jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1998/4/16 97/05/0296

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 16.04.1998

Index

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

Norm

BauO Wr §69 Abs1 lita;
BauO Wr §81 Abs2;

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 des Walter Achleitner in Wien, vertreten durch Dkfm. Dr. Heinrich Jandl, Rechtsanwalt in Wien I, Landesgerichtstraße 6, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 20. Juni 1995, Zl. MD-VfR-B XVIII-5/95, betreffend eine Baubewilligung (mitbeteiligte Partei: EXACTOR

Dr. Heinrich-Maier-Straße 52

Appartementerrichtungsgesellschaft m.b.H. in Wien, vertreten durch Mag. Dr. Erhard Buder und Dr. Gabriele Buder-Steinhoff, Rechtsanwälte in Wien VIII, Lerchenfelderstraße 94), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Bundeshauptstadt Wien hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 15.000,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

Begründung

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37/18, vom 22. Dezember 1993 war dem Rechtsvorgänger der mitbeteiligten Partei gemäß § 70 der Bauordnung für Wien die Baubewilligung zur Errichtung eines Wohnhauses mit 16 Wohnungen erteilt worden (Objekt A). Im Kellergeschoß war ein Garagenraum mit 22 PKW-Stellplätzen vorgesehen. Weiters wurde eine Baubewilligung für ein ganz unterkellertes ebenerdiges Wohnhaus mit 6

Wohnungen (Objekt B) auf derselben Liegenschaft (Wien 18, Dr. Heinrich-Maier-Straße 52) erteilt. Gleichzeitig sollte das bestehende Wohnhaus (Villa), die Kleingarage und das Pförtnerhaus abgetragen und ein Zufahrtsweg an der rechten Grundgrenze hergestellt werden.

Aufgrund der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung von Anrainern, unter ihnen der Beschwerdeführer, hat die belangte Behörde mit Bescheid vom 21. Juli 1994, Zl. MD-VfR-B XVIII-3 u. 7/94, gemäß § 66 Abs. 4 AVG den erstinstanzlichen Bescheid insofern abgeändert, als die Errichtung des in den Einreichplänen als Objekt B bezeichneten Gebäudes versagt wurde, im übrigen wurde der angefochtene Bescheid aufgehoben. Zur Begründung wurde im wesentlichen ausgeführt, der der Baubewilligung der Behörde erster Instanz zugrundeliegende Bescheid betreffend die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen habe im Hinblick auf erfolgte Planänderungen keine Rechtswirkungen mehr entfalten können. Aufgrund einer zunächst verhängten Bausperre und des mit Beschluß des Gemeinderates vom 30. Juni 1994 abgeänderten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes seien nunmehr die Festsetzungen laut PD Nr. 6533 maßgeblich. Demzufolge wurde das Objekt B als nicht bewilligungsfähig, das Objekt A als bewilligungsfähig beurteilt, soferne eine Ausnahmebewilligung gemäß § 69 WBO erteilt werde. Das Objekt A betreffend liege nach Ansicht der belangten Behörde in bezug auf den nunmehr geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD Nr. 6533 lediglich eine unwesentliche Abweichung von den Bebauungsvorschriften vor. Abgesehen davon, daß erst festgestellt werden müsse, in welcher Entfernung hinter der Baulinie die Baufluchtlinie auf der zu bebauenden Liegenschaft tatsächlich festgesetzt sei, lasse ein Vergleich des neu beschlossenen Plandokumentes mit dem verfahrensrelevanten Einreichplan C1 den Schluß auf eine nur unwesentliche Überschreitung der vorderen Baufluchtlinie zu. Eine unwesentliche Abweichung sei auch hinsichtlich der Überschreitung der bauklassenmäßig festgesetzten Gebäudehöhe von nunmehr 6,5 m anzunehmen, wenn man von einer projektierten Gebäudehöhe von 10,46 m ausgehe.

Eine gegen diesen Bescheid erhobene Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof wurde in der Folge zurückgezogen.

In weiterer Folge änderte der Rechtsvorgänger der mitbeteiligten Partei sein Baugesuch insofern ab, als er mit der am 19. September 1994 bei der Behörde eingelangten Eingabe vom selben Tage mitteilte, daß die Villa (Wohnhaus) nicht mehr abgetragen sondern konsensgemäß bestehen bleiben sollte, gleichzeitig legte er korrigierte Pläne vor. Die für die Stadtplanung zuständige Magistratsabteilung 21A hat mit Stellungnahme vom 25. August 1994 der Baubehörde erster Instanz mitgeteilt, daß der von der Baubehörde erster Instanz auf einem Einreichplan C1 skizzierten Interpretation der Baufluchtlinien zugestimmt werde. Konkretisierend werde die Vorgartentiefe der zur Baulinie parallelen Baufluchtlinie mit 8 m angegeben und die Parallelität der Gebäudefront mit der Baufluchtlinie im östlichen Teil der Liegenschaft bestätigt.

Über das Bauansuchen wurde eine mündliche Verhandlung für den 7. Oktober 1994 anberaumt. Die Anrainer, unter ihnen der Beschwerdeführer, sprachen sich gegen das Bauvorhaben aus, weil es sich insbesondere um keine unwesentliche Abänderung im Sinne des § 69 WBO handle.

Mit Bescheid vom 13. Dezember 1994 hat der Bauausschuß der Bezirksvertretung für den 18. Bezirk aufgrund seines Beschlusses vom 7. Dezember 1994 gemäß § 69 Abs. 1 lit. a, l und m der Bauordnung für Wien die beantragten Abweichungen von Bebauungsvorschriften, nämlich das Überragen des Gebäudes um ca. 2,10 m vor die Baufluchtlinie, die Anordnung des Fußbodens der im ersten Dachgeschoß zu schaffenden Aufenthaltsräume mit einer Höhe von 3,96 m über der für die Beurteilung der zulässigen Gebäudehöhe maßgebenden Ebene und die Überschreitung des Neubaues um maximal 5,96 m über die zulässige Gebäudehöhe, als unzulässig beurteilt. Die Ausnahmegenehmigung wurde daher versagt.

Mit Bescheid vom 13. Dezember 1994 hat die Baubehörde erster Instanz gemäß § 70 und § 71 der Bauordnung für Wien aufgrund der mit Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung vom selben Tag versagten Ausnahmegenehmigung die beantragte Baubewilligung versagt.

Aufgrund der gegen beide Bescheide vom 13. Dezember 1994 erhobenen Berufung des Rechtsvorgängers der mitbeteiligten Partei hat die belangte Behörde mit Bescheid vom 20. Juni 1995 beide Bescheide insofern abgeändert, als gemäß § 69 Abs. 1 lit. a, l und m ausgesprochen wurde, daß das Gebäude um ca. 2,10 m die Baufluchtlinie überragen dürfe, die Anordnung des Fußbodens der im ersten Dachgeschoß zu schaffenden Aufenthaltsräume maximal 3,96 m über der für die Beurteilung der zulässigen Gebäudehöhe maßgebenden Ebene liegen dürfe und der Neubau maximal um 5,96 m die zulässige Gebäudehöhe überschreiten dürfe. Gleichzeitig wurde gemäß § 70 der

Bauordnung in Wien in Verbindung mit § 69 leg. cit. die Bewilligung erteilt, aufgrund der mit Stellungnahme der Magistratsabteilung 21A vom 25. August 1994 bestätigten Interpretation der Bebauungsbestimmungen des PD Nr. 6533 vom 30. Juni 1994 das Pförtnerhaus und die Kleingarage abzutragen und als Vordergebäude ein ganz unterkellertes 3-stöckiges Wohnhaus mit 2 ausgebauten Dachgeschoßen mit 16 Wohnungen zu errichten. Im Keller wurde eine mechanisch entlüftete Garage mit 22 PKW-Stellplätzen bewilligt. An die Bewilligung wurde eine Reihe von Auflagen geknüpft. Die Einwendungen des Beschwerdeführers wurden zum Teil als unzulässig zurückgewiesen, zum Teil als unbegründet abgewiesen.

Zur Begründung wurde im wesentlichen ausgeführt, aufgrund der Aktenlage und der Entscheidung der belangten Behörde vom 21. Juli 1994 sei davon auszugehen, daß das gegenständliche Objekt als neues Projekt nach dem 25. September 1990 (Ablauf der Gültigkeit der seinerzeit bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen) eingereicht worden sei und zwar im Geltungsbereich einer Bausperre gemäß § 8 Abs. 2 BO. Unter Aufhebung derselben habe der Gemeinderat mit Beschluß vom 30. Juni 1994 einen neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beschlossen, der für die zur Verbauung vorgesehene Liegenschaft nunmehr folgende Bebauungsbestimmungen vorsehe:

Im vorderen Bereich unmittelbar anschließend an die Dr. H. M.- Straße eine gärtnerisch auszugestaltende Fläche, danach eine vordere Baufluchtlinie und im Anschluß daran ein Wohngebiet, Bauklasse I, Gebäudehöhe max. 6, 5 m, offene oder gekuppelte Bauweise mit der besonderen Bestimmung, daß innerhalb dieses Bereiches maximal 20 % des Bauplatzes bebaut werden dürfen. Anschließend an diesen Bereich ist eine Grenzlinie vorgesehen und dahinter Wohngebiet Bauklasse I, max. Gebäudehöhe 4,5 m, offene oder gekuppelte Bauweise, wobei in diesem Bereich nur max. 20 % des Bauplatzes bebaut werden darf, wobei die Gebäude weiters nicht mehr als 150 m2 an bebauter Fläche aufweisen dürfen. Dieser Bereich ist mit einer hinteren Baufluchtlinie abgegrenzt; der dahinterliegende Liegenschaftsteil ist gärtnerisch auszugestalten (PD 6533). Dementsprechend habe die Bauoberbehörde mit Bescheid vom 21. Juli 1994 die Errichtung des in den seinerzeitigen Einreichplänen als Objekt B bezeichneten Gebäudes versagt und im übrigen den angefochtenen Bescheid aufgehoben. Der Bauwerber habe das Projekt nunmehr dahingehend abgeändert, daß nur mehr das Objekt A (Neubau) errichtet werden solle und nur mehr das Pförtnerhaus und die Kleingarage abgetragen werden sollten. Das nunmehrige Objekt A sei nach den im Lageplan C1 eingetragenen und von der Magistratsabteilung 21A konkretisierten Bebauungsbestimmungen zu beurteilen. Daraus ergebe sich, daß mit dem Umriß lediglich in einem geringen Bereich der 8 m-Zone die Baufluchtlinie überschritten werde. Diese Überschreitung in einem Minimalbereich sei nach Ansicht der Bauoberbehörde gemäß § 69 Abs. 1 lit. a BO genehmigungsfähig. Des weiteren sei zu prüfen gewesen, inwieweit die projektierte Gebäudehöhe von 10,46 m eine wesentliche oder unwesentliche Abweichung der Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe von 6,5 m darstelle. Die projektierte Gebäudehöhe liege im Bereich der nächst höheren Bauklasse II und es könne auch in Anbetracht dessen, daß gemäß § 81 Abs. 2 BO die höchstzulässige Gebäudehöhe beim vorliegenden Projekt (zumindest teilweise) um mehr als 3 m überschritten werden dürfe, noch nicht von einem den Intentionen des Wiener Gemeinderates zuwiderlaufenden Projekt gesprochen werden. Es erscheine daher auch diese Ausnahme möglich. Darauf stütze sich gleichfalls das Erfordernis, den Fußboden der im ersten Dachgeschoß zu schaffenden Aufenthaltsräume über der für die Beurteilung der zulässigen Gebäudehöhe maßgebenden Ebene zu genehmigen. Subjektiv-öffentliche Rechte der Anrainer würden durch die erteilte Bewilligung nicht verletzt. Die zulässige Baufläche werde nicht überschritten, durch die Abtragung eines Teiles des Altbestandes würden keine subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn verletzt. Dem Liegenschaftseigentümer dürfe es nicht verwehrt werden, sein Baurecht auszunützen. Die Errichtung des Neubaues erfolge in Nutzung des Baurechtes entsprechend dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, der Altbestand, soweit er erhalten werde, sei in diesem Zusammenhang nicht zu beachten.

Die Behandlung der gegen diesen Bescheid erhobenen Beschwerde hat der Verfassungsgerichtshof mit Beschluß vom 9. Juni 1997, B 2662/95-14, abgelehnt und die Beschwerde dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abgetreten.

In der über Aufforderung des Verwaltungsgerichtshofes ergänzten Beschwerde wird Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht.

Die belangte Behörde hat, ebenso wie die mitbeteiligte Partei, eine Gegenschrift eingebracht und die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Beschwerdeführer hat eine Replik zu den Gegenschriften

erstattet.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Zunächst ist festzustellen, daß die genannte Appartementerrichtungsgesellschaft m.b.H., die dem vorgelegten Grundbuchsauszug zufolge bücherliche Alleineigentümerin der zu bebauenden Liegenschaft ist, aufgrund ihrer Erklärung, von den erteilten Bewilligungen Gebrauch machen zu wollen, als mitbeteiligte Partei im verwaltungsgerichtlichen Verfahren anzusehen ist, wohingegen ihr Rechtsvorgänger, Ing. P.S., nicht mehr Partei dieses Verfahrens ist, da in der von ihm und der genannten Appartementerrichtungsgesellschaft m.b.H. eingebrachten gemeinsamen Gegenschrift nicht ausgeführt wurde, daß auch Ing. P.S., allenfalls gemeinsam mit der genannten Appartementerrichtungsgesellschaft m.b.H., von den erteilten Baubewilligungen Gebrauch zu machen beabsichtige. Die Bestimmung des § 124 Abs. 4 WBO ist als bloße Ordnungsvorschrift zu verstehen (vgl. Geuder-Hauer, Wiener Bauvorschriften, 3. Aufl., Anmerkung 6 auf S. 529), die dem § 129 b Absatz 1 WBO nicht derogiert. Im übrigen kommt Anrainern in bezug auf den Bauwerberwechsel kein Mitspracherecht zu (vgl. das hg. Erkenntnis vom 19. März 1991, Zl. 86/05/0107).

Da das gegenständliche Bauansuchen durch keine Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen belegt war, war das vom Gemeinderat mit Beschluß vom 30. Juni 1994 beschlossene Plandokument Nr. 6533 anzuwenden. Der Verwaltungsgerichtshof hegt, ebenso wie der Verfassungsgerichtshof, der dies in dem Beschluß über die Ablehnung der Behandlung der Beschwerde zum Ausdruck gebracht hat, keine Bedenken gegen die in diesem Plandokument vorgenommenen Festsetzungen und erachtet auch die von der Magistratsabteilung 37/21, bestätigt durch die für die Stadtplanung zuständige Magistratsabteilung 21A, vorgenommene Interpretation (der Strichbreite im Plandokument und somit der genauen Lage) der Baufluchtlinien für zutreffend.

Das eingereichte Projekt A reicht mit einem Bauteil in Form eines rechtwinkeligen Dreieckes, mit einem Ausmaß von ca. 5 m2 über die Baufluchtlinie, wobei die höchste Auskragung ca. 2,1 m beträgt. Weiters beträgt die Gebäudehöhe, die gemäß § 81 Abs. 2 BO zu ermitteln ist, unbestritten 10,46 m. Zulässig ist eine Gebäudehöhe von 6,5 m.

Gemäß § 69 Abs.1 der Bauordnung für Wien in der im Beschwerdefall maßgeblichen Fassung der Novelle

LGBl. Nr. 48/1992 hat die Behörde für einzelne Bauvorhaben nach Maßgabe des Abs. 2 über die Zulässigkeit folgender Abweichungen von den Bebauungsvorschriften zu entscheiden:

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

...

l) Ausnahmen vom Verbot der Anordnung des Fußbodens von Aufenthaltsräumen oberhalb der für die Beurteilung der zulässigen Gebäudehöhe maßgebenden Ebene (§ 87 Abs. 7);

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."

Zufolge Abs. 2 dieser Gesetzesstelle darf durch Abweichungen nach Abs. 1 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.

Der Verwaltungsgerichtshof teilt die Ansicht der belangten Behörde, daß das Überschreiten der Baufluchtlinie in einem

Bereich von lediglich ca. 5 m2 eine Überschreitung in einem Minimalbereich darstellt und gemäß § 69 Abs. 1 lit. a BO genehmigungsfähig war. Hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe von 6,5 m teilt der Verwaltungsgerichtshof die Ansicht der belangten Behörde jedoch nicht.

Bezogen auf eine zulässige Gebäudehöhe von 6,5 m stellt eine Bewilligung der Überschreitung um maximal 5,96 m keine unwesentliche Abweichung dar, beträgt doch diese Abweichung ca. 90 % und betrifft nicht nur einen kleinen Teil des Gebäudes, sondern das gesamte, gemäß § 81 Abs. 2 BO abgewickelte Bauvorhaben, wobei aufgrund der gegebenen Hanglage mit der der Liegenschaft des Beschwerdeführers zugewandten Seite die festgesetzte Gebäudehöhe im Bereich der vorderen Baufluchtlinie um mehr als 5 m überschritten wird.

Entgegen der Auffassung der belangten Behörde liegt in bezug auf die Ansicht, daß nur eine geringfügige Überschreitung der Gebäudehöhe vorliege, auch keine Bindung infolge des Bescheides der belangten Behörde vom 21. Juli 1994 vor: Die Bindungswirkung von Bescheiden ist ein Ausfluß der Rechtskraft; diese und somit die Bindungswirkung des Bescheides vom 21. Juli 1994 bezogen sich ausschließlich auf die Versagung der Baubewilligung betreffend das Objekt B und die - ersatzlose - Aufhebung des übrigen Spruchteiles. Eine Bindungswirkung betreffend eine allfällige Genehmigungsfähigkeit des eingereichten Objektes A konnte daher der Bescheid vom 21. Juli 1994 nicht entfalten.

Da die belangte Behörde verkannte, daß in bezug auf die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe keine unwesentliche Änderung gegenüber dem Bebauungsplan vorlag, belastete sie ihren Bescheid mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes, weshalb er gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben war, ohne daß noch auf das weitere Beschwerdevorbringen einzugehen war.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994. Das Mehrbegehren des Beschwerdeführers war abzuweisen, weil an Schriftsatzaufwand nur der in der erwähnten Verordnung vorgesehene Pauschalbetrag zuerkannt werden kann und die Umsatzsteuer in diesem Betrag bereits enthalten ist.

Mit der Erledigung der Beschwerde ist der Antrag, dieser die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen, gegenstandslos geworden.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1998:1997050296.X00

Im RIS seit

20.11.2000

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at