jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1998/11/24 97/05/0205

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.11.1998

Index

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

Norm

BauO Wr §69 Abs1;
BauO Wr §69 Abs2;
BauO Wr §76 Abs10;
BauRallg;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 97/05/0206

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Bernegger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Oberkommissärin Dr. Gritsch, über die Beschwerde 1. der Andrea Jelinek, 2. des Herbert Jelinek, 3. des Herbert Swestka, 4. der Dietlinde Swestka, 5. des Peter Horejsi, 6. der Hannelore Horejsi,

7.

des Dipl.-Ing. Robert Klimitschek, 8. des Rudolf Gumbsch und

9.

der Christine Blumenstein, alle in Wien, alle vertreten durch Dr. Wolfgang Heufler, Rechtsanwalt in Wien I., Zedlitzgasse 3/4/23, gegen die Bescheide der Bauoberbehörde für Wien vom 3. Juni 1997, Zlen. MD-VfR - B XIII - 27/96 (protokolliert zu Zl. 97/05/0205), und MD-VfR - B XIII - 28/96 (protokolliert zu Zl. 97/05/0206), betreffend Ausnahmen gemäß § 69 Bauordnung für Wien und Baubewilligungen gemäß § 70 Bauordnung für Wien (mitbeteiligte Partei: Margret Dieberger in Wien V, Leopold-Rister-Gasse 5) zu Recht erkannt:

Spruch

1. Die Beschwerde des Drittbeschwerdeführers, der Viertbeschwerdeführerin und der Siebent- bis Neuntbeschwerdeführer gegen den erstangefochtenen Bescheid wird zurückgewiesen.

2. Aufgrund der Beschwerde der übrigen Beschwerdeführer wird der erstangefochtene Bescheid wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

3. Der zweitangefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

4. Die Bundeshauptstadt Wien hat zum Beschwerdeverfahren Zl. 97/05/0205 der Erstbeschwerdeführerin, dem Zweitbeschwerdeführer, dem Fünftbeschwerdeführer und der Sechstbeschwerdeführerin insgesamt Aufwendungen in der Höhe von S 13.100,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

5. Der Drittbeschwerdeführer, die Viertbeschwerdeführerin und die Siebent- bis Neuntbeschwerdeführer haben der Bundeshauptstadt Wien zum Beschwerdeverfahren Zl. 97/05/0205 Aufwendungen in der Höhe von S 2.282,50 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Der Antrag der Mitbeteiligten auf Kostenersatz wird abgewiesen.

6. Die Bundeshauptstadt Wien hat den Beschwerdeführern zum Beschwerdeverfahren Zl. 97/05/0206 insgesamt Aufwendungen in der Höhe von S 13.100,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren der Beschwerdeführer wird abgewiesen.

Begründung

I.

Mit dem am 7. Dezember 1995 beim Magistrat der Bundeshauptstadt Wien eingelangten Ansuchen der Mitbeteiligten wurde die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines vollunterkellerten, ebenerdigen Kleinhauses mit ausgebautem Dachgeschoß, das eine Wohnung umfaßt, auf dem an der Possannergasse in Wien XIII gelegenen Grundstück Nr. 987/30, EZ 2291, KG Ober-Sankt-Veit, beantragt (dieses Bauvorhaben ist Gegenstand des zweitangefochtenen Bescheides, Possannergasse 32).

Mit Ansuchen der Mitbeteiligten (eingelangt beim Magistrat der Bundeshauptstadt Wien am 4. April 1996) wurde die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Büro auf dem dem erstgenannten Grundstück unmittelbar benachbarten, gleichfalls an der Possannergasse gelegenen Grundstück Nr. 987/33, KG Ober-Sankt-Veit, (dieses Bauvorhaben ist Gegenstand des erstangefochtenen Bescheides, Possannergasse 32A) und für beide Bauvorhaben die Erteilung von Ausnahmebewilligungen gemäß § 5 Abs. 4 lit. a, f, h, i und m Bauordnung für Wien (u.a. wegen ca. 2,0 m Höhenüberschreitung am First, wegen Abweichung von der zulässigen Beschränkung der Gesamtbebauung und wegen Überschreitung der Gebäudehöhe mit dem Dachaufbau des Bauvorhabens auf dem Grundstück Nr. 987/30) beantragt.

Zu beiden Bauvorhaben wurde aus architektonischer Sicht von der Magistratsabteilung 19 ein Gutachten vom 11. April 1996 erstellt, in dem insbesondere folgendes ausgeführt wird:

"Aufgrund der nur geringfügigen Änderung der Gestaltung des Äußeren im Zuge der Grundstücksteilung in zwei getrennte Liegenschaften und getrennte Haus- bzw. Wohneinheiten bleiben die bereits abgegebenen Stellungnahmen aufrecht. Die Liegenschaft, situiert im Übergangsbereich zwischen den Widmungskategorien Eklw (Gebäudehöhe 3,5 - 5,5 m) der Bkl. W I 5,5 m und Bkl. W I 6,5 m, ist mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 5,5 m und einer Firsthöhe von 1,5 m über der tatsächlich erreichten Gebäudehöhe beschränkt.

Diese im Bebauungsplan, zur Definition der erreichbaren Volumina im beabsichtigten örtlichen Stadtbild, festgelegten Abmessungen sind einzuhalten um eine einheitliche Maßstäblichkeit der Siedlung zu erzielen bzw. nicht zu sprengen.

Aus gestalterischer Sicht besteht jedoch die Ansicht, daß unter Einhaltung des durch die Bebauungsbestimmungen festgesetzten bzw. möglichen Bauvolumens (bebaubare Fläche zulässige Gebäudehöhe + möglicher Dachkörper) die Baumasse aus architektonischen Motiven so geschichtet werden könnte, daß es rechnerisch zu partieller Überhöhung d.h. Überschreitung der zul. Gebäudehöhe und eingeschränkten Firsthöhe kommen könnte.

Die gestalterischen Qualitäten sind mit Einreichplan, die Einhaltung des möglichen Volumens ist mit einer Berechnung (Beilage 2) nachgewiesen.

Aus der Berechnung geht hervor, daß die Überschreitungen im Bereich Garage und des turmzimmerartigen Dachraumes durch ein Nichtausnützen des möglichen Bauvolumens des gartenseitig, höhergelegenen Bauteiles kompensiert wird.

Eine Verbauung exakt der möglichen Kontur (siehe Beilage 2, strichlierte Linie - 1,5 m über zul. Gebäudehöhe) folgend, ergäbe einen plump in Erscheinung tretenden Baukörper, dem eine differenziert und sensibel strukturierte Architektur in der vorliegenden Form vorzuziehen ist.

Insoferne kann der geringfügigen Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe (lt. Einreichplan) seitens der MA 19 gemäß § 69 (1) lit. m zugestimmt werden, da das Interesse an der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht entgegensteht.

..."

Mit Bescheiden des Magistrates der Bundeshauptstadt Wien vom 12. August 1996 (zugestellt an die Mitbeteiligte - wie sich dies aus der Berufung ergibt - am 21. August 1996) wurde unter Zugrundelegung u. a. der Bescheide des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den

13. Bezirk, mit denen die Zustimmung zu den verschiedenen beantragten Abweichungen nur im Hinblick auf die Überschreitung der Baufluchtlinie hinsichtlich der jeweils vorgesehenen Freitreppe erteilt wurde, die Baubewilligung für die beiden beantragten Einfamilienhäuser auf den Grundstücken Nr. 987/30 und 987/33, KG Ober-Sankt-Veit, versagt (Spruchpunkt I.).

Aufgrund der dagegen von der Mitbeteiligten erhobenen Berufung wurde der erstinstanzliche Bescheid betreffend das Bauvorhaben auf dem Grundstück Nr. 987/33 mit dem erstangefochtenen Bescheid dahingehend abgeändert, daß in Spruchpunkt I. folgende Bewilligung zur Abweichung von Bebauungsvorschriften erteilt wurde:

"1.

Die nach dem Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan zulässige Gebäudehöhe von maximal 5,5 m darf an der rechten Grundgrenze an der hinteren Gebäudefront im Bereich der gekuppelten Bauweise um 0,95 m und an der vorderen Gebäudefront im Bereich des Vorbaues und des Aufzugsschachtes um 0,85 m überschritten werden.

2.

Die nach dem Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan zulässige bebaute Fläche darf statt 25 % des Bauplatzes 32,1 % des Bauplatzes betragen.

3.

Der an der rechten Grundgrenze liegende Vorbau samt Aufzugsschacht darf auf einer Länge von 5,0 m und einer Breite von 1,50 m vor die im Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan festgesetzte vordere Baufluchtlinie ragen."

In Spruchpunkt II. des erstangefochtenen Bescheides wurde der erstinstanzliche Bescheid betreffend die Versagung der Baubewilligung dahingehend abgeändert, daß dem Bauvorhaben gemäß dem mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plan auf der Liegenschaft Wien XIII., Possannergasse 32, die Baubewilligung erteilt wurde. Die Einwendungen der Beschwerdeführer - die Eigentümer benachbarter Grundstücke sind (es wird dazu auf die Ausführungen unter Pkt. II.1 verwiesen) - betreffend die Überschreitung der Bauhöhe, der bebaubaren Fläche und der Baufluchtlinie wurden als unbegründet abgewiesen. Die Einwendungen wegen Ortsbildverschandelung und ästhetischer Beeinträchtigung sowie gegen die Errichtung von Stützmauern und Einfriedungsmauern zur Liegenschaft der Erstbeschwerdeführerin und des Zweitbeschwerdeführers wurden als unzulässig zurückgewiesen.

Der erstangefochtene Bescheid wurde nach Anführung des § 69 Abs. 1 und 2 und des § 81 Abs. 2 Bauordnung für Wien im wesentlichen damit begründet, daß gemäß dem Bescheid betreffend die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vom 1. August 1994 für das vorliegende Grundstück die Widmung Wohngebiet, Bauklasse I, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5,5 m und die offene oder gekuppelte Bauweise vorgesehen sei. Zur Possannergasse sei ein Vorgarten mit einer Tiefe von 3 m ausgewiesen. Außerdem dürften maximal 25 % des Bauplatzes bebaut werden. Die Mitbeteiligte habe im Zuge des erstinstanzlichen Verfahrens Berechnungen der Gebäudehöhe (Fassadenabwicklung) gemäß § 81 Abs. 2 Bauordnung für Wien, ausgehend einerseits vom vorhandenen gewachsenen Gelände und andererseits vom herzustellenden Gelände, vorgelegt. Aus diesen Berechnungen, die vom

bautechnischen Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 37/13 überprüft und durch die Fassadenfläche des Vorbaues mit dem integrierten Aufzugsschacht ergänzt worden seien, gehe hervor, daß die höchstzulässige Gebäudehöhe von 5,50 m bei der Berechnung, ausgehend u. a. vom herzustellenden Gelände, um 0,48 m überschritten werde. Gemäß der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. das Erkenntnis vom 17. Jänner 1977, Slg. Nr. 9220/A) sei vom anschließenden Gelände auszugehen, also von jenem Gelände, wie es nach dem Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Bauführung vorhanden sein werde. Eine derartige Abweichung vom Bebauungsplan (nämlich 0,48 m) sei nur geringfügig, da die Gebäudehöhe wesentlich unter dem durch die Bauklasse I vorgegebenen Rahmen von 9 m bleibe, der durch den Bebauungsplan enger gezogen worden sei. Die gemäß § 81 Abs. 2 Bauordnung für Wien ermittelte Gebäudehöhe stelle jedoch nur eine Rechengröße dar, die durch die Gegenüberstellung von zwei Flächeninhalten ermittelt werde. Der Nachbar besitze nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes nur einen Rechtsanspruch darauf, daß die ihm zugekehrte Front des geplanten Gebäudes die höchstzulässige Gebäudehöhe nicht überschreite. Wie sich aus dem Einreichplan ergebe, werde die höchstzulässige Gebäudehöhe von 5,50 m an der rechten Grundgrenze an der hinteren Gebäudefront im Bereich der gekuppelten Bauweise um 0,95 m und an der vorderen Gebäudefront im Bereich des Vorbaues und des Aufzugsschachtes um 0,85 m überschritten. Durch die Überschreitung der Gebäudehöhe um 0,95 m an der rechten Grundgrenze werde nur die Mitbeteiligte selbst, die auch Eigentümerin der rechten Nachbarliegenschaft EZ 2291, KG Ober-Sankt-Veit sei, betroffen. Auch für den Fall eines Eigentümerwechsels sei eine Verminderung der Bebaubarkeit der Liegenschaft EZ 2291 durch die Überschreitung der Gebäudehöhe nicht denkbar, da gemäß § 76 Abs. 7 Bauordnung für Wien in Gebieten der offenen oder gekuppelten Bauweise an die Nachbargrenze angebaut werden müsse, wenn der Nachbar an diese Bauplatzgrenze bereits angebaut habe oder wenn auf dem Nachbarbauplatz nach dem Bebauungsplan bis an diese Grundgrenze gebaut werden dürfe. Hievon sei zwar über Antrag des Bauwerbers abzusehen, wenn das örtliche Stadtbild nicht gestört werde, jedoch sei aufgrund der Grundstückskonfiguration der Liegenschaft EZ 2291 nicht zu erwarten, daß auf dieser Liegenschaft in der offenen Bauweise gebaut werde. Darüber hinaus gelte die Zustimmung der Mitbeteiligten zur Kuppelung nach § 76 Abs. 4 Bauordnung für Wien nicht als solche für den Einzelfall, sodaß diese auch für künftige Bauvorhaben Geltung habe.

Bei der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe an der vorderen Gebäudefront im Bereich des Vorbaues und des Aufzugsschachtes von 0,85 m handle es sich um eine Front, welche den Liegenschaften EZ 3283 und 2896, KG Ober-Sankt-Veit, zugewandt sei, deren Eigentümer einerseits der Fünft- und die Sechstbeschwerdeführerin bzw. C. F. seien. Diese hätten als Nachbarn einen Rechtsanspruch darauf, daß die Gebäudehöhe an dieser ihnen zugekehrten Front nicht überschritten werde. Stehe jedoch ein Bauvorhaben angesichts einer gemäß § 69 Abs. 1 lit. m Bauordnung für Wien erteilten Bewilligung einer Abweichung von den Bestimmungen über die Gebäudehöhe mit den Bestimmungen der Bauordnung für Wien über die Gebäudehöhe nicht mehr im Widerspruch, so könnten Nachbarn in einem subjektiv-öffentlichen Recht nicht verletzt sein, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen für die Gewährung der Ausnahmebewilligung gegeben seien. Die angeführten Liegenschaften seien von der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft durch eine 10 m breite öffentliche Verkehrsfläche getrennt. Ein Einfluß auf den konsensgemäßen Baubestand der gegenüberliegenden Liegenschaften durch die Überschreitung der Gebäudehöhe von 0,85 m sei aufgrund der aus der Straßenbreite resultierenden Entfernung der Liegenschaft nicht denkbar. Durch das vorliegende Bauprojekt werde somit die Bebaubarkeit der Liegenschaften der Nachbarn nicht vermindert. Ferner sei nicht zu erwarten, daß bei Verwirklichung des Bauvorhabens an Emissionen mehr zu erwarten sei, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entstehe. Weiters sei aufgrund der Ausführungen des Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 19 davon auszugehen, daß das im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflußt oder beeinträchtigt werde. Der Amtssachverständige der Magistratsabteilung 19 habe in seiner Stellungnahme vom 11. April 1996 eine Gesamtbeurteilung für die Bauvorhaben auf der Liegenschaft Wien XIII., Possannergasse 32 und 32A, durchgeführt. Dies deshalb, da das verfahrensgegenständliche Projekt mit dem Projekt auf der Nachbarliegenschaft, für das ebenfalls die Mitbeteiligte Bauwerberin sei, eine einheitliche Gestaltung aufweise, die insbesondere durch die Kuppelung und durch die Türdurchbrüche in den Feuermauern, die mit dem vorliegenden Bescheid unter Spruchpunkt III. genehmigt worden seien, ersichtlich sei. Hinsichtlich der architektonischen Gestaltung sei die Durchführung einer Gesamtbeurteilung durch die Magistratsabteilung 19 zielführend gewesen. Es wird in der Folge im Bescheid jener Teil dieses Gutachtens wiedergegeben, der eingangs im vorliegenden Erkenntnis zitiert wurde. Weiters wird im Bescheid angeführt, daß gemäß diesem Gutachten davon auszugehen sei, daß das Interesse an der Gestaltung des örtlichen

Stadtbildes gegenüber dem Interesse an der Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe überwiege und daß überhaupt bei Abwägung aller Gründe, welche für und welche gegen die Abweichung sprächen, jene Gründe, die dafür sprächen, jedenfalls überwiegen würden.

Weiters führte die belangte Behörde im erstangefochtenen Bescheid aus, daß die bebaute Fläche aufgrund des Plandokumentes Nr. 6508 und der darauf beruhenden Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen 25 % der Bauplatzfläche nicht überschreiten dürfe. Es dürften von dem 363 m2 großen Bauplatz somit 90,75 m2 bebaut werden. Das geplante Hauptgebäude habe eine Grundfläche von 110,60 m2, der Aufzugsschacht von 2,40 m2 und der Vorbau von 3,6 m2. Es sei somit von einer bebauten Fläche von 116,60 m2 auszugehen. Daraus ergebe sich, daß anstelle der durch den Bebauungsplan zugelassenen 25 % tatsächlich 32,1 % der Bauplatzfläche bebaut würden. Bezogen auf die Bauplatzfläche betrage die Überschreitung des zulässigen Ausmaßes der Bebaubarkeit somit 7,1 %, was noch als unwesentliche Überschreitung anzusehen sei. Im übrigen betrage angesichts der sonstigen Bebauungsbestimmungen für die Liegenschaft Wien XIII, Possannergasse 32, das gesetzliche Ausmaß der bebaubaren Fläche gemäß § 76 Abs. 10 Bauordnung für Wien ein Drittel der Bauplatzfläche. Die bebaute Fläche dürfte somit hier nicht mehr als 121 m2 Grundfläche aufweisen. Die geplante bebaute Fläche betrage 116,60 m2, sodaß sie auch die Grenze der gesetzlichen Bebaubarkeitsbestimmungen nicht überschreite. Eine Ausnahme gemäß § 69 Abs. 1 lit. f Bauordnung für Wien sei daher nicht aus dem Grund zu versagen gewesen, daß von Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes wesentlich abgewichen worden sei. Durch die Überschreitung der bebaubaren Fläche werde die Bebaubarkeit der Nachbarliegenschaft nicht vermindert, da die Seitenabstände an allen Nachbargrundgrenzen eingehalten würden und - außer durch den Vorbau und den Aufzugsschacht - auch keine Baufluchtlinien überschritten würden. Eine Verminderung der Bebaubarkeit der dem Vorbau und dem Aufzugsschacht gegenüberliegenden Liegenschaften sei aufgrund einer Stellungnahme des Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 37/13 unter Anwendung des § 78 Bauordnung für Wien, der den Lichteinfall regle, ausgeschlossen, da der Verschnittpunkt, der sich unter Annahme des um 30 Grad verschwenkten Lichteinfalles ergebe, in den Straßenbereich und nicht in die Bauplatzflächen der gegenständlichen Liegenschaften falle. Darüber hinaus lasse der geplante Neubau nur die von einem Wohngebäude ausgehenden Emissionen erwarten und werde aufgrund von Stellungnahmen des Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 19 durch die Überschreitung der bebaubaren Fläche das örtliche Stadtbild nicht gestört. Auch werde die beabsichtigte Flächennutzung (Wohngebiet) sowie die Aufschließung durch das geplante Bauvorhaben keineswegs grundlegend geändert.

In der Begründung zu Spruchpunkt II. betreffend die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung des beantragten Kleinhauses wurde ausgeführt, daß im Hinblick auf die Erteilung der Ausnahmebewilligungen nach § 69 Abs. 1 lit. a, f und m Bauordnung für Wien das vorliegende Bauvorhaben mit den entsprechenden Bestimmungen der Bauordnung für Wien nicht mehr im Widerspruch stehe. Eine Verletzung von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten sei daher nicht gegeben, weshalb die Einwendungen der Anrainer gegen die Überschreitung der Bauhöhe, der bebaubaren Fläche und der Baufluchtlinie als unbegründet abzuweisen gewesen seien.

Aufgrund der gegen das Bauvorhaben auf dem Grundstück Nr. 987/30 erhobenen Berufung der Mitbeteiligten wurde in Spruchpunkt I. des zweitangefochtenen Bescheides der bekämpfte Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung des 13. Bezirkes vom 1. August 1996 dahingehend abgeändert, daß gemäß § 69 Abs. 1 lit. a, f und m Bauordnung für Wien dem Bauvorhaben auf dem Grundstück Nr. 987/30 nach Maßgabe des diesen Baubewilligungsverfahren zugrundeliegenden Planes nachstehende Bewilligung zur Abweichung von Bebauungsvorschriften erteilt wurde:

"1.

Die nach dem Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan zulässige Gebäudehöhe von maximal 5,5 m darf an der linken Grundgrenze an der vorderen Gebäudefront um 0,03 m und an der hinteren Gebäudefront im Bereich der gekuppelten Bauweise um 0,55 m, an der vorderen Gebäudefront im Bereich des Vorbaues um 0,85 m sowie im Bereich des Dachaufbaues um 4,36 m überschritten werden.

2.

Die nach dem Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan zulässige bebaute Fläche darf statt 25 % des Bauplatzes 32,61 % des Bauplatzes betragen.

3.

Der an der rechten Grundgrenze liegende Vorbau darf auf einer Länge von 1,95 m und einer Breite von 1,50 m vor die im Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan festgesetzte vordere Baufluchtlinie ragen."

In Punkt II. des zweitangefochtenen Bescheides wurde dem verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben auf dem Grundstück Nr. 987/30 (Wien XIII., Possannergasse 32A) gemäß § 70 i.V.m. § 69 Abs. 8 Bauordnung für Wien die Bewilligung nach dem mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plan erteilt. Die Einwendungen der Beschwerdeführer u.a. betreffend die Überschreitung der Bauhöhe, der bebaubaren Fläche und der Baufluchtlinie wurden als unbegründet abgewiesen. Die Einwendungen wegen Ortsbildverschandelung wurden als unzulässig zurückgewiesen.

Der zweitangefochtene Bescheid wurde nach Anführung des § 69 Abs. 1 und 2, des § 81 Abs. 2 Bauordnung für Wien und dem bereits erwähnten Bescheid betreffend die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vom 1. August 1994 im wesentlichen damit begründet, daß die Mitbeteiligte im Verfahren Berechnungen der Gebäudehöhe (Fassadenabwicklung) gemäß § 81 Abs. 2 Bauordnung für Wien, ausgehend einerseits vom vorhandenen gewachsenen Gelände und andererseits vom herzustellenden Gelände, vorgelegt habe. Der bautechnische Amtssachverständige habe diese Berechnungen überprüft und durch die Fassadenfläche des Vorbaues ergänzt. Daraus gehe hervor, daß die höchstzulässige Gebäudehöhe von 5,50 m bei der Berechnung, ausgehend vom herzustellenden Gelände, um 0,71 m überschritten werde. Gemäß der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes sei vom anschließenden Gelände auszugehen, wie es nach dem Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Bauführung vorhanden sein werde. Eine Abweichung vom Bebauungsplan im Ausmaß von 0,71 m sei nur geringfügig, da die Gebäudehöhe wesentlich unter dem durch die Bauklasse I vorgegebenen Rahmen von 9 m bleibe, der durch den Bebauungsplan enger gezogen worden sei. Der Dachaufbau stelle einen Teil der Fassade dar und sei in die Berechnung der Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 2 Bauordnung für Wien miteinbezogen (Fläche F2). Die höchste Höhe dieses Fassadenteiles über dem anschließenden Gelände betrage 9,86 m. Dadurch werde die vom Bebauungsplan zugelassene maximale Gebäudehöhe von 5,50 m um mehr als 3 m überschritten. Im Hinblick darauf, daß - wie aus der vorgelegten Fassadenabwicklung ersichtlich -, die Überschreitung der Gebäudehöhe durch das flachgeneigte Pultdach lediglich in einem kleinen Bereich der Gebäudefront erfolge und durch ein Nichtausnützen des möglichen Bauvolumens kompensiert werde, sei diese Überschreitung, obwohl sie über den durch die Bauklasse I vorgegebenen Rahmen von 9 m hinausgehe, als unwesentliche Abweichung vom Bebauungsplan anzusehen. Die gemäß § 81 Abs. 2 Bauordnung für Wien ermittelte Gebäudehöhe stelle jedoch nur eine Rechengröße dar, die durch die Gegenüberstellung von zwei Flächeninhalten ermittelt werde. Der Nachbar besitze nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes nur einen Rechtsanspruch darauf, daß die ihm zugekehrte Front des geplanten Gebäudes die höchstzulässige Gebäudehöhe nicht überschreite. Aus dem dem bekämpften Bescheid zugrundeliegenden Einreichplan sei zu entnehmen, daß die höchstzulässige Gebäudehöhe von 5,50 m an der linken Grundgrenze an der vorderen Gebäudefront um 0,03 m, an der hinteren Gebäudefront im Bereich der gekuppelten Bauweise um 0,55 m, an der vorderen Gebäudefront im Bereich des Vorbaues um 0,85 m sowie im Bereich des Dachaufbaues um 4,36 m überschritten werde. Durch die Überschreitung der Gebäudehöhe von 0,55 bzw. 0,03 m an der linken Grundgrenze werde nur die Mitbeteiligte selbst, die auch Eigentümerin der linken Nachbarliegenschaft sei, betroffen. Auch für den Fall eines Eigentümerwechsels sei eine Verminderung der Bebaubarkeit der Nachbarliegenschaft durch die Überschreitung der Gebäudehöhe nicht denkbar, da gemäß § 76 Abs. 7 Bauordnung für Wien in Gebieten der offenen oder gekuppelten Bauweise an die Nachbargrenze angebaut werden müsse, wenn der Nachbar an diese Bauplatzgrenze bereits angebaut habe oder wenn auf dem Nachbarbauplatz nach dem Bebauungsplan bis an die Grundgrenze gebaut werden dürfe. Hievon sei zwar über Antrag des Bauwerbers abzusehen, wenn das örtliche Stadtbild nicht gestört werde, jedoch sei aufgrund der Grundstücksfiguration der Nachbarliegenschaft nicht zu erwarten, daß auf dieser Liegenschaft in der offenen Bauweise gebaut werden würde. Die Zustimmung der Mitbeteiligten zur Kuppelung nach § 76 Abs. 4 Bauordnung für Wien gelte nicht als solche für den Einzelfall, sondern habe auch für künftige Bauvorhaben Geltung. (Im folgenden erfolgen Ausführungen zur Überschreitung an der vorderen Gebäudefront im Bereich des Vorbaues um 0,85 m betreffend eine Nachbarin, die im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht Beschwerdeführerin ist.) Weiters wurde in dem angefochtenen Bescheid ausgeführt, daß von der Überschreitung der Gebäudehöhe um 4,36 m durch den Dachaufbau der Dritt- und die Viertbeschwerdeführerin als Eigentümer der an dieser Stelle unmittelbar benachbarten Grundstückes betroffen seien. Der Amtssachverständige habe festgestellt und im Einreichplan auch planlich dargestellt, daß durch den Dachaufbau die Bebaubarkeit der Nachbarliegenschaft nicht vermindert werde, da unter Anwendung der Bestimmung des § 78 Bauordnung für Wien die am Dachaufbau angesetzte Verschnittlinie des um 30

Grad verschwenkten Lichteinfalles innerhalb der 3 m Abstandsfläche der Nachbarliegenschaft EZ 2280, KG Ober-Sankt-Veit, zu liegen komme. Ferner sei nicht zu erwarten, daß bei Verwirklichung des Bauvorhabens an Emissionen mehr zu erwarten sei, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entstehe.

Der Amtssachverständige der Magistratsabteilung 19 habe in seiner Stellungnahme vom 11. April 1996 eine Gesamtbeurteilung der beiden verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben vorgenommen, da die beiden Projekte, die beide die Mitbeteiligte beantragt habe, eine einheitliche Gestaltung aufwiesen (in der Folge werden jene Teile der Stellungnahme angeführt, die eingangs in dieser Entscheidung zitiert wurden). Unter Zugrundelegung dieses Gutachtens sei daher nach Auffassung der belangten Behörde davon auszugehen, daß das Interesse an der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes gegenüber dem Interesse an der Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe überwiege und daß überhaupt bei Abwägung aller Gründe, welche für und welche gegen die Abweichung sprächen, jene Gründe, die dafür sprächen, jedenfalls überwiegen würden.

Weiters dürfe die bebaute Fläche aufgrund des Plandokumentes Nr. 6508 und der darauf beruhenden Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen 25 % der Bauplatzfläche nicht überschreiten. Von dem 302 m2 großen Bauplatz dürften somit 75,5 m2 bebaut werden. Das geplante Hauptgebäude habe eine Grundfläche von 93,55 m2 und der Vorbau von 2,93 m2. Es sei somit von einer bebauten Fläche von 96,48 m2 auszugehen. Daraus ergebe sich, daß anstelle der durch den Bebauungsplan zugelassenen 25 % tatsächlich 32,61 % der Bauplatzfläche bebaut würden. Bezogen auf die Bauplatzfläche betrage die Überschreitung des zulässigen Ausmaßes der Bebaubarkeit somit 7,61 %, was noch als unwesentliche Überschreitung anzusehen sei. Im übrigen betrage angesichts der sonstigen Bebauungsbestimmungen das gesetzliche Ausmaß der bebaubaren Fläche gemäß § 76 Abs. 10 Bauordnung für Wien ein Drittel der Bauplatzfläche. Die bebaute Fläche dürfe somit hier nicht mehr als 100,67 m2 Grundfläche aufweisen. Die geplante bebaute Fläche betrage 98,48 m2, sodaß sie auch die Grenze der gesetzlichen Bebaubarkeitsbestimmungen nicht überschreite. Eine Ausnahme gemäß § 69 Abs. 1 lit. f Bauordnung für Wien sei daher nicht aus dem Grund zu versagen gewesen, daß von Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes wesentlich abgewichen worden sei. Ein anderer Grund, aus dem die Erteilung der Ausnahmebewilligung gemäß § 69 Bauordnung für Wien unzulässig sein sollte, sei nicht erkennbar. Durch die Überschreitung der bebaubaren Fläche werde die Bebaubarkeit der Nachbarliegenschaften nicht gemindert, da die Seitenabstände an allen Nachbargrundgrenzen eingehalten und außer durch den Vorbau keine Baufluchtlinien überschritten würden. Eine Verminderung der Bebaubarkeit der dem Vorbau gegenüberliegenden Liegenschaft EZ 2896 sei aufgrund einer Stellungnahme des Amtssachverständigen unter Anwendung des § 78 Bauordnung für Wien, der den Lichteinfall regle, ausgeschlossen, da der Verschnittpunkt, der sich unter Annahme des um 30 Grad verschwenkten Lichteinfalles ergebe, in den Straßenbereich und nicht in die Bauplatzfläche der gegenständlichen Liegenschaft falle. Es seien daher die beantragten Abweichungen gemäß § 69 Abs. 1 lit. a, f und m i.V.m. Abs. 2 Bauordnung für Wien zu bewilligen.

In den Ausführungen zu Spruchpunkt II. betreffend die Bewilligung u.a. des Einfamilienhauses auf dem Grundstück Nr. 987/30 wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, daß unter Bedachtnahme auf die im Spruchpunkt I. erteilten Ausnahmebewilligungen nach § 69 Abs. 1 Bauordnung für Wien ein Grund für die Versagung der Baubewilligung nicht gegeben sei, weshalb der Bescheid spruchgemäß abzuändern bzw. zu ergänzen sei.

In der gegen die beiden angefochtenen Bescheide erhobenen Beschwerde wird die Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend gemacht. Die Beschwerdeführer erachten sich in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten auf Einhaltung der Bauordnung für Wien hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe und der zulässigen Ausnützbarkeit des Bauplatzes in Ansehung der Beschränkung durch den Bebauungsplan auf maximal 25 % der Bauplatzfläche verletzt.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und - wie die Mitbeteiligte - eine Gegenschrift samt Antrag auf kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde erstattet.

II.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1. Zur Beschwerdelegitimation:

Gemäß § 134 Abs. 3 Bauordnung für Wien i.d.F. der Novelle LGBl. Nr. 34/1992 sind die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134a erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Abs. 4, bei der mündlichen

Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134a erheben. Benachbarte Liegenschaften im Bauland sind jene, die mit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft eine gemeinsame Grenze haben oder nur durch Fahnen oder eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche von dieser Liegenschaft getrennt sind und im Falle einer Trennung durch eine öffentliche Verkehrsfläche der zu bebauenden Liegenschaft gegenüberliegen. In § 134a Bauordnung für Wien werden als subjektiv-öffentliche Nachbarrechte vermittelnde Regelungen u.a. Bestimmungen über die Gebäudehöhe und über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten genannt. Das Grundstück der Erstbeschwerdeführerin und des Zweitbeschwerdeführers liegt unmittelbar benachbart südwestlich des Baugrundstückes, das Gegenstand des erstangefochtenen Bescheides ist. Die Grundstücke des Fünft- und der Sechstbeschwerdeführerin liegen durch eine Verkehrsfläche von 10 m getrennt gegenüber der nordwestlichen Grundgrenze des Baugrundstückes Nr. 987/33. Zwischen dem Grundstück des Drittbeschwerdeführers und der Viertbeschwerdeführerin liegt das Baugrundstück, das Gegenstand des zweitangefochtenen Bescheides ist, mit einer Breite von ca. 11 m. Zwischen dem Baugrundstück Nr. 987/33 und den Grundstücken des Siebentbeschwerdeführers bzw. des Achtbeschwerdeführers und der Neuntbeschwerdeführerin liegt das Grundstück der Erstbeschwerdeführerin und des Zweitbeschwerdeführers und ein Weggrundstück. Der Drittbeschwerdeführer, die Viertbeschwerdeführerin und die Siebent- bis Neuntbeschwerdeführer können somit nicht als in den subjektiv-öffentlichen Rechten auf Einhaltung der Gebäudehöhe und der flächenmäßigen Ausnützbarkeit von Bauplätzen in bezug auf das Bauvorhaben auf dem Grundstück Nr. 987/33, KG Ober-Sankt-Veit, das Gegenstand des erstangefochtenen Bescheides ist, im Sinne des § 134a Bauordnung für Wien berührt angesehen werden. Die Beschwerde dieser Beschwerdeführer gegen den erstangefochtenen Bescheid war daher gemäß § 34 Abs. 1 VwGG zurückzuweisen.

In bezug auf den zweitangefochtenen Bescheid ist die Möglichkeit der Rechtsverletzung sämtlicher Beschwerdeführer im Sinne des § 134 Abs. 3 i.V.m. § 134a Bauordnung für Wien in bezug auf die geltend gemachte Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten flächenmäßigen Ausnützbarkeit des Bauplatzes zu bejahen. Die Grundstücke der Beschwerdeführer liegen teils unmittelbar an dieses Baugrundstück benachbart (nämlich das Grundstück der Erstbeschwerdeführerin und des Zweitbeschwerdeführers bzw. des Drittbeschwerdeführers und der Viertbeschwerdeführerin) bzw. liegen lediglich durch eine Verkehrsfläche getrennt gegenüber diesem Baugrundstück. Das auch geltend gemachte Recht auf Einhaltung der Gebäudehöhe steht dem Nachbarn jeweils nur in bezug auf die seinem Grundstück zugewandte Gebäudefront zu (vgl. das hg. Erkenntnis vom 20. Juni 1995, Zlen. 94/05/0172, 94/05/0180, zu § 81 Abs. 2 Bauordnung für Wien)

2. Rechtsgrundlagen:

Gemäß § 69 Abs. 1 Bauordnung für Wien, LGBl. Nr. 12/1930 in der im vorliegenden Fall in bezug auf die Erlassung der erstinstanzlichen Bescheide im August 1996 maßgeblichen Fassung der Novelle LGBl. Nr. 48/1992 (aufgrund der Übergangsbestimmungen der Novellen der Bauordnung für Wien, LGBl. Nr. 42 und 44/1996, sind anhängige Baubewilligungsverfahren, in denen im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Novellen - 18. September 1996 - die erstinstanzlichen Bescheide bereits erlassen wurden, nach den bisher geltenden Bestimmungen zu Ende zu führen) hat die Behörde für einzelne Bauvorhaben nach Maßgabe des Abs. 2 über die Zulässigkeit u.a. folgender Abweichungen von den Bebauungsvorschriften zu entscheiden:

"a) Abweichungen von den festgesetzten Fluchtlinien oder Höhenlagen für jede Art von Baulichkeiten, von Baulinien jedoch nur für den nach § 70 bewilligten Baubestand;

...

f) Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes nach § 5 Abs. 4 lit. d ... und y für jede Art von Baulichkeiten, ...;

...

m) das Überschreiten der gemäß § 5 Abs. 4 lit. h und gemäß § 77 Abs. 4 lit. a bestimmten sowie der bauklassenmäßigen Gebäudehöhe in allen Bauklassen, wenn das Interesse an der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt; hiebei darf das vom Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt werden;

..."

Gemäß § 5 Abs. 4 Bauordnung für Wien in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 37/1991 können die Bebauungspläne über die Festsetzungen nach Abs. 2 und 3 hinaus zusätzlich u.a. enthalten:

"...

d) Bestimmungen über die Ausnützbarkeit der Bauplätze bzw. der Baulose;

...

h) Bestimmungen über die Gebäudehöhe, im Bauland bei Festsetzung einer Bauklasse nur innerhalb deren Grenzen, sowie über die höchstens zulässige Zahl der Haupt- und Dachgeschosse;

... ."

§ 69 Abs. 2 Bauordnung für Wien in der angeführten Fassung

lautet:

"(2) Durch Abweichungen nach Abs. 1 darf 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."

§ 81 Abs. 1 und 2 Bauordnung für Wien in der im vorliegenden Fall maßgeblichen Fassung der Novelle LGBl. Nr. 18/1976 ordnen folgendes an:

"§ 81. (1) Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie gilt bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m als Gebäudehöhe der lotrechte Abstand von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwandfläche der Straßenfront ohne Berücksichtigung vorspringender Gebäudeteile wie Gesimse, Erker u.ä., mit der Oberfläche des Daches; nicht raumbildende Gebäudeteile und raumbildende Dachaufbauten gemäß Abs. 6 bleiben dabei außer Betracht. Ist die festgesetzte Höhenlage der Verkehrsfläche längs der Straßenfront nicht einheitlich, so ist der Bemessung der Gebäudehöhe das arithmetische Mittel der Höhenlagen an den Endpunkten der Front zugrunde zu legen. Ist bei Straßenfronten von mehr als 30 m Länge der Unterschied zwischen den festgesetzten Höhenlagen der Verkehrsfläche an den Endpunkten der Front größer als 3 m, so ist das Gebäude an der Straßenfront so zu gliedern, daß der Unterschied zwischen den Höhenlagen der Verkehrsfläche an den Endpunkten der Gebäudeabschnitte nicht mehr als 3 m beträgt; die Gebäudehöhe ist für jeden Gebäudeabschnitt gesondert zu bemessen. Der oberste Abschluß aller anderen Fronten darf den der Straßenfront nicht überschreiten, doch bleiben die der Dachform entsprechenden Giebelflächen außer Betracht.

(2) Bei den über eine Gebäudetiefe von 15 m hinausragenden Teilen von Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie sowie bei allen nicht an diesen Fluchtlinien gelegenen Gebäuden 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. Bei dieser Ermittlung sind die Feuermauern ab 15 m hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie wie Fronten in Rechnung zu stellen. Die der Dachform entsprechenden Giebelflächen bleiben jedoch bei der Bemessung der Gebäudehöhe außer Betracht."

Gemäß § 134 Abs. 3 in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 34/1992 sind die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134a erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Abs. 4, bei der mündlichen Verhandlung

Einwendungen im Sinne des § 134a gegen die geplante Bauführung ergeben. Gemäß § 134a Bauordnung für Wien in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 34/1992 werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, u. a. durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutze dienen, begründet:

"a)...

b)

Bestimmungen über die Gebäudehöhe;

c)

Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten;

..."

3. Die Beschwerdeführer wenden sich gegen die Auffassung der belangten Behörde, daß sämtliche Überschreitungen geringfügig bzw. "durch die Identität zwischen Bauführer und Anrainer" unbeachtlich seien. Die Identität " Bauwerber und Anrainer" sollte bei öffentlich-rechtlichen Normen, wie im vorliegenden Fall der Bauordnung für Wien, keinerlei rechtliche Wirkungen entfalten. Schutzzweck der Bauordnungen sei u.a. die Herstellung und Schaffung von Rechtssicherheit für die Normunterworfenen, die Schaffung von berechenbaren und planbaren Grundlagen, auf denen die Handlungsweisen der Normunterworfenen basieren könnten. Der Vertrauensgrundsatz der Normunterworfenen dürfe nicht durch Überspannung und Überdehnung von Ermessensspielräumen in öffentlich-rechtlichen Normen durchbrochen werden. Dies liege im vorliegenden Fall vor. Ausnahmen und Abweichungen von der Norm sollten so knapp wie möglich gehalten werden. Häufen sich bei einem Bauvorhaben die Ausnahmen und Abweichungen, so sei bezüglich des Vorliegens des Geringfügigkeitstatbestandes bei der Prüfung ein strenger Maßstab anzulegen und insbesondere die Gesamtheit der Ausnahmen und Abweichungen zu berücksichtigen. Die belangte Behörde hätte zur Auffassung gelangen müssen, daß die zahlreichen und keineswegs geringfügigen Überschreitungen der zulässigen Maximalbauhöhe (95 cm seien nicht geringfügig) im Zusammenhang mit der Überschreitung der bebaubaren Fläche (32 % anstelle erlaubter 25 % der Gesamtfläche) insgesamt eine beträchtliche Überschreitung der gesetzlichen Grenzwerte und damit nicht mehr geringfügig seien.

Diesem Vorbringen ist entgegenzuhalten, daß aus § 69 Abs. 1 und 2 Bauordnung für Wien abzuleiten ist, daß jede Abweichung von den Bebauungsvorschriften für sich daraufhin zu prüfen ist, ob es sich dabei um eine unwesentliche Abweichung handelt. Die gesetzliche Regelung bietet keine Grundlage dafür, im Falle mehrerer Abweichungen für ein und dasselbe Bauvorhaben im Sinne des § 69 Abs. 1 leg. cit. das Kriterium der Unwesentlichkeit der Abweichung im Hinblick darauf strenger auszulegen. Es ist somit jede Abweichung von den Bebauungsvorschriften im Sinne des § 69 Abs. 1 Bauordnung für Wien für sich daraufhin zu überprüfen, ob es sich lediglich um eine unwesentliche Abweichung handelt.

Die Beschwerdeführer machen weiters geltend, daß die angefochtenen Bescheide eine "Verbauung von 32,61%" vorsehen. Es sei unrichtig, wenn von einer Überschreitung der zulässigen Verbauung des Grundstückes im Ausmaß von 7,61 % die Rede sei. Stelle man die für dieses Grundstück (gemeint offensichtlich das Grundstück Nr. 987/30) gemäß dem Bebauungsplan zugelassene Fläche zur Verbauung von 75,5 m2 in Relation zu den tatsächlich genehmigten 96,48 m2, so ergebe sich daraus eine Überschreitung von 27,78 %. Eine Überschreitung der für die Bebauung zugelassenen Fläche gemäß den Bebauungsbestimmungen von 10 % würde 7,55 m2 zusätzliche Verbauungsfläche bedeuten. Die genehmigten 96,48 m2 stellten sich in Relation zur erlaubten Fläche von 75,5 m2 als Überschreitung von mehr als einem Viertel des gesamten zulässigen Flächenmaßes dar. Es könne von einer Geringfügigkeit daher keine Rede sein.

Zu diesem Vorbringen ist folgendes auszuführen:

Das Grundstück Nr. 987/30 ist 302 m2 groß. Gemäß der im Bebauungsplan festgesetzten 25 %igen Verbauung dürfen somit 75,5 m2 bebaut werden. Das geplante Hauptgebäude hat eine Grundfläche von 93,55 m2 und der Vorbau eine Größe von 2,93 m2. Insgesamt macht somit die für die Bebauung vorgesehene Fläche auf diesem Grundstück 96,48 m2 aus. Die belangte Behörde führte ins Treffen, daß anstelle der durch den Bebauungsplan zugelassenen 25 % tatsächlich 32,61 % der Bauplatzfläche bebaut werden. Bezogen auf die Bauplatzfläche betrage die Überschreitung des zulässigen Ausmaßes der Bebaubarkeit 7,61 %. Diese Überschreitung wurde als unwesentlich angesehen. Gemäß § 69 Abs. 1 lit. f Bauordnung für Wien im Zusammenhalt mit § 5 Abs. 4 lit. d leg. cit. geht es in diesem Zusammenhang um

eine Abweichung von der Bestimmung im Bebauungsplan über die Ausnützbarkeit des Baugrundstückes. Gemäß § 69 Abs. 2 leg. cit. darf von den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nur unwesentlich abgewichen werden. Bei der in diesem Zusammenhang maßgeblichen Anordnung des Bebauungsplanes geht es um die Beschränkung der Zulässigkeit der Verbauung auf 25 % des Bauplatzes. Während der Gesetzgeber im § 76 Abs. 10 BO vom Grundsatz der Drittelbebauung ausgeht, sieht der Verordnungsgeber für diesen Bereich die Viertelbebauung vor. Unter Zugrundelegung der - im Einzelfall durchaus widerlegbaren - Annahme, daß der Verordnungsgeber nur dann von den gesetzlichen Vorgaben abweichen wird, wenn der Unterschied eine nicht bloß unwesentliche Bedeutung haben soll, muß im Falle der Festlegung der Viertelbebauung im Bebauungsplan eine Drittelbebauung als dem Verordnungsziel nicht unwesentlich entgegenstehend angesehen werden. Im vorliegenden Fall wird aber bei einer Bebauungsdichte von 32,1 % praktisch eine Drittelbebauung verwirklicht, sodaß die Überschreitung als wesentlich angesehen werden muß.

Im Hinblick auf die Bauplatzgröße des Baugrundstückes Nr. 987/33 von 363 m2 durften gemäß der Anordnung des Bebauungsplanes 90,75 m2 bebaut werden. Das geplante Hauptgebäude hat eine Grundfläche von 110,60 m2, der Aufzugsschacht von 2,40 m2 und der Vorbau von 3,6 m2. Gemäß dem verfahrensgegenständlichen Projekt ist eine bebaute Fläche von 116,60 m2 beantragt. Anstelle der festgesetzten 25 % der Bauplatzfläche sollen tatsächlich 32,1 % (in Relation zur gesamten Bauplatzfläche) bebaut werden. Auch diese Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten zu bebauenden Fläche stellt sich im Lichte der vorangegangenen Überlegungen im Zusammenhalt mit § 76 Abs. 10 Bauordnung für Wien als nicht bloß unwesentliche Abweichung von der angeführten Bebauungsbestimmung dar. Die angefochtenen Bescheide erweisen sich somit gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aus diesem Grund als inhaltlich rechtswidrig.

In bezug auf die Gebäudehöhe wenden sich die Beschwerdeführer zum einen dagegen, daß die Überschreitung der Maximalhöhe um 95 cm bzw. an der höchsten Stelle des geplanten Gebäudes auf dem Grundstück Nr. 987/30 von 4,36 m nicht als unwesentliche Überschreitung angesehen werden könne. In bezug auf die gerügte Überschreitung von 95 cm ist den Beschwerdeführern entgegenzuhalten, daß die Überschreitung der maximal zulässigen Höhe nach dem Bebauungsplan um 95 cm gemäß den unbestrittenen Ausführungen im Spruch bzw. der Begründung des erstangefochtenen Bescheides bei dem Bauvorhaben auf dem Grundstück Nr. 987/33 an der rechten Grundgrenze an der hinteren Gebäudefront im Bereich der gekuppelten Bauweise gegeben ist und daher von dieser Überschreitung nur die Mitbeteiligte selbst betroffen ist. Gemäß der hg. Judikatur (vgl. u.a. das hg. Erkenntnis vom 20. Juni 1995, Zlen. 94/05/0172, 94/05/0180) hat der Nachbar ausschließlich hinsichtlich der jeweils seinem Grundstück zugekehrten Front ein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der Vorschriften über die Gebäudehöhe.

Sofern sich die Beschwerdeführer aber gegen die Höhe des Dachaufbaues im Rahmen des Bauvorhabens auf dem Grundstück Nr. 987/30 wenden, ist zunächst festzustellen, daß dieser Dachaufbau nur in jener Gebäudefront in Erscheinung tritt, die dem Grundstück des Drittbeschwerdeführers und der Viertbeschwerdeführerin zugekehrt ist. Nur für diese Beschwerdeführer kommt in diesem Zusammenhang eine Rechtsverletzung in Betracht. Dieser Gebäudeteil überschreitet die zulässige Gebäudehöhe von 5,50 m - unter Berücksichtigung der gemäß § 81 Abs. 2 Bauordnung für Wien jeweils zulässigen Überschreitung von 3 m außerhalb des Seitenabstandes von 3 m - um 1,86 m. Eine solche Überschreitung der nach dem Bebauungsplan zulässigen Gebäudehöhe einschließlich der zulässigen Überschreitung gemäß § 81 Abs. 2 Bauordnung für Wien kann insbesondere auch im Hinblick darauf, daß sie sich nur auf einen Teil des Bauvorhabens erstreckt und das Bauvolumen in bezug auf den im Bebauungsplan vorgeschriebenen obersten Abschluß der Dächer von 1,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe nicht ausgenützt ist, als unwesentlich im Sinne des § 69 Abs. 2 leg. cit. beurteilt werden. Der zweitangefochtene Bescheid erweist sich somit in dieser Hinsicht als frei von Rechtsirrtum.

Der erstangefochtene Bescheid war daher im Hinblick auf die Beschwerde der Erstbeschwerdeführerin, des Zweitbeschwerdeführers, des Fünftbeschwerdeführers und der Sechstbeschwerdeführerin und der zweitangefochtene Bescheid im Hinblick auf die Beschwerde aller Beschwerdeführer gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes aufzuheben.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i.V.m. der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994. Der Antrag auf Kostenersatz im Hinblick auf einen Streitgenossenzuschlag war abzuweisen, da mit dem in der angeführten Verordnung genannten Pauschalbetrag sämtliche Kosten für den Schriftsatzaufwand abgedeckt sind. Der Antrag der Mitbeteiligten auf Kostenersatz war zum Beschwerdeverfahren Zl. 97/05/0205, in dem die Beschwerde

teilweise zurückgewiesen wurde, ausdrücklich abzuweisen, weil der Mitbeteiligten in analoger Anwendung des § 49 Abs. 1 letzter Satz i. V.m. dem verwiesenen § 48 Abs. 1 und 3 VwGG ein Schriftsatzaufwand nur zusteht, wenn eine Vertretung durch einen Rechtsanwalt erfolgt (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 24. November 1997, Zl. 97/17/0243, und vom 20. April 1998, Zl. 97/17/0247).

Wien, am 24. November 1998

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1998:1997050205.X00

Im RIS seit

03.05.2001

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at