

TE Vwgh Erkenntnis 2006/7/31 2004/05/0146

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 31.07.2006

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Wien;

L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;

L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;

L82000 Bauordnung;

L82009 Bauordnung Wien;

40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §8;

BauO Wr §134a Abs1 lit a;

BauO Wr §79 Abs6;

BauRallg;

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. Gubesch, über die Beschwerde des Dr. Wolfgang Halm in Wien, vertreten durch Steiner & Steiner Rechtsanwälte OEG in 1010 Wien, Weihburggasse 18-20/50, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 28. April 2004, Zl. BOB- 382/03, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: Petra Stifel-Schmitt in Wien, vertreten durch Weiss-Tessbach Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Rotenturmstraße 13), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 und der Mitbeteiligten in der Höhe von EUR 991,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die mitbeteiligte Bauwerberin beantragte mit dem am 21. Jänner 2002 beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 (MA 37), überreichten Ansuchen die Erteilung der Baubewilligung für einen waagrechten Zubau und den Umbau des an der Adresse 1190 Wien, Maulbertschgasse 9, errichteten Wohnhauses. Dem Beschwerdeführer gehört die seitliche Nachbarliegenschaft Maulbertschgasse 11.

In seinem Schreiben vom 23. April 2002 wendete der Beschwerdeführer u.a. ein, dass die an der (ihm zugewendeten)

Westseite vorgesehene Stiegenanlage dem Gesetz nicht entsprechen dürfte, weil sie den vollen Seitenabstand ausnütze. Das bestehende Haus halte lediglich einen Seitenabstand von 2,78 m ein, müsse jedoch 3 m von der Grundgrenze entfernt sein. Daher rage der geplante Zubau gleichfalls in die Abstandsfläche. Entgegen der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen würde das zu schaffende Gebäude eine Tiefe von 15,10 m und nicht 15 m aufweisen.

Bei der genannten Bauverhandlung wurde die Mitbeteiligte zur Vorlage ergänzter und richtig gestellter Pläne aufgefordert; dem kam sie am 10. Dezember 2002 nach.

Mit Schreiben vom 26. Februar 2003 ersuchte der Beschwerdeführer, der unmittelbar zuvor Akteneinsicht genommen hatte, um Verlegung der für den 5. März 2003 anberaumten Bauverhandlung, weil er an jenem Tag vormittags unabkömmlich sei. Darin wird wiederholt, dass die im rechten Seitenabstand geplante Stiegenanlage einen Eingriff in die Abstandsfläche darstelle und keine Notwendigkeit für die Errichtung einer solchen Stiegenanlage bestehe. Aus dem dem Bescheid zur Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen angeschlossenen Plan ergebe sich, dass durch den Altbestand der Seitenabstand von 3,0 m nicht eingehalten werde. Es müsse als Vorfrage geklärt werden, ob der Altbestand konsensgemäß errichtet worden sei, weil anderenfalls der Neubestand "auf" einem nicht konsensgemäß errichteten Gebäudeteil errichtet würde.

Bei der Bauverhandlung vom 5. März 2003 war der Beschwerdeführer nicht vertreten; seine Stellungnahme vom 26. Februar 2003 wurde verlesen.

Am 29. Juli 2003 wurde der MA 37 ein Auszug aus einem Teilungsplan eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen vom 25. Juli 2003 übergeben; dort ist der Altbestand eingetragen und die westliche Außenwand mit dem Vermerk "Außenkante Verputz vor Anbringung der Wärmedämmung" versehen; der Seitenabstand ist bei der straßenseitigen Gebäudeecke mit 2,95 m, bei der gartenseitigen Gebäudeecke (wo der Zubau anschließen soll) mit 3,01 m kotiert.

Mit Bescheid vom 29. Juli 2003 erteilte die MA 37 der Mitbeteiligten die Baubewilligung für nachstehendes Vorhaben:

Das bestehende zweigeschossige (Kellergeschoss, Erdgeschoss) Einfamilienhaus wird umgestaltet (Warmdach = Flachdach mit neuer Abschlussdecke, an Stelle Kaltdach ein Satteldach). Gartenseitig wird ein Zubau errichtet (mit analogen Geschossen). In sämtlichen Geschossen wird eine Änderung der Raumeinteilung vorgenommen. Zusätzlich werden ein Türvorbau im Vorgarten und eine Stufenanlage im rechten Seitenabstand hergestellt. Die Baulichkeit bleibt ein Wohngebäude."

Der Spruch des Bescheides nimmt Bezug auf den Bescheid zur Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen und auf den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Einreichplan, nicht aber auf den zuletzt genannten Auszug aus einem Teilungsplan; nach dem Einreichplan wird das bestehende Gebäude durch den Zubau in der Weise vergrößert, dass es eine Tiefe von 14,85 m an der Seite zur Liegenschaft des Beschwerdeführers ausweist. An der straßenseitigen, dem Grundstück des Beschwerdeführers zugewendeten Gebäudeecke des Altbestandes ist ein Abstand von 3,0 m im Grundriss- Kellergeschoß kotiert; durch den Zubau wird diese Seitenwand geradlinig fortgesetzt.

In der Bescheidbegründung führte die Behörde zunächst aus, eine Verschiebung der Bauverhandlung sei nicht erfolgt, weil der Beschwerdeführer im Verfahren ohnedies ausreichend zum Projekt Stellung genommen habe. Die Stiegenanlage im Seitenabstand sei funktionell begründet, weil damit eine Trennung des Wohnbereiches vom Bürobereich erfolge. Zu den Einwänden des Beschwerdeführers bezüglich des Seitenabstandes wird wörtlich ausgeführt:

"Über Aufforderung der Behörde wurde von jenem Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen, der auch die Pläne für das Grundabteilungsverfahren verfasst und die damit zusammenhängenden Vermessungsarbeiten vorgenommen hatte, der senkrechte Abstand an der dem einsprechenden Anrainer näher gelegenen (straßenseitigen) Gebäudeecke von der gemeinsamen Grundgrenze mit 2,95 m ermittelt. Dieses Maß ist ein Putzmaß, die in der BO normierten Abstände sind jedoch Rohbaumaße, sodass unter Berücksichtigung von Grob- und Feinputzstärke in einer den Erfahrungen der technischen Wissenschaften entsprechenden Stärke davon auszugehen ist, dass der Mindestabstand des Rohbaues des Bestandsgebäudes auf dem verfahrensgegenständlichen Bauplatz von 3,0 m von der westlich gelegenen Grundgrenze eingehalten ist. Im Übrigen liegt ein Abstand von 2,95 m innerhalb der Maßtoleranzen des Grundkatasters."

In seiner dagegen erstatteten Berufung rügte der Beschwerdeführer insbesondere, dass die Bauverhandlung trotz einer Vertagungsbitte abgehalten worden sei, was ihn in seinen Parteienrechten empfindlich geschmälert habe. Die im erstinstanzlichen Bescheid berücksichtigten Messergebnisse seien dem Beschwerdeführer nicht vorgehalten worden. Bezüglich des Stiegenabganges hätte ein Ortsaugenschein durchgeführt werden müssen.

In der Folge wurde von Seiten des Planverfassers und Bauführers der Einreichplan am 18. Dezember 2003 insofern ergänzt, als beim Grundriss Kellergeschoß an der gartenseitigen Ecke (wo der Zubau beginnt) der Seitenabstand mit 3,11 m eingetragen wurde.

Dies wurde dem Beschwerdeführer vorgehalten; in einer ergänzenden Stellungnahme an die belangte Behörde führte er aus, unter Berücksichtigung der Daten des Bescheides über die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen ergebe sich zweifelsfrei, dass das Altgebäude wie auch der Zubau innerhalb des Seitenabstandes liegen müssen. Unter Bedachtnahme auf die Grundstücksbreite, die Gebäudebreite und die beiden Seitenabstände ergäbe sich ein Manko von 14 cm. Es werde die Kontrolle des Seitenabstandes im gesamten Verlauf der gemeinschaftlichen Grundstücksgrenze begehrt, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß der Altbestand in den Seitenabstand hinein rage.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung nach Maßgabe des zum Bestandteil des Berufungsbescheides erklärten Planes als unbegründet ab; der am 18. Dezember 2003 ergänzte Plan enthält den Genehmigungsvermerk der belangten Behörde. Eine Verkürzung des Parteiengehörs des Beschwerdeführers sei nicht vorgelegen, weil der Beschwerdeführer die Möglichkeit zur Einsicht in den bei der Behörde aufliegenden Akt gehabt hätte, was er auch ausgenützt habe. Bezüglich der Stiegenanlage an der Westseite habe die Berufungsbehörde nicht erkennen können, inwieweit bei einer Breite der Außentreppe und des Weges, der den einzigen Zugang zu den Büroräumen im Projekt darstelle, von 1,20 m das unbedingt erforderliche Ausmaß überschritten sein sollte.

Bezüglich des Seitenabstandes und der im erstinstanzlichen Bescheid herangezogenen Messergebnisse führte die Berufungsbehörde zunächst aus, dass das Parteiengehör durch die Berufungsmöglichkeit gewahrt worden sei. Festgestellt wurde, dass die Grundstücksgrenzen nicht parallel verliefen, sondern sich der Abstand in Richtung zur Gartenseite vergrößere, sodass an der gartenseitigen Ecke der dem Grundstück des Beschwerdeführers zugewendeten Westfront des Bestandes der gesetzliche Seitenabstand eingehalten werde. Erst daran anschließend in den Garten hinein werde der verfahrensgegenständliche Zubau errichtet, dessen Westfront den Verlauf des Bestandes ohne Richtungsänderung weiterführe. Für den Bestand liege eine rechtskräftige Baubewilligung vor, und plangemäß werde ein Seitenabstand von 3 m eingehalten. Die in der Seitenabstandsfläche gemäß § 79 Abs. 3 BauO für Wien in der Bauklasse I zulässig bebaubare Fläche von 45 m² werde durch den Zubau und den Bestand gemeinsam plangemäß nicht überschritten. Ob der Gebäudeabstand an der Ostfront eingehalten werde, betreffe nicht die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte des Beschwerdeführers.

Im Übrigen seien im Berufungsverfahren keine Gründe zu Tage getreten, die die Durchführung einer mündlichen Ortsaugenscheinverhandlung für notwendig erschienen ließen. Auch diesbezüglich könne eine Verkürzung der Parteienrechte nicht vorliegen.

In seiner dagegen erhobenen Beschwerde erachtet sich der Beschwerdeführer in seinem Nachbarrecht auf Einhaltung eines gesetzlichen Mindestabstandes von Bauführungen "von seiner Grundgrenze" und auf Durchführung eines gesetzmäßigen Verfahrens nach den Bestimmungen des AVG verletzt. Er begehrt die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete, wie auch die mitbeteiligte Bauwerberin, eine Gegenschrift; der Beschwerdeführer replizierte und die Mitbeteiligte äußerte sich zur Replik.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer einer dem Baugrundstück benachbarten Liegenschaft; er hat rechtzeitig im Sinne des § 134 Abs. 3 zweiter Satz BauO für Wien (BO) Einwendungen erhoben. Hier kommt eine Verletzung des in § 134a Abs 1 lit. a genannten Nachbarrechtes in Betracht; danach begründen Bestimmungen über den Abstand eines Gebäudes und einer baulichen Anlage zu den Nachbargrundgrenzen subjektiv-öffentliche Nachbarrechte. Eine solche Bestimmung ist § 79 BO, die auszugsweise lautet:

"Vorgärten, Abstandsflächen und gärtnerisch auszugestaltende Flächen

§ 79.

...

(3) In der offenen Bauweise muss der Abstand der Gebäude von Nachbargrenzen in den Bauklassen I und II mindestens 6 m, in der Bauklasse III mindestens 12 m, in der Bauklasse IV mindestens 14 m, in der Bauklasse V mindestens 16 m und in der Bauklasse VI mindestens 20 m betragen. Die Fläche, die zwischen den Nachbargrenzen und den gedachten Abstandslinien liegt, wird als Abstandsfläche bezeichnet. In die Abstandsflächen darf mit Gebäuden auf höchstens die Hälfte des Abstandes an die Nachbargrenzen herangerückt werden, wobei die über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche je Front in den Bauklassen I und II 45 m², in der Bauklasse III 90 m², in der Bauklasse IV 105 m², in der Bauklasse V 120 m² und in der Bauklasse VI 150 m² nicht überschreiten darf; insgesamt darf diese über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche auf demselben Bauplatz in den Bauklassen I und II 90 m², in der Bauklasse III 180 m², in der Bauklasse IV 210 m², in der Bauklasse V 240 m² und in der Bauklasse VI 300 m² nicht überschreiten.

(4) In der gekuppelten, in der offenen oder gekuppelten und in der Gruppenbauweise gelten die Bestimmungen des Abs. 3 für alle jene Gebäudefronten, die nicht an die Grundgrenze angebaut werden.

...

(6) Vorgärten, Abstandsflächen und sonstige gärtnerisch auszugestaltende Flächen sind, soweit auf diesen Flächen zulässige Baulichkeiten, Gebäudeteile oder bauliche Anlagen nicht errichtet werden, gärtnerisch auszugestalten und in gutem Zustand zu erhalten. Befestigte Wege und Zufahrten, Stützmauern, Stufenanlagen, Rampen uä. sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. Darüber hinaus sind Schwimmbecken bis zu einem Gesamtausmaß von 50 m³ Rauminhalt zulässig; diese müssen von Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens 3 m haben, sofern der Nachbar nicht einem geringeren Abstand zustimmt."

Der Beschwerdeführer bringt vor, das Vorhaben würde den Abstandsbestimmungen des § 79 Abs. 3 BO und § 79 Abs. 6 BO nicht entsprechen. Ausgehend von der im bewilligten Plan angegebenen Gesamtbreite des Gebäudes von 11,70 m und Seitenabständen zum ostseitigen Anrainer von 3,20 m und ihm gegenüber von 3 m wäre eine Gesamtbreite der Liegenschaft von 17,90 m erforderlich, die aber im Plan über die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen nur mit 17,61, in einem Teilungsplan vom 21. März 2001 mit 17,67 m (jeweils straßenseitig) angegeben sei. Bei einer Vermessung des Eckpunktes zur Grundgrenze des Beschwerdeführers sei festgestellt worden, dass der Abstand von 3 m nicht gegeben sei. Es werde völlig übersehen, dass die gesetzlichen Abstände Mindestabstände seien und die Maßtoleranzen des Grundkatasters für die Kotierung von Bauplänen nicht als Maßstab herangezogen werden könnten. Das vorhandene Gebäude sei nicht bauordnungsgemäß errichtet worden, zumal die Gesamtbreite des Gebäudes entgegen dem Konsens überschritten sei. Dies hätte durch einen Ortsaugenschein klargestellt werden müssen. Es dürfe nicht übersehen werden, dass an sich der Mindestabstand 6 m zu betragen habe und der Abstand von 3 m nur dann dem Gesetz entspreche, wenn die über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche je Front 45 m² nicht überschreite, was der Fall sei, wenn das Gebäude, wie anzunehmen, in Wirklichkeit vielleicht doch 15 m lang sei und der Abstand von 3,00 m überschritten werde. Es wäre erforderlich gewesen, durch einen Amtssachverständigen an Ort und Stelle unter Berücksichtigung der 1966 erteilten Baubewilligung und des vorhandenen Bestandes hinsichtlich der gegebenen Abstände klare Verhältnisse zu schaffen. Die Baubehörde erster Instanz habe den von den Bauwerbern beauftragten Vermessungsingenieur mit einer ergänzenden Prüfung beauftragt, ohne dem Beschwerdeführer Gelegenheit zu geben, zu diesem Prüfungsergebnis Stellung zu nehmen. Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens sei unter Bedachtnahme auf den Altbestand ein neues einheitliches Gebäude gewesen. Der Verwaltungsgerichtshof habe in seinem Erkenntnis vom 30. April 2004, ZI. 2003/06/0127, klar zum Ausdruck gebracht, dass der bisherige Bestand und die zusätzlich vorgenommenen Änderungen eine Einheit bildeten.

Vorauszuschicken ist, dass nach dem bewilligten Einreichplan die Gesamtgebäudetiefe, also einschließlich des Zubaus, 14,85 m beträgt, sodass das in § 79 Abs. 3 dritter Satz BO genannte Höchstmaß der Abstandsfläche von 45 m² nicht überschritten wird und somit bis 3 m an die Grundgrenze herangerückt werden darf. An dieser Stelle ist auf die ständige Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach ein Bauvorhaben grundsätzlich ein Projektgenehmigungsverfahren ist, sodass die Behörde lediglich die Zulässigkeit des planmäßig belegten Vorhabens zu

überprüfen hat und nicht die in der Natur hergestellten Ausführungen (siehe beispielsweise die hg. Erkenntnisse vom 27. Februar 2002, Zl. 2001/05/1066, vom 16. Oktober 1990, Zl. 90/05/0039, vom 24. März 1998, Zl. 96/05/0153 und vom 9. November 2004, Zl. 2002/05/0009). Es ist also zu beurteilen, ob durch das hier gegenständliche Projekt der seitliche Mindestabstand von 3,0 m eingehalten wird. Daran kann aber auf Grund des von der belangte Behörde genehmigten Projekts kein Zweifel sein, weil plangemäß an der Seitenfront des Zubaus dieser Abstand eingehalten bzw. überschritten wird. Ob der Altbestand den Seitenabstand einhält ist vom hier geltend gemachten Nachbarrecht auf Einhaltung des Seitenabstandes bei Errichtung des projektgegenständlichen Zubaus nicht umfasst. Es liegt auch kein Verfahrensmangel vor, wenn kein Ortsaugenschein zur Feststellung des tatsächlichen Bestandes abgehalten wurde.

Die belangte Behörde hat überdies festgestellt, dass auf Grund des noch im Verfahren erster Instanz in Vorlage gebrachten Messergebnisses eines Ingenieurkonsulenten, welches dem Beschwerdeführer mit dem erstinstanzlichen Bescheid zur Kenntnis gebracht wurde, der Bestand an der westseitigen Ecke bei der vorderen Baufluchtlinie den Seitenabstand um 5 cm unterschreitet. Die westseitige Liegenschaftsgrenze und die Gebäudefront lägen jedoch zueinander nicht parallel, sondern der Abstand vergrößere sich, sodass an der gartenseitigen Ecke der Westfront des Bestandes der gesetzlich geforderte Seitenabstand auf jeden Fall eingehalten werde. Erst daran anschließend in den Garten hinein werde der verfahrensgegenständliche Zubau errichtet, dessen Westfront den Verlauf des Bestandes ohne Richtungsänderung weiter führe.

Den Beschwerdeausführungen ist eine Bestreitung dieser Tatsachenfeststellungen, nämlich insbesondere, dass die gartenseitige westseitige Ecke, an die der Zubau anschließt, den Mindestabstand einhält, nicht zu entnehmen. Der Fall des vom Beschwerdeführer herangezogenen Erkenntnisses vom 20. April 2004 ist deshalb nicht vergleichbar, weil im nunmehrigen Beschwerdefall an der Stelle, an der angebaut werden soll, auch der Altbestand den höchst zulässigen Mindestabstand jedenfalls einhält.

Bezüglich der im Seitenabstand geplanten Errichtung einer Stiege mit 1,20 m Breite ist zunächst festzuhalten, dass auf die Einhaltung des § 79 Abs. 6 BO der Nachbar einen Rechtsanspruch hat (Moritz BauO für Wien3, Anmerkung zu § 79 Abs. 6 BO). Allerdings entspricht es der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, dass die Worte "unbedingt erforderlich" nicht als technisch undurchführbar zu lesen seien; das "unbedingt erforderliche Ausmaß" darf auch nicht so ausgelegt werden, dass die dort genannten Bauführungen nur dann im Seitenabstand errichtet werden dürfen, wenn ihre Errichtung an anderer Stelle des Bauplatzes unmöglich ist (siehe die Nachweise bei Geuder/Hauer, Wiener Bauvorschriften5, 590 ff). Der belangten Behörde kann nicht mit Erfolg entgegengetreten werden, wenn sie, ausgehend davon, dass die gegenständliche Stiege den einzigen Zugang zu zulässigen Büroräumen darstellt, von deren Zulässigkeit im Sinne des § 79 Abs. 6 BO ausgegangen ist.

Tatsächlich kann dem Akt nicht entnommen werden, dass der Auszug aus einem Teilungsplan vom 25. Juli 2003, der im erstinstanzlichen Bescheid genannt wird, mit dem erstinstanzlichen Bescheid dem Beschwerdeführer übermittelt worden wäre. Abgesehen davon, dass dieser Plan keinen Bestandteil der Baubewilligung bildet, erfuhr der Beschwerdeführer jedenfalls durch die Baubewilligung davon, weshalb er in der Berufung dazu Stellung nehmen konnte, sodass dieser ursprüngliche Verfahrensmangel als geheilt anzusehen ist.

Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet, sodass sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Der Ausspruch über den Kostenersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 31. Juli 2006

Schlagworte

Baurecht Nachbar Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Abstandsvorschriften BauRallg5/1/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2006:2004050146.X00

Im RIS seit

29.08.2006

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at