jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2013/9/27 2010/05/0014

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.09.2013

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;
L82259 Garagen Wien;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;

Norm

BauO Wr §134a Abs1;
BauO Wr §64;
BauO Wr §70;
BauO Wr §80;
BauO Wr §81;
BauRallg impl;
BauRallg;
GaragenG Wr 2008 §3 Abs1;
VwGG §42 Abs2 Z3 litc;
VwRallg impl;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Mag. Rehak und Dr. Leonhartsberger als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Berthou, über die Beschwerde des Dr. IG, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 24. November 2009, Zl. BOB-618/09, betreffend eine Bauangelegenheit (weitere Partei: Wiener Landesregierung; mitbeteiligte Parteien: 1. Dipl.-Ing. Dr. BO, 2. Dipl.- Ing. Dr. RO, beide in W), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit dem am 24. Juni 2008 bei der Baubehörde eingelangten Ansuchen vom 23. Juni 2008 wurde seitens der F. P. GmbH als Eigentümerin der Liegenschaft mit den Grundstücksnummern 905/47 und 905/65, EZ 1419, KG O (G.-Straße 52), die Baubewilligung für einen "Neubau eines Zweifamilienhauses mit Tiefgarage für 8 PKW" begehrt.

Der Bezug habende Bauplatz stellt eine Eckliegenschaft an der Kreuzung der G.-Straße im Westen und dem L. Platz im Süden dar und weist nach den Einreichplänen eine Grundfläche von 1.381 m2 auf. Das Grundstück Nummer 905/47 stellt die Fläche des bestehenden Gebäudes dar, das Grundstück Nummer 905/65 die das Gebäude umgebende restliche Bauplatzfläche.

Nach dem maßgebenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. 7569, sind die Widmung Bauland-Wohngebiet, Bauklasse II (zwei), und die offene Bauweise festgesetzt, wobei die Gebäudehöhe auf 10,50 m beschränkt ist. Der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht höher als 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen. Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 der Bauordnung für Wien (BO) zu ermitteln ist, wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass der oberste Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,50 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf. Nicht bebaute, jedoch bebaubare Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten, und innerhalb der mit "G" (gärtnerische Ausgestaltung) bezeichneten Grundflächen dürfen unterirdische Bauten oder Bauteile mit Ausnahme notwendiger Zu- und Abfahrten nur im Ausmaß von 20% des Bauplatzes errichtet werden. Für den Bauplatz ist eine Schutzzone festgesetzt. Die bebaute Fläche von Gebäuden darf nicht mehr als 360 m2 betragen. Die bebaubare Fläche ist durch Baufluchtlinien begrenzt.

Der Beschwerdeführer ist Miteigentümer des nördlich und westlich an die Baugrundstücke angrenzenden Grundstückes Nummer 905/46 (G.-Straße 54). Er wendete gegen das Bauvorhaben ein, dass es sich um zwei Bauplätze handle und daher die Abstände zwischen den Gebäuden nicht eingehalten würden. Auch die genauen Grundgrenzen zwischen den Grundstücken Nummer 905/47 und Nummer 905/65 seien nicht ersichtlich, die Bebauungsbestimmungen würden sich aber auf diese Angaben beziehen, womit das Nachbarrecht hinsichtlich der baulichen Ausnützbarkeit berührt sei. Die Garageneinfahrt zähle zur bebauten Fläche, da sie den Charakter einer baulichen Anlage habe, der lediglich eine Begrenzung fehle. Die wirksame Be- und Entlüftung der Garage sei aus den Einreichplänen nicht ersichtlich. Dies sei insbesondere von Bedeutung, da das gesetzlich vorgeschriebene Maß an Stellplätzen deutlich überschritten werde und daher subjektivöffentliche Nachbarrechte berührt würden. Der entsprechende Schutz vor Gesundheitsgefährdungen sei nachzuweisen. Gegen die Anwendung des § 69 BO werde wegen der Höhenentwicklung ebenso Einwand erhoben wie - im Hinblick auf die negative Auswirkung auf die Belichtungsverhältnisse seiner Liegenschaft - gegen die Überschreitung der Gebäudehöhe.

Am 13. Juli 2009 langte beim Magistrat der Stadt Wien, MA 37, die Anzeige eines Bauwerberwechsels von der F. P. GmbH zugunsten der mitbeteiligten Parteien ein.

Mit Bescheid der MA 37 vom 7. September 2009 wurde unter Bezugnahme auf die mit Bescheid vom 6. Dezember 2007 bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen und die mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen (im Hinblick auf die Ersteinreichung hinsichtlich der Größe der unterirdischen Garage und hinsichtlich der Anzahl der PKW-Stellplätze abgeänderten) Pläne die beantragte Baubewilligung unter Vorschreibung von Nebenbestimmungen erteilt. Pkt. 13) der Nebenbestimmungen lautet, dass in der Garage eine ausreichend dimensionierte Lüftungsanlage gemäß § 19 des Wiener Garagengesetzes vorzusehen sei. Für die Lüftungsanlage sei eine gesonderte Bewilligung gemäß § 70 BO iVm § 3 Abs. 1 lit. e des Wiener Garagengesetzes zu erwirken.

Die Bewilligung enthält die Beschreibung, dass anschließend an den Vorgarten, entlang des L. Platzes, ein unterkellertes, zwei Wohneinheiten beinhaltendes, zweistöckiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoß errichtet werde. Weiters werde im Kellergeschoß eine in den hinteren Gartenbereich reichende, unterirdische Tiefgarage mit insgesamt vier PKW-Stellplätzen mit Zufahrt an der linken Grundgrenze, von der G.-Straße aus, hergestellt. Die dort situierten Pflichtstellplätze (Anm.: den Altbestand betreffend) würden nunmehr in die Tiefgarage verlegt.

Mit Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 24. November 2009 wurde die dagegen erhobene Berufung des Beschwerdeführers als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass die beiden auf PKW-Stellplätze Bezug nehmenden Sätze wie folgt zu ersetzen seien:

"Weiters wird im Kellergeschoß eine unterirdische Tiefgarage mit insgesamt zwei Kraftfahrzeugstellplätzen mit Zufahrt an der linken Grundgrenze von der G. Straße aus hergestellt."

Nach Darstellung des Verfahrensganges und gesetzlicher Bestimmungen traf die belangte Behörde Feststellungen in Bezug auf den anzuwendenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan und das geplante verfahrensgegenständliche Projekt und ging sodann im Einzelnen auf das Vorbringen des Beschwerdeführers ein. Die Abänderung im Spruch begründete sie damit, dass aus dem in den genehmigten Einreichplänen dargestellten Kellergrundriss ersichtlich sei, dass lediglich zwei (nicht vier, wie von der Erstbehörde im Spruch beschrieben) Pflichtstellplätze in der Garage hergestellt werden sollten, weshalb der Widerspruch zwischen den genehmigten Einreichplänen und dem Spruch des bekämpften Bescheides zu berichtigen gewesen sei.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die gegenständliche Beschwerde, in der Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften sowie Rechtswidrigkeit des Inhalts geltend gemacht werden.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Die mitbeteiligten Parteien, die Bauwerber und Miteigentümer der Baugrundstücke sind, erstatteten ebenfalls eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Im Beschwerdefall ist die Bauordnung für Wien, LGBl. Nr. 11/1930, in der Fassung vor der Novelle LGBl. Nr. 24/2008 (Art. V Abs. 2 dieser Novelle normiert, dass für im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes (am 11. Juli 2008) bereits anhängige Verfahren die bisherigen gesetzlichen Bestimmungen weiter gelten) anzuwenden. Die im erstinstanzlichen Verfahren vorgenommene und im angefochtenen Bescheid näher dargestellte Projektänderung (insbesondere in Form der Verringerung der Fläche der Tiefgarage und der Anzahl der PKW-Stellplätze) stellt sich nicht als so wesentlich dar, dass Gegenstand der behördlichen Entscheidung über das eingangs genannte Bauansuchen eine andere Verwaltungssache geworden (und damit die zum Zeitpunkt der Einbringung dieses "aliuds" anzuwendende Rechtslage zu Grunde zu legen gewesen) wäre. Die hier maßgeblichen Bestimmungen lauten auszugsweise:

"Gebäudehöhe und Gebäudeumrisse; Bemessung

§ 81. (1) Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie gilt bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m als Gebäudehöhe der lotrechte Abstand von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur obersten Schnittlinie der zulässigen Außenwandfläche der Straßenfront ohne Berücksichtigung vorspringender Gebäudeteile wie Gesimse, Erker und dergleichen mit der Oberfläche des Daches; nichtraumbildende Gebäudeteile und raumbildende Dachaufbauten gemäß Abs. 6 bleiben dabei außer Betracht. Zur Straßenfront gerichtete Giebelflächen zählen bei der Ermittlung der Gebäudehöhe mit. Weiters darf die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1,50 m überschritten werden, wenn diese Überschreitung innerhalb derselben Front flächenmäßig ausgeglichen wird; § 75 Abs. 4 ist einzuhalten. Dasselbe gilt für Gebäude an Verkehrsflächen, deren festgesetzte Höhenlage an der Gebäudefront nicht einheitlich ist. Der oberste Abschluß aller anderen Fronten darf den der Straßenfront nicht überschreiten, doch bleiben die der Dachform entsprechenden Giebelflächen an diesen anderen Fronten außer Betracht, und der oberste Abschluß des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anders bestimmt.

(2) Bei den über eine Gebäudetiefe von 15 m hinausragenden Teilen von Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie sowie bei allen nicht an diesen Fluchtlinien gelegenen Gebäuden darf die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten nicht größer als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe sein; hiebei darf die höchste zulässige Gebäudehöhe an der Grundgrenze und bis zu einem Abstand von 3 m von derselben überhaupt nicht und an den übrigen Fronten an keiner Stelle um mehr als 3 m überschritten werden. Bei dieser Ermittlung sind die Feuermauern ab 15 m hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie wie Fronten in Rechnung zu stellen. Die der Dachform entsprechenden

Giebelflächen bleiben bei der Bemessung der Gebäudehöhe außer Betracht, und der oberste Abschluß des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

...

Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte

§ 134 a. (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:

a) Bestimmungen über den Abstand eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche;

b)

Bestimmungen über die Gebäudehöhe;

c)

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

d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;

e) Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden;

f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen. ..."

Die Aufzählung der Nachbarrechte in § 134a Abs. 1 BO ist taxativ (vgl. die beiMoritz, Bauordnung für Wien4, S. 348, zitierte hg. Rechtsprechung).

Soweit sich der Beschwerdeführer auf sein "Recht auf die Verfahrensvorschriften der allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetze" beruft, ist ihm zu erwidern, dass es weder ein von materiellen Rechten losgelöstes subjektives Recht auf gesetzmäßige Führung der Verwaltung noch ein abstraktes Recht auf ein gesetzmäßiges Verfahren oder ein ordnungsgemäßes Verfahren gibt (Steiner in Holoubek/Lang, Das verwaltungsgerichtliche Verfahren in Steuersachen, 80). Vielmehr ist, da die Verfahrensrechte der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nicht weiter gehen als ihre materiellen Ansprüche (vgl. Moritz, aaO, S. 352), primär zu prüfen, ob durch den bekämpften Bescheid materielle Rechte der Nachbarn verletzt wurden. Diese Prüfung beinhaltet auch, ob die Behörde bei ihrer Entscheidungsfindung die anzuwendenden Verfahrensbestimmungen eingehalten hat.

Der Beschwerdeführer erblickt eine Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften darin, dass der angefochtene Bescheid "zwei unterschiedliche Liegenschaften, also zwei Grundstücke mit unterschiedlichen Einlagezahlen", betreffe und daher nicht nur ein Bescheid hätte erlassen werden dürfen. Abgesehen davon, dass diese Behauptung unzutreffend ist, da sich die Feststellung der belangten Behörde, wonach in der Einlagezahl 1419 des Grundbuches der KG O zwei Grundstücke mit den Nrn. 905/47 und 905/65 einlägen, auf den im Akt befindlichen Grundbuchauszug stützen, dessen Richtigkeit der Beschwerdeführer ebenso wenig infrage gestellt hat wie die Feststellung der belangten Behörde, dass diese beiden Grundstücke gemeinsam den Bezug habenden Bauplatz bildeten, betrifft dieses Vorbringen kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht und geht daher ins Leere. In diesem Zusammenhang ist auch auf die Behauptung des Beschwerdeführers, wegen der Möglichkeit der getrennten Veräußerung der beiden Grundstücke seien "die beiden EZ" als eigene Liegenschaften mit zwei verschiedenen Bauverfahren zu behandeln, nicht weiter einzugehen.

Mit dem allgemein gehaltenen Vorbringen, die unterschiedliche Behandlung der Behörde hinsichtlich der Bauvorhaben (Anmerkung:

betreffend den Altbestand und den hier verfahrensgegenständlichen Neubau) und auch die mangelhafte Ausführung der Einreichpläne verhinderten eine genaue Überprüfung des Zustandes und der Bauhöhe, der Fassadenfläche und der zulässigen Bebauungsfläche, vermag der Beschwerdeführer ebenfalls keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen

Bescheides aufzuzeigen, weil von ihm nicht näher konkretisiert wurde, inwiefern er in den von ihm durch rechtzeitig erhobene Einwendungen im Sinne des § 42 AVG geltend gemachten subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt sein sollte. Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass der genehmigte Einreichplan "Ansichten_Schnitte" die geforderten Flächen- und Höhennachweise enthält.

Sollte der Beschwerdeführer mit der "Überprüfung des Zustandes" auf die tatsächlichen Gegebenheiten am Bauplatz Bezug nehmen wollen, ist ihm entgegenzuhalten, dass es sich beim Baubewilligungsverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren handelt, bei welchem die Zulässigkeit auf Grund der eingereichten Pläne zu beurteilen ist; Gegenstand des Verfahrens ist das in den Einreichplänen und sonstigen Unterlagen dargestellte Projekt, für das der in den Einreichplänen und den Baubeschreibungen zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers entscheidend ist (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 15. November 2011, Zl. 2008/05/0051, mwH). In einem Projektgenehmigungsverfahren kommt es nicht darauf an, welcher Zustand besteht, sondern darauf, welcher Zustand nach Verwirklichung des Projekts herbeigeführt werden soll (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 28. September 2010, Zl. 2009/05/0316, und vom 28. Mai 2013, Zl. 2012/05/0208).

Das bewilligte Bauvorhaben soll nicht an der Baulinie errichtet werden. Die belangte Behörde hat daher die Gebäudehöhe zutreffend nach § 81 Abs. 2 BO berechnet und unter Berufung auf die Einreichpläne und das gültige Plandokument Nr. 7569 festgestellt, dass die zulässige Gebäudehöhe von 10,50 m vermehrt um 1,50 m, somit gesamt 12 m, ab einem Abstand von 3 m zur gemeinsamen Grundgrenze an der von der Liegenschaft des Beschwerdeführers sichtbaren Nord- und Westfront des Neubaus nicht überschritten würde. Dem ist der Beschwerdeführer nicht entgegengetreten. Sein Einwand, die Garagenzufahrt samt Zugang zum Bestandsobjekt sei bei der Berechnung der Fassadenfläche und der Gebäudehöhe zu berücksichtigen, zielt auf die Einrechnung dieser Flächen beim Altbestand ab. Unter dem Begriff "Fronten" in § 81 Abs. 2 BO sind die Ansichtsflächen der ein Gebäude nach außen abschließenden Wände (Umfassungswände) zu verstehen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 31. Jänner 2006, Zl. 2004/05/0251, mwN). Weder die nach den unbestrittenen Feststellungen der belangten Behörde im Abstand von ca. 1,50 m von der Nordfront des Bestandsgebäudes befindliche Zufahrtsrampe selbst noch die diese zum Verbindungsweg zwischen Altbestand und Garage hin begrenzende Außenmauer sowie der Zugangsweg zum Bestandsobjekt sind im Sinne dieser Definition als "Front" zu qualifizieren, da sie nicht das Bestandsgebäude nach außen hin abschließen, sodass schon deshalb eine Einrechnung dieser Flächen nicht in Betracht kommt.

Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers handelt es sich bei der Garagenabfahrt auch nicht um ein "dreiseitig umschlossenes Gebäude ohne Dach". Ein Gebäude ist nach der Definition des § 60 Abs. 1 lit. a BO eine raumbildende bauliche Anlage, wobei ein Raum dann vorliegt, wenn eine Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfanges von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen ist. Wie die belangte Behörde zutreffend erkannt hat, weist die projektierte Garagenabfahrt keine Deckfläche auf, sodass es sich dabei definitionsgemäß nicht um ein Gebäude handelt.

Auch mit der Behauptung, die Lüftungsanlage stelle eine untrennbare Einheit mit dem bewilligten Bauobjekt dar, weshalb getrennte Bewilligungen nicht zulässig seien, zeigt der Beschwerdeführer keine Rechtswidrigkeit auf. Die belangte Behörde hat im angefochtenen Bescheid darauf verwiesen, dass eine Lüftungsanlage ein gesondert einzureichendes Vorhaben darstelle, das einem eigenen Verfahren zu unterziehen sein werde. Der Verwaltungsgerichtshof ist bereits in dem seinem Erkenntnis vom 27. November 1990, Zl. 89/05/0026, zugrunde gelegenen Beschwerdefall davon ausgegangen, dass eine derartige Vorgangsweise aus der Sicht der Nachbarn nicht rechtswidrig ist (vgl. nunmehr § 3 Abs. 1 des Wr. Garagengesetzes 2008; vgl. auch das hg. Erkenntnis vom 30. April 2013, Zl. 2011/05/0100, mwN).

Auf die weiteren, allgemein gehaltenen Verfahrensrügen, es sei unzulässig, sich auf das Ergebnis möglicherweise in Hinkunft einzuleitender Verfahren zu stützen, und die belangte Behörde habe nur eine Bauverhandlung durchgeführt, allerdings zwei verschiedene Protokolle aufgenommen, ist nicht näher einzugehen, da in der Beschwerde weder die Wesentlichkeit der behaupteten Verfahrensmängel noch die materielle Rechtsverletzung des Nachbarn aufgezeigt wird.

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

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2008, BGBl. II Nr. 455.

Wien, am 27. September 2013

Schlagworte

Definition von Begriffen mit allgemeiner Bedeutung VwRallg7Verfahrensbestimmungen AllgemeinBaubewilligung BauRallg6Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1Individuelle Normen und Parteienrechte Rechtsanspruch Antragsrecht Anfechtungsrecht VwRallg9/2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2013:2010050014.X00

Im RIS seit

29.10.2013

Zuletzt aktualisiert am

14.11.2013

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at