jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2014/1/30 2012/05/0081

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.01.2014

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 §37;
AVG §45 Abs2;
AVG §45 Abs3;
BauO Wr §69 Abs2 idF 2009/025;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Rehak als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Berthou, über die Beschwerde des MH in Wien, vertreten durch Dr. Gerhard Horak Mag. Andreas Stolz Rechtsanwälte-Partnerschaft in 1010 Wien, Schottenbastei 6, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 15. Februar 2012, Zl. BOB-463/11, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei:

Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "N" in Wien, vertreten durch Dr. Thomas Furherr, Rechtsanwalt in 1070 Wien, Westbahnstraße 5/11), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Ansuchen vom 22. Dezember 2009, eingelangt beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung (MA) 37, am 23. Dezember 2009, beantragte die mitbeteiligte Partei (im Folgenden: Bauwerberin) die Erteilung der Baubewilligung gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) für die Errichtung einer Wohnhausanlage mit insgesamt 78 Wohnungen auf

einer näher bezeichneten Liegenschaft in Wien. Weiters beantragte die Bauwerberin die Bewilligung der Abweichung von den Bebauungsvorschriften hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Baufluchtlinien und der Firsthöhe.

Die MA 19, Architektur und Stadtgestaltung, führte hiezu mit Schreiben vom 23. Dezember 2009 aus, dass gegen das Bauvorhaben im Sinne des § 85 BO kein Einwand erhoben werde. Den Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen hinsichtlich der teilweisen Überschreitung der Baufluchtlinien im Bereich des Kopfbaus als auch an der nordseitigen Hoffront sowie der partiellen Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe an der Südfront werde seitens der MA 19 nach § 69 Abs. 2 BO im Sinne einer Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes zugestimmt. In gestalterischer Hinsicht solle insbesondere an der Straßenfront nach Süden durch die Gebäudehöhenüberschreitung eine einheitliche Gebäudehöhe erzielt werden.

In ihrer Stellungnahme vom 31. Mai 2010 teilte die MA 21B, Stadtteilplanung und Flächennutzung Süd-Nordost, zu den Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes mit, dass weder die Überschreitung der Gebäudehöhe noch die Überschreitung der Baufluchtlinie und der höchstzulässigen Firsthöhe die Zielrichtung des Bebauungsplanes unterliefe. Die teilweise Überschreitung der Baufluchtlinie im Bereich des westlichen Bauteils ergebe sich aus der stark strukturierten Baukörpergliederung mit verschwenktem Konstruktionsraster. Diese Baukörperausbildung sei im Bauträgerwettbewerb als besondere Qualität des Projekts gewürdigt worden. Durch die Überschreitung entstünden keine Nachteile für die benachbarten Gebäude bzw. Grundflächen, und die angestrebte städtebauliche Charakteristik werde nicht beeinträchtigt. Der zulässige höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer werde punktuell bis zu 1,5 m überschritten. Sofern die Überschreitungen der zulässigen Dachhöhe nur punktuell gegeben seien, wirkten sie sich nicht nachteilig auf das angestrebte örtliche Stadtbild oder auf die Belichtungsverhältnisse auf den Nachbarliegenschaften aus. Sollten diese Überschreitungen im größeren Maße bestehen, wäre das Projekt im Hinblick auf die weitestgehende Einhaltung der Dachhöhenbestimmung zu überarbeiten.

Im Zuge der von der erstinstanzlichen Behörde am 9. November 2010 durchgeführten mündlichen Verhandlung verwies der Beschwerdeführer als Eigentümer des unmittelbar an der nördlichen Seite an die verfahrensgegenständliche Liegenschaft angrenzenden Grundstücks auf die von ihm mit Schriftsatz vom selben Tag erhobenen Einwendungen. Dieser Eingabe ist (auszugsweise) Folgendes zu entnehmen:

"-

Mehrmalige Überschreitung der Baufluchtlinie und Widmungsgrenzen

-

Mehrmalige Überschreitung der zulässigen Bauhöhe

-

Herannahender Wohnbau an berufsgärtnerischem Betrieb, bestehend seit mehr als 100 Jahren

-

Bestehende Emissionen des gärtnerischen Betriebes in Lärmentwicklung und Geruchsbeeinträchtigung - welche Maßnahmen schafft der Wohnbau für die Mieter

-

Direkter Anbau an unser Grundstück - nicht genügend Abstand eingehalten

...

-

Die Errichtung des Wohnbaues, ca. 24 Meter hoch südlich meiner Gewächshäuser geplant und situiert

-

Direkter Schaden an Pflanzen in den betroffenen Gewächshäusern wird durch den hohen Wohnbau vom Süden her durch ewige totale Sonnenfinsternis und Entzug der natürlichen Sonnenenergie verursacht. ..."

In einer weiteren mündlichen Verhandlung am 20. Mai 2011 hielt der Beschwerdeführer seine Einwendungen vom 9. November 2010 aufrecht.

Mit Bescheid des Bauauschusses der Bezirksvertretung für den

22. Bezirk vom 7. Juli 2011 wurden für das bei der MA 37 anhängige Bauansuchen, nach Maßgabe der diesem Bewilligungsverfahren zu Grunde liegenden Pläne, gemäß § 69 BO nachstehende Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes als zulässig erklärt:

"Der Neubau darf die hintere und die linke Baufluchtlinie punktuell bis 3,20 m überschreiten. Weiters darf die festgesetzte Dachhöhe punktuell bis zu 1,25 m überschritten werden.

Die Gründe, die für die Abweichung sprechen, überwiegen."

Bei dieser Entscheidung, so die Begründung, sei nach § 69 Abs. 1 BO zu berücksichtigen gewesen, dass alle Voraussetzungen des § 69 Abs. 1 Z 1 bis 4 BO erfüllt seien.

Nach § 69 Abs. 2 BO seien die Abweichungen zulässig, da sie nachvollziehbar

"-

eine zweckmäßigere Flächennutzung bewirken (Abs. 2 Z 1) und

-

sie der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden Stadtbildes dienen (Abs. 2 Z 3)."

Weiters sei zu berücksichtigen gewesen, dass

"-

der konsensgemäße Baubestand der Nachbarliegenschaften nicht beeinträchtigt wird,

-

eine zeitgemäße Ausstattung des geplanten Baues erreicht wird,

-

die auf Grund der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes maximal erreichbare Kubatur sogar unterschritten wird und

-

das Ausmaß der auf Grund der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes auszugestaltenden Flächen nicht verringert wird."

Mit Bescheid vom 5. August 2011 erteilte der Magistrat der Stadt Wien, MA 37, der Bauwerberin unter Bezugnahme auf den vorgenannten Bescheid der Bezirksvertretung für den 22. Bezirk unter Vorschreibung zahlreicher Auflagen die baurechtliche Bewilligung für die Errichtung einer Wohnhausanlage mit insgesamt 78 Wohnungen.

In der gegen diese Bescheide erhobenen Berufung brachte der Beschwerdeführer im Wesentlichen vor, dass er als Inhaber einer benachbarten berufsgärtnerischen gewerblichen Betriebsanlage in fünfter Generation sehr wohl Einwendungen gegen die heranrückende Wohnbebauung geltend machen könne, zumal einerseits die hintere und die linke Baufluchtlinie punktuell bis zu 3,20 m und die festgesetzte Dachhöhe punktuell bis zu 1,25 m überschritten würden und andererseits nicht auszuschließen sei, dass gegebenenfalls mit Auflagen der Gewerbebehörde zum Schutz der Nachbarschaft gerechnet werden müsse. Durch die Errichtung des Wohnbaus auf seiner Nachbarliegenschaft in einer Höhe bis zu 27,2 m werde ein Großteil seiner Anbaufläche derart beschattet, dass ein gedeihlicher Anbau von berufsgärtnerischen Produkten in diesem Bereich seiner Liegenschaft nicht mehr möglich sei. Durch die bewilligte Höhenüberschreitung liege aber nicht nur keine "unwesentliche" Abweichung von den geltenden Bebauungsvorschriften vor; auf Grund der zwingenden Bestimmung des § 81 BO sei eine Ausnahmegenehmigung gar nicht zulässig und somit gesetzwidrig. Wenngleich die seinerzeitige Bestimmung des § 69 Abs. 1 lit. h BO alt, wonach mit einem Bau keine Vergrößerung der Nachteile oder Belästigungen der Nachbarn gegenüber dem bisherigen Zustand verbunden sein dürfe, in dieser Form in § 69 Abs. 1 BO neu nicht mehr enthalten sei, habe dieses auch in § 134a Abs. 1 BO enthaltene Schutzprinzip weiterhin Gültigkeit.

Mit Schreiben vom 18. November 2011 teilte das Magistratische Bezirksamt für den 22. Bezirk der Bauoberbehörde per E-Mail mit, dass für das an die verfahrensgegenständliche Liegenschaft angrenzende Grundstück des Beschwerdeführers keine Betriebsanlagengenehmigung für eine Gärtnerei aufliege.

In seinem Schreiben vom 13. Jänner 2012 führte der bautechnische Amtssachverständige der MA 37/22 zu den von der Bauwerberin am 23. November 2011 vorgelegten ergänzenden Planunterlagen aus, dass in den zugehörigen Fassadenabwicklungen keine Überschreitung der jeweils zulässigen Gebäudehöhen von 21 m bzw. 16 m nachgewiesen worden sei.

Mit Schreiben vom 17. Jänner 2012 wurden dem Beschwerdeführer die von der Bauwerberin vorgelegten ergänzten Planunterlagen sowie die dazu ergangene Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen vom 13. Jänner 2012 und das Schreiben des Bezirksamtes für den 22. Bezirk vom 18. November 2011 zur Kenntnis gebracht und die Möglichkeit zur Stellungnahme binnen zwei Wochen eingeräumt.

Mit Schreiben vom 1. Februar 2012 ersuchte der Beschwerdeführer per E-Mail vom selben Tag um Fristerstreckung bis 16. Februar 2012 wegen urlaubsbedingter Abwesenheit seines Ziviltechnikers. Mit E-Mail vom 16. Februar 2012 ersuchte der Beschwerdeführer um eine weitere Firsterstreckung bis 29. Februar 2012 wegen einer Grippeerkrankung des Ziviltechnikers. Am 29. Februar 2012 langte bei der belangten Behörde per E-Mail eine Stellungnahme des Beschwerdeführers samt graphischen Darstellungen der Verschattung und Profildarstellung der Gebäudehöhen durch einen Ziviltechniker ein.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid bestätigt.

Begründend führte die belangte Behörde im Wesentlichen aus, dass das beantragte Bauvorhaben insofern von den Vorschriften des Bebauungsplanes abweiche, als der obere Dachabschluss des Bauvorhabens die festgesetzte Firsthöhe von 4,50 m über der zulässigen Gebäudehöhe in Teilbereichen um bis zu 1,25 m überschreite und die hintere und linke Baufluchtlinie punktuell um bis zu 3,20 m überragt werde. Die verfahrensgegenständliche Überschreitung der zulässigen Firsthöhe widerspreche im Hinblick darauf, dass sie nur Teilbereiche des Baukörpers betreffe und ansonsten zu einem weit größeren Teil der zulässige oberste Dachabschluss teilweise erheblich nicht ausgenützt sei, nicht der Zielrichtung der Stadtplanung. Gleichfalls stelle sich auch die Überschreitung der hinteren Baufluchtlinie um maximal punktuell ca. 3,10 m nicht als eine die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterlaufende Abweichung dar, weil der Baukörper auf Grund seiner besonderen Gliederung die Baufluchtlinie lediglich an einigen Stellen überschreite und ansonsten die Fassade zum Teil erheblich hinter die Fluchtlinien zurückrücke. Dies könne auch der Stellungnahme der MA 21B vom 31. Mai 2010 entnommen werden, die festhalte, dass die Überschreitungen der Baufluchtlinien mit der stark strukturierten Baukörpergliederung verbunden seien, die als besondere Qualität des Bauvorhabens gewürdigt worden sei. Mit den punktuellen Überschreitungen seien keine nachteiligen Wirkungen auf die angestrebten Bebauungsziele und die Nachbarliegenschaften im Hinblick auf die Belichtungsverhältnisse verbunden. Soweit durch das Projekt auch die linke seitliche Baufluchtlinie überschritten werde, sei auszuführen, dass die Festlegung nicht dem Schutz der Rechte des Beschwerdeführers diene, sodass dem Beschwerdeführer auf die Einhaltung dieser abgewandten Baufluchtlinie kein Nachbarrecht zukomme.

Unter Verweis auf den Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 22. Bezirk vom 7. Juli 2011 hielt die belangte Behörde fest, dass mit der Überschreitung der zulässigen Firsthöhe und der hinteren Baufluchtlinie schon auf Grund der örtlichen Gegebenheiten die Bebaubarkeit der Nachbargrundstücke des Beschwerdeführers, insbesondere im Hinblick darauf, dass die Lichteinfallsrichtung seitlich um 30 Grad verschwenkt werden dürfe (Verweis auf OIB-Richtlinie 3, Punkt 9.1.2.), nicht vermindert werde. Darauf, dass sich die derzeit bestehenden Belichtungsverhältnisse (Beschattung) nicht änderten, habe der Nachbar keinen Rechtsanspruch und es komme darauf bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Abweichungen von Bebauungsvorschriften nicht an. Weiters wiederholte die belangte Behörde die Begründung des Bauausschusses im Bescheid vom 7. Juli 2011 hinsichtlich der Emissionen, der beabsichtigten Flächennutzung sowie Aufschließung und der zweckmäßigeren Flächennutzung (Verweis auf die Stellungnahme der MA 21B vom 31. Mai 2010) sowie des Stadtbildes (Verweis auf die Stellungnahme der MA 19 vom 23. Dezember 2009). Es lägen daher sämtliche im § 69 BO vorgesehenen Voraussetzungen vor, zumal auch die dargelegten Gründe für die Abweichungen bei weitem überwögen.

Hinsichtlich des Vorwurfs der Beschattung kenne die BO keinen Rechtsanspruch des Nachbarn auf eine bestimmte

Besonnung oder einen bestimmten Lichteinfall; ein Rechtsanspruch bestehe nur darauf, dass Abstands- und Höhenbestimmungen eingehalten würden, nicht aber auf die Einhaltung bestehender Belichtungsverhältnisse. Wie der Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen vom 13. Jänner 2012 sowie den Bauplänen und den im Berufungsverfahren vorgelegten Planunterlagen zu entnehmen sei, überschreite das Bauvorhaben an der dem Beschwerdeführer zugekehrten Front an keiner Stelle die jeweils nach den Bebauungsbestimmungen zulässige Gebäudehöhe. Vielmehr sei festzustellen, dass die zulässige Gebäudehöhe an der dem Beschwerdeführer zugekehrten Nordfassade über weite Bereiche und teilweise im erheblichen Ausmaß unterschritten werde. Auch könne den Bauplänen und ergänzenden Planunterlagen entnommen werden, dass der zulässige Dachumriss gemäß § 81 Abs. 4 BO, abgesehen von Stiegenhäusern und Dachgauben im zulässigen Ausmaß gemäß § 81 Abs. 6 BO, eingehalten werde. Gleiches gelte für die dem Beschwerdeführer zugekehrte rechte Baufluchtlinie, da der geplante Baukörper diese, abgesehen von Erkern im zulässigen Ausmaß gemäß § 84 Abs. 2 lit. a BO, nicht überschreite, sondern die Fassaden teilweise erheblich hinter diese Baufluchtlinie zurückrückten. Gemessen an diesem nach dem Bebauungsplan höchstzulässigen auf die Baufluchtlinie bezogenen Bauvolumen (Gebäudeumriss) könne mit dem geplanten Bauvorhaben keine Beeinträchtigung der Bebaubarkeit der Nachbarliegenschaft im Hinblick auf den Lichteinfall verbunden sein, weil nach den Einreichplänen (Querschnitte) der projektierte Bau innerhalb dieses gemäß § 81 Abs. 7 BO zu bildenden höchstzulässigen Bauvolumens (Gebäudeumrisses) verbleibe.

Zum Berufungsargument des Beschwerdeführers betreffend die heranrückende Wohnbebauung führte die belangte Behörde aus, es liege weder eine Betriebsanlagengenehmigung für die Gärtnerei des Beschwerdeführers vor, noch habe der Beschwerdeführer auf einen Bescheid gemäß § 134a Abs. 3 BO verweisen können, der ihn zu einer Emission im Sinne des § 134a Abs. 1 lit. f BO berechtige.

Der angefochtene Bescheid wurde dem Beschwerdeführer sowie den übrigen Parteien des Verfahrens laut den im Verwaltungsakt einliegenden Zustellnachweisen am 2. März 2012 zugestellt.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, zu der die belangte Behörde die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und eine Gegenschrift mit dem Antrag erstattet hat, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die Beschwerde erwogen:

1. Die hier maßgeblichen Bestimmungen der Bauordnung für Wien in der Fassung LGBl. Nr. 25/2009 (BO) lauten (auszugsweise):

"Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes

§ 69. (1) Für einzelne Bauvorhaben hat die Behörde über die Zulässigkeit von Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes zu entscheiden. Diese Abweichungen dürfen die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nicht unterlaufen. Darüber hinaus darf

1. die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden,

2. an Emissionen nicht mehr zu erwarten sein, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht,

3. das vom Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst werden und

4. die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden.

(2) Abweichungen, die die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllen, sind weiters nur zulässig, wenn sie nachvollziehbar

1.

eine zweckmäßigere Flächennutzung bewirken,

2.

eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung von Bauwerken, insbesondere des konsensgemäßen Baubestandes, bewirken,

3. der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes

dienen oder

4. der Erhaltung schützenswerten Baumbestandes dienen.

(3) Für Bauvorhaben in Schutzzonen dürfen Abweichungen nach Abs. 1 nur bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt und die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird.

(4) 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 der besseren barrierefreien Benützbarkeit des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Baues dienlich ist.

(5) Die Bestimmungen über Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes finden auch in Gebieten Anwendung, über die gemäß § 8 Abs. 2 eine zeitlich begrenzte Bausperre verhängt ist.

...

§ 81. ...

(6) Der nach den Abs. 1 bis 5 zulässige Gebäudeumriss darf durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes überschritten werden; mit raumbildenden Dachaufbauten darf der Gebäudeumriss nur durch einzelne Dachgauben sowie im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugsschächte und Treppenhäuser überschritten werden. Die einzelnen Dachgauben müssen in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen. Die Dachgauben dürfen insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen. Auf Antrag ist durch die Behörde (§ 133) eine Überschreitung dieses Ausmaßes bis höchstens zur Hälfte der betreffenden Gebäudefront zuzulassen, wenn dies eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung des Bauwerks bewirkt oder der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dient.

...

Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte

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

f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

(3) Emissionen gemäß Abs. 1 lit. f sind nur solche, die auf der Grundlage eines behördlichen Bescheides zulässig sind. Durch solche Emissionen darf auf der zu bebauenden Liegenschaft keine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit der Benützer oder Bewohner entstehen. Diesen Emissionen kann durch entsprechende Baumaßnahmen auf der zu bebauenden Liegenschaft oder mit Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer) auf der Nachbarliegenschaft

entgegengetreten werden."

2. Die belangte Behörde hat unter Verweis auf die gutachterliche Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen vom 13. Jänner 2012 festgestellt, dass die höchstzulässige Gebäudehöhe an der dem Beschwerdeführer zugekehrten Nordfassade nicht überschritten, sondern vielmehr "teilweise im erheblichen Ausmaß" unterschritten wird.

2.1. Sofern der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang zunächst die Verletzung des Parteiengehörs vorbringt, weil bereits in der Sitzung vom 15. Februar 2012 über die Berufung des Beschwerdeführers - ohne über das Fristgesuch vom 1. Februar 2012 abzusprechen - entschieden worden sei und die mit der Stellungnahme vom 29. Februar 2012 vorgelegten Darstellungen unberücksichtigt geblieben seien, obwohl zu diesem Zeitpunkt die beantragte Fristverlängerung noch gar nicht abgelaufen gewesen sei, ist für seinen Beschwerdestandpunkt nichts zu gewinnen.

2.2. Zwar stellt die Nichtberücksichtigung einer nicht innerhalb der von der belangten Behörde festgelegten Frist, jedoch vor Erlassung des angefochtenen Bescheides erfolgten Vorlage einer Stellungnahme - samt beigeschlossener Darstellungen eines Ziviltechnikers - einen Verfahrensmangel dar (vgl. das hg. Erkenntnis vom 3. November 2011, Zl. 2010/18/0212, mwN), dem Beschwerdeführer gelingt es aber aus folgenden Gründen nicht, die Relevanz dieses Mangels darzulegen.

2.3. Die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von bis zu 6,96 m gründe sich, laut Beschwerdeführer, nach der am 29. Februar 2012 vorgelegten Darstellung des Ziviltechnikers nämlich auf "die die zulässige Gebäudehöhe überragenden Baukörper", die "nicht nur als Stiegenhäuser oder Aufzugsmaschinenräume, sondern mehrfach genutzt" würden.

2.3.1. Dabei übersieht der Beschwerdeführer aber, dass, wie auch die belangte Behörde richtig erkannt hat, gemäß § 81 Abs. 6 BO der Gebäudeumriss im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugsschächte und Treppenhäuser (vormals Stiegenhäuser und Aufzugstriebwerksräume) überschritten werden darf, weshalb diese über der Gebäudehöhe liegenden Bauteile außer Betracht bleiben (vgl. Moritz, Bauordnung für Wien4, 2009, S. 240). Dass die betreffenden Stiegenhäuser und Aufzugsmaschinenräume - wie in der Beschwerde gerügt - "mehrfach genutzt" würden, vermag die Richtigkeit dieser Auffassung nicht in Frage zu stellen, da der Beschwerdeführer nicht darlegt, welcher anderen Nutzung die in Rede stehenden Bauteile unterliegen sollten und den diesbezüglichen Ausführungen der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid auch sonst nicht entgegentritt.

2.3.2. Vor dem Hintergrund ihrer in der Beschwerde sowie in der Stellungnahme vom 29. Februar 2012 dargelegten Grundlagen erweisen sich die Darstellungen und Berechnungen des Ziviltechnikers hinsichtlich der Gebäudehöhe somit als unzutreffend und können sohin die Richtigkeit der Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen vom 13. Jänner 2012 nicht in Zweifel ziehen. Insofern der Beschwerdeführer an anderer Stelle der Beschwerdeausführungen annimmt, die festgesetzte Firsthöhe werde punktuell bis 6,96 m überschritten, ist dies auf Grund des zu § 81 Abs. 6 BO Gesagten mit den vorliegenden Plandarstellungen ebenfalls nicht in Einklang zu bringen.

3. Der Beschwerdeführer ist unstrittig Nachbar im Sinne des § 134 BO. Sofern eine Abweichung von Bebauungsvorschriften gemäß § 69 BO bewilligt wurde, kann der Nachbar in dieser Hinsicht in einem ihm allenfalls zustehenden subjektiven Recht aber nicht mehr verletzt sein. Es liegt allerdings dann eine Verletzung der Nachbarrechte vor, wenn die Ausnahme gemäß § 69 BO gewährt wird, ohne dass die gesetzlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind. Voraussetzung dafür ist, dass der Nachbar im Bauverfahren jenes subjektiv-öffentliche Nachbarrecht, in das durch die Abweichung gemäß § 69 BO eingegriffen wird, rechtzeitig und wirksam im erstinstanzlichen Verfahren geltend gemacht hat (vgl. für viele das hg. Erkenntnis vom 23. Juli 2013, Zl. 2010/05/0066, mwN).

In § 134a BO sind die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte taxativ aufgezählt. Der Einleitungssatz des § 134a Abs. 1 BO "sofern sie ihrem (gemeint: der Nachbarn) Schutze dienen" schränkt die Durchsetzbarkeit der taxativ aufgezählten subjektivöffentlichen Nachbarrechte insofern ein, als trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter § 134a BO subsumierbare baurechtliche Vorschrift die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht zu erkennen ist, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens in das vom Nachbarn geltend gemachte subjektiv-öffentliche Recht nicht eingegriffen wird (s. das zitierte hg. Erkenntnis vom 23. Juli 2013).

3.1. In der mündlichen Verhandlung vom 9. November 2010 hat der Beschwerdeführer als Eigentümer des unmittelbar im Norden an die verfahrensgegenständliche Liegenschaft angrenzenden Grundstücks unter Verweis auf die Eingabe vom selben Tag Einwendungen gegen die Bewilligung des gegenständlichen Bauvorhabens hinsichtlich der Baufluchtlinie sowie der Gebäudehöhe erhoben und somit als Nachbar im Bauverfahren jene subjektivöffentlichen Nachbarrechte rechtzeitig und wirksam im erstinstanzlichen Verfahren geltend gemacht, auf die sich die Gewährung der Abweichung gemäß § 69 BO bezieht.

Was die Überschreitung der "linken" Baufluchtlinie betrifft, liegt diese laut Plandarstellungen auf der der Grundgrenze des Beschwerdeführers abgewandten Seite des gegenständlichen Bauvorhabens, weshalb dem Beschwerdeführer, wie auch schon im angefochtenen Bescheid ausgeführt, hier nach § 134a Abs. 1 lit. d BO kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht zukommt (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 12. Oktober 2007, Zl. 2006/05/0147).

3.2. Strittig ist im Beschwerdefall, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung nach § 69 BO vorliegen.

3.3. Die belangte Behörde hat, gestützt auf die fachlichen Stellungnahmen der Magistratsabteilungen 19 und 21B, denen der Beschwerdeführer zu keinem Zeitpunkt entgegengetreten ist, nachvollziehbar dargelegt, dass die Überschreitung der hinteren Baufluchtlinie und der Dachhöhe die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht unterläuft. Dabei hat sie zutreffend hervorgehoben, dass sowohl die zulässige Firsthöhe als auch die Baufluchtlinie lediglich an einigen Stellen überschritten wird, der zulässige Dachabschluss und die mögliche Situierung der Fassade ansonsten teilweise erheblich nicht ausgenützt werden bzw. hinter die Fluchtlinien zurückrücken.

Des Weiteren genügt es nach dem Gesetzeswortlaut (arg.: "oder") für eine Ausnahmebewilligung, wenn einer der Punkte des § 69 Abs. 2 BO erfüllt ist (s. das hg. Erkenntnis vom 23. Juli 2013, Zl. 2012/05/0192). Ausgehend davon hat die belangte Behörde, ohne diesbezüglichen Widerspruch des Beschwerdeführers, auf Grundlage der genannten fachlichen Stellungnahmen angenommen, dass durch die in Rede stehenden Abweichungen nicht nur eine zweckmäßigere Flächennutzung eintritt, sondern diese auch der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dienen.

Im Übrigen ist auch nicht ersichtlich, welcher der Punkte des § 69 Abs. 1 BO gegen die Überschreitung des höchst zulässigen Dachfirstes und die Überschreitung der hinteren Baufluchtlinie spräche. Dass der gesetzliche Lichteinfall im Sinne einer Beeinträchtigung der Bebaubarkeit der Nachbargrundfläche gemäß § 69 Abs. 1 Z 1 BO infolge der Überschreitungen nicht gewahrt bleibe (vgl. das bei Moritz, aaO, S. 191 angeführte, zur Rechtslage vor der Techniknovelle 2007, LGBl. Nr. 2008/24, ergangene Erkenntnis vom 21. März 2007, Zl. 2006/05/0035, das, obwohl § 78 BO durch die Novelle entfallen ist, weiterhin heranziehbar ist, weil die Detailvorschriften über den erforderlichen Lichteinfall nunmehr in der durch § 1 der Wiener Bautechnik-Verordnung, LGBl. Nr. 31/2008, anerkannten OiB-Richtlinie 3, Punkt 9, enthalten sind), wird vom Beschwerdeführer mit seinem Vorbringen zur Beschattung durch die Errichtung des Wohnbaus nicht substantiiert dargelegt. Auch wurde weder in der Stellungnahme vom 29. Februar 2012 noch in der damit vorgelegten "Schattenermittlung" des Ziviltechnikers konkret dargetan, dass die Voraussetzungen der OiB-Richtlinie 3, Punkt 9, entgegen den Feststellungen im angefochtenen Bescheid nicht erfüllt seien.

3.4. Der Beschwerdeführer macht weiters geltend, dass sein landwirtschaftlicher Betrieb in Form einer Gärtnerei einer der Ausnahmetatbestände der §§ 2 bis 4 Gewerbeordnung bilde, weshalb für einen solchen Betrieb keine Betriebsanlagengenehmigung erforderlich sei. Als Inhaber einer benachbarten gewerblichen Betriebsanlage könne er Einwendungen gegen die heranrückende Wohnbebauung geltend machen, zumal sowohl die hintere und linke Baufluchtlinie punktuell bis zu 3,20 m und die festgesetzte Dachhöhe punktuell bis zu 6,96 m überschritten würden und nicht auszuschließen sei, dass gegebenenfalls mit Auflagen der Gewerbehörde zum Schutz der Nachbarschaft gerechnet werden müsse. Durch die Errichtung des Wohnbaus in eine Höhe bis zu 27,2 m werde ein Großteil seiner Anbauflächen derart beschattet, dass ein gedeihlicher Anbau von berufsgärtnerischen Produkten in diesem Bereich seiner Liegenschaft nicht mehr möglich sei. Zudem sei auf Grund der zwingenden Bestimmungen des § 81 BO eine Ausnahmegenehmigung gar nicht zulässig.

3.5. Auch mit dem Vorbringen zur heranrückenden Wohnbebauung ist für den Beschwerdestandpunkt nichts gewonnen, weil der Beschwerdeführer nicht einmal näher anführt, mit welchen Emissionen im Sinne des § 134a Abs. 1 lit. f BO von seinem Grundstück zu rechnen wäre.

4. Auf den vorliegenden, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängigen Beschwerdefall sind nach § 79 Abs. 11 letzter Satz VwGG idF BGBl. Nr. 122/2013 die bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Bestimmungen weiter anzuwenden. Die sich als unbegründet erweisende Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG in seiner im Beschwerdefall noch maßgeblichen Fassung vor der Novelle BGBl. I Nr. 33/2013 abzuweisen.

5. Der Beschwerdeführer hat die Durchführung einer mündlichen Verhandlung beantragt.

Es kann dahingestellt bleiben, ob der im Beschwerdefall in Rede stehende Anspruch als "civil right" im Sinne der EMRK zu beurteilen ist, weil im vorliegenden Fall die Durchführung einer mündlichen Verhandlung aus folgenden Gründen jedenfalls nicht erforderlich ist: Gemäß § 39 Abs. 2 Z 6 VwGG kann der Verwaltungsgerichtshof ungeachtet eines Parteienantrages von einer Verhandlung absehen, wenn die Schriftsätze der Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens und die dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Akten des Verwaltungsverfahrens erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt, und wenn Art. 6 Abs. 1 EMRK dem nicht entgegensteht.

Der EGMR hat in seinen Entscheidungen vom 10. Mai 2007, Nr. 7401/04 (Hofbauer/Österreich Nr. 2), und vom 3. Mai 2007, Nr. 17.912/05 (Bösch/Österreich), unter Hinweis auf seine frühere Rechtsprechung dargelegt, dass der Beschwerdeführer grundsätzlich ein Recht auf eine mündliche Verhandlung vor einem Tribunal hat, außer es lägen außergewöhnliche Umstände vor, die eine Ausnahme davon rechtfertigen. Der EGMR hat das Vorliegen solcher außergewöhnlichen Umstände angenommen, wenn das Verfahren ausschließlich rechtliche oder "hoch-technische" Fragen ("exclusively legal or highly technical questions") betrifft. Der Gerichtshof verwies im Zusammenhang mit Verfahren betreffend ziemlich technische Angelegenheiten ("rather technical nature of disputes") auch auf das Bedürfnis der nationalen Behörden nach zweckmäßiger und wirtschaftlicher Vorgangsweise, das angesichts der sonstigen Umstände des Falles zum Absehen von einer mündlichen Verhandlung berechtige.

In seinem Urteil vom 18. Juli 2013, Nr. 56.422/09 (Schädler-Eberle/Liechtenstein) hat der EGMR in Weiterführung seiner bisherigen Judikatur dargelegt, dass es Verfahren gebe, in denen eine Verhandlung nicht geboten sei, etwa wenn keine Fragen der Beweiswürdigung aufträten oder die Tatsachenfeststellungen nicht bestritten seien, sodass eine Verhandlung nicht notwendig sei und das Gericht auf Grund des schriftlichen Vorbringens und der schriftlichen Unterlagen entscheiden könne.

Der entscheidungsrelevante Sachverhalt ist hier geklärt. In der vorliegenden Beschwerde wurden ausschließlich Rechtsfragen aufgeworfen, zu deren Lösung im Sinne der Judikatur des EGMR eine mündliche Verhandlung nicht geboten ist. Art. 6 EMRK steht somit dem Absehen von einer mündlichen Verhandlung nicht entgegen. Die Entscheidung konnte daher im Sinn des § 39 Abs. 2 Z 6 VwGG in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

6. Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet auf §§ 47 ff VwGG iVm § 79 Abs. 11 VwGG und § 3 der VwGH-AufwErsV, BGBl. II Nr. 518/2013 idF BGBl. II Nr. 8/2014 iVm der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2008, BGBl. II Nr. 455.

Wien, am 30. Jänner 2014

Schlagworte

Sachverhalt Sachverhaltsfeststellung VerfahrensmangelAuslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Bindung an den Wortlaut des Gesetzes VwRallg3/2/1Parteiengehör Allgemein

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2014:2012050081.X00

Im RIS seit

05.03.2014

Zuletzt aktualisiert am

04.04.2014

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

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