jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2002/6/19 2001/05/0275

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 19.06.2002

Index

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

Norm

AVG §8;
BauO Wr §134a Abs1 litc;
BauO Wr §5 Abs4 litd;
BauO Wr §69 Abs1 lite;
BauO Wr §69 Abs1 litf;
BauO Wr §69 Abs1;
BauO Wr §69 Abs2;
BauO Wr §69 Abs8;
BauO Wr §70;
BauO Wr §76;
BauO Wr §81 Abs1;
BauO Wr §81 Abs2;
BauO Wr §81 Abs4;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Waldstätten als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Thalhammer, über die Beschwerde 1. des Dipl. Ing. Friedrich Pesendorfer in Wien, 2. des Dkfm. Horst Kitzmantel in Linz, 3. des Robert Buch in St. Margarethen, 4. des Dkfm. Christian Stiglitz in Kierling, 5. der Eleonore Kitzmantel in Linz und 6. des Ekkart Neudeck in Wien, sämtliche vertreten durch Mag. Franz Podovsovnik, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Habsburgergasse 6-8, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 25. April 2001, Zl. MD-VfR - B XXIII-21/2000, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei:

Dr. Thomas Perger, vertreten durch Dr. Michael Hiller, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Stubenring 6), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Bundeshauptstadt Wien hat den Beschwerdeführern insgesamt Aufwendungen in der Höhe von EUR 1089,68 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Das dem mitbeteiligten Bauwerber gehörige Grundstück Nr. 1523/2, Baufläche, inneliegend der Liegenschaft EZ. 1126 KG Mauer, ist mit der nördlich gelegenen Verkehrsfläche Haymogasse durch einen über 23 m langen und 3 m breiten Verbindungsstreifen (Fahne) verbunden.

Auf Grund der mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 25. Februar 1999 für dieses Grundstück gemäß § 9 der Bauordnung für Wien auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes (Plandokument 6951) bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen ist für den Großteil dieses Grundstück die Widmung "G" BB3 angeordnet; eine rd. 13 m breite (Richtung O-W) und 20,7 m lange (Richtung N-S) Fläche dieses Grundstückes (von der Haymogasse 27 m und von der östlichen Grundstücksgrenze über 4 m entfernt) hingegen ist als "Wohngebiet Bauklasse I (eins) offen Gebäudehöhe max. 6,5 m" gewidmet. Dieser Bescheid enthält folgende weitere verbale Festlegungen:

"Die Errichtung von Staffelgeschossen ist an den zu den Baulinien orientierten Schauseiten der Gebäude untersagt.

...

Die Trakttiefe zur Errichtung gelangender Gebäude wird in Bereichen, wo die offene Bauweise bzw. offene oder gekuppelte Bauweise verordnet wird, mit 15,00 m beschränkt.

Die nicht bebauten jedoch bebaubaren Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. .....

Je Bauplatz dürfen Nebengebäude bis zu einer bebauten Gesamtfläche von höchstens 30,0 m2 errichtet werden. Flachdächer von Nebengebäuden sind ab einer Größe von 5 m2 entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften zu begrünen.

..."

Im Osten grenzt an das Grundstück der mitbeteiligten Partei die Liegenschaft EZ. 1270 KG. Mauer der Beschwerdeführer mit den Grundstücken Nr. 1525/3 und .1525/15.

Mit Ansuchen vom 21. März 1999 beantragte die mitbeteiligte Partei die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Kleinhauses und eines Nebengebäudes sowie die Herstellung eines Schwimmteiches auf ihrem oben näher beschriebenen Grundstück innerhalb der als Wohngebiet gewidmeten Fläche. Plangemäß weist das zu bewilligende (und in der Folge auch bewilligte) Kleinhaus entlang der der Liegenschaft der Beschwerdeführer zugewandten Front eine Gebäudetiefe von 20,06 m aus.

In einer am 25. August 1999 stattgefundenen mündlichen Verhandlung brachten die als Nachbarn dem Verfahren beigezogenen Beschwerdeführer vor, dass das Projekt nicht unwesentliche Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen beinhalte und führten u. a. aus: Die zulässige Trakttiefe werde um nahezu 50% überschritten; die zulässige Gebäudehöhe werde durch die Ausbildung des Staffelgeschosses und die Überschreitung der Traufenhöhe verletzt.

Mit Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den

23. Bezirk vom 31. März 2000 wurden für das vorgenannte Bauvorhaben nachstehende Abweichungen von den Bebauungsvorschriften gemäß § 69 Abs. 1 lit. f und t der Wiener Bauordnung für zulässig erklärt:

"Das oberste Geschoss darf an der gegen die H-Gasse gerichteten Front als Staffelgeschoss ausgebildet werden.

Die zulässige Trakttiefe von max. 15,00 m darf um 5,66 m überschritten werden.

Die Wassermenge des Badeteils des Schwimmbiotops darf den zulässigen Wasserinhalt von Schwimmbecken in gärtnerisch auszugestaltenden Flächen von 50 m3 um rd. 30 m3 überschreiten."

Die Einwendungen der Beschwerdeführer wurden wie folgt als nicht begründet abgewiesen: Der Bauplatz werde durch eine Fahne an die öffentliche Verkehrsfläche der Haymogasse angeschlossen und sei im Übrigen durch einen vorgelagerten Bauplatz von dieser getrennt. Bezogen auf die Baulinie der Haymogasse betrage die Trakttiefe 20,66 m, sie überschreite damit die höchstzulässige Trakttiefe von 15,00 m um 5,66 m. Der Bauplatz sei jedoch ebenso von den zur Haymogasse querlaufenden Rittlergasse und Dreiständegasse nur durch einen Bauplatz getrennt. Eine Anbindung an die öffentlichen Verkehrsfläche wäre auch zu diesen Straßen möglich. Bezogen auf deren Baulinien stelle sich die Trakttiefe als Gebäudebreite dar, die keiner Bewilligungspflicht unterliege. Für die Entscheidung, ob eine Abweichung von den Bauvorschriften unwesentlich ist, sei nicht die zahlenmäßige Abweichung, sondern die Wichtigkeit, welche der Einhaltung der Bauvorschrift im konkreten Fall zukomme, zu beurteilen. Aus dem Faktum der zufälligen Anbindung des Bauplatzes an eine von drei möglichen Verkehrsflächen, die erst eine Ausnahmegenehmigung erforderlich mache, sowie aus der auf Grund der Lage des Gebäudes geringen städtebaulichen Relevanz zeige sich, dass es sich nur um eine unwesentliche Abweichung handle. Seitens der für Architektur- und Stadtgestaltung zuständigen "MA 19" sei der Überschreitung der zulässigen Trakttiefe aus städtebaulicher Sicht zugestimmt worden. Die Bebaubarkeit der Nachbarliegenschaften werde dadurch nicht vermindert. Für die Gewährung der Ausnahmegenehmigung hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Trakttiefe spreche außerdem, dass das Gebäude auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung mit einer bewilligten Trakttiefe von 20,00 m begonnen wurde, ohne dass zu diesem Zeitpunkt eine Ausnahmebewilligung erforderlich gewesen wäre, da die Beschränkung der Trakttiefe erst in einem späteren Plandokument festgesetzt worden sei. Hinsichtlich der Einwendungen der Anrainer wegen der fehlenden Begrünung des Daches des Nebengebäudes sei festzustellen, dass diese Bestimmung sich ausdrücklich auf Flachdächer beschränke. Das ausgeführte Dach sei jedoch ein Bogendach, welches dieser Bestimmung nicht unterliege. Auch sei die Errichtung von anderen Dächern als Flachdächern auf Nebengebäuden nicht ausgeschlossen. Für die Gewährung der Bewilligung zur Abweichung von Bauvorschriften hinsichtlich des zulässigen Wasserinhaltes von Schwimmbecken in gärtnerisch auszugestaltenden Flächen spreche, dass der ausgewiesene Badeteil mit einem Wasserinhalt von rund 80 m3 im Zusammenhang mit einem größeren, bepflanzten Biotop stehe, welches auf Grund der Bepflanzung und der geringeren Wassertiefe nicht unter dem Begriff "Schwimmbecken" einzureihen sei. Die Abgrenzung sei fiktiv, da die den vertieften Badeteich absichernden Stützmauern bereits mehr als einen halben Meter unter der Wasseroberfläche endeten. Die größere Wassermenge erlaube im Zusammenhang mit dem Biotop einen gänzlichen Verzicht auf chemische Wasseraufbereitung, sodass von einer zeitgemäßen Ausstattung der Anlage ausgegangen werden könne. Es ergebe sich somit, dass die Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes nur unwesentlich seien, die Bebaubarkeit der Nachbarliegenschaften nicht vermindert werde, dass das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte Stadtbild nicht störend beeinflusst und der konsensgemäße Baubestand der Nachbarliegenschaften nicht beeinträchtigt werde.

Mit Bescheid vom 3. Mai 2000 erteilte der Magistrat der Stadt Wien u.a. auf Grund des Bescheides des Bauausschusses vom 31. März 2000 die Bewilligung für das gegenständliche Bauvorhaben. In der Begründung dieses Bescheides wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass mit Bescheid des Bauausschusses eine Bewilligung zur Abweichung von den Bebauungsvorschriften erteilt worden sei. Das Bauvorhaben sei vom öffentlichen Raum aus kaum einsehbar, sodass eine Störung des örtlichen Stadtbildes nicht gegeben sei. Die mittlere Gebäudehöhe betrage 6,49 m und liege damit innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe von 6,50 m. Das an Stelle eines ausgebauten Dachgeschosses errichtete Staffelgeschoss liege innerhalb des zulässigen Umrisses, gegen die Ausbildung des Staffelgeschosses bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Einwände. Der Beurteilung des Bauvorhabens im Hinblick auf die Wirkung im Stadtbild liege ein positives Gutachten der für Architektur- und Stadtgestaltung zuständigen "MA 19" zu Grunde. Die bebaute Fläche betrage 247,70 m2, bei einer zulässig bebaubaren Fläche von 417,00 m2. Die tatsächlich bebaute Fläche liege also weit unter dem Zulässigen. Ebenso liege die durch zulässige Bauteile in der Abstandsfläche in Anspruch genommene bebaute Fläche mit 40,07 m2 weit unter der gemäß § 79 Abs. 3 der Wiener Bauordnung zulässigen bebauten Fläche von 45,00 m2 je Front und 90,00 m2 je Bauplatz. Das Nebengebäude entspreche mit einer Gebäudehöhe von 2,50 m und einer Scheitelhöhe von 3,30 m genau den Bestimmungen des § 82 Abs. 4 der Wiener Bauordnung. Das bogenförmige Dach sei nicht als Flachdach zu werten und unterliege daher hinsichtlich einer Begrünung nicht den Bestimmungen des Bebauungsplanes. Der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen liege das gültige Plandokument 6951 zu Grunde. Die Einwendungen der Beschwerdeführer gegen die Bebauungsbestimmungen seien daher als unzulässig zurückzuweisen, die übrigen Einwendungen der Beschwerdeführer seien als im Gesetz nicht begründet abzuweisen.

Gegen diesen Bescheid sowie gegen den Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 23. Bezirk erhoben die Beschwerdeführer Berufung, in welcher im Wesentlichen ausgeführt wurde, dass auf Grund des Plandokumentes 6951 die Errichtung von Staffelgeschossen an den zu den Baulinien orientierten Schauseiten der Gebäude untersagt sei. Es handle sich bei der Errichtung des Staffelgeschosses um keine unwesentliche Abweichung von den Bebauungsvorschriften, da der Abweichung eine den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz innewohne. Mit der Errichtung des Staffelgeschosses an Stelle eines Dachgeschosses werde die zulässige Gebäudehöhe von höchstens 6,50 m umgangen. Durch die Errichtung eines Staffelgeschosses würden die Beschwerdeführer in ihrem gemäß § 134 der Wiener Bauordnung gewährten subjektiv-öffentlichen Recht auf Wahrung der Bestimmungen über die Bauhöhe und Fluchtlinien verletzt. Den Ausführungen hinsichtlich der Bewilligung der Trakttiefe entgegneten die Beschwerdeführer, dass die gegenständliche Liegenschaft mit einer Fahne an die Haymogasse angebunden sei, die der Haymogasse zugewandte Hausfront somit die Vorderansicht darstelle. Eine allenfalls mögliche Anbindung der Liegenschaft an die öffentlichen Verkehrsflächen an einer anderen Stelle müsse bei der Beurteilung der zulässigen Trakttiefe außer Betracht bleiben, da die Behörde nicht von fiktiven Möglichkeiten, sondern von den tatsächlichen Gegebenheiten auszugehen habe. Die Überschreitung der zulässigen Trakttiefe entspreche einer Abweichung von fast 40 %. Eine derartige Überschreitung könne keinesfalls als geringfügig angesehen werden. Auch sei nicht relevant, dass das Gebäude mit einer bewilligten Trakttiefe von 20,00 m begonnen wurde. Es komme nicht darauf an, inwieweit die vorhandene Bausubstanz von den Baubestimmungen abweiche, sondern es sei allein entscheidend, ob und in welchem Umfang bei den zu bewilligenden Bauvorhaben Abweichungen von den Bauvorschriften vorliegen. Durch die bewilligte Überschreitung der zulässigen Trakttiefe würden die Beschwerdeführer in ihrem subjektivöffentlichen Recht auf Einhaltung der zulässigen Trakttiefe, der Fluchtlinien und der Abstandsbestimmungen verletzt.

Gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 3. Mai 2000 brachten die Beschwerdeführer vor, dass die Rechtswidrigkeit des Bescheides des Bauausschusses auch die Rechtswidrigkeit des Bescheides des Magistrates der Stadt Wien bedinge. Mit dem Bescheid des Magistrates der Stadt Wien sei weiters ein Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von 40,70 m2 nachträglich genehmigt worden. Dies widerspreche dem Bebauungsplan, da das zur Anwendung kommende Plandokument 6951 für Nebengebäude die Gesamtfläche mit 30,00 m2 bestimme.

Mit dem hier angefochtenen Bescheid wurden die Berufungen abgewiesen. In der Begründung führte die belangte Behörde im Wesentlichen aus, dass sich nach der dem Bauansuchen zu Grunde liegenden Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen die gegenständliche Liegenschaft im Bauland-Wohngebiet, Bauklasse I, offene Bauweise befinde. Die Gebäudehöhe sei mit 6,50 m begrenzt. Durch Baufluchtlinien sei ein bebaubarer Bereich im Ausmaß von ca. 20 m x 13 m festgesetzt, der zu Folge der Bestimmung des § 76 Abs. 10 der Wiener Bauordnung angesichts einer Bauplatzgröße von 1286 m2 zur Gänze bebaut werden könne. Weiters sähen die Bebauungsbestimmungen vor, dass die Trakttiefe mit 15 m beschränkt sei und die Errichtung von Staffelgeschossen an den zu den Baulinien orientierten Schauseiten des Gebäudes untersagt sei. Das vorliegende Bauvorhaben weiche von den Bebauungsbestimmungen insofern ab, als die gegen die Haymogasse gerichtete Front des obersten Geschosses als Staffelgeschoss ausgebildet werde und die zulässige Trakttiefe um 5,66 m überschritten werde. Gemäß § 69 Abs. 1 lit. f der Wiener Bauordnung habe die Behörde nach Maßgabe des Abs. 2 u.a. über die Zulässigkeit von Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes nach § 5 Abs. 4 lit. i und § 5 Abs. 4 lit. d der Wiener Bauordnung zu entscheiden. Gemäß § 69 Abs. 2 der Wiener Bauordnung dürfe durch die Abweichung nach Abs. 1 die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden. An Immissionen dürfe nicht mehr zu erwarten sein, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entstehe. Im Übrigen dürfe, abgesehen von den unter Abs. 1 lit. a bis o näher genannten Voraussetzungen von den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nur unwesentlich abgewichen werden. Es dürfe das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst und die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend geändert werden. Die Gründe, die für die Abweichung sprechen, seien mit den Gründen, die dagegen sprechen, abzuwägen. Insbesondere sei auf den konsensmäßigen Baubestand der betroffenen Liegenschaften und der Nachbarliegenschaften sowie auf den Umstand, dass die Ausnahmebewilligung nur für die Bestanddauer des Baues gilt, Bedacht zu nehmen. Vom Bauwerber geltend gemachte Verpflichtungen aus Bundes- oder anderen Landesgesetzen seien zu berücksichtigen, desgleichen, ob die Abweichung einer zeitgemäßen Ausstattung des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Baues dienlich sei. Aus dieser Bestimmung folge, dass dem Bauwerber bei Zutreffen der angeführten Voraussetzungen ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer

Ausnahmebewilligung zukomme. Eine Abweichung von den Bebauungsvorschriften sei dann unwesentlich, wenn sie der Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht widerspreche.

Zur Überschreitung der Trakttiefe legte die belangte Behörde dar, dass das eingereichte Projekt die gesetzten Abstandsvorschriften einhalte, die maximal bebaubare Fläche gemäß § 76 Abs. 10 der Wiener Bauordnung nicht überschritten werde und der mit Baufluchtlinien umgrenzte bebaubare Bereich eingehalten werde. Für die Beurteilung der Frage, ob eine Abweichung wesentlich oder unwesentlich ist, sei nicht allein das zahlenmäßige Ausmaß der Abweichung entscheidend. Eine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes sei auf Grund der geringen Einsehbarkeit des Gebäudes vom öffentlichen Raum aus nicht gegeben. Der Überschreitung der Trakttiefe komme daher keine die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterlaufende Tendenz zu, eine Beeinträchtigung der Bebaubarkeit der Anrainerliegenschaften sei nicht denkmöglich, da die gesetzlichen Abstandsvorschriften und die festgesetzten Baufluchtlinien eingehalten würden. Zur Errichtung des Staffelgeschosses stellte die belangte Behörde dar, dass aus dem Umstand der Untersagung von Staffelgeschossen durch den Bebauungsplan nicht geschlossen werden könne, dass die Errichtung auch nur eines Staffelgeschosses bereits eine wesentliche Abweichung darstelle. Würde man dieser Ansicht folgen, so wäre dem § 69 der Wiener Bauordnung im Bezug auf die Möglichkeit einer Abweichung von der gegenständlichen Festsetzung jeglicher Anwendungsbereich genommen. Im Übrigen handle es sich im vorliegenden Fall bei der Anordnung des Verbotes der Errichtung von Staffelgeschossen um eine ausschließlich den Interessen des Stadtbildes dienende Festsetzung, welche subjektiv-öffentliche Nachbarrechte nicht berühre. Die zulässige Gebäudehöhe sowie der zulässige Umriss gemäß § 81 Abs. 4 der Wiener Bauordnung würden jedenfalls eingehalten. Überdies beziehe sich das Verbot der Staffelung von Baumassen nur auf eine der Liegenschaft der Berufungswerber nicht zugekehrte Front. Die Berufung gegen den Bescheid des Bauausschusses erweise sich daher als unbegründet.

Der Berufung gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien sei - so die belangte Behörde weiter - ebenfalls keine Folge zu geben. Es sei zu bemerken, dass der Nachbar im Baubewilligungsverfahren nach der Bauordnung für Wien keineswegs berechtigt sei, schlechthin alle tatsächlichen oder vermeintlichen Verstöße gegen die Bauvorschriften geltend zu machen, sondern nur so weit, als eine Verletzung der in § 134a der Wiener Bauordnung erschöpfend aufgezählten subjektiv-öffentlichen Rechte stattfindet. In der Berufung werde vorgebracht, dass ein Nebengebäude mit 40,70 m2 nachträglich genehmigt werde und damit gegen den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, der eine Höchstfläche für Nebengebäude von 30 m2 vorsehe, verstoßen werde. Das Berufungsvorbringen sei unzutreffend, da aus den Einreichunterlagen hervorgehe, dass das Nebengebäude eine bebaute Grundfläche von knapp 29 m2 aufweise und somit unter der Höchstgrenze bleibe. Auch die übrigen in § 82 Abs. 4 der Wiener Bauordnung genannten Höchstgrenzen würden durch das Projekt eingehalten. Ergänzend wurde bemerkt, dass die mitbeteiligte Partei im Berufungsverfahren über Aufforderung der belangten Behörde die Gebäudehöhe des Nebengebäudes auf das gesetzlich zulässige Ausmaß reduziert habe.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in welcher die Beschwerdeführer die Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend machen und sich in ihren subjektivöffentlichen Rechten auf Einhaltung der Wiener Bauordnung hinsichtlich der Bestimmungen über die zulässigen Gebäudehöhe, die flächenmäßige Ausnutzbarkeit, die Abstandsbestimmungen, die vorgeschriebenen Fluchtlinien und über unzulässige Immissionen verletzt erachten.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

§ 134a Abs. 1 der Bauordnung für Wien (BO) lautet:

"§ 134a.

(1) 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;

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."

In § 134a der Wiener Bauordnung sind die subjektivöffentlichen Nachbarrechte des Baubewilligungsverfahrens erschöpfend aufgezählt. Der Kreis der taxativ aufgezählten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte wird durch die Tatbestandsvoraussetzung "sofern sie ihrem" (gemeint: dem Nachbarn) "Schutze dienen" eingeschränkt.

Das bedeutet, dass die in § 134a leg. cit. genannten Bestimmungen nur soweit subjektive Rechte der Nachbarn begründen, als sie der Wahrung ihrer rechtlichen Interessen dienen.

Im Beschwerdefall ist näher zu untersuchen, ob die gemäß § 69 der Bauordnung für Wien bewilligten Abweichungen von den Bebauungsvorschriften einerseits Bestimmungen betreffen, die dem Schutz der Nachbarn dienen, und andererseits, ob sie unwesentlich sind.

Gemäß § 69 Abs. 1 der Bauordnung für Wien hat die Behörde für einzelne Bauvorhaben nach Maßgabe des Abs. 2 über die Zulässigkeit der näher bezeichneten Abweichungen von den Bebauungsvorschriften zu entscheiden.

Abs. 2 dieser Bestimmung hat folgenden Wortlaut:

"Durch Abweichungen nach Abs. 1darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden; an Emissionen darf nicht mehr zu erwarten sein, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht. Im Übrigen darf, abgesehen von den unter Abs. 1 lit. a bis o näher genannten Voraussetzungen, von den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nur unwesentlich abgewichen werden; es dürfen das vom Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst und die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden. Die Gründe, die für die Abweichung sprechen, sind mit den Gründen, die dagegen sprechen, abzuwägen. Insbesondere ist auf den konsensgemäßen Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften sowie auf den Umstand, dass die Ausnahmebewilligung nur für die Bestanddauer des Baues gilt, Bedacht zu nehmen. Vom Bauwerber geltend gemachte Verpflichtungen aus Bundes- oder anderen Landesgesetzen sind zu berücksichtigen, desgleichen, ob die Abweichung einer zeitgemäßen Ausstattung des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Baues dienlich ist."

Aus den § 69 Abs. 1 und 2 Bauordnung für Wien ist abzuleiten, dass jede Abweichung von den Bebauungsvorschriften für sich daraufhin zu prüfen ist, ob es sich dabei um eine unwesentliche Abweichung handelt (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 24. November 1998, Zl. 97/05/0205, BauSlg 1998/281).

Zu den im § 69 Abs. 1 Bauordnung für Wien aufgezählten Bauvorhaben gehören gemäß lit. f dieser Gesetzesstelle u. a. Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes nach § 5 Abs. 4 lit. d und i leg. cit., das sind (nun wörtlich):

"d) Bestimmungen über die flächenmäßige beziehungsweise volumenbezogene Ausnützbarkeit der Bauplätze und der Baulose oder von Teilen davon;

...

i) die Massengliederung, die Anordnung oder das Verbot der Staffelung der Baumassen und die Beschränkung oder das Verbot zur Herstellung von Vorbauten;"

Die im Bebauungsplan (Plandokument 6951) enthaltene Anordnung, wonach die Trakttiefe zur Errichtung gelangender Gebäude in Bereichen mit offener Bauweise mit 15,00 m beschränkt ist, ist eine Bestimmung im Sinne des § 5 Abs. 4

lit. d Bauordnung für Wien. (Auf diese Norm bezieht sich auch der Bescheid des Bauauschusses der Bezirksvertretung für den 23. Bezirk vom 31. März 2002, mit welchem die genannte Abweichung von den Bebauungsvorschriften gemäß § 69 Abs. 1 Bauordnung für Wien für zulässig erklärt wurde.) Die im Bebauungsplan genannte "Trakttiefe" ist als Gebäudetiefe (siehe den im § 69 Abs. 1 lit. e und § 81 Abs. 1 und 2 der Bauordnung für Wien genannten Begriff) bezogen entweder auf das gesamte zu errichtende Gebäude oder Teile (Trakte; siehe auch die Definition Trakt als Teil eines größeren, gegliederten Baukörpers (Flügel) in Hans Kopf, Bilderwörterbuch der Architektur) desselben zu verstehen und dient wie die im § 76 der Wiener Bauordnung enthaltenen Regelungen zur Ausnützbarkeit der Bauplätze - im Zusammenhang mit den Anordnungen über den Abstand zu Nachbargrundstücken (siehe § 70 Bauordnung für Wien) - auch der Wahrung des Interesses der Nachbarn an einem Höchstmaß an Lichteinfall, Besonnung und Luftzugang (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 29. April 1997, Zl. 96/05/0085, Slg. Nr. 14.671). Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen sind gemäß § 134a Abs. 1 lit. c Bauordnung für Wien aber solche, die subjektiv-öffentliche Nachbarrechte begründen, weshalb die Beschwerdeführer gegen die dem Bebauungsplan widersprechende "Trakttiefe" des bewilligten Bauvorhabens zulässigerweise Einwendungen erheben und mit der Berufung gegen die erteilte Baubewilligung gemäß § 69 Abs. 8 leg. cit. auch die Berufung gegen den Bescheid, mit dem über den Antrag auf Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften entscheiden wurde, verbinden konnten. Festzuhalten ist, dass auf Grund der Lage des zu bebauenden Grundstückes im Beschwerdefall die "Trakttiefe" entlag den nach Nord-Süd ausgerichteten Gebäudefronten zu messen ist; dies entspricht im Beschwerdefall auch den in der Bauordnung für Wien für die Berechnung der Tiefe des Bauplatzes bzw. der Gebäudetiefe enthaltenen Regelungen (vgl. § 10 Abs. 1, § 81 Abs. 1 und 2 Bauordnung für Wien).

Bezüglich der im Bebauungsplan angeordneten "Trakttiefe" durfte die Behörde nach den obigen Ausführungen gemäß § 69 Abs. 1 lit. f Bauordnung für Wien zwar über die Zulässigkeit der Abweichung von den Bebauungsvorschriften entscheiden, die beantragten Abweichungen können jedoch nur nach Maßgabe des Abs. 2 des § 69 Bauordnung für Wien bewilligt werden. Im Beschwerdefall ist unstrittig, dass die bewilligten Abweichungen weder die Bebaubarkeit der Grundstücke der Beschwerdeführer vermindern noch durch diese Bewilligung mehr Emissionen zu erwarten sind, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entstehen.

Nach dem zweiten Satz des Abs. 2 der genannten Norm darf aber, abgesehen von den unter Abs. 1 näher genannten Voraussetzungen, von den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nur unwesentlich abgewichen werden. Die Gründe, die für die Abweichung sprechen, sind mit den Gründen, die dagegen sprechen abzuwägen. Bestimmungen zum Begriff der unwesentlichen Abweichungen enthält das Gesetz selbst nicht (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 1. Dezember 2001, Zl. 2001/05/0751). Der Verwaltungsgerichtshof hat jedoch in dem zitierten Erkenntnis unter Hinweis auf die bisherige Rechtsprechung ausgeführt, dass eine wesentliche Abweichung dann zu Recht behauptet werden kann, wenn der Abweichung eine den derzeit geltenden Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz innewohnt. Sieht ein Bebauungsplan in Ergänzung der gesetzlichen Regelung des § 76 Bauordnung für Wien über die Ausnützbarkeit der Bauplätze ausdrücklich eine Beschränkung der Gebäudetiefe bzw. der Tiefe eines Gebäudeteiles ("Trakttiefe") vor, so hat sich die Prüfung der Wesentlichkeit einer Abweichung von dieser Anordnung - auch wenn das vom Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beabsichtige örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst und die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden sollte - an der festgelegten Beschränkung (hier: 15 m Trakttiefe) zu orientieren. Die einem Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan innewohnende Tendenz kann also selbst dann unterlaufen werden, wenn das darin "beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst und die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung mit der beabsichtigten Abweichung nicht grundlegend anders werden" sollte, weil das Fehlen dieser Tatbestandselemente jedenfalls Voraussetzung für die Bewilligung der beantragten Abweichungen von den Bebauungsvorschriften ist.

Ausgehend von dieser Rechtslage muss daher im Beschwerdefall ein Abgehen von einer im Bebauungsplan vorgesehenen größtmöglichen Trakttiefe von 15 m um 5,66 m, das ist mehr als 1/3 (über 37%), als eine wesentliche Abweichung von den Bestimmungen dieses Bebauungsplanes beurteilt werden. Bei diesem eine Rechtswidrigkeit des Inhaltes des angefochtenen Bescheides nach sich ziehenden Ergebnis kann dahinstehen, dass dem angefochtenen Bescheid auch ein Begründungsmangel deshalb anhaftet, weil die Gründe, die für die Abweichung von den Bebauungsvorschriften sprechen, nicht aufgezeigt worden sind, und daher auch eine Abwägung mit den Gründen, die dagegen sprechen, fehlt.

Zum Beschwerdevorbringen gegen die Bewilligung des Staffelgeschosses ist festzuhalten:

Die Beschwerdeführer verkennen, dass zur Bestimmung der zulässigen Höhe des Staffelgeschosses nicht die maximale Gebäudehöhe von 6,50 m, sondern der aus § 81 Abs. 4 Bauordnung für Wien zu gewinnende Umriss ausschlaggebend ist. Bereits im Bescheid des Magistrates der Stadt Wien wurde festgestellt, dass die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und das Staffelgeschoss innerhalb des zulässigen Umrisses liegt. Die Beschwerdeführer machten hiergegen weder im Verwaltungsverfahren, noch in der Beschwerde substanziierte Ausführungen, aus welchen sich eine Überschreitung des - hier entscheidenden - zulässigen Umrisses ergibt. Inwiefern die Beschwerdeführer durch die Genehmigung der Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss an der gegen die Haymogasse gerichteten Front in ihren subjektivenöffentlichen Rechten verletzt sein könnten, kann vom Verwaltungsgerichtshof nicht nachvollzogen werden.

Der Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Der Ausspruch über den Kostenersatz gründet sich auf §§ 47 ff VwGG in Verbindung mir der VerordnungBGBl. II Nr. 501/2001.

Wien, am 19. Juni 2002

Schlagworte

Definition von Begriffen mit allgemeiner Bedeutung VwRallg7Baurecht Nachbar

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2002:2001050275.X00

Im RIS seit

06.08.2002

Zuletzt aktualisiert am

18.06.2012

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at