jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2004/10/12 2003/05/0019

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 12.10.2004

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 §45 Abs2;
AVG §52;
AVG §8;
BauO Wr §134 Abs3;
BauO Wr §134a Abs1 litb;
BauO Wr §134a Abs1;
BauO Wr §69 Abs1 litf;
BauO Wr §69 Abs1 litm;
BauO Wr §69 Abs2;
BauO Wr §69;
BauRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Waldstätten und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. König, über die Beschwerde 1. der Gabriele Häussler, 2. der Mag. Jutta Raunig, 3. des Dr. Gustav Schneider sowie 4. der Mag. Renate Schiendl, alle in Wien, alle vertreten durch Dr. Peter Ringhofer, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Franz Josefs Kai 5, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 4. Dezember 2002, Zl. BOB-XVII-13/01, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: Anton Kurcsis in Frauenkirchen), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben zu gleichen Teilen der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Ansuchen vom 26. September 2000 beantragte der Mitbeteiligte als Bauwerber beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, die baubehördliche Bewilligung für einen "Planwechsel" betreffend die mit Bescheid vom 18. Dezember 1998 bewilligten Dachgeschoßausbauten auf einer näher bezeichneten Liegenschaft in 1170 Wien. Demnach sollen neben der Änderung von Raumeinteilungen und Raumwidmungen die Dachflächen nun auf 45 Grad

aufgeklappt und eine wohnungseigene Terrasse über dem Stiegenhaus errichtet werden.

Die Beschwerdeführer, die Miteigentümer der unmittelbar seitlich angrenzenden Nachbarliegenschaft sind, erhoben Einwendungen gegen das Bauvorhaben, weil gegenüber dem ursprünglichen Projekt nunmehr eine Erhöhung (Firsthöhe und geänderter Neigungswinkel des Daches) im Ausmaß von 2,5 m erfolgen solle. Dabei handle es sich um eine Erhöhung im Ausmaß eines Stockwerkes, womit eine wesentliche Abweichung von den geltenden Bebauungsvorschriften vorliege.

In der Folge bewilligte der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 17. Bezirk mit Bescheid vom 1. August 2001 die für das gegenständliche Bauvorhaben erforderlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften gemäß § 69 Abs. 1 lit. f und m der Bauordnung für Wien (in der Folge: BO), und zwar die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 14 m im Umfang des Bestandes an der Straßenfront um 2,5 m und an der Hoffront um 1,7 m sowie die Überschreitung der höchstzulässigen Firsthöhe (höchster Punkt des Daches) von 4,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe um 1 m an der Straßenschauseite.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 17. August 2001 wurde der mitbeteiligten Partei unter Spruchpunkt I gemäß den §§ 70 und 73 BO in Verbindung mit § 68 Abs. 6 und Abs. 8 BO die Bewilligung zur Änderung der Raumwidmungen sowie der Raumeinteilungen in der Wohnung Nr. 31 im Dachgeschoß des Gassentraktes erteilt. Unter Spruchpunkt II wurde gemäß § 70 BO in Verbindung mit § 68 Abs. 1 sowie Abs. 6 und § 69 Abs. 8 BO die Bewilligung erteilt, die auf der gegenständlichen Liegenschaft bereits bewilligten Dachgeschoßausbauten durch Zubauten insofern zu erweitern, als die Dachneigungen des Straßentraktes sowohl an der Straßen- als auch an der Hoffront auf 45 Grad angehoben werden sollen.

Gegen diese Bescheide erhoben die Beschwerdeführer Berufung. Darin wurde im Wesentlichen vorgebracht, dass die im gegebenen Fall per Anschlag vorgenommene Ladung zur Bauverhandlung einer Reihe von Miteigentümern nicht zugegangen sei, womit diese um die Geltendmachung ihrer subjektiv-öffentlichen Rechte gebracht worden seien. Der Anschlag sei zudem nicht rechtzeitig erfolgt. Dem Bescheid der Magistratsabteilung 37 vom 17. August 2001 seien die einen wesentlichen Bestandteil des Bescheides bildenden Pläne nicht angeschlossen gewesen. Der Bescheid des Bauausschusses vom 1. August 2001 sei mit einem wesentlichen Begründungsmangel behaftet. Das Stadtbild werde durch das gegenständliche Bauvorhaben sehr wohl beeinträchtigt. Die Bestimmung des § 69 Abs. 2 BO, wonach Gründe, die für eine Abweichung sprechen, mit den Gründen, die dagegen sprechen, abzuwägen seien, sei missachtet worden. Die vom Bauwerber angestrebten Abweichungen seien keinesfalls unwesentlich.

Auf Grund des Berufungsvorbringens holte die belangte Behörde eine gutachtliche Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 zur Frage, ob durch den Dachgeschoßzubau das vom Plandokument 7267 beabsichtigte örtliche Stadtbild störend beeinflusst wird, ein. Weiters wurde die Magistratsabteilung 21 A ersucht, eine Stellungnahme dahingehend abzugeben, ob durch den Dachgeschoßzubau die Zielrichtung des geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, Plandokument 7267, unterlaufen wird und welche Erwägungen der Festsetzung der Beschränkung der Gebäudehöhe auf 14 m in der Bauklasse III sowie der besonderen Bebauungsbestimmungen für das Dach zu Grunde gelegen sind.

Mit Schreiben vom 18. Dezember 2001 teilte die Magistratsabteilung 21 A zusammengefasst mit, dass vor dem Inkrafttreten des Plandokumentes 7267 für die gegenständliche Liegenschaft gemäß Plandokument 5941 (Beschluss des Gemeinderates vom 12. Dezember 1987) ebenfalls die Bauklasse III, beschränkt auf 14 m, festgesetzt gewesen sei. Die Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe auf 14 m sei von der Magistratsabteilung 21 A im Verfahren, angelehnt an die ortsübliche Bebauung, wieder vorgeschlagen und mit Plandokument 7267 vom Gemeinderat beschlossen worden. Die Beschränkung der Bauklasse III auf 14 m wirke zusätzlich einer stärkeren Verdichtung des Gebietes entgegen und solle bereits im Bestand höhere Altbauten (der Konsens sei gesichert) nicht zur Gänze berücksichtigen. Durch unterschiedliche Geschoßhöhen gegenüber den Gründerzeitraumhöhen solle im Neubaufall keine Vermehrung der Nutzfläche entstehen. Durch die Bestimmung gemäß § 5 Abs. 4 BO, dass bei den zur Errichtung gelangenden

Gebäuden der höchste Punkt des Daches nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen dürfe, solle der Errichtung eines zweiten Dachgeschoßes entgegengewirkt und vor allem eine harmonische und für Wien typische Dachlandschaft auch künftig gesichert werden. Die Bestimmung über die maximale Firsthöhe beziehe sich auf die tatsächlich errichtete Gebäudehöhe, sodass bei bestehenden höheren Altbauten Dachgeschoßausbauten möglich seien. Ein Unterlaufen der Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes durch die Erteilung einer Ausnahmebewilligung gemäß § 69 Abs. 1 lit. m und f BO für das gegenständliche Bauvorhaben könne nicht erkannt werden, da die Überhöhung der Firsthöhe nicht zum Ausbau eines zweiten Dachgeschoßes führe, sondern als Erschließung für die Dachterrasse diene.

Die Magistratsabteilung 19 führte in ihrem Gutachten vom 21. Dezember 2001 zusammengefasst aus, dass das gegenständliche Bauvorhaben von der Erhaltung der historisch gegebenen Fassadendimensionen ausgehe. Die Dachneigung von 45 Grad entspreche dem Lichteinfallswinkel nach der BO, werde bei der Mehrzahl der Dachadaptierungen in Wien angewandt und könne somit als üblich bezeichnet werden. Das Interesse des örtlichen Stadtbildes stehe der Erhaltung der gründerzeitlichen Fassadendimensionierung nicht entgegen. In der Regel wiesen Satteldächer symmetrische Querschnitte auf, d.h. dass die Firstlinie über der Mitte des Baukörpers liege. Das gegenständliche Projekt überschreite durch die Hochführung der 45 Grad -Dachflächen bis zur Gebäudemitte (Kaminmauer) die auf 4,5 m eingeschränkte Höhe um 1 m. Eine Beeinträchtigung des örtlichen bzw. beabsichtigten Stadtbildes könne von dieser Satteldachkonstruktion nicht abgeleitet werden, da die auf diese Weise erzielte symmetrische Form als systemimmanent bezeichnet werden müsse. Durch die bestehende Alleepflanzung in der Z-Gasse werde die Einsehbarkeit auf den Dachbereich des gegenständlichen Gebäudes eingeschränkt, eine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes werde auch dadurch hintangestellt. In diesem Sinne sei in Abwägung gegenüber der generellen Festlegung des Plandokumentes 7267 die Erhaltung des überhöhten historischen Bestandes und die Ausführung einer ortsüblichen, systemimmanenten Dachform vorzuziehen. Dies begründe das "Nichtentgegenstehen" des Interesses des örtlichen Stadtbildes.

In einem ergänzenden Gutachten vom 1. März 2002 legte die Magistratsabteilung 19 im Westlichen dar, dass die Beschreibung des baulichen Umfelds als "durch mehrgeschoßige, geschlossene Bebauung unterschiedlicher Gebäudehöhe und Baualter geprägt" das Vorhandensein von ein- bzw. zweigeschoßigen Bauten nicht ausschließe. Die Festsetzung der "geschlossenen Bauweise" beziehe sich nicht nur auf das bestehende, sondern vielmehr auf das beabsichtigte örtliche Stadtbild. Auch vereinzelte Baulücken stünden diesem Charakter nicht entgegen. Die exakte Erhebung der Gebäudehöhe des gegenständlichen Gebäudes sowie der umgebenden Bauten in Metern und Zentimetern - der absoluten Höhenwerte - sei für die Beurteilung des örtlichen Stadtbildes unerheblich. Die Bewertung der Höhen sei vielmehr relativ und unter anderem vom Verlauf der Gesimslinien, der Geschoßanzahl sowie dem visuellen Erscheinungsbild auf Grund eines Ortsaugenscheines abhängig. Das bestehende städtebauliche Umfeld der betreffenden Gasse zeichne durch stetig wechselnden Gesimsverlauf, unterschiedliche Dachausbildungen (Staffelgeschoße und Steildächer mit differierenden Dachneigungen), verschiedene Bauperioden und damit durch mannigfache Architektursprachen ein heterogenes Stadtbild. Das betroffene Gebäude gliedere sich mit dem geplanten Dachgeschoßausbau, der Aufsteilung des Daches auf 45 Grad unter Beibehaltung der Gebäudehöhe, in seine Umgebung ein. Aus diesem Grund könne mit keiner Störung des örtlichen Stadtbildes argumentiert werden. Von der Aufsteilung des Daches von 30 Grad auf 45 Grad , die sich aus § 81 BO ableite, bleibe die konsensmäßige Gebäudehöhe von 16,5 m unberührt. Somit werde die Gebäudehöhe in keiner Weise verändert. Lediglich der First erhöhe sich um 2,5 m.

In ihrer Stellungnahme vom 26. Juni 2002 teilte die Magistratsabteilung 37 mit, dass der mitbeteiligte Bauwerber das eingereichte Projekt dahingehend geändert habe, als die im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument 7267, festgesetzte Gebäudehöhe von maximal 14 m dem Bestand im Bereich der Straßenfront entsprechend um 2,36 m (statt um 2,5 m) überschritten werden solle. Somit werde die bestehende Gebäudehöhe des Altbestandes an der Straßenfront beibehalten. An der Hoffront sei keine Änderung vorgenommen worden. Der höchste Punkt des Daches liege auf Grund dieser Änderung um 0,86 m (statt um 1 m) höher als 4,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe an der Straßenseite.

Die belangte Behörde wies mit dem angefochtenen Bescheid die Berufung der Beschwerdeführer als unbegründet ab und bestätigte die erstinstanzlichen Bescheide mit der Maßgabe der im Berufungsverfahren vorgenommenen Projektänderungen. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass nach dem dem Bauansuchen vom

26. September 2000 beigeschlossenen Bescheid über die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vom 10. August 2000 für die gegenständliche Liegenschaft unter anderem die Widmung Wohngebiet, die Bauklasse III mit einer Beschränkung der Gebäudehöhe auf maximal 14 m und die geschlossene Bauweise festgesetzt sei. Nach einer - hier wesentlichen - besonderen Bebauungsbestimmung dürfe bei den innerhalb des Baulandes zur Errichtung gelangenden Gebäuden der höchste Punkt des Daches nicht höher als 4,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen. Für das gegenständliche Bauvorhaben sei eine Bewilligung einer unwesentlichen Abweichung von den Bebauungsvorschriften gemäß § 69 Abs. 1 lit. f und m BO erforderlich. Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahmebewilligung nach § 69 BO sei, dass dadurch der Umfang einer unwesentlichen Abänderung oder Ergänzung des Flächenwidmungsplanes bzw. des Bebauungsplanes nicht überschritten werde. Auf Grund der bisherigen Judikatur sei in jedem Einzelfall zu prüfen, ob der jeweiligen Überschreitung der höchstzulässigen Gebäude- und Firsthöhe eine den geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz innewohne. Im vorliegenden Fall sei die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe bereits durch den bewilligten Bestand des Gebäudes vorgegeben. Dieser werde durch das gegenständliche Bauvorhaben nicht weiter erhöht. In § 69 Abs. 2 BO sei ausdrücklich festgelegt, dass bei der gebotenen Interessenabwägung auch auf den konsensgemäßen Baubestand der betroffenen Liegenschaft Bedacht zu nehmen sei. Für eine Überschreitung der Gebäudehöhe über den bereits bewilligten Bestand habe keine sachliche Rechtfertigung vorgelegen, weshalb der Bauwerber zu der Planänderung im Berufungsverfahren aufgefordert worden sei, da das ursprüngliche Projekt an der Straßenfront eine Erhöhung der bestehenden Gebäudehöhe von 16,36 m um 0,14 m vorgesehen habe. Bezüglich der Überschreitung der zulässigen Firsthöhe um 0,86 m sei zu bemerken, dass diese im Hinblick auf das zahlenmäßig geringe Ausmaß in Verbindung mit der Tatsache, dass die konsensmäßige Gebäudehöhe nicht verändert werde und das bestehende städtebauliche Umfeld durch unterschiedliche Gebäudehöhen geprägt sei, noch als unwesentlich eingestuft werden könne, zumal sich diese Überschreitung durch die - laut Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 vom 21. Dezember 2001 - übliche Gestaltung von Satteldachformen bei einer Dachneigung von 45 Grad ergebe. Im Zusammenhang mit der Dachneigung von 45 Grad sei auch auf den § 78 Abs. 4 BO hinzuweisen, wonach in das Lichtprisma hineinreichende Dachflächen bis 45 Grad Neigung unberücksichtigt bleiben. Jedenfalls werde durch das gegenständliche Bauvorhaben "kein grundsätzlicher Zielwechsel des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, Plandokument 7267, herbeigeführt". Weiters widerspreche das Bauvorhaben nicht der durch dieses Plandokument beabsichtigten Flächennutzung und Aufschließung. Die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen werde nicht vermindert. Wie die Magistratsabteilung 19 in ihren Gutachten dargelegt habe, werde auch das beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst. Darüber hinaus beträfen die Fragen des örtlichen Stadtbildes keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte im Sinne des § 134a BO. Bezüglich einer behaupteten Verfassungswidrigkeit des § 70 Abs. 1 und des § 2 BO sowie des Plandokuments 7267 wurde ausgeführt, dass die belangte Behörde an gehörig kundgemachte Gesetze und Verordnungen gebunden sei. Die gegenständlichen Anschläge über die Anberaumung einer mündlichen Verhandlung für den 30. April 2001 seien am 20. April 2001 erfolgt. Die Vorbereitungszeit sei daher im Hinblick auf die Judikatur jedenfalls ausreichend gewesen, zumal die Beschwerdeführer auch ohne Hinweis auf eine angeblich zu kurze Frist Einwendungen erhoben hätten. Nach der BO hätten überdies die Anrainer keinen Anspruch auf Zustellung der Baupläne. Sie hätten jedoch Einsicht in den Akt samt den Einreichunterlagen nehmen können. Zum Vorbringen, dass ein Bedarf an Wohnungen in jenem Teil des 17. Bezirkes nicht gegeben und dies bei der Interessenabwägung des § 69 Abs. 2 BO zu berücksichtigen sei, sei festzuhalten, dass § 69 Abs. 2 BO keine Bedarfsprüfung vorsehe.

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 eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

In der Beschwerde wird im Wesentlichen vorgebracht, dass bis zum Jahr 2000 auf der gegenständlichen Liegenschaft die Bauklasse II gegolten habe. Ohne jegliche sachliche Gründe sei der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan durch das Plandokument 7267 auf Grund eines Beschlusses des Gemeinderates vom 29. Juni 2000 dahingehend geändert worden, dass die Bauklasse III festgelegt worden sei. Diese Änderung sei gesetzwidrig, da gemäß § 1 Abs. 4 BO Änderungen der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne nur aus wichtigen Gründen, welche im gegebenen Fall nicht vorlägen, vorgenommen werden dürften. Die beiden erstinstanzlichen Bescheide hätten hinsichtlich der

Überschreitung der in der Bauklasse III vorgesehenen Gebäudehöhen weder bezüglich des Altbestandes auf der gegenständlichen Liegenschaft noch hinsichtlich seiner Umgebung konkrete Tatsachen festgestellt. Der angefochtene Bescheid sei in Bezug auf Feststellungen zur Umgebung fast völlig inhaltsleer. Die belangte Behörde verweise auf ein eingeholtes Gutachten und verkenne damit ihre Begründungspflicht. Die Schlüssigkeit des Gutachtens der Magistratsabteilung 19 sei nicht gegeben, da die Umgebung insbesondere betreffend die Gebäudehöhen nicht ausreichend dargestellt worden sei. Zumindest Angaben über die Gebäudedimensionen (Anzahl der Geschoße, ungefähre Höhe) wären als Grundlage für eine Prüfung der Schlüssigkeit des Gutachtens absolut unerlässlich gewesen. Es sei nicht einmal erkennbar, ob das Gutachten auf den derzeitigen Bauzustand oder auf das gemäß der generellen Planung angestrebte künftige Stadtbild abstelle. Die belangte Behörde hätte zu dem Ergebnis gelangen müssen, dass das örtliche Stadtbild weitgehend durch eingeschoßige Bauten geprägt sei und das verfahrensgegenständliche Gebäude bereits zum jetzigen Zeitpunkt alles überrage und störend wirke. Bestimmungen über die Gebäudehöhe würden gemäß § 134a BO subjektiv-öffentliche Nachbarrechte begründen. Die Beschwerdeführer hätten Ortsbildfragen ausschließlich unter dem Aspekt der Gebäudehöhe geltend gemacht, weshalb die Ausführungen der belangten Behörde, es handle sich bei Fragen des Stadtbildes um keine subjektivöffentlichen Nachbarrechte, verfehlt seien. Bei der Anwendung des § 69 BO sei ein strenger Maßstab heranzuziehen. Die zulässige Gebäudehöhe betrage für die Bauklasse III 9 m bis 16 m und für die Bauklasse IV 12 m bis 21 m. Es werde eine Spannbreite angegeben, die sich breit überschneide. Der Gesetzgeber habe keine einheitliche Höhendimension, sondern Abstufungen innerhalb der Bauklasse im Auge gehabt. Diese Abstufungen hätten sich jedoch zwischen den Mindest- und Höchstgrenzen abzuspielen und nicht dadurch, dass die Höchstgrenze immer wieder überschritten werde. Eine Abweichung sei dann wesentlich, wenn ihr eine den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz innewohne. Dies sei im vorliegenden Fall evident. Die höchstzulässige Höhendimension der gegebenen Bauklasse III werde bereits so weit überschritten, dass in Bezug auf die Gebäudehöhe und den Dachfirst die Hälfte der Differenz zur höchstzulässigen Höhendimension nach der Bauklasse IV erreicht werde. Dafür gebe es keinen bautechnischen Grund. Es wäre zu prüfen gewesen, ob nicht schon durch den Altbestand eine wesentliche Abweichung im Sinne des § 69 BO gegeben sei. Da dieser bereits die zulässige Gebäudehöhe wesentlich überschreite, erweise sich jede noch größere Abweichung als gesetzwidrig. Weiters werde eine Rechtswidrigkeit darin erblickt, dass den Ausfertigungen des erstinstanzlichen Bescheides der Magistratsabteilung 37 vom 17. August 2001 an die Beschwerdeführer nicht der für diese Entscheidung maßgebliche Einreichplan angeschlossen gewesen sei.

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer wurde die Bauklasse III nicht erst durch das Plandokument 7267 festgesetzt. Ein Vergleich mit der zuvor geltenden Rechtslage nach dem Plandokument 5941 (Beschluss des Gemeinderates vom 12. Dezember 1987) zeigt, dass sich die Bebauungsbestimmungen mit dem Plandokument 7267 für den Baublock, in dem die Liegenschaften des mitbeteiligten Bauwerbers und der Beschwerdeführer gelegen sind, nicht wesentlich geändert haben. So hat das Plandokument 5941 an der für beide Liegenschaften geltenden Baulinie die Widmung "Gemischtes Baugebiet, Bauklasse III, Beschränkung der Gebäudehöhe auf 14 m, geschlossene Bauweise" ausgewiesen. Für den restlichen Baublock galt bereits die nunmehr auch für die gegenständliche Baulinie festgesetzte Widmung "Wohngebiet, Bauklasse III, Beschränkung der Gebäudehöhe auf 14 m, geschlossene Bauweise". Die zulässige Gebäudehöhe wurde somit nicht "neu festgesetzt", und die Beschränkung auf 14 m wurde beibehalten. Die Gründe dafür wurden im Gutachten der Magistratsabteilung 21 A vom 18. Dezember 2001 ausgeführt. Auch hinsichtlich der Firsthöhe erfolgte keine wesentliche Änderung. Die Firsthöhe durfte im gesamten Plangebiet laut Plandokument 5941 die tatsächlich erreichte Gebäudehöhe um höchstens 4,5 m überragen, der sich dadurch ergebende Gebäudeumriss konnte durch Dachformen mit unterschiedlicher Dachneigung überschritten werden, sofern diese an keiner Stelle mehr als 45 Grad betrugen. Nunmehr darf bei den innerhalb des Baulandes zur Errichtung gelangenden Gebäuden der höchste Punkt des Daches ebenfalls nicht höher als 4,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen.

Die von den Beschwerdeführern vorgebrachten Bedenken, dass eine hier maßgebliche Änderung der Normierungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes ohne die Erfüllung der dafür notwendigen gesetzlichen Voraussetzungen stattgefunden habe, sind folglich unbegründet, sodass der Verwaltungsgerichtshof sich auch nicht zu einer Antragstellung an den Verfassungsgerichtshof zwecks Überprüfung des gegenständlichen Plandokumentes wegen Gesetzwidrigkeit veranlasst sieht.

Gemäß § 5 Abs. 4 lit. k BO können die Bebauungspläne "Bestimmungen über die Ausbildung der Schauseiten und

Dächer der Gebäude, insbesondere über die Begrünung der Dächer, sowie über die Dachneigungen, die auch mit mehr als 45 Grad, im Gartensiedlungsgebiet auch mit mehr als 25 Grad festgesetzt werden können" festlegen. Gemäß § 69 Abs. 1 lit. f BO sind Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes u.a. nach § 5 Abs. 4 lit. k für jede Art von Baulichkeiten, gemäß lit. k jedoch nur bis zu einer Dachneigung von 45 Grad zulässig. Weiters ermöglicht § 69 Abs. 1 lit. m BO das Überschreiten der gemäß § 5 Abs. 4 lit. h und gemäß § 77 Abs. 3 lit. c bestimmten sowie der bauklassenmäßigen Gebäudehöhe in allen Bauklassen, wenn das Interesse an der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht entgegensteht.

Gemäß § 69 Abs. 1 BO in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 48/1992 hat die Behörde für einzelne Bauvorhaben nach Maßgabe des Abs. 2 über die Zulässigkeit näher bezeichneter Abweichungen von den Bebauungsvorschriften zu entscheiden. Nach § 69 Abs. 2 BO darf durch Abweichungen nach Abs. 1 die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden; an Emissionen darf nicht mehr zu erwarten sein, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht. Im übrigen darf, abgesehen von den unter Abs. 1 näher genannten Voraussetzungen, von den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nur unwesentlich abgewichen werden; es dürfen das vom Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst und die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden. Die Gründe, die für die Abweichung sprechen, sind mit den Gründen, die dagegen sprechen, abzuwägen. Insbesondere ist auf den konsensgemäßen Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften sowie auf den Umstand, dass die Ausnahmebewilligung nur für die Bestanddauer des Baues gilt, Bedacht zu nehmen. Vom Bauwerber geltend gemachte Verpflichtungen aus Bundes- oder anderen Landesgesetzen sind zu berücksichtigen, desgleichen, ob die Abweichung einer zeitgemäßen Ausstattung des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Baues dienlich ist.

Nach § 134 Abs. 3 BO sind die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134a erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Abs. 4, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134a gegen die geplante Bauführung erheben; das Recht auf Akteneinsicht (§ 17 AVG) steht Nachbarn bereits ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde zu.

Gemäß § 134a Abs. 1 lit. b BO werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, durch Bestimmungen über die Gebäudehöhe, sofern sie ihrem Schutze dienen, begründet.

Mit den vorgebrachten Einwendungen machten die Beschwerdeführer rechtzeitig subjektiv-öffentliche Nachbarrechte im Sinne des § 134a Abs. 1 lit. b BO geltend. Damit kommt ihnen Parteistellung sowohl im Verfahren zur Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von den Bebauungsvorschriften nach § 69 BO als auch im Baubewilligungsverfahren zu. Die Beschwerdeführer haben als Nachbarn einen Rechtsanspruch, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausnahmebewilligung gemäß § 69 BO eingehalten werden. Ist dies der Fall, können die Beschwerdeführer jedoch dadurch nicht mehr in ihren subjektivöffentlichen Nachbarrechten gemäß § 134a BO verletzt sein (vgl. das hg. Erkenntnis vom 26. April 1994, Zl. 93/05/0298).

Das Vorbringen der Beschwerdeführer hinsichtlich einer gesetzwidrigen Bewilligung der Überschreitung der Gebäudehöhe geht insofern ins Leere, als eine solche durch die Projektänderung im Berufungsverfahren nicht mehr erfolgen soll. Daran vermag auch der Umstand, dass die belangte Behörde im Spruch des angefochtenen Bescheides die erstinstanzliche Bewilligung von Abweichungen von Bebauungsvorschriften nach § 69 Abs. 1 lit. m BO bestätigte, nichts zu ändern, weil auch der Spruch des Bescheides entsprechend der Projektänderung dahingehend modifiziert wurde, dass keine Überschreitung des bereits bewilligten Altbestandes mehr gegenständlich ist. Dies gilt (und galt offenbar während des gesamten Verfahrens), wie sich aus den nunmehr bewilligten Bauplänen ergibt, auch für die Hoffront.

Es bleibt aber zu prüfen, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausnahmebewilligung hinsichtlich der Überschreitung der Firsthöhe vorgelegen sind. In diesem Zusammenhang ist allerdings darauf hinzuweisen, dass die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte nur in dem Ausmaß der Überschreitung der zulässigen Bebauungsbestimmungen nach der BO und dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan verletzt sein können. Nach

den besonderen Bebauungsbestimmungen des nunmehr gültigen Plandokumentes 7267 ist eine Firsthöhe bis zu 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe zulässig. Für die Beurteilung der zulässigen Firsthöhe ist somit nicht die höchstzulässige Gebäudehöhe heranzuziehen. Die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte der Beschwerdeführer können daher nur durch die Überschreitung der zulässigen Firsthöhe im Ausmaß von 0,86 m verletzt werden.

Wie aus dem Gutachten der Magistratsabteilung 21 A ersichtlich ist, lag das Ziel der Bestimmung über die maximale Firsthöhe in der Vermeidung der Errichtung eines zweiten Dachgeschoßes. Die geplante Firsthöhe führt im gegenständlichen Fall nicht zum Ausbau eines zweiten Dachgeschoßes. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass sich eine Ausnahmebewilligung nach § 69 BO nur auf das jeweilige Projekt erstreckt. Im Falle relevanter weiterer Änderungen (hier also insbesondere der Errichtung eines zweiten Dachgeschoßes) müsste daher erneut eine Bewilligung nach § 69 BO erwirkt werden.

Die Firstüberhöhung ergibt sich durch die Aufsteilung des Daches auf 45 Grad . Nach dem Gutachten der Magistratsabteilung 19 wird diese Dachneigung bei der Mehrzahl der Dachadaptierungen in Wien angewandt und ist somit als üblich zu bezeichnen. Der Verwaltungsgerichtshof vermag beim vorliegenden Bauvorhaben ein Unterlaufen der Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes daher insgesamt nicht zu erkennen und teilt die Ansicht der belangten Behörde, dass die Überschreitung der Firsthöhe um 0,86 m hier jedenfalls als eine unwesentliche Abweichung von den Bestimmungen des Bebauungsplanes im Sinne des § 69 Abs. 2 BO zu qualifizieren ist.

Mit dem Vorbringen, die belangte Behörde hätte zu dem Ergebnis gelangen müssen, dass das örtliche Stadtbild weitgehend durch eingeschoßige Bauten geprägt ist und dass das verfahrensgegenständliche Gebäude bereits zum jetzigen Zeitpunkt alles überrage und störend wirke, sprechen die Beschwerdeführer Fragen des Ortsbildes an. In § 134a Abs. 1 BO sind die subjektivöffentlichen Nachbarrechte erschöpfend aufgezählt. Danach haben Nachbarn bezüglich Ortsbildfragen keine subjektiv-öffentlichen Rechte. Da sie jedoch einen Rechtsanspruch in Bezug auf die Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausnahmebewilligung haben, kommt ihnen - unter der Voraussetzung, dass ihr Schutzbereich betroffen sein kann (was z.B. dann, wenn keine Vergrößerung des tatsächlich verbauten gegenüber dem ohne Ausnahme zulässig verbaubaren Umriss erfolgt, zu verneinen ist, vgl. dazu die hg. Erkenntnisse vom 22. September 1998, Zl. 95/05/0068, und vom 27. April 2004, Zl. 2002/05/1507) - insofern ein Mitspracherecht zu, als nach § 69 Abs. 2 BO das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild durch die Abweichung von Bebauungsvorschriften nicht störend beeinflusst werden darf.

Die Frage, ob einer beantragten Bewilligung Gesichtspunkte des Stadtbildes entgegenstehen, ist Gegenstand des Beweises durch Sachverständige. Dem Sachverständigen obliegt es hiebei, auf Grund seines Fachwissens ein Urteil abzugeben. Die Behörde hat sodann zu entscheiden, ob die beantragte Bewilligung eine diesbezügliche Beeinträchtigung entfaltet, wobei sie das Gutachten auf seine Richtigkeit, Vollständigkeit und Schlüssigkeit zu überprüfen hat (vgl. das hg. Erkenntnis vom 7. November 1995, Zl. 95/05/0227). Die Beweiswürdigung der belangten Behörde ist als Denkvorgang nur in dem Umfang einer Überprüfung durch den Verwaltungsgerichtshof zugänglich, als der Sachverhalt in einem mangelhaften Verfahren ermittelt wurde oder die Beweiswürdigung den Denkgesetzen oder den Erfahrungen des täglichen Lebens widerspricht (vgl. die bei Walter/Thienel, Verwaltungsverfahrensgesetze I2, S 685, unter E 262 ff zu § 45 AVG zitierte hg. Judikatur). Die Magistratsabteilung 19 hat bereits in ihrem Gutachten vom 21. Dezember 2001 ausgeführt, dass durch das gegenständliche Bauvorhaben eine Beeinträchtigung des beabsichtigten örtlichen Stadtbildes nicht erfolgt, wobei sie sich auf den Regelfall eines Satteldaches bezogen hat, dem das Projekt entspreche. Die diesbezüglichen Aussagen der Magistratsabteilung 19 können nicht als unschlüssig angesehen werden.

Auf die Verfahrensrüge der Beschwerdeführer, dass ihnen der für den Baubewilligungsbescheid der Magistratsabteilung 37 vom 17. August 2001 maßgebliche Einreichplan nicht zugestellt wurde, ist schon deshalb nicht näher einzugehen, weil die Relevanz dieses behaupteten Verfahrensmangels weder offenkundig ist noch in der Beschwerde dargelegt wird.

Die Beschwerde war somit gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VerordnungBGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 12. Oktober 2004

Schlagworte

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Gebäudehöhe BauRallg5/1/5freie BeweiswürdigungBaubewilligung BauRallg6Anforderung an ein GutachtenSachverständiger Erfordernis der Beiziehung Techniker Bautechniker Ortsbild LandschaftsbildNachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1Baurecht Nachbar

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2004:2003050019.X00

Im RIS seit

05.11.2004

Zuletzt aktualisiert am

02.07.2012

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at