jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Lvwg Erkenntnis 2019/10/3 VGW-111/026/1547/201, VGW-111/V/026/1549/2017

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 03.10.2019

Entscheidungsdatum

03.10.2019

Index

L82009 Bauordnung Wien
40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

BauO Wr §81 Abs2
BauO Wr §134 Abs3
BauO Wr §134a Abs1
AVG §8

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Mag.a Ebner, LL.M., über die Beschwerde 1.) des Herrn Mag. A. B. und 2.) des Herrn Mag. C. B., beide vertreten durch Rechtsanwalts KG, vom 17.01.2017 gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 - Gebietsgruppe ..., Großvolumige Bauvorhaben, vom 06.12.2016, Zl. MA37/... (mitbeteiligte Parteien: Frau Dipl.-Ing. Dr. E. F., Frau Dr. G. H. und Herr I. H.), nach durchgeführter öffentlicher mündlicher Verhandlung am 09.05.2019

zu Recht erkannt:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37-Gebietsgruppe ..., vom 06.12.2016, Zl. MA37/..., unter Aufnahme einer zusätzlichen Bedingung mit der Maßgabe bestätigt, dass sich dieser auch auf den zum Bestandteil des gegenständlichen Erkenntnisses erklärten, im Beschwerdeverfahren zusätzlich verfassten Einreichplan "Ergänzende Darstellung Gelände BESTAND-NEU (Schnitt C,D)" mit der Plan Nr. ... der J. ZT GMBH vom 20.05.2019 bezieht.

Die zusätzliche Bedingung lautet wie folgt:

„Die Annahmen des Baugrubengründungs- und Baugrubensicherungskonzeptes gemäß „Einreichstatik" der K. Ziviltechniker GmbH vom Dezember 2015 (Kapitel 4) sind vor Baubeginn z.B. mittels Suchschlitzen und Bohrprofilen zu überprüfen und gegebenenfalls zu verifizieren. Dabei sind speziell die angenommenen Gründungstiefen der

Nachbargebäude sowie die der Berechnung zugrundegelegten Bodenkennwerte (Kapitel 4.1.1. der „Einreichstatik“ der K. Ziviltechniker GmbH) zu verifizieren und hat der Prüfingenieur/die Prüfingenieurin vor Baubeginn der MA 37 einen Bericht samt Plan über die diesbezüglichen Ergebnisse vorzulegen.“

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

Entscheidungsgründe

Am 13.01.2016 suchten Frau Dipl.-Ing. Dr. E. F., Frau Dr. G. H. und Herr I. H. beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 - Gebietsgruppe ..., um Bewilligung des beschwerdegegenständlichen Neubauvorhabens an. Aufgrund dieses Bauansuchens beraumte die Baubehörde eine mündliche Verhandlung für den 14. März 2016 an, zu der auch die nunmehrigen Beschwerdeführer Herr Mag. A. B. und Herr Mag. C. B. geladen wurden.

Bereits mit Schriftsatz vom 13.03.2016 haben Herr Mag. A. B. und Herr Mag. C. B., vertreten durch Herrn Rechtsanwalt ..., per E-Mail Einwendungen erhoben, die wie folgt lauten:

„Namens meiner Mandanten erhebe ich im bezeichneten Baubewilligungsverfahren gegen die geplante Bauführung

EINWENDUNGEN

und führe diese aus wie folgt:

1. Meine Mandanten sind je zur Hälfte Eigentümer der benachbarten Liegenschaft EZ ..., Katastralgemeinde .... Durch die geplante Bauführung werden deren subjektiv-öffentlichen Rechte berührt.

2. Einreichunterlagen/Plandarstellungen

Die Einreichunterlagen sind unvollständig und enthalten nicht die geforderten Darstellungen und Kotierungen.

So fehlen z.B.:

- in den Ansichten wesentliche Koten
- eine Gebäudehöhenbemessung = Abwicklung
- eine Giebelflächenbemessung
- Niveaukoten der Niveauveränderungen in rot G und dem Vorgarten

Aus den eingangs dargestellten Gründen sind die gegenständlich vorliegenden Einreichpläne nicht geeignet, das Projekt in einer für den Anrainer erforderlichen Art und Weise auf Einhaltung der baurelevanten Bestimmungen und Verletzung von Nachbarrechten zu überprüfen.

Es wird sohin jedenfalls erforderlich sein, dem Bauwerber die Einreichung zur Verbesserung zurückzustellen und nach Vorliegen einer verbesserten, zur Beurteilung unserer subjektiven Nachbarrechte geeigneten Einreichung eine neuerliche Bauverhandlung anzuberaumen.

3. Bereits aus den vorliegenden Unterlagen konnten jedenfalls folgende unzulässige Überschreitungen bzw. Abweichungen von der Wiener Bauordnung herausgelesen werden, welche sich nicht in der Ladung zur Bauverhandlung befinden; auf allfällige Abweichungen gemäß § 69 BauO für Wien hätte bereits in der Ladung verwiesen werden müssen:

a) Gebäudehöhe und Geländemodellierung

Vorgarten

Hier werden Anschüttungen vorgenommen, welche nicht als „neu errichtet" dargestellt sind, das neue Niveau wird als Grundlage für die Gebäudehöhenbemessung der Straßenfront verwendet.

Dieses Niveau entspricht jedoch NICHT den Nachbarniveaus und führt daher zu einer Gebäudehöhenüberschreitung an den Feuermauern!

Dies ist jedoch nicht genau prüfbar, denn es fehlen die Ansichten der Feuermauern zur Bemessung der Gebäudehöhe und Giebelflächen.

Es fehlen Abwicklungen, welche die Gebäudehöhe erst belegbar und prüfbar gemacht hätten.

Somit können diese Höhen nur geschätzt werden und sind daher für die Parteien NICHT prüfbar.

Schon aus den vorliegenden Unterlagen ergeben sich jedenfalls folgende unzulässige Überschreitungen der Gebäudehöhe und der Firsthöhe, welche sich nicht in der Ladung wiederfinden.

Gebäudehöhe

Verwiesen wird auf die vorliegende Flächenwidmung

Punkt 3.3. des Plandokuments: Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 der BO für Wien zu ermitteln ist, wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf.

Die Bemessung nach § 81 Abs. 2 ist erforderlich; die Bemessung fehlt in den Unterlagen!

Diese Situation wird auf der Straßenansicht im Bereich der Einfahrt deutlich überschritten:

Niveaukote Einfahrt verbunden mit dem Knickpunkt Dachfläche / Außenwand im Schnitt D ergibt lt. Höhenkoten eine Entfernung von 13,63 m.

Es ergibt sich somit eine unzulässige Überschreitung bzw. Nichteinhaltung der Flächenwidmung.

b) Einfriedung

siehe Flächenwidmung

3.8. Plandokument: Einfriedungen auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen dürfen ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.

Der Vorgarten gilt allgemein als gärtnerisch auszugestaltende Fläche.

Die Plandarstellung ist bei der Einfriedung komplett unklar, da ohne „Neubau / Abbruch Darstellung" eine neue Situation dargestellt wird.

Im Bestand befinden sich 2 Mauerniveaus und ein zentraler Aufgang. Dieser Aufgang wird wie dargestellt abgebrochen. Die Erhöhung der Einfriedung - deutlich über das zulässige Maß von 0,5 m - ist unzulässigerweise NICHT als Zubau dargestellt, sondern nur als „Bestandsergebnis".

Ob diese Anschüttung und die daraus resultierenden massiven Niveausprünge zu beiden Nachbarliegenschaften überhaupt zulässig sind, wird in der Ladung nicht angesprochen. Aus unserer Sicht sind diese Anschüttungen und die daraus resultierenden Niveausprünge unzulässig.

Hier sind die Bestimmungen der Flächenwidmung einzuhalten und die Vorgaben zu erfüllen!

c) Überschreitung der Firsthöhe straßenseitig

siehe Flächenwidmung

3.2. Plandokument: Der höchste Punkt der im Bauland zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht mehr als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.

Die Firsthöhe wird straßenseitig mit den beiden Dachflächen seitlich des Erkers überschritten - die Darstellung befindet sich in Schnitt D strichliert - die relevante Kote fehlt und die Überschreitung kann nur über die Niveaukoten der Geschosse angenommen werden.

Es ergibt sich somit eine unzulässige Nichteinhaltung der Flächenwidmung! Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes gem. § 69 BauOfür Wien hätten in der Ladung dargestellt werden müssen.

d) Unterirdische Einbauten

Die Garage gartenseitig ist lt. Schnittdarstellung unterirdisch, welches sie jedoch nur nach Anschüttung des Niveaus der Liegenschaft selbst ist. Zur Nachbarliegenschaft ergeben sich durch diese Baulichkeit „Zubauten in rot G", da die Garage an den Grundgrenzen nicht unterirdisch liegt, sondern mit Stützmauern aus dem Niveau ragt.

Somit handelt es sich nicht um eine unterirdische Baulichkeit - da diese in Wirklichkeit ein Zubau mit Gründach ist - also in rot G nicht zulässig.

Es ergibt sich somit eine unzulässige Überschreitung der Flächenwidmung bzw. Nichteinhaltung der einschlägigen baurechtlichen Bestimmungen!

e) Fehlende Koten

Es fehlen in allen Grundrissen Koten, welche den tatsächlichen Abstand der gartenseitigen Balkone zur Grundgrenze eindeutig und prüfbar darstellen.

Es ist somit nicht möglich zu prüfen, ob die notwendigen Abstände eingehalten werden.

f) Unterfangung / Baustellensicherungen

In den Wand- und Deckenaufbauten befindet sich für die unterirdischen Bauten unmittelbar an den Grundgrenzen „W1 - 25cm WU Beton".

Die Herstellung eines WU Beton erfordert eine Schalung und eine besondere Bewehrung. Insbesondere ist die Schalung unmittelbar an der Grundgrenze zu einem Jahrhundertwende-Ziegelbau völlig undenkbar, da die Baugrubensicherung fehlt und das Nachbarhaus in die Baugrube stürzen würde.

In den Schnitten sind auch keine Unterfangungen dargestellt, überhaupt fehlen in den Schnitten Darstellungen der Nachbarkeller oder Objekte.

Somit ist die Umsetzbarkeit dieser Planung völlig ungewiss und sind wesentliche bautechnische Details ungelöst.

Eine Zustimmung zu einer Unterfangung der Feuermauern oder Baugrubensicherung auf dem Grundstück meiner Mandanten D.-gasse ...1 wird jedenfalls NICHT erteilt!

Ich beantrage daher namens meiner Mandanten die Abweisung des Antrages auf Erteilung der Baubewilligung."

Nach Abschluss des Ermittlungsverfahrens wurde am 06.12.2016 durch den Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 - Gebietsgruppe ..., Großvolumige Bauvorhaben, zur Zl. MA37/..., nachfolgender Baubewilligungsbescheid erlassen:

„I.) Baubewilligung

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Es wird ein zweistöckiges Wohnhaus mit zwei ausgebauten Dachgeschossen und zwei Kellergeschossen errichtet. Insgesamt werden vier Wohnungen eingebaut und hofseitig Balkone errichtet. Im 1. Kellergeschoss wird eine eingeschossige Garage für insgesamt zwei PKW-Pflichtstellplätze errichtet.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1 in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von vier Stellplätzen wird zur Gänze entsprochen.

• Zwei Stellplätze werden auf dem gegenständlichen Bauplatz geschaffen.

• Zwei Stellplätze werden gemäß § 51 des WGarG 2008 auf der Liegenschaft Wien, L.-gasse ONr. ...2 vertraglich sichergestellt.

II.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt

Gemäß § 54 Abs. 9 BO wird die Ausführung des Unterbaues einer Gehsteigauf-und -überfahrt an der Front D.-gasse bekannt gegeben.

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

Vorgeschrieben wird:

1.) Die Bauwerberin bzw. der Bauwerber hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer befugten Bauführerin bzw. eines Bauführers zu bedienen, die bzw. der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. Diese bzw. dieser hat gem. § 65 Abs. 1 BO spätestens vor Beginn der Bauführung die genehmigten Baupläne bei der Baubehörde zu unterfertigen.

2.) Vor Baubeginn ist gemäß § 12 BO rechtzeitig die Aussteckung der Fluchtlinien durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten vorzunehmen.

3.) Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO vom/von der Bauwerber/in der Behörde ein/e Ziviltechniker/in oder ein/e gerichtlich beeidete/r Sachverständige/r für das einschlägige Fachgebiet (Prüfingenieur/in)schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist vom/von der Prüfingenieur/in gegenzuzeichnen. Er/Sie muss vom/n der Bauwerber/in und vom/n der Bauführer/in verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Ein Wechsel des/r Prüfingenieurs/in ist der Behörde vom/n der Bauwerber/in unverzüglich anzuzeigen.

4.) Der/Die Prüfingenieur/in ist im Sinne des § 125 Abs. 2 BO neben der Überwachung der Bauausführung nach dem genehmigten Bauplan gleichzeitig verpflichtet, die Baulichkeit auch lage- und höhenmäßig auf Übereinstimmung mit dem genehmigten Bauplan zu überprüfen. Allfällige Abweichungen sind unverzüglich der MA 37 anzuzeigen.

5.) Der/Die Bauführer/in hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der MA 37/Bauinspektion und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11,1010 Wien) anzuzeigen.

6.) Der Bauwerber hat bei Baubeginn eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Aufschließungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, aus der hervorgeht,

1. um welches Bauvorhaben es sich handelt,
2. das Datum des Baubeginns und
3. die zuständige Behörde.

Diese Tafel muss mindestens drei Monate ab Baubeginn belassen werden. Grenzt die von der Bauführung betroffene Liegenschaft an mehrere öffentliche Verkehrsflächen oder Aufschließungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen.

7.) Der/Die Bauwerber/in hat gemäß § 127 Abs. 3 BO durch den/die Prüfingenieur/in folgende Überprüfung der Bauausführung vornehmen zu lassen:

- Beschauten gemäß § 127 Abs. 3 lit. a BO;
- Beschauten gemäß § 127 Abs. 3 lit. b BO;
- Rohbaubeschau gemäß § 127 Abs. 3 lit. c BO.

8.) Die Baugrubensicherung ist nach dem Stand der Technik zu planen, zu bemessen und auszuführen. Befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Baugrube Bauwerke, so haben sich die statischen Berechnungen auch auf die Baugrubensicherung zu beziehen und es ist die Ausführung dieser durch den Prüfingenieur im Rahmen der Beschau des Untergrundes zu überprüfen und abzunehmen. Darüber ist ein Befund auszustellen, welcher mitsamt der statischen Berechnung auf der Baustelle aufzuliegen hat.

9.) Gemäß § 127 Abs. 2 BO sind der/die Bauwerber/in und der/die Bauführer/in verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen sowie Nachweise der/s Prüfingenieurs/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.

10.) Auslöseeinrichtungen von Brandrauchentlüftungen in Treppenhäusern (Fenster bzw. Rauchklappe) sind nach TRVB S 111 deutlich lesbar und dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Auslöseeinrichtungen müssen leicht zugänglich und jederzeit funktionsfähig sein.

11.) Druckbelüftungsanlagen (DBA) haben gemäß Punkt 9.1.1 („Aufenthaltskonzept“) der TRVB S112:2004 zu entsprechen. Die Auslösung der DBA muss sowohl über die rauchempfindlichen Elemente gemäß ÖNORM EN 54-7, die in jedem Geschoss im Stiegenhaus anzuordnen sind, als auch händisch, im Angriffsweg der Feuerwehr möglich sein.

12.) Automatische Schiebetüren, die in Ausgängen oder Fluchtwegen eingebaut sind, müssen für den Einbau in Flucht- und Rettungswegen geeignet sein. Die Eignung ist gegeben, wenn den Anforderungen der „Richtlinie über automatische Schiebetüren in Rettungswegen - AutSchR“ (Deutsches Institut für Bautechnik) oder gleichartigen Anforderungen entsprochen wird.

13.) Der Erfassungsbereich des inneren Signalgebers (Bewegungsmelder in der Fluchtrichtung) von automatischen

Schiebetüren muss flächendeckend auf die volle Verkehrswegbreite eingestellt sein und muss an jeder Stelle des Verkehrsweges innerhalb eines Bereiches von 1,5 m vor den Türflügeln wirksam sein. Automatische Schiebetüren müssen bei Ansprechen der Signalgeber auf die volle Durchgangsbreite öffnen. Eine Teilöffnung bzw. eine Winterstellung bei automatischen Schiebetüren ohne Drehbeschlag ist nicht zulässig.

14.) Automatische Schiebetüren müssen während der Betriebszeit bei Stromausfall, bei Ausfall der Steuerung oder bei Ausfall des inneren Signalgebers selbsttätig auf die volle Durchgangsbreite öffnen und bis zur Behebung der Störung in offener Stellung bleiben.

15.) Bei automatischen Schiebetüren mit Drehbeschlag, die im geschlossenen und in jedem teilgeöffneten Zustand von der Innenseite her durch Schwenken der Türblätter in Fluchtrichtung auf die volle Durchgangsbreite geöffnet werden können, muss auf die Funktionsweise im Notfall durch ein Sicherheitszeichen gemäß ÖNORM EN ISO 7010 (Graphische Symbole - Sicherheitsfarben und Sicherheitszeichen - Registrierte Sicherheitszeichen) auf der Innenseite der Türe hingewiesen werden.

16.) Bei Kfz-Stellplätzen, die den Anforderungen der OIB-Richtlinie 4, Punkt 2.7 nicht voll entsprechen, sind hinsichtlich der Abweichung vom Normmaß deutlich sichtbare Hinweise oder Piktogramme anzubringen.

17.) Hinsichtlich der Gehsteigauf- und -überfahrt wird bedungen:

17.1.) Abschrägungen der Gehsteigbegrenzungssteine sind nicht zulässig.

17.2.) Die Auffahrt zum Gehsteig ist auf die Breite der Einfahrt durch rampenartiges Hochziehen des Rinnsales (Neigungsverhältnis 1 : 3) aus Asphaltbeton herzustellen, wobei die ordnungsgemäße Rinnsalentwässerung nicht behindert werden darf.

17.3.) Die Gehsteigüberfahrt ist auf die Breite der Einfahrt als 4 cm dicker geriffelter Gussasphalt (MA 4, 90/10, M2, G3) auf 15 cm dicker Betonunterlage (C 20/25 GK 32) und 10 cm ungebundener oberer Tragschicht (Kantkorn) herzustellen. Hierbei ist der Gussasphaltbelag sowie die Betonunterlage durch Fugen von der angrenzenden Gehsteigkonstruktion zu trennen. Die Randbegrenzung des Gehsteiges ist mit 32/24 cm großen Granitrandsteinen herzustellen.

17.4.) Von oberirdischen Einbauten (z.B. Hydranten, Masten, Werbeträgern und dergleichen) ist ein Mindestabstand (lichte Weite) von 60 cm einzuhalten.

17.5.) Die derzeit bestehende Befestigung des Gehsteiges im Bereich der Auf- und -überfahrt kann vorläufig belassen werden.

Treten jedoch Schäden auf oder wird der Gehsteig umgebaut, so ist die in Pkt. 17.3.) angegebene Herstellungsart auszuführen.

18.) Geschlossene Aufzugsschächte sind im Bereich des Schachtkopfes direkt ins Freie zu entlüften. Die Querschnittsfläche jeder Lüftungsöffnung muss mindestens 1 % der Grundfläche des Schachtes betragen.

19.) Bei Aufzügen ohne gesonderten Triebwerksraum muss jene Haltestelle, bei der die Zugänglichkeit zum Triebwerk und zu Notbefreiungseinrichtungen erfolgt (Servicehaltestelle), stets von allgemein zugänglichen Räumen (Treppenhaus) erreichbar sein.

20.) Schaltschränke von Aufzügen, die in notwendigen Verbindungswegen angeordnet werden, dürfen im Sinne vorstehender Bauteile die erforderliche Mindestbreite von Gängen in allgemein zugänglichen Bereichen und von Treppen um nicht mehr als 10 cm einengen.

21.) Der Personenaufzug ist mit einer Brandfallsteuerung gemäß ÖNORM EN 81-73:2005 auszustatten. Für die Auslösung ist eine manuelle Rücksendeeinrichtung gemäß ÖNORM B 2474 auszuführen; sofern jedoch eine automatische Brandmeldeanlage (BMA) oder Melder gemäß ÖNORM EN 54-7 vorhanden sind, hat die Auslösung durch Eingang eines Branderkennungssignals dieser Einrichtungen zu erfolgen. Die Brandfallsteuerung bewegt den Fahrkorb in die jeweilige Bestimmungshaltestelle (Evakuierungsebene), öffnet die kraftbetätigten Türen und der Aufzug steht für den Normalbetrieb nicht mehr zur Verfügung.

22.) Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmiteigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:

- eine Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung einschließlich der Herstellung der Pflichtstellplätze sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen vollständig sind und die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden;
- wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung oder Kenntnisnahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr sowie vom/von der Bauführer/in unterfertigt sein muss;
- die vom/von der Prüfingenieur/in aufgenommenen Überprüfungsbefunde, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;
- positive Gutachten über die Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit dem Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt);
- ein positives Gutachten über den Kanal;
- positive Gutachten über die Funktionsfähigkeit der sicherheitstechnischen Einrichtungen, wie der Brandmeldeanlage, Sprinkleranlage und dgl.;
- ein Nachweis über die Erfüllung des Wärmeschutzes sowie des Schallschutzes, wenn das Gebäude anders, jedoch mindestens gleichwertig ausgeführt wurde.

Auf die Vorlage der übrigen im § 128 Abs. 2 genannten Unterlagen wird gemäß § 128 Abs. 3 BO verzichtet."

Die Einwendungen der Herren Mag. A. B. und Mag. C. B. hat die belangte Behörde wie folgt abgewiesen:

„Die Nachbarn sind im Baubewilligungsverfahren nach der Bauordnung für Wien keinesfalls berechtigt, schlechthin alle tatsächlichen oder vermeintlichen Verstöße gegen die Bauvorschriften geltend zu machen.

Nur soweit diese neben dem öffentlichen Interesse auch dem Interesse der Nachbarn dienen, begründen sie sogenannte subjektiv-öffentliche Rechte, gegen deren Verletzung sich die Nachbarn im Baubewilligungsverfahren durch Erhebung von Einwendungen und Ergreifung von Rechtsmitteln wehren können. Diese subjektiv-öffentlichen Rechte sind im § 134a Abs. 1 BO erschöpfend aufgezählt.

Gemäß § 134a BO in der geltenden Fassung werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutz dienen, begründet:

a) Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerks zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführung 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 widmungsmäßigen Benützung eines Bauwerks ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerks zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden.

f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

Zu den vorgebrachten Ausführungen der Anrainer/Innen wird im Speziellen Folgendes festgehalten:

Für die gegenständliche Liegenschaft weist der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Plandokument ... (Gemeinderatsbeschluss vom 22.11.2006, Pr. Zl. ...) - an die Widmung Bauland, Wohngebiet, Bauklasse II (zwei), geschlossene Bauweise und eine zulässige Gebäudehöhe von max. 12,00 m aus. Außerhalb der Baufluchtlinien, die einen Abstand von 12,00 m aufweisen, ist die gärtnerische Ausgestaltung festgesetzt. Der Vorgarten hat eine Breite von 5,00 m.

Zur schriftlichen Forderung der Anrainer/Innen zur Gebäudehöhe wird folgendes festgehalten:

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. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit; sind sie nicht zur Straßenfront gerichtet, bleiben jedoch je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m2, je Gebäude höchstens 100 m2 außer Betracht. In diesen Fällen ist auch innerhalb einer Gebäudetiefe von 15 m nach Abs. 2 vorzugehen. 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 des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m (im gegenständlichen Bauvorhaben 4,50 m) über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anders bestimmt.

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. Hierbei 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 Wände an der Bauplatz- oder Baulosgrenze (Feuermauern) ab 15 m hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie wie Fronten in Rechnung zu stellen. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit, jedoch bleiben je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m2, je Gebäude höchstens 100 m2 außer Betracht. Der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,50 m (im gegenständlichen Bauvorhaben 4,50 m) über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anders bestimmt.

Die Einreichpläne enthalten alle zur Beurteilung des Projektes maßgeblichen Koten und es wurden alle Nachweise, wie die Gebäudehöhe, Berechnung von Giebelflächen sowie das vorhandene und das künftige Gelände nachvollziehbar ergänzt. Die diesbezüglichen Einwände stellen sich deshalb als unbegründet dar.

Die mit dem Bauvorhaben verbundenen Geländeveränderungen sind an der Bestimmung des § 60 Abs. 1 lit. g BO zu messen. Danach bedarf die Veränderung der Höhenlage einer Grundfläche einer Baubewilligung, soweit sie von Einfluss auf bestehende bauliche Anlagen auf eigenen oder benachbarten Grundflächen oder deren widmungsgemäße Verwendung ist. Anrainern kommt im Zusammenhang mit Geländeveränderungen ein Recht auf Einhaltung von Bestimmungen der Bauordnung für Wien nur insofern zu, als diese Bestimmungen ihrem Schutz dienen, somit nur betreffend der dem jeweiligen Anrainer zugewandten Front.

Die Einwände zu den geplanten Geländeveränderungen im Zusammenhang mit der geplanten Gebäudehöhe sind daher unbegründet und beeinträchtigen keine subjektiv-öffentliche Nachbarrechte im Sinne des § 134a Abs. 1 BO.

Im Zusammenhang mit den Einwänden betreffend Unterfangung, Statik, befürchtete Schäden ist darauf hinzuweisen, dass diese keine Nachbarrechte im Sinne des § 134a BO darstellen.

Abgesehen davon ist jedoch anzumerken, dass gemäß § 63 Abs. 1 lit. h BO bei den nach § 60 Abs. 1 lit. a, b und c BO bewilligungspflichtigen Bauführungen eine statische Vorbemessung einschließlich eines Fundierungskonzeptes oder ein Gutachten vorzulegen ist, dass auf Grund der Geringfügigkeit des Bauvorhabens aus statischen Belangen keine Gefährdung des Lebens, der Gesundheit von Menschen oder des Eigentums gegeben ist: Diese Unterlagen sind von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet zu erstellen. Die darauf bezugnehmenden Einwände sind daher unzulässig.

Dazu kommt, dass sich nach der Bestimmung des § 124 Abs. 1 BO der Bauwerber zur Ausführung aller nach § 60 BO bewilligungspflichtigen Bauarbeiten eines Bauführers zu bedienen hat, der nach den für die Berufsausübung maßgebenden Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. Aufgabe dieses befugten und sachkundigen Bauführers ist es nun, für die werksgerechte Bauausführung sowie die für die Tauglichkeit der verwendeten Baustoffe und Konstruktionen zu sorgen sowie alle auf die Bauführung bezughabenden Vorschriften - wozu insbesondere § 97 Abs. 1 BO zählt - einzuhalten (§ 125 Abs. 1 lit. a BO) und das Bauvorhaben unter Vermeidung jeglicher Gefährdung oder Beeinträchtigung der umliegenden Gebäude und Grundstücke nach den Erfahrungen der technischen Wissenschaft auszuführen. Im Hinblick darauf, dass das gegenständliche Bauvorhaben von einem

entsprechend qualifizierten Bauführer auszuführen ist, muss davon ausgegangen werden, dass bei der Ausführung des Bauvorhabens - dazu gehört auch der Aushub und die Sicherung der Baugrube sowie die Fundierung - nach den Regeln der technischen Wissenschaften mit einer Beeinträchtigung oder Gefährdung des Hauses und der Liegenschaft der Beschwerdeführer nicht zu rechnen ist. Sollten dennoch während der Bauführung Schäden an einem Gebäude der Anrainer auftreten, so haben sie ihre Ansprüche auf dem Zivilrechtsweg geltend zu machen.

Die Einwände mit Bezug auf befürchtete Beeinträchtigungen durch Lärm und Abgase von der Garagennutzung sowie durch die Beheizung - können im Sinne des § 134a BO nicht geltend gemacht werden, da sie sich auf Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß beziehen. Im gegenständlichen Fall werden ausschließlich Pflichtstellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß geschaffen. Die diesbezüglichen Einwände sind daher in der Bauordnung für Wien nicht begründet.

Aus dem Einwand betreffend die Freihaltung der gärtnerisch auszugestaltenden Flächen geht nicht hervor, in welcher Art eine Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte im Sinne des § 134a Abs. 1 BO erachtet wird. Die Bestimmungen des § 79 BO sind eingehalten.

Der Einwand gegen die Einfriedung wird als unzulässig zurückgewiesen, da hier keine durch die Bestimmungen des § 134a BO angeführten Verletzungen von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten geltend gemacht werden können.

Die Pläne wurden aufgrund der Einwände geändert. Die Einwände sind somit unbegründet und daher abzuweisen.

Alle erhobenen Einwände zu Bauführungen auf anderen Liegenschaften sind nicht Gegenstand der Prüfung im Baubewilligungsverfahren. Sie können somit auch keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte im Sinne des § 134a Abs. 1 BO begründen.

Sämtliche weitere Einwände betreffen keine im Gesetz normierten Rechte und werden deshalb als unzulässig zurückgewiesen bzw. allenfalls auf den Zivilrechtsweg verwiesen.“

Gegen diesen vorgenannten Bescheid erhoben die rechtsfreundlich vertretenen Beschwerdeführer mit Schriftsatz vom 17.01.2017 nachfolgende Beschwerde:

„Wir haben im gegenständlichen Verfahren zusammengefasst folgende Einwendungen erhoben:

- Unvollständige Unterlagen ohne geforderte Darstellungen und Kotierungen
- Erfordernis einer neuerlichen Bauverhandlung
- Überschreitungen/Abweichungen von der Wr. Bauordnung, nämlich Anschüttungen im Vorgarten, die nicht als „neu errichtet" dargestellt sind, fehlende Ansichten der Feuermauern zur Bemessung der Gebäudehöhe und Giebelflächen

  Gebäudehöhe, deren Bemessung
- Unzulässige Darstellung der Erhöhung der Einfriedung
- Überschreitung der Firsthöhe
- Garage keine unterirdische Einbauten
- Fehlende Koten
- Keine Darstellung der Unterfangungen, keine Zustimmung zur Unterfangung auf unserem Grundstück

Die Behörde hat zu diesen Einwendungen auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen gem. § 134a Abs 1 BO verwiesen und die Einwendungen mangels Verletzung subjektiver Nachbarrechte zurückgewiesen bzw. als unbegründet bezeichnet.

Es wurde ausgeführt, dass die Angaben zur Gebäudehöhe „nachvollziehbar" ergänzt wurden und sich die Einwände als unbegründet darstellen.

Einwände hinsichtlich der geplanten Geländeveränderungen würden dem Nachbarn nicht zustehen.

Sonstige Einwände seien nicht berechtigt.

Beschwerdegründe

Der Bescheid ist rechtswidrig. Wir wurden durch den angefochtenen Bescheid in unseren subjektiv öffentlichen Nachbarrechten gemäß § 134a BauO Wien verletzt.

Mangelhaftigkeit des Verfahrens, fehlende Ermittlungen zum Sachverhalt

Der Bescheid leidet an einer Mangelhaftigkeit des Verfahrens, einem erheblichen Begründungsmangel, die Behörde hat auch notwendige Ermittlungen zum Sachverhalt unterlassen.

Die Behörde wäre verpflichtet gewesen, eine neue Bauverhandlung durchzuführen. Die Verletzung dieser Verpflichtung stellt eine Verletzung von Verfahrensvorschriften und eine Verletzung des Parteiengehörs dar.

Im Bescheid ist darauf verwiesen, dass die Pläne aufgrund der Einwände geändert worden sind.

Ein neues Projekt muss auch neu verhandelt werden. Ein Verstoß dagegen stellt eine Verletzung von Verfahrensvorschriften und des Parteiengehörs dar. Es hätte uns die Möglichkeit gegeben werden müssen, zu den geänderten Plänen Stellung zu nehmen und Einwendungen zu erheben.

Nachdem eine Planänderung vorliegt und die Behörde insbesondere auch keine Begründung dafür liefert, dass aufgrund konkret bezeichneter Änderungen ein Planwechselverfahren zulässig ist, hätte eben zur Wahrung unserer Parteienrechte eine neue Bauverhandlung ausgeschrieben und durchgeführt werden müssen. Der pauschale Hinweis auf - nicht näher konkretisierte – Planänderungen, die die Einwände unzulässig machen, ist nicht ausreichend und begründet zu Lasten der Nachbarrechte eine Mangelhaftigkeit des Verfahrens.

Die Planänderungen wurden uns nicht zur Kenntnis gebracht.

Berührt eine Projektänderung Nachbarrechte, können diesbezüglich neue Einwendungen erhoben werden (VwGH 7.9.2004, 2003/05/0229).

Der Nachbar hat insofern Anspruch auf Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich der Planunterlagen, als die Unterlagen ausreichen müssen, ihm jene Informationen zu geben, die er zur Verfolgung seiner Nachbarrechte braucht (VwGH 23.07.2013, 2013/05/0019). Eine Darstellung der Fronten mit entsprechenden Höhenkoten ist erforderlich (VwGH 21.03.2007,2005/05/0337).

Die Planänderungen berühren Fragen der Gebäudehöhe, die gem § 134a BO ein subjektiv öffentliches Nachbarrecht darstellt.

Die Einreichunterlagen sind nach wie vor unvollständig und enthalten nicht die geforderten Darstellungen und Kotierungen.

So fehlen z.B.:

- in den Ansichten wesentliche Koten
- eine Gebäudehöhenbemessung = Abwicklung
- eine Giebelflächenbemessung
- Niveaukoten der Niveauveränderungen in rot G und dem Vorgarten

Aus den eingangs dargestellten Gründen sind die gegenständlich vorliegenden Einreichpläne nicht geeignet, das Projekt in einer für den Anrainer erforderlichen Art und Weise auf Einhaltung der baurelevanten Bestimmungen und Verletzung von Nachbarrechten zu überprüfen.

Auf Seite 8 1. Absatz führt die Behörde aus: „Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie...," und schließt daran Ausführungen zur Errechnung der Gebäudehöhe an.

Tatsache ist aber, dass das Gebäude nicht direkt an einer Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie gelegen ist, sondern hinter dem Vorgarten an einer Baufluchtlinie errichtet werden soll.

Damit ergeben sich aber andere Kriterien für die Bemessung der Gebäudehöhe, die diesbezüglichen Ausführungen im Bescheid sind unrichtig, der Bescheid leidet somit an einer unrichtigen Begründung.

Es fehlt auch an den Unterlagen betreffend Bemessung gemäß § 81 Abs 2 BO. Die Behörde hat in ihrer Entscheidung nicht nachvollziehbar begründet, dass durch die geplante Geländeveränderung in Bezug auf die Gebäudehöhe kein Einfluss auf die benachbarte Grundfläche gegeben ist.

Nicht konkret begründet hat die Behörde die Abweisung unserer nachstehenden Einwendungen betreffend Gebäudeerhöhung und Geländemodellierung:

„Hier werden Anschüttungen vorgenommen, welche nicht als „neu errichtet" dargestellt sind; das neue Niveau wird als Grundlage für die Gebäudehöhenbemessung der Straßenfront verwendet.

Dieses Niveau entspricht jedoch NICHT den Nachbarniveaus und führt daher zu einer Gebäudehöhenüberschreitung an den Feuermauern !

Dies ist jedoch nicht genau prüfbar, denn es fehlen die Ansichten der Feuermauern zur Bemessung der Gebäudehöhe und Giebelflächen.

Es fehlt die Abwicklung lt WBO § 81 (2), welche die Gebäudehöhe erst belegbar und prüfbar gemacht hätten.

Somit können diese Höhen nur geschätzt werden und sind daher für die Parteien NICHT prüfbar.

Schon aus den vorliegenden Unterlagen ergeben sich jedenfalls folgende unzulässige Überschreitungen der Gebäudehöhe und der Firsthöhe, welche sich nicht in der Ladung wiederfinden."

Wir wiederholen diese Ausführungen. Die Bestimmungen über die Gebäudehöhe dienen eben dem Schutz des Nachbarn, es fehlen ausreichend überprüfbare Unterlagen. Es gibt nach wie vor keinen nachvollziehbaren Rechenansatz gem. § 81 Abs 2 WBO. Im Bescheid wird nur der Gesetzestext zitiert, es gibt jedoch keine nachvollziehbare Berechnung. Die Gebäudehöhe ist nicht belegbar und nicht prüfbar.

Sind bei einem Bauvorhaben Geländeanschüttungen vorgesehen, welche Grundlage für die Beurteilung der baurechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens sein sollen, ist zu prüfen, ob die mitbeantragte Geländeanschüttung, die Voraussetzung für die Errichtung des geplanten Gebäudes ist, insoweit zulässig ist, als sie Grundlage für die Berechnung der Gebäudehöhe sein kann. Die Beurteilung der Zulässigkeit der Geländeanschüttung hat unabhängig davon zu erfolgen, ob die geplante Veränderung der Höhenlage von Einfluss auf bestehende bauliche Anlagen auf eigenen oder benachbarten Grundflächen ist (VwGH 20.09.2005, 2003/05

Quelle: Landesverwaltungsgericht Wien LVwg Wien, http://www.verwaltungsgericht.wien.gv.at

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