

TE Vwgh Erkenntnis 2006/11/14 2005/05/0078

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 14.11.2006

Index

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

Norm

BauO Wr §60 Abs1 lit a;
BauO Wr §76 Abs10;
BauO Wr §82 Abs1;
BauO Wr §82 Abs2;
BauRallg;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Fritz, über die Beschwerde der Mag. Isabelle Köhler in Wien, vertreten durch Dr. Johann W. Kazda, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Esslinggasse 2/1, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 14. Dezember 2004, Zl. BOB - 249/04, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: Ing. Wolfdieter Jarisch in Wien, vertreten durch Hule, Bachmayr-Heyda, Nordberg, Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Franz-Josefs-Kai 47), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird, soweit mit ihm eine Abweichung von dem mit Bescheid vom 4. Oktober 1999, Zl. MA 37/12 - Kaulbachstraße 27/2680/99, bewilligten Bauvorhaben bewilligt worden ist (Spruchpunkt I), wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben. Im Übrigen wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen. Der angefochtene Bescheid wird, soweit mit ihm eine Abweichung von dem mit Bescheid vom 4. Oktober 1999, Zl. MA 37/12 - Kaulbachstraße 27/2680/99, bewilligten Bauvorhaben bewilligt worden ist (Spruchpunkt römisch eins), wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben. Im Übrigen wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

Die Bundeshauptstadt Wien hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von 1.171,20 Euro binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Am 19. Juni 2001 beantragte der mitbeteiligte Bauwerber die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines Schwimmbeckens, einer Terrasse und einer Stützmauer sowie für den Umbau eines Gartenhauses auf einer näher bezeichneten Liegenschaft.

Laut den mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 30. August 2001 bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen gelten für das gegenständliche Baugrundstück die Widmung "Wohngebiet", die Bauklasse I und die offene Bauweise und als besondere Bebauungsbeschränkung u.a., dass die bebaute Fläche maximal 20 % betragen darf. Laut den mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 30. August 2001 bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen gelten für das gegenständliche Baugrundstück die Widmung "Wohngebiet", die Bauklasse römisch eins und die offene Bauweise und als besondere Bebauungsbeschränkung u.a., dass die bebaute Fläche maximal 20 % betragen darf.

In der am 7. November 2001 durchgeführten mündlichen Verhandlung sprach sich die Beschwerdeführerin als Eigentümerin einer dem Baugrundstück unmittelbar benachbarten Liegenschaft gegen die Erteilung der Baubewilligung aus. Unter anderem wurde vorgebracht, dass die nach den Bebauungsbestimmungen maximal zulässige Bebauungsdichte überschritten werde.

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2001 wurden geänderte Baupläne vom 19. Dezember 2001 vorgelegt, wonach nunmehr die Erteilung der Bewilligung für die Errichtung eines Flugdaches mit Dachterrasse, von Stützmauern und für Geländeänderungen sowie für die Änderung eines Erkers des Hauptgebäudes beantragt wurde. Eingezeichnet in den Plänen war auch ein Schwimmbecken.

In einer am 16. Jänner 2004 durchgeführten mündlichen Verhandlung wurde der Beschwerdeführerin die Möglichkeit eingeräumt, in die geänderten Pläne Einsicht und dazu Stellung zu nehmen.

Mit Schreiben vom 13. Februar 2004 beantragte die Beschwerdeführerin die Versagung der Baubewilligung für das geänderte Projekt. Eingewendet wurde im Wesentlichen, dass die Pläne in näher genannten Punkten den bereits vorhandenen Baubestand nicht richtig wiedergäben, mangelhaft kotiert seien, eine nicht nachvollziehbare Flächenberechnung enthielten und dass die Nutzung des Flugdaches als Dachterrasse unzulässig sei.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 26. März 2004 wurde der mitbeteiligten Partei unter Spruchpunkt I. gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien (BO) in Abweichung von dem mit Bescheid vom 4. Oktober 1999, Zl. MA 37/12 - Kaulbachstraße 27/2680/99, bewilligten Bauvorhaben die Bewilligung für die Abänderung der Fensterkonstruktion eines Erkers erteilt. Gleichzeitig wurde unter Spruchpunkt II. gemäß § 70 BO folgende Bauführung bewilligt: Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 26. März 2004 wurde der mitbeteiligten Partei unter Spruchpunkt römisch eins. gemäß Paragraphen 70, und 73 der Bauordnung für Wien (BO) in Abweichung von dem mit Bescheid vom 4. Oktober 1999, Zl. MA 37/12 - Kaulbachstraße 27/2680/99, bewilligten Bauvorhaben die Bewilligung für die Abänderung der Fensterkonstruktion eines Erkers erteilt. Gleichzeitig wurde unter Spruchpunkt römisch zwei. gemäß Paragraph 70, BO folgende Bauführung bewilligt:

"Im rechten, hinteren Grundstücksteil wird ein Flugdach errichtet. Die Oberfläche des Flugdaches wird als Dachterrasse genutzt. An der rechten Grundgrenze wird eine Stützmauer errichtet und das Geländeniveau teilweise verändert."

In der dagegen erhobenen Berufung führte die Beschwerdeführerin im Wesentlichen aus, dass die im Verfahren erster Instanz vorgebrachten Einwendungen "wiederholt" würden und dass die maximal bebaubare Fläche durch die Dachterrasse und das Schwimmbecken überschritten werde.

Mit Schreiben vom 20. August 2004 teilte die Magistratsabteilung 37 der belangten Behörde mit, dass die bebaute Fläche des Altbestandes (Bestandsgebäude) 182,46 m² betrage. Die bebaute Fläche des später bewilligten Zubaus betrage 64,44 m². Die bebaute Fläche des bestehenden Gartenhauses belaufe sich auf 9,00 m² und jene des antragsgegenständlichen Flugdaches auf 39,72 m². Das Schwimmbecken sei auf die bebaubare Fläche nicht anzurechnen, weil es kein Gebäude darstelle. Der teilweise oberirdische Technikraum des Schwimmbeckens habe eine bebaute Fläche von 4,71 m². Aus der Aufstellung gehe hervor, dass die bebaute Fläche insgesamt 300,33 m² betrage.

Davon entfielen 246,90 m² auf das Hauptgebäude (Altbestand und Zubau) und 53,43 m² auf Nebengebäude (Gartenhaus, Technikraum und Flugdach).

Mit Schreiben vom 21. September 2004 nahm die Beschwerdeführerin dazu Stellung und führte im Wesentlichen aus, dass aufgrund der Bebauungsbestimmungen eine bebaubare Fläche von maximal 20 % vorgesehen sei. Diese maximal bebaubare Fläche werde schon alleine durch den Zubau zum Hauptgebäude überschritten. Die Stellungnahme der Magistratsabteilung 37 bestätige die Richtigkeit des Berufungsvorbringens.

Mit Schreiben vom 12. Oktober 2004 änderte der mitbeteiligte Bauwerber das gegenständliche Projekt dahingehend ab, dass auf die Ausgestaltung des Flugdaches als Dachterrasse verzichtet wurde.

Die belangte Behörde gab der Berufung mit dem angefochtenen Bescheid keine Folge und bestätigte den erstinstanzlichen Bescheid mit der Maßgabe, dass im Spruchpunkt II. der Satz "Die Oberfläche des Flugdaches wird als Dachterrasse genutzt" zu entfallen habe. Begründend wurde im Wesentlichen dargelegt, dass das Schwimmbecken nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens sei. Dieses sei vielmehr als Bestand grau in den Plänen dargestellt. Auf die Frage, ob das Schwimmbecken als Nebengebäude zu qualifizieren sei, sei daher nicht näher einzugehen. Die Bauplatzfläche betrage laut Urkundsplan 1.079,00 m². Nach der Berechnung der Magistratsabteilung 37 vom 20. August 2004 belaufe sich die durch Nebengebäude und das antragsgegenständliche Flugdach bebaute Fläche auf insgesamt 53,43 m². Der Bestimmung des § 82 Abs. 2 BO sei daher Rechnung getragen, weil die mit Nebengebäuden bebaute Fläche nicht mehr als ein Zehntel der Bauplatzfläche betrage. Auf der gegenständlichen Liegenschaft sollen insgesamt 300,33 m² - also bei weitem weniger als das nach § 76 Abs. 10 BO zulässige Drittel des Bauplatzes - verbaut werden. Wenn die Berufungswerberin darauf verweise, dass nach den geltenden Bebauungsbestimmungen die maximal bebaubare Fläche 20 % betrage, sei festzuhalten, dass es sich hierbei um eine durch den Bebauungsplan beschränkte bebaubare Fläche handle. Auf eine solche seien aber Nebengebäude sowie Flugdächer jeder Größe nicht anzurechnen. Die belangte Behörde gab der Berufung mit dem angefochtenen Bescheid keine Folge und bestätigte den erstinstanzlichen Bescheid mit der Maßgabe, dass im Spruchpunkt römisch zwei. der Satz "Die Oberfläche des Flugdaches wird als Dachterrasse genutzt" zu entfallen habe. Begründend wurde im Wesentlichen dargelegt, dass das Schwimmbecken nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens sei. Dieses sei vielmehr als Bestand grau in den Plänen dargestellt. Auf die Frage, ob das Schwimmbecken als Nebengebäude zu qualifizieren sei, sei daher nicht näher einzugehen. Die Bauplatzfläche betrage laut Urkundsplan 1.079,00 m². Nach der Berechnung der Magistratsabteilung 37 vom 20. August 2004 belaufe sich die durch Nebengebäude und das antragsgegenständliche Flugdach bebaute Fläche auf insgesamt 53,43 m². Der Bestimmung des Paragraph 82, Absatz 2, BO sei daher Rechnung getragen, weil die mit Nebengebäuden bebaute Fläche nicht mehr als ein Zehntel der Bauplatzfläche betrage. Auf der gegenständlichen Liegenschaft sollen insgesamt 300,33 m² - also bei weitem weniger als das nach Paragraph 76, Absatz 10, BO zulässige Drittel des Bauplatzes - verbaut werden. Wenn die Berufungswerberin darauf verweise, dass nach den geltenden Bebauungsbestimmungen die maximal bebaubare Fläche 20 % betrage, sei festzuhalten, dass es sich hierbei um eine durch den Bebauungsplan beschränkte bebaubare Fläche handle. Auf eine solche seien aber Nebengebäude sowie Flugdächer jeder Größe nicht anzurechnen.

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

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführerin bringt im Wesentlichen vor, schon durch den mit Bescheid vom 4. Oktober 1999 bewilligten Zubau sei die maximal bebaubare Fläche von 20 % überschritten worden, sodass nunmehr keine Abweichung für diesen Zubau hätte bewilligt werden dürfen. Die belangte Behörde sei aber auch sonst zu Unrecht davon ausgegangen, dass im vorliegenden Fall die durch den Bebauungsplan erfolgte Beschränkung der bebaubaren Fläche irrelevant sei. Sie übersehe, dass sich die gesetzliche Beschränkung der maximal zulässig bebaubaren Fläche nicht aus § 76 BO, sondern aus den Bebauungsbestimmungen ergebe. Die Baubehörde habe schon zu Unrecht mit Bescheid vom 4. Oktober 1999 die Baubewilligung für bauliche Maßnahmen und die Errichtung von Zubauten erteilt, da sie es verabsäumt habe, vom Bauwerber eine Flächenaufstellung zu verlangen, weshalb sie in Unkenntnis der Überschreitung der zulässigen bebaubaren Fläche durch das Bauvorhaben stattgebend entschieden habe. Nach den

Bebauungsbestimmungen betrage die bebaubare Fläche maximal 20 %. Die BO normiere, dass auf die durch den Bebauungsplan beschränkte bebaubare Fläche Nebengebäude und Flugdächer nicht anzurechnen seien. Hierbei gehe der Gesetzgeber aber davon aus, dass die tatsächlich bebaute Fläche nicht mehr als 20 % betrage. Im gegenständlichen Fall sei daher bei der Überprüfung der Frage, ob die maximal bebaubare Fläche überschritten worden sei, jedenfalls auch zu berücksichtigen, dass der Bauwerber die nach dem Bebauungsplan maximal bebaubare Fläche bereits überschritten habe. Ferner dürfe die Summe der Flächen aller (der bestehenden und der geplanten) Nebengebäude 100,00 m² oder 10 % des Bauplatzes nicht überschreiten. Das Schwimmbecken sei als Nebengebäude zu betrachten. Die Beschwerdeführerin legt ferner dar, dass durch das Schwimmbecken und die anderen Nebengebäude die vorgesehene Bebauungsbeschränkung überschritten werde. Schließlich wird vorgebracht, dass im Berufungsverfahren ein neuer Einreichplan vorgelegt worden sei, in dem auf die Ausgestaltung des Flugdaches als Dachterrasse verzichtet worden sei. Die belangte Behörde habe es unterlassen, die Beschwerdeführerin über diesen Planwechsel zu informieren und ihr Gelegenheit zur Akteneinsicht und Stellungnahme zu geben. Die Beschwerdeführerin bringt im Wesentlichen vor, schon durch den mit Bescheid vom 4. Oktober 1999 bewilligten Zubau sei die maximal bebaubare Fläche von 20 % überschritten worden, sodass nunmehr keine Abweichung für diesen Zubau hätte bewilligt werden dürfen. Die belangte Behörde sei aber auch sonst zu Unrecht davon ausgegangen, dass im vorliegenden Fall die durch den Bebauungsplan erfolgte Beschränkung der bebaubaren Fläche irrelevant sei. Sie übersehe, dass sich die gesetzliche Beschränkung der maximal zulässig bebaubaren Fläche nicht aus Paragraph 76, BO, sondern aus den Bebauungsbestimmungen ergebe. Die Baubehörde habe schon zu Unrecht mit Bescheid vom 4. Oktober 1999 die Baubewilligung für bauliche Maßnahmen und die Errichtung von Zubauten erteilt, da sie es verabsäumt habe, vom Bauwerber eine Flächenaufstellung zu verlangen, weshalb sie in Unkenntnis der Überschreitung der zulässigen bebaubaren Fläche durch das Bauvorhaben stattgebend entschieden habe. Nach den Bebauungsbestimmungen betrage die bebaubare Fläche maximal 20 %. Die BO normiere, dass auf die durch den Bebauungsplan beschränkte bebaubare Fläche Nebengebäude und Flugdächer nicht anzurechnen seien. Hierbei gehe der Gesetzgeber aber davon aus, dass die tatsächlich bebaute Fläche nicht mehr als 20 % betrage. Im gegenständlichen Fall sei daher bei der Überprüfung der Frage, ob die maximal bebaubare Fläche überschritten worden sei, jedenfalls auch zu berücksichtigen, dass der Bauwerber die nach dem Bebauungsplan maximal bebaubare Fläche bereits überschritten habe. Ferner dürfe die Summe der Flächen aller (der bestehenden und der geplanten) Nebengebäude 100,00 m² oder 10 % des Bauplatzes nicht überschreiten. Das Schwimmbecken sei als Nebengebäude zu betrachten. Die Beschwerdeführerin legt ferner dar, dass durch das Schwimmbecken und die anderen Nebengebäude die vorgesehene Bebauungsbeschränkung überschritten werde. Schließlich wird vorgebracht, dass im Berufungsverfahren ein neuer Einreichplan vorgelegt worden sei, in dem auf die Ausgestaltung des Flugdaches als Dachterrasse verzichtet worden sei. Die belangte Behörde habe es unterlassen, die Beschwerdeführerin über diesen Planwechsel zu informieren und ihr Gelegenheit zur Akteneinsicht und Stellungnahme zu geben.

Die hier maßgebenden Bestimmungen der BO lauten auszugsweise:

"Inhalt der Bebauungspläne

§ 5. Paragraph 5,

...

1. (4) Absatz 4, Über die Festsetzungen nach Abs. 2 und 3 hinaus können die Bebauungspläne zusätzlich enthalten: Über die Festsetzungen nach Absatz 2 und 3 hinaus können die Bebauungspläne zusätzlich enthalten:

...

d) Bestimmungen über die flächenmäßige beziehungsweise volumenbezogene Ausnützbarkeit der Bauplätze und der Baulose oder von Teilen davon;

...

Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen

§ 9. (1) Paragraph 9, (1)

Die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen ist in folgenden Fällen zu beantragen:

a) Für jeden Neu-, Zu- oder Umbau, gleichgültig, ob der Bau unmittelbar an der Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder an der Baufluchtlinie errichtet wird oder nicht, sowie bei Herstellung einer fundierten Einfriedung im Bereich einer Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder Grenzfluchtlinie;

...

Rechtliche Wirkungen der Bebauungsbestimmungen

§ 10. Paragraph 10,

1. (1) Absatz eins, Die bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen sind bei allen in § 9 Abs. 1 lit. a bis d genannten Vorhaben einzuhalten, sofern dieses Gesetz keine Ausnahmen vorsieht. ... Die bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen sind bei allen in Paragraph 9, Absatz eins, Litera a bis d genannten Vorhaben einzuhalten, sofern dieses Gesetz keine Ausnahmen vorsieht. ...

...

§ 60. Paragraph 60,

1. (1) Absatz eins, Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die §§ 62, 62a oder 70a zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken: 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. Unter Neubau ist die Errichtung neuer Gebäude zu verstehen; ein solcher liegt auch vor, wenn nach Abtragung bestehender Baulichkeiten die Fundamente oder Kellermauern ganz oder teilweise wieder benützt werden. Ein einzelnes Gebäude ist eine raumbildende bauliche Anlage, die in ihrer Bausubstanz eine körperliche Einheit bildet und nicht durch Grenzen eines Bauplatzes oder Bauloses oder durch Eigentumsgrenzen geteilt ist, ausgenommen die zulässige Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes. Der Bezeichnung als ein einzelnes Gebäude steht nicht entgegen, daß in ihm Brandmauern enthalten sind oder es auf Grundflächen von verschiedener Widmung, verschiedener Bauklasse oder verschiedener Bauweise errichtet ist. Ein Raum liegt vor, wenn eine Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfangs von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen ist;...

...

Bauweisen; Ausnützbarkeit der Bauplätze

§ 76. Paragraph 76,

...

1. (10) Absatz 10, Im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet mit Ausnahme der Geschäftsviertel und Betriebsbaugebiete darf bei offener, bei offener oder gekuppelter, bei gekuppelter und bei der Gruppenbauweise das Ausmaß der bebauten Fläche nicht mehr als ein Drittel der Bauplatzfläche betragen. Außerdem darf die bebaute Fläche von Gebäuden in der Bauklasse I nicht mehr als 470 m², in der Bauklasse II nicht mehr als 700 m² betragen. ... Im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet mit Ausnahme der Geschäftsviertel und Betriebsbaugebiete darf bei offener, bei offener oder gekuppelter, bei gekuppelter und bei der Gruppenbauweise das Ausmaß der bebauten Fläche nicht mehr als ein Drittel der Bauplatzfläche betragen. Außerdem darf die bebaute Fläche von Gebäuden in der Bauklasse römisch eins nicht mehr als 470 m², in der Bauklasse römisch zwei nicht mehr als 700 m² betragen. ...

...

Bebaute Fläche

§ 80. (1) Als bebaute Fläche gilt die senkrechte Projektion des Gebäudes einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten auf eine waagrechte Ebene; als raumbildend oder raumergänzend sind jene Bauteile anzusehen, die allseits baulich umschlossen sind oder bei denen die bauliche Umschließung an nur einer Seite fehlt. Unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht. Paragraph 80, (1) Als bebaute Fläche gilt die senkrechte Projektion des Gebäudes einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten auf eine waagrechte Ebene; als raumbildend oder raumergänzend sind jene Bauteile anzusehen, die allseits baulich umschlossen sind oder bei denen die bauliche Umschließung an nur einer Seite fehlt. Unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht.

1. (2) Absatz 2, Vor die Gebäudefront ragende Gebäudeteile der in § 84 Abs. 1 und 2 genannten Art und in dem dort bezeichneten Ausmaß bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht, gleichgültig, ob sie über Baufluchtlinien ragen oder nicht; überschreiten solche Gebäudeteile das genannte Ausmaß, sind sie zur Gänze nach Abs. 1 zu beurteilen. Erker, Balkone und Loggien, unter denen nicht überall eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m gewährleistet ist, sind der bebauten Fläche voll zuzurechnen. Vor die Gebäudefront ragende Gebäudeteile der in Paragraph 84, Absatz eins und 2 genannten Art und in dem dort bezeichneten Ausmaß bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht, gleichgültig, ob sie über Baufluchtlinien ragen oder nicht; überschreiten solche Gebäudeteile das genannte Ausmaß, sind sie zur Gänze nach Absatz eins, zu beurteilen. Erker, Balkone und Loggien, unter denen nicht überall eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m gewährleistet ist, sind der bebauten Fläche voll zuzurechnen.

...

Nebengebäude

§ 82. (1) Nebengebäude sind Gebäude oder gesondert in Erscheinung tretende Teile eines Gebäudes, wenn sie nicht mehr als ein über dem anschließenden Gelände liegendes Geschoß aufweisen, keine Aufenthaltsräume enthalten und eine bebaute Grundfläche von nicht mehr als 100 m², in Gartensiedlungsgebieten von nicht mehr als 5 m² haben. Paragraph 82, (1) Nebengebäude sind Gebäude oder gesondert in Erscheinung tretende Teile eines Gebäudes, wenn sie nicht mehr als ein über dem anschließenden Gelände liegendes Geschoß aufweisen, keine Aufenthaltsräume enthalten und eine bebaute Grundfläche von nicht mehr als 100 m², in Gartensiedlungsgebieten von nicht mehr als 5 m² haben.

1. (2) Absatz 2, Die Errichtung eines Nebengebäudes setzt das Vorhandensein oder das gleichzeitige Errichten eines Hauptgebäudes voraus. Die Fläche aller Nebengebäude auf demselben Bauplatz darf nicht mehr als 1/10 seiner Fläche betragen.

...

1. (5) Absatz 5, Die durch Nebengebäude in Anspruch genommene Grundfläche ist auf die nach den gesetzlichen Ausnutzbarkeitsbestimmungen bebaubare Fläche des Bauplatzes anzurechnen, auf die nach § 5 Abs. 4 lit. d durch den Bebauungsplan beschränkte bebaubare Fläche jedoch nicht. Im Gartensiedlungsgebiet ist die mit einem Nebengebäude bebaute Grundfläche auf die Ausnutzbarkeitsbestimmungen eines Bauloses dann anzurechnen, wenn die bebaubare Fläche im Bebauungsplan mit mindestens 100 m² festgesetzt ist. Die durch Nebengebäude in Anspruch genommene Grundfläche ist auf die nach den gesetzlichen Ausnutzbarkeitsbestimmungen bebaubare Fläche des Bauplatzes anzurechnen, auf die nach Paragraph 5, Absatz 4, Litera d, durch den Bebauungsplan beschränkte bebaubare Fläche jedoch nicht. Im Gartensiedlungsgebiet ist die mit einem Nebengebäude bebaute Grundfläche auf die Ausnutzbarkeitsbestimmungen eines Bauloses dann anzurechnen, wenn die bebaubare Fläche im Bebauungsplan mit mindestens 100 m² festgesetzt ist.
2. (6) Absatz 6, Den Bestimmungen der Abs. 2 bis 5 unterliegen auch Flugdächer jeder Größe. Den Bestimmungen der Absatz 2 bis 5 unterliegen auch Flugdächer jeder Größe.

...

Bauteile vor den Baufluchtlinien und in Abstandsflächen und Vorgärten

§ 84. Paragraph 84,

...

1. (2) Absatz 2, Über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen und in die Vorgärten dürfen außerdem folgende Gebäudeteile vorragen:

a) auf eine Breite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudefront Erker, Balkone und Stiegenhausvorbauten, sofern die Ausladung aller dieser Bauteile höchstens 1,50 m beträgt und sie von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 3 m einhalten; ...

...

Parteien

§ 134. Paragraph 134,

...

1. (3) Absatz 3, Im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften sind außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind wie Eigentümer der Liegenschaften zu behandeln. Die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften sind dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134a erschöpfend festgelegten subjektivöffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Abs. 4, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134a gegen die geplante Bauführung erheben; ... Im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften sind außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind wie Eigentümer der Liegenschaften zu behandeln. Die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften sind dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im Paragraph 134 a, erschöpfend festgelegten subjektivöffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Absatz 4,, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des Paragraph 134 a, gegen die geplante Bauführung erheben; ...

...

Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte

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

...

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

..."

Das in Rede stehende Flugdach unterliegt nach § 82 Abs. 6 BO der Bestimmung des § 82 Abs. 5 BO, wonach die dadurch in Anspruch genommene Grundfläche auf die nach den gesetzlichen Ausnützbarkeitsbestimmungen bebaubare Fläche des Bauplatzes anzurechnen ist, auf die nach § 5 Abs. 4 lit. d BO durch den Bebauungsplan beschränkte bebaubare Fläche jedoch nicht. Somit sind für Nebengebäude und Flugdächer lediglich die durch die BO normierten, nicht aber die durch den Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbeschränkungen maßgeblich. Die Ausführungen der Beschwerdeführerin zur Überschreitung der nach dem Bebauungsplan bebaubaren Fläche durch das gegenständliche Flugdach gehen daher schon auf Grund des Wortlautes des § 82 Abs. 5 BO ins Leere. Da § 82 Abs. 5 BO eine gesetzliche Ausnahme vorsieht, kann sich anderes auch nicht aus § 10 Abs. 1 BO ergeben. Das in Rede stehende Flugdach unterliegt nach Paragraph 82, Absatz 6, BO der Bestimmung des Paragraph 82, Absatz 5, BO, wonach die dadurch in Anspruch genommene Grundfläche auf die nach den gesetzlichen Ausnützbarkeitsbestimmungen bebaubare Fläche des Bauplatzes anzurechnen ist, auf die nach Paragraph 5, Absatz 4, Litera d, BO durch den Bebauungsplan beschränkte bebaubare Fläche jedoch nicht. Somit sind für Nebengebäude und Flugdächer lediglich die durch die BO normierten, nicht aber die durch den Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbeschränkungen maßgeblich. Die Ausführungen der Beschwerdeführerin zur Überschreitung der nach dem Bebauungsplan bebaubaren Fläche durch das gegenständliche Flugdach gehen daher schon auf Grund des Wortlautes des Paragraph 82, Absatz 5, BO ins Leere. Da Paragraph 82, Absatz 5, BO eine gesetzliche Ausnahme vorsieht, kann sich anderes auch nicht aus Paragraph 10, Absatz eins, BO ergeben.

Die flächenmäßige Ausnützbarkeit des Bauplatzes hinsichtlich der Errichtung des Flugdaches ist also zunächst nach § 76 Abs. 10 BO zu beurteilen, wonach im Wohngebiet bei offener Bauweise das Ausmaß der bebauten Fläche nicht mehr als ein Drittel betragen darf. Die Bezugsgröße für die Bebauungsbeschränkung ist dabei der Bauplatz (vgl. das hg. Erkenntnis vom 6. März 2001, ZI. 2000/05/0188.) Die flächenmäßige Ausnützbarkeit des Bauplatzes hinsichtlich der Errichtung des Flugdaches ist also zunächst nach Paragraph 76, Absatz 10, BO zu beurteilen, wonach im Wohngebiet

bei offener Bauweise das Ausmaß der bebauten Fläche nicht mehr als ein Drittel betragen darf. Die Bezugsgröße für die Bebauungsbeschränkung ist dabei der Bauplatz vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 6. März 2001, Zl. 2000/05/0188.)

Nach der im Verwaltungsakt befindlichen Vermessungsurkunde des DI E. vom 3. April 2002 beträgt der gegenständliche Bauplatz laut Urkundsplan 1079 m², wovon auch die belangte Behörde ausgegangen ist. Die Magistratsabteilung 37 hat hingegen in ihrem Schreiben vom 20. August 2004 eine Bauplatzgröße von 1074 m² genannt, ebenso wie die Beschwerdeführerin in der Beschwerde. Nach § 76 Abs. 10 BO dürfte jedenfalls ein Drittel der Bauplatzfläche bebaut werden, also - folgt man der Beschwerde - 358 m². Dass dieses Ausmaß überschritten wäre, wird aber selbst von der Beschwerdeführerin nicht behauptet und kann auch auf Grund des Einreichplanes verneint werden. Nach der im Verwaltungsakt befindlichen Vermessungsurkunde des DI E. vom 3. April 2002 beträgt der gegenständliche Bauplatz laut Urkundsplan 1079 m², wovon auch die belangte Behörde ausgegangen ist. Die Magistratsabteilung 37 hat hingegen in ihrem Schreiben vom 20. August 2004 eine Bauplatzgröße von 1074 m² genannt, ebenso wie die Beschwerdeführerin in der Beschwerde. Nach Paragraph 76, Absatz 10, BO dürfte jedenfalls ein Drittel der Bauplatzfläche bebaut werden, also - folgt man der Beschwerde - 358 m². Dass dieses Ausmaß überschritten wäre, wird aber selbst von der Beschwerdeführerin nicht behauptet und kann auch auf Grund des Einreichplanes verneint werden.

Wenn die Beschwerdeführerin vermeint, durch das gegenständliche Bauvorhaben werde eine für Nebengebäude gesetzlich festgelegte Bebauungsbeschränkung nicht eingehalten, ist ihr zu entgegen, dass ihr in diesem Zusammenhang erstattetes Vorbringen, die Summe aller Nebengebäude dürfe 100 m² nicht überschreiten, in der BO keine Deckung findet.

Der Beschwerdeführerin ist aber darin zuzustimmen, dass die Fläche aller Nebengebäude auf demselben Bauplatz nicht mehr als ein Zehntel seiner Fläche betragen darf (§ 82 Abs. 2 BO). Bei dieser Berechnung ist neben dem neuen Bauvorhaben auch der Altbestand zu berücksichtigen. Die Frage, ob das Schwimmbecken als Nebengebäude im Sinne des § 82 Abs. 1 BO anzusehen ist, ist folglich in diesem Zusammenhang relevant. Doch kann das Schwimmbecken schon deshalb nicht unter den Begriff Nebengebäude subsumiert werden, weil es sich dabei nicht um eine raumbildende Anlage im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. a BO handelt; es fehlt ihm die dort geforderte Deckfläche. Auch unter dem Ausdruck "gesondert in Erscheinung tretende Teile eines Gebäudes" in § 82 Abs. 1 BO können nur solche Teile von Gebäuden verstanden werden, die einen Teil einer raumbildenden baulichen Anlage darstellen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 20. Juni 1995, Zl. 93/05/0120). Das Schwimmbecken wurde somit zu Recht bei der Berechnung nach § 82 Abs. 2 BO nicht berücksichtigt. Dass die in der BO festgesetzte Bebauungsbeschränkung ohne Einbeziehung des Schwimmbeckens eingehalten wird, ergibt sich aber aus dem Einreichplan und wird selbst von der Beschwerdeführerin nicht in Abrede gestellt. Der Beschwerdeführerin ist aber darin zuzustimmen, dass die Fläche aller Nebengebäude auf demselben Bauplatz nicht mehr als ein Zehntel seiner Fläche betragen darf (Paragraph 82, Absatz 2, BO). Bei dieser Berechnung ist neben dem neuen Bauvorhaben auch der Altbestand zu berücksichtigen. Die Frage, ob das Schwimmbecken als Nebengebäude im Sinne des Paragraph 82, Absatz eins, BO anzusehen ist, ist folglich in diesem Zusammenhang relevant. Doch kann das Schwimmbecken schon deshalb nicht unter den Begriff Nebengebäude subsumiert werden, weil es sich dabei nicht um eine raumbildende Anlage im Sinne des Paragraph 60, Absatz eins, Litera a, BO handelt; es fehlt ihm die dort geforderte Deckfläche. Auch unter dem Ausdruck "gesondert in Erscheinung tretende Teile eines Gebäudes" in Paragraph 82, Absatz eins, BO können nur solche Teile von Gebäuden verstanden werden, die einen Teil einer raumbildenden baulichen Anlage darstellen vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 20. Juni 1995, Zl. 93/05/0120). Das Schwimmbecken wurde somit zu Recht bei der Berechnung nach Paragraph 82, Absatz 2, BO nicht berücksichtigt. Dass die in der BO festgesetzte Bebauungsbeschränkung ohne Einbeziehung des Schwimmbeckens eingehalten wird, ergibt sich aber aus dem Einreichplan und wird selbst von der Beschwerdeführerin nicht in Abrede gestellt.

Das Vorbringen in der Beschwerde, dass wegen Überschreitung der zulässigen Ausnützbarkeit die Abweichung von der Baubewilligung vom 4. Oktober 1999 nicht hätte bewilligt werden dürfen, erweist sich hingegen als zielführend: Nach den bewilligten Bauplänen (insbesondere Ansicht Nord und Ansicht Süd) soll offenbar auch die nach den oben genannten Regelungen maßgebliche Fläche eines Erkers des Hauptgebäudes vergrößert werden. Die belangte Behörde hat es trotz des Vorbringens der Beschwerdeführerin dazu unterlassen, darauf einzugehen, ob und allenfalls weshalb dies zulässig ist, zumal nach dem Schreiben der Magistratsabteilung 37 vom 20. August 2004 das Hauptgebäude mit

einer Fläche von 246,90 m² bereits 20 % der Bauplatzfläche offensichtlich überschreitet. Es ist nicht auszuschließen, dass die belangte Behörde, wäre sie ihrer diesbezüglichen Begründungspflicht nachgekommen, zu einem anderen Ergebnis gelangt wäre.

Die Beschwerdeführerin rügt schließlich, die belangte Behörde habe es verabsäumt, ihr mitzuteilen, dass die mitbeteiligte Partei einen neuen Plan eingereicht habe, in dem auf die Ausgestaltung des Flugdaches als Dachterrasse verzichtet worden sei. Damit zeigt sie aber die Relevanz dieses Verfahrensfehlers nicht auf, zumal sie nicht darlegt, welches Vorbringen sie erstattet hätte, wenn ihr neuerlich Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt worden wäre.

Der angefochtene Bescheid war auf Grund der obigen Darlegungen insoweit, als mit ihm eine Änderung eines Erkers bewilligt wurde, gemäß § 42 Abs. 2 Z 3 lit. b und c VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben. Im Übrigen war die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen. Der angefochtene Bescheid war auf Grund der obigen Darlegungen insoweit, als mit ihm eine Änderung eines Erkers bewilligt wurde, gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer 3, Litera b und c VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben. Im Übrigen war die Beschwerde gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003. Die Kostenentscheidung stützt sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 333 aus 2003,.

Wien, am 14. November 2006

Schlagworte

Definition von Begriffen mit allgemeiner Bedeutung VwRallg7 Baubewilligung BauRallg6

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2006:2005050078.X00

Im RIS seit

12.12.2006

Zuletzt aktualisiert am

23.11.2010

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at