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 2003/05/0192

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 §18 Abs4;
AVG §52;
AVG §53;
AVG §56;
AVG §7 Abs1;
BauO Wr §138;
BauO Wr §5 Abs4 lita;
BauO Wr §60 Abs1 litg;
BauO Wr §7;
BauO Wr §81 Abs2;
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 der Doris Weinl in Wien, vertreten durch Dr. Markus Ch. Weinl, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Kärntner Ring 3, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 12. Mai 2003, Zl. BOB-95/02, betreffend eine Bauangelegenheit, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. 554/340 Baufläche (begrünt) der Liegenschaft EZ. 1717, KG Pötzleinsdorf, mit einer Fläche von ca. 944 m2 (laut Grundbuchsauszug). Das Grundstück grenzt im Süden an die öffentliche Verkehrsfläche Franz-Barwig-Weg und hat die Straßennummer ON 16. Im Norden grenzt dieses über 14 m breite Grundstück an ein an der Pötzleinsdorfer Straße liegendes Baugrundstück. An der Baulinie (zum Franz-Barwig-Weg) liegt dieses Grundstück laut Einreichplan (Ansicht Ost und Lageplan 1 : 200) auf einer Höhe von 107,72 m über Wiener Null (in der Folge beziehen sich Höhenangaben darauf). Das gewachsene Gelände fällt laut Einreichplan (Ansicht Ost) von der öffentlichen Verkehrsfläche Franz-Barwig-Weg Richtung Norden zur Pötzleinsdorfer Straße derart ab, dass es nach 15,50 m nach der Baulinie bei 105,20 m, nach weiteren 6,50 bei 103,65 m und nach weiteren 3 m, also 25 m von der Baulinie entfernt, bei 102,90 m liegt.

Auf Grund des hier maßgeblichen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, Plandokument (PD) 6.195 sind als Baufluchtlinien für das Grundstück festgesetzt: eine äußere Baufluchtlinie parallel zur Baulinie 10 m nördlich von dieser, beginnend von der östlichen Grundstücksgrenze bis 3,10 m von der westlichen Grundstücksgrenze entfernt, sowie eine innere Baufluchtlinie parallel zur Baulinie, 27 m von dieser entfernt; weiters ist eine Baufluchtlinie 3,10 m von der westlichen Grundstücksgrenze entfernt parallel zu dieser angeordnet. Für das Grundstück gelten folgende, im Beschwerdefall maßgebliche Bebauungsbestimmungen:

bei den innerhalb des Baulandes zur Errichtung gelangenden Gebäuden darf der höchste Punkt des Daches nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen;

soweit bei Errichtung von Gebäuden § 81 Abs. 2 der Bauordnung für Wien anzuwenden ist, wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass keine Front eine Fläche aufweisen darf, die größer ist als das Produkt aus der Länge dieser Front und der höchst zulässigen Gebäudehöhe. Der obere Abschluss der Gebäudefronten darf überdies an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen;

nicht bebaute, jedoch bebaubare Baulandflächen sind gärtnerisch auszugestalten;

Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen der Liegenschaften im Bauland, für die die gärtnerische Ausgestaltung unbebauter Grundflächen angeordnet ist, dürfen den freien Durchblick nicht hindern.

Weiters ist innerhalb der Baufluchtlinien W I 7,5 o, gk (d.h. Wohngebiet, Bauklasse eins, maximale Gebäudehöhe 7,5 m, offene oder gekuppelte Bauweise) und nördlich der inneren Baufluchtlinie "G" (d.h. gärtnerische Gestaltung und Erhaltung in diesem Zustand) angeordnet.

Das Grundstück liegt in einer Schutzzone.

Mit Eingabe vom 28. August 2001 beantragte die Beschwerdeführerin die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses samt zwei Kleingaragen in den seitlichen Abstandsflächen auf der vorgenannten Liegenschaft, verbunden mit der Herstellung von ca. 47 m langen Stützmauern entlang der linken und rechten Grundgrenze mit einer Höhe bis zu 2,50 m sowie für Geländeanschüttungen auf der Liegenschaft. Die projektierte Geländeanschüttung ist bis zur äußeren Baufluchtlinie mit 107,72 geplant; diese Höhe wird im Einreichplan für das eingereichte Bauvorhaben mit +/- 0,00 angegeben. (Dies ist bereits mehr als 1,5 m über dem gewachsenen Gelände). Die Nordfassade des projektierten Gebäudes soll bis 25 m von der Baulinie entfernt errichtet werden. An dieser Stelle soll das neue Gelände bis zu einer Höhe von 106,18 angeschüttet werden; an dieser Stelle erreicht das gewachsene Gelände bei der Ansicht West des Gebäudes eine Höhe von 103,40 und an der Ansicht Ost eine Höhe von 102,90. Die im Plan ausgewiesene Gebäudehöhe von 7,50 m erreicht daher bei Zugrundelegung des gewachsenen Geländes (hypothetisch) an der Nordwestseite über 10,28 m und an der Nordostseite 10,78 m.

Mit Bescheid vom 16. April 2002 versagte die Magistratsabteilung 37/18 die beantragte Baubewilligung mit der Begründung, die geplante Bauführung sei nach den bestehenden Rechtsvorschriften nicht zulässig, weil die Geländeanschüttung nicht dem Bebauungsplan entspräche und die Stützmauern sowie das Gebäude in der geplanten Höhenlage das örtliche Stadtbild störten.

Die Beschwerdeführerin erhob dagegen Berufung und legte im Zuge des Berufungsverfahrens ein "Privat-Bausachverständigen-Gutachten" vor.

Die belangte Behörde beauftragte in der Folge die für Stadtbildfragen zuständige Magistratsabteilung 19 mit der Erstellung eines Gutachtens unter Berücksichtigung des vorgelegten Privatgutachtens der beschwerdeführenden Partei. In dem von der Magistratsabteilung 19 erstatteten Gutachten vom 17. September 2002 wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass das Baugrundstück in einer Schutzzone liege und für die bestehende Bebauung im maßgeblichen Bereich die Einfügung in das stark modellierte Terrain der Tallandschaft, die in den Villengärten sowie im Pötzleinsdorfer Park immer noch in der kontinuierlichen Plastizität wirksam sei, für die bestehende Bebauung charakteristisch sei. Im Bereich des Baugrundstückes sowie der an der rechten Seite anschließenden Liegenschaft (ON 14) sei die natürliche Terrainsituation ungestört erhalten. Die Hanglage sei vom Straßenniveau des Franz-Barwig-Weges zur Pötzleinsdorfer Straße abfallend, das Gelände weise eine Neigung von ca. 5 % auf. Die harmonische Holzarchitektur des im Garten der Liegenschaft Franz-Barwig-Weg 14 bestehenden Gartenpavillons betone den naturbedingten Charakter der Umgebung. Im Bereich der benachbarten Liegenschaft Franz-Barwig-Weg 18 sei die natürliche Terrainneigung an der rechten Grundstücksgrenze sowie in einem ca. 5 m breiten Abstand erhalten. In der Mitte dieses Grundstückes befinde sich ein offener Rohbau. Die seitlichen Außenstiegen des Rohbaus folgten der Terrainneigung. Eine im Rohbaustadium belassene Terrasse stelle sich als eine Verlängerung einer älteren Gartenterrasse der an der linken Seite anschließenden Liegenschaft dar. Das vorgesehene Wohnhaus der Beschwerdeführerin sei auf einer 820 cm x 1.500 cm großen Grundrissfläche mit zwei 500 cm x 300 cm großen, beidseitig symmetrisch anschließenden Garagen geplant. Die Gebäudehöhe von 750 cm bis 1.050 cm über dem bestehenden Gelände ergebe sich durch die zwei vorgesehenen Wohngeschosse und ein Halbsouterrain. Ein zusätzliches Wohngeschoss sei im Bereich des ca. 450 cm hohen Mansardendaches (mit 10 Gaupen und einer Terrasse) geplant. An der Gartenfront seien zwei breite Balkone vorgesehen. Das Projekt basiere auf einer traditionellen Bauweise. Das ursprüngliche Gelände solle durch Erdanschüttungen gehoben werden. Punktuell würden Anschüttungshöhen bis zu 3,23 m erreicht. Die Anschüttungen reichten bis an die seitlichen Grundgrenzen, wodurch Stützmauern entlang der Grundgrenzen erforderlich würden. Das eingereichte Gebäude werde in der Planung auf das angehobene Terrain placiert, die Gebäudehöhe werde (lt. Plan) von dem gehobenen Terrain ausgewiesen und von der Antragstellerin so berechnet. Die geplante Erdaufschüttung sei kein integraler Bestandteil der vorgesehenen Architektur und diene der Schaffung eines anderen als des natürlichen Niveaus für die Bemessung der Gebäudehöhe. Die geplante Geländeveränderung widerspräche den Grundsätzen der Stadtplanung. Bestimmungen von Bauklassen ohne feste Bindung an die grundlegende Geländebestimmung könnten das örtliche Stadtbild nicht definieren. Die festgesetzten Bebauungsbestimmungen würden Bezug auf die bestehende Geländesituation bzw. auf die zulässigen Änderungen nehmen. Die Herstellung einer 7,5 m hohen Fassadenwand über einem übermäßig hohen Schütthügel bewirke eine Störung des örtlichen Stadtbildes, da die zu erreichende Gebäudehöhe höher als diejenige der benachbarten Gebäude erscheinen würde. Die im vorgelegten Privatgutachten enthaltene Fotodokumentation verzerre grob die bestehende Situation; dieses Gutachten begründe die Zulässigkeit des Bauvorhabens nur durch Vergleich mit der Baustelle auf dem benachbarten Grundstück Franz-Barwig-Weg 18. Die tatsächliche Terrainkonfiguration ergebe sich vielmehr aus der Fotodokumentation der MA 37/18. Die Bemessung der Gebäudehöhe des Hauses Franz-Barwig-Weg 18 verändere das maßgebliche Terrain an der Grundgrenze gegenüber dem Urzustand kaum. Die im vorgelegten Privatgutachten festgestellte Uneinheitlichkeit der Geländeneigung bzw. der natürlichen Hangterrasse weiche vom gewachsenen Gelände maximal 0,50 m ab und könne die geplante, bis zu 3,23 m hohe Aufschüttung nicht begründen. Auf Grund der Festsetzung der Schutzzone gelte für die Bebauung sowie für die Zielsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 2 Z. 14 Bauordnung für Wien die Gewährleistung des Bestandes. Die vorgesehene Erdaufschüttung und die Stützmauern widersprächen, weil die Geländeänderung den schutzwürdigen Bestand nicht respektiere, den Zielsetzungen und Intentionen der Erhaltung örtlichen Stadtbildes in der betreffenden Schutzzone Pötzleinsdorf und verursachten eine Störung und Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes.

Auf Grund der dagegen von der Beschwerdeführerin erfolgten Stellungnahme ergänzte die Magistratsabteilung 19 ihr Gutachten (Gutachten vom 29. November 2002), aus welchem hervorzuheben ist:

Das anzuwendende Plandokument weise großteils die Festlegung "Schutzzone" gemäß § 7 Bauordnung für Wien aus, die die prägende Bau- und Raumstruktur und die Bausubstanz sowie auch andere besondere gestaltende und prägende Elemente, wie die natürlichen Gegebenheiten oder Gärten und Gartenanlagen, zu berücksichtigen habe. Die Geländeanschüttung bis zu 3,23 m würde sowohl das bestehende als auch das beabsichtigte örtliche Stadtbild beeinträchtigen. Die Geländeanschüttung veränderte die Berechnungsebene für die Gebäudehöhe um das Maß dieser

Geländeanschüttung. Im Vergleich zu den benachbarten Gebäuden (ortsübliches Ausmaß) würde das geplante Gelände höher gesetzt; somit würde das geplante Gebäude höher erscheinen. Die Anordnung im Bebauungsplan, dass der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,50 m vermehrte Ausmaß der zugelassenen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen dürfe, verhindere den rechnerischen Gebäudehöhenausgleich einzelner Gebäudefronten über mehr als 1,50 m. Im gegenständlichen geneigten Gelände würden durch diese Anordnung vor allem an talseitigen Gebäudefronten bei festgesetzter zulässiger Gebäudehöhe von 7,50 m Gebäudefronthöhen von über 9 m verhindert. Das gegenständliche Wohnprojekt erreiche talseitig eine Gebäudefronthöhe über dem gewachsenen Gelände von 10,67 m (113,68 - (102,95 + 103,25(: 2 = 10,67). Alleine die geplante Erdaufschüttung erzwinge eine Stützmauer- bzw. Einfriedungshöhe, welche den Intentionen - diese würden durch die Festlegungen des gültigen Plandokuments PD 6195 konkretisiert - des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes widerspreche. Die Neigung von rund 10 % der geplanten Garagenzufahrten erlaube, diese um 1,50 m tiefer zu setzen. Dies sei im Wiener Raum nicht unüblich, insofern könne eine niveaugleiche Zufahrt über 15 m Länge, insbesondere in der betreffenden Situation, nicht als unbedingt erforderlich bewertet werden. Die geplante Einfriedungsmauer, welche gleichzeitig als Stützmauer diene, hindere den freien Durchblick. Die zur unbebauten Liegenschaft Franz-Barwig-Weg 14 gerichtete projektierte Wand der Kleingarage erreiche punktuell eine Höhe von 6,92 m (laut Einreichplan 110,57 - 103,65 = 6,92). Eine beinahe 7 m hohe Garage an der Grundgrenze sei eindeutig als den Maßstab sprengend zu bewerten. Diese Unmaßstäblichkeit entstehe durch die Addition von Geländeanschüttung und Garagenhöhe.

Die Beschwerdeführerin gab auch hiezu eine Stellungnahme ab.

Auftragsgemäß erstattete sodann der bautechnische Amtssachverständige ein ergänzendes Gutachten vom 28. März 2003, in dem im Wesentlichen ausgeführt wurde, dass im Bereich des geplanten Wohnhauses der Beschwerdeführerin das Höchstmaß der Geländeanschüttungen 3,23 m, im Durchschnitt die Anschüttung des Geländes 2,22 m betrage. Im Bereich der Kleingarage in der linken Abstandsfläche betrage das Höchstmaß der Geländeanschüttungen 2,36 m und jenes in der rechten Abstandsfläche ca. 2,37 m, wobei eine fiktive Geländeanschüttung im Bereich des gartenseitigen Kellerausganges links 2,41 m und rechts 2,71 m betrage, diese jedoch infolge des geplanten Zugangsweges nicht tatsächlich erfolgen soll. Im Durchschnitt werde das Gelände links um ca. 2,55 m und rechts um ca. 2,80 m angeschüttet. Der Lichteinfall für ein auf der rechten Nachbarliegenschaft ON 14 unter Zugrundelegung der Bauvorschriften und Bebauungsvorschriften errichtbaren Gebäudes werde auf einer Länge von ca. 8,0 m insofern eingeschränkt, als der Lichteinfall gemäß § 78 Bauordnung für Wien für eine Höhe von ca. 1,81 m bis 2,78 m (das seien ca. 18,50 m2) als nicht gesichert anzusehen sei. Der Lichteinfall für das auf der linken Nachbarliegenschaft ON 18 geplante Gebäude werde auf einer Länge von ca. 7,53 m insofern eingeschränkt, als der Lichteinfall gemäß § 78 Bauordnung für Wien für eine Höhe von ca. 1,64 m bis ca. 2,27 m (das seien ca. 14,72 m2) als nicht gesichert anzusehen sei. Die Höhe der linken Garage an der Garagenfront (hangabwärtige) Front betrage 5,06 bis 5,61 m, jene der rechten Garage 4,92 bis 5,47 m. Die zum linken Nachbarn orientierte Garagenfront weise eine Höhe von 3,33 m vom angeschütteten Gelände (Stützmauer) auf, unter Einbeziehung der Höhe der Stützmauer unterhalb der Garagenausfahrt betrage die Höhe 5,32 bis 6,52 m. Die zum rechten Nachbarn orientierte Garagenfront weise vom angeschütteten Gelände (Stützmauer) eine Höhe von 3,28 m auf, unter Einbeziehung der Höhe der Stützmauer unterhalb der Garagenaußenwand betrage die Höhe 5,37 bis 6,92 m. Die im vorliegenden Einreichplan an den seitlichen Grundgrenzen als Einfriedung geplanten Stützmauern seien nicht im Detail kotiert. Es sei davon auszugehen, dass die Oberkante der Stützmauern annähernd dem geplanten angeschütteten Geländeverlauf entlang der seitlichen Grundgrenzen entspräche. Somit betrage die maximale Höhe der an der linken Grundgrenze geplanten Stützmauer 3,19 m, jene an der rechten Grundgrenze betrage 3,64 m.

Die Beschwerdeführerin äußerte sich auch zu diesem Gutachten.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde die Berufung der Beschwerdeführerin gemäß § 66 Abs. 4 AVG als unbegründet abgewiesen. In der Begründung führte die belangte Behörde aus, den Darlegungen des beigezogenen Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 19 lasse sich entnehmen, dass die Ausführungen in den von der Beschwerdeführerin vorgelegten Privatgutachten nicht geeignet seien, die ausführlichen Darlegungen des Amtssachverständigen für Stadtbildfragen zu entkräften. Aus dem Gutachten der Amtssachverständigen gehe nachvollziehbar hervor, dass durch das geplante Vorhaben eine Beeinträchtigung und Störung des Stadtbildes im Sinne des § 85 Bauordnung für Wien entstehen würde. Die geplanten Geländeanschüttungen erreichten punktuell

3,23 m und reichten bis an die seitlichen Grundgrenzen, wodurch auch die Stützmauern entlang der Grundgrenzen erforderlich würden. Das im Einreichplan dargestellte Gebäude samt den in den beiden seitlichen Abstandsflächen geplanten Kleingaragen werde auf das geplante angehobene Terrain gesetzt und es werde dadurch die Berechnungsebene für die Gebäudehöhe um das Maß der Geländeanschüttung angehoben. Im Vergleich zu den benachbarten Gebäuden solle nun das geplante Gebäude höher gesetzt werden und es würde somit das geplante Gebäude gegenüber den benachbarten Objekten höher in Erscheinung treten. Dieser Umstand bewirke die Störung des örtlichen Stadtbildes. Zutreffend gelange der Amtssachverständige der Magistratsabteilung 19 in seinem Gutachten vom 17. September 2002 zum Ergebnis, dass die vorgesehene Erdaufschüttung und die dadurch erforderlichen Stützmauern den Zielsetzungen und Intentionen der Erhaltung des Stadtbildes in der betreffenden Schutzzone Pötzleinsdorf widersprechen und dadurch eine Störung und Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes verursachen würden. Begründet werde in diesem Gutachten auch darauf hingewiesen, dass die wahrnehmbare Gebäudehöhe bzw. der obere Abschluss des Gebäudes als höher situiert erscheine und das Bauvorhaben sich nicht den örtlichen Gegebenheiten anpasse, vielmehr die natürliche Hanglage in eine ortsfremde Ebene verwandle. Die Geländeanschüttungen seien auch für die geplanten Kleingaragen nicht unbedingt erforderlich, schon eine Neigung der geplanten Garagenzufahrten von ca. 10 % erlaube, diese Garagen um 1,5 m tiefer zu setzen. Der Amtssachverständige habe zutreffend auch auf die bestehenden Bebauungsbestimmungen über den oberen Abschluss der Gebäudefronten und auf die festgesetzte Schutzzone verwiesen. Die geplante Erdaufschüttung erzwinge eine Stützmauer bzw. eine Einfriedungsmauer, die den Intentionen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes im Hinblick auf die besondere Bestimmung, wonach Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen der Liegenschaften im Bauland, für die die gärtnerische Ausgestaltung unbebauter Grundflächen angeordnet sei, den freien Durchblick nicht hindern dürfen, widerspreche. Sowohl eine Stützmauer als auch eine Einfriedung in der geplanten Dimension und Situierung bewirkten eine Beeinträchtigung des beabsichtigten örtlichen Stadtbildes. Die geplante Dimension überschreite das örtliche Ausmaß; die geplante Mauer wäre auch aus dem öffentlichen Raum einsehbar. Das vorgelegte Privatgutachten habe die Gutachten der Amtssachverständigen nicht entkräften können, weil es lediglich die Charakteristik und Topographie des Baugeländes und das geplante Bauvorhaben beschreibe, aber keinerlei Feststellungen über das örtliche Stadtbild treffe. Das Privatgutachten beschränke sich auf eine knappe Beschreibung der beiderseitigen Nachbarliegenschaften. Die Untergeschosse der Kleingaragen lägen in derselben Ebene wie das erste Kellergeschoss (Bodenoberkante - 2,73 m; entspreche der Höhekante 105,05 m) und seien mit diesem verbunden. Die auf diesen Untergeschossen geplanten beiden Kleingaragen erreichten über dem angeschütteten Gelände eine mit der Höhekote 110,72 m bzw. 110,58 m ausgewiesene Gebäudehöhe. Sie bildeten mit den jeweiligen Untergeschossen eine bauliche Einheit und wiesen mit diesen eine Gesamthöhe von über 5,50 m auf. Aus dem Einreichplan (Schnitt A - B) lasse sich zweifelsfrei entnehmen, dass die geplanten Garagen einen zweigeschossigen Gebäudeteil darstellten. Die Untergeschosse seien mit dem anschließenden Keller jeweils durch einen durchgehenden, betonierten Kellerboden und die ebenso durchgehende Kellerdecke verbunden. In den beiden Untergeschossen sei jeweils ein Vorraum im Ausmaß von ca. 7,50 m2 bzw. ca. 5,30 m2 ausgewiesen und vorgesehen. Das Untergeschoss mit dem flächenmäßig kleineren Vorraum beinhalte zusätzlich ein WC. Neben diesen Vorräumen wiesen die beiden Untergeschosse entlang der seitlichen Grundgrenzen jeweils einen weiteren, durch Wände und die Kellerdecke abgegrenzten Raum auf, der nach dem Einreichplan mit Erdreich verfüllt werden soll. Diese - unter den in den beiden seitlichen Abstandsflächen befindlichen Kleingaragen - raumbildenden Untergeschosse ragten nach dem Einreichplan sowohl über das anschließende aufgeschüttete Gelände der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft im Ausmaß von jedenfalls 1,50 m als auch über das anschließende Gelände der beiden seitlichen Nachbarliegenschaften im Ausmaß von jeweils jedenfalls 2 m und träten insofern oberirdisch in Erscheinung. Eine raumbildende bauliche Anlage liege auch dann vor, wenn diese nach ihrer Fertigstellung mit nicht bündigem Material aufgefüllt werde, da es der Natur des nichtbündigen Materials entspreche, dass es jedenfalls entfernt werden könne, ohne dass in die Bausubstanz eingegriffen werde (Hinweis auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 30. Jänner 2001, Zl. 2000/05/0234). Die Auffüllung eines Teiles des Untergeschosses unter den beiden Kleingaragen mit Erde ändere somit nichts daran, dass diese jeweils durch einen Boden, Wände und eine Decke abgeschlossenen Baukörper als Räume zu qualifizieren seien. Dass diese Außenwände der Untergeschosse an den seitlichen Nachbargrundgrenzen bloß Stützmauern darstellten, die gleichzeitig Einfriedungsmauern gemäß § 86 Bauordnung für Wien seien, könne dem Einreichplan nicht entnommen werden. Als Stützmauern müssten sie eine Höhe von ca. 2 m bis ca. 3,20 m bzw. 3,60 m aufweisen. Im Hinblick auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom

28. Jänner 2003, Zl. 2002/05/0784, erwiesen sich die in den beiden seitlichen Abstandsflächen geplanten Baukörper, bestehend aus Kleingaragen und aus über das anschließende Gelände ragenden Untergeschossen als mit den Bestimmungen der Bauordnung für Wien und des Wiener Garagengesetzes nicht vereinbar. Weder aus § 4 Abs. 4 des Wiener Garagengesetzes noch aus § 82 und § 79 Abs. 3 und 6 Bauordnung für Wien sei ableitbar, dass die sich - insbesondere aus der Sicht der beiden seitlichen Nachbarliegenschaften - ergebende Höhe der beiden zweigeschossigen Kleingaragen von über 5 m (unter Einbeziehung der Höhe der tatsächlichen Stützmauern unterhalb der Garagenaußenwände; die sich durch die beiden in den seitlichen Abstandsflächen geplanten Baukörper ergebende Höhe betrage ca. 5,30 m bis 6,50 m bzw. bis 6,90 m) zulässig wäre. Die beabsichtigten Geländeanschüttungen führten dazu, dass die Bemessungsgrundlage für die Gebäudehöhe der auf dieser Fläche nach den Bebauungsbestimmungen zulässigerweise errichtbaren Gebäude wesentlich verändert würde. Ausgehend vom angeschütteten anschließenden Gelände bleibe das geplante Gebäude unwesentlich unter der höchst zulässigen Gebäudehöhe zurück. Die geplanten Geländeanschüttungen hätten aber zur Folge, dass das die höchst zulässige Gebäudehöhe einhaltende geplante Wohnhaus um das Ausmaß der geplanten Geländeanschüttungen - im Durchschnitt 2,22 m - erhöht vom ursprünglichen Gelände der gegenständlichen Liegenschaft, das sich in diesem Niveau auch dem Geländeverlauf entsprechend auf die unmittelbar angrenzenden seitlichen Nachbarliegenschaften und in die nähere Umgebung erstrecke, hervorrage und somit gegenüber den seitlichen Nachbarliegenschaften und der näheren Umgebung erhöht in Erscheinung trete. Die geplante Geländeanschüttung bewirke somit zum Nachteil der Nachbarn - insbesondere der beiden seitlich angrenzenden Nachbarn -, dass auf ihrer Nachbarliegenschaft durch das vorliegende Bauvorhaben ein Gebäude errichtet werden soll, das insgesamt höher sei als jene Höhe, die nach den Bebauungsbestimmungen unter Zugrundelegung des bestehenden Geländeniveaus zulässig wäre. Die geplante Geländeanschüttung führe dazu, dass ein Gebäude mit einer Höhe errichtet würde, das im Durchschnitt ausgehend vom gewachsenen - selbst von einem geringfügig ausgeglichenen bzw. adaptierten - Gelände einem Gebäude mit einer unzulässigen Überschreitung der höchst zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 2 m (im Höchstfall um das Maß der Geländeanschüttungen von durchschnittlich 2,20 m) gleichkäme. Hinsichtlich einer solchen unzulässigen Überschreitung der höchst zulässigen Gebäudehöhe würden die Nachbarn in ihren subjektivöffentlichen Nachbarrechten gemäß § 134a Abs. 1 lit. b Bauordnung für Wien verletzt werden. Wie der Vertreter der für die Erstellung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes zuständigen Fachabteilung (Magistratsabteilung 21A) in der mündlichen Verhandlung vom 26. Februar 2002 zutreffend dargelegt habe, sei der Verordnungsgeber bei der Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes vom gewachsenen, allenfalls geringfügig adaptierten Gelände als Grundlage für die Festsetzung der höchst zulässigen Gebäudehöhe ausgegangen und es widersprächen daher solche massive, in diesem Ausmaß nicht erforderliche Geländeanschüttungen den Zielsetzungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes. Da das Gelände zur Pötzleinsdorfer Straße hin abfalle, solle mit den Anordnungen des gegenständlichen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes das Herausragen großer Bauvolumen über das ortsübliche Ausmaß hinaus wegen der weiten Wirkung unterbunden werden. Die geplanten Geländeanschüttungen im Ausmaß bis zu 3,23 m entsprächen daher im Hinblick darauf, dass mit diesen ein neues Gelände als Basis für die nach den Bestimmungen der Bauordnung für Wien zu bemessende Gebäudehöhe des geplantes Gebäudes geschaffen werde, nicht den Intentionen des Bebauungsplanes. Durch das geplante Gebäude sei auf der rechten Liegenschaft der Lichteinfall gemäß § 78 Bauordnung für Wien - das sei der sogenannte "gesetzliche Lichteinfall" - für eine Höhe von ca. 1,81 m bis ca. 2,78 m (das seien ca. 18,50 m2) als nicht gesichert anzusehen. Ebenso würde der Lichteinfall für das auf der linken Nachbarliegenschaft geplante Gebäude auf eine Länge von ca. 7,53 m insofern eingeschränkt, als der Lichteinfall gemäß § 78 Bauordnung für Wien für eine Höhe von ca. 1,64 m bis 2,27 m (das seien ca. 14,72 m2) als nicht gesichert anzusehen sei. Die Feststellungen des bautechnischen Amtssachverständigen zu dieser Frage seien von diesem planlich und rechnerisch untermauert worden. Die gegenteiligen Ausführungen der Beschwerdeführerin könnten nicht überzeugen, wären die Geländeanschüttungen nicht geplant, so wäre die Bebaubarkeit der beiden seitlichen Nachbarliegenschaften nicht in dem angeführten wesentlichen Ausmaß beeinträchtigt und vermindert. Die Geländeanschüttungen seien im Hinblick auf die Anordnung des § 60 Abs. 1 lit. g Bauordnung für Wien als unzulässig anzusehen. Die als Einfriedung geplanten Stützmauern stünden mit den dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu Grunde liegenden Intentionen nicht im Einklang.

Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof. Dieser Gerichtshof hat die Behandlung der Beschwerde mit Beschluss vom 22. September 2003, B 864/03-3, abgelehnt und diese Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof abgetreten. Vor dem Verwaltungsgerichtshof erachtet sich die

Beschwerdeführerin ihrem gesamten Vorbringen zufolge in dem Recht auf Erteilung der Baubewilligung verletzt. Sie macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Die Beschwerdeführerin replizierte.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Das von der Beschwerdeführerin eingereichte Bauvorhaben sieht die Errichtung eines Gebäudes nach Schaffung eines neuen Geländes durch Geländeanschüttung verbunden mit der Errichtung der hiefür notwendigen Stützmauern auf dem Baugrundstück vor.

Entscheidungswesentlich ist nun, ob die projektierte Geländeveränderung Grundlage für die beantragte Bewilligung des geplanten Gebäudes sein kann, weil sich dadurch projektsgemäß im Vergleich zum gewachsenen Gelände eine wesentliche Veränderung der Gebäudehöhe - im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken und den weiteren örtlichen Gegebenheiten - ergibt, die sich insbesondere auch auf das Stadtbild auswirkt.

Die im Beschwerdefall im Zusammenhang mit der beantragten baubehördlichen Bewilligung eines Gebäudes zur Bewilligung eingereichte Geländeveränderung verbunden mit der Errichtung der hiefür erforderlichen Stützmauern entspricht im Wesentlichen dem mit hg. Erkenntnis vom heutigen Tag, Zl. 2003/05/0193, als unzulässig erkannten Bauvorhaben. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird gemäß § 43 Abs. 2 zweiter Satz VwGG auf die Begründung dieses Erkenntnisses verwiesen.

Zutreffend verweist die Beschwerdeführerin darauf, dass der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung zur Bauordnung für Wien ausgeführt hat, dass die Gebäudehöhe im Sinne des § 81 Abs. 2 Bauordnung für Wien nach dem anschließenden Gelände bemessen wird und das anschließende Gelände nicht (von vorneherein) das gewachsene Gelände, sondern jenes Gelände ist, wie es nach dem Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Bauführung vorhanden sein wird (vgl. hiezu u.a. die hg. Erkenntnisse vom 17. Jänner 1977, VwSlg. NF. Nr. 9.220/A, und vom 27. November 1990, VwSlg. Nr. 13.325, sowie das von der Beschwerdeführerin zitierte hg. Erkenntnis vom 26. Juni 1990, 90/05/0034).

In den zitierten Beschwerdefällen war die Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 2 Bauordnung für Wien zu berechnen. Auch für den vorliegenden Beschwerdefall ist davon auszugehen, dass die Gebäudehöhe von jenem Gelände zu bemessen ist, wie es nach dem Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Bauführung vorhanden sein soll. Da es sich nach dem von der Beschwerdeführerin eingereichten Bauvorhaben hierbei nicht um das gewachsene Gelände handelt, vielmehr Geländeanschüttungen vorgesehen sind, welche Grundlage für die Beurteilung der baurechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens sein sollen, haben die Baubehörden zutreffend geprüft, ob die mitbeantragte Geländeanschüttung, welche Voraussetzung für die Errichtung des geplanten Gebäudes ist, insoweit zulässig ist, als sie Grundlage für die Berechnung der Gebäudehöhe sein kann, sofern hierbei auf das Gelände als Bezugspunkt abzustellen ist. Die Beurteilung der Zulässigkeit der Geländeanschüttung hatte unabhängig davon zu erfolgen, ob die geplante Veränderung der Höhenlage von Einfluss auf bestehende bauliche Anlagen auf eigenen oder benachbarten Grundflächen oder deren widmungsgemäße Verwendung ist (was gemäß § 60 Abs. 1 lit. g Bauordnung für Wien zur Bewilligungspflicht von Geländeveränderungen führt), weil die hier anzuwendende Rechtslage für die Beurteilung des gesamten vorliegenden Bauvorhabens eine solche (Gesamt-)Prüfung erforderlich macht (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 7. Februar 1977, Zl. 2093/76).

Das Baugrundstück liegt in einer Schutzzone gemäß § 7 Bauordnung für Wien. Gemäß Abs. 1 dieses Paragraphen ist eine Schutzzone für ein in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdigen Gebiete wegen ihres örtlichen Stadtbildes auszuweisen. Der hier anzuwendende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument 6195 (PD), enthält Regelungen zur Berechnung der Gebäudehöhe, die von den im § 81 Abs. 2 Bauordnung für Wien enthaltenen Anordnungen zur Berechnung der Gebäudehöhe für Grundstücke in Hanglage abweichen. Insbesondere wird im PD zusätzlich normiert, dass der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf.

Diese Anordnungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes im Zusammenhang mit der Festlegung des Gebietes als Schutzzone sind als in Bebauungsplänen zulässige Bestimmungen über die Gebäudehöhe gemäß § 5 Abs. 4 lit. a Bauordnung für Wien anzusehen, die unter Berücksichtigung der bestehenden Geländeformation erstellt wurden.

Abweichungen vom gewachsenen Gelände sind daher für die Beurteilung einer vorgesehenen Bebauung nur insoweit heranzuziehen, als dies der Intention des Bebauungsplanes nicht zuwiderläuft. Eine Geländeanschüttung kann daher auf Grund der gegebenen Rechtslage nur insoweit maßgeblich sein, als sie unwesentlich von dem Gelände abweicht, das für die im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen über die Festsetzung der Gebäudehöhe bestimmend war. Dies kann bei der hier zu beurteilenden projektierten Abweichung der Anschüttungen vom vorhandenen Gelände nicht mehr gesagt werden, weil dadurch die im Bebauungsplan vorgesehene höchste zulässige Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände von 9 m um mehr als eineinhalb Meter überschritten würde.

Die Überschreitung der Gebäudehöhe wurde auf Grund der dem angefochtenen Bescheid zu Grunde gelegten Stadtbildgutachten in einer für den Verwaltungsgerichtshof als nicht unschlüssig zu erkennenden Weise als dem örtlichen Stadtbild entgegenstehend beurteilt. Unter Berücksichtigung der hier maßgeblichen Anordnung als Schutzzone ist auch zu bedenken, dass Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes in solchen Gebieten nur zulässig sind, wenn das öffentliche Interesse an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt (vgl. § 69 Abs. 1 lit. n Bauordnung für Wien). Dies ist hier nicht der Fall, vielmehr hat das Ermittlungsverfahren vor den Baubehörden zweifelsfrei ergeben, dass die projektierte Geländeanschüttung weder notwendig noch geboten ist. Schon aus diesen Gründen erweist sich der angefochtene Bescheid als frei von Rechtsirrtum.

Das zur Bewilligung eingereichte Gebäude bildet zusammen mit den vorgesehenen Garagen eine bauliche Einheit. Das eingereichte Bauvorhaben ist daher insgesamt als untrennbare Einheit anzusehen. Die projektierten Garagen sind somit als untrennbarer Teil des gesamten Gebäudes anzusehen, sie teilen das rechtliche Schicksal des Hauptgebäudes.

Auch unter dem Gesichtspunkt des § 7 AVG bestehen keine Bedenken dagegen, dass die belangte Behörde den in erster Instanz tätig gewesenen Amtssachverständigen zum Vorbringen der Beschwerdeführerin befragt und ihre Entscheidung auch auf das Ergebnis dieser Befragung gestützt hat (vgl. hiezu das Erkenntnis vom 24. Februar 2004, Zl. 2001/05/1079).

I n welcher Zusammensetzung die Bauoberbehörde entschieden hat, muss aus der schriftlichen Ausfertigung des Bescheides nicht erkennbar sein (vgl. das hg. Erkenntnis vom 31. März 2005, Zl. 2004/05/0118).

Mit ihrer Behauptung, die belangte Behörde hätte sich mit dem vorgelegten Privatgutachten nicht ausreichend auseinandergesetzt, übersieht die Beschwerdeführerin die entsprechenden auf das Wesen der Sache eingehenden nachvollziehbaren Begründungsdarlegungen im angefochtenen Bescheid.

Mit ihrem allgemein gehaltenen Vorbringen, die Behörde müsse unabhängig, unparteiisch und nach Treu und Glauben handeln, vermag die Beschwerdeführerin keinen relevanten Bezug zum beschwerdegegenständlichen Verwaltungsverfahren herzustellen. Inwieweit ihr die belangte Behörde rechtliches Gehör verweigert haben soll, zeigt die Beschwerdeführerin nicht auf. Die behaupteten Verfahrensmängel liegen daher ebenfalls nicht vor.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 2003/333.

Wien, am 20. September 2005

Schlagworte

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Gebäudehöhe BauRallg5/1/5Bescheidcharakter Bescheidbegriff Bejahung des BescheidcharaktersBefangenheit von SachverständigenBaubewilligung BauRallg6Bescheidcharakter BescheidbegriffRechtmäßigkeit behördlicher Erledigungen

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2005:2003050192.X00

Im RIS seit

26.10.2005

Zuletzt aktualisiert am

22.04.2013

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at