jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 2004/12/7 V33/04

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 07.12.2004

Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht
L8200 Bauordnung

Norm

B-VG Art18 Abs2
Plandokument Nr 5779. Beschluss des Wr Gemeinderates vom 26.06.85
Wr BauO 1930 §75 Abs2

Leitsatz

Gesetzwidrigkeit der Festlegung einer Baufluchtlinie und der Unterlassung der Festlegung einer höchstzulässigen Gebäudehöhe in einem Wiener Plandokument; keine eindeutige Erkennbarkeit der Lage der Baufluchtlinie sowie der Gebäudehöhe aus der Plandarstellung

Spruch

Die Verordnung des Gemeinderates der Stadt Wien betreffend die Aufhebung und Neufestsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes (Plandokument 5779), Beschluss des Gemeinderates vom 26. Juni 1985, Beschlussfassung kundgemacht im Amtsblatt der Stadt Wien Nr. 28/1985 vom 11. Juli 1985 sowie im Amtsblatt zur Wiener Zeitung vom 11. Juli 1985, wird, soweit damit für das Grundstück Kaasgrabengasse Nr. 83 auf dem vorderen, näher zur Kaasgrabengasse befindlichen Liegenschaftsteil eine Baufluchtlinie festgelegt wird, als gesetzwidrig aufgehoben.

Die Wiener Landesregierung ist zur unverzüglichen Kundmachung dieser Aufhebung im Landesgesetzblatt verpflichtet.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. Beim Verfassungsgerichtshof ist zur Zahl B16/02 eine Beschwerde gemäß Art144 B-VG anhängig, der folgender Sachverhalt zugrunde liegt:

1. Die mitbeteiligte Partei stellte am 2. März 2000 beim Magistrat der Stadt Wien den Antrag auf baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Wohngebäudes mit zwei Wohnungen auf dem vorderen bebaubaren Bereich nächst der Verkehrsfläche auf der Liegenschaft Kaasgrabengasse 83, KG Untersievering, 1190 Wien. Die Baubehörde erster Instanz führte in der Folge mehrere mündliche Bauverhandlungen durch, im Zuge derer die Beschwerdeführerinnen Einwendungen gegen das geplante Projekt erhoben.

2. Mit Bescheid vom 4. Juli 2001 bewilligte der Magistrat der Stadt Wien (MA 37/19) die Errichtung des geplanten Wohnhauses unter Bezugnahme auf den Bescheid über die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vom 12. Mai 1997, dessen weitere Gültigkeit zuletzt am 3. Jänner 2000 gemäß §11 der Bauordnung für Wien bestätigt worden war.

3. Die Bauoberbehörde für Wien wies die von den Beschwerdeführerinnen gegen diesen Baubewilligungsbescheid erhobenen Berufungen mit dem angefochtenen Bescheid vom 13. November 2001 als unbegründet ab. Sie führt dazu ua. aus, es hätten alle Beschwerdeführerinnen rechtzeitig Einwendungen im Sinne von §134 der Bauordnung für Wien erhoben und damit Parteistellung im Baubewilligungsverfahren erlangt; sie seien jedoch durch das Bauvorhaben in keinem subjektiv-öffentlichen Recht verletzt worden. Nach dem Bescheid über die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vom 12. Mai 1997 sei für die Liegenschaft der Bauwerberin die Widmung "Bauland-Wohngebiet", die Bauklasse I sowie die offene oder gekuppelte Bauweise festgesetzt. Die Gebäudehöhe im vorderen bebaubaren Bereich nächst der Verkehrsfläche Kaasgrabengasse sei mit 6,5 m begrenzt. Soweit eine der Beschwerdeführerinnen die Gebäudehöhe mit dem Argument beeinspruche, im Vorentwurf zum Plandokument Nr. 5779 seien nur 4,5 m vorgesehen gewesen, sei ihr entgegenzuhalten, dass dieser Planungsvorschlag nicht verwirklicht worden und daher nicht verbindlich sei. Sowohl das Plandokument Nr. 5779 als auch die darauf beruhende Bekanntgabe wiesen 6,5 m Gebäudehöhe für den vorderen bebaubaren Bereich aus. Zum Berufungsvorbringen, das Bauvorhaben verletze den vorgesehenen Seitenabstand, weil das Plandokument Nr. 5779 einen 3-m-Seitenabstand ausweise und somit ArtVIa der Bauordnung für Wien nicht angewendet werden könne, verwies die belangte Behörde auf die Begründung eines dem nunmehrigen Verfahren vorangegangenen Berufungsbescheides vom 19. Oktober 1999 betreffend ein weiteres auf der Liegenschaft Kaasgrabengasse Nr. 83 errichtetes Gebäude.

In der Begründung dieses Bescheides heißt es zu dem einzuhaltenden Seitenabstand auf der Liegenschaft Kaasgrabengasse Nr. 83:

"[...] Gemäß ArtVIa BO darf auf Bauplätzen, die bei Inkrafttreten der Stadtgestaltungsnovelle bereits bestehen, und deren Frontlänge an einer Front 15 m nicht überschreitet, soweit der Bebauungsplan durch Baufluchtlinien dies nicht ausschließt, in Wohngebieten der Bauklasse I, in der offenen oder gekuppelten sowie in der Gruppenbauweise in die Abstandsflächen ein Gebäude oder Gebäudeteil auf eine Tiefe von höchstens 10 m mit einer Gebäudehöhe von höchstens 3,5 m ohne Zustimmung des Nachbarn an die Nachbargrenze angebaut werden.

Die Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben, da - wie erwähnt - die gegenständliche Liegenschaft auf einer als Wohngebiet, Bauklasse I, ausgewiesenen Grundfläche liegt. Der Bauplatz wurde bereits mit Bescheid vom 16. März 1932, Zl. Mag.Abt. 46/2085/32, genehmigt. Da der Bauplatz zudem gemäß dem vorgelegten Plan zur Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen an der Front Kaasgrabengasse eine Länge von nur 12,58 m aufweist und der betreffende Gebäudeteil in den Plänen mit einer Tiefe von 10 m und einer Höhe von 3,50 m ausgewiesen ist, ist es unter Anwendung des zitierten ArtVIa BO zulässig, den gegenständlichen Gebäudeteil ohne Zustimmung des Nachbarn an die Grenze zur Liegenschaft Kaasgrabengasse 81 anzubauen.

Daran ändert auch nichts, dass die seitliche linke Baufluchtlinie der ausgewiesenen bebaubaren Fläche im Plandokument nicht unmittelbar als an der Grundgrenze verlaufend erkennbar ist. Der im Plandokument Nr. 5779 aufscheinende Seitenabstand ergibt sich nach übereinstimmender Auffassung der Magistratsabteilung 21 A und des Vermessungsdezernates der Magistratsabteilung 37 aus einem Fehler beim Druck des Plandokumentes, welches eine Liegenschaftsbreite von ca. 15 m ausweist, obwohl die Liegenschaft tatsächlich wenig mehr als 12 m breit ist. In diesem Zusammenhang ist auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 20. Dezember 1994, Zl. 94/05/0132, zu verweisen, wonach geringe Unterschiede in der Darstellung von Fluchtlinien im Plandokument, die beim Druck des Plandokumentes unterlaufen sind, aber die Planungsabsichten erkennen lassen, den Bescheid betreffend die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen nicht rechtswidrig machen.

Die Bestimmungen des Plandokumentes Nr. 5779 wurden im Bescheid der Magistratsabteilung 37 vom 12. Mai 1997, Zl. MA 37/V - 19, Kaasgrabengasse 83/1357/97, richtig wiedergegeben und stimmt das Bauvorhaben mit den bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen überein. Der Baubewilligung steht auch nicht entgegen, dass nach den Bebauungsbestimmungen BB2 die Seitenabstände von jeglicher Verbauung freizuhalten sind. Zufolge der durch ArtVIa BO geschaffenen Möglichkeit, ohne Zustimmung des Nachbarn an die Nachbargrenze anzubauen, kann im Bereich der nach dem Gesetz zulässigen Verbauung kein Seitenabstand bestehen, der freizuhalten wäre [...]"

Hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe der beiden im Bebauungsplan durch Baufluchtlinien als bebaubar ausgewiesenen Bereiche des Grundstückes Kaasgrabengasse Nr. 83 finden sich in dem genannten Berufungsbescheid vom 19. Oktober 1999 ua. folgende Aussagen:

"[...] Wie sich aus dem Plandokument Nr. 5779 und dem darauf basierenden Bescheid über die Bekanntgabe der

Bebauungsbestimmungen vom 12. Mai 1997, Zl. MA 37/V - 19, Kaasgrabengasse 83/1357/97, ergibt, ist für die gegenständliche Liegenschaft 'Wohngebiet, Bauklasse I, offene oder gekuppelte Bauweise' festgesetzt. Dieses Plandokument weist für die Liegenschaft zwei durch Baufluchtlinien begrenzte, bebaubare Bereiche aus, wobei die Gebäudehöhen auf Grund einer schlechten Plangrafik nicht eindeutig zuordenbar sind.

Die mit der Stadtplanung befasste Magistratsabteilung 21 A hat im Zuge des Berufungsverfahrens folgende Stellungnahme abgegeben:

'Das vor dieser Festsetzung gültige Plandokument 5409 (Gemeinderatsbeschluss vom 11.12.1975) basierte auf einer großräumigen Bearbeitung, welche unter dem Titel 'Grinzing-Plan' bekannt ist. Dieser Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sah im gegenständlichen Bereich entlang der Kaasgrabengasse eine bandförmige Ausweisung der Bebauung in einer Tiefe von 20 m und einer Gebäudehöhe von 6,5 m vor. Im Süden der Liegenschaften am Hornspergsteig wurde ein zweiter [be]baubarer Bereich mit einer Gebäudehöhe von maximal 6,5 m festgesetzt. Einige Jahre später wurde das Plangebiet neu bearbeitet. Damit sollten die bestehenden Grundeigentumsverhältnisse und geschaffenen Bauplätze berücksichtigt werden (PD 5779). Bei dieser Überarbeitung wurde für den gegenständlichen Bereich unmittelbar an der Kaasgrabengasse eine bebaubare Fläche mit einer maximalen Gebäudehöhe von 6,5 m und für die im Süden gelegenen bebaubaren Bereiche eine Gebäudehöhe von maximal 4,5 m festgesetzt. Eine Ausnahme bildete die Liegenschaft Kaasgrabengasse [O]Nr. 83. Hier wurde an der Kaasgrabengasse eine Einbautentrasse vorgesehen. Der bebaubare Bereich musste daher auf Grund der Lage der Trasse weiter nach Süden verschoben werden. Weiters wurde die bebaubare Fläche verkleinert. Auf Grund der plangrafischen Darstellung sind die Bebauungsbestimmungen für die gegenständliche Liegenschaft nicht eindeutig zuordenbar. Anhand der Widmungsgeschichte ist jedoch die Planungsabsicht deutlich erkennbar. Für den näher zur Kaasgrabengasse gelegenen bebaubaren Bereich ist die Gebäudehöhe den angrenzenden Nachbarliegenschaften entsprechend mit 6,5 m und für den im Süden gelegenen Bereich mit 4,5 m festgesetzt. [...]' "

4. Gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 13. November 2001 richtet sich die zu B16/02 protokollierte, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Beschwerdeführerinnen die Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art2 StGG) und des Gebotes der Bestimmtheit von Gesetzen (Art18 B-VG) sowie die Gesetzwidrigkeit des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes der Stadt Wien vom 26. Juni 1985, Plandokument 5779 (idF: PD 5779) und die Verfassungswidrigkeit des ArtVIa der Bauordnung für Wien idF LGBl. Nr. 44/1996 behaupten.

5. Die Bauoberbehörde für Wien als belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie den Antrag stellt, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

6. Die Beschwerdeführerinnen erstatteten eine Replik und legten dem Verfassungsgerichtshof den Bescheid der belangten Behörde vom 19. Oktober 1999 vor.

II. Aus den dem Verfassungsgerichtshof vorgelegten Verordnungsakten ergibt sich betreffend die Liegenschaft Kaasgrabengasse Nr. 83 folgende Widmungsgeschichte:

Der in Rede stehende, das Grundstück Nr. 83 einschließende Bereich südlich der Kaasgrabengasse besteht aus mehreren länglichen, in etwa senkrecht zur Kaasgrabengasse angeordneten Grundstücken. Im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Plandokument 5409 vom 11. Dezember 1975 waren für einen Teil dieser Grundstücke einschließlich der Nr. 83 jeweils zwei durch Baufluchtlinien abgegrenzte und über alle Grundstücke in einer Linie parallel zur Kaasgrabengasse verlaufende bebaubare Bereiche festgelegt, wobei für den vorderen, näher an der Kaasgrabengasse befindlichen Bereich die Festlegungen "Wohngebiet, Bauklasse I, offene oder gekuppelte Bauweise" und eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 6,50 m vorgesehen waren; dieselben Festlegungen galten im Plandokument 5409 auch für den ebenfalls in einer Linie quer über mehrere Grundstücke verlaufenden, hinteren bebaubaren Bereich. Außerhalb der genannten bebaubaren Bereiche sah das Plandokument 5409 die gärtnerische Ausgestaltung der Grundstücke vor.

Dem Vorlagebericht zur Erlassung des PD 5779 (Aufhebung und Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes im Bereich Grinzing und Untersievering) sind ua. folgende planerische Überlegungen betreffend Gebäudehöhen, Seitenabstände und das Grundstück Kaasgrabengasse Nr. 83 zu entnehmen:

"Mit Gemeinderatsbeschluss vom 11. Dezember 1975 hat der Wiener Gemeinderat für große Bereiche der Kat. Gem.

Heiligenstadt, Nußdorf, Grinzing im 19. Wiener Gemeindebezirk den Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan festgesetzt. Diese Festsetzung basiert auf einer großräumigen Bearbeitung, welche im Auftrag des Magistrates von einem Ziviltechniker durchgeführt und unter dem Titel 'Grinzingplan' bekannt ist. Mit diesen Festsetzungen sollte verhindert werden, daß die vor allem in den 60-er Jahren dieses Jahrhunderts eingesetzte intensive Bebauung weiter fortgeführt wird und der Charakter des stark durchgrünten Wohngebietes verlorengeht. Des weiteren sollte künftig hintangehalten werden, daß unter Ausnützung der zulässigen Gebäudehöhen in den Bauklassen I und II hochgeschossige Objekte das charakteristische Ortsbild negativ beeinflussen. [...]

Unter Berücksichtigung der bisherigen Festsetzung sollen mit dem vorliegenden Antrag auf Aufhebung und Neufestsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes vor allem nachstehende städtebauliche Ziele erreicht werden:

* Erhaltung großflächig zusammenhängender Grünräume * Berücksichtigung des erhaltenswerten Bestandes

* Erhaltung der kleinteiligen Bebauungsstruktur

* Erhaltung charakteristischer Orts- und Straßenräume

* Erhaltung gestalteter Grünräume im Bauland

* Beschränkung der Gebäudehöhen

[...]

Die Errichtung von Baulichkeiten soll auf den mit Baufluchtlinien umgrenzten Bereich, sowie auch höhenmäßig beschränkt werden (4,50 m, 15°Dachneigung). [...]

Um den villenartigen Charakter dieses Bezirksteiles - lockere Bebauung mit starker Durchgrünung - zu erhalten, sollen mit Baufluchtlinien die bebaubaren Flächen so festgelegt werden, daß keine für das Ortsbild nachteilige Baumassen entstehen können, wie z. B. großflächig zusammenhängende, leiterartige Bebauung.

So sollen durch besondere Bestimmungen (BB2) die Errichtung von Baulichkeiten in den Seitenabständen untersagt und damit die freien Durchblicke auf die dahinterliegende Landschaft gewahrt bleiben. [...]

Weiters wird, um den geordneten und angestrebten Ausbau des Plangebietes unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten sicherzustellen, eine Beschränkung der Gebäudehöhe in den jeweiligen Bauklassen vorgeschlagen. So soll für Teilbereiche, wie z.B. am Schulsteig, die Bauklasse I mit 4,50 m, in den übrigen Bereichen - je nach Geländeverhältnis - auf 6,50 m bzw. 7,50 m beschränkt werden.

[...]

[...] Die zwei bebaubaren Flächen der Liegenschaft Kaasgrabengasse [O]Nr. 83 sollen im Hinblick auf die Einbautentrasse (Ebt) südlich verschoben [...] werden. [...]"

Mit Beschluss des Gemeinderates der Stadt Wien vom 26. Juni 1985 wurden für die das Grundstück Kaasgrabengasse Nr. 83 einschließenden Grundflächen hinsichtlich des südlichen bebaubaren Bereiches wiederum die Festlegungen "Wohngebiet, Bauklasse I, offene oder gekuppelte Bauweise", nunmehr jedoch eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 4,5 m festgelegt; die Festlegungen des nördlichen, entlang der Kaasgrabengasse verlaufenden, durch Baufluchtlinien abgegrenzten Baubereiches blieben östlich und westlich des Grundstückes Nr. 83 gegenüber dem Plandokument 5409 - auch hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe von 6,5 m - unverändert. Der im vorliegenden Beschwerdeverfahren relevante vordere bebaubare Bereich des Grundstückes Nr. 83, welcher zuvor, wie auf den Nachbargrundstücken, direkt an der Kaasgrabengasse gelegen war, wurde durch das PD 5779 aufgrund einer an der Kaasgrabengasse verlaufenden öffentlichen Aufschließungsleitung (Einbauten-Trasse) in Richtung der Grundstücksmitte verschoben und ebenfalls durch die Festlegung einer Baufluchtlinie begrenzt. Eine höchstzulässige Gebäudehöhe wurde für diese abgeschlossene bebaubare Fläche nicht festgesetzt.

III. 1. Aus Anlass dieser Beschwerde hat der Verfassungsgerichtshof am 2. März 2004 beschlossen, gemäß Art139 B-VG die Gesetzmäßigkeit der Verordnung des Gemeinderates der Stadt Wien, Pr. Z. 1947/85 (Plandokument 5779), Beschluss des Gemeinderates vom 26. Juni 1985, soweit damit für das Grundstück Kaasgrabengasse Nr. 83 auf dem vorderen, näher zur Kaasgrabengasse befindlichen Liegenschaftsteil eine Baufluchtlinie festgelegt wird, von Amts wegen zu prüfen.

2. Im Einleitungsbeschluss ist der Verfassungsgerichtshof vorläufig davon ausgegangen, dass die zu B16/02 protokollierte Beschwerde zulässig ist, die belangte Behörde den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD 5779 bei Erlassung des angefochtenen Bescheides angewendet hat, und dass auch er das genannte Plandokument hinsichtlich des vorderen, näher an der Kaasgrabengasse situierten und durch eine Baufluchtlinie festgelegten bebaubaren Bereiches zur Beurteilung des Beschwerdefalles anzuwenden hätte.

3. Aus folgenden Gründen hegte der Verfassungsgerichtshof jedoch Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit der genannten Verordnung im präjudiziellen Umfang:

"[...] Zur Frage des einzuhaltenden Seitenabstandes:

Bezugnehmend auf die Aussagen der belangten Behörde in ihrem Berufungsbescheid vom 19. Oktober 1999, auf dessen Begründung sie sich hinsichtlich des einzuhaltenden Seitenabstandes in ihrem hier angefochtenen Bescheid vom 13. November 2001 bezieht, geht der Verfassungsgerichtshof vorläufig davon aus, dass das Grundstück Kaasgrabengasse Nr. 83 in der Realität an der Front zur Kaasgrabengasse eine Breite von 12,58 m aufweist, wohingegen es im PD 5779 mit einer Breite von 15 m (7,5 mm bei einem Maßstab von 1:2000) eingezeichnet sein dürfte. Wie die dem vorliegenden Beschwerdeverfahren zugrunde liegenden Meinungsverschiedenheiten zwischen der belangten Behörde und den Beschwerdeführerinnen ua. betreffend den gegenüber der Nachbargrenze einzuhaltenden Seitenabstand hinlänglich aufzuzeigen scheinen, dürfte dieser Umstand der Abweichung der Grundstücksgrenzen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan gegenüber den realen Verhältnissen zur Folge haben, dass die Lage des durch die hiermit in Prüfung genommene Baufluchtlinie festgelegten, näher an der Kaasgrabengasse befindlichen bebaubaren Bereiches aus der Verordnung selbst nicht eindeutig bestimmbar sein dürfte. Während nämlich die belangte Behörde im genannten Bescheid vom 19. Oktober 1999 davon ausgeht, dass 'die seitliche linke Baufluchtlinie der ausgewiesenen bebaubaren Fläche im Plandokument [deshalb] nicht unmittelbar als an der Grundgrenze verlaufend erkennbar ist', weil sich der 'im Plandokument Nr. 5779 aufscheinende Seitenabstand [...] nach übereinstimmender Auffassung der Magistratsabteilung 21 A und des Vermessungsdezernates der Magistratsabteilung 37 aus einem Fehler beim Druck des Plandokumentes' ergibt, 'welches eine Liegenschaftsbreite von ca. 15 m ausweist, obwohl die Liegenschaft tatsächlich wenig mehr als 12 m breit ist', dürfte die Betrachtung des PD 5779 in dem in Rede stehenden Bereich allein, ohne das Wissen um einen etwaigen Druckfehler, eine derartige Auslegung jedenfalls nicht zulassen, da die Verordnung selbst jedenfalls von einem Seitenabstand sowohl zur westlichen als auch zur östlichen Grundstücksgrenze hin auszugehen scheint. Selbst unter gedanklicher Einbeziehung des Umstandes eines Druckfehlers bei der Einzeichnung der Parzellengrenzen hegt der Verfassungsgerichtshof jedoch vorläufig Zweifel daran, dass es sich bei der Auslegung der belangten Behörde um die einzig mögliche Interpretation hinsichtlich der Lage der bebaubaren Fläche handeln kann: Folgte man der Vorgangsweise der belangten Behörde, so scheint es dem Verfassungsgerichtshof vorläufig nicht einsichtig zu sein, warum die anscheinend falsch eingezeichnete Grundstücksbreite nicht etwa auch zu einem möglichen Anbau an der rechten anstatt an der linken Nachbargrenze oder auch zu einer Einhaltung eines Seitenabstandes an beiden Grundgrenzen und dadurch zu einer Verringerung der möglichen Breite des bebaubaren Bereiches führen könnte.

Wie der Verfassungsgerichtshof im Hinblick auf Flächenwidmungspläne bereits wiederholt ausgesprochen hat (vgl. z.B. VfSlg. 13.716/1994, 14.270/1995) muss der Rechtsunterworfene die Rechtslage aus der planlichen Darstellung mit hinlänglicher Genauigkeit eindeutig und unmittelbar - also ohne das Heranziehen etwaiger technischer Hilfsmittel wie z.B. des Grenzkatasters - feststellen können, da der Plan ansonsten rechtsstaatlichen Anforderungen nicht genügt. Aufgrund der oben angestellten Überlegungen hegt der Verfassungsgerichtshof daher gegen die in Prüfung genommene Baufluchtlinie das vorläufige Bedenken, dass sie in Verbindung mit einer im PD 5779 anscheinend falsch ausgewiesenen Grundstücksbreite die Anordnung des näher an der Kaasgrabengasse befindlichen vorderen bebaubaren Bereiches auf dem Grst. Nr. 83 nicht eindeutig erkennen lassen und daher dem Rechtsstaatsprinzip widersprechen dürfte.

[...] Zur Frage der höchstzulässigen Gebäudehöhe:

Die Beschwerdeführerinnen dürften nach der vorläufigen Meinung des Verfassungsgerichtshofes zusammengefasst davon ausgehen, dass für die durch die in Prüfung gezogene Baufluchtlinie umgrenzte bebaubare Fläche des Grundstückes Nr. 83 aufgrund ihres räumlichen Zusammenhanges mit dem hinteren bebaubaren Bereich der

umliegenden Grundstücke eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 4,5 m festgesetzt sei, wohingegen die belangte Behörde unter Verweis auf das Plandokument 5409 und die Widmungsgeschichte des Grundstückes Nr. 83 eine zulässige Gebäudehöhe von 6,5 m annimmt.

Der Verfassungsgerichtshof vermag in einer vorläufigen Beurteilung beiden Auffassungen nicht zu folgen: während nämlich sowohl für die vorne an der Kaasgrabengasse befindlichen, jeweils durch Baufluchtlinien abgegrenzten Baubereiche eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 6,5 m festgesetzt sein dürfte, als auch jedenfalls für den hinteren, ebenfalls von einer Baufluchtlinie umschlossenen Baubereich westlich des Grundstückes Nr. 83 eine höchstzulässige Gebäudehöhe, nämlich 4,5 m, gelten dürfte, scheint für die von der hiermit in Prüfung gezogenen Baufluchtlinie umschlossene bebaubare Fläche des Grst. Nr. 83 nach der vorläufigen Auffassung des Gerichtshofes keine eigene höchstzulässige Gebäudehöhe festgelegt zu sein, weshalb in diesem Bereich gemäß §75 Abs2 der Bauordnung für Wien die Gebäudehöhe der für dieses Gebiet festgelegten Bauklasse I, also mindestens 2,5 m und höchstens 9 m gelten dürfte.

Der Verfassungsgerichtshof hegt aus diesem Grund gegen die in Prüfung genommene Baufluchtlinie vorläufig das weitere Bedenken, dass sie durch die Schaffung eines bebaubaren Bereiches auf dem Grst. Kaasgrabengasse Nr. 83, ohne, dass für diese Fläche auch eine den Festlegungen der Umgebung angepasste höchstzulässige Gebäudehöhe festgesetzt worden sei, eine im Hinblick auf die Festlegungen der umliegenden Grundstücke nicht dem Sachlichkeitsgebot entsprechende Lage geschaffen hat."

4. Zur Frage des Prüfungsumfanges führte der Verfassungsgerichtshof im Einleitungsbeschluss Folgendes aus:

"[...] Der Verfassungsgerichtshof vertritt in ständiger Rechtsprechung die Auffassung, dass er im Falle der Verfassungswidrigkeit von Gesetzesbestimmungen bzw. der Gesetzwidrigkeit von Verordnungsbestimmungen diese in einem Umfang aufzuheben hat, dass die Verfassungs- bzw. Gesetzwidrigkeit beseitigt wird, dass dabei aber einerseits nicht mehr aus dem Rechtsbestand ausgeschieden werden soll, als Voraussetzung für die Entscheidung im Anlassfall ist, und andererseits der verbleibende Teil des Gesetzes bzw. der Verordnung eine möglichst geringe Veränderung seiner Bedeutung erfährt. Da beide Ziele gleichzeitig nie vollständig erreicht werden können, hat der Verfassungsgerichtshof in jedem einzelnen Fall abzuwägen, ob und inwieweit diesem oder jenem Ziel der Vorrang vor dem anderen gebührt (zB VfSlg. 11.190/1986; 14.805/1997; 16.203/2001).

Für den vorliegenden Fall geht der Verfassungsgerichtshof vorläufig davon aus, dass die Aufhebung der im Spruch genannten Verordnungsstelle des PD 5779 des Gemeinderates der Stadt Wien den kleinstmöglichen Aufhebungsumfang im Hinblick auf den dem Anlassfall zugrunde liegenden Sachverhalt darstellt, zumal nach der vorläufigen Annahme des Gerichtshofes nach einer etwaigen Aufhebung der in Prüfung genommenen Baufluchtlinie für den betreffenden Bereich - wie für die übrigen in diesem Gebiet außerhalb von Baufluchtlinien liegenden Bereiche - die Festlegung 'G', d.h. die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung unbebauter Grundflächen gemäß §5 Abs4 litp der Bauordnung für Wien gelten dürfte."

5. Der Gemeinderat der Stadt Wien erstattete im Verordnungsprüfungsverfahren eine Äußerung, in der er den Bedenken des Gerichtshofs entgegentritt und beantragt, die in Prüfung genommene Verordnungsbestimmung nicht als gesetzwidrig aufzuheben. Zur Frage der Gebäudehöhe bringt er vor, auf Grund der zur Zeit der Planerlassung üblichen Beschriftung des Planes, in dem Widmung und Bebauungsbestimmungen nicht in jede durch Fluchtlinien bestimmte bebaubare Fläche eingetragen worden seien, seien die Bebauungsbestimmungen für die Liegenschaft Kaasgrabengasse Nr. 83 nicht explizit beschriftet. Anhand der Widmungsgeschichte sei jedoch die Planungsabsicht deutlich erkennbar und die Bebauungsbestimmungen zuordenbar. Für den näher zur Kaasgrabengasse gelegenen bebaubaren Bereich sei die Gebäudehöhe den angrenzenden Nachbarliegenschaften und der bis dahin bestehenden Rechtslage entsprechend mit 6,5 m und für den im Süden gelegenen Bereich mit 4,5 m festgesetzt; dies entspreche auch den Beschränkungen der Nachbarliegenschaften. Für drei näher genannte Liegenschaften im selben Planungsgebiet sei für die in etwa in gleicher Entfernung von der Verkehrsfläche situierten bebaubaren Flächen die Gebäudehöhe mit 6,5 m festgesetzt. Zur Frage des zulässigen Seitenabstandes führt der Gemeinderat aus, bei der Erstellung des PD 5779 sei hinsichtlich der Lage der bebaubaren Bereiche auf die Grundstücksgrenzen entsprechend den damals vorliegenden Grundkarten der Magistratsabteilung 41, welche anhand von Luftbildaufnahmen erstellt worden seien, Rücksicht genommen worden. Dabei handle es sich nicht um die Darstellung der Katastermappen, sondern um Mehrzweckkarten, welche nicht rechtsverbindlich seien. Aufgrund dieses Sachverhaltes erkläre sich die

Differenz der tatsächlichen Liegenschaftsbreite zur Plandarstellung; durch den Bezug der mit Baufluchtlinien begrenzten bebaubaren Bereiche auf der Liegenschaft Kaasgrabengasse Nr. 83 zu den auf den Nachbarliegenschaften ausgewiesenen Baufluchtlinien sei die Größe und Lage der bebaubaren Flächen auf der in Rede stehenden Liegenschaft aber bestimmbar.

6. Die Wiener Landesregierung erstattete ebenfalls eine Äußerung, in der sie sich der Äußerung des Gemeinderates der Stadt Wien vollinhaltlich anschließt.

IV. Der Verfassungsgerichtshof hat erwogen:

1. Die vorläufigen Annahmen des Gerichtshofes, dass das Beschwerdeverfahren, das Anlass zur Einleitung des Verordnungsprüfungsverfahrens gegeben hat, zulässig ist, und dass der Verfassungsgerichtshof die in Prüfung genommene Verordnung im präjudiziellen Umfang bei seiner Entscheidung über die Beschwerde anzuwenden hätte, haben sich als zutreffend erwiesen.

2. Auch die vorläufigen Bedenken des Gerichtshofes gegen die Gesetzmäßigkeit des Plandokumentes 5779, soweit damit für das Grundstück Kaasgrabengasse Nr. 83 auf dem vorderen, näher zur Kaasgrabengasse befindlichen Liegenschaftsteil eine Baufluchtlinie festgelegt wird, treffen zur Gänze zu:

2.1. Zum einzuhaltenden Seitenabstand:

Der Verfassungsgerichtshof kann der vom Gemeinderat der Stadt Wien vertretenen Rechtsmeinung nicht folgen, die Größe und Lage der in Rede stehenden bebaubaren Fläche auf der Liegenschaft Kaasgrabengasse Nr. 83 seien durch den Bezug zu den auf den Nachbarliegenschaften ausgewiesenen Baufluchtlinien bestimmbar. Es ist nicht mit hinreichender Klarheit erkennbar, ob der Verordnungsgeber, wie dies die Behörde im angefochtenen bzw. im verwiesenen Bescheid vom 19. Oktober 1999 annahm, ein Anbauen nur an die linke Nachbargrenze erlaubt; mit dem selben Argument hätte die vom Gemeinderat bestätigte Divergenz zwischen der tatsächlichen Liegenschaftsbreite und jener in der Plandarstellung auch zu einem Anbauen an die rechte Nachbargrenze führen können. Schließlich könnte die Plandarstellung auch in dem Sinn ausgelegt werden, dass die zu beiden Nachbargrundstücken eingetragenen Baufluchtlinien eine verminderte Breite der bebaubaren Fläche und einen zu beiden Nachbargrundstücken einzuhaltenden Seitenabstand bewirken. Aus den Festlegungen der Baufluchtlinien für die umliegenden Grundstücke ist zu dieser Frage jedenfalls nichts zu gewinnen; ein Vergleich zwischen diesen und der in Prüfung genommenen Baufluchtlinie für das Grundstück Kaasgrabengasse Nr. 83 würde in Unkenntnis der falsch eingezeichneten Grundstücksbreite eher einen Seitenabstand zu beiden Nachbargrundstücken vermuten lassen.

Auch das Argument des Gemeinderates, dass die Grundstücksgrenzen des PD 5779 aus nicht rechtsverbindlichen Grundkarten der Magistratsabteilung 41 übernommen worden seien, vermag nicht zu einer Klärung der Festlegungen beizutragen und die Bedenken des Gerichtshofes daher nicht zu entkräften: Der genannte Umstand ändert nämlich - wie die diesbezüglichen Auffassungsunterschiede zwischen den Beschwerdeführerinnen im Anlassbeschwerdeverfahren und der belangten Behörde auch zeigen - nichts an der Tatsache, dass die Lage der in Prüfung genommenen Baufluchtlinie und damit die Lage des vorderen bebaubaren Bereiches auf dem Grundstück Kaasgrabengasse Nr. 83 in Bezug zu den realen Gegebenheiten für den Normunterworfenen aus der planlichen Darstellung des PD 5779 nicht eindeutig erkennbar ist. Damit genügt die in Prüfung gezogene Verordnungsbestimmung aber nach der ständigen Judikatur des Verfassungsgerichtshofes (vgl. z.B. VfSlg. 13.716/1994, 14.270/1995) den rechtsstaatlichen Erfordernissen nicht.

2.2. Zur höchstzulässigen Gebäudehöhe:

Auch die Rechtsansicht des Gemeinderates, dass die für den vorderen bebaubaren Bereich auf der in Rede stehenden Liegenschaft einzuhaltende höchstzulässige Gebäudehöhe anhand der Widmungsgeschichte eindeutig erkennbar und die Bebauungsbestimmungen zuordenbar seien, trifft nicht zu: Der Gerichtshof bleibt dabei, dass der Verordnungsgeber für den genannten, durch eine eigene Baufluchtlinie abgeschlossenen Bereich, welcher räumlich zwischen zwei Baubereichen mit unterschiedlicher maximaler Gebäudehöhe liegt, keine eigene höchstzulässige Gebäudehöhe festgelegt hat. Es gilt daher die Gebäudehöhe gemäß §75 Abs2 der Bauordnung für Wien; der Hinweis des Gemeinderates auf die "damals übliche Beschriftung des Planes" vermag an diesem Ergebnis nichts zu ändern. Mit der Unterlassung der Festlegung einer höchstzulässigen Gebäudehöhe hat der Verordnungsgeber im Ergebnis eine in Bezug auf die Festlegungen der Umgebung nicht dem Sachlichkeitsgebot entsprechende Lage geschaffen. Wenn der

Gemeinderat von einer von §75 Abs2 Bauordnung für Wien abweichenden Gebäudehöhe ausgeht, so kann seiner Auslegung nicht gefolgt werden, die Gebäudehöhe für den näher zur Kaasgrabengasse gelegenen bebaubaren Bereich sei "den angrenzenden Nachbarliegenschaften und der bis dahin bestehenden Rechtslage entsprechend" eindeutig mit 6,5 m festgelegt. Vielmehr ist aus der Plandarstellung nicht eindeutig erkennbar, ob die Gebäudehöhe von den Festlegungen der vorderen oder der hinteren Grundstücksteile der dem Baugrundstück benachbarten Grundstücke abzuleiten ist.

2.3. Zum Aufhebungsumfang:

Weder der Gemeinderat der Stadt Wien noch die Wiener Landesregierung sind der vorläufigen Annahme des Gerichtshofes im Prüfungsbeschluss entgegengetreten, dass die Aufhebung der im Spruch genannten Verordnungsstelle den kleinstmöglichen Aufhebungsumfang im Hinblick auf den dem Anlassfall zugrunde liegenden Sachverhalt darstellt. Der Gerichtshof sieht im Hinblick auf die Festlegung 'G', d. h. die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung unbebauter Grundflächen für das Grundstück Kaasgrabengasse Nr. 83, auch keinen Anlass, von dieser Annahme abzugehen.

3. Die Verpflichtung der Wiener Landesregierung zur Kundmachung der Aufhebung stützt sich auf Art139 Abs5 B-VG.

4. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Schlagworte

Baurecht, Raumordnung, Bebauungsplan, Flächenwidmungsplan

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2004:V33.2004

Dokumentnummer

JFT_09958793_04V00033_00

Quelle: Verfassungsgerichtshof VfGH, http://www.vfgh.gv.at

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at