jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1998/9/22 95/05/0068

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 22.09.1998

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §8;
BauO Wr §134a litb idF 1992/034;
BauO Wr §81 Abs1;
BauO Wr §81 Abs2;
BauO Wr §81 Abs3;
BauO Wr §81 Abs4;
BauO Wr §85;
BauRallg;
VwRallg;

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 Oberkommissärin Dr. Gritsch, über die Beschwerde des Karl Netousek in Wien, vertreten durch Dr. Manfred Hintersteininger, Rechtsanwalt in Wien I, Riemergasse 11, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 15. Dezember 1994, Zl. MD-VfR - B XIX - 91/94, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei:

Disegno Bauprojekt Ges.m.b.H. in Wien, vertreten durch Dr. Manfred Boyer-Telmer, Rechtsanwalt in Wien I, Bäckerstraße 1), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

Begründung

Die Mitbeteiligte beantragte mit Ansuchen vom 3. März 1994 die Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Nr. 318/2, KG Obersievering (Wien XIX, Agnesgasse 13a). Das Grundstück des Beschwerdeführers Nr. 318/18 (Agnesgasse 15b) ist an der hinteren Grundstücksgrenze des Baugrundstückes benachbart.

Beim Vorhaben handelt es sich um ein unterkellertes, ebenerdiges Reihenhaus mit zwei ausgebauten Dachgeschoßen unter einem tonnenförmigen Dach. Das Reihenhaus soll zwei getrennte Wohnungen enthalten.

Anläßlich der Bauverhandlung am 22. August 1994 erhob der Beschwerdeführer verschiedene Einwendungen. Noch gegenständlich ist die Einwendung gegen die vorgesehene Gebäudehöhe. Die heranzuziehende verglichene Gebäudehöhe betrage 6,51 m. Die Dachschräge sei falsch berechnet. Der Umriß gemäß § 81 Abs. 4 BO für Wien werde überschritten. Im Plan seien die 45 Grad Tangenten unrichtig eingezeichnet worden, die zulässige Dachhöhe werde um 0,5 m überschritten. Bei der Verhandlung legte der Beschwerdeführer eine Ablichtung eines Ausschnittes des Bauplanes (Ansicht Süd) vor, in welcher er die seiner Auffassung nach unzulässige Ausweitung der Dachform darstellte.

Mit Bescheid vom 18. Oktober 1994 erteilte der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, die beantragte Baubewilligung. In der Begründung wurde zunächst darauf hingewiesen, daß die Pläne aussagekräftige Höhenangaben und Ansichten enthielten, wodurch das Bauvorhaben eindeutig habe beurteilt werden können. Nach den geltenden Bebauungsbestimmungen dürfe die Firsthöhe der Gebäude die tatsächlich erreichte Gebäudehöhe um höchstens 4,5 m überragen, der sich daraus ergebende Gebäudeumriß könne durch Dachformen mit unterschiedlicher Dachneigung überschritten werden, soferne diese an keiner Stelle mehr als 45 Grad betrage. Im vorliegenden Fall werde durch das tonnenförmige Dach jener Umriß nicht überschritten, der sich bei einem Gebäude mit einer hier zulässigen Gebäudehöhe von 4,5 m und einem 45 Grad geneigten Dach mit einem 4,50 m hohen First ergebe.

Dagegen erstattete der Beschwerdeführer Berufung. Sowohl die Vorderfront als auch die (dem Beschwerdeführer zugewendete) rückwärtige Front stellten sich als einheitlich aufstrebende, in sich geschlossene Gebäudemauer mit halbkreisförmigem Abschluß zur Dachfläche dar, klar gegliedert in zwei Wohnebenen. Die Gebäudehöhe betrage, gemessen ab den bewilligten Höhenlagen an der Straßenfront, 11,5 m, über den nicht bewilligten Höhenlagen des umliegenden Gebäudes an der dem Beschwerdeführer zugekehrten Seite, 9 m. Die verglichene Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 2 BauO für Wien betrage 6,51 m und übersteige damit die zulässige Gebäudehöhe von 4,5 m erheblich.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab. Nach der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen mit Bescheid vom 3. Jänner 1994 sei für die gegenständliche Liegenschaft die Widmung Wohngebiet, Bauklasse I mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4,50 m, sowie die offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des Baulandes dürfe die Firsthöhe der Gebäude die tatsächlich erreichte Gebäudehöhe um höchstens 4,5 m überragen, der sich daraus ergebende Gebäudeumriß könne durch Dachformen mit unterschiedlicher Dachneigung überschritten werden, soferne diese an keiner Stelle mehr als 45 Grad betrage. Im vorliegenden Fall betrage die Höhe des geplanten Gebäudes laut Einreichplan 3,6 m. Selbst unter Berücksichtigung der im Plan dargestellten maximalen Geländeveränderungen von 0,15 m werde die nach dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan auf 4,50 m beschränkte höchstzulässige Gebäudehöhe durch das Projekt bei weitem nicht erreicht, geschweige denn überschritten. Die Dachneigung betrage zwar an manchen Stellen mehr als 45 Grad und liege die Firsthöhe mehr als 4,5 m über der tatsächlich erreichten Gebäudehöhe, es werde aber der Umriß, der sich bei einem Gebäude mit einer Gebäudehöhe von 4,5 m und einem 45 Grad geneigten Dach mit einem 4,50 m hohen First ergebe, nicht überschritten. Da die Bauwerberin berechtigt gewesen sei, nicht bloß 3,6 m, sondern 4,5 m hoch zu bauen und das projektierte Gebäude jedenfalls innerhalb des sich aus § 82 Abs. 4 BauO für Wien ergebenden Gebäudeumrisses liege, könne die Bebauungsbestimmung, welche die Fristhöhe und den Winkel der Dachneigung ausgehend von der tatsächlich erreichten und nicht von der zulässigen Gebäudehöhe festlege, nur als Vorschrift angesehen werden, die das örtliche Stadtbild betreffe, nicht jedoch als Vorschrift, die ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht begründe.

In der dagegen erhobenen Beschwerde erachtet sich der Beschwerdeführer in seinen gesetzlich gewährleisteten Rechten auf ein gesetzmäßiges Verfahren und auf Einhaltung der Bebauungsbestimmungen hinsichtlich der Gebäude und Firsthöhe bzw. der Dachneigung verletzt. Er begehrt die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen

inhaltlicher Rechtswidrigkeit sowie wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften. Der Beschwerde war ein Gutachten des Dipl.Ing. E.V., Zivilingenieur für Bauwesen, angeschlossen, wonach im Sinne des § 81 Abs. 2 BO die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten 352,83 m2 und die Summe der Längen aller Gebäudefronten 62,24 m2 betrage, weshalb die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten größer sei als das Produkt aus der Summe aller Längen aller Gebäudefronten und der maximal zulässigen Höhe von 4,5 m; vielmehr ergebe sich eine verglichene Höhe von 5,67 m. Weiters wurde ein Gutachten des Ing. R. St., Sachverständiger für Bauwesen, vorgelegt, wonach die Gebäudehöhe 3,65 m betrage, weshalb die Firsthöhe 8,15 m betragen dürfe, tatsächlich aber 9 m betrage.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete, ebenso wie die Mitbeteiligte, eine Gegenschrift.

In ihrer Gegenschrift führte die belangte Behörde zu diesen Privatgutachten aus, daß die der Dachform entsprechenden Giebelflächen bei der Bemessung der Gebäudehöhe außer Betracht zu bleiben hätten und bei der Summe der Frontflächen in Abzug zu bringen seien. Bezüglich der Firsthöhe wurde auf den bisher eingenommenen Standpunkt verwiesen, daß die besondere Regelung im Bebauungsplan das örtliche Stadtbild betreffe.

Der Beschwerdeführer replizierte auf die Gegenschrift der belangten Behörde und legte eine weitere Stellungnahme des Dipl.Ing. E. V. vor, wonach bei der Berechnung nach § 81 Abs. 2 BO sehr wohl die Giebelfläche zu berücksichtigen sei, weil sie mit der darunterliegenden Fläche eine Einheit bilde, wobei sie größer sei als die darunterliegende, aus Gebäudehöhe mal Frontlänge gegebene Fläche.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Der Beschwerdeführer hält im Rahmen seiner Rechtsrüge nur mehr die Einwendungen hinsichtlich der Gebäudehöhe aufrecht, wobei ein Widerspruch zu § 81 Abs. 2 BO und zum Bebauungsplan in Zusammenhang mit § 81 Abs. 4 BO behauptet wird.

Nach § 81 Abs. 2 der Bauordnung für Wien (hier in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 34/1992; BO) darf 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 die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten nicht größer als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchstzulässigen 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 jedoch bei der Bemessung der Gebäudehöhe außer Betracht.

Schon bei der Bauverhandlung hat der Beschwerdeführer behauptet, daß die verglichene Gebäudehöhe 6,50 m betrage; mit der Beschwerde hat er eine entsprechende Berechnung vorgelegt, wonach diese Höhe 5,67 m betrage. Aus der Gegenschrift der belangten Behörde und der Erläuterung durch den Privatgutachter, die der Beschwerdeführer mit seiner Äußerung zur Gegenschrift vorgelegt hat, ergibt sich allerdings, daß es allein um die Rechtsfrage geht, ob die Giebelfläche in die Summe der Flächeninhalte der Gebäudefronten einzurechnen ist oder unberücksichtigt bleibt. Nach dem Standpunkt des Beschwerdeführers könne beim gewählten Tonnendach überhaupt nicht von einer Giebelfläche ausgegangen werden, weil die Giebelfläche größer als die Ansichtsfläche des Erdgeschosses sei.

Die Anordnung im § 81 Abs. 2 letzter Satz BO, wonach die der Dachform entsprechenden Giebelflächen bei der Bemessung der Gebäudehöhe außer Betracht bleiben, findet sich auch im § 81 Abs. 1 und im § 81 Abs. 3 BO. Zu den beiden zuletzt genannten Absätzen hat der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 30. Jänner 1990, Zl. 87/05/0214, ausgeführt, daß sich daraus die eindeutige Absicht des Gesetzgebers ergebe, Giebelflächen außer Acht zu lassen. Im Erkenntnis vom 20. Juni 1995, Zlen. 94/05/0172, 94/05/0180, wurde darüber hinaus ausgesagt, daß nicht nur eine tatsächliche, von der vorhandenen Dachform gebildete Giebelfläche außer Betracht zu bleiben habe, sondern auch eine gedachte Giebelfläche, die innerhalb der zulässigen Dachform möglich ist.

Die hier gegebene besonders große Giebelfläche wurde dadurch erreicht, daß der Dachfirst parallel zur kürzeren Seite des grundsätzlich rechteckigen Gebäudes gewählt wurde. Für eine Auffassung, daß in solchen Fällen keine "Giebelfläche" im Sinne des § 81 Abs. 1 bis 3 BO gegeben wäre, findet sich im Gesetz keine Grundlage. Ein Giebel kann

dreieckig, segmentbogenförmig, abgetreppt, in mehreren Winkeln gebrochen oder kurvenförmig ausgebildet sein (Koepf, Bildwörterbuch der Architektur2, 179 f; siehe auch die Skizze eines Tonnendaches S. 103). Weder die Bauordnung noch die Bebauungsbestimmungen verbieten die Dachform "Tonnendach"; das Gesetz stellt allein auf die der Dachform entsprechende Giebelfläche ab, unabhängig davon, wie groß diese Giebelfläche ist. Im schon genannten Erkenntnis vom 30. Jänner 1990 hat der Verwaltungsgerichtshof darauf hingewiesen, daß eine extreme Ausnützung der Regeln des § 81 Abs. 2 BO in den Bestimmungen des § 85 BO über die äußere Gestaltung von Gebäuden ihre Grenze findet, wobei aber die Nachbarn eine Verletzung des § 85 BO im Baubewilligungsverfahren nicht geltend machen können.

Die Nichtberücksichtigung der Giebelflächen bei der Fassadenabwicklung entspricht somit dem Gesetz; daß auch bei Nichtberücksichtigung der Giebelflächen die abgewickelte Gebäudehöhe 4,50 m überschreiten würde, hat der Beschwerdeführer nicht behauptet.

Nach § 81 Abs. 4 BO darf durch das Gebäude jener Umriß nicht überschritten werden, der sich daraus ergibt, daß in dem nach Abs. 1 bis 3 für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Anschluß der Gebäudefront ein Winkel von 45Grad von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend, angesetzt wird. Ist im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe und die Form der Dächer festgesetzt, so ist der dieser Festsetzung entsprechende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses maßgeblich. Die geltenden Bebauungsbestimmungen sehen vor, daß die Firsthöhe der Gebäude die tatsächlich erreichte Gebäudehöhe um höchstens 4,5 m überragen dürfe und daß der sich daraus ergebende Gebäudeumriß durch Dachformen mit unterschiedlicher Dachneigung überschritten werden kann, sofern diese an keiner Stelle mehr als 45Grad beträgt.

Der Beschwerdeführer hat im Verwaltungsverfahren und auch anläßlich der Beschwerde, gestützt auf das vorgelegte Privatgutachten des Ing. R. St., den Standpunkt eingenommen, daß von der tatsächlichen Gebäudehöhe von 3,65 m ausgegangen werden müsse und daß dadurch der sich daraus ergebende Gebäudeumriß durch die gewählte Dachform jedenfalls überschritten werde.

Der Verwaltungsgerichtshof schließt sich der Auffassung der belangten Behörde an, daß eine Bestimmung im Bebauungsplan, die eine Relation der Firsthöhe zur tatsächlich erreichten und nicht zur zulässigen Gebäudehöhe festlegt, der Gestaltung des Stadtbildes dient (§ 85 BO), aber nicht die Gebäudehöhe im Lichte des § 134a lit. b BO betrifft. Würde etwa ein Erdgeschoß mit der Mindestraumhöhe von 2,50 m geschaffen werden, sodaß nach dem Bebauungsplan nur ein maximal (je nach Dachneigung) 7 m hohes Dach zulässig ist, dann wäre es nicht sachgerecht, daß in einem solchen Fall ein Dach, welches die 45 Grad-Neigung übersteigt oder beispielsweise eine Firsthöhe von 7,5 m erreicht, den Nachbarn in seinem Recht auf Einhaltung der Gebäudehöhe verletzt, während etwa bei Ausnützung der zulässigen Gebäudehöhe von 4,5 m mit einer Firsthöhe von 9 m in Nachbarrechte nicht eingegriffen würde.

Jedenfalls kann eine Verletzung von Nachbarrechten nicht dadurch eintreten, daß weniger als der maximal zulässige Umriß verbaut wird. Die genannte Bestimmung im Bebauungsplan bezweckt allein die Einhaltung bestimmter Proportionen; die (höchst-) zulässige Gebäudehöhe wird von dieser Bestimmung im Bebauungsplan, weil ja von der tatsächlich erreichten Gebäudehöhe ausgegangen wird, nicht erfaßt. Aus dem projektsgegenständlichen Bauplan ergibt sich aber, daß eine an einer fiktiven Gebäudehöhe von 4,50 m angelegte 45 Grad-Linie durch den Dachumriß nicht überschritten wird; auch die maximal zulässige Firsthöhe von 9 m wird eingehalten.

Das Berufungsverfahren kann nicht deswegen mangelhaft gewesen sein, weil die erst nach Erlassung der Berufungsentscheidung eingeholten Privatgutachten nicht berücksichtigt wurden. Auch ist nicht erkennbar, inwieweit durch die Feststellung im Berufungsbescheid, die Gebäudehöhe betrage 3,60 m, Rechte des Beschwerdeführers verletzt sein konnten, zumal es allein darauf ankam, ob die höchstzulässige Gebäudehöhe und die höchstzulässige Firsthöhe eingehalten werden.

Die Beschwerde erwies sich daher insgesamt als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 22. September 1998

Schlagworte

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Gebäudehöhe BauRallg5/1/5Auslegung

unbestimmter Begriffe VwRallg3/4

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1998:1995050068.X00

Im RIS seit

18.02.2002

Zuletzt aktualisiert am

07.12.2011

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at