

TE Vwgh Erkenntnis 2010/11/16 2009/05/0232

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.11.2010

Index

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

Norm

BauO Wr §11;
BauO Wr §13;
BauO Wr §59 Abs1;
BauO Wr §66 Abs2;
BauO Wr §76 Abs10;
BauO Wr §9 Abs1;
BauO Wr Art3 Abs2;
BauRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Pallitsch, Dr. Handstanger, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Crnja, über die Beschwerde des X, Rechtsanwalt in Y, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 22. Juni 2009, Zl. BOB-176/09, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. A, 2. B, 3. C, 4. D, 5. E, 6. F, alle in Y), zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Pallitsch, Dr. Handstanger, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Crnja, über die Beschwerde des römisch zehn, Rechtsanwalt in Y, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 22. Juni 2009, Zl. BOB-176/09, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. A, 2. B, 3. C, 4. D, 5. E, 6. F, alle in Y), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Kostenersatzbegehren der mitbeteiligten Parteien wird abgewiesen.

Begründung

Mit dem am 24. Juni 2008 bei der Baubehörde eingelangten Ansuchen um "Umbau und Aufstockung der bestehenden Villa" beantragte die F.P. GmbH als Eigentümerin der Grundstücke Nr. 905/47 und 905/65 der Liegenschaft KG Q, die Erteilung der Baubewilligung für die teilweise Abtragung des Daches beim bestehenden Einfamilienhaus und die Errichtung von Zubauten im Dachgeschossbereich sowie die Errichtung eines zweigeschossigen gartenseitigen Zubaus im Bereich des bestehenden Terrassenvorbaus. Im Inneren des Wohnhauses sollen die innere Erschließung, die Raumeinteilung und die Raumwidmungen sowie die Fenster- und Türöffnungen geändert und ein Aufzugsschacht eingebaut werden. Die bestehende Garage soll aufgelassen werden. Die mitbeteiligten Parteien sind nunmehr Eigentümer der im Bauland-Wohngebiet liegenden Baugrundstücke.

Die zum Bauplatz erklärte Liegenschaft umfasst eine Gesamtfläche von 1.381 m². Die bebaute Fläche dieser Liegenschaft beträgt insgesamt 270,80 m².

Nach dem bestehenden Bebauungsplan ist Bauklasse II mit einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 10,50 m und offene Bauweise angeordnet. Es sind vordere und hintere Fluchtlinien festgelegt. Der höchste Punkt der im Bauland zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht höher als 4,50 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen. Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 der Bauordnung für Wien (in der Folge: BO) 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 Fläche von Gebäuden darf auf dem Bauplatz nicht mehr als 360 m² betragen. Nach dem bestehenden Bebauungsplan ist Bauklasse römisch zwei mit einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 10,50 m und offene Bauweise angeordnet. Es sind vordere und hintere Fluchtlinien festgelegt. Der höchste Punkt der im Bauland zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht höher als 4,50 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen. Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach Paragraph 81, Absatz 2, der Bauordnung für Wien (in der Folge: BO) 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 Fläche von Gebäuden darf auf dem Bauplatz nicht mehr als 360 m² betragen.

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des nördlich an die Baugrundstücke angrenzenden Grundstückes Nr. 905/46. Er wendete gegen das Bauvorhaben ein, dass aus den vorliegenden Plänen nicht ersichtlich sei, wo die Grundgrenze zwischen den Baugrundstücken Nr. 905/47 und 905/65 liege und dadurch nicht die Ausnützbarkeit des Bauplatzes überprüft werden könne. Weiters wendete er Gebäudehöhenüberschreitung ein. Es sei auch nicht ersichtlich, wie sich die Garagenzufahrt auf sein Grundstück auswirke. Die Be- und Entlüftung der Garage sei aus den Einreichplänen nicht ersichtlich. Das gesetzlich vorgeschriebene Maß an Stellplätzen werde deutlich überschritten.

Mit Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den

19. Bezirk vom 29. Jänner 2009 wurde gemäß § 69 BO die Abweichung von den Bebauungsvorschriften dahingehend für zulässig erklärt, dass der höchste Punkt des Daches des Dachgeschosszubaues um 0,72 m höher als 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen darf. 19. Bezirk vom 29. Jänner 2009 wurde gemäß Paragraph 69, BO die Abweichung von den Bebauungsvorschriften dahingehend für zulässig erklärt, dass der höchste Punkt des Daches des Dachgeschosszubaues um 0,72 m höher als 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen darf.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 37, vom 13. Februar 2009 wurde unter Bezugnahme auf die mit Bescheid vom 6. Dezember 2007 bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen und auf Grund der mit Bescheid vom 29. Jänner 2009 erteilten Bewilligung für die Abweichungen von den Bebauungsvorschriften die beantragte Baubewilligung unter Vorschreibung von Nebenbestimmungen erteilt. In der Begründung wurde hiezu ausgeführt, dass die mit 10,50 m höchstzulässige Gebäudehöhe eingehalten werde. Da das vom Bauvorhaben betroffene Gebäude nicht an der Baulinie angebaut sei, sei für die Berechnung der Gebäudehöhe § 81 Abs. 2 BO maßgeblich. Im Beschwerdefall liege die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten mit 723,59 m² klar unter dem Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten, nämlich 75,175 m, und der höchstzulässigen Gebäudehöhe von 10,50 m, das seien 789,34 m². Beim vorliegenden Projekt ergebe sich eine mittlere Gebäudehöhe von 9,62 m. Der oberste Abschluss des Daches dürfe gemäß § 81 Abs. 2 BO keinesfalls höher als 7,50 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimme. Im Beschwerdefall sei die Firsthöhe zwar auf 4,50 m über der ausgeführten Gebäudehöhe beschränkt, dürfe aber auf Grund des Bescheides des Bauausschusses

für den 19. Bezirk vom 29. Jänner 2009 0,72 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen und sei somit zulässig. § 69 BO sei einerseits eine Regelung des Ortsbildes, welche keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte tangiere, andererseits ergebe sich keine Beeinträchtigung der Nachbarrechte daraus, da zwar die 4,50 m über der ausgeführten Gebäudehöhe nicht eingehalten würden, aber 4,50 m über der zulässigen Gebäudehöhe eingehalten wären. Auch liege der höchste Punkt des Daches innerhalb der Dachfläche bzw. den dem Linneplatz zugewandten Frontbereich und ca. 13 m von der Grundgrenze entfernt und könne daher schon aus diesem Grund die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte nicht beeinträchtigen. Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 37, vom 13. Februar 2009 wurde unter Bezugnahme auf die mit Bescheid vom 6. Dezember 2007 bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen und auf Grund der mit Bescheid vom 29. Jänner 2009 erteilten Bewilligung für die Abweichungen von den Bebauungsvorschriften die beantragte Baubewilligung unter Vorschreibung von Nebenbestimmungen erteilt. In der Begründung wurde hiezu ausgeführt, dass die mit 10,50 m höchstzulässige Gebäudehöhe eingehalten werde. Da das vom Bauvorhaben betroffene Gebäude nicht an der Baulinie angebaut sei, sei für die Berechnung der Gebäudehöhe Paragraph 81, Absatz 2, BO maßgeblich. Im Beschwerdefall liege die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten mit 723,59 m² klar unter dem Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten, nämlich 75,175 m, und der höchstzulässigen Gebäudehöhe von 10,50 m, das seien 789,34 m². Beim vorliegenden Projekt ergebe sich eine mittlere Gebäudehöhe von 9,62 m. Der oberste Abschluss des Daches dürfe gemäß Paragraph 81, Absatz 2, BO keinesfalls höher als 7,50 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimme. Im Beschwerdefall sei die Firsthöhe zwar auf 4,50 m über der ausgeführten Gebäudehöhe beschränkt, dürfe aber auf Grund des Bescheides des Bauausschusses für den 19. Bezirk vom 29. Jänner 2009 0,72 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen und sei somit zulässig. Paragraph 69, BO sei einerseits eine Regelung des Ortsbildes, welche keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte tangiere, andererseits ergebe sich keine Beeinträchtigung der Nachbarrechte daraus, da zwar die 4,50 m über der ausgeführten Gebäudehöhe nicht eingehalten würden, aber 4,50 m über der zulässigen Gebäudehöhe eingehalten wären. Auch liege der höchste Punkt des Daches innerhalb der Dachfläche bzw. den dem Linneplatz zugewandten Frontbereich und ca. 13 m von der Grundgrenze entfernt und könne daher schon aus diesem Grund die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte nicht beeinträchtigen.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde die dagegen erhobene Berufung des Beschwerdeführers als unbegründet abgewiesen.

Begründend führte die belangte Behörde aus, dass auf Grund der Regelungen im Bebauungsplan auf dem Bauplatz nicht bebaute jedoch bebaubare Grundflächen gärtnerisch auszugestalten und innerhalb der mit "G" (gärtnerische Ausgestaltung) bezeichneten Grundflächen unterirdische Bauten oder Bauteile mit Ausnahme notwendiger Zu- und Abfahrten nur im Ausmaß von 20 % des Bauplatzes errichtet werden dürften. Die bebaute Fläche von Gebäuden dürfe nicht mehr als 360 m² betragen. Für den Bauplatz sei weiters eine Schutzzone festgelegt. Entlang der beiden Verkehrsflächen sei ein Vorgarten durch Festlegung einer vorderen Baufluchtlinie festgesetzt; der hintere gärtnerisch auszugestaltende Teil des Bauplatzes werde vom bebaubaren Bereich durch hintere Baufluchtlinien abgegrenzt.

Aus den Einreichplänen sei zu entnehmen, dass nach Abtragung des bestehenden Dachstuhls das Kniestockmauerwerk erhöht und ein neues Dach errichtet werden solle, wobei die zuvor vorhandenen Giebel und Dachflächen in ihrer bestehenden Formensprache durch das neue Dach weitgehend aufgenommen werden sollen. In das neue Dach, von außen - etwa durch Geländer - jedoch nicht wahrnehmbar solle eine Dachterrasse über dem Dachgeschoss eingesetzt und es sollen Dachgauben hergestellt werden. Weiters solle im Inneren des vorhandenen Gebäudes ein vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss führender Aufzugsschacht eingebaut, die Raumeinteilung und teilweise auch die Raumwidmung in sämtlichen Geschossen geändert sowie die innere vertikale Erschließung durch Stiegen lagemäßig verändert werden. Im Bereich der bestehenden mit einem Balkon überdachten Terrasse an der Ostfront des Gebäudes solle im Erdgeschoss ein Wintergarten und im ersten Geschoss auf dem darüber liegenden Balkon bzw. der Terrasse ein Badezimmerzubau hergestellt werden.

Aus der vom Planverfasser erstellten Fassadenabwicklung gehe zweifelsfrei hervor, dass das Bauvorhaben die vorgeschriebene Gebäudehöhe einhalte. Die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten betrage 723,29 m² und sei geringer als die Summe der Länge aller Gebäudefronten multipliziert mit der höchstzulässigen Gebäudehöhe, welche 789,34 m² umfasse. Wie aus der Fassadenabwicklung sowie den Einreichplänen ersichtlich sei, werde die zulässige Gebäudehöhe von 10,50 m vermehrt um 1,50 m (Einschränkung des § 81 Abs. 2 BO durch PD 7569) ab einem

Abstand von 3 m zur gemeinsamen Grundgrenze, somit gesamt 12 m - nur auf Einhaltung dieser Höhe habe der Beschwerdeführer einen Rechtsanspruch - an der der Liegenschaft des Beschwerdeführers zugewandten Nordfront nicht überschritten, da die Nordfront an ihrer Ostecke eine maximale Höhe von 11,25 m erreiche. Der Abstand des Gebäudes zur nördlichen Bauplatzgrenze betrage grundsätzlich 4,75 m, nur in einem ebenerdig vorspringenden Teilbereich der Nordfront 3,75 m; es werde somit ein weit größerer Abstand zur nördlichen Grundgrenze als erforderlich eingehalten. Aus der vom Planverfasser erstellten Fassadenabwicklung gehe zweifelsfrei hervor, dass das Bauvorhaben die vorgeschriebene Gebäudehöhe einhalte. Die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten betrage 723,29 m² und sei geringer als die Summe der Länge aller Gebäudefronten multipliziert mit der höchstzulässigen Gebäudehöhe, welche 789,34 m² umfasse. Wie aus der Fassadenabwicklung sowie den Einreichplänen ersichtlich sei, werde die zulässige Gebäudehöhe von 10,50 m vermehrt um 1,50 m (Einschränkung des Paragraph 81, Absatz 2, BO durch PD 7569) ab einem Abstand von 3 m zur gemeinsamen Grundgrenze, somit gesamt 12 m - nur auf Einhaltung dieser Höhe habe der Beschwerdeführer einen Rechtsanspruch - an der der Liegenschaft des Beschwerdeführers zugewandten Nordfront nicht überschritten, da die Nordfront an ihrer Ostecke eine maximale Höhe von 11,25 m erreiche. Der Abstand des Gebäudes zur nördlichen Bauplatzgrenze betrage grundsätzlich 4,75 m, nur in einem ebenerdig vorspringenden Teilbereich der Nordfront 3,75 m; es werde somit ein weit größerer Abstand zur nördlichen Grundgrenze als erforderlich eingehalten.

Durch die projektierte maximale Höhe des Daches von 5,22 m werde zwar von den Bebauungsvorschriften abgewichen, weshalb eine Bewilligung einer unwesentlichen Abweichung von den Bebauungsvorschriften gemäß § 69 Abs. 1 BO erforderlich gewesen sei. Eine Beeinträchtigung der Nachbarrechte bezüglich der Gebäudehöhe bzw. des gemäß Punkt 9.1.2 der OIB-Richtlinie 3 zu gewährleistenden Lichteinfalles erfolge durch die Genehmigung der Überschreitung der zulässigen Höhe des Daches von 4,50 m über der ausgeführten Gebäudehöhe um 0,72 m nicht. Eine Beeinträchtigung des Beschwerdeführers sei auch deshalb nicht möglich, da seiner Liegenschaft eine Traufenfront zugekehrt sei und demgemäß die Dachüberhöhung von seinem Grundstück weiter abrücke und außerdem die maximal zulässige Gesamthöhe von 16,50 m (Gebäudehöhe 12 m + Dachhöhe 4,50 m) durch das bezug habende Bauvorhaben nicht erreicht werde (maximale Gebäudehöhe hier 11,25 m + zulässige Dachhöhe 4,50 m + Dachüberhöhung 0,72 m = 16,42 m). Da durch diese Abweichung von den Bebauungsvorschriften auch keine Überschreitung der bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entstehenden Immissionen zu erwarten sei und die beabsichtigte Flächennutzung sowie die Aufschließung nicht grundlegend anders würden, lägen sämtliche für die Gewährung der erforderlichen Ausnahmegewilligung nach § 69 Abs. 2 BO vorgesehenen Voraussetzungen vor, zumal von den Bebauungsvorschriften maßgebende Gründe nicht entgegenstünden und angesichts des zahlenmäßigen Ausmaßes der Überschreitung jedenfalls nur von einer unwesentlichen Abweichung ausgegangen werden könne. Durch die projektierte maximale Höhe des Daches von 5,22 m werde zwar von den Bebauungsvorschriften abgewichen, weshalb eine Bewilligung einer unwesentlichen Abweichung von den Bebauungsvorschriften gemäß Paragraph 69, Absatz eins, BO erforderlich gewesen sei. Eine Beeinträchtigung der Nachbarrechte bezüglich der Gebäudehöhe bzw. des gemäß Punkt 9.1.2 der OIB-Richtlinie 3 zu gewährleistenden Lichteinfalles erfolge durch die Genehmigung der Überschreitung der zulässigen Höhe des Daches von 4,50 m über der ausgeführten Gebäudehöhe um 0,72 m nicht. Eine Beeinträchtigung des Beschwerdeführers sei auch deshalb nicht möglich, da seiner Liegenschaft eine Traufenfront zugekehrt sei und demgemäß die Dachüberhöhung von seinem Grundstück weiter abrücke und außerdem die maximal zulässige Gesamthöhe von 16,50 m (Gebäudehöhe 12 m + Dachhöhe 4,50 m) durch das bezug habende Bauvorhaben nicht erreicht werde (maximale Gebäudehöhe hier 11,25 m + zulässige Dachhöhe 4,50 m + Dachüberhöhung 0,72 m = 16,42 m). Da durch diese Abweichung von den Bebauungsvorschriften auch keine Überschreitung der bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entstehenden Immissionen zu erwarten sei und die beabsichtigte Flächennutzung sowie die Aufschließung nicht grundlegend anders würden, lägen sämtliche für die Gewährung der erforderlichen Ausnahmegewilligung nach Paragraph 69, Absatz 2, BO vorgesehenen Voraussetzungen vor, zumal von den Bebauungsvorschriften maßgebende Gründe nicht entgegenstünden und angesichts des zahlenmäßigen Ausmaßes der Überschreitung jedenfalls nur von einer unwesentlichen Abweichung ausgegangen werden könne.

Festzuhalten sei, dass die betreffende Bebauungsbestimmung über die Ausgestaltung der Dächer stadtgestalterischen Gründen diene. Ein Vorbringen bezüglich der Unzulässigkeit der Überschreitung auf Grund einer Genehmigung gemäß § 69 BO stelle eine Einwendung bezüglich der in § 85 BO geregelten Form und Gestaltung des Bauvorhabens dar und sei in der in § 134a Abs. 1 BO abschließenden Aufzählung der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte nicht

enthalten. Festzuhalten sei, dass die betreffende Bebauungsbestimmung über die Ausgestaltung der Dächer stadtgestalterischen Gründen diene. Ein Vorbringen bezüglich der Unzulässigkeit der Überschreitung auf Grund einer Genehmigung gemäß Paragraph 69, BO stelle eine Einwendung bezüglich der in Paragraph 85, BO geregelten Form und Gestaltung des Bauvorhabens dar und sei in der in Paragraph 134 a, Absatz eins, BO abschließenden Aufzählung der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte nicht enthalten.

Auch die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes werde nicht überschritten, da das Bauvorhaben im Wesentlichen ein Dachgeschosszubau sei und somit nur eine Vergrößerung in vertikaler Richtung darstelle. Der die Terrasse überdeckende bestehende Balkon sei auf Grund seiner Länge von mehr als einem Drittel der Gebäudefront sowie einer Tiefe von 2,40 m bereits der vorhandenen bebauten Fläche zuzurechnen. Daraus ergebe sich, dass durch den Einbau des Wintergartens auf der bestehenden Terrasse im Erdgeschoss unter dem Balkon und dem darüber auf dem Balkon liegenden Badezimmerzubau keine neue Fläche verbaut werde. Hinsichtlich des Abstandes des neuen Gebäudeteiles sei darauf hinzuweisen, dass dieser nicht an einer der Liegenschaft des Beschwerdeführers zugekehrten Front errichtet werden solle und der Beschwerdeführer mit seinem Vorbringen, dass dieser Bauwerksteil zu nahe an Grundgrenzen heranrücken würde, kein ihm zustehendes Recht geltend mache.

Ein vom Beschwerdeführer angesprochener Neubau, der auf demselben Bauplatz ausgeführt werden solle, sei nicht Gegenstand des hier zu beurteilenden Verfahrens. Ebenso sei die Garagenzufahrt nicht Gegenstand des vorliegenden Bauvorhabens. Es könne die Behauptung des Beschwerdeführers aus dem Bauakt nicht nachvollzogen werden, dass die verbesserten Pläne erst nach der Verständigung des Beschwerdeführers durch die Baubehörde erster Instanz vom 16. Dezember 2008 von der Projektsänderung vorgelegen seien. Der Bauwerber habe das Recht, im laufenden Verfahren vor der Behörde erster Instanz das Bauvorhaben abzuändern, um erforderlichenfalls dessen Genehmigungsfähigkeit herzustellen. Im vorliegenden Fall sei die Identität des von der Baubehörde erster Instanz bewilligten Bauvorhabens mit dem ursprünglich eingereichten Bauvorhaben eindeutig gegeben. Dies sei aus den Einreichplänen, die in der mündlichen Bauverhandlung aufgelegt seien und im Akt einliegen, im Vergleich mit den bewilligten Einreichplänen ersichtlich.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die Beschwerde. Der Beschwerdeführer macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

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

Die mitbeteiligten Parteien, die nunmehrigen Eigentümer der Baugrundstücke, erstatteten ebenfalls eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Unter dem Gesichtspunkt einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes führt der Beschwerdeführer aus, es gebe einen weiteren Einreichplan betreffend die Errichtung eines neuen Gebäudes auf dem zweiten Grundstück der gegenständlichen Liegenschaft. Auf diesem Grundstück solle auch eine Garage mit einer Zufahrt errichtet werden. Diese Zufahrt solle auf dem Grundstück des bestehenden Hauses und zwar an der Nordseite unmittelbar anschließend an das bestehende Haus errichtet werden. Der angefochtene Bescheid sei allein deshalb rechtswidrig, weil ein unmittelbar körperlicher Zusammenhang zwischen dem gegenständlichen und diesem weiteren Bauvorhaben, über welches die Baubehörde erster Instanz auch eine Bauverhandlung abgeführt habe, gegeben sei. Es könnte nun über den im zweiten Bauverfahren gegenständlichen Neubau entschieden werden, wobei allerdings gravierende Eingriffe auf dem Grundstück des alten Gebäudes durch die Garagenabfahrt erfolgen würden. Dies hätte zur Folge, dass die erfolgte Beurteilung der zulässigen Bauhöhe falsch wäre, weil für den Beschwerdeführer wahrnehmbar und störend vom Fuß der Garagenabfahrt bis zum First eine durchgehende Gebäudehöhe vorhanden wäre, die die zulässige Bauhöhe weitaus übersteige.

Mit diesem Vorbringen entfernt sich der Beschwerdeführer vom Gegenstand der in Beschwerde gezogenen Baubewilligung.

Bei einem Baubewilligungsverfahren handelt es sich um ein Projektgenehmigungsverfahren, bei dem die Zulässigkeit des Bauvorhabens auf Grund der eingereichten Pläne zu beurteilen ist. Gegenstand des Verfahrens ist das in den Einreichplänen und sonstigen Unterlagen dargestellte Projekt. Die Behörde hat daher lediglich die Zulässigkeit des planmäßig belegten Vorhabens zu überprüfen (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 30. Jänner 2007, Zl. 2004/05/0191).

Daran ändert es grundsätzlich nichts, wenn es auch noch andere Bauvorhaben auf dem betreffenden Bauplatz gibt. Bei einem Baubewilligungsverfahren handelt es sich um ein Projektgenehmigungsverfahren, bei dem die Zulässigkeit des Bauvorhabens auf Grund der eingereichten Pläne zu beurteilen ist. Gegenstand des Verfahrens ist das in den Einreichplänen und sonstigen Unterlagen dargestellte Projekt. Die Behörde hat daher lediglich die Zulässigkeit des planmäßig belegten Vorhabens zu überprüfen (vergleiche, hierzu das hg. Erkenntnis vom 30. Jänner 2007, ZI. 2004/05/0191). Daran ändert es grundsätzlich nichts, wenn es auch noch andere Bauvorhaben auf dem betreffenden Bauplatz gibt.

Nach Ansicht des Beschwerdeführers sei anhand der vorhandenen Einreichpläne eine Überprüfung der Bebauungsdichte nicht möglich. Tatsächlich enthielten die eingereichten Pläne keinerlei erkennbare Grundstücksgrenzen, weshalb die Überprüfung der zulässigen Baudichte nicht möglich sei. Insoweit die Berufungsbehörde von einem einheitlichen Bauplatz ausgehe, widerspreche dies § 9 und § 13 BO, weil es sich um zwei verschiedene Einlagezahlen handle, also zwei unterschiedliche Liegenschaften. Nach Ansicht des Beschwerdeführers sei anhand der vorhandenen Einreichpläne eine Überprüfung der Bebauungsdichte nicht möglich. Tatsächlich enthielten die eingereichten Pläne keinerlei erkennbare Grundstücksgrenzen, weshalb die Überprüfung der zulässigen Baudichte nicht möglich sei. Insoweit die Berufungsbehörde von einem einheitlichen Bauplatz ausgehe, widerspreche dies Paragraph 9 und Paragraph 13, BO, weil es sich um zwei verschiedene Einlagezahlen handle, also zwei unterschiedliche Liegenschaften.

Der Nachbar hat gemäß § 134a Abs. 1 lit. c BO ein subjektivöffentliches Recht auf Einhaltung der Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten. Als Bezugsgröße für das Ausmaß der Bebauung bzw. der Bebauungsbeschränkungen ist der Bauplatz festgelegt (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 14. November 2006, ZI. 2005/05/0078, und vom 29. April 1997, ZI. 96/05/0085). Dem Bauwerber steht es aber frei, während der Gültigkeit der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen bzw. der Bestätigung deren weiterer Gültigkeit für denselben Bauplatz mehrere Projekte einzureichen. (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 19. Dezember 1995, ZI. 95/05/0221, und vom 9. November 2004, ZI. 2003/05/0143). Als Bauplätze sind solche Grundflächen anzusehen, welche nach den bisherigen gesetzlichen Bestimmungen oder nach den Bestimmungen der geltenden BO zum Bauplatz erklärt worden sind (vgl. das hg. Erkenntnis vom 30. Jänner 1990, ZI. 89/05/0172). Der sachenrechtliche Begriff "Liegenschaft" muss nicht mit dem baurechtlichen Begriff "Bauplatz" übereinstimmen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 10. Oktober 1989, ZI. 89/05/0032). Der Nachbar hat gemäß Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera c, BO ein subjektivöffentliches Recht auf Einhaltung der Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten. Als Bezugsgröße für das Ausmaß der Bebauung bzw. der Bebauungsbeschränkungen ist der Bauplatz festgelegt (vergleiche, die hg. Erkenntnisse vom 14. November 2006, ZI. 2005/05/0078, und vom 29. April 1997, ZI. 96/05/0085). Dem Bauwerber steht es aber frei, während der Gültigkeit der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen bzw. der Bestätigung deren weiterer Gültigkeit für denselben Bauplatz mehrere Projekte einzureichen. (vergleiche, die hg. Erkenntnisse vom 19. Dezember 1995, ZI. 95/05/0221, und vom 9. November 2004, ZI. 2003/05/0143). Als Bauplätze sind solche Grundflächen anzusehen, welche nach den bisherigen gesetzlichen Bestimmungen oder nach den Bestimmungen der geltenden BO zum Bauplatz erklärt worden sind (vergleiche, das hg. Erkenntnis vom 30. Jänner 1990, ZI. 89/05/0172). Der sachenrechtliche Begriff "Liegenschaft" muss nicht mit dem baurechtlichen Begriff "Bauplatz" übereinstimmen (vergleiche, das hg. Erkenntnis vom 10. Oktober 1989, ZI. 89/05/0032).

Der Beschwerdeführer bestreitet nicht, dass die beiden in der Liegenschaft EZ. 1419 Grundbuch 01508 Oberdöbling eingetragenen Baugrundstücke Nr. 905/47 und Nr. 905/65 ein Bauplatz im Sinne der BO sind und dass die Gesamtfläche - wie in den Einreichplänen und dem Grundbuchsauszug ausgewiesen - des Bauplatzes 1.381 m² und dessen gesamte bebaute Fläche 270,80 m² beträgt. Die hier maßgeblichen Anordnungen betreffend die flächenmäßige Ausnutzung des Bauplatzes werden im Beschwerdefall eingehalten. Ob die Grenzen zwischen den beiden Baugrundstücken nachvollziehbar sind, ist im Hinblick auf das Nachbarrecht gemäß § 134a Abs. 1 lit. c BO nicht von Bedeutung. Der Beschwerdeführer bestreitet nicht, dass die beiden in der Liegenschaft EZ. 1419 Grundbuch 01508 Oberdöbling eingetragenen Baugrundstücke Nr. 905/47 und Nr. 905/65 ein Bauplatz im Sinne der BO sind und dass die Gesamtfläche - wie in den Einreichplänen und dem Grundbuchsauszug ausgewiesen - des Bauplatzes 1.381 m² und dessen gesamte bebaute Fläche 270,80 m² beträgt. Die hier maßgeblichen Anordnungen betreffend die

flächenmäßige Ausnützung des Bauplatzes werden im Beschwerdefall eingehalten. Ob die Grenzen zwischen den beiden Baugrundstücken nachvollziehbar sind, ist im Hinblick auf das Nachbarrecht gemäß Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera c, BO nicht von Bedeutung.

Unter dem Gesichtspunkt einer Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften führt der Beschwerdeführer aus, in der Verständigung vom 16. Dezember 2008 sei er dahingehend informiert worden, dass die aufliegenden Pläne lediglich geringfügig, und zwar hinsichtlich des Aufzugsschachtes geändert worden seien. Erst am 19. Dezember 2008, also drei Tage danach, seien neue Pläne, die nunmehr bewilligt worden seien, eingereicht worden. Von diesen Plänen sei der Beschwerdeführer nicht verständigt worden, weshalb er auch keine Akteneinsicht habe nehmen können; er sei daher in seinem Recht auf Parteiengehör verletzt worden. Es leide der Bescheid der Behörde erster Instanz durch die Verletzung des Parteiengehörs an einem erheblichen Mangel, weil dem Beschwerdeführer die Möglichkeit genommen worden sei, auf entgegen der Mitteilung der Behörde vorhandene gravierende Änderungen in den Einreichplänen einzugehen. Die von der belangten Behörde geäußerte Ansicht, Verfahrensmängel erster Instanz würden durch die Möglichkeit der Akteneinsicht im Berufungsverfahren geheilt, sei absurd und widerspreche dem Normzweck der allgemeinen Verwaltungsgesetze sowie auch der Wiener Bauordnung.

Selbst wenn die Behauptung des Beschwerdeführers zutreffen sollte, dass ihn die Baubehörde erster Instanz nicht von der Vorlage geänderter Einreichpläne informiert hätte, wäre dieser der Behörde erster Instanz unterlaufene Verfahrensmangel nicht der Berufsbehörde anzulasten. Auch ein Mangel hinreichenden Parteiengehörs im Verfahren erster Instanz wird durch die Möglichkeit, den Standpunkt im Berufungsverfahren auszuführen, geheilt (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 7. Juli 2009, Zl. 2009/18/0198). Wie schon dem Berufungsvorbringen zu entnehmen ist, hatte der Beschwerdeführer im Berufungsverfahren ausreichend Kenntnis von den der Baubewilligung zu Grunde liegenden Beweisergebnissen, insbesondere den maßgeblichen Einreichplänen. Dass es sich bei der vorgenommenen Projektsänderung um eine zulässige Änderung des Vorhabens im Sinne des § 13 Abs. 8 AVG gehandelt hat, wurde von der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid in rechtlich einwandfreier Weise begründet dargelegt. Selbst wenn die Behauptung des Beschwerdeführers zutreffen sollte, dass ihn die Baubehörde erster Instanz nicht von der Vorlage geänderter Einreichpläne informiert hätte, wäre dieser der Behörde erster Instanz unterlaufene Verfahrensmangel nicht der Berufsbehörde anzulasten. Auch ein Mangel hinreichenden Parteiengehörs im Verfahren erster Instanz wird durch die Möglichkeit, den Standpunkt im Berufungsverfahren auszuführen, geheilt vergleiche , hierzu das hg. Erkenntnis vom 7. Juli 2009, Zl. 2009/18/0198). Wie schon dem Berufungsvorbringen zu entnehmen ist, hatte der Beschwerdeführer im Berufungsverfahren ausreichend Kenntnis von den der Baubewilligung zu Grunde liegenden Beweisergebnissen, insbesondere den maßgeblichen Einreichplänen. Dass es sich bei der vorgenommenen Projektsänderung um eine zulässige Änderung des Vorhabens im Sinne des Paragraph 13, Absatz 8, AVG gehandelt hat, wurde von der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid in rechtlich einwandfreier Weise begründet dargelegt.

Der Beschwerdeführer vermochte daher eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides, der ja nur das hier gegenständliche Projekt betrifft, nicht aufzuzeigen. Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen. Der Beschwerdeführer vermochte daher eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides, der ja nur das hier gegenständliche Projekt betrifft, nicht aufzuzeigen. 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. Den mitbeteiligten Parteien gebührt kein Ersatz des begehrten Schriftsatzaufwandes, da sie durch keinen Rechtsanwalt vertreten sind. Die Kostenentscheidung stützt sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,. Den mitbeteiligten Parteien gebührt kein Ersatz des begehrten Schriftsatzaufwandes, da sie durch keinen Rechtsanwalt vertreten sind.

Wien, am 16. November 2010

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2010:2009050232.X00

Im RIS seit

08.12.2010

Zuletzt aktualisiert am

02.01.2011

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at