

TE Vwgh Erkenntnis 1995/12/19 95/05/0221

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 19.12.1995

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Wien;

L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;

L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;

L82000 Bauordnung;

L82009 Bauordnung Wien;

10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);

Norm

BauO Wr §11;

BauO Wr §5 Abs3 lit a;

BauO Wr §75;

BauO Wr §76 Abs10;

BauO Wr §9 Abs1;

BauRallg;

B-VG Art139 Abs1;

B-VG Art18 Abs1;

B-VG Art7 Abs1;

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 Kommissär Dr. Gritsch, über die Beschwerde des S in W, vertreten durch Dr. W, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 28. April 1995, Zl. MD-VfR-B XVIII-4/95, betreffend Versagung einer Baubewilligung (mitbeteiligte Parteien: 1. A und weitere 23 mitbeteiligte Parteien), 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 12.860,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Mehrbegehren des Beschwerdeführers wird abgewiesen.

Begründung

Der Beschwerdeführer ist nunmehr Alleineigentümer der Grundstücke Nr. 463/1, .462/1, .462/2 und .463/3, EZ 149, KG P. Die gesamte Liegenschaft erreicht eine Breite von fast 33 m und eine Tiefe von etwa 100 m, was im Hinblick auf die nicht rechteckige Konfiguration eine Gesamtfläche von 3.245 m² ergibt.

Mit Bescheid vom 21. Juli 1987, Zl. MA 37/V-3865/87, wurden dem Beschwerdeführer die Bebauungsbestimmungen bekanntgegeben. Daraus ergibt sich, daß entlang der H-Straße ein 7,5 m tiefer Vorgarten einzuhalten ist, bis zu einer Tiefe von ca. 30 m ist die Widmung Wohngebiet, Bauklasse II, sowie die offene oder gekuppelte Bauweise festgelegt, wobei die Gebäudehöhe mit maximal 10,5 m beschränkt ist. Ab dieser Tiefe ist die Widmung Wohngebiet, Bauklasse I, die offene Bauweise und eine Beschränkung der Gebäudehöhe von maximal 4,5 m gegeben. Die bebaubare Fläche ist bezüglich der Bauklasse I mit 17 % festgelegt. In der H-Straße sind Gehsteige mit mindestens 1,50 m Breite herzustellen. Die weitere Gültigkeit der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen wurde zuletzt gemäß § 11 der Bauordnung für Wien am 28. September 1989 bestätigt.

Mit Eingabe vom 18. Dezember 1987, bei der Behörde eingelangt am 28. Dezember 1987, beantragte der Beschwerdeführer die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung einer Wohnhausanlage mit insgesamt 20 Wohnungen, wobei zwei Baukörper, und zwar ein Bauteil 1 in der Bauklasse II mit einer bebauten Fläche von 544,31 m² und ein Bauteil 2 in der Bauklasse I mit 274,04 m² vorgesehen waren. Diesem Bauansuchen wurde der Bescheid über die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen zugrundegelegt. Mit Ladung vom 21. Juli 1988 wurde für den 26. September 1988 eine mündliche Verhandlung unter Beiziehung von Sachverständigen und Nachbarn anberaumt, diese Verhandlung wurde vertagt, weil Baugrunduntersuchungen beizubringen und Fragen nach dem Baumschutzgesetz zu prüfen waren.

Mit einer weiteren Eingabe vom 17. Mai 1989 beantragte der Beschwerdeführer die Erteilung der Baubewilligung für ein anders geartetes Bauvorhaben, das im vorderen Bereich eine Wohnhausanlage und im hinteren Bereich Zu- und Umbauten an der bestehenden Villa vorsah. Hinsichtlich dieses Projektes fanden am 28. August 1989 und am 27. April 1990 Bauverhandlungen statt, denen Pläne vom 1. März 1989 zugrundelagen. Unter dem Datum 26. Juni 1990, eingelangt bei der Behörde am 28. Juni 1990, brachte der Beschwerdeführer folgendes Schreiben ein:

"Betr. Bauansuchen

H-Straße 52, 1180 Wien

Sehr geehrte Herren

Aufgrund des nicht konsensgemäßen Bestandes der Villa, möchte ich im Zuge meiner beiden Einreichungen

MA 37/18-Dr. H.M. 52/2872/87 und 52/1304/89 den Bauteil 2 verändern.

Ich ersuche um Stellungnahme, ob die vorliegende Variante zumindest mit einem der beiden anhängigen Verfahren vereinbar ist.

Mit herzlichem Dank im voraus, verbleibe ich mit

freundlichen Grüßen."

Es folgt die Unterschrift.

"Beilagen: 7 Pläne - Variante zum Einreichplan

1 Lageplan Einreichung (52/2872/87

1 Lageplan Einreichung (52/1304/89)."

Auf der Rückseite dieser Eingabe befindet sich die Protokollierung einer Niederschrift vom 21. August 1990, welche vom Verhandlungsleiter und dem Beschwerdeführer unterfertigt ist und wie folgt lautet:

"Der Bauwerber Bmst S spricht über Fortgang des Ansuchens

v. 26.6.90 vor.

Da es unklar erscheint, daß sich die Abänderung vom 26.6.1990 auch auf dieses Verfahren bezieht, wird die Frage gestellt, ob auch das Objekt A (Vordergebäude) laut den Plänen verändert werden soll.

Bmst S legt gleichzeitig Pläne A1 - A13 vom 8.8.90 vor und erklärt, daß diese Pläne auch Grundlage dieses Verfahrens bilden sollen.

Dem Bauwerber werden die Pläne zur Vidierung und Abstimmung mit der MA 19 und Wiedervorlage übergeben. Auf den § 13 Abs. 3 AVG wird aufmerksam gemacht."

Es folgen die Unterschriften.

In der Folge erteilte die Baubehörde erster Instanz für das mit Eingabe vom 17. Mai 1989 eingebrachte Bauansuchen eine Baubewilligung vom 22. Dezember 1993, die von Nachbarn angefochten wurde. Die Berufungsbehörde behob mit Bescheid vom 21. Juli 1994 den erstinstanzlichen Baubewilligungsbescheid mit der Begründung, daß die Bescheide betreffend die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen durch eine zunächst verhängte Bausperre und den mit Beschluß des Gemeinderates vom 30. Juni 1994 abgeänderten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan im Hinblick auf erfolgte Planänderungen keine Rechtswirkungen mehr entfalten könnten. Das Objekt B wurde als nicht bewilligungsfähig, das Objekt A als bewilligungsfähig beurteilt, sofern eine Ausnahmegewilligung eingeholt wird.

Mit Schreiben vom 30. September 1994 forderte die Baubehörde erster Instanz den Beschwerdeführer auf, für sein am 28. Dezember 1987 überreichtes Ansuchen um Baubewilligung binnen vier Wochen Baupläne gemäß §§ 63, 64 und 65 BO im Sinne der Bauverhandlung und des Gesuches vom 26. Juni 1990 vorzulegen. Dieses Schreiben wurde dem Beschwerdeführer am 30. September 1994 zugestellt, am 3. Oktober 1994 langte sein Schreiben ein, mit welchem er gemäß der Aufforderung vom 30. September 1994 die Parien A1 bis A13 zu dem genannten Bauvorhaben einreichte.

Nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 31. Oktober 1994, in der die Nachbarn zahlreiche Einwendungen erhoben, erteilte die Baubehörde erster Instanz mit Bescheid vom 25. November 1994 die beantragte Baubewilligung, eine Parie von Einreichplänen 1-13, datiert mit 8. August 1990, bildete einen Bestandteil dieses Bescheides.

Aufgrund der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung der mitbeteiligten Nachbarn änderte die belangte Behörde mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid vom 28. April 1995 den erstinstanzlichen Bescheid dahingehend ab, daß die beantragte Baubewilligung versagt wurde. Zur Begründung führte die belangte Behörde im wesentlichen aus, mit Bescheid der MA 37/V vom 21. Juli 1987 seien die Bebauungsbestimmungen bekanntgegeben worden, deren weitere Gültigkeit zuletzt am 28. September 1989 bestätigt worden sei. Eine Einsicht in den der Bauverhandlung vom 26. September 1988 zugrundegelegten Lageplan und der Vergleich mit dem einen Bestandteil des erstinstanzlichen Bescheides bildenden Lageplan zeige, daß nunmehr anstelle der deutlich abgesetzt gestaffelten Bauteile zwei fast rechteckig geformte Bauteile in total veränderter Situierung geplant seien. Es liege kein geringfügig geändertes Projekt vor, sondern es sei dieses Projekt als ein neues anzusehen. Dementsprechend sei hiefür insbesondere deshalb eine neuerliche Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen notwendig, weil der Gemeinderat mit Beschluß vom 30. Juni 1994 einen neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beschlossen habe, der für die zur Bebauung vorgesehene Liegenschaft eine wesentlich geringere Bebaubarkeit vorsehe, die durch das eingereichte Projekt überschritten werde. Das Projekt widerspreche dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan und greife somit in subjektiv-öffentliche Rechte der Nachbarn ein, sodaß aufgrund deren Berufung die Baubewilligung habe versagt werden müssen.

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

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten mit einer Gegenschrift vorgelegt und die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt. Die mitbeteiligten Parteien haben Gegenschriften eingebracht und jeweils die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Beschwerdeführer erstattete eine Replik.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 9 Abs. 1 der Bauordnung für Wien (BO) ist die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen u.a. für jeden Neu-, Zu- oder Umbau zu beantragen. Nach § 11 BO gilt die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen auf die Dauer eines Jahres und ist für alle innerhalb dieses Zeitraumes eingebrachten Ansuchen um Bewilligung eines der im § 9 Abs. 1 genannten Vorhaben maßgebend. Wird neuerlich um Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen angesucht und haben sich diese nicht geändert, genügt die Bestätigung der Behörde über die weitere Gültigkeit der Bekanntgabe.

Diese Bestätigung hat die gleiche Wirkung wie eine neuerliche Bekanntgabe.

Der Begründung ihres Bescheides zufolge ist die belangte Behörde im nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid davon ausgegangen, daß bis 27. September 1990 ein Bauansuchen, das mit den Plänen A1 bis A13 mit dem Datum 8. August 1990 belegt war, und das Gegenstand der erstinstanzlichen Baubewilligung vom 25. November 1994 war, nicht anhängig war. Sie begründete diese Rechtsansicht vor allem in der Gegenschrift damit, daß der Beschwerdeführer am 26. Juni 1990 an die Baubehörde erster Instanz ein Schreiben gerichtet habe, das als Ersuchen im Sinne des § 64 Abs. 3 BO anzusehen sei. Zuzufolge dieser Gesetzesstelle sei die Behörde verpflichtet, über Verlangen des Bauwerbers bei Vorlage von hierfür geeigneten vorläufigen Unterlagen das Bauvorhaben grundsätzlich zu erörtern. Diese Vorprüfung trete aber nicht an die Stelle des Baubewilligungsverfahrens. Dem Ersuchen vom 26. Juni 1990 sei auch kein Hinweis darauf zu entnehmen, daß diesem als Beilage ein Bauansuchen angeschlossen gewesen sei. Ein solches sei auch laut Protokoll der Behörde erster Rechtsstufe am 26. Juni 1990 bei dieser nicht eingebracht worden. Es sei daher zu diesem Zeitpunkt kein Ansuchen um Baubewilligung für das geänderte Projekt vorgelegen. Die bloße Vorlage von Plänen, die nur als Beilage eines Bauansuchens anzusehen seien, könne das Bauansuchen nicht ersetzen. Die Form des eingebrachten Ersuchens, nämlich eine aufschiebende Bedingung - für den Fall einer positiven Stellungnahme zur vorgelegten Variante -, könne nämlich erst mit Eintritt des Bedingungsfalles als gestellt angesehen werden.

Der Verwaltungsgerichtshof teilt die Rechtsansicht der belangten Behörde, wonach am 27. September 1990 kein mit Plänen A1 bis A13 vom 8. August 1990 belegtes Ansuchen bei der Behörde erster Instanz anhängig war, nicht. Zwar kann das am 28. Juni 1990 bei der Behörde erster Instanz eingelangte Schreiben des Beschwerdeführers vom 26. Juni 1990 noch dahingehend gedeutet werden, daß es sich um ein Ansuchen gemäß § 64 Abs. 3 BO handelte. Aus der Niederschrift, die bei der Baubehörde erster Instanz am 21. August 1990 aufgenommen wurde, geht aber hinreichend klar hervor, daß der Beschwerdeführer an diesem Tag (21. August 1990, somit vor dem 27. September 1990) die Pläne vorgelegt hat, die Grundlage des Verfahrens bilden sollten. Der Umstand, daß ihm diese Pläne - ohne Fristsetzung - zur Verbesserung mitgegeben wurden, ändert daran nichts. Da sich der Beschwerdeführer im Schreiben vom 26. Juni 1990 auf seine beiden Einreichungen zur Zl. 52/2872-87 und 52/1304/89 bezog, die beide mit einem Bauansuchen eingeleitet wurden, war die förmliche Wiederholung des Ersuchens um Erteilung der Baubewilligung bei einem Verweis auf ein bereits anhängiges Ansuchen nicht erforderlich.

Dem Bauwerber steht es frei, während der Gültigkeit der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen bzw. der Bestätigung deren weiterer Gültigkeit für denselben Bauplatz mehrere Projekte einzureichen. Tatsächlich stellen die Pläne A1 bis A13 gegenüber der Ersteinreichung ein anderes Projekt dar. Da es aber dem Beschwerdeführer nicht nur freistand, zwei Projekte, sondern auch ein drittes Projekt einzureichen, konnte der Umstand, daß das Projekt drei gravierend vom Projekt eins abwich, aus diesem Grunde zu keiner Versagung der Baubewilligung führen.

Da die belangte Behörde dies verkannt hat, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes.

Die von den Mitbeteiligten geäußerten Bedenken gegen das Plandokument 5582 (das der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vom 21. Juli 1987 zugrundelag) teilt der Verwaltungsgerichtshof aus folgenden Gründen nicht: Die Lage der inneren Baufluchtlinie, welche die Grenzlinie zwischen den Bauklassen I und II bildet, ist ausreichend definiert, sie ist planlich dargestellt. Die Ansicht der Mitbeteiligten, die hinter der inneren Baufluchtlinie in der Bauklasse I liegende Beschränkung "17 % der Bauplätze verbaubar" sei im Sinne des Art. 18 B-VG inhaltlich unbestimmt, der Willensakt des Gemeinderates kläre nicht, wie die 17 %ige Beschränkung zu ermitteln sei, wenn der Bauplatz über zwei Bauklassengebiete mit unterschiedlicher Bauflächenbeschränkung reiche, ist im Lichte der Regelung des § 76 Abs. 10 BO unrichtig. Wie der Verwaltungsgerichtshof bereits in seinem Erkenntnis vom 26. Mai 1981, Slg. Nr. 10469/A, ausgesprochen hat, ist die Bezugsgröße der gesamte Bauplatz. Die jeweiligen Beschränkungen in der Bauklasse I und II sind auf die beiden Bauplatzflächen nach dem Verhältnis ihrer Größe zur gesamten Bauplatzfläche aufzuteilen; bei einer derartigen Ermittlung kommt es aber entgegen der Ansicht der Mitbeteiligten nicht zu einer Zusammenzählung der prozentmäßig zulässigen Verbauung, die die Mitbeteiligten mit 50 % angeben, sondern zu einer Reduktion (ausgehend von 33,33 %).

Der Umstand, der den Gemeinderat bewogen hat, bei der gegebenen Hanglage mit steilem Abfall an der H-Straße bei einer Vorgartentiefe von 7,5 m in der Bauklasse II eine Gebäudehöhe von maximal 10,5 m und in der Bauklasse I eine Höhenbeschränkung von maximal 4,5 m festzusetzen, ist nicht unsachlich, weil es gerechtfertigt erscheint, in dem der

Verkehrsfläche näher gelegenen Liegenschaftsteil eine höhere Bauklasse vorzusehen als in jenem Teil, der den Übergang zu den von der Bebauung freizuhaltenden Gebieten bildet.

Ob die Pläne, die das Datum 8. August 1990 tragen und einen Bescheidbestandteil des erstinstanzlichen Bewilligungsbescheides vom 25. November 1994 bilden, tatsächlich jene sind, die anlässlich der Aufnahme der Niederschrift vom 21. August 1990 bei der Behörde erster Instanz vorgelegt wurden, wird von der belangten Behörde zu klären sein.

Aus den oben dargelegten Gründen war der angefochtene Bescheid gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Das Mehrbegehren war abzuweisen, da in dem in der genannten Verordnung vorgesehenen pauschalieren Aufwendersatz die Umsatzsteuer bereits enthalten ist.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1995:1995050221.X00

Im RIS seit

03.05.2001

Zuletzt aktualisiert am

17.12.2010

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at