jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2007/9/21 2005/05/0072

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 21.09.2007

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §8;
BauO Wr §129 Abs10;
BauO Wr §134a Abs1 lita;
BauO Wr §134a Abs1 litb;
BauO Wr §134a Abs1;
BauO Wr §79 Abs3;
BauO Wr §79 Abs4;
BauO Wr §81 Abs2;
BauO Wr §84 Abs2 litb;
BauRallg;
VwGG §42 Abs2 Z1;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Fritz, über die Beschwerde des Heinz Zak in Wien, vertreten durch Dr. Michael Günther, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Seilerstätte 17, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 14. Dezember 2004, Zl. BOB- 316 und 317/04, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. Dr. Ursula Buchelt-Blöch, 2. Dr. Martin Buchelt, beide in 1190 Wien, Starkfriedgasse 44), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Bundeshauptstadt Wien hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in Höhe von EUR 1.171,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

Begründung

Die mitbeteiligten Parteien (im Folgenden: Bauwerber) beantragten mit Ansuchen vom 5. Juni 2003 die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für den Umbau eines Einfamilienhauses auf der Liegenschaft in 1190 Wien, Starkfriedgasse 44. Das bereits bestehende Gebäude soll durch einen Zubau im Norden erweitert werden; östlich an diesen Zubau soll ein Türvorbau und eine nicht überdachte Treppe in einem Abstand von 2,15 m zur östlichen Grundgrenze angebaut werden. Nach Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen mit Bescheid vom 25. März 2002, zuletzt verlängert am 9. April 2003, ist für das Baugrundstück die Widmung Wohngebiet, Bauklasse I und die offene oder gekuppelte Bauweise festgesetzt. An der südlich unmittelbar anschließenden Starkfriedgasse ist ein 4 m breiter Vorgarten einzuhalten. Im Übrigen gelten u.a. folgende Bebauungsbeschränkungen:

-

In der Bauklasse I (eins) beträgt die Gebäudehöhe maximal 7,5 m.

-

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

Mit Schreiben vom 28. Mai 2003 teilte der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 19, der MA 37 mit, dass aus architektonischer Sicht gegen das gegenständliche Bauvorhaben kein Einwand erhoben werde.

In der mündlichen Verhandlung vom 19. September 2003 brachte der Beschwerdeführer, der Eigentümer der ostseitig benachbarten Liegenschaft Starkfriedgasse 42 ist, vor, dass durch das geplante Bauvorhaben die zulässige Höhe wesentlich überschritten und der zulässige Seitenabstand unterschritten werde. Auch sei der "konsenswidrige Treppenverbau" zu entfernen.

Mit Schreiben vom 9. Oktober 2003 legten die Bauwerber über Aufforderung der MA 37 abgeänderte Einreichpläne vor. Daraus geht u. a. hervor, dass nunmehr in dem aus der Erdoberfläche herausragenden Teil des Kellergeschoßes die Errichtung einer Loggia projektiert ist. Der höchste Punkt des Daches liegt plangemäß bei 10,60 m. Einer ebenfalls vorgelegten Fassadenabwicklung ist zu entnehmen, dass die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten 515,15 m2 beträgt und insofern geringer ist als die Summe der Länge aller Gebäudefronten multipliziert mit der höchsten zulässigen Gebäudehöhe, was 517,35 m2 ergibt. Die durchschnittliche Gebäudehöhe beträgt sohin 7,47 m.

In einer für den 19. April 2004 anberaumten mündlichen Verhandlung wiederholte der Beschwerdeführer seine in der mündlichen Verhandlung vom 19. September 2003 bereits erhobenen Einwände. Bezüglich der Freitreppe behauptete er eine Länge von 9,69 m, die den in § 84 Abs. 2 lit. b BauO für Wien definierten Umfang von einem Drittel der Gebäudefront deutlich überschreite. Aus den vorgelegten Abwicklungen der Gebäudehöhe ergebe sich, dass die verglichene Höhe "Ansicht West" im Bereich des Neubaus 7,62 m, im Bereich des Altbestandes 9,38 m zeige. Die verglichene Höhe gesamt betrage 8,15 m. Beanstandet wurde, dass "die Projektionsfläche auf die Nordansicht auf die Außenkante des Balkons des Erdgeschosses" vorgenommen worden sei; die Front sei aber die Ansichtsfläche der das Gebäude abschließenden Wände. Verschiebe man die Projektionsfläche Richtung Gebäude an die Außenwand des Kellers, ergebe sich eine größere Gebäudehöhe. Einer strichlierten Linie an der Westansicht sei zu entnehmen, dass ein Teil des Geländes im Bereich der drei Fenster des Kellers nach unten gezogen sei. Wenn es dort zu einer Vertiefung des Geländes komme, sei dieser Verschnitt mit dem Gebäude für die Berechnung heranzuziehen; dies gelte auch für die Ostseite.

Mit Bescheid vom 11. Mai 2004 erließ der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 19. Bezirk folgenden Bescheid:

"Gemäß § 69 Abs. 1 lit. f der BO ist für das beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37,...., anhängige Bauvorhaben, nach Maßgabe der diesem Baubewilligungsverfahren zu Grunde liegenden Plänen, nachstehende Abweichung von Bebauungsvorschriften zulässig:

Bei der Errichtung des gartenseitigen Zubaues darf der höchste Punkt des Daches um 1,06 m höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.

Die Gründe, die für die Bewilligung der Abweichung sprechen, überwiegen."

Begründend wurde ausgeführt, dass durch die vorgesehene Abweichung von den Bebauungsvorschriften von den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nur unwesentlich abgewichen werde. Eine Zustimmung von Anrainern zu Abweichungen im Sinne des § 69 BauO für Wien sei nur dann notwendig, wenn die Bebaubarkeit von Nachbargrundflächen durch die Ausnahmegewährung eingeschränkt werde. Dies liege im vorliegenden Fall aber nicht vor, weil die Höhenlage des Firstes einen solchen Einfluss nicht ausübe; die Überschreitung ergebe sich durch die Anpassung an den Altbestand. Bei Bestimmungen des Bebauungsplanes über die Dachform handle es sich nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes im Übrigen um Gestaltungsbestimmungen, die nicht dem Schutze der Anrainer dienten. Gegen die Bewilligung der Abweichung würden überdies keine maßgeblichen Gründe sprechen und es liege eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe nicht vor.

Mit Bescheid der MA 37 vom 17. Mai 2004 wurde den Bauwerbern die begehrte Baubewilligung erteilt. Die in der zweiten Verhandlung erhobenen Einwände des Beschwerdeführers hätten sich offensichtlich auf einen früheren Planungsstand bezogen.

In seiner gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung wiederholte der Beschwerdeführer im Wesentlichen seine bisher erhobenen Einwände und brachte ergänzend vor, es sei im vorliegenden Fall nicht nachvollziehbar, wer die - dem Baubewilligungsbescheid zugrundgelegten - Pläne für die Bauwerber unterschrieben habe und ob dieser über eine Vollmacht verfüge. Die Voraussetzungen des § 69 Abs. 2 BauO für Wien - nämlich die Zustimmung des Nachbarn, wenn die Bebaubarkeit seiner Liegenschaft eingeschränkt werde, und die Unwesentlichkeit der Abweichung - müssten kumulativ vorliegen. Auch wenn die Bebaubarkeit der Liegenschaft des Beschwerdeführers nicht beeinträchtigt werde, hätte der Beschwerdeführer sohin das Recht, die bewilligte Abweichung vom Bebauungsplan zu bekämpfen. Bei der Höhenberechnung müsse auf eine Vertiefung Bedacht genommen werden, weil es - wie der Verwaltungsgerichtshof judiziert habe - auf eine Höhe des anschließenden Geländes ankomme, wie es nach dem Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Bauführung vorhanden sein werde. Demgegenüber sei, wie aus einer handschriftlichen Eintragung durch den Amtssachverständigen ersichtlich, vom Bestand ausgegangen worden. Handschriftlich sei vom Amtssachverständigen auch vermerkt worden, dass die Überschreitung 1,06 m betrage, wobei im Gegensatz zum Plan (11,97 m) von einer gemittelten Gebäudehöhe von 9,54 m ausgegangen worden sei. Um diese Differenz (2,43 m und 1,06 m = 3,49 m) werde von der zulässigen Gebäudehöhe abgewichen; diese Abweichung sei nicht geringfügig.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Berufung des Beschwerdeführers gegen den Bescheid des Bauausschusses zurückgewiesen, die Berufung gegen die Baubewilligung als unbegründet abgewiesen. Im vorliegenden Fall sei entlang der Baulinie an der Starkfriedgasse ein 4 m tiefer Vorgarten freizuhalten, weshalb die Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 2 BauO für Wien zu berechnen sei. Den Einreichunterlagen sei eine vom Planverfasser verfasste und vom bautechnischen Amtsachverständigen der MA 37 überprüfte Fassadenabwicklung angeschlossen, aus der hervorgehe, dass das Bauvorhaben - umfassend den Bestand und den Zubau - diese Gebäudehöhe einhalte. Die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten betrage 515,15 m2 und sei geringer als die Summe der Länge aller Gebäudefronten multipliziert mit der höchsten zulässigen Gebäudehöhe (68,98 m x 7,5 m = 517,35 m2). Die zulässige Gebäudehöhe dürfe im Abstand von 3,00 m um bis zu 3,00 m überschritten werden und im vorliegenden Fall 10,50 m erreichen. Aus der vorgelegten Fassadenabwicklung gehe eindeutig hervor, dass dieses Maß an keiner Front überschritten werde; der Beschwerdeführer könne daher in seinem Recht auf Einhaltung der Gebäudehöhe nicht verletzt werden. Zur behaupteten Vertiefung wurde ausgeführt, dass das Gelände projektgemäß nicht verändert werde. Bezüglich der an den Sohlbänken zweier Kellerfenster verlaufenden Geländelinie wurde darauf verwiesen, dass sich auch bei einer Ausführung von Lichtschächten die Projektion des Geländes auf die Fassade nicht verändere. Im Kellergeschoss sei kein Balkon, sondern eine Loggia geplant; da gemäß § 60 Abs. 1 lit. a BauO für Wien ein Raum bereits dann vorliege, wenn eine Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfanges von Wänden umschlossen sei, sei bei der Bemessung der Gebäudehöhe die Ebene der bezughabenden Front zu Recht an die gartenseitige Vorderkante der Loggia angesetzt und die Fassadenabwicklung somit entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen erstellt worden.

Die Vorschrift der Bebauungsbestimmungen, wonach der höchste Punkt des Daches nicht höher als 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen dürfe, diene stadtgestalterischen Gründen. Ein Vorbringen bezüglich

der Unzulässigkeit der Überschreitung auf Grund einer Genehmigung gemäß § 69 BauO für Wien stelle eine Einwendung bezüglich der im § 85 BauO für Wien geregelten Form und Gestaltung des Bauvorhabens dar und sei in der im § 134a Abs. 1 BauO für Wien abschließenden Aufzählung der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte nicht enthalten. Eine Beeinträchtigung der Nachbarrechte bezüglich der Gebäudehöhe erfolge durch die Genehmigung der Überschreitung der zulässigen Höhe des Daches jedenfalls nicht, zumal der First parallel zur Grundgrenze verlaufe.

Der untere Teil der Freitreppe bestehe aus Vorlegestufen, die direkt auf dem Erdreich auflägen; der daran anschließende Teil werde mit einer freien Untersicht ausgeführt. Für die Berechnung, ob die Länge der gegenständlichen Freitreppe das Ausmaß von einem Drittel der östlichen Gebäudefront nicht überschreite, sei im Sinne der Wortwahl "Freitreppe" lediglich der Teil, bei dem eine freie Untersicht gegeben sei, heranzuziehen. Dieses Maß betrage inklusive dem daran anschließenden Podest, unter dem ein Windfang vor einem Kellereingang situiert werden solle, 7,60 m. Die Gesamtlänge der Gebäudefront betrage 23,10 m, ein Drittel sohin 7,70 m. Auch der gesetzlich geforderte Mindestabstand von 1,50 m zur Grundgrenze des Beschwerdeführers werde eingehalten, da das Gebäude im Abstand von rund 4 m von der gemeinsamen Grundgrenze situiert werden solle, die Breite der Freitreppe 1,85 m betrage und somit ein Abstand zur Grundgrenze von 2,15 m verbleibe. Der Beschwerdeführer habe kein Recht hinsichtlich der Frage, wer die Einreichpläne unterschrieben habe und ob dieser über eine Vollmacht verfüge.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Der Beschwerdeführer bringt vor, die im Plan dargestellten verglichenen Höhen stünden mit der Natur nicht im Einklang. Unzulässigerweise sei bei Errechnung der verglichenen Höhe vom derzeitigen Bestand ausgegangen worden, weil das baugegenständliche Haus vor wenigen Jahren umgebaut worden sei. Es müsse zur Ermittlung der verglichenen Höhe nicht auf den derzeitigen, sondern auf den ursprünglichen Bestand zurückgegriffen werden. Es sei auch unzulässig, dass die Projektionsfläche auf die Außenkante des Balkons des Erdgeschosses vorgenommen worden sei. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sei die Front die Ansichtsfläche der das Gebäude abschließenden Wände. Die Vorderseite eines Balkons werde aber nicht als Wand bezeichnet, weil sie keinen raumbildenden Teil darstelle. Verschiebe man aber die Projektionsfläche Richtung Gebäude an die Außenwand des Kellers, so ergebe sich eine völlig andere und höhere Gebäudehöhe. Entgegen der Ansicht der belangten Behörde handle es sich bei diesem Balkon nicht um eine Loggia. Zwar befinde sich in den Plänen im Kellergeschoss eine handschriftliche Eintragung "Loggia", es sei aber nicht ersichtlich, wann diese Eintragung vorgenommen worden sei und von wem. Zudem werde die Loggia nicht durch eine Wand abgeschlossen, weshalb es unzulässig sei, bei der Höhenberechnung von der Loggia auszugehen. In der Westansicht sei überdies zu erkennen, dass ein Teil des Geländes im Bereich der drei Fenster des Kellers nach unten gezogen werde. Wenn es insofern zu einer Vertiefung des Geländes komme, sei dieser Verschnitt mit dem Gebäude für die Berechnung heranzuziehen. Im Bescheid des Bauausschusses werde ausgeführt, dass bei Errichtung des gartenseitigen Zubaus der höchste Punkt des Daches um 1,06 m höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen dürfe. Es sei im Einreichplan zwar handschriftlich eine Überschreitung von 1,06 m vom Amtsachverständigen vermerkt worden, dieser sei aber, anders als der gedruckte Plan, von einer gemittelten Gebäudehöhe von 9,54 m an Stelle von 11,97 m ausgegangen. Dadurch ergebe sich eine Differenz von 2,43 m und somit eine Abweichung von 3,49 m. Dabei handle es sich aber um eine nach § 69 Abs. 2 BauO unzulässige wesentliche Abweichung von den Bestimmungen dieses Bebauungsplanes. Ferner sei die projektgegenständliche Freitreppe zu lang. Diese weise eine Länge von 9,69 m auf; der verlängernde Teil der Freitreppe sei entgegen der Ansicht der belangten Behörde sehr wohl mit einzurechnen. Schließlich lasse sich anhand der Einreichpläne nicht nachvollziehen, wer die Baupläne für die Bauwerber unterschrieben habe und ob der Unterfertiger über eine Vollmacht verfüge.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Zunächst ist vorauszuschicken, dass dem Nachbarn zur Frage der Berechtigung des Bauwerbers zur Stellung eines Bauansuchens kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht eingeräumt ist (s Hauer, Der Nachbar im Baurecht5, 317). Ein subjektiv-öffentliches Recht im Zusammenhang mit der Frage, wer die Einreichpläne für die Bauwerber unterschrieben hat sowie ob dieser überhaupt über eine entsprechende Vollmacht verfügt hat, steht ihm umso weniger zu.

Die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte werden in § 134a BauO für Wien (BO) taxativ aufgezählt. Dessen Abs. 1 lautet auszugsweise:

"Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, werden durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutze dienen, begründet:

a) Bestimmungen über den Abstand eines Gebäudes oder

einer baulichen Anlage zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht

bei Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche;

b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;

..."

Der Beschwerdeführer macht u.a. sein aus § 134a Abs. 1 lit. b BO resultierendes Recht auf Einhaltung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe geltend. Die Bemessung der Gebäudehöhe ist in § 81 BO geregelt, wobei zunächst auf dessen Abs. 2 zu verweisen ist, weil das Vorhaben nicht an einer Baulinie zur Ausführung gelangt. Abs. 2 des § 81 BO lautet:

"(2) 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; 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 bei der Bemessung der Gebäudehöhe außer Betracht, und der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt."

Das Bauverfahren ist ein Projektgenehmigungsverfahren; Gegenstand des Verfahrens ist das in den Einreichplänen (und sonstigen Unterlagen) dargestellte Projekt (siehe u.a. das hg Erkenntnis vom 28. April 2006, Zl. 2005/05/0296) und - entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers - nicht eine in der Natur bereits bestehende Bauausführung. Sollten die tatsächlichen Ausführungen nicht mit dem bewilligten Plan übereinstimmen, wird die Behörde allenfalls mit einem Abtragungsauftrag gemäß § 129 Abs. 10 BO vorzugehen haben (siehe das hg Erkenntnis vom 7. September 2004, Zl. 2001/05/1074). Dem Projekt sind Abgrabungen bzw. Vertiefungen im Bereich der Kellerfenster nicht entnehmbar; die das Gebäude betreffenden strichlierten Linien befanden sich in einem früheren, nicht genehmigten Plan. Im Übrigen hat der Beschwerdeführer auf die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe in Bezug auf die ihm nicht zugewandten Seiten der Außenflächen des Gebäudes keinen Rechtsanspruch (siehe beispielsweise das hg Erkenntnis vom 9. November 2004, Zl. 2003/05/0143), weshalb sich eine nähere Auseinandersetzung mit seinem Vorbringen bezüglich der Gebäudehöhe an der - dem Beschwerdeführer nicht zugewandten - Westfront erübrigt.

Die Bauwerber haben zur Ermittlung der Gebäudehöhe entsprechend § 81 Abs. 2 BO eine Fassadenabwicklung ("verglichene Höhen") vorgelegt, in der die Flächen der Fronten, die Längen der Fronten, die gemittelte Geländehöhe und die gemittelte Gebäudehöhe dargestellt sind; der Amtssachverständige der MA 37 hat diese Berechnung überprüft und ist zu dem Ergebnis gelangt, dass die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten 515,15 m2 beträgt und geringer als das Produkt der Summen der Längen aller Gebäudefronten von 68,98 m und der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden höchsten zulässigen Gebäudehöhe von 7,5 m (somit 517,37 m2) ist. Die laut Plan verglichene Höhe an der dem Beschwerdeführer zugewandten Ostfassade beträgt 7,11 m.

Dem Vorbringen des Beschwerdeführers, es sei "die Projektionsfläche auf die Außenkante des Balkons des Erdgeschosses" vorgenommen worden, ist zunächst entgegenzuhalten, dass das Projekt keinen Balkon enthält. Nach der vorgelegten - und vom Amtsachverständigen überprüften - Fassadenabwicklung beträgt die Ansichtsfläche Ost unter Einschluss der Seitenwand des im Plan als "Loggia" bezeichneten Raumes 164,56 m2; es wäre Sache des Beschwerdeführers gewesen, konkret (und nicht bloß mit der Bemerkung, es ergebe sich eine völlig andere und höhere Gebäudehöhe) und auf gleicher fachlicher Ebene zu belegen, inwieweit diese Ermittlung unrichtig war.

Vom Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 19. Bezirk wurde in Anwendung des § 69 Abs. 1 lit. f BO eine Abweichung von Bestimmungen des Bebauungsplanes bewilligt. Die Bewilligung bezog sich auf die Bestimmung des

Bebauungsplanes, wonach der höchste zulässige Punkt des Daches nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen darf. Bewilligt wurde eine Überschreitung der 4,50 m um 1,06 m; eine Überschreitung um 3,49 m wurde nicht bewilligt. Inwiefern durch die bewilligte Überschreitung in das aus § 134a Abs. 1 lit. b BO resultierende Nachbarrecht eingegriffen wird, legt der Beschwerdeführer nicht dar; er behauptet weder, dass durch die bewilligte Abweichung die Bebaubarkeit seines Grundstückes vermindert werde, noch, dass die tatsächlich bewilligte Abweichung vom Bebauungsplan wesentlich sei.

Schließlich bringt der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde vor, die an der östlichen Gebäudefront geplante Freitreppe sei zu lang und er werde insofern in seinem gemäß § 134a Abs. 1 lit. a BO gewährleisteten Recht auf Einhaltung des Seitenabstandes verletzt.

§ 84 Abs. 2 lit. b BO legt fest, welche Gebäudeteile in die Abstandsflächen (das sind nach § 79 Abs. 3 iVm Abs. 4 BO in der offenen oder gekuppelten Bauweise jene Flächen, die zwischen der Nachbargrundgrenze und einer davon gesetzlich festgelegten Abstandslinie liegen) vorragen dürfen: auf einer Breite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudefront Türvorbauten, Freitreppen und Schutzdächer über Eingängen, sofern diese Bauteile höchstens 3 m in die vor den Baufluchtlinien gelegenen Flächen oder Abstandsflächen, aber keinesfalls mehr als auf halbe Vorgartentiefe vorragen und von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 1,5 m einhalten.

Laut den Einreichunterlagen soll an der - vom Grundstück des Beschwerdeführers 4 m entfernten - östlichen, 23,10 m langen Gebäudefront ein 3,60 m langer Türvorbau und eine 6 m lange nicht überdachte Treppe in einem Mindestabstand von ca. 2,15 m von der östlichen Grenze zum Grundstück des Beschwerdeführers errichtet werden.

Die belangte Behörde führte dazu aus, der untere Teil der gegenständlichen Treppe bestehe aus Vorlegestufen, die direkt auf dem Erdreich auflägen; dieser 2 m lange weitere Teil der Freitreppe sei nicht in die Berechnung, ob die Länge des Türvorbaus und der Freitreppe das Ausmaß von einem Drittel der östlichen Gebäudefront überschreite, mit einzubeziehen, weil unter "Freitreppe" nur eine Treppe verstanden werden könne, die eine freie Untersicht gewähre. (Tatsächlich lässt sich aus der Ansicht Ost entnehmen, dass die untersten Stufen unterfüllt werden sollen).

Damit übersieht die belangte Behörde aber, dass nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes unter einer "Freitreppe" eine nicht überdachte Treppe an der Außenseite eines Bauwerkes verstanden wird (siehe die hg Erkenntnisse vom 9. November 1999, Zl. 95/05/0311, und vom 7. September 2004, Zl. 2001/05/1074; der letztgenannte Fall betraf gleichfalls eine an der Außenwand angebrachte, nicht überdachte Treppe, die von einer Terrasse in den Garten führte). Darauf, ob eine solche Treppe eine "freie Untersicht" gewährt, kommt es für die Definition als "Freitreppe" hingegen nicht an. Entgegen der Ansicht der belangten Behörde war daher sehr wohl die gesamte Länge der Freitreppe in die Berechnung, ob die Länge des Türvorbaus und der Freitreppe das Ausmaß von einem Drittel der östlichen Gebäudefront überschreitet, mit einzubeziehen.

Da die Freitreppe und der Türvorbau im vorliegenden Fall eine Gesamtlänge von zumindest 9,60 m und somit mehr als ein Drittel der gegenständlichen Gebäudefront (das wären 7,70 m) aufweisen, ist deren Errichtung in der Abstandsfläche zum östlich anschließenden Grundstück des Beschwerdeführers unzulässig. Durch die Erteilung der vorliegenden Baubewilligung wurde der Beschwerdeführer daher in seinem aus § 134a Abs. 1 lit. a BO resultierenden Recht auf Einhaltung des erforderlichen Seitenabstandes verletzt.

Der angefochtene Bescheid erweist sich allein aus diesem Grund als inhaltlich rechtswidrig, weshalb er gemäß§ 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben war.

Die Entscheidung über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 2003/333. Die Abweisung des Kostenmehrbegehrens der Beschwerdeführer betrifft die im pauschalierten Schriftsatzaufwand bereits enthaltene, jedoch zusätzlich beanspruchte Umsatzsteuer.

Wien, am 21. September 2007

Schlagworte

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Gebäudehöhe BauRallg5/1/5Definition von Begriffen mit allgemeiner Bedeutung VwRallg7Besondere RechtsgebieteNachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Abstandsvorschriften BauRallg5/1/1Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen

BauRallg5/1/9Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Konsenslosigkeit und Konsenswidrigkeit unbefugtes Bauen BauRallg9/2Baurecht Nachbar

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2007:2005050072.X00

Im RIS seit

23.10.2007

Zuletzt aktualisiert am

28.06.2012

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at