des so gebildeten fiktiven Daches liegt bei + 14,84 m. Der Dachabschluss besteht jedoch aus einem rund 10 m langen Flachdach. Mit Bauansuchen vom 2. Februar 2005 beantragte die mitbeteiligte Partei die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses mit acht Wohnungen, Kellergeschoss, Erdgeschoss, erstem Stock, zweitem Stock, erstem und zweitem Dachgeschoss sowie einer Garage mit acht Pflicht- und zwei freiwilligen Stellplätzen mit einem Garagenzugang auf dem Baugrundstück und die Erteilung der Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von den Bebauungsvorschriften gemäß Paragraph 69, Absatz eins, Bauordnung für Wien hinsichtlich der Nichteinhaltung des Gebotes, dass die Dächer eine Dachneigung von 35 Grad nicht unter- bzw. 50 Grad nicht überschreiten dürfen. Die Tiefgaragenein- und -ausfahrtsrampe ist an der Nordwestseite von der Cottagegasse her vorgesehen. Plangemäß ist die Lage des Gebäudes an der Ostseite des Baugrundstückes innerhalb der südlichen "Abstandslinie" (3 m Abstand von der südlichen Grundstücksgrenze) und der östlichen Baufluchtlinie vorgesehen. An der Ostseite sind nach dem zweiten Stockwerksgeschoss zwei Richtung Westen zurückversetzte Staffelgeschosse vorgesehen, die sich innerhalb eines

fiktiven Gebäudeumrisses im Sinne des Paragraph 81, Absatz 4, Bauordnung für Wien befinden, der ausgehend von einer fiktiven Gebäudehöhe von 10,50 m eine 45gradige Ausbildung des Daches berücksichtigt. In dem der Baubewilligung zu Grunde liegenden Einreichplan wird unter "Ansicht Süd" die Gebäudehöhe im Sinne des Paragraph 81, Absatz 4, Bauordnung für Wien durch Darstellung des fiktiven Gebäudeumrisses mit einer rotstrichlierten Linie dargestellt, mit welcher nach einem fiktiven Abschluss der Gebäudefront bei 10,40 m an der West- und Ostseite ein Winkel von 45 Grad gekennzeichnet ist. In diesem fiktiven Gebäudeumriss ist das projektierte Gelände berücksichtigt. Der obere Abschluss des so gebildeten fiktiven Daches liegt bei + 14,84 m. Der Dachabschluss besteht jedoch aus einem rund 10 m langen Flachdach.

Der Beschwerdeführer erhob gegen das Bauvorhaben Einwendungen, insbesondere betreffend die Gebäudehöhe, den "rückwärtigen" Erker und die Verletzung der Bestimmungen über die Schutzzone.

Mit Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den

18. Bezirk vom 13. Jänner 2006 wurde gemäß § 69 Abs. 1 lit. f der Bauordnung für Wien folgende Abweichung von den Bebauungsvorschriften für zulässig erklärt: 18. Bezirk vom 13. Jänner 2006 wurde gemäß Paragraph 69, Absatz eins, Litera f, der Bauordnung für Wien folgende Abweichung von den Bebauungsvorschriften für zulässig erklärt:

"Abweichend von der Bestimmung des Bebauungsplanes, wonach die Dachneigung von 35 Grad nicht unterschritten werden darf, dürfen Dächer als Flachdächer ausgeführt werden."

In der Begründung wurde hiezu ausgeführt, dass das beantragte Bauvorhaben von den Bebauungsvorschriften insofern abweiche, als das Dach des zu errichtenden Wohngebäudes durch eingeschnittene Dachterrassen und ein Flachdach sowie gartenseitige Terrassengeschosse die erforderliche Dachneigung von 45 Grad unterschreite. Auf Grund der Ausführung des Daches mit eingeschnittenen Terrassen und der Ausbildung eines Flachdaches sowie gartenseitigen Terrassengeschossen komme es weder zu einer Minderung der Bebaubarkeit der Nachbarliegenschaften noch werde deren konsensgemäßer Baubestand beeinträchtigt. Zufolge der Stellungnahme des für Architektur und Stadtgestaltung zuständigen Amtssachverständigen der MA 19 werde das vom Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt. Die beabsichtigte Wohnnutzung lasse an Emissionen nicht mehr erwarten als zulässig sei. Durch die vorgesehene Abweichung von den Bebauungsvorschriften werde von den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nur unwesentlich abgewichen und durch die Ausbildung von Terrassengeschossen werde die geplante Kubatur geringer als die maximal nach dem Bebauungsplan ausnützbare Kubatur.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 37, vom 2. Februar 2006 wurde die beantragte Baubewilligung gemäß § 70 der Bauordnung für Wien in Verbindung mit § 69 Abs. 8 leg. cit. sowie in Anwendung des Wiener Garagengesetzes unter Bezugnahme auf die mit Bescheid vom 6. Mai 2004 bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen und die auf Grund der mit Bescheid vom 13. Jänner 2006 erteilten Bewilligung für Abweichungen von den Bebauungsvorschriften erteilt. Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 37, vom 2. Februar 2006 wurde die beantragte Baubewilligung gemäß Paragraph 70, der Bauordnung für Wien in Verbindung mit Paragraph 69, Absatz 8, leg. cit. sowie in Anwendung des Wiener Garagengesetzes unter Bezugnahme auf die mit Bescheid vom 6. Mai 2004 bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen und die auf Grund der mit Bescheid vom 13. Jänner 2006 erteilten Bewilligung für Abweichungen von den Bebauungsvorschriften erteilt.

Die dagegen erhobene Berufung des Beschwerdeführers wurde mit Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 25. April 2006 als unbegründet abgewiesen.

Auf Grund der dagegen erhobenen Beschwerde der auch hier beschwerdeführenden Partei wurde dieser Bescheid mit hg. Erkenntnis vom 20. November 2007, Zl. 2006/05/0169, wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben. Der Verwaltungsgerichtshof führte aus:

"Die belangte Behörde hat ihrer Beurteilung des Gebäudeumrisses zwar § 81 Abs. 4 erster Satz BO zu Grunde gelegt und für die Ermittlung des Umrisses einen von der maßgeblichen Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigenden 45gradigen Winkel angesetzt. Diese Vorgangsweise lässt jedoch die Anordnung des § 81 Abs. 4 zweiter (letzter) Satz BO unberücksichtigt, wonach dann, wenn im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe oder die Form der Dächer festgesetzt ist, der dieser Festsetzung entsprechende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses maßgebend ist. Die in den hier anzuwendenden Bebauungsbestimmungen enthaltene Regelung,

dass 'bei den innerhalb des Baulandes zur Errichtung gelangenden Gebäuden (...) der höchste Punkt des Daches nicht höher als 4,5 m über der angeführten Gebäude liegen' darf, ist eine solche Bestimmung über die Höhe der Dächer im Sinne des § 81 Abs. 4 zweiter Satz BO (...)."Die belangte Behörde hat ihrer Beurteilung des Gebäudeumrisses zwar Paragraph 81, Absatz 4, erster Satz BO zu Grunde gelegt und für die Ermittlung des Umrisses einen von der maßgeblichen Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigenden 45gradigen Winkel angesetzt. Diese Vorgangsweise lässt jedoch die Anordnung des Paragraph 81, Absatz 4, zweiter (letzter) Satz BO unberücksichtigt, wonach dann, wenn im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe oder die Form der Dächer festgesetzt ist, der dieser Festsetzung entsprechende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses maßgebend ist. Die in den hier anzuwendenden Bebauungsbestimmungen enthaltene Regelung, dass 'bei den innerhalb des Baulandes zur Errichtung gelangenden Gebäuden (...) der höchste Punkt des Daches nicht höher als 4,5 m über der angeführten Gebäude liegen' darf, ist eine solche Bestimmung über die Höhe der Dächer im Sinne des Paragraph 81, Absatz 4, zweiter Satz BO (...).

Auf Grund dieser Rechtsauffassung, die die Festsetzung des entsprechenden Winkels für die Bildung des Gebäudeumrisses im Sinne des § 81 Abs. 4 zweiter Satz BO unbeachtet lässt, belastete die belangte Behörde den angefochtenen Bescheid mit einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes, weil nicht auszuschließen ist, dass der Beschwerdeführer durch die Bewilligung des Bauvorhabens in dem von ihm geltend gemachten subjektiv-öffentlichen Recht auf Einhaltung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe gemäß § 134a Abs. 1 lit. b BO verletzt wird. ..."Auf Grund dieser Rechtsauffassung, die die Festsetzung des entsprechenden Winkels für die Bildung des Gebäudeumrisses im Sinne des Paragraph 81, Absatz 4, zweiter Satz BO unbeachtet lässt, belastete die belangte Behörde den angefochtenen Bescheid mit einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes, weil nicht auszuschließen ist, dass der Beschwerdeführer durch die Bewilligung des Bauvorhabens in dem von ihm geltend gemachten subjektiv-öffentlichen Recht auf Einhaltung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe gemäß Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera b, BO verletzt wird. ..."

Dieser Entscheidung lag die Rechtslage des § 81 Bauordnung für Wien in der Fassung vor der Novelle LGBl. Nr. 31/2007 zu Grunde. Dieser Entscheidung lag die Rechtslage des Paragraph 81, Bauordnung für Wien in der Fassung vor der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 31 aus 2007, zu Grunde.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde der Berufung des Beschwerdeführers gegen den erstinstanzlichen Baubewilligungsbescheid vom 2. Februar 2006 keine Folge gegeben und der erstinstanzliche Baubewilligungsbescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass sich dieser auf die zum Bestandteil des Berufungsbescheides erklärten Pläne bezieht und der erste Satz im zweiten Absatz des Spruches wie folgt lautet:

"Es wird ein Wohnhaus für acht Wohnungen mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, zwei Stöcken, zwei Dachgeschossen, eine unterirdische Garage für acht Pflichtstellplätze errichtet sowie ein Zugang zur Garage und eine fundierte Einfriedung hergestellt."

Begründend führte die belangte Behörde aus, dass sie zwar die Rechtsansicht des Verwaltungsgerichtshofes ihrer Entscheidung zu Grunde zu legen habe, in der Folge jedoch eine Änderung der Rechtslage insofern eingetreten sei, als die Bestimmung des § 81 Abs. 4 Bauordnung für Wien (BO), die zur Beurteilung des zulässigen Dachumrisses heranzuziehen sei, novelliert worden sei. Den Einreichplänen sei zu entnehmen, dass an der Gassenseite des geplanten Bauvorhabens Dachflächen mit einer Neigung von 45 Grad ausgebildet werden sollen. Im ersten Dachgeschoss sei die Errichtung einer Dachterrasse geplant, die in den gassenseitigen Dachumriss völlig eingeschnitten sei. Gartenseitig würden die Dachgeschosse als Terrassengeschosse (Staffelgeschosse) ausgebildet. Dies führe dazu, dass gartenseitig keine Dachflächen hergestellt würden. Die geplanten Dachgeschosse wiesen sohin teilweise (gassenseitig) bzw. gänzlich (gartenseitig) Dachterrassen auf. Nach den Einreichplänen werde durch diese Dachgeschosse die sich aus den Bebauungsbestimmungen ergebende höchstzulässige Firsthöhe von 4,50 m nicht überschritten. Demgemäß werde der oberste Abschluss des Daches als Flachdach ausgebildet. Die Ausführung der gartenseitigen Dachgeschosse als Staffelgeschosse sowie die Herstellung einer in das gassenseitige Dachgeschoss eingeschnittenen Dachterrasse führe dazu, dass in diesen Bereichen keine schrägen Dachflächen ausgebildet würden. In diesen Bereichen sei daher auch keine tatsächliche Schnittlinie zwischen den zulässigen Außenwandflächen und der jeweiligen Oberfläche des Daches im Sinne des § 81 Abs. 1 BO gegeben. In den Einreichplänen würden aber in diesen Bereichen die jeweils gedachten, den Dachumriss im Sinne des § 81 Abs. 4 BO bildenden Dachflächen dargestellt. Dabei zeige sich, dass der jeweils an der fiktiven Schnittlinie zwischen den gedachten Dachflächen und

Außenwandflächen angesetzte und in den Plänen eingezeichnete Dachumriss mit einem Winkel von 45 Grad ausgebildet werde. Das geplante Bauvorhaben weise somit einen dargestellten Dachumriss im Sinne des § 81 Abs. 4 BO in der Fassung der Novelle LGBl. für Wien Nr. 31/2007 auf, der einer - auch nach der angeführten besonderen Bebauungsbestimmung zulässigen - Dachneigung von 45 Grad entspreche. Die geplanten Dachgeschosse samt den beanstandeten Dachterrassen blieben innerhalb dieses zulässigen Gebäudeumrisses (Dachumrisses) und es könnten sohin dadurch keine subjektivöffentlichen Nachbarrechte beeinträchtigt werden. Durch das vorliegende Bauvorhaben werde - wie der bautechnische Amtssachverständige ausgeführt habe - die höchstzulässige Gebäudehöhe von 10,50 m nicht überschritten. Weiters entsprächen die geplanten Erker der Bestimmung des § 84 Abs. 2 BO und es werde insbesondere die zulässige Erkerkubatur an allen Fassadenfronten eingehalten. Die Richtigkeit des Amtssachverständigengutachtens werde in der Berufung nicht in Abrede gestellt. Insofern der Beschwerdeführer eine Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen bei Betrieb der geplanten Tiefgarage befürchte, sei festzuhalten, dass nach der im Zuge des Berufungsverfahrens vorgenommenen Abänderung des Bauvorhabens in der geplanten Garage nunmehr ausschließlich die nach dem Wiener Garagengesetz erforderlichen Pflichtstellplätze errichtet werden sollen. Die im Berufungsverfahren bloß im Kiesbett verlegten Terrassen unterlägen nicht der Bewilligungspflicht. Begründend führte die belangte Behörde aus, dass sie zwar die Rechtsansicht des Verwaltungsgerichtshofes ihrer Entscheidung zu Grunde zu legen habe, in der Folge jedoch eine Änderung der Rechtslage insofern eingetreten sei, als die Bestimmung des Paragraph 81, Absatz 4, Bauordnung für Wien (BO), die zur Beurteilung des zulässigen Dachumrisses heranzuziehen sei, novelliert worden sei. Den Einreichplänen sei zu entnehmen, dass an der Gassenseite des geplanten Bauvorhabens Dachflächen mit einer Neigung von 45 Grad ausgebildet werden sollen. Im ersten Dachgeschoss sei die Errichtung einer Dachterrasse geplant, die in den gassenseitigen Dachumriss völlig eingeschnitten sei. Gartenseitig würden die Dachgeschosse als Terrassengeschosse (Staffelgeschosse) ausgebildet. Dies führe dazu, dass gartenseitig keine Dachflächen hergestellt würden. Die geplanten Dachgeschosse wiesen sohin teilweise (gassenseitig) bzw. gänzlich (gartenseitig) Dachterrassen auf. Nach den Einreichplänen werde durch diese Dachgeschosse die sich aus den Bebauungsbestimmungen ergebende höchstzulässige Firsthöhe von 4,50 m nicht überschritten. Demgemäß werde der oberste Abschluss des Daches als Flachdach ausgebildet. Die Ausführung der gartenseitigen Dachgeschosse als Staffelgeschosse sowie die Herstellung einer in das gassenseitige Dachgeschoss eingeschnittenen Dachterrasse führe dazu, dass in diesen Bereichen keine schrägen Dachflächen ausgebildet würden. In diesen Bereichen sei daher auch keine tatsächliche Schnittlinie zwischen den zulässigen Außenwandflächen und der jeweiligen Oberfläche des Daches im Sinne des Paragraph 81, Absatz eins, BO gegeben. In den Einreichplänen würden aber in diesen Bereichen die jeweils gedachten, den Dachumriss im Sinne des Paragraph 81, Absatz 4, BO bildenden Dachflächen dargestellt. Dabei zeige sich, dass der jeweils an der fiktiven Schnittlinie zwischen den gedachten Dachflächen und Außenwandflächen angesetzte und in den Plänen eingezeichnete Dachumriss mit einem Winkel von 45 Grad ausgebildet werde. Das geplante Bauvorhaben weise somit einen dargestellten Dachumriss im Sinne des Paragraph 81, Absatz 4, BO in der Fassung der Novelle LGBl. für Wien Nr. 31 aus 2007, auf, der einer - auch nach der angeführten besonderen Bebauungsbestimmung zulässigen - Dachneigung von 45 Grad entspreche. Die geplanten Dachgeschosse samt den beanstandeten Dachterrassen blieben innerhalb dieses zulässigen Gebäudeumrisses (Dachumrisses) und es könnten sohin dadurch keine subjektivöffentlichen Nachbarrechte beeinträchtigt werden. Durch das vorliegende Bauvorhaben werde - wie der bautechnische Amtssachverständige ausgeführt habe - die höchstzulässige Gebäudehöhe von 10,50 m nicht überschritten. Weiters entsprächen die geplanten Erker der Bestimmung des Paragraph 84, Absatz 2, BO und es werde insbesondere die zulässige Erkerkubatur an allen Fassadenfronten eingehalten. Die Richtigkeit des Amtssachverständigengutachtens werde in der Berufung nicht in Abrede gestellt. Insofern der Beschwerdeführer eine Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen bei Betrieb der geplanten Tiefgarage befürchte, sei festzuhalten, dass nach der im Zuge des Berufungsverfahrens vorgenommenen Abänderung des Bauvorhabens in der geplanten Garage nunmehr ausschließlich die nach dem Wiener Garagengesetz erforderlichen Pflichtstellplätze errichtet werden sollen. Die im Berufungsverfahren bloß im Kiesbett verlegten Terrassen unterlägen nicht der Bewilligungspflicht.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die Beschwerde. Der Beschwerdeführer macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend. Er führt aus, dass nur durch den Bauausschussbescheid das gegenständliche Bauvorhaben mit einer Gebäudehöhe errichtet werden könne, die nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes unzulässig wäre. Erweise sich der Bauausschussbescheid als rechtswidrig, dann sei damit auch geklärt, dass das Bauvorhaben die Bestimmungen über die Gebäudehöhe nicht einhalte. Die

bewilligte Abweichung von den Bebauungsvorschriften führe dazu, dass im beabsichtigten Bauwerk acht Wohnungen untergebracht werden könnten. Andernfalls wäre - wie bei vergleichbarer Wohnungsgröße - die Unterbringung von höchstens fünf Wohnungen möglich. Dass die Bewohner von acht Wohnungen mehr Emissionen verursachten als die Bewohner von fünf Wohnungen, sei "eine Selbstverständlichkeit". Diese Emissionsvermehrung beträfe beispielsweise - wenn auch keineswegs nur - auch die Emissionen durch die Zu- und Anfahrten der Bewohner mit ihren Kraftfahrzeugen. Diese Emissionen seien von der belangten Behörde und den Verfahrensbeteiligten sogar berücksichtigt worden; dies habe zum Entfall der ursprünglich geplanten zwei zusätzlichen Stellplätze geführt. Im Zusammenhang mit der Ausnahmegenehmigung sei jedoch "auf diese Emissionslage, die (von den Bewohnern) von acht gegenüber bloß etwa fünf Wohnungen etwa auch in dieser Hinsicht ausgeht, nicht Bedacht genommen" worden. Aus derselben Überlegung heraus könne keine Rede davon sein, dass es sich lediglich um eine unwesentliche Abweichung von den Bestimmungen des Bebauungsplanes handle.

Zu berücksichtigen wäre auch gewesen, dass die Schutzzonenbestimmung über die Mindestneigung der Dachflächen geradezu dazu diene, dass das einheitliche Bild des "Villenviertels", auf das sich die Schutzzone erstrecke, erhalten bleibe. Die genehmigten Abweichungen beeinflussten daher auch das örtliche Stadtbild in störender Weise. Es gehe um die Frage, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung nach § 69 Bauordnung für Wien vorgelegen seien und nicht unmittelbar um den Schutz des örtlichen Stadtbildes. Eine Abwägung der Gründe, die für oder gegen die Abweichung sprächen, sei weder im Bauausschussbescheid noch im angefochtenen Bescheid auch nur andeutungsweise erfolgt. Der Bauausschussbescheid erweise sich sohin als inhaltlich rechtswidrig und unbegründet. Auch hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe sei der angefochtene Bescheid rechtswidrig. Zu berücksichtigen wäre auch gewesen, dass die Schutzzonenbestimmung über die Mindestneigung der Dachflächen geradezu dazu diene, dass das einheitliche Bild des "Villenviertels", auf das sich die Schutzzone erstrecke, erhalten bleibe. Die genehmigten Abweichungen beeinflussten daher auch das örtliche Stadtbild in störender Weise. Es gehe um die Frage, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung nach Paragraph 69, Bauordnung für Wien vorgelegen seien und nicht unmittelbar um den Schutz des örtlichen Stadtbildes. Eine Abwägung der Gründe, die für oder gegen die Abweichung sprächen, sei weder im Bauausschussbescheid noch im angefochtenen Bescheid auch nur andeutungsweise erfolgt. Der Bauausschussbescheid erweise sich sohin als inhaltlich rechtswidrig und unbegründet. Auch hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe sei der angefochtene Bescheid rechtswidrig.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 134a Abs. 1 Bauordnung für Wien werden subjektivöffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutze dienen, begründet: Gemäß Paragraph 134 a, Absatz eins, Bauordnung für Wien werden subjektivöffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (Paragraph 134, Absatz 3,) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutze dienen, begründet:

"...

1. b) Litera b

Bestimmungen über die Gebäudehöhe;

2. c) Litera c

Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten;

...

e) Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Bauwerkes ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden;

..."

Auf Grund des hg. Erkenntnisses vom 20. November 2007, Zl. 2006/05/0169, mit welchem der Berufungsbescheid der

belangten Behörde vom 25. April 2006 wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben worden ist, war die belangte Behörde gemäß § 63 Abs. 1 VwGG verpflichtet, in dem der Beschwerde zu Grunde liegenden Baubewilligungsverfahren mit den ihr zu Gebote stehenden rechtlichen Mitteln unverzüglich den der Rechtsanschauung des Verwaltungsgerichtshofes entsprechenden Rechtszustand herzustellen. Diese Bindungswirkung eines aufhebenden verwaltungsgerichtlichen Erkenntnisses erstreckt sich jedoch nur auf die unveränderte Sach- und Rechtslage (vgl. hiezu die hg. Erkenntnisse vom 20. Juli 2004, Zl. 2003/05/0137, und vom 9. September 2009, Zl. 2006/10/0172). Auf Grund des hg. Erkenntnisses vom 20. November 2007, Zl. 2006/05/0169, mit welchem der Berufungsbescheid der belangten Behörde vom 25. April 2006 wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben worden ist, war die belangte Behörde gemäß Paragraph 63, Absatz eins, VwGG verpflichtet, in dem der Beschwerde zu Grunde liegenden Baubewilligungsverfahren mit den ihr zu Gebote stehenden rechtlichen Mitteln unverzüglich den der Rechtsanschauung des Verwaltungsgerichtshofes entsprechenden Rechtszustand herzustellen. Diese Bindungswirkung eines aufhebenden verwaltungsgerichtlichen Erkenntnisses erstreckt sich jedoch nur auf die unveränderte Sach- und Rechtslage vergleiche , hiezu die hg. Erkenntnisse vom 20. Juli 2004, Zl. 2003/05/0137, und vom 9. September 2009, Zl. 2006/10/0172).

Die Aufhebung des genannten Berufungsbescheides der belangten Behörde vom 25. April 2006 stützte der Verwaltungsgerichtshof auf § 81 Abs. 4 Bauordnung für Wien in der damals anzuwendenden Fassung vor der Novelle LGBl. Nr. 31/2007. Diese Bestimmung hatte folgenden Wortlaut: Die Aufhebung des genannten Berufungsbescheides der belangten Behörde vom 25. April 2006 stützte der Verwaltungsgerichtshof auf Paragraph 81, Absatz 4, Bauordnung für Wien in der damals anzuwendenden Fassung vor der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 31 aus 2007,. Diese Bestimmung hatte folgenden Wortlaut:

1. "(4) Absatz 4, Durch das Gebäude darf jener Umriss nicht überschritten werden, der sich daraus ergibt, dass in dem nach Abs. 1 bis 3 für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Abschluss der Gebäudefront ein Winkel von 45 Grad , im Gartensiedlungsgebiet von 25 Grad , von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend, angesetzt wird. Ist im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe und die Form der Dächer festgesetzt, ist der dieser Festsetzung entsprechende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses maßgebend." "Durch das Gebäude darf jener Umriss nicht überschritten werden, der sich daraus ergibt, dass in dem nach Absatz eins bis 3 für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Abschluss der Gebäudefront ein Winkel von 45 Grad , im Gartensiedlungsgebiet von 25 Grad , von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend, angesetzt wird. Ist im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe und die Form der Dächer festgesetzt, ist der dieser Festsetzung entsprechende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses maßgebend."

Mit der Novelle zur Bauordnung für Wien LGBl. Nr. 31/2007, welche an dem der Kundmachung folgenden Tag (29. August 2007) in Kraft getreten ist, wurde § 81 Abs. 4 Bauordnung für Wien dahingehend abgeändert, dass anstelle des zweiten Satzes folgende Sätze getreten sind: Mit der Novelle zur Bauordnung für Wien Landesgesetzblatt Nr. 31 aus 2007,, welche an dem der Kundmachung folgenden Tag (29. August 2007) in Kraft getreten ist, wurde Paragraph 81, Absatz 4, Bauordnung für Wien dahingehend abgeändert, dass anstelle des zweiten Satzes folgende Sätze getreten sind:

"Dies gilt für den Fall, dass im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe der Dächer festgesetzt ist. Ist im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Neigung der Dächer festgesetzt, ist der dieser Festsetzung entsprechende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses maßgebend."

Schon im Vorerkenntnis vom 20. November 2007 hat der Verwaltungsgerichtshof darauf hingewiesen, dass die im Beschwerdefall anzuwendenden, auf den Bebauungsplan gestützten Bebauungsbestimmungen Festlegungen gemäß § 5 Abs. 4 lit. k Bauordnung für Wien betreffend die zulässige Höhe des Daches über der ausgeführten Gebäudehöhe enthalten. Sie sind im Zusammenhalt mit den hier maßgeblichen Regelungen des § 81 Abs. 2 und 4 Bauordnung für Wien als Bestimmungen über die Gebäudehöhe gemäß § 134a Abs. 1 lit. b leg. cit. anzusehen. Die im Beschwerdefall vom Verwaltungsgerichtshof im genannten Erkenntnis vom 20. November 2007 als nicht auszuschließende Verletzung dieses Rechtes festgestellte Aufhebungsgrund liegt nach der nunmehr von der belangten Behörde anzuwendenden Rechtslage nicht mehr vor. Schon im Vorerkenntnis vom 20. November 2007 hat der Verwaltungsgerichtshof darauf hingewiesen, dass die im Beschwerdefall anzuwendenden, auf den Bebauungsplan gestützten Bebauungsbestimmungen Festlegungen gemäß Paragraph 5, Absatz 4, Litera k, Bauordnung für Wien betreffend die zulässige Höhe des Daches über der ausgeführten Gebäudehöhe enthalten.

Sie sind im Zusammenhalt mit den hier maßgeblichen Regelungen des Paragraph 81, Absatz 2 und 4 Bauordnung für Wien als Bestimmungen über die Gebäudehöhe gemäß Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera b, leg. cit. anzusehen. Die im Beschwerdefall vom Verwaltungsgerichtshof im genannten Erkenntnis vom 20. November 2007 als nicht auszuschließende Verletzung dieses Rechtes festgestellte Aufhebungsgrund liegt nach der nunmehr von der belangten Behörde anzuwendenden Rechtslage nicht mehr vor.

Auf Grund der dem angefochtenen Bescheid zu Grunde liegenden Einreichpläne wird durch das beschwerdegegenständliche Bauvorhaben der mitbeteiligten Partei weder die höchstzulässige Gebäudehöhe von 10,50 m noch die zulässige Firsthöhe von 4,50 m überschritten. Die geplante Ausführung der gartenseitigen Dachgeschosse als Staffelgeschosse sowie die geplante, in das gassenseitige Dachgeschoss eingeschnittene Dachterrasse liegen innerhalb der gedachten, den Dachumriss im Sinne des § 81 Abs. 4 Bauordnung für Wien bildenden Dachflächen mit einer Neigung von 45 Grad . Auch wenn die gartenseitigen, als Staffelgeschosse zurückgesetzten Dachgeschosse nicht durch seitliche Dachflächen abgeschlossen werden, sind diese bei der Ermittlung der Gebäudehöhe so zu berücksichtigen, als wären sie von dem Gebäudeumriss entsprechenden Dachflächen abgeschlossen (vgl. hiezu die hg. Erkenntnisse vom 27. Februar 2002, Zl. 2001/05/1066, und vom 19. Juni 2002, Zl. 2001/05/0275). Auf Grund der dem angefochtenen Bescheid zu Grunde liegenden Einreichpläne wird durch das beschwerdegegenständliche Bauvorhaben der mitbeteiligten Partei weder die höchstzulässige Gebäudehöhe von 10,50 m noch die zulässige Firsthöhe von 4,50 m überschritten. Die geplante Ausführung der gartenseitigen Dachgeschosse als Staffelgeschosse sowie die geplante, in das gassenseitige Dachgeschoss eingeschnittene Dachterrasse liegen innerhalb der gedachten, den Dachumriss im Sinne des Paragraph 81, Absatz 4, Bauordnung für Wien bildenden Dachflächen mit einer Neigung von 45 Grad . Auch wenn die gartenseitigen, als Staffelgeschosse zurückgesetzten Dachgeschosse nicht durch seitliche Dachflächen abgeschlossen werden, sind diese bei der Ermittlung der Gebäudehöhe so zu berücksichtigen, als wären sie von dem Gebäudeumriss entsprechenden Dachflächen abgeschlossen vergleiche , hiezu die hg. Erkenntnisse vom 27. Februar 2002, Zl. 2001/05/1066, und vom 19. Juni 2002, Zl. 2001/05/0275).

Der Beschwerdeführer bekämpft auch die Rechtmäßigkeit des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den

18. Bezirk vom 13. Jänner 2006.

Gemäß § 69 Abs. 8a Bauordnung für Wien in der hier anzuwendenden Fassung vor der Novelle LGBl. Nr. 25/2009 kann eine Berufung gegen den Bescheid des Bauausschusses nur mit der Berufung gegen die Entscheidung über das Ansuchen um Baubewilligung verbunden werden, die sich auf die Entscheidung der Abweichungen von Bebauungsvorschriften stützt. Gemäß Paragraph 69, Absatz 8 a, Bauordnung für Wien in der hier anzuwendenden Fassung vor der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 25 aus 2009, kann eine Berufung gegen den Bescheid des Bauausschusses nur mit der Berufung gegen die Entscheidung über das Ansuchen um Baubewilligung verbunden werden, die sich auf die Entscheidung der Abweichungen von Bebauungsvorschriften stützt.

Seine Berufung hat der Beschwerdeführer jedoch nur gegen den erstinstanzlichen Baubewilligungsbescheid erhoben. Dass sich seine Berufung auch gegen den Bescheid des Bauausschusses richtet, ist dem Berufungsschriftsatz nicht zu entnehmen. Die belangte Behörde hat daher zutreffend in ihrer Gegenschrift darauf hingewiesen, dass dieser Bescheid des Bauausschusses in Rechtskraft erwachsen ist.

Der beschwerdeführende Nachbar kann daher im Hinblick auf die rechtskräftige Ausnahmbewilligung gemäß § 69 Bauordnung für Wien in den von ihm geltend gemachten Rechten nicht mehr verletzt sein (vgl. das hg. Erkenntnis vom 12. Oktober 2007, Zl. 2006/05/0147). Der beschwerdeführende Nachbar kann daher im Hinblick auf die rechtskräftige Ausnahmbewilligung gemäß Paragraph 69, Bauordnung für Wien in den von ihm geltend gemachten Rechten nicht mehr verletzt sein vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 12. Oktober 2007, Zl. 2006/05/0147).

Bei Stellplätzen im vorgeschriebenen Ausmaß (Pflichtstellplätzen) können von Nachbarn Beeinträchtigungen durch Immissionen im Sinne des § 134a Abs. 1 lit. e Bauordnung für Wien nicht geltend gemacht werden (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 27. Mai 2009, Zl. 2007/05/0093). Gleiches gilt für den Einwand der Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken ergeben. Bei Stellplätzen im vorgeschriebenen Ausmaß (Pflichtstellplätzen) können von Nachbarn Beeinträchtigungen durch Immissionen im Sinne des Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera e, Bauordnung für Wien nicht geltend gemacht werden

vergleiche , hiezu das hg. Erkenntnis vom 27. Mai 2009, Zl. 2007/05/0093). Gleiches gilt für den Einwand der Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken ergeben.

Im Übrigen wird gemäß § 43 Abs. 2 zweiter Satz VwGG auf das bereits mehrfach genannte Vorerkenntnis verwiesen. Im Übrigen wird gemäß Paragraph 43, Absatz 2, zweiter Satz VwGG auf das bereits mehrfach genannte Vorerkenntnis verwiesen.

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

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Die Kostenentscheidung stützt sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 23. November 2009

Schlagworte

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2009:2008050094.X00

Im RIS seit

22.12.2009

Zuletzt aktualisiert am

19.04.2013

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at