jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2004/11/9 2003/05/0143

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.11.2004

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;
L82259 Garagen Wien;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §68 Abs1;
AVG §8;
BauO Wr §134a Abs1 litb;
BauO Wr §134a Abs1;
BauO Wr §5 Abs4 litd;
BauO Wr §60 Abs1 litg;
BauO Wr §70;
BauO Wr §71;
BauO Wr §81 Abs2;
BauO Wr §82;
BauRallg;
GaragenG Wr 1957 §1 Abs2;
GaragenG Wr 1957 §4 Abs4;
VwGG §34 Abs1;

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 des Schriftführers Dr. König, über die Beschwerde 1. des Ing. Helmut Abram und 2. der Mag. Veronika Profunser-Abram, beide in Wien, beide vertreten durch Mag. Georg Bürstmayr, Rechtsanwalt in 1090 Wien, Hahngasse 25, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 1. Juli 2003, Zl. BOB - 283/02, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: Christian Neumann in Wien), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben der Bundeshauptstadt Wien zu gleichen Teilen Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Schreiben vom 13. August 2001 beantragte der mitbeteiligte Bauwerber beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, die Erteilung der nachträglichen Baubewilligung für ein Kleinhaus mit zwei Wohneinheiten, bestehend aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß, einem Dachgeschoß und einer Kleingarage mit zwei Pflichtstellplätzen, auf einer näher bezeichneten Liegenschaft in Wien 23.

Nach der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen mit Bescheid vom 2. Juni 2000 auf der Basis des maßgebenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, Plandokument Nr. 7199, ist für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft die Widmung Wohngebiet, Bauklasse I und die offene oder gekuppelte Bauweise festgesetzt. Im Übrigen gelten u.a. die folgenden besonderen Bebauungsbestimmungen:

-

In der Bauklasse I beträgt die Gebäudehöhe maximal 6,5 m.

-

Über die Baufluchtlinie in die Vorgärten ragende Bauteile müssen einen Abstand von mindestens 3 m von Baulinien einhalten.

-

Die mit Nebengebäuden bebaute Gesamtfläche darf je Bauplatz 30 m2 nicht überschreiten.

-

Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen dürfen 2 m nicht überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.

Mit Schreiben vom 20. November 2001 sprachen sich die Beschwerdeführer, die Eigentümer der ostseitig angrenzenden Liegenschaft sind, gegen das Bauvorhaben aus. Begründend wurde zusammengefasst ausgeführt, auf der gegenständlichen Liegenschaft sei vor mehreren Jahren ein Einfamilienhaus samt Nebengebäude (Garage) bewilligt und errichtet worden. In weiterer Folge seien die ursprünglich konsensgemäß errichtete Garage an der Westseite des Hauses konsenswidrig umgebaut und ein weiteres Nebengebäude an der unmittelbaren Grundgrenze zu den Beschwerdeführern errichtet worden. Dabei handle es sich um eine neue Doppelgarage. Da hinsichtlich des Hauses und der Garage bereits ein rechtskräftiger ausgenutzter Konsens vorliege, stehe der beantragten Bewilligung das Hindernis der entschiedenen Sache entgegen. Überdies werde die maximal zulässige Gebäudehöhe von 6,5 m überschritten. Die vorgelegten Unterlagen zur Berechnung der Höhen entsprächen nicht den Vorschriften der Bauordnung für Wien (in der Folge: BO). Die Errichtung eines weiteren Nebengebäudes (Garage an der Grundstücksgrenze der Beschwerdeführer) sei unzulässig, weil die Bebauungsbestimmungen die mit Nebengebäuden bebaute Gesamtfläche je Bauplatz mit 30 m2 limitierten. Selbst wenn die Errichtung eines weiteren Nebengebäudes zulässig sein sollte, dürfte dieses 30 m2 nicht überschreiten. Die nunmehr eingereichte Garage habe eine Größe von über 38 m2. § 4 Abs. 4 Wiener Garagengesetz (in der Folge: WGG) bestimme, dass die maximal zulässige Größe von Kleingaragen 50 m2 betrage, dadurch werde eine Beschränkung der Größe durch den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan - im gegebenen Fall auf 30 m2 - jedoch keinesfalls ausgeschlossen. Auch vor dem Hintergrund der Bestimmung des § 4 Abs. 4 WGG sei es nicht zulässig, dass unmittelbar an der Grundgrenze der Beschwerdeführer eine 8,7 m lange und mehrere Meter hohe vollflächige Mauer entstehe, zumal der "Fortsatz" auf Grund seiner Breite keine Garagenfunktion habe. Bei dieser Mauer handle es sich um eine nach den Bebauungsvorschriften unzulässige Einfriedung.

Bei der am 23. November 2001 durchgeführten mündlichen Verhandlung ergänzten die Beschwerdeführer ihre Einwendungen im Wesentlichen dahingehend, dass sie sich gegen die im Plan dargestellten Geländeanschüttungen aussprachen, da gegenüber dem ursprünglich flachen Gelände ein regelmäßig zu dem Grundstück der

Beschwerdeführer abfallendes Gelände geschaffen werden solle, wodurch bei starkem Regen das gesamte Oberflächenwasser auf das Grundstück der Beschwerdeführer rinnen würde.

Am 24. April 2002 wurden die Einreichpläne bei einer weiteren mündlichen Verhandlung dahingehend geändert, dass die Firsthöhen eingetragen und die im Vorgarten gelegene Freitreppe in ihrem Ausmaß abgeändert wurde.

Mit Bescheid vom 20. August 2002 genehmigte der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 23. Bezirk die für das gegenständliche Bauvorhaben erforderliche Abweichung von Bebauungsvorschriften, und zwar die Unterschreitung des Mindestabstandes von 3 m von der Baulinie im Vorgarten um 0,41 m durch das Stiegenhaus samt Freitreppe.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 3. September 2002 wurde dem mitbeteiligten Bauwerber die beantragte Baubewilligung erteilt.

Gegen diese Bescheide erhoben die Beschwerdeführer Berufung. Dazu wurde nach Wiederholung der bisherigen Einwendungen im Wesentlichen vorgebracht, dass der westlich situierte, oberirdische und eingeschoßige Bauteil entgegen der Ansicht der Baubehörde erster Instanz sehr wohl ein Nebengebäude darstelle. Die Beschwerdeführer würden jedenfalls in ihrem Recht nach § 134a BO betreffend die Einhaltung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe verletzt. Die Behörde erster Instanz habe sich nicht mit dem Vorwurf der Beschwerdeführer auseinadergesetzt, dass der Bauwerber die Geländeanschüttung unrichtig bzw. nicht nachvollziehbar dargestellt habe. Ein Bewilligungsbescheid könne sich nicht ohne weiteres auf das "nach der Bauführung vorhandene Gelände" beziehen, wenn die Darstellung der beantragten Geländeveränderung nicht im Einzelnen nachvollziehbar sei. Es fehle eine Begründung für die Annahme, dass nach Durchführung der bewilligten Geländeveränderungen "die zulässige Gebäudehöhe von 6,5m (...) im gegenständlichen Fall eingehalten" werde. Die Höhenberechnung sei nicht nachvollziehbar. Die Beschwerdeführer legten ihrer Berufung eine graphische Darstellung einer Höhenberechnung bei.

Mit Schreiben vom 19. Dezember 2002 wurde den Beschwerdeführern die vom technischen Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 37 erstellte Fassadenabwicklung vom 8. März 2002 zur Kenntnis gebracht, nach der die mittlere Gebäudehöhe mit 5,34 m festgestellt wurde.

In ihrer Stellungnahme vom 8. Jänner 2003 brachten die Beschwerdeführer dazu vor, dass diese Höhenermittlung § 81 BO nicht entspreche, wonach die Ermittlung aller Flächen sämtlicher Gebäudefronten vorgeschrieben werde. Näher wurde ausgeführt, dass das westseitige Nebengebäude nicht in die Berechnung einzubeziehen sei. Die östlich vorgelagerte Terrasse auf Stützen weise keine Ansichtsflächen auf, sei somit keine Gebäudefront und folglich nicht in die Berechnung einzubeziehen. Sämtliche Ansichtsflächen des nordseitigen Turmes seien in der Berechnung nicht enthalten, stellten aber Gebäudefronten dar und seien mit der ganzen Gebäudehöhe dieses Hauptgebäudeteiles zu berechnen. Die Abzüge imaginärer Giebeldreiecke von tatsächlich vorhandenen Fassadenfronten seien unbegründet. An der Ostseite des Gebäudes könne die Geländehöhe laut Schnitt und Angaben des Bauwerbers nur 86,3 m über Wiener Null betragen. Die Berechnung und somit die ausgewiesene Fassadenfläche sei hier falsch. Die ursprünglich bewilligte und errichtete westseitige Garage sei in ihren Ausmaßen unrichtig dargestellt.

In einer Stellungnahme vom 30. Jänner 2003 teilte der Amtssachverständige der Magistratsabteilung 37 dazu im Wesentlich mit, dass es sich beim westseitigen Nebengebäude um die ehemalige Garage handle, die nunmehr ein integraler Bestandteil des Hauses sei, womit die Gebäudehöhe mit einzurechnen sei. Eine "Terrasse auf Stützen" entspreche nicht dem Begriff der Terrasse. Vielmehr sei diese "Terrasse" als bebaute Fläche dem Hauptgebäude zuzurechnen und nicht als Nebengebäude zu bewerten, sie sei in die Fassadenabwicklung einzubeziehen. Der nordseitige Turm stelle unzweifelhaft ein Stiegenhaus dar, und die zusätzliche Gebäudehöhe desselben sei in die Berechnung der Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 6 BO nicht einzubeziehen. Im übrigen werde der gegenständliche Gebäudeteil auf Stützen auch nicht als Terrasse oder Balkon qualifiziert, sondern vielmehr in die bebaute Fläche des Kleinwohnhauses miteingerechnet und müsse analog auch bei der Berechnung der Gebäudehöhe berücksichtigt werden. An der zurückgesetzten Ostfront des Gebäudes (an dieser befinde sich auch die Terrasse auf Stützen als Gebäudeteil) betrage die Geländehöhe nicht 86,30, sondern 86,46 über Wiener Null, wie auch bei genauer Betrachtung der südseitigen Fassadenecke zu ermitteln sei. Die Gebäudehöhe betrage somit 5,36 m im Mittel gegenüber der seitens der Magistratsabteilung 37 im Gutachten vom 8. März 2002 ermittelten Gebäudehöhe von 5,34 m. Die bebaute Fläche betrage für das Kleinwohnhaus 130,8 m2 und für die Garage 38,48 m2. Die Gesamtfläche der Baulichkeiten auf der Liegenschaft betrage somit 169,28 m2 bei einer Liegenschaftsfläche von 529 m2 und halte die gesetzliche Drittelbebauung ein.

In der Folge bestritten die Beschwerdeführer diese Stellungnahme, woraufhin ihnen freihandzeichnerische Skizzen einer überarbeiten Fassadenabwicklung des Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 37 vom 20. Mai 2003 zur Kenntnis gebracht wurden.

Mit Schreiben vom 6. Juni 2003 brachten die Beschwerdeführer im Wesentlichen vor, ohne nachvollziehbare und eindeutige Darstellung der Verfahrensergebnisse, wovon bei der Vorlage derartiger Skizzenblätter nicht gesprochen werden könne, könne keine Stellungnahmen abgegeben werden. Die vorgelegten Skizzen enthielten zudem nur drei von vier Fassadenseiten. Weiters seien sie hinsichtlich der Länge der Süd-Ost-Kante in sich widersprüchlich. Die Geländeanschüttungen würden ca. 503 m3 betragen und seien keinesfalls genehmigungsfähig, da die Bemessungsgrundlage für die Gebäudehöhe um etwa 1 m erhöht worden sei. Das westseitige Nebengebäude sei nicht in die Berechnung einzubeziehen. Auf Grund falscher Berechnungen werde nun eine mittlere Gebäudehöhe von 6,4 m ausgewiesen. Das Haupthaus sei an drei Seiten trotz der immensen Geländeveränderungen deutlich höher als 6,5 m. Die Gebäudehöhen betrügen an der Ostseite im Mittel 7,99 m, an der Nordseite 7,8 m und an der Südseite 6,71 m. Über die Westseite liege keine Berechnung oder Skizze vor. In der vorgelegten Skizze sei diesbezüglich nur ein Hinweis auf eine Berechnung zu finden, die den Beschwerdeführern jedoch nicht bekannt sei.

Die Bauoberbehörde für Wien wies mit dem angefochtenen Bescheid die Berufung der Beschwerdeführer als unbegründet ab und bestätigte die erstinstanzlichen Bescheide mit einer geringfügigen Änderung des Spruches des Bescheides des Bauschusses der Bezirksvertretung für den 23. Bezirk. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass das beschwerdegegenständliche Bauvorhaben durch die Abweichungen von einem bewilligten Bauvorhaben sowie durch die andere Nutzung des westlichen ebenerdigen Traktes und die ostseitige Garage als ein gänzlich neues Bauvorhaben anzusehen sei, weshalb ein neuerliches Verfahren zur Erlangung einer Baubewilligung erforderlich gewesen sei. Ein bereits bewilligtes Bauvorhaben sei somit nicht Gegenstand dieses Verfahrens, womit das Hindernis der entschiedenen Sache nicht bestehe. Gemäß § 4 Abs. 4 WGG seien Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen mit einer Bodenfläche bis zu 50 m2 in den Bauklassen I und II auf seitlichen Abstandsflächen zulässig. Die Errichtung der Kleingarage sei in der Verlängerung der Nordfront des Hauptgebäudes 1 m hinter der zur E-Gasse hin orientierten Baufluchtlinie in der östlichen Seitenabstandsfläche vorgesehen. Die Fläche aller Nebengebäude auf demselben Bauplatz dürfe gemäß § 82 Abs. 2 BO nicht mehr als 1/10 seiner Fläche betragen. Der Bauplatz weise eine Fläche von 529 m2 auf. Das Gesamtausmaß der bebauten Fläche der Kleingarage betrage 38,36 m2 und sei daher zulässig. Das WGG sehe - im Gegensatz zu § 82 BO - keine Ermächtigung des Verordnungsgebers zur flächenmäßigen Beschränkung von Kleingaragen vor. Dies bedeute, dass die diesbezügliche im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festgesetzte beschränkende Bestimmung bei Kleinanlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen nicht zur Anwendung komme. Die Gebäudehöhe sei im vorliegenden Fall nach § 81 Abs. 2 BO zu berechnen. Die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten betrage - wie der von der Behörde erster Instanz erstellten und nunmehr überarbeiteten Fassadenabwicklung entnommen werden könne - 307,75 m2 und sei geringer als das Produkt der Summen der Längen aller Gebäudefronten von 48,09 m und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe von 6,5 m, welches 312,59 m2 sei. Die durchschnittliche Gebäudehöhe betrage nach dieser Berechnung somit 6,4 m und unterschreite die zulässige um 10 cm. Die gegenständliche Liegenschaft habe ein annähernd waagrechtes Gelände, an der Westseite mit einer zur R-Gasse ansteigenden steilen Böschung, sodass das vorgefundene bestehende Niveau der Liegenschaft im westlichen Teil gegenüber den Verkehrsflächen um bis zu 2 m tiefer liege. Die mit dem Bauvorhaben vorgesehenen Geländeveränderungen dienten dem Zweck der Anpassung des Geländes an die die Liegenschaft umgebenden Straßen durch teilweises Auffüllen der Eintiefungen, stellten aber keine Aufschüttungen in der Art dar, dass das projektierte Gelände eine Erhebung bilde, auf der das Bauvorhaben gegenüber der Umgebung herausrage. An den Grundgrenzen selbst erfolge keine Veränderung des bestehenden Geländes. Außerdem werde das Kleinhaus in einem Abstand von mehr als 6,5 m von der gemeinsamen Grundgrenze zu den Beschwerdeführern errichtet. Gemäß § 81 Abs. 2 BO dürfe ab 3 m von der Grundgrenze die zulässige Gebäudehöhe um 3 m überschritten werden. Diese Höhe werde, auch gemessen vom tiefsten Punkt des vorgefundenen bestehenden Geländes, an der den Beschwerdeführern zugewandten Front nicht überschritten. Das Ausmaß der bebauten Fläche dürfe im vorliegenden Fall gemäß § 76 Abs. 10 BO nicht mehr als ein Drittel der Bauplatzfläche betragen. Das Hauptgebäude und die Garage wiesen insgesamt eine Fläche von 169,18 m2 auf und damit weniger als ein Drittel der Bauplatzfläche. Das vom Keller bis zum Dachgeschoß führende Stiegenhaus mit anschließender Freitreppe rage über die Baufluchtlinie zur E-Gasse um 0,41 m in den Vorgarten, wodurch für das gegenständliche Bauvorhaben eine Bewilligung einer unwesentlichen Abweichung von Bebauungsvorschriften gemäß § 69 Abs. 1 lit. a BO erforderlich sei.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften kostenpflichtig aufzuheben.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführer bringen im Wesentlichen vor, dass das gegenständliche Bauvorhaben nicht als ein gänzlich anderes - ein aliud - anzusehen sei, vielmehr lägen bloß geringfügige Abweichungen von einem bereits bewilligten Projekt vor. Der Bewilligung des gegenständlichen Bauvorhabens stehe somit das Hindernis der entschiedenen Sache entgegen. Das Garagengebäude halte die Mindestnormen für Stellplätze, nämlich eine Breite von 2,3 m und eine Länge von 4,8 m, nicht ein, wodurch es auf Grund der Abmessungen und der Form weder dazu geeignet noch dazu gedacht sei, zwei Pflichtstellplätze zu umfassen. Die Rechtsansicht der belangten Behörde, wonach unbeschadet der Bestimmungen eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes die Errichtung von Kleingaragen mit einer Größe von maximal 50 m2 auf seitlichen Abstandsflächen jedenfalls zulässig sei, sei verfehlt. Weiters weise die Garage eine rund 8,7 m lange und 3,3 m hohe unmittelbar an der Grundstücksgrenze der Beschwerdeführer verlaufende Mauer auf, bei der es sich um eine unzulässige Einfriedung handle. Es fehle ein nachvollziehbarer Nachweis des ursprünglichen Geländeverlaufes. Die Höhe des Gebäudes überschreite - auch an der den Beschwerdeführern zugewandten Front - das zulässige Maß. Es sei nicht ersichtlich, auf welche Fassadenabwicklung sich der angefochtene Bescheid konkret beziehe, da diese vom Organ der Behörde erster Instanz mehrfach überarbeitet worden sei. Es bleibe weiters völlig unklar, auf welche Beweisergebnisse die belangte Behörde die Zulässigkeit der mit dem Bauvorhaben verbundenen Geländeveränderungen stütze.

Gemäß § 134a Abs. 1 BO werden subjektiv-öffentliche 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.

Der Einwand der res iudicta ist nur insoweit zulässig, als der Nachbar sonst in einem subjektiv-öffentlichen Recht gemäß § 134a BO berührt wäre (vgl. das hg. Erkenntnis vom 30. Mai 1995, Zl. 95/05/0049). Nachbarn haben lediglich das Recht, dass eine zu ihren Gunsten entschiedene Bausache nicht neuerlich aufgerollt wird, sie besitzen jedoch kein Recht darauf, dass Abweichungen von einem rechtskräftig bewilligten Bauvorhaben überhaupt nicht bewilligt werden dürfen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 18. Juni 1991, Zl. 91/05/0025). Außerdem steht es dem Bauwerber frei, für denselben Bauplatz mehre Projekte einzureichen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 19. Dezember 1995, Zl. 95/05/0221). Auch bei der Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung handelt es sich um eine Projektbewilligung, der nicht der Sachverhalt an Ort und Stelle, sondern jener Sachverhalt, der in den Bauplänen und der Baubeschreibung und im Antrag des Bewilligungswerbers enthalten ist, zu Grunde zu legen ist (vgl. z.B. die hg. Erkenntnisse vom 1. Juli 1986, Zl. 82/05/0015, und Zl. 82/05/0017).

Im Hinblick auf die genannte hg. Rechtsprechung können die Beschwerdeführer schon angesichts der Änderungen

gegenüber dem vormals bewilligten Projekt nicht mit Erfolg geltend machen, dass dem angefochtenen Bescheid das Hindernis der Rechtskraft einer Baubewilligung entgegensteht. Es bleibt aber zu prüfen, ob die Beschwerdeführer durch das nunmehr gegenständliche Bauvorhaben in ihren subjekiv-öffentlichen Nachbarrechten verletzt werden.

Unbestritten handelt es sich bei dem an der unmittelbaren Grundgrenze zu den Beschwerdeführern errichteten Gebäude um eine Garage. In der taxativen Aufzählung des § 134a BO ist aber ein Mitspracherecht des Nachbarn hinsichtlich der Größe und Anzahl von Pflichtstellplätzen nicht enthalten, womit das dahingehende Vorbringen der Beschwerdeführer ins Leere geht.

Nebengebäude sind gemäß § 82 Abs. 1 BO Gebäude oder gesondert in Erscheinung tretende Teile eines Gebäudes, wenn sie nicht mehr als ein über dem anschließenden Gelände liegendes Geschoß aufweisen, keine Aufenthaltsräume enthalten und eine bebaute Grundfläche von nicht mehr als 100 m2, in Gartensiedlungsgebieten von nicht mehr als 5 m2, haben.

Gemäß § 82 Abs. 3 BO dürfen Nebengebäude auf allen kraft des Bebauungsplanes unbebaut zu belassenden Flächen des Bauplatzes errichtet werden, wenn für diese Flächen nicht die gärtnerische Ausgestaltung gemäß § 5 Abs. 4 lit. p BO angeordnet ist. In Vorgärten und auf Abstandsflächen sind Nebengebäude unbeschadet des Abs. 4 und der Bestimmungen über die Errichtung von Garagen unzulässig.

Nach § 4 Abs. 4 WGG sind Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen auf gärtnerisch auszugestaltenden Teilen der Liegenschaft grundsätzlich unzulässig; Kleinanlagen mit einer Bodenfläche bis zu 50 m2 sind in den Bauklassen I und II auf seitlichen Abstandsflächen, im Vorgarten jedoch dann zulässig, wenn ihre Errichtung auf seitlichen Abstandsflächen oder auf Teilen der Liegenschaft, die der Bebauung offenstehen, im Hinblick auf die Geländeverhältnisse oder wegen des vorhandenen Baubestandes nicht zumutbar ist.

Nach § 1 Abs. 2 WGG gelten, soweit dieses Gesetz keine abweichenden Vorschriften enthält, für die in Abs. 1 bezeichneten Anlagen (Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen und Tankstellen) die Bestimmungen der Bauordnung für Wien.

Infolge des § 1 Abs. 2 WGG ist § 4 Abs. 4 WGG gegenüber § 82 BO insofern eine lex specialis, als Beschränkungen der dort festgelegten zulässigen Gebäudefläche durch den Bebauungsplan gemäß § 5 Abs. 4 lit. d BO bei Kleinanlagen zum Einstellen für Kraftfahrzeuge nicht zum Tragen kommen, weil § 4 Abs. 4 WGG ausdrücklich normiert, bis zu welcher Fläche Kleinanlagen im Seitenabstand zulässig sind, und der Bebauungsplan über Garagen nichts Besonderes bestimmt. Der belangten Behörde kann daher nicht mit Erfolg entgegengetreten werden, wenn sie davon ausging, dass eine Überschreitung der im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festgelegten maximalen Fläche von Nebengebäuden durch eine Kleingarage bis zu einer bebauten Fläche von 50 m2 zulässig ist.

Dem Vorbringen der Beschwerdeführer, die unmittelbar an ihrer Liegenschaftsgrenze verlaufende Mauer stelle eine Einfriedung dar, ist zu entgegnen, dass es sich dabei um die ostseitige Außenwand der Garage handelt. Die gegenständliche Mauer ist somit ein Gebäudeteil und keine Einfriedung, womit die Bestimmungen über Einfriedungen darauf nicht anzuwenden sind.

Das Gebäude soll im Übrigen nicht an der Baulinie errichtet werden. Bei einem Gebäude, das nicht unmittelbar an der Baulinie errichtet werden soll, kommt für die Berechnung der maximal zulässigen Gebäudehöhe § 81 Abs. 2 BO zum Tragen. Bei der Berechnung der Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 BO ist von einer Höhe des anschließenden Geländes auszugehen, wie es nach dem Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Bauführung vorhanden sein wird (vgl. das hg. Erkenntnis vom 27. Februar 2002, Zl. 2001/05/1067).

Nach § 81 Abs. 2 BO 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. 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.

Die Liegenschaft der Beschwerdeführer befindet sich östlich der zu bebauenden Liegenschaft. Der Nachbar hat auf die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe nur in Bezug auf die ihm zugewandten Seiten der Außenflächen des

Gebäudes eine Rechtsanspruch (vgl. z.B. die hg. Erkenntnisse vom 13. April 1993, Zl. 92/05/0327, und vom 4. September 2001, Zl. 2001/05/0154). Einwendungen zu den anderen Gebäudefronten können die Beschwerdeführer daher nicht zielführend vorbringen. Der Umstand, dass die "Fassadenabwicklung" eine rechnerische Einheit darstellt, ändert daran nichts, weil jeder Nachbar nur eine Verletzung der ihm zukommenden subjektiv-öffentlichen Rechte geltend machen kann, wovon bei einer von seinem Grundstück abgekehrten Front nicht die Rede sein kann (vgl. z.B. das hg. Erkenntnis vom 20. Juni 1995, Zl. 94/05/0172). Sind an der der Liegenschaft des Nachbarn zugewandten Front die gesetzlichen und die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Anordnungen über die Gebäudehöhe eingehalten, kann er daher in dem in § 134a Abs. 1 lit. b BO genannten Recht nicht verletzt sein.

Durch die in der Bescheidbegründung enthaltenen Ausführungen ist entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer eindeutig erkennbar, dass sich die belangte Behörde auf die freihandzeichnerische Fassadenabwicklung vom 20. Mai 2003 stützte. In dieser Fassadenabwicklung wurden die Ansichtsflächen des Stiegenhauses berücksichtigt und die Terrasse auf Stützen nicht mehr in die Berechnung einbezogen. Weiters wurden fiktive Giebelflächen an der Ostseite nicht mehr in Abzug gebracht. Auf die Bedenken der Beschwerdeführer wurde im Verwaltungsverfahren somit Bedacht genommen. Damit lässt sich auch nachvollziehen, warum im Gegensatz zu der in der Stellungnahme des Amtsachverständigen vom 30. Jänner 2003 aufgezeigten mittleren Gebäudehöhe von 5,34 m nunmehr eine mittlere Gebäudehöhe von 6,4 m festgestellt wurde.

Soweit die Beschwerdeführer im Verwaltungsverfahren begehrten, dass der westseitige eingeschoßige Bauteil als Nebengebäude nicht bei der Ermittlung der Gebäudehöhe zu berücksichtigen sei, ist auf § 82 Abs. 1 BO zu verweisen. Demnach sind Nebengebäude Gebäude oder gesondert in Erscheinung tretende Teile eines Gebäudes, wenn sie nicht mehr als ein über dem anschließenden Gelände liegendes Geschoß aufweisen, keine Aufenthaltsräume enthalten und eine bebaute Grundfläche von nicht mehr als 100 m2, in Gartensiedlungsgebieten von nicht mehr als 5 m2, haben. Dem Einreichplan ist eindeutig zu entnehmen, dass der fragliche Bauteil ein Arbeitszimmer samt Dusche und Vorraum - also einen Aufenthaltsraum - mit direkter Verbindung zu einem anderen Zimmer im Erdgeschoß enthält. Der belangten Behörde ist daher beizupflichten, wenn sie davon ausging, dass dieser Bauteil kein Nebengebäude, sondern einen Teil des Hauptgebäudes darstellt.

Dem Einreichplan ist weiters zu entnehmen, dass sich das Gebäude in einem Abstand von 6,5 m von der mit der Liegenschaft der Beschwerdeführer gemeinsamen Grundgrenze befindet. Nach § 81 Abs. 2 BO darf ab 3 m von der Grundgrenze die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 3 m überschritten werden. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt im vorliegenden Fall 6,5 m. Der belangten Behörde kann nicht mit Erfolg entgegen getreten werden, wenn sie ausführt, dass eine Höhe von 9,5 m, auch gemessen vom tiefsten Punkt des vorgefundenen bestehenden Geländes, an der den Beschwerdeführern zugewandten Front nicht überschritten wird. Dass das Gebäude an irgendeiner Stelle eine Gebäudehöhe von über 9,5 m aufweist, behaupten auch die Beschwerdeführer nicht. Nach ihren eigenen Angaben in ihrer Stellungnahme vom 6. Juni 2003 beträgt die Gebäudehöhe an der ihnen zugewandten Ostfront 7,99 m. Somit liegt eine Verletzung der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte hinsichtlich der Gebäudehöhe nicht vor (vgl. auch das hg. Erkenntnis vom 15. Oktober 1996, Zl. 94/05/0174).

Dem Vorwurf der Beschwerdeführer, es fehle ein nachvollziehbarer Nachweis des ursprünglichen Geländeverlaufes, kann nicht gefolgt werden, zumal im Einreichplan sowohl das ursprünglich Gelände (gelb) als auch das geplante Gelände (rot) mit dazugehörigen Höhenangaben dargestellt ist. Gemäß § 60 Abs. 1 lit. g BO ist die Veränderung der Höhenlage einer Grundfläche bewilligungspflichtig, soweit sie von Einfluss auf bestehende bauliche Anlagen auf eigenen oder benachbarten Grundflächen oder deren widmungsgemäße Verwendung ist. Hingegen normiert der Gesetzgeber nicht, unter welchen Voraussetzungen die Bewilligung zu erteilen ist. Dem angefochtenen Bescheid ist zu entnehmen, dass das vorgefundene bestehende Niveau der Liegenschaft im westlichen Teil gegenüber den Verkehrsflächen um bis zu 2 m tiefer lag, sodass sich die Aufschüttungen insbesondere aus der Notwendigkeit ergaben, das Gelände an die die Liegenschaft umgebenden Straßen durch teilweises Auffüllen der Eintiefungen anzupassen. Aus dem Einreichplan kann auch nicht nachvollzogen werden, dass durch die Geländeveränderungen eine solche (faktische) Erhöhung der Baulichkeit eintreten würde, dass die bisher mögliche Bebau- und Ausnützbarkeit der Liegenschaft der Beschwerdeführer dadurch maßgeblich vermindert und eingeschränkt würde. Zutreffend ging daher die belangte Behörde davon aus, dass durch die Anpassung der Höhenlage des Geländes an die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen weder bestehende bauliche Anlagen auf der Liegenschaft der Beschwerdeführer noch die widmungsgemäße Verwendung der Liegenschaft der Beschwerdeführer beeinträchtigt wird. Die Änderung der

Höhenlage ist daher im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. g BO zulässig (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 27. Februar 2002, Zl. 2001/05/1067, und vom 16. Dezember 2003, Zl. 2002/05/1466). Die Beschwerdeführer bringen auch selbst nicht vor, inwiefern sie durch die Veränderung des vorhandenen Geländeverlaufes in der Gestaltung und Bebauungsmöglichkeit ihrer Liegenschaft beeinflusst werden.

Die Verletzung von Nachbarrechten kann im Übrigen nur durch konkrete Beeinträchtigungen der in § 134a Abs. 1 BO genannten Rechte angenommen werden (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 25. Juni 1991, Zl. 87/05/0197, und vom 23. März 1999, Zl. 98/05/0156). In der Beschwerde wird auch in diesem Zusammenhang das Recht auf Einhaltung der Gebäudehöhe erwähnt. Aus den bewilligten Bauplänen und den obigen Ausführungen über die Gebäudehöhe ergibt sich aber, dass an der der Liegenschaft der Beschwerdeführer zugekehrten Seite der Baulichkeit keine Geländeveränderung stattfindet, die insoweit von Relevanz sein könnte.

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

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VerordnungBGBl. II Nr. 333/2003.
Wien, am 9. November 2004

Schlagworte

Bauverfahren (siehe auch Behörden Vorstellung Nachbarrecht Diverses) Diverses BauRallg11/4Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Gebäudehöhe BauRallg5/1/5Baubewilligung BauRallg6Zurückweisung wegen entschiedener SacheEinwendung der entschiedenen SacheMangel der Berechtigung zur Erhebung der Beschwerde mangelnde subjektive Rechtsverletzung Besondere Rechtsgebiete BaurechtBaurecht NachbarNachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2004:2003050143.X00

Im RIS seit

08.12.2004

Zuletzt aktualisiert am

29.11.2010

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

© 2026 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at