jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2000/9/19 2000/05/0128

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 19.09.2000

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82009 Bauordnung Wien;

Norm

BauO Wr §69 Abs1 lita;
BauO Wr §69 Abs1 litm;
BauO Wr §69 Abs2;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Bernegger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Thalhammer, über die Beschwerde der

1.

Christine Künzl, 2. Chan Min Dag, 3. Harald Winkler,

4.

Dipl. Ing. Dr. Klaus Hofmann, 5. Dr. Lydia Steuer-Kerbl und

6.

Dr. Friedrich Szelvelar, alle in Wien, alle vertreten durch Rechtsanwaltspartnerschaft Gabler & Gibel in Wien I, Stallburggasse 4, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 26. April 2000, Zl. MD-VfR-BXVI-14/99, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: Mag. Johann Zwetzbacher und Ingrid Zwetzbacher in St. Pölten, beide vertreten durch Dr. Erich Kafka, Dr. Manfred Palkovits, Dr. Robert Steiner, Mag. Boris Knirsch und Mag. Michael Braun, Rechtsanwälte in Wien I, Rudolfsplatz 12), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- und den Mitbeteiligten insgesamt Aufwendungen in der Höhe von S 12.500,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Mehrbegehren der Mitbeteiligten wird abgewiesen.

Begründung

Mit einem am 10. Februar 1994 bei der Behörde eingelangten Ansuchen beantragten die Mitbeteiligten die Erteilung der Baubewilligung zum Ausbau des Dachbodenraumes mit insgesamt drei Wohnungen und den Anbau eines Aufzuges auf der Liegenschaft in Wien 16, Fröbelgasse 27. In der über dieses Bauvorhaben durchgeführten mündlichen Verhandlung sprachen sich die Beschwerdeführer, die Miteigentümer des unmittelbar an das Bauvorhaben angrenzenden Gebäudes Fröbelgasse 29 sind, gegen das Bauvorhaben aus, weil durch den Liftzubau die Gebäudehöhe wesentlich überschritten werde und sich der Liftzubau außerhalb der inneren Baufluchtlinien in einem gärtnerisch zu gestaltenden Bereich befinde.

Nach dem derzeit für das zu bebauende Grundstück in Geltung stehenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Beschluss des Gemeinderates vom 29. Februar 1988, PR.Zl. 541/88) ist der Bereich von 12 m hinter der vorderen Baulinie als gemischtes Baugebiet, Bauklasse III, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13 m in der geschlossenen Bauweise festgesetzt. Im Anschluss daran ist ein ca. 4 m breiter Streifen an der rechten (zur Grundgrenze der Beschwerdeführer) gelegenen Grundgrenze gärtnerisch auszugestalten. Für die restliche Liegenschaft wurde die Widmung gemischtes Baugebiet, Geschäftsviertel, Bauklasse I und eine maximale Gebäudehöhe von 4,5 m festgesetzt. Der konsentierte Altbestand einschließlich des hinter der inneren Baufluchtlinie errichteten Hoftraktes weist eine Gebäudehöhe von 16,30 m auf. Der durch das Bauvorhaben geplante Aufzugsschacht überschreitet die hofseitige Baufluchtlinie mit ca. 2,8 m. Im Dachbodenbereich ist als Zugang vom Stiegenhaus zur Aufzugskonstruktion "eine Aufklappung der Dachkonstruktion" geplant, der Aufzugsschacht selbst soll eine Höhe von 19,40 m aufweisen, er ist in jenem Teil der Liegenschaft vorgesehen, in dem die Gebäudehöhe mit 4,5 m festgesetzt ist. Die Dachform und -höhe des Altbestandes soll mit Ausnahme der "Aufklappung", die den Zugang zum Liftbereich des Dachgeschoßes ermöglicht und cirka 2 m2 beträgt, nicht geändert werden. Das Gebäude der Beschwerdeführer grenzt seitlich in der geschlossenen Bauweise an den Vordertrakt des beschwerdegegenständlichen Grundstückes an, weist jedoch eine größere Trakttiefe auf, das Gebäude der Beschwerdeführer hat eine Gebäudehöhe von cirka 16 m. An der Grünfläche, in der der Aufzugsschacht errichtet werden soll, weist das Gebäude der Beschwerdeführer eine geschlossene Feuermauer auf.

Mit Bescheid vom 12. Mai 1997 hat der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37/16, die Baubewilligung erteilt. Auf Grund der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung der Beschwerdeführer hat die belangte Behörde mit Bescheid vom 14. Oktober 1997 den erstinstanzlichen Bescheid behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Verhandlung und Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde erster Instanz zurückverwiesen. Nach Durchführung einer neuerlichen Bauverhandlung durch die Behörde erster Instanz, in der sich die Beschwerdeführer erneut gegen das Bauvorhaben ausgesprochen haben, hat der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 16. Bezirk mit Bescheid vom 22. Oktober 1998 Abweichungen von den Bebauungsvorschriften gemäß § 69 Abs. 1 lit. a und m BO bewilligt, mit Bescheid der Magistratsabteilung 37/16 vom 19. April 1999 wurde unter Zugrundelegung der mit Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung bewilligten Abweichung von den Bebauungsvorschriften die beantragte baubehördliche Bewilligung erteilt. Die gegen diese Bescheide erhobene Berufung der Beschwerdeführer hat die belangte Behörde mit dem angefochtenen Bescheid abgewiesen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht wird. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewährung lägen nicht vor, da schon auf Grund der exorbitanten Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe die Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes wesentlich abgeändert würden, auch die Inanspruchnahme der gärtnerisch auszugestaltenden Flächen würde das unwesentliche Ausmaß überschreiten.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 69 Abs. 1 der Bauordnung für Wien (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 Abs. 2 dieser Bestimmung 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 lit. a bis o 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.

Zur Frage der Rechtmäßigkeit der hinsichtlich der Gebäudehöhe und der Überschreitung der inneren Baufluchtlinien gewährten Ausnahmebewilligung führt die belangte Behörde in ihrem Bescheid aus, eine wesentliche, gegen § 69 Abs. 2 BO verstoßende Abweichung könne nur dann zu Recht behauptet werden, wenn dieser "eine dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz innewohne", wobei sie sich auf das hg. Erkenntnis vom 26. April 1994, Zl. 93/05/0298, beruft. Die Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe beziehe sich im Beschwerdefall nicht auf die gesamte, cirka 32 m lange Hoffront des gegenständlichen Gebäudes, sondern bloß auf einen Teil dieser Hoffront im Ausmaß von 1,9 m. Diese lediglich auf eine Frontlänge von 1,9 m gegebene und bloß auf einen geringen Teil (ca. 6 %) der gesamten Hoffront bezogene Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe von 13 m um 6,4 m widerspreche der Grundtendenz, die der maßgebliche Flächenwidmungs- und Bebauungsplan erkennen lasse, in keiner Weise. Im Sinne der zitierten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes müsse daher die vorliegende Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe als unwesentliche Abweichung im Sinne des § 69 Abs. 2 BO angesehen werden.

Mit diesen Ausführungen ist die belangte Behörde grundsätzlich im Recht, wenngleich darauf hinzuweisen ist, dass die Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe in dem Bereich, in dem der Aufzugszubau erfolgt, nicht nur eine Überschreitung von 6,4 m, bezogen auf 13 m, darstellt, vielmehr ist in diesem Bereich die höchstzulässige Gebäudehöhe im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan mit 4,5 m beschränkt, sodass sich eine Überschreitung von insgesamt 14,9 m ergibt. Da sich aber die Überschreitung lediglich auf eine Frontlänge von 1,9 m bezieht und nur ca. 6 % der gesamten Hoffront betrifft, kann der belangten Behörde unter Bedachtnahme auf die Formulierung im § 69 Abs. 2 BO in der hier anzuwendenden Fassung, wonach auf den konsensgemäßen Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften Bedacht zu nehmen ist, nicht entgegengetreten werden, wenn sie dennoch vom Vorliegen einer unwesentlichen Abweichung vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ausgegangen ist, weist doch, wie bereits ausgeführt, der konsensgemäße Baubestand auf der betroffenen Liegenschaft eine Gebäudehöhe von 16,3 m und auf der Nachbarliegenschaft der Beschwerdeführer eine Gebäudehöhe von ca. 16 m auf. Unter Bedachtnahme auf den konsensgemäßen Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaft und unter Berücksichtigung des Umstandes, dass die Höhenüberschreitung nur in einem kleinen Teil der Hoffront erfolgt, kann keine Rechtswidrigkeit darin erblickt werden, dass die belangte Behörde von einer unwesentlichen Abweichung im Sinne des § 69 Abs. 2 BO ausgegangen ist.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 22. September 1992, Zl. 92/05/0120, ausgeführt, dass es nicht darauf ankomme, inwieweit der vorhandene - wenn auch konsentierte - Baubestand von den Bebauungsvorschriften abweiche, sondern allein entscheidend sei, ob und in welchem Umfang bei dem zu bewilligenden Bauvorhaben Abweichungen von den Bebauungsvorschriften vorliegen. Diese Aussage bezog sich aber auf die Rechtslage vor der hier anzuwendenden Novelle des § 69 Abs. 2 durch das LGBl. Nr. 48/1992, weshalb sie auf die durch die genannte Novelle geschaffene Rechtslage, in der explizit angeordnet ist, dass auf den konsensgemäßen Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften Bedacht zu nehmen ist, nicht mehr angewendet werden kann.

Hinsichtlich der Abweichungen von den festgesetzten Baufluchtlinien führt die belangte Behörde in der Begründung ihres Bescheides aus, dass die Errichtung des Aufzugsschachtes innerhalb des gärtnerisch auszugestaltenden Teiles der gegenständlichen Grünfläche nur einen sehr kleinen Teil beanspruche - es würden nur ca. 2,6 m2 Grundfläche

durch den Aufzugsschacht in Anspruch genommen - was, bezogen auf den ca. 15 m langen Innenhof, geringfügig sei, sodass im Sinne der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ebenfalls von einer unwesentlichen Abweichung von den Bebauungsvorschriften ausgegangen werden müsse. Darüber hinaus sei festzuhalten, dass die Abweichung einer zeitgemäßen Ausstattung durch die Errichtung eines Aufzuges dienlich sei. In der Begründung des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 16. Bezirk werde auf Grund von Feststellungen des bautechnischen Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 37/16 weiters festgehalten, dass der gesetzlich erforderliche Lichteinfall gemäß § 78 BO auf die Hauptfenster des Gebäudes auf der Liegenschaft der Beschwerdeführer durch das gegenständliche Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werde, da es nur gegen die Feuermauer des Nachbarhauses gerichtet sei. Schließlich sei der Begründung dieses Bescheides zu entnehmen, dass die Bebaubarkeit der Liegenschaft der Beschwerdeführer nicht vermindert werde. Die in der Begründung des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 16. Bezirk enthaltenen und auf die diesbezüglichen Feststellungen des bautechnischen Amtssachverständigen zurückgeführten Ausführungen würden von den Beschwerdeführern in ihrer Berufung nicht in Abrede gestellt. Die Beschwerdeführer brächten in ihrer Berufung vor, dass die Behörde keine Interessensabwägung im Sinne des § 69 Abs. 2 BO vorgenommen habe, sie versäumten es jedoch, gleichzeitig auszuführen, welche ihrer Interessen beeinträchtigt würden.

Der Verwaltungsgerichtshof teilt die Ansicht der belangten Behörde, wonach, bezogen auf die Größe des Innenhofes, die Überschreitung der Baufluchtlinien um cirka 2,8 m eine unwesentliche Abweichung vom Bebauungsplan darstellt. Bei einer Überschreitung der inneren Baufluchtlinien mit einem derart geringfügigen Ausmaß kann keine den geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz erkannt werden.

Was schließlich auch die in der Beschwerde gerügte unterlassene Interessensabwägung im Sinne des § 69 Abs. 2 BO betrifft, hat die belangte Behörde unter Bezugnahme auf die diesbezüglichen Ausführungen im Bescheid des Bauausschusses der örtlich zuständigen Bezirksvertretung darauf hingewiesen, dass die Errichtung eines Aufzuges einer zeitgemäßen Ausstattung des konsensgemäßen Baubestandes dient, eine Beurteilung, die auch der erkennende Senat teilt. Es kann keinem Zweifel unterliegen, dass die Herstellung eines Aufzuges für ein konsensgemäßes dreistöckiges Wohnhaus auch dann, wenn kein Dachgeschoßausbau erfolgen würde, eine zeitgemäße Ausstattung darstellt. Abgesehen davon, dass die Beschwerdeführer weder im Verwaltungsverfahren noch in ihrer Beschwerde konkret dargelegt haben, welche Umstände, bezogen auf ihre Liegenschaft, bei einer Interessensabwägung zu berücksichtigen wären, vermag auch der Verwaltungsgerichtshof nicht zu erkennen, welche Interessen der Beschwerdeführer dem Interesse der Bauwerber, die höheren Stockwerke (zweiter und dritter Stock) des konsentierten Bestandes mit einem Flächenausmaß von jeweils mehr als 300 m2, sowie die neu zu schaffenden Wohnungen im Dachgeschoß durch einen Aufzug mühelos und auch eher behindertengerecht zu erschließen (siehe dazu die Ausführungen in den Erläuternden Bemerkungen zur Novelle LGBl. Nr. 48/1992 in Geuder-Hauer, Wiener Bauvorschriften, 3. Auflage, S. 366), entgegenstünden und bei einer Interessensabwägung zu berücksichtigen wären, zumal das Gebäude der Beschwerdeführer in diesem Bereich eine fensterlose Feuermauer aufweist.

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

Mit der Erledigung der Beschwerde ist der Antrag, dieser die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen, gegenstandslos geworden.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Das Mehrbegehren der Mitbeteiligten war abzuweisen, weil im pauschalierten Aufwandersatz nach der zitierten Verordnung bereits die Umsatzsteuer enthalten ist.

Wien, am 19. September 2000

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2000:2000050128.X00

Im RIS seit

24.11.2000

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at