

TE Vwgh Erkenntnis 2001/9/4 2001/05/0154

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 04.09.2001

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 §66 Abs4;

AVG §8;

BauO Wr §134a Abs1;

BauO Wr §70;

BauO Wr §81 Abs2;

BauO Wr §85;

BauRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Waldstätten als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Thalhammer, über die Beschwerde der Ing. Gabriele Swietli in Wien, vertreten durch Dr. Rainer Schischka, Rechtsanwalt in Wien I, Krugerstraße 4/4A, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 28. Februar 2001, Zl. MD-VfR-B XVII-8/2000, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: Dipl.Ing. Dr. Dieter Hornbachner und Silvia Hornbachner in Wien, beide vertreten durch Dr. Josef Unterweger und Mag. Robert Bitsche, Rechtsanwälte in Wien VIII, Buchfeldgasse 19a), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- und den Mitbeteiligten zusammen Aufwendungen in der Höhe von S 12.980,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit einem am 27. August 1999 bei der Behörde eingelangten Ansuchen beantragten die Mitbeteiligten die Erteilung der Baubewilligung für ein Einfamilienhaus auf einem näher bezeichneten Grundstück. Das Grundstück der Beschwerdeführerin liegt östlich und hangabwärts des zu bebauenden Grundstücks und ist von diesem durch einen ca. 2,5 m breiten Weg getrennt.

Über das Baugesuch wurde eine mündliche Verhandlung für den 8. Oktober 1999 anberaumt, zu der die Beschwerdeführerin als Anrainerin unter Hinweis auf die Rechtsfolgen der §§ 40 bis 42 AVG geladen wurde. In der Verhandlung wurde das Bauvorhaben erörtert, die Beschwerdeführerin sprach sich gegen die Bauführung aus, das Gebäude sei zu hoch, die bebaute Fläche sei zu groß.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 15. November 1999 wurde den Mitbeteiligten die beantragte Baubewilligung erteilt.

Gegen diesen Bescheid brachte die Beschwerdeführerin die Berufung ein, in der sie eingehend darlegte, weshalb das Gebäude ihrer Meinung nach zu hoch sei und weshalb die zulässige bebaute Fläche überschritten werde.

Zu den Berechnungen der Beschwerdeführerin wurden Stellungnahmen von Fachabteilungen eingeholt, schließlich beantragten die Mitbeteiligten mit Eingabe vom 1. September 2000 eine Planänderung nach Plänen vom August 2000. Diesen Plänen ist zu entnehmen, dass im Bereich des ursprünglich vorgesehenen Flachdaches über dem ersten Stock eine Dachschräge vorgesehen ist, in der ein Dachraum untergebracht wird, wobei gleichzeitig der ursprünglich über einen gedachten Gebäudeumriss hervorragende Stiegenhausaufbau so reduziert wurde, dass er in dem gedachten Gebäudeumriss Deckung findet.

Über das geänderte Baugesuch wurde eine mündliche Verhandlung durchgeführt, in der sich die Beschwerdeführerin gegen die Projektänderung insbesondere dahingehend aussprach, dass eine derartige Projektsänderung im Berufungsverfahren nicht zulässig sei, desgleichen wiederholte sie ihre bisherigen Einwendungen bezüglich der Gebäudehöhe und der bebauten Fläche.

In einer Stellungnahme vom 7. November 2000 nahm der Amtssachverständige der Magistratsabteilung 37/Baupolizei zu den von der Beschwerdeführerin dargelegten Berechnungen Stellung. Im Einzelnen wurde anhand von Skizzen dargelegt, dass sich unter Berücksichtigung des möglichen Dachumrisses, ausgehend von den tatsächlich vorhandenen Außenwänden für die der Beschwerdeführerin zugekehrte Ostfront, eine Höhe von jedenfalls unter 5,5 m ergäbe. Die für die Bauwerber ungünstigste Berechnungsform ergäbe eine Höhe von 5,37 m.

Diese Berechnung wurde der Beschwerdeführerin zur Kenntnis gebracht, die sich dazu negativ äußerte.

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 28. Februar 2001 wurde die Berufung der Beschwerdeführerin gegen den erstinstanzlichen Bescheid abgewiesen, wobei sich die Berufungsentscheidung auf die während des Berufungsverfahrens vorgelegten Pläne vom August 2000 bezog, die einen Bestandteil des Berufungsbescheides bilden. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, weshalb nach Ansicht der belangten Behörde die zulässige Gebäudehöhe ebenso wenig überschritten wird wie die zulässige bebaubare Fläche. Die im Berufungsverfahren vorgenommene "Begradigung" der Dachfläche an der Nordseite des Gebäudes, die zu einer geringfügigen Vergrößerung des Gebäudevolumens führe, stelle sich als geringfügige Abänderung des Bauvorhabens dar, die auch im Zuge des Rechtsmittelverfahrens vorgenommen werden dürfe, sofern das in den Bauplänen dargestellte konkrete Projekt nicht als ein anderes zu beurteilen sei. Durch die Antragsänderung sei das Projekt seinem Wesen nach jedenfalls nicht verändert worden, weshalb die Planänderung im Rechtsmittelverfahren zulässig gewesen sei.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten mit einer Gegenschrift vorgelegt und, ebenso wie die mitbeteiligten Bauwerber, die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die zu bebauende Liegenschaft ist nach dem gültigen Flächenwidmungsplan im Gartensiedlungsgebiet gelegen, nach dem Bescheid über die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vom 22. März 1999 ist die zu bebauende Liegenschaft als Bauklasse I gewidmet, mit der Festsetzung, dass maximal 100 m² bzw. 25 v.H. je Baulos bebaut werden dürfen. Für den Gebäudeumriss ist eine Dachneigung bis zu 45 Grad zulässig. Nicht bebaute, jedoch

bebaubare Baulandflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Bei den zur Errichtung gelangenden Gebäuden darf der höchste Punkt des Daches nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen. Soweit bei Errichtung von Gebäuden § 81 Abs. 2 der BO für Wien anzuwenden ist, wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass keine Front eine Fläche aufweisen darf, die größer ist als das Produkt aus der Länge dieser Front und der höchstzulässigen Gebäudehöhe. Der obere Abschluss der Gebäudefronten darf überdies an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen.

Ein Vergleich der Pläne des im erstinstanzlichen Verfahren genehmigten Projektes mit jenem Projekt, das in zweiter Instanz genehmigt wurde, zeigt, dass die Lage des Bauvorhabens unverändert blieb. Im Kellergeschoss wurde der Vorraum von 4,95 m² auf 4,72 m² verkleinert, ebenso wurden die Ausmaße der Küche, des Vorraumes, der Garderobe und des WC's im Erdgeschoss geringfügig verkleinert. Im ersten Obergeschoss wurde die Raumeinteilung insofern geändert, als im erstinstanzlichen Verfahren ein Zimmer mit 26,93 m² ausgewiesen war, das durch zwei Säulen getrennt war, während im zweitinstanzlichen Verfahren durch diese zwei Säulen eine nichttragende Wand gelegt wurde, sodass nunmehr zwei Zimmer vorhanden sind. Im Bereich des sogenannten zweiten Obergeschosses wurde das Stiegenhaus im Rechtsmittelverfahren verkleinert, die ursprünglich vorgesehene Nasszelle mit Dusche, Waschbecken und WC wurde aufgelassen, das vorgesehene Zimmer wurde verkleinert und anstelle eines östlich und westlich des Stiegenaufganges gelegenen Flachdaches von 6,38 m² und 8,82 m² wurde jeweils in die Dachschräge ein Dachboden eingebaut, der in jenem Umriss verbleibt, der durch die Deckenschräge des Stiegenaufganges gebildet wird, und der gleichzeitig einen 45 Grad igen Winkel zum aufgehenden Mauerwerk einhält. Durch diesen Dachzubau wird die Kubatur des Gebäudes um ca. 21 m³ vergrößert, das entspricht etwa 2,5 % der mit dem erstinstanzlichen Bescheid ursprünglich bewilligten Kubatur von 854,5 m³.

Nach § 66 Abs. 4 AVG hat die Berufungsbehörde außer in dem in Abs. 2 erwähnten Fall, sofern die Berufung nicht als unzulässig oder verspätet zurückzuweisen ist, immer in der Sache selbst zu entscheiden. Das bedeutet, dass die Berufungsbehörde nur über eine solche Angelegenheit entscheiden darf, die den Gegenstand des unterinstanzlichen Verfahrens gebildet hat. Der Verwaltungsgerichtshof hat nun in seiner langjährigen Rechtsprechung den Begriff "Sache" im Rahmen eines baubehördlichen Bewilligungsverfahrens nicht derart eng ausgelegt, dass dem Bauwerber jede Projektsänderung im Zuge des Berufungsverfahrens verwehrt wäre. Nach dem hg. Erkenntnis vom 5. Oktober 1964, Slg. Nr. 6449/A, ist die Berufungsbehörde sogar verpflichtet, den Bauwerber zu einer Änderung seines Bauvorhabens aufzufordern, wenn ein Versagungsgrund durch eine Modifikation des Bauansuchens beseitigt werden kann. Aus § 13 Abs. 8 AVG in der Fassung BGBl. I 1998/158, wonach der verfahrenseinleitende Antrag in jeder Lage des Verfahrens geändert werden kann, wenn durch die Antragsänderung die Sache ihrem Wesen nach nicht geändert und die sachliche und örtliche Zuständigkeit nicht berührt werden, ergibt sich auch die Berechtigung des Antragstellers, das Projekt - im oben beschriebenen Rahmen - auch ohne behördliche Aufforderung zu ändern.

Im Beschwerdefall ist durch die Projektsänderung weder eine Änderung der sachlichen noch der örtlichen Zuständigkeit der belangten Behörde zur Erledigung der Berufung eingetreten. Es ist daher zu prüfen, ob durch die Projektsänderung der Antrag seinem Wesen nach geändert wurde: In seinem Erkenntnis vom 18. März 1980, Zl. 2841/79, hat der Gerichtshof ausgeführt, dass das in den Bauplänen dargestellte konkrete Projekt dann nicht als ein anderes (aliud) zu beurteilen ist, wenn im Zuge des Berufungsverfahrens Modifikationen erfolgten, welche - nach Art und Ausmaß geringfügig - dem Zweck dienen, das Projekt (zur Gänze) den gesetzlich festgelegten Bewilligungsvoraussetzungen anzupassen. Im damaligen Beschwerdefall handelte es sich um eine Einschränkung (Reduktion) des Antrages betreffend zweier Erker durch Verringerung ihrer Größe. Im hg. Erkenntnis vom 23. April 1987, Zl. 86/06/0253, BauSlg. Nr. 914, hat der Verwaltungsgerichtshof die damals vorgenommenen Projektsänderungen im Zuge des Berufungsverfahrens als unzulässig beurteilt, obwohl auf dem zu verbauenden Bauplatz weiterhin zwei Wohngebäude mit einer bestimmten Bausubstanz errichtet werden sollten. Der Verwaltungsgerichtshof wies damals darauf hin, dass schon ein Vergleich der Lagepläne der beiden Projekte eine wesentlich verschiedene Konfiguration zeige, eine völlig andere Anordnung der Baukörper sowie andere Abstände zu den Grundgrenzen. Damals war im Berufungsverfahren das Projekt darüber hinaus dahingehend abgeändert worden, dass ein weiteres Geschoss sowie eine wesentlich größere Gebäudehöhe geplant wurden, als sie von der Baubehörde erster Instanz bewilligt worden waren. In seinem Erkenntnis vom 8. März 1994, Zl. 93/05/0117, hat der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen, es erreichten die Änderungen des ursprünglichen Bauvorhabens insgesamt

betrachtet kein solches Ausmaß, dass das Bauvorhaben als ein anderes zu beurteilen wäre. Durch die vorgenommene Modifikation würde das Wesen (der Charakter) des Vorhabens nicht betroffen sein. Auch im damaligen Verfahren wurde eine geringe Vergrößerung im Berufungsverfahren als zulässige Projektsänderung qualifiziert.

Auch im Beschwerdefall gelangt der Verwaltungsgerichtshof zur Ansicht, dass durch die geringfügige Vergrößerung der Kubatur im Bereich des sogenannten zweiten Obergeschosses keine Änderung des Projektes eingetreten ist, die das Wesen des Vorhabens ändern würde oder die eine im Berufungsverfahren unzulässige Erweiterung darstellen würde: Es wurde der Gebäudeumriss gerade hinsichtlich jener Front, die der Beschwerdeführerin zugekehrt ist, nicht zuletzt auf Grund des Vorbringens der Beschwerdeführerin durch Verkleinerung des Stiegenhauses reduziert, durch die nunmehr gewählte Lösung wurden auch zwei Dachräume geschaffen, die an der Nordseite von je einer Dachfläche begrenzt werden, die einen 45 Grad igen Winkel im aufsteigenden Außenmauerwerk einhalten. Wenn die Beschwerdeführerin dazu ausführt, diese im Berufungsverfahren vorgenommene Projektsänderung sei "tatsächlich geeignet", den von der Beschwerdeführerin getätigten Einspruch zur Anzahl der Hauptgeschosse zu umgehen, so legt die Beschwerdeführerin damit nur dar, dass die Projektsänderung im Sinne der aufgezeigten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes durchaus zulässig war, um einen Versagungsgrund zu vermeiden. Inwiefern die Beschwerdeführerin dadurch in subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt wird, ist nicht erkennbar.

Da es sich, wie ausgeführt, im Beschwerdefall um eine im Berufungsverfahren zulässige Projektsänderung gehandelt hat, war entgegen den Ausführungen in der Beschwerde auch keine neue Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen erforderlich, der Bescheid vom 23. März 1999, mit dem auch das erstinstanzliche Baugesuch belegt war, liegt im Berufungsakt ein.

Unbestritten ist, dass das bestehende Gelände der zu bebauenden Liegenschaft ein Steigungsverhältnis von mehr als 1:10 aufweist.

Gemäß § 75 Abs. 7 WBO in der hier anzuwendenden Fassung vor der Novelle LGBl. Nr. 36/2001 darf in Gartensiedlungsgebieten die Gebäudehöhe 4,50 m nicht überschreiten. Weist das Gelände eines Bauloses ein Steigungsverhältnis von mehr als 1:10 auf, darf die Gebäudehöhe 4,50 m überschreiten, die Gebäudehöhe darf jedoch an keiner Stelle mehr als 5,50 m betragen. Da das Gebäude nicht an Fluchtlinien liegt, ist die Gebäudehöhe hier nach § 81 Abs. 2 BO zu ermitteln. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin ist daher die höchstzulässige Gebäudehöhe von 5,50 m und nicht von 4,50 m erlaubt. Im Beschwerdefall darf daher die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten nicht größer sein, als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe, wobei insofern eine Verschärfung eintritt, als die höchstzulässige Gebäudehöhe bei den einzelnen Fronten im Sinne der genannten Bestimmungen an keiner Stelle um mehr als 1,50 m (statt wie im § 81 Abs. 2 vorgesehenen 3 m) überschritten werden darf. Überdies darf auf Grund der bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen an keiner Front die Fläche größer sein als das Produkt aus der Länge dieser Front und der höchstzulässigen Gebäudehöhe, wobei zu berücksichtigen ist, dass der Beschwerdeführerin nur ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe der ihr zugekehrten Ostfront zukommt. Im gegenständlichen Fall ist der Liegenschaft der Beschwerdeführerin nämlich nur die Ostfront des Bauvorhabens unmittelbar zugekehrt, da diese Front parallel zur Liegenschaftsgrenze und damit parallel zur Liegenschaft der Beschwerdeführerin geführt wird. An dieser Beurteilung vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass die Beschwerdeführerin von ihren seitlichen Grundstücksgrenzen aus gesehen auch auf die Süd- und die Nordfront Einsicht nehmen kann, weil nur durch die Möglichkeit der Einsichtnahme in eine Front diese nicht zur "zugekehrten" Front wird.

Wie der Verwaltungsgerichtshof wiederholt ausgesprochen hat, ist die Wortfolge "die der Dachfläche entsprechenden Giebelflächen" im § 81 Abs. 2 letzter Satz BO nicht so auszulegen, dass nur eine tatsächliche, von der vorhandenen Dachform gebildete Giebelfläche außer Betracht zu bleiben hat, sondern eine gedachte Giebelfläche, die innerhalb der zulässigen Dachform möglich ist (siehe dazu das hg. Erkenntnis vom 22. September 1998, Zl. 95/05/0068).

Innerhalb der zulässigen Dachform befindet sich aber sowohl der Dachbodenraum, das verkleinerte Stiegenhaus als auch an der Südfront die äußerste Spitze des Wintergartens. In diesem Bereich ist die zulässige Dachform nämlich so zu bilden, dass an den äußersten Punkt dieses Glasvorbaues eine Tangente anzulegen ist, die einen 45 Grad igen Winkel zu einer (gedachten) Hausaußenwand bildet. Die so gedachte Hausaußenwand beträgt am Schnittpunkt der gedachten Dachoberfläche mit der Verlängerung dieser Hausaußenwand nicht mehr als 5,50 m. Die innerhalb dieser

zulässigen Dachform liegenden Giebelflächen wurden daher zu Recht nicht in die Fassadenabwicklung gemäß § 81 Abs. 2 BO miteinbezogen. Die durch den an der Ostfront gelegenen Stiegenabgang in den Keller entstehenden Frontflächen wurden ebenfalls zutreffender Weise nicht in die Berechnung miteinbezogen, da hier nicht von einer Ansichtsfläche des Gebäudes gesprochen werden kann, liegt doch der Stiegenabgang im Bereich unter dem Gelände.

Entgegen den Ausführungen in der Beschwerde handelt es sich beim gegenständlichen Bauvorhaben nicht um ein dreigeschossiges Gebäude. Dem genehmigten Einreichplan ist zu entnehmen, dass das als zweites Obergeschoss bezeichnete Geschoss teilweise durch seitliche Dachflächen im nördlichen Bereich abgeschrägt ist. Schon aus der Definition des § 87 Abs. 1 BO, wonach Hauptgeschosse solche Geschosse sind, die in ihrer ganzen Ausdehnung über dem Gelände liegen und nicht ganz oder teilweise durch seitliche Dachflächen abgeschlossen sind, geht hervor, dass das als zweites Obergeschoss bezeichnete Geschoss hier als Dachgeschoss im Sinne der Definition des § 87 Abs. 1 BO zu qualifizieren ist.

Die Ansicht der Beschwerdeführerin, dass die Treppenanlage an der Ostseite der bebauten Fläche hinzuzurechnen ist, kann auf Grund des § 80 Abs. 1 letzter Satz BO nicht geteilt werden, da diese Treppenanlage unterirdisch ist und die dazugehörigen Geländer nicht als raumbildende oder raumergänzende Anlage gemäß § 80 Abs. 1 BO zu werten sind.

Wie dem dem Berufungsbescheid zu Grunde liegenden Einreichplan zu entnehmen ist, weist das von der Beschwerdeführerin beanstandete Vordach eine Breite von 3,20 m und eine Tiefe von 1,20 m auf und entspricht somit der Bestimmung des § 84 Abs. 2 lit. b BO, wonach auf einer Breite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudefront Türvorbauten, Freitreppen und Schutzdächer über Eingängen, sofern diese Bauteile höchstens 3 m in die vor den Baufluchtlinien gelegenen Flächen oder Abstandsflächen, aber keinesfalls mehr als auf halbe Vorgartentiefe vorragen und von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 1,50 m einhalten müssen.

Dem Beschwerdevorbringen, an einer Stelle der Ostansicht betrage die Gebäudehöhe 5,59 m, wie einer Bleistifteintragung des Amtssachverständigen auf einem Plan zu entnehmen sei, ist entgegen zu halten, dass in diesem Bereich (Türbereich) ein Geländeeinschnitt erfolgt, der aber talwärts gelegen ist und aus der Sicht der Beschwerdeführerin in keiner Ansichtsfläche aufscheint, da er durch den Geländeverlauf abgedeckt ist.

Wie die Beschwerdeführerin zutreffend ausgeführt hat, erwächst Nachbarn aus den Bestimmungen des § 85 BO hinsichtlich der äußeren Gestaltung von Gebäuden kein subjektiv-öffentliches Recht. Entgegen den Ausführungen in der Beschwerde handelt es sich bei der bewilligten (hier nicht einmal maximal ausgenützten Gebäudehöhe) und der ausgenützten bebaubaren Fläche nicht um eine "unüberprüfbare und nicht nachvollziehbare Ermessensentscheidung", vielmehr steht dem Bauwerber ein Anspruch darauf zu, dass ein Projekt bewilligt wird, wenn es die in der Bauordnung und in den Bebauungsbestimmungen vorgegebenen Grenzen einhält. Bei einer derartigen Bewilligung handelt die Behörde nicht im Ermessensbereich, sondern hat die beantragte Bewilligung zu erteilen.

Da sich die Beschwerde somit als unbegründet erweist, war sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 164/1994. Wien, am 4. September 2001

Schlagworte

Beschränkungen der Abänderungsbefugnis Beschränkung durch die Sache Besondere Rechtsprobleme Änderung von Anträgen und Ansuchen im Berufungsverfahren Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9Baurecht Nachbar

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2001:2001050154.X00

Im RIS seit

23.10.2001

Zuletzt aktualisiert am

09.06.2010

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at