

# TE Vwgh Erkenntnis 1992/9/22 92/05/0120

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 22.09.1992

## Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Wien;

L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;

L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;

L82000 Bauordnung;

L82009 Bauordnung Wien;

## Norm

BauO Wr §69 Abs1;

BauRallg;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Draxler und die Hofräte DDr. Hauer, Dr. Degischer, Dr. Giendl und Dr. Kail als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Gritsch, über die Beschwerde des F in Wien, vertreten durch Dr. M, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 16. April 1992, Zl. MD-VfR-B XIV-5 u. 6/92, betreffend eine Bauangelegenheit (mitbeteiligte Partei: X-Verein in Wien, vertreten durch Dr. T, Rechtsanwalt in Wien), zu Recht erkannt:

## Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Bundeshauptstadt Wien hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 11.600,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren des Beschwerdeführers wird abgewiesen.

## Begründung

Mit Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den

14. Bezirk in Wien vom 23. Jänner 1992 wurde der mitbeteiligten Partei dieses verwaltungsgerichtlichen Verfahrens unter Berufung auf § 69 Abs. 1 lit. f und m der Bauordnung für Wien für das beim Magistrat der Stadt Wien, Mag. Abt. 37, anhängige Bauansuchen betreffend ein Bauvorhaben in Wien, A-Gasse 8, die Bewilligung erteilt, folgende, nach Maßgabe der diesem Baubewilligungsverfahren zugrunde liegenden Pläne erforderlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften vorzunehmen:

"1)

Sämtliche in der Bauklasse I (eins) gelegenen Gebäudeteile dürfen die zulässige Firsthöhe von 5,5 m um ca. 4,60 m bis 7,30 m und der Aufzugsschacht an der Hofseite B-Straße um 15,50 m überschreiten.

2)

B-Straße 169: Hofseitig darf durch Niveauveränderung die zulässige Gebäudehöhe von 16,00 m um ca. 3,00 m überschritten werden.

A-Gasse 8: Der hofseitige Zubau im Dachgeschoß darf die zulässige Gebäudehöhe um 4,00 m überschreiten."

Gleichzeitig wurden die Einwendungen des Beschwerdeführers, die "gegen die Ausnahmegewilligung eine Wertminderung bzw. eine Nutzungsminderung geltend machen, gemäß § 69 der BO für Wien als privatrechtlich beurteilt und somit auf den Zivilrechtsweg verwiesen."

Mit Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 16. April 1992 wurde die dagegen u.a. vom Beschwerdeführer eingebrachte Berufung als unbegründet abgewiesen und der erstinstanzliche Bescheid mit der Abänderung bestätigt, daß im Spruch die Wortfolge "f und" entfällt.

Nach einer Wiedergabe des Wortlautes der im Beschwerdefall ungeachtet der Aufhebung durch den Verfassungsgerichtshof weiterhin anwendbaren Regelung des § 69 Abs. 1 lit. m der Bauordnung für Wien führte die Berufungsbehörde in Erwiderung auf das Berufungsvorbringen des Beschwerdeführers, wonach sich die in Rede stehenden Abweichungen vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nicht im Rahmen einer unwesentlichen Abänderung hielten, aus, Voraussetzung für die Ausnahmegewährung sei, daß die für die Bewilligungsfähigkeit des Projektes notwendige Bewilligung der Abweichung vom geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan den Umfang einer unwesentlichen Abänderung dieser Verordnung nicht überschreite. Erreiche die Abweichung das Ausmaß einer wesentlichen Abänderung, so sei das Bauvorhaben vom Magistrat als Baubehörde abzuweisen und der Bauausschuß der örtlich zuständigen Bezirksvertretung mit dem Antrag auf Bewilligung von Abweichungen gemäß § 69 Abs. 4 und 5 der Bauordnung für Wien nicht zu befassen. Dem Bauausschuß fehle die Zuständigkeit zur Behandlung eines derartigen Ansuchens. Darüber, wann eine Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes als wesentlich zu gelten habe, sage § 69 leg. cit. nichts aus. Der unbestimmte Gesetzesbegriff der Unwesentlichkeit werde jedoch auch im § 1 Abs. 1 leg. cit. verwendet, wo er früher der Abgrenzung der Zuständigkeit des Gemeinderatsausschusses von der des Gemeinderates gedient habe, nunmehr aber der Abgrenzung der Zuständigkeit von Bezirksvertretung und Gemeinderat diene. Der Verfassungsgerichtshof habe in seinem Erkenntnis vom 17. Dezember 1964, Slg. Nr. 4898, ausgeführt, das Unterscheidungsmerkmal "unwesentlich" sei durchaus geeignet, mit einer den Anforderungen der Rechtsanwendung Rechnung tragenden Genauigkeit im Einzelfall die dem Gesetz gemäßige Abgrenzung zu treffen. Die Berufungsbehörde sehe eine Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes als unwesentlich an, wenn bloß Einzelheiten verändert würden, die das der Regulierung eines bestimmten Gebietes zugrunde liegende Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen. Im vorliegenden Fall ergebe sich das Gesamtkonzept aus dem Gemeinderatsbeschuß vom 25. April 1975 (Plandokument 5341). Der Beschuß des Gemeinderatsausschusses V vom 19. Mai 1976

(Plandokument 5341 K) habe dieses Konzept nicht verändert, sondern bloß eine besondere Bebauungsbestimmung interpretiert. Für den als gemischtes Baugebiet gewidmeten Baublock A-Gasse - B-Straße - C-Straße - D-Straße sei eine geschlossene Randbebauung mit 15 m Trakttiefe in der Bauklasse III vorgesehen, während der innere Bereich ebenfalls geschlossen bebaut werden dürfe, die Bauklasse jedoch mit I festgesetzt sei. Dabei dürfe die in dieser Bauklasse sonst zulässige Gebäudehöhe von 9 m (§ 75 Abs. 1 BO) nicht ausgenützt werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte besondere Bebauungsbestimmung BB 2 werde im Plandokument 5341 K näher umschrieben: Die Firsthöhe sei mit BB 2 bezeichnet, Hofanbauten dürften die angegebene Maximalhöhe nicht überschreiten. Diese Maximalhöhe betrage 5,5 m (Plandokument 5341). Dem Antragsakt zufolge sei dem Beschuß des Gemeinderates über den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan die Absicht zugrunde gelegen, im Blockinneren für vorwiegend standortgebundenes Kleingewerbe und für nicht störende Betriebe Bebauungsbestimmungen festzusetzen, die dem Bedarf solcher Einrichtungen nach flächenmäßig umfangreicher, aber niedriger Bebauung entsprechen. Gegenwärtig befänden sich auf jenem Teil des Baublocksinneren, den der Bauwerber für sein Wohnbauvorhaben in Anspruch nehmen wolle, eine Reihe von Betriebsobjekten einer (stillgelegten) Sargfabrik. Die an der Grundgrenze zu den Liegenschaften des Beschwerdeführers gelegenen ehemaligen Betriebsobjekte wiesen eine Firsthöhe (höchsten Punkt des Daches) von 10,15 m über dem projektsgemäß herzustellenden Niveau des anschließenden Geländes auf. Das vorhandene Niveau liege 55 cm höher, sodaß die "Firsthöhe" des Altbestandes 9,60 m betrage. Diese Betriebsgebäude

sollen im Zuge des Umbaus zu Wohngebäuden eine neue Dachform erhalten, ohne daß dabei der höchste Punkt des vorhandenen Daches überschritten werde. Auch sonst sehe das Projekt im inneren Bereich des Blockes die Einhaltung der durch den Altbestand vorgegebenen Höhe der Dächer vor. Die umgebauten, der Liegenschaft des Beschwerdeführers nächstgelegenen Objekte würden jedoch, bezogen auf das herzustellende neue Hofniveau, eine Fronthöhe von mehr als 10 m aufweisen. Diese Fronthöhe stehe auch bei Vornahme einer Berechnung gemäß § 81 Abs. 2 der Bauordnung dem Absenken der Gebäudehöhe auf die in der Bauklasse I an sich zulässige Höhe von 9 m entgegen. Selbst unter Zugrundelegung der vorhandenen Höhenlage der Hoffläche würde die in der Bauklasse I zulässige Gebäudehöhe überschritten. Die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten "Firsthöhe" von 5,5 m sei somit gegeben. Unter Bedachtnahme darauf, daß der Gemeinderat mit dem Plandokument 5341 die Erhaltung nicht störender Betriebe im Blockinneren habe ermöglichen wollen und das Ziel der Immissionsbeschränkung auch durch die gegenüber Betrieben typisch weniger belastende und im gemischten Baugebiet widmungsgemäß zulässige Wohnbebauung erreicht werden könne, sowie unter Berücksichtigung des Umstandes, daß der die zulässige Gebäudehöhe überragende Altbestand konsentiert und somit Bestandteil der Rechtsordnung sei und seine Beseitigung nicht erzwungen werden könne, sehe die Berufungsbehörde in der Gewährung einer Ausnahme von der Bestimmung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes hinsichtlich der Gebäudehöhe im Blockinneren keine wesentliche Abänderung des Bebauungsplanes. Die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe bei dem Straßentrakt an der A-Gasse, wo der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan die Bauklasse III vorsehe, die Gebäudehöhe also gemäß § 75 Abs. 1 der Bauordnung 16 m betragen dürfe, wirke sich in einem verhältnismäßig kleinen Bereich aus. Ein bestehendes Wohnhaus solle dort an der Hofseite aufgestockt werden und eine Höhe von 19,05 m erreichen. Schon wegen des geringen flächenmäßigen Umfangs dieser Überschreitung sei sie nicht geeignet, das Gesamtkonzept des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes zu stören. Sie sei daher ebenfalls als unwesentlich einzustufen. Die Abweichung vom Bebauungsplan im Bereich der Blockrandbebauung an der B-Straße sei von der Liegenschaft des Beschwerdeführers etwa 60 m entfernt und werde sich daher auf diese Liegenschaft nicht mehr auswirken. Bei der mündlichen Verhandlung im Berufungsverfahren habe der Beschwerdeführer auch zugestanden, durch diese Ausnahme nicht betroffen zu sein. Hinsichtlich des Traktes an der B-Straße erübrige sich daher mangels Berührung subjektiv-öffentlicher Rechte des Beschwerdeführers eine weitere Prüfung der Voraussetzungen für die Ausnahme nach § 69 Abs. 1 der Bauordnung für Wien. Im übrigen begründete die Berufungsbehörde noch, warum sie vom Vorliegen der übrigen Voraussetzungen für die Erteilung der in Rede stehenden Ausnahmegewilligung ausgegangen ist.

Über die gegen diesen Bescheid eingebrachte Beschwerde hat der Verwaltungsgerichtshof nach Vorlage der Verwaltungsakten und Erstattung von Gegenschritten durch die belangte Behörde und die mitbeteiligte Partei erwogen:

Gemäß § 69 Abs. 1 der Bauordnung für Wien sind in sachlich gerechtfertigten Ausnahmefällen für das einzelne Bauvorhaben folgende Abweichungen von Bauvorschriften zu bewilligen, wenn der Umfang einer unwesentlichen Abänderung oder Ergänzung des Flächenwidmungsplanes bzw. des Bebauungsplanes (§ 1) nicht überschritten wird, öffentliche Rücksichten nicht entgegenstehen oder öffentliche Interessen für die Abweichung sprechen und die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des Nachbarn nicht vermindert wird:

m) das Überschreiten der gemäß § 5 Abs. 4 lit. h und gemäß § 77 Abs. 4 lit. a bestimmten sowie der bauklassenmäßigen Gebäudehöhe in allen Bauklassen, wenn das öffentliche Interesse an der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt; hiebei darf das vom Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt werden.

Diese Bestimmungen sind ungeachtet der mit dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 11. Dezember 1991, Zl. G 74/90, G 178/90, erfolgten Aufhebung derselben im Beschwerdefall anzuwenden, weil diese Aufhebung erst mit dem Ablauf des 30. November 1992 in Kraft tritt und kein Anlaßfall im Sinne des Art. 140 Abs. 7 B-VG vorliegt.

Ferner ist davon auszugehen, daß eine Verletzung von Nachbarrechten vorliegt, wenn eine Ausnahme nach der zitierten baurechtlichen Norm gewährt wird, ohne daß die gesetzlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind (vgl. das hg. Erkenntnis vom 17. Mai 1983, Zl. 05/1234/80, BauSlg. Nr. 53, und die darin zitierte Vorjudikatur).

Die belangte Behörde hatte daher u.a. Erwägungen darüber anzustellen, ob die bewilligte Abweichung von den

Bebauungsvorschriften den Umfang einer unwesentlichen Abänderung oder Ergänzung des Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplanes überschreitet, und hat in diesem Zusammenhang die schon in der vorstehenden Sachverhaltsdarstellung wiedergegebene Auffassung vertreten, daß eine Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes dann unwesentlich sei, wenn bloß Einzelheiten verändert werden, die das der Regulierung eines bestimmten Gebietes zugrunde liegende Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen. Entsprechend dem Antragsakt, welcher dem Beschluß des Gemeinderates über die hier maßgebenden Bebauungsbestimmungen zugrunde gelegen sei, habe die Absicht bestanden, im Blockinneren für vorwiegend standortgebundenes Kleingewerbe und für nicht störende Betriebe Bebauungsbestimmungen festzusetzen, die dem Bedarf solcher Einrichtungen nach flächenmäßig umfangreicher, aber niedriger Bebauung entsprechen.

Selbst wenn man der von der belangten Behörde gewählten Interpretation des Begriffes "unwesentliche Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes" folgend auf das "Gesamtkonzept" des Ordnungsgebers abstellt, demgegenüber "bloß Einzelheiten verändert werden", so kann nicht darüber hinweggesehen werden, daß bei einer im Plandokument vorgesehenen Maximalhöhe von 5,50 m für die in der Bauklasse I gelegenen Gebäudeteile von der erwähnten "niedrigen Bebauung" wohl nicht mehr die Rede sein kann, wenn - dem Spruch des angefochtenen Bescheides folgend - "die zulässige Firsthöhe ... um ca. 4,60 bis 7,30 m", also stellenweise um mehr als das Doppelte, überschritten werden darf. Überdies ist auch die Annahme einer nicht ins Gewicht fallenden Änderung bloßer "Einzelheiten" nicht gerechtfertigt, wenn man bedenkt, daß sich die in Rede stehende Überschreitung der zulässigen Firsthöhe

auf "sämtliche in der Bauklasse I ... gelegenen Bauteile", also

aus der Sicht der den Liegenschaften des Beschwerdeführers zugewandten Seite des Bauvorhabens nach dem vorliegenden Lageplan auf eine Länge von ca. 96 m () erstreckt. In diesem Zusammenhang soll auch nicht unerwähnt bleiben, daß die belangte Behörde in der Gegenschrift selbst zu erkennen gegeben hat, daß "die festgesetzte Gebäudehöhe auf einer verhältnismäßig großen Fläche überschritten wird".

Wie schon ausgeführt worden ist, hat sich die belangte Behörde in der Begründung des angefochtenen Bescheides auch darauf berufen, daß sich gegenwärtig auf jenem Teil des Baublocksinneren, den der Bauwerber für sein Wohnbauvorhaben in Anspruch nehmen will, eine Reihe von Betriebsobjekten einer (stillgelegten) Sargfabrik befindet, wobei die an der Grundgrenze zu den Liegenschaften des Beschwerdeführers gelegenen ehemaligen Betriebsobjekte eine Firsthöhe von 10,15 m über dem projektsgemäß herzustellenden Niveau des anschließenden Geländes aufweisen. Das vorhandene Niveau liege 55 cm höher, sodaß die "Firsthöhe" des Altbestandes 9,60 m betrage. Diese Betriebsgebäude sollen im Zuge des Umbaus zu Wohngebäuden eine neue Dachform erhalten, ohne daß dabei der höchste Punkt des vorhandenen Daches überschritten werde. Auch sonst sehe das Projekt im inneren Bereich des Blockes die Einhaltung der durch den Altbestand vorgegebenen Höhe der Dächer vor.

Bei diesem Hinweis auf den derzeit gegebenen Altbestand hat die belangte Behörde übersehen, daß es im Zusammenhang mit der im Beschwerdefall zu beantwortenden Frage, ob der Umfang der bewilligten Abweichung einer unwesentlichen Änderung des Bebauungsplanes überschritten wird, nicht darauf ankommt, inwieweit die vorhandene - wenn auch konsenterte - Bausubstanz von den Bebauungsvorschriften abweicht, sondern nach dem insoweit klaren Wortlaut des § 69 Abs. 1 der Bauordnung allein entscheidend ist, ob und in welchem Umfang bei dem zu BEWILLIGENDEN Bauvorhaben Abweichungen von den Bebauungsvorschriften vorliegen. Daher vermag auch die weitere Argumentation der belangten Behörde, wonach sie in der Gewährung einer Ausnahme von der Bestimmung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes hinsichtlich der Gebäudehöhe im Blockinneren u.a. auch deshalb keine wesentliche Änderung des Bebauungsplanes sehe, weil der die zulässige Gebäudehöhe überragende Altbestand konsentiert und somit Bestandteil der Rechtsordnung sei und seine Beseitigung nicht erzwungen werden könne, die Bewilligung einer Ausnahme unter dem Gesichtspunkt einer Unwesentlichkeit der Änderung des Bebauungsplanes nicht zu stützen.

Die belangte Behörde hat daher in mehrfacher Hinsicht die Rechtslage verkannt und damit den angefochtenen Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit belastet. Er war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben, ohne noch auf das weitere Beschwerdevorbringen eingehen und prüfen zu müssen, ob auch die übrigen Voraussetzungen für die Erteilung der angestrebten Ausnahmbewilligung gegeben sind.

Zur Vermeidung von Mißverständnissen soll lediglich noch festgehalten werden, daß dem vom Beschwerdeführer

hervorgehobenen Umstand, seine Einwendungen seien als privatrechtlich beurteilt und auf den Zivilrechtsweg verwiesen worden, unter dem Gesichtspunkt einer Verletzung seiner subjektiv-öffentlichen Rechte keine entscheidende Bedeutung zukommt, weil sich die belangte Behörde ungeachtet der Bestätigung des diesbezüglichen Teiles des erstinstanzlichen Spruches mit seinem Berufungsvorbringen meritorisch auseinandergesetzt hat.

Der Ausspruch über den Aufwandsersatz gründet sich auf die §§ 47 und 48 Abs. 1 Z. 1 und 2 VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 104/1991. Das Mehrbegehren des Beschwerdeführers war abzuweisen, weil an Schriftsatzaufwand nur der in der erwähnten Verordnung vorgesehene Pauschalbetrag zuerkannt werden kann und für die in dreifacher Ausfertigung vorzulegende Beschwerde und den einfach vorzulegenden angefochtenen Bescheid insgesamt nur S 480,-- an Stempelgebühr zuzusprechen waren.

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VwGH:1992:1992050120.X00

**Im RIS seit**

03.05.2001

**Zuletzt aktualisiert am**

07.10.2011

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

© 2024 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)