jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2002/2/27 2001/05/1067

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.02.2002

Index

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

Norm

AVG §8;
BauO Wr §134a Abs1 litc;
BauO Wr §134a Abs1;
BauO Wr §5 Abs4 litp;
BauO Wr §75 Abs9;
BauO Wr §81 Abs2;
BauO Wr §82 Abs4;
BauRallg;

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 der Hildegard Mauthner und der Marianne Nussbaumer, beide in Wien, beide vertreten durch Dr. Rudolf Schneeweiss und Dr. Maria Gohn-Mauthner, Rechtsanwälte in Wien I, Parkring 12, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 29. August 2001, Zl. MD-VfR-B XVIII-13/2000, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: Chalet Bauträger Ges.m.b.H. in Wien XIX, Nußdorfer Platz 1-2), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerinnen haben der Bundeshauptstadt Wien zusammen Aufwendungen in der Höhe von EUR 332,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die mitbeteiligte Partei hat mit Schriftsatz vom 24. Juni 1999, der bei der Behörde am 25. Juni 1999 eingelangt ist,

Baupläne betreffend die Errichtung eines Wohnhauses in Wien XVIII, Peter-Jordan-Straße, künftige ON 179, zur Genehmigung im vereinfachten Baubewilligungsverfahren gemäß § 70a der Bauordnung für Wien eingebracht. Das Bauvorhaben wurde von der Baubehörde nicht untersagt; der Baubeginn wurde mit 22. Februar 2000 angezeigt.

Die Beschwerdeführerinnen, deren Liegenschaften dem Bauvorhaben gegenüberliegen und von diesem durch die 15 m breite Peter-Jordan-Straße getrennt sind, haben mit Schreiben vom 22. Dezember 1999 und vom 2. Mai 2000 Einwendungen gegen das gegenständliche Bauvorhaben erhoben. Sie sprachen sich gegen die geplanten Geländeveränderungen, die Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe und des zulässigen Gebäudeumrisses, gegen die Anwendung des § 75 Abs. 9 der Wiener Bauordnung, die Überschreitung der höchstzulässigen bebaubaren Fläche, unzulässige Anordnung eines unterirdischen Gebäudeteiles und von Aufenthaltsräumen im Kellergeschoss sowie gegen den Widerspruch des vorliegenden Bauvorhabens mit den Zielsetzungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes aus.

Mit Bescheid vom 31. Mai 2000 hat der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, die Einwendungen teils als unzulässig zurückgewiesen, teils als unbegründet abgewiesen. Die gegen diesen Bescheid erhobene Berufung der Beschwerdeführerinnen hat die belangte Behörde mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid abgewiesen, der Spruch wurde dahingehend präzisiert, dass sich die Baubewilligung auf das Projekt in der Fassung der am 5. April 2001 vorgenommenen Abänderung und Ergänzung des Projektes bezieht und die Einwendungen der Beschwerdeführerinnen gegen dieses Bauvorhaben als unbegründet abgewiesen wurden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Nach den mit Bescheid vom 26. November 1998 bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen ist für die Grundstücke mit der zukünftigen Ordnungsnummer Peter-Jordan-Straße 177 bis 179 Wohngebiet, Bauklasse I und die offene oder die gekuppelte Bauweise festgesetzt. Die Gebäudehöhe beträgt maximal 7,50 m, die im Plan mit "G" bezeichneten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauernd in diesem Zustand zu erhalten; im südlichen Bereich der mit "G" bezeichneten Fläche ist gemäß "BB2" die unterirdische Bebauung ausgeschlossen. Bei den innerhalb des Baulandes zur Errichtung gelangenden Gebäuden darf der höchste Punkt des Daches nicht höher als 4,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen, soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 der BO für Wien zu ermitteln ist, wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, 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. An der Peter-Jordan-Straße ist ein 5 m breiter Vorgarten einzuhalten. Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf höchstens 30 m2 je Bauplatz betragen.

Mit Erkenntnis vom 12. Dezember 2000, G 97/00, hat der Verfassungsgerichtshof § 75 Abs. 9 der Bauordnung für Wien (BO) als verfassungswidrig aufgehoben, die Aufhebung trat mit Ablauf des 31. Dezember 2001 in Kraft; mit einem weiteren Erkenntnis vom 20. Juni 2001, G 25/01, hat er § 70a BO in der Fassung LGBl. Nr. 46/1998 als verfassungswidrig aufgehoben; für das Außerkrafttreten der als verfassungswidrig erkannten Gesetzesbestimmung wurde ebenfalls der Ablauf des 31. Dezember 2001 bestimmt. Der Beschwerdefall war kein "Anlassfall". Da der Berufungsbescheid vor dem 31. Dezember 2001 ergangen ist, waren die §§ 70a und 75 Abs. 9 BO grundsätzlich anwendbar.

Das beantragte Bauvorhaben sieht einen zweigliedrigen Baukörper vor, der an der Westseite kubisch ausgestaltet ist und im Osten über dem Niveau der hier durchgehenden Tiefgarage einen ovalen Wohnturm vorsieht. Zwischen diesen Baukörpern ist die Gebäudehöhe abgesenkt. Entlang der Peter-Jordan-Straße und damit gegenüber den Beschwerdeführerinnen ist jeweils ein Erdgeschoss, ein erster Stock und ein zurückgesetztes Dachgeschoss vorgesehen. Die Gebäudehöhe beträgt ausgehend vom anschließenden Gelände bis zum Beginn der Terrasse, bezogen auf das Niveau der Peter-Jordan-Straße, die in einer Kote von 105,08 angegeben ist, 8 m über Wiener Null. Nach der Vorgartentiefe, im Bereich der aufsteigenden nordseitigen Fassade, ist das anschließende Gelände, wie es nach der Bauführung hergestellt sein wird, bereits 80 cm - gemittelt - abgesenkt. Der an die Terrassenoberkante angelegte Winkel von 45 Grad trifft die Oberkante des zurückspringenden Geschosses.

Zur grundsätzlichen Anwendbarkeit des § 75 Abs. 9 BO auch auf Neubauten sowie zur Rechtsposition der Nachbarn hinsichtlich der Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe wird gemäß § 43 Abs. 2 zweiter Satz VwGG auf das hg. Erkenntnis vom heutigen Tage, Zlen. 2001/05/1066, 1068, verwiesen, das an dieselben Beschwerdeführerinnen ergangen ist.

Auch im vorliegenden Fall führt die geplante Ausführung der Dachgeschosse als Terrassengeschosse dazu, dass zwar keine schrägen Dachflächen ausgebildet werden, jedoch die gedachten, im Sinne des § 81 Abs. 4 BO zulässigen schrägen Dachflächen im Einreichplan dargestellt sind und in dem nach § 81 Abs. 4 BO zulässigen Umfang Platz finden. Auch im vorliegenden Fall wurde damit die Zahl der den Beschwerdeführerinnen gegenüberliegenden Hauptgeschosse (zwei) nicht vergrößert, die Zahl der Nebengeschosse ist gemäß § 75 Abs. 9 BO nicht beschränkt.

Ungeachtet des Umstandes, dass, wie der Verwaltungsgerichtshof bereits in seinem Erkenntnis vom 9. November 1999, Zl. 99/05/0089, ausgeführt hat, die Vorschriften, die der Wahrung des örtlichen Stadtbildes und der schönheitlichen Rücksichten dienen, nicht zu jenen Bestimmungen gehören, die auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen, dies auch im Falle der Anwendbarkeit des § 75 Abs. 9 BO, sei darauf hingewiesen, dass entgegen dem Beschwerdevorbringen die auf 7,5 m beschränkte Gebäudehöhe in der Bauklasse I nicht um 1,5 m, also um rund 20 % überschritten wird, sondern um ca. 50 cm bis 1,3 m, wobei hinsichtlich des ovalen Bauteiles zu berücksichtigen ist, dass dieser Bauteil infolge seiner Krümmung nur mit einem kleinen Teil unter der gedachten Dachfläche, ausgehend von der an der Nordfassade (gedachten) Dachschräge liegt, und sodann insgesamt zurückspringt. Ausgehend davon, dass die Gebäudehöhe nicht um 1,5 m (bezogen auf 7,5 m) sondern wesentlich weniger überschritten wird und dies nur mit einem Teil des Gebäudekomplexes, vermag auch der Verwaltungsgerichtshof nicht zu erkennen, inwiefern die Stellungnahme der MA 19 hinsichtlich der Anwendung des § 75 Abs. 9 BO unrichtig sein sollte. Die Anwendung des § 75 Abs. 9 BO erfolgte damit im Beschwerdefall zu Recht.

Wegen der Einhaltung eines Vorgartens war die Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 2 BO zu ermitteln. Zum Beschwerdevorbringen, dass Teilflächen bei der Ermittlung der Gebäudehöhe außer Acht gelassen worden seien, obwohl diese - entgegen der Ansicht der belangten Behörde - keine Giebelflächen darstellten, ist auszuführen, dass diese (gedachten) Giebelflächen an der West- und Ostfront des geplanten Wohnhauses liegen, wie sich auch deutlich aus dem von den Beschwerdeführerinnen vorgelegten Plan ergibt. Diese (gedachten) Giebelflächen an der West- und Ostfront des geplanten Wohnhauses beziehen sich somit nicht auf die den Liegenschaften der Beschwerdeführerinnen zugekehrte Nordfront.

Im Zusammenhang mit der zulässigen Gebäudehöhe bekämpfen die Beschwerdeführerinnen auch in diesem Verfahren die in den Einreichplänen ausgewiesenen Geländeveränderungen. Wie schon im hg. Erkenntnis Zlen. 2001/05/1066, 1068, dargetan, ist vom anschließenden Gelände auszugehen. Darunter ist nach der hg. Rechtsprechung zu § 81 BO nicht das gewachsene, sondern jenes Gelände zu verstehen, das nach dem Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Bauführung vorhanden sein wird (vgl. hiezu die bei Geuder-Hauer, Wiener Bauvorschriften, 3. Auflage, S. 440 f, wiedergegebene hg. Judikatur). Unter Zugrundelegung der den Plänen der Mitbeteiligten zu entnehmenden mittleren Geländehöhe bezogen auf das Straßenniveau von 105,08 über Wiener Null an der Ostseite des Grundstückes und 105,18 über Wiener Null an dessen Westseite, erweisen sich die geplanten Aufschüttungen bzw. Abgrabungen insbesondere aus der Notwendigkeit, den Gehsteig in einer bestimmten Höhenlage herzustellen, als erforderlich. Durch die im Bereich des Vorgartens geplante Absenkung zur Herstellung des Gefälles für die Zufahrt zur Tiefgarage können die Beschwerdeführerinnen in keinem erkennbaren subjektiv-öffentlichen Recht verletzt werden. Infolge der in den Einreichplänen dargestellten Anpassung der Höhenlage des Geländes an die Höhenlage des Gehsteiges bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche Peter-Jordan-Straße werden weder bestehende bauliche Anlagen auf den Liegenschaften der Beschwerdeführerinnen noch die widmungsgemäße Verwendung der Liegenschaften der Beschwerdeführerinnen beeinträchtigt, da diese, wie der Aktenlage zu entnehmen ist, zumindest auf Straßeniveau liegen. Die Änderung der Höhenlage ist daher gemäß § 60 Abs. 1 lit. g BO zulässig.

Hinsichtlich des Verlaufes der Geländelinie im südlichen Bereich der nach Süden abfallenden zu bebauenden Liegenschaft werden die Beschwerdeführerinnen in keinem ihnen zustehenden subjektiv-öffentlichen Recht berührt, auf die Frage, inwiefern dort die Fußböden von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 87 Abs. 4 BO über dem anschließenden Gelände liegen, war nicht einzugehen.

Da sich im Beschwerdeverfahren zur hg. Zl. 2001/05/1066, 1068 die Anlaufkote des gemittelten Gehsteigniveaus auf

eine Ausgangslage von 105,20 bezieht und im gegenständlichen Beschwerdefall auf 105,08 bzw. 105,18 über Wiener Null, ist das Beschwerdevorbringen, die Abweichungen zwischen den beiden Bauvorhaben betrügen bis zu 3,8 m, nicht nachvollziehbar; die Ausführungen der belangten Behörde, das vorgesehene Gelände der ON 179 an der Ostseite erreiche "im Wesentlichen" das vorgesehene Gelände an der Westseite der ON 177, erweist sich somit im Gegensatz zu den Ausführungen in der Beschwerde insofern als richtig, als damit die Anlaufkoten gemeint sind.

Gemäß § 134a Abs. 1 lit. c BO kommt den Beschwerdeführerinnen, wie sie zutreffend ausführen, ein Mitspracherecht hinsichtlich der "flächenmäßigen Ausnutzbarkeit" zu. Das zu bebauende Grundstück weist eine Größe von 1930 m2 auf; die gemäß § 76 Abs. 10 BO zulässige Drittelbebauung ergibt 643,33 m2, gleichzeitig sieht diese Bestimmung eine absolute Beschränkung auf 470 m2 vor. Weshalb die Beschwerdeführerinnen auf eine maximale bauliche Ausnutzbarkeit von 447,5 m2 schließen, bleibt unerfindlich. Die ausgewiesene bebaute Fläche des Hauptgebäudes beträgt 424,26 m2, der von den Beschwerdeführerinnen beeinspruchte, im Plan als "Terrasse" bezeichnete Baukörper im südlichen Bereich des Gebäudes ist zur Gänze mit Erde verfüllt. Die Oberfläche dieser Erdterrasse ist entgegen dem Beschwerdevorbringen nicht als "Dach" geplant, sondern in den vorliegenden Plänen als "Platten im Sandboden" ausgewiesen. Dieser Bereich ist somit gemäß § 80 Abs. 1 BO nicht in die bebaute Fläche einzuberechnen.

Der als Nebengebäude deklarierte Baukörper, der die Grenzlinie zwischen "G" und "G BB2" überragt, erfüllt alle Kriterien, die an ein Nebengebäude gemäß § 82 Abs. 4 BO geknüpft sind. Wie aus dieser Bestimmung hervorgeht, steht die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung von Grundflächen nach § 5 Abs. 4 lit. p der Errichtung von bestimmten Nebengebäuden nicht entgegen. Durch die zusätzliche Festsetzung von "BB2" wird zwar jegliche unterirdische Bebauung zu Gunsten einer gärtnerischen Ausgestaltung untersagt, dass deshalb Nebengebäude, die gemäß § 82 Abs. 4 BO ausdrücklich zulässig sind, nicht errichtet werden dürften, wird aber damit nicht zum Ausdruck gebracht, schließt doch § 82 Abs. 4 BO die Zulässigkeit bestimmter Nebengebäude auf Grundflächen, die die gärtnerische Ausgestaltung gemäß § 5 Abs. 4 lit. p BO erfordern, in Bezug auf weitere Festsetzungen in "G" nicht aus. Die zusätzliche Festlegung von "BB2" in "G" hat keinen Einfluss darauf, dass letztlich eine Anordnung gemäß § 5 Abs. 4 lit. p BO, nämlich die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung unbebauter Grundflächen, erfolgte. Die Grundfläche dieses Nebengebäudes, die mit 29,99 m2 ausgewiesen ist, ist in die bebaute Fläche einzurechnen, diese beträgt somit 454,25 m2 und liegt damit sowohl unter der Drittelverbauung des § 76 Abs. 10 BO als auch unter der maximal zulässigen verbaubaren Fläche von 470 m2.

Mit der Einwendung hinsichtlich der Ableitung von Regenwässern werden keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte im Sinne des § 134a Abs. 1 BO geltend gemacht, weil gemäß lit. e dieser Bestimmung nur der Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage ergeben können, Gegenstand dieses Nachbarrechtes ist. Im Übrigen bleibt sachverhaltsbezogen unerfindlich, inwiefern die im südlichen Gartenbereich in dem nach Süden abfallenden Gelände vorgesehenen Sickerschächte auf die nordseitig, höher gelegenen und durch die Peter-Jordan-Straße vom zu bebauenden Grundstück getrennten Liegenschaften der Beschwerdeführerinnen Auswirkungen entfalten könnten.

Da sich die Beschwerde somit als unbegründet erweist, war sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 501/2001.

Wien, am 27. Februar 2002

Schlagworte

Baurecht Nachbar Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1
Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2002:2001051067.X00

Im RIS seit

22.05.2002

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

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