jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2005/9/20 2003/05/0063

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.09.2005

Index

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

Norm

AVG §8;
BauO Wr §134a Abs1 litb;
BauO Wr §134a Abs1 litd;
BauO Wr §134a Abs1;
BauO Wr §134a;
BauO Wr §70;
BauO Wr §9 Abs4;
BauRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Waldstätten und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Gubesch, über die Beschwerde des Karl Netousek in Wien, vertreten durch die Brand Lang Breitmeyer Rechtsanwaltspartnerschaft in 1090 Wien, Maria-Theresien-Straße 9, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 26. Februar 2003, Zl. BOB-XIX-38/01 betreffend eine Bauangelegenheit (mitbeteiligte Partei: Disegno Bauprojekt GesmbH in 1010 Wien, Bäckerstraße 1), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat der Stadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Ansuchen vom 10. Juni 1999 beantragte die mitbeteiligte Partei beim Magistrat der Stadt Wien,

Magistratsabteilung 37, die Erteilung der nachträglichen Baubewilligung für bauliche Änderungen eines bereits bewilligten ebenerdigen Reihenhauses mit ausgebautem Dachgeschoss auf der Liegenschaft in 1190 Wien, Agnesgasse 13a; am 1. Dezember begehrte sie unter Vorlage neuer Baupläne die Baubewilligung für einen Zubau.

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des benachbarten Grundstücks Nr. 318/18 (Agnesgasse 15b) an der hinteren Grundstücksgrenze des Baugrundstücks.

In der mündlichen Verhandlung vom 12. Juli 2000 wurde das Projekt wie folgt beschrieben:

"Geringfügiges Umgestalten der Raumeinteilung in sämtlichen Geschossen und damit zusammenhängend auch der Schauflächen, sowie der Kanaltrasse. Auf Grund von Bauungenauigkeiten wurde die Baulichkeit 12 cm breiter und 8 cm tiefer ausgeführt. Die bebaute Fläche im Bereich der südseitigen Wintergärten beträgt nunmehr anstatt 22,22 m2 - 22,51 m2 und im Bereich der gassenseitigen Türvorbauten anstatt 11,00 - 12,08 m2. Die Gebäudehöhe wurde in Teilbereichen 12 cm höher ausgeführt (verglichene Gebäudehöhe im Sinne des § 81 Abs. 2 BO: 4,496 m)."

Der Beschwerdeführer erhob Einwendungen gegen die nachträgliche Baubewilligung. Der Verwaltungsgerichtshof habe in seinem (das ursprüngliche Vorhaben betreffenden) Erkenntnis vom 22. September 1998, Zl. 95/05/0068 (im Folgenden: Vorerkenntnis), entschieden, dass die Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 BauO für Wien zu berechnen sei. Die Gebäudehöhe hätte im Verschnitt der Dachhaut mit der Gebäudewand ermittelt werden müssen; die diesbezüglichen Eintragungen im Plan seien unrichtig. Dadurch werde die zulässige Dachneigung um ca. 20 Grad überschritten. Die Dachhaut befinde sich außerhalb des fiktiven zulässigen Umrisses.

Mit Bescheid vom 28. Juni 2001 erteilte der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, der mitbeteiligten Partei die beantragte Baubewilligung wie folgt:

"I.) Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 und 73 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 18.10.1994, Zl.: MA 37/19 - Agnesgasse 13A/781/94 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Geringfügiges Ändern der Raumeinteilung in sämtlichen Geschossen des ebenerdigen, unterkellerten Reihenhauses mit ausgebautem Dachgeschoss. Das gartenseitige Nebengebäude mit 2 Wintergärten wurde mit einer bebauten Fläche von 7,43 x 3,04 = 22,57 m2 (an statt 7,34 x 3,40 = 24,96 m2) ausgeführt.

Die Anzahl der Wohnungen (2 Wohnungen) und der KFZ-Stellplätze in den Garagen im Kellergeschoss (1 Pflichtstellplatz, 1 freiwilliger Stellplatz) bleibt unverändert.

II.) Zubau

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 BO unter Bezugnahme auf die mit Bescheid vom 17.02.2000, Zl.: MA 37/V - 191/2000 bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen die nachträgliche Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Sie betrifft die auf Grund von Ungenauigkeiten bei der Ausführung entstandenen geringfügigen Wohnungsvergrößerungen.

Im Detail wurde die Baulichkeit -

10,92 m (an statt 10,84 m) tief und 17,00 m (an statt 16,88 m) lang, -

der gassenseitige Windfangvorbau, der nach den geltenden Bebauungsvorschriften zur Gänze auf einer bebaubaren Fläche des Bauplatzes liegt, mit einer bebauten Fläche von 2,02 x 5,98 = 12,08 m2 (an statt 2,00 x 5,80 = 11,60 m2) - und mit einer in Teilbereichen um bis zu 0,12 m höheren Gebäudehöhe, die sich aus der Schnittlinie der Außenwandflächen mit den theoretisch maßgeblichen Dachflächen ergibt (Satteldach mit 45 Grad Neigung welches dem halbtonnenförmigen Dach umschrieben werden kann) ausgeführt.

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

In der Begründung wurde unter anderem ausgeführt, dass die Ausführung mit einer Trakttiefe von 10,92 m exakt der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen (Abstand der vorderen zur hinteren Baufluchtlinie) entspreche. Die in

Teilbereichen entstandene Überschreitung der bewilligten Gebäudehöhe um bis zu 0,12 m bleibe unerheblich, da die nach den Bestimmungen des § 81 Abs. 2 BauO für Wien ermittelte Gebäudehöhe nicht mehr als 4,50 m betrage. Die Einwendungen des Beschwerdeführers bezüglich der Verletzung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe und bezüglich der Verletzung der Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien seien abzuweisen gewesen, weil angesichts der Tatsache, dass das Grundstück des Beschwerdeführers mehr als 29 m vom nächstliegenden Punkt des Gebäudes entfernt ist, nicht erkennbar sei, welche konkreten Nachteile der Beschwerdeführer durch eine vermeintliche Nichteinhaltung von Bestimmungen der Bauordnung erleide.

In der dagegen erhobenen Berufung vom 9. August 2001 hielt der Beschwerdeführer alle in der Verhandlung erhobenen Einwendungen aufrecht und brachte vor, dass bei der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen mit Bescheid vom 17. Februar 2000 irrtümlich 2 m mehr Bautiefe bewilligt worden seien. Die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um 33 cm sei nicht geringfügig und von den Vorschriften der Wiener Bauordnung nicht gedeckt.

Angeschlossen wurde das Privatgutachten des Zivilingenieurs DI S., aus dem hervorgeht, dass die tatsächliche Traufenhöhe für ein Satteldach mit 45 Grad Neigung, welches dem halbtonnenförmigen Dach umschrieben werden könne, 4,83 m betrage. Der Neigungswinkel des Tonnendaches an der fiktiven Traufenhöhe von 4,50 m betrage 57 Grad , und die maximale Überschreitung der zulässigen einhüllenden Satteldachfläche mit 45 Grad Neigung betrage in einem Teilbereich, senkrecht auf diese Dachfläche gemessen, 23,5 cm.

In einer gutachtlichen Stellungnahme des Vermessungsdezernates des Magistrats der Stadt Wien vom 16. Oktober 2001 wurde ausgeführt, dass für die gegenständliche Liegenschaft am 3. Jänner 1994 und am 17. Februar 2000 Bebauungsbestimmungen bekannt gegeben worden seien. Obwohl die Bekanntgaben einander widersprächen, sei jede der beiden Bekanntgaben im Hinblick auf die Unmöglichkeit, den Inhalt des Plandokuments spannungsfrei auf den Lageplan zu übertragen, eine zulässige Auslegung der Darstellungen im Plandokument.

In einem Gutachten des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37/19, vom 14. Jänner 2002 wurde zu den übrigen Einwendungen Stellung genommen. Hinsichtlich der Gebäudehöhe wurde dem Beschwerdeführer entgegengehalten, dass die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten nicht größer als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe (hier 4,50 m) sei. Zur Berechnung der Flächeninhalte der Gebäudefronten sei der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit einer 45 Grad von der Waagrechten ansteigenden Tangente an das Tonnendach als oberster Abschluss der Gebäudefronten herangezogen und somit eine Gebäudehöhe von 4,62 m ermittelt worden. Unter Ausschluss der nicht zu berücksichtigenden Giebelflächen ergebe sich unter Verweis auf eine beiliegende Berechnung samt Skizze eine Summe der maßgeblichen Fassadenflächen von 258,52m2 und somit eine "mittlere Gebäudehöhe" von 4,32 m. Es sei jedenfalls zu bemerken, dass die dem Beschwerdeführer zugekehrte Front mit 4,62 m eine weitaus geringere Höhe aufweise, als gemäß § 81 Abs. 2 BauO für Wien (maximale Gebäudehöhe von 7,50 m) zulässig wäre.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen und der erstinstanzliche Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass im Spruch hinsichtlich des Zubaus die Vergrößerung der Gebäudelänge von 16,88 m auf 17 m weggefallen ist. Die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vom 17. Februar 2000 weise weder rechtliche noch tatsächliche Mängel auf. Dem Plandokument 5887 könne eine Vorgartentiefe von ca. 5 m und eine Trakttiefe von ca. 13 m entnommen werden. Diese Maße seien auch in den Lageplan zur Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen eingezeichnet worden. Im Lageplan zur Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vom 3. Jänner 1994 sei jedoch ein Vorgarten von fast 7 m und eine Trakttiefe von knapp unter 11 m eingezeichnet. Diese Maße ließen sich jedoch nicht mit der Darstellung der Baufluchtlinien im Plandokument 5887 vereinbaren.

Hinsichtlich der Gebäudehöhe wurde ausgeführt, dass die Summe der sich aus den Plänen ergebenden Fassadenflächen nach der Berechnung des Amtsachverständigen 258,52 m2 betrage und somit unter dem höchst zulässigen Wert von 269,37 m2 bleibe. Da die vom Beschwerdeführer angenommenen Maße nicht mit den Koten im Plan übereinstimmten, sei seine Berechnung nicht geeignet, berechtigte Zweifel an der Richtigkeit der Ausführungen des Amtsachverständigen aufkommen zu lassen. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe sei nicht festzustellen gewesen.

Auch das Ausmaß der zulässigerweise bebaubaren Fläche werde durch die tatsächlich bebaute Fläche von 222,98 m2 nicht überschritten, da das Ausmaß der bebauten Fläche im Wohngebiet bei offener Bauweise nach § 76 Abs. 10 BO ein Drittel der Bauplatzfläche (338 m2 von 1014 m2) betragen dürfe.

In der dagegen erhobenen Beschwerde erachtet sich der Beschwerdeführer in seinen subjektiv-öffentlichen Rechten auf Einhaltung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe und der Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen verletzt. Er beantragt, den angefochtenen Bescheid aufzuheben.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 134a Abs. 1 BauO für Wien (BO) werden subjektivöffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, 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;

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 widmungsgemäßen Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden;

f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

Somit werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3 BO) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, durch taxativ aufgezählte Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutze dienen, begründet. Dies bedeutet, dass trotz eines (allfälligen) Verstoßes gegen eine unter § 134a BO subsumierbare baurechtliche Vorschrift auf die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht zu erkennen ist, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte des Nachbarn nicht eingegriffen werden kann (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 27. April 2002, Zl. 2002/05/1507 mwN).

Mit seinem Vorbringen, die mit Bescheid vom 17. Februar 2000 gemäß § 9 Abs. 4 BO bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen stünden im Widerspruch zu dem für den Bauplatz geltenden Plandokument Nr. 5887, zielt der Beschwerdeführer auf eine Verletzung der in § 134a Abs. 1 lit. d BO genannten Bestimmungen ab; nach Auffassung des Beschwerdeführers wird die (bei der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vom 3. Jänner 1994 richtig ermittelte) Baufluchtlinie um 2 m überschritten.

Da der Nachbar nur die Verletzung seiner Rechte nach § 134a Abs. 1 BO geltend machen kann, verletzt die Überschreitung der Baufluchtlinien, die nicht seinem Schutze dienen, nicht seine Rechte (vgl. hg. Erkenntnis vom 9. November 1999, Zl. 99/05/0026). Insbesondere liegt die Einhaltung der vorderen Baufluchtlinie nur im Interesse des gegenüberliegenden Nachbarn (vgl. hg. Erkenntnis vom 22. Juni 1993, Zl. 91/05/0027). Selbst wenn sich die vordere Baufluchtlinie dort befände, wie sie in der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vom 3. Jänner 1994 eingezeichnet wurde, könnte die dann gegebene Überschreitung den Beschwerdeführer nicht in seinen Rechten verletzen. Damit erübrigt sich auch ein Eingehen auf die diesbezügliche Verfahrensrüge des Beschwerdeführers.

Der Beschwerdeführer kann die Überschreitung der ihm abgewandten vorderen Baufluchtlinie aber auch nicht über den Umweg des § 134a Abs. 1 lit. c BO als Rechtsverletzung geltend machen. Danach hat der Nachbar einen Anspruch auf Einhaltung von Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen; in Betracht kommt die bei offener Bauweise gemäß § 76 Abs. 10 BO gegebene Beschränkung auf ein Drittel der Bauplatzfläche. Hier wird diesem

Erfordernis Rechnung getragen, weil nur 222,98 m2 statt der nach § 76 Abs. 10 BO zulässigen 338 m2 verbaut werden. Die Festsetzung einer Baufluchtlinie (eine Baufluchtlinie ist nach § 5 Abs. 6 lit. e BO die Grenze, über die mit einem Gebäude oder Gebäudeteil mit Ausnahme der gemäß § 84 BO zulässigen Vorbauten nicht vorgerückt werden darf) ist keine Bestimmung über die flächenmäßige Ausnützung eines Bauplatzes, zumal die Verletzung von Fluchtlinien § 134a Abs. 1 lit. d gesondert regelt.

Im Rahmen des § 134a Abs. 1 lit. b BO macht der Beschwerdeführer geltend, dass die zulässige Firsthöhe überschritten werde. Da die Neigung des Tonnendaches teilweise 57 Grad betrage, dürfe der zulässige Gebäudeumriss weder der Höhe noch dem Umfang nach überschritten werden. Dies sei jedoch der Fall. Zusätzlich werde auch die zulässige Gebäudehöhe um 33 cm überschritten.

Nach der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vom 17. Februar 2000 ist für die gegenständliche Liegenschaft die Widmung Wohngebiet, Bauklasse I mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4,5 m sowie die offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des Baulandes darf die Firsthöhe der Gebäude die tatsächlich erreichte Gebäudehöhe um höchstens 4,5 m überragen; der sich daraus ergebende Gebäudeumriss kann durch Dachformen mit unterschiedlicher Neigung überschritten werden, sofern diese an keiner Stelle mehr als 45 Grad beträgt.

Daraus ergibt sich zunächst, dass, wenn die zulässige Gebäudehöhe ausgenützt wird, die maximal zulässige Firsthöhe 9 m beträgt. Dass diese Höhe überschritten wird, behauptet der Beschwerdeführer nicht; im Bauplan ist die Firsthöhe mit 8,85 m kotiert und es sieht die Baubewilligung keine diesbezügliche Erhöhung vor. Soweit der Beschwerdeführer rügt, dass die im Bebauungsplan festgelegte Differenz zwischen der tatsächlich erreichten Gebäudehöhe und der Firsthöhe 4,5 m überschreitet (4,62 m), ist ihm aus dem Vorerkenntnis entgegenzuhalten, dass diese Festlegung im Zusammenhang damit, dass die zulässige Gebäudehöhe gar nicht ausgeschöpft wird, nur der Gestaltung des Stadtbildes dient (§ 85 BO), aber nicht die Gebäudehöhe im Lichte des § 134a lit. b BO betrifft.

Die mit der Baubewilligung erteilte Erlaubnis, die Baulichkeit "mit einer in Teilbereichen um bis zu 0,12 m höheren Gebäudehöhe, die sich aus der Schnittlinie der Außenwandflächen mit den theoretisch maßgeblichen Dachflächen ergibt (Satteldach mit 45 Grad Neigung, welches dem halbtonnenförmigen Dach umschrieben werden kann)", auszuführen, beinhaltet nicht die Ermächtigung, den so gegebenen, durch eine 45 Grad Tangente umschriebenen Umriss zu überschreiten.

Dazu verweist der Beschwerdeführer auf eine von ihm im Verwaltungsverfahren vorgelegte Lagen- und Höhenaufnahme und Vermessungen der Behörde. Das Gebäude sei demnach um 33 cm zu hoch ausgeführt. Die Baubehörden hätten sich darauf beschränkt, dass das Projekt nur nach den eingereichten Unterlagen zu beurteilen ist. Hier gehe es aber um ein Genehmigungsverfahren betreffend Abweichungen vom bereits bewilligten Bauvorhaben. Die Überschreitung der zulässigen Bauhöhe sei bereits vor Beginn des erstinstanzlichen Verfahrens verwirklicht und auch der Behörde bekannt gewesen. Sie hätte daher gemäß § 129 BO (mit Aufträgen) vorgehen müssen und nicht versuchen dürfen, dem Schwarzbau mit allen Mitteln nachträglich eine Genehmigung zu verschaffen.

Diesem Vorbringen ist entgegen zu halten, dass das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren ist. Auch bei einem Planwechselverfahren ist Gegenstand der behördlichen Entscheidung nur der eingereichte und bewilligte Auswechslungsplan. Dies gilt auch bei nachträglichen Baubewilligungs- bzw. Planwechselbewilligungsverfahren für bereits errichtete Bauten. Der Beschwerdeführer bringt nicht vor, dass das dermaßen bewilligte Projekt die zulässige Gebäudehöhe überschreite. Auf das tatsächlich ausgeführte Projekt kommt es im hier gegenständlichen Verfahren aber wie gesagt nicht an, eine Bewilligung für eine allfällige Abweichung des tatsächlich ausgeführten Projektes von den bewilligten Auswechslungsplänen ist von der erteilten Planwechselbewilligung nicht umfasst.

Eine Rechtsverletzung des Beschwerdeführers durch den angefochtenen Bescheid ist somit nicht erkennbar. Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Der Ausspruch des Kostenersatzes gründet sich auf die §§ 47ff. VwGG in Verbindung mit der VerordnungBGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 20. September 2005

Schlagworte

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Gebäudehöhe

BauRallg5/1/5Baubewilligung BauRallg6Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Abstandsvorschriften BauRallg5/1/1Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9Baurecht NachbarNachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2005:2003050063.X00

Im RIS seit

19.10.2005

Zuletzt aktualisiert am

12.11.2018

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at