jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1999/6/25 V23/99

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.06.1999

Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht
L8200 Bauordnung

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verordnung
Plandokument Nr 6561. Beschluss des Wr Gemeinderates vom 30.06.94
Wr BauO 1930 §76

Leitsatz

Aufhebung eines Plandokuments hinsichtlich einer Liegenschaft in Wien mangels sachlicher Erwägungen zur Änderung der Bauweise von "gekuppelt" in "offen oder gekuppelt"

Spruch

I. Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Plandokument 6561 (Beschluss des Gemeinderates der Stadt Wien vom 30. Juni 1994, Pr. Z2036/1994, Beschlussfassung bekanntgegeben im Amtsblatt der Stadt Wien 28/1994), welcher auf Grund der Verordnung des Stadtsenates vom 30. April 1996 (kundgemacht im Amtsblatt der Stadt Wien 20/1996) gemäß ArtII des Gesetzes LGBl. 10/1996 als Flächenwidmungs- und Bebauungsplan im Sinne dieses Gesetzes gilt, wird, - so weit er sich auf die Liegenschaft EZ 2278 KG Auhof, Grundstücksnummer 2119, bezieht - als gesetzwidrig aufgehoben.

II. Die Wiener Landesregierung ist zur unverzüglichen Kundmachung dieses Ausspruches im Landesgesetzblatt verpflichtet.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I.1. §76 der Bauordnung für Wien lautet auszugsweise:

"(1) In den Bebauungsplänen können folgende Bauweisen ausgewiesen werden:

...

b)

gekuppelte Bauweise,

c)

offene oder gekuppelte Bauweise,

...

(3) In der gekuppelten Bauweise müssen die Gebäude auf zwei benachbarten Bauplätzen an der gemeinsamen Bauplatzgrenze aneinandergebaut und nach allen anderen Seiten freistehend errichtet werden. Die Errichtung freistehender Gebäude ist dann zulässig, wenn das örtliche Stadtbild nicht gestört wird.

(4) Sieht der Bebauungsplan die offene oder gekuppelte Bauweise vor, so darf das Gebäude an einer Bauplatzgrenze angebaut werden, wenn der Eigentümer des an dieser Bauplatzgrenze anrainenden, bereits bestehenden oder noch zu schaffenden Bauplatzes zustimmt.

..."

2. Beim Verfassungsgerichtshof ist zu B3493/96 eine auf Art144 Abs1 B-VG gestützte Beschwerde gegen einen Bescheid der Bauoberbehörde anhängig, der im Wesentlichen folgender Sachverhalt zugrundeliegt:

3. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 2278 KG Auhof, Grundstücksnummer 2119, 1130 Wien, Oskar-Jascha-Gasse 56. Zum Zeitpunkt des Erwerbes der Liegenschaft stand das Plandokument 5804 in Geltung, das für diese Grundfläche die "gekuppelte Bauweise" vorsah. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 4. Mai 1992 wurde ua. für diese Liegenschaft eine Bausperre verhängt. Unter Berufung auf diese Bausperre versagte - die im Devolutionsweg angerufene - Bauoberbehörde für Wien der Beschwerdeführerin mit Bescheid vom 20. Mai 1994 die Bewilligung der Errichtung eines Einfamilienhauses auf der oben erwähnten Liegenschaft.

Die Bausperre wurde in weiterer Folge mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Plandokument 6561 (Beschluss des Gemeinderates der Stadt Wien vom 30. Juni 1994, Pr. Z2036/1994) aufgehoben.

Gegen den die Baubewilligung versagenden Bescheid erhob die Einschreiterin Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, der diesen Bescheid - nach Durchführung eines amtswegig eingeleiteten Verordnungsprüfungsverfahrens, in dem ausgesprochen wurde, dass diese Bausperre gesetzwidrig war (VfGH 1.12.1995 V103/93) - mit Erkenntnis vom 26.2.1996 B1542/94 aufhob.

Im zweiten Rechtsgang hat die Bauoberbehörde den Antrag der Einschreiterin auf Erteilung einer Baubewilligung abermals abgewiesen. Begründet wird dies im Wesentlichen damit, dass in der Zwischenzeit der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Plandokument 6561 in Kraft getreten sei, der für das Grundstück nunmehr die "offene oder gekuppelte Bauweise" vorsehe, weshalb gemäß §76 Abs4 BO für Wien die Zustimmung des Nachbarn für das beantragte Objekt erforderlich sei. Da diese Zustimmung fehle, sei der Antrag abzuweisen.

4. Gegen diesen Bescheid richtet sich die eingangs erwähnte Beschwerde, in der die Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte sowie die Verletzung in Rechten wegen Anwendung des behauptetermaßen gesetzwidrigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes Plandokument 6561 geltend gemacht und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides, in eventu die Abtretung der Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof, beantragt wird.

5. Aus Anlass dieser Beschwerde hat der Verfassungsgerichtshof am 10. März 1999 beschlossen, gemäß Art139 Abs1 B-VG von Amts wegen ein Verfahren zur Prüfung der Gesetzmäßigkeit des dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes Plandokument 6561 (Beschluss des Gemeinderates der Stadt Wien vom 30. Juni 1994, Pr. Z2036/1994, Beschlussfassung bekannt gegeben im Amtsblatt der Stadt Wien 28/1994),- so weit er sich auf die Liegenschaft EZ 2278 KG Auhof, Grundstücksnummer 2119, bezieht - einzuleiten.

6. In diesem Verfahren hat der Wiener Gemeinderat als belangte Behörde unter Aktenvorlage eine Äußerung erstattet, in der er beantragt auszusprechen, dass die in Prüfung gezogene Verordnungsbestimmung nicht gesetzwidrig ist. Auch die Wiener Landesregierumg hat eine Äußerung erstattet.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat erwogen:

1. Im Verfahren ist weder vorgebracht worden noch sonst hervorgekommen, dass die vorläufigen Annahmen des Verfassungsgerichtshofes über die Zulässigkeit der Beschwerde und über die Präjudizialität des in Prüfung gezogenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes Plandokument 6561,- so weit er sich auf die Liegenschaft EZ 2278 KG Auhof, Grundstücksnummer 2119, bezieht - unzutreffend wären.

Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen vorliegen, ist das Verordnungsprüfungsverfahren zulässig.

2. Der Verfassungsgerichtshof hat im Beschluss über die Einleitung des Verordnungsprüfungsverfahrens seine

Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit der in Prüfung gezogenen Verordnungsbestimmung im Wesentlichen damit begründet, dass hinsichtlich der Gesetzmäßigkeit des Plandokumentes auf Grund der bisher vorliegenden Verordnungsakten das Bedenken bestünde, dass diese Änderung nicht durch sachliche Erwägungen begründet war. Es seien nämlich keine Gründe ersichtlich, welche Erwägungen dafür maßgeblich waren, für das Baugrundstück an Stelle der "gekuppelten Bauweise" nunmehr "offene oder gekuppelte Bauweise" vorzusehen.

Der Verfassungsgerichtshof stützte sich dabei vor allem auf einen im Verordnungsakt erliegenden Einsichtsvermerk des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsdirektion, Verfassungs- und Rechtsmittelbüro, der wie folgt lautet:

" Zum sattsam bekannten Problem der P.-Liegenschaft (Oskar-Jascha-Gasse 56):

Mit einer Anfechtung des PD ist auf längere Sicht sicher zu rechnen. Seine Verteidigung würde wesentlich erleichtert werden, wenn nicht durch die Festsetzung der offenen Bauweise für die Liegenschaft ONr. 56 zwischen Liegenschaften mit gekuppelter Bauweise der Eindruck einer benachteiligenden Sonderbehandlung der erstgenannten Liegenschaft entstünde.

Für mehrere Liegenschaften (z.B. ONr. 52 bis 60) ogk festzusetzen wäre vorteilhafter. Die Festsetzung wirkt 'objektiver' obwohl sich an den tatsächlichen Möglichkeiten der Bebauung von ONr. 56 angesichts der Haltung der Liegenschaftsnachbarn nichts änderte."

3. Die verordnungserlassende Behörde, der Wiener Gemeinderat, führt in ihrer Äußerung im Verordnungsprüfungsverfahren im Wesentlichen Folgendes aus:

"Die Erwägungen, die den Gemeinderat veranlaßt haben, mit Plandokument Nr. 6561 für die Liegenschaft Oskar-Jascha-Gasse 56 statt der gekuppelten Bauweise die offene oder gekuppelte Bauweise vorzusehen, sind nur unter Berücksichtigung folgender entstehungsgeschichtlicher Zusammenhänge nachvollziehbar:

Die Siedlungsstruktur im näheren Umfeld der Liegenschaft der Beschwerdeführerin ist durch eine kleinteilige Bebauung auf überwiegend schmalen Parzellen gekennzeichnet. Diese Bebauung geht im wesentlichen auf die 'Verbauungsbestimmungen für die Marktgemeinde Mauer bei Wien' zurück, die mit Beschluß des Gemeinderates der Marktgemeinde Mauer vom 27. Juni 1934 festgesetzt wurden. Diese Bebauungsbestimmungen sind dieser Äußerung als Beilage angeschlossen. Sie sahen für einen Teilbereich des seinerzeitigen Gemeindegebietes von Mauer, das sogenannte Auhofer Trennstück, welches das von der Wiener Straße, Wiener Gemeindegrenze, Waldmüllergasse und Wittgensteinstraße umschlossene Gebiet sowie die nordwestlich der Waldmüllergassse anliegenden Baustellen umfaßte, vor, daß die Verbauung der einzelnen Baustellen entweder freistehend oder so zu erfolgen habe, daß je zwei und drei Parzellen gekuppelt verbaut werden (Seite 5, Punkt I). Neben Bestimmungen über die Verbauung von 13 m breiten Baustellen (Punkt II) und die Verbauung von Baustellen von 12 m bis 13 m Breite (Punkt III) wurde für Baustellen unter 12 m Breite verfügt, daß diese nur gekuppelt verbaut werden dürfen (Punkt IV).

Vor Erlassung des danach maßgeblichen Plandokumentes Nr. 5804 (Beschluß des Gemeinderates vom 28. September 1984, ein Amtsexemplar ist dieser Äußerung angeschlossen) war der Gemeinderat der Stadt Wien im Bereich der Liegenschaft der Beschwerdeführerin mit folgender Bebauung und Grundstückskonfiguration konfrontiert:

Die Liegenschaften Oskar-Jascha-Gasse 56 und 58 sind sehr schmale Parzellen mit je etwa 11 m Breite. Beide Liegenschaften waren zur damaligen Zeit nur in geringem Umfang offen bebaut. Die Liegenschaft Oskar-Jascha-Gasse 52 und 54 war zu diesem Zeitpunkt im Südosten von der Grundgrenze zur Liegenschaft Oskar-Jascha-Gasse 56 cirka 15 m entfernt mit einem größeren Objekt bebaut. Dieser Sachverhalt wurde im Verfahren nach §2 BO erhoben und ist in der Plandarstellung zum Plandokument Nr. 5804 festgehalten. Ausgehend von dieser Siedlungs- und Grundstücksstruktur sah der Gemeinderat der Stadt Wien mit Beschluß vom 28. September 1984, Pr.Z. 2639/84 (Plandokument Nr. 5804), für die Liegenschaften Oskar-Jascha-Gasse 56 und 58 die gekuppelte Bauweise (in der Plandarstellung ein mit einer Baufluchtlinie umrissenes Viereck) und für die Liegenschaften Oskar-Jascha-Gasse 52 und 54 ebenfalls die gekuppelte Bauweise, umfassend den bebauten Bereich im Bestand sowie den links davon unbebauten Bereich, vor.

Zum Zeitpunkt vor Erlassung des angefochtenen Plandokumentes Nr. 6561 (Beschluß des Gemeinderates vom 30. Juni 1994, Pr.Z. 2036/94) hatte sich die Bebauungs- und Grundstückssituation in diesem Bereich grundlegend verändert. Die Liegenschaft Oskar-Jascha-Gasse 58 war auf Grund einer Baubewilligung vom 3. August 1982, Zl. MA 37/13 - Oskar-Jascha-Gasse 58/1/82, - basierend auf einer Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vom 17. Oktober 1980 und

somit auf den 'Verbauungsbestimmungen für die Marktgemeinde Mauer bei Wien' - in gekuppelter Bauweise zur Liegenschaft Oskar-Jascha-Gasse 60 bebaut worden. Für die Liegenschaft Oskar-Jascha-Gasse 54 hingegen war auf der Grundlage einer Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vom 1. Dezember 1987, somit auf der Grundlage des Plandokumentes Nr. 5804, eine Baubewilligung zur Bebauung dieser Liegenschaft in gekuppelter Bauweise zur Liegenschaft Oskar-Jascha-Gasse 52 erteilt worden.

Auf Grund der Tatsache, daß somit auf jener Liegenschaft, zu der das bisherige Plandokument Nr. 5804 eine Kupplungsverpflichtung vorsah, erst vor relativ kurzer Zeit ein Gebäude in gekuppelter Bauweise in die entgegengesetzte Richtung - an die Grundgrenze der Liegenschaft Oskar-Jascha-Gasse 60 - errichtet worden war, hätte die Beibehaltung dieser Kupplungsverpflichtung zwangsläufig in grober Weise das örtliche Stadtbild beeinträchtigt. §101 Abs1 BO sieht nämlich vor, daß ein Gebäude, sofern es an Nachbargrenzen angebaut wird, an diesen Grenzen in allen Geschoßen feuerbeständige Feuermauern ohne Öffnungen erhalten muß. Durch die Errichtung eines Gebäudes auf der antragsgegenständlichen Liegenschaft an der Grundgrenze zur Liegenschaft Oskar-Jascha Gasse 58 wäre daher eine freistehende Feuermauer entstanden, die in absehbarer Zeit nicht durch ein angebautes Gebäude auf der zuletzt genannten Liegenschaft gedeckt worden wäre. Für den Gemeinderat der Stadt Wien schied daher die Beibehaltung der im Plandokument Nr. 5804 vorgesehenen Kupplungsverpflichtung zur Liegenschaft Oskar-Jascha-Gasse 58 auf Grund der geschilderten Bestandssituation zum Zeitpunkt der Beschlußfassung des Plandokumentes Nr. 6561 von vornherein als unsachlich aus.

Vor dem Hintergrund dieses Sachverhaltes schlug der Magistrat der Stadt Wien im Entwurf für das Plandokument Nr. 6561 für die antragsgegenständliche Liegenschaft vorerst die offene Bauweise vor. Auf diese Weise sollte sichergestellt werden, daß weder zur rechten noch zur linken Grundgrenze eine ungedeckte Feuermauer entsteht. Der Gemeinderat der Stadt Wien sah sich jedoch aus folgenden Gründen veranlaßt, hievon abweichend die offene oder gekuppelte Bauweise vorzusehen:

Primäres Ziel für die Aufhebung und Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes für den gegenständlichen Teil des Stadtgebietes war die Erhaltung des Siedlungscharakters und der kleinteiligen Bebauungsstruktur. Die Liegenschaften des Gebietes des ehemaligen Auhofer Trennstückes und insbesondere auch der Liegenschaften Oskar-Jascha-Gasse 40 bis 60 weisen eine gemischte Bebauung auf, die teilweise sehr eng aneinandergrenzt, teilweise offen und teilweise gekuppelt bebaut ist. Zur Erhaltung des angestrebten Siedlungscharakters erschien es dem Wiener Gemeinderat am ehesten sachgerecht, wenn dem Bauwerber die Wahl zwischen der offenen oder gekuppelten Bauweise freigestellt wird. Diese Festsetzung ist im Vergleich zur alleinigen Festsetzung der gekuppelten Bauweise oder der alleinigen Festsetzung der offenen Bauweise der geringere Eigentumseingriff, da die Gestaltungsmöglichkeiten des Bauwerbers durch die Wahlfreiheit zwischen diesen Bauweisen wesentlich umfangreicher sind. Die Festsetzung führt somit zu mehr Baufreiheit. Die Festsetzung der offenen Bauweise auf der antragsgegenständlichen Liegenschaft allein hätte überdies gleichheitsrechtliche Bedenken aufgeworfen, da diese Liegenschaft, wie bereits beschrieben, in ihrer Struktur und Bebauungsmöglichkeit von den Nachbarliegenschaften nicht grundlegend abweicht. Daher war auch aus Gründen der Gleichbehandlung mit den benachbarten Liegenschaften die Festsetzung der offenen oder gekuppelten Bauweise für die Liegenschaft Oskar-Jascha-Gasse 56 geboten.

Der Gemeinderat der Stadt Wien ist daher der Ansicht, daß die mit Plandokument Nr. 6561 erfolgte Änderung der gekuppelten Bauweise in offene oder gekuppelte Bauweise für die Liegenschaft Oskar-Jascha-Gasse 56 auf nachvollziehbaren, ausschließlich sachlichen Erwägungen beruht."

4. Dieses Vorbringen ist nicht geeignet, die Bedenken des Verfassungsgerichtshofes, dass die Festlegung der offenen oder gekuppelten Bauweise nicht durch sachliche Erwägungen begründet war, zu zerstreuen.

Die von der verordnungserlassenden Behörde nunmehr vorgetragenen, der in Prüfung gezogenen Verordnungsbestimmung behauptetermaßen zugrundeliegenden Überlegungen, sind im Verordnungsakt nicht dokumentiert.

Zu dem oben erwähnten Einsichtsvermerk des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsdirektion, Verfassungs- und Rechtsmittelbüro, der für den Verfassungsgerichtshof ein Indiz dafür bildet, dass die Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht durch sachliche Erwägungen begründet war, wird in der Äußerung nichts vorgebracht.

Die Argumentation der verordnungserlassenden Behörde gipfelt darin, dass die letztlich vorgesehene "offene oder

gekuppelte Bauweise" deshalb den "geringeren Eigentumseingriff" darstelle, weil "die Gestaltungsmöglichkeiten des Bauwerbers durch die Wahlfreiheit zwischen diesen Bauweisen wesentlich umfangreicher" sei. Dies ist insoferne unzutreffend, als der intendierten gekuppelten Bauweise im vorliegenden Fall offenkundig die Weigerung des Nachbarn, die erforderliche Zustimmung zu erteilen, entgegensteht. Von einer Wahlmöglichkeit kann daher keine Rede sein (so übrigens auch der mehrfach erwähnte Einsichtsvermerk).

5. Damit erweist sich aber auch die vorläufige Annahme des Verfassungsgerichtshofes, dass der Verordnungsgeber durch die in Prüfung gezogene Verordnungsbestimmung gegen das - auch für ihn geltende (vgl. dazu etwa VfSlg. 4211/1962, 5581/1967, 10492/1985) - Gleichheitsgebot verstoßen hat (vgl. VfSlg.12171/1989), als zutreffend.

6. Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Plandokument 6561 (Beschluss des Gemeinderates der Stadt Wien vom 30. Juni 1994, Pr. Z2036/1994, Beschlussfassung bekannt gegeben im Amtsblatt der Stadt Wien 28/1994) war daher, - so weit er sich auf die Liegenschaft EZ 2278 KG Auhof, Grundstücksnummer 2119, bezieht - als gesetzwidrig aufzuheben.

7. Der Ausspruch über die Kundmachung stützt sich auf Art139 Abs5 B-VG.

Dieser Beschluss wurde in sinngemäßer Anwendung des §19 Abs4 erster Satz VerfGG 1953 in nicht öffentlicher Sitzung ohne vorangegangene mündliche Verhandlung gefasst.

Schlagworte

Baurecht, Raumordnung, Bebauungsplan

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1999:V23.1999

Dokumentnummer

JFT_10009375_99V00023_00

Quelle: Verfassungsgerichtshof VfGH, http://www.vfgh.gv.at

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at