jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 2007/3/9 G103/05 ua

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.03.2007

Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht
L8200 Bauordnung

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Gesetz
Wr BauO 1930 idF Stadtplanungsnovelle LGBl 36/2001 §69, §75 Abs9

Leitsatz

Keine sachliche Rechtfertigung des Absehens von den sonst geltendenVoraussetzungen für die Abweichung von Bebauungsvorschriften bei derZulässigkeit solcher Abweichungen hinsichtlich der Gebäudehöhe

Spruch

1. §75 Abs9 der Bauordnung für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 in der Fassung der Stadtplanungsnovelle LGBl. Nr. 36/2001, wird als verfassungswidrig aufgehoben.

Frühere gesetzliche Bestimmungen treten nicht wieder in Kraft.

2. Der Landeshauptmann von Wien ist verpflichtet, diese Aussprüche unverzüglich im Landesgesetzblatt zu verlautbaren.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Der Verwaltungsgerichtshof beantragt mit seinem Beschluss

Z A2005/0016 - beim Verfassungsgerichtshof protokolliert zuG103/05 - sowie mit seinem Beschluss Z A2006/0025 - beim Verfassungsgerichtshof protokolliert zu G1/07 - jeweils übereinstimmend,

"1.

§75 Abs9 der Bauordnung für Wien, LGBl. für Wien Nr. 11/1930 in der Fassung LGBl. für Wien Nr. 36/2001, in eventu

2.

nur den fünften und den siebenten Satz [leg. cit.] in eventu

3. nur den fünften Satz [leg. cit.]"

als verfassungswidrig aufzuheben.

2. §75 BO f Wien idF LGBl. Nr. 36/2001 lautet auszugsweise (die angefochtene Bestimmung ist hervorgehoben):

"Bauklasseneinteilung, zulässige Gebäudehöhe

§75. (1) Die Bauklasseneinteilung setzt die Gebäudehöhe für Wohngebiete und gemischte Baugebiete fest.

(2) Die Gebäudehöhe hat, soweit sich nicht nach den Bestimmungen der Abs4 bis 6 und des §81 sowie des Bebauungsplanes eine andere Gebäudehöhe ergibt, zu betragen:

in Bauklasse I mindestens 2,5 m, höchstens 9 m,

in Bauklasse II mindestens 2,5 m, höchstens 12 m,

in Bauklasse III mindestens 9 m, höchstens 16 m,

in Bauklasse IV mindestens 12 m, höchstens 21 m,

in Bauklasse V mindestens 16 m, höchstens 26 m.

(3) In der Bauklasse VI beträgt die Gebäudehöhe mindestens 26 m; der Bebauungsplan hat die einzuhaltenden Gebäudehöhen innerhalb zweier Grenzmaße festzusetzen.

(4) Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder der diesen Fluchtlinien zunächstgelegenen Baufluchtlinie darf, auch wenn sich nach den Bebauungsbestimmungen eine größere Gebäudehöhe ergäbe, an diesen Linien die Gebäudehöhe nicht mehr betragen als:

a)

in der Bauklasse I und II das um 2 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien;

b)

in der Bauklasse III das um 3 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien;

c)

in der Bauklasse IV bei einem Abstand dieser Fluchtlinien bis 15 m das um 3 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien, bei einem Abstand dieser Fluchtlinien von mehr als 15 m das um 4 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien;

d)

in der Bauklasse V und VI das doppelte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien.

Bei ungleichem Abstand dieser Fluchtlinien gilt für diese Berechnung das mittlere Maß. Sind für gegenüberliegende Grundflächen verschiedene Bauklassen festgesetzt, ist für die Bemessung der Gebäudehöhe die Regelung für die niedrigere Bauklasse anzuwenden. Ist für Grundflächen an einer Straßenseite keine Bauklasse festgesetzt, ist für die Bemessung der Gebäudehöhe die Regelung der an der anderen Straßenseite festgesetzten Bauklasse anzuwenden.

Ist für Grundflächen an beiden Straßenseiten keine Bauklasse festgesetzt, gelten die Bestimmungen der litd.

[...]

(9) Sofern das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigt wird, darf die Gebäudehöhe im Bauland außerhalb von Schutzzonen im Betriebsbaugebiet, im Industriegebiet und allgemein in den Bauklassen III und IV um jenes Maß vergrößert werden, um das eine Hauptgeschoßhöhe von 2,80 m überschritten wird. Die zulässige beziehungsweise festgesetzte Gebäudehöhe darf dadurch um höchstens 1,5 m überschritten werden. Dabei sind die Bestimmungen des Abs4 einzuhalten. Die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen darf nicht vermindert werden. Für dieses Überschreiten der Gebäudehöhe bis zu dem Ausmaß von 1,5 m ist eine Bewilligung gemäß §69 Abs1 litm nicht erforderlich. Wenn eine solche Überschreitung erfolgt, ist eine darüber hinausgehende Überschreitung gemäß §69 Abs1 litm ausgeschlossen. Durch diese Bestimmung wird bezüglich des örtlichen Stadtbildes der Kreis der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte nicht erweitert."

§69 Abs1 litm, Abs2 bis 6 und 8 BO f Wien lautet:

"§69. (1) Für einzelne Bauvorhaben hat die Behörde nach Maßgabe des Abs2 über die Zulässigkeit folgender Abweichungen von den Bebauungsvorschriften zu entscheiden:

[...]

m) das Überschreiten der gemäß §5 Abs4 lith und gemäß §77 Abs3 litc bestimmten sowie der bauklassenmäßigen Gebäudehöhe in allen Bauklassen, wenn das Interesse an der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht entgegensteht;

[...]

(2) Durch Abweichungen nach Abs1 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 Abs1 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 oder der besseren barrierefreien Benützbarkeit des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Baues dienlich ist.

(3) Die Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften ist nur auf Antrag zulässig; das Ansuchen um Baubewilligung gilt zugleich als Antrag auf Bewilligung der für das Bauvorhaben erforderlichen unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften.

(4) Über den Antrag auf Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften hat die Behörde schriftlich durch Bescheid unter Bezugnahme auf ein bestimmtes Bauvorhaben nach Abschluß des Ermittlungsverfahrens über das Ansuchen um Baubewilligung unbeschadet des Abs8 zu erkennen; die Behörde darf nur Anträge, die sich auf ein bestimmtes Bauansuchen beziehen und mit Bauplänen gemäß §63 Abs1 lita belegt sind, nach Abschluß des Ermittlungsverfahrens über das Ansuchen um Baubewilligung in Behandlung nehmen. Durch den Bescheid werden der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan weder abgeändert noch ergänzt. Wird die Bewilligung erteilt, ist damit über Einwendungen abgesprochen.

(5) Der Antrag auf Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften ist nach Abschluß des Ermittlungsverfahrens über das Ansuchen um Baubewilligung unbeschadet des Abs8 an die örtlich zuständige Behörde (§133) weiterzuleiten.

(6) Widerspricht ein Ansuchen um Baubewilligung den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes derart, daß der Umfang einer unwesentlichen Abänderung oder Ergänzung des Flächenwidmungsplanes beziehungsweise des Bebauungsplanes überschritten wird, ist es abzuweisen; ein mit dem Ansuchen um Baubewilligung verbundener ausdrücklicher Antrag auf Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften gilt in diesem Falle als dem Ansuchen um Baubewilligung nicht beigesetzt. Dies gilt auch, wenn der Bauwerber mit dem Ansuchen um Baubewilligung ausdrücklich einen Antrag auf Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften stellt, ohne daß sein Bauvorhaben einer solchen Bewilligung bedarf, beziehungsweise wenn das Ermittlungsverfahren über das Ansuchen um Baubewilligung ergibt, daß die Baubewilligung ohne Änderung des Bauvorhabens oder der Baupläne versagt werden muß.

[...]

(8) Vor der erstinstanzlichen Bewilligung der erforderlichen unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften darf die Baubewilligung nicht erteilt werden. Gegen einen Bescheid, mit dem über den Antrag auf Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften entschieden wird, ist eine abgesonderte Berufung nicht zulässig. Die Berufung kann nur mit der Berufung gegen die Entscheidung über das Ansuchen um Baubewilligung verbunden werden, die sich auf die Entscheidung über Abweichungen von Bebauungsvorschriften stützt. Die Bewilligung unwesentlicher Abweichungen von Bebauungsvorschriften steht nachträglichen Änderungen des Bauvorhabens nicht entgegen, sofern die Abweichung nicht berührt wird."

§133 BO f Wien lautet:

"Wirkungsbereich der Bauausschüsse der Bezirksvertretungen

§133. Die Entscheidung über Anträge auf Bewilligungen von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften gemäß §69 obliegt dem Bauausschuss der örtlich zuständigen Bezirksvertretung. Der Vorsitzende des Bauausschusses hat die Bescheide zu unterfertigen."

3.1. Zur Präjudizialität der angefochtenen Bestimmung führt der Verwaltungsgerichtshof in beiden vorliegenden Anträgen aus, es sei ein Berufungsbescheid angefochten, mit dem die Bauoberbehörde die Berufung der Nachbarn gegen die Zulässigkeit der Überschreitung der Gebäudehöhe gemäß §75 Abs9 BO f Wien abwies. Bei der Entscheidung über diese Beschwerde habe der Verwaltungsgerichtshof diese Bestimmung anzuwenden.

3.2. Inhaltlich verweist der Verwaltungsgerichtshof in seinem zu G103/05 protokollierten Antrag zunächst auf das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs VfSlg. 16.049/2000, mit dem §75 Abs9 BO f Wien in der Fassung LGBl. Nr. 40/1997 aufgehoben wurde. Sodann stellt der Verwaltungsgerichtshof die Novellierung des §75 durch die Novelle LGBl. Nr. 36/2001 dar und führt aus:

Mit der Neufassung des §75 Abs9 BO f Wien sei nunmehr zwar gewährleistet, dass eine Vergrößerung der zulässigen Gebäudehöhe nur in jenem Maß erfolgen darf, um das eine Hauptgeschoßhöhe von 2,80 m tatsächlich überschritten wird. Damit sei allerdings nur dem Umstand Rechnung getragen, dass das faktische Überschreiten der Mindesthauptgeschoßhöhe eine sachliche Rechtfertigung dafür darstellen könne, dass im Interesse eines qualitätvolleren Wohnens auch eine Überschreitung der Gebäudehöhe zulässig ist. Keine sachliche Rechtfertigung sei hingegen dafür ersichtlich, dass dieses Kriterium zum Unterschied von anderen Möglichkeiten und Gründen für eine Überschreitung der Gebäudehöhe immer schon dann eine solche erlaubt, wenn lediglich die Voraussetzungen des §75 Abs9 BO f Wien erfüllt sind.

Hinsichtlich anderer Überschreitungen der Gebäudehöhe enthalte die Bauordnung für Wien Regelungen in §69 Abs1 litm und §69 Abs2. §69 Abs1 litm BO f Wien sehe vor, dass das Überschreiten der gemäß §5 Abs4 lith BO f Wien und der gemäß §77 Abs3 litc BO f Wien bestimmten sowie der bauklassenmäßigen Gebäudehöhe in allen Bauklassen zulässig ist, wenn das Interesse an der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht entgegensteht. §69 Abs2 BO f Wien normiere u.a., dass, abgesehen von den unter Abs1 näher genannten Voraussetzungen, von den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nur unwesentlich abgewichen werden darf. Es dürften 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, seien mit den Gründen, die dagegen sprechen, abzuwägen. Insbesondere sei 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. Ebenfalls sei zu berücksichtigen, ob die Abweichung einer zeitgemäßen Ausstattung des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplantes Baues dienlich ist.

Die Entscheidung über Anträge auf Bewilligungen von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften gemäß §69 BO f Wien obliege gemäß §133 BO f Wien dem Bauausschuss der örtlich zuständigen Bezirksvertretung.

Der Gesetzgeber habe in §69 BO f Wien und §133 BO f Wien ein umfassendes System betreffend die Zulässigkeit von Abweichungen von Bebauungsvorschriften, seien diese im Gesetz oder im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan normiert, vorgesehen. Habe der Gesetzgeber aber ein solches System eingeführt, das hinsichtlich der Behördenzuständigkeit, des Verfahrens und der materiellen Entscheidungsgrundlagen (vgl. §69 Abs2 ff BO f Wien) Regelungen enthält, bedürfte eine Abweichung von einem solchen System abermals einer sachlichen Rechtfertigung (vgl. VfSlg. 11.368/1987, 14.683/1996 und 15.040/1997). Eine solche sachliche Rechtfertigung sei im vorliegenden Fall nicht ersichtlich. Insbesondere könne auch die Schaffung von größeren Raum- bzw. Geschoßhöhen ohne weiteres bei der Interessenabwägung nach §69 Abs2 BO f Wien Berücksichtigung finden.

Keinesfalls auszuschließen sei auch, dass die Heranziehung des §69 Abs2 BO f Wien ohne sachliche Rechtfertigung zu anderen Ergebnissen führe als die bloße Anwendung des §75 Abs9 BO f Wien. So könne bei der Frage der Unwesentlichkeit durchaus dem Umstand Bedeutung zukommen, dass eine Überschreitung der Gebäudehöhe nicht bei einer gesamten Front, sondern nur bei einem Teil derselben erfolgt (vgl. zB VwGH vom 24. November 1998, Z97/05/0205), während etwa im vorliegenden Beschwerdefall die gesamte den Beschwerdeführern zugekehrte Front um beinahe 10% höher als die zulässige Gebäudehöhe werden soll.

Weiters sei gemäß §69 Abs2 BO f Wien jedenfalls auch auf den konsensgemäßen Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften Bedacht zu nehmen, was bei §75 Abs9 BO f Wien - ohne dafür ersichtliche sachliche Begründung - wegfalle. Es sei daher nicht auszuschließen, dass zwar die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen nach §75 Abs9 BO f Wien nicht vermindert wird, dass aber der vorhandene konsensgemäße Baubestand auf der Nachbarliegenschaft eine Beeinträchtigung erfährt, ohne dass dies zu berücksichtigen wäre.

In diesem Zusammenhang sei auch von Bedeutung, dass dem Nachbarn bei §69 BO f Wien ein Mitspracherecht dahingehend zustehe, dass die dort vorgesehenen Voraussetzungen für die Ausnahmegewährung gegeben sein müssen (vgl. zuletzt VwGH vom 25. Februar 2005, Z2002/05/0757). Seien hingegen die Voraussetzungen des §75 Abs9 BO f Wien erfüllt, könne der Nachbar die nach §69 Abs2 BO f Wien sonst maßgebenden Umstände nicht relevieren. Dies gelte hinsichtlich ihres Rechtsanspruches in Bezug auf die Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausnahmebewilligung, soweit der ihnen durch §134a Abs1 BO f Wien gewährleistete Schutzbereich betroffen ist (vgl. VwGH vom 12. Oktober 2004, Zl. 2003/05/0019). Diesbezüglich erfolge im letzten Satz des §75 Abs9 BO f Wien vielmehr ein ausdrücklicher Ausschluss von Nachbarrechten. Desgleichen habe der Nachbar bei §75 Abs9 BO f Wien auch kein Recht auf eine (gesetzmäßige) Abwägung der für und gegen die Abweichung sprechenden Gründe. Auch für diese Ungleichbehandlungen des Nachbarn sei keine sachliche Rechtfertigung ersichtlich.

Darüber hinaus erscheine keine sachliche Rechtfertigung dafür gegeben, dass §75 Abs9 BO f Wien nur die Bauklassen III und IV, nicht aber etwa auch die Bauklasse V betrifft (und daher auch die im Hinblick auf §69 Abs2 BO f Wien gegebenen Mitsprachemöglichkeiten des Nachbarn nur in diesen Bauklassen beschränkt sind), wobei etwa in der Bauklasse V die Überschreitung von 1,5 m nicht so sehr ins Gewicht fallen würde wie in der Bauklasse III.

Im Übrigen bestehe weiterhin das Bedenken, dass der Gesetzgeber durch §75 Abs9 BO f Wien Flächenwidmungs- und Bebauungspläne unterlaufe. Daran vermöge es vom Grundsatz her nichts zu ändern, dass sich dieses "Unterlaufen" angesichts der ursprünglichen Erlassung des §75 Abs9 BO f Wien mit der Novelle LGBl. Nr. 40/1997 und der umfassenden Neuplanung auf Grund des ArtII der Novelle LGBl. Nr. 10/1996 nur mehr auf wenige Fälle beschränken wird.

Schließlich gehe aus §75 Abs9 BO f Wien nicht hervor, ob es auf das vorhandene oder auf das vom Bebauungsplan beabsichtigte Stadtbild ankommt (vgl. in diesem Zusammenhang die ausdrückliche Differenzierung in §85 Abs2 BO f Wien). Diese Unbestimmtheit bewirke, dass durch §75 Abs9 BO f Wien jedenfalls das Ziel der Stadtplanung gemäß §1 Abs2 Z14 BO f Wien ("Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes und Gewährleistung des Bestandes von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind") nicht mehr effizient verfolgt werden könne. Mit gutem Grund ordne hingegen §69 Abs1 litm BO f Wien im Hinblick auf das genannte Ziel an, dass bei einer Überschreitung der Gebäudehöhe das Interesse an der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht entgegenstehen darf. Damit und auch durch die Regelungen des §69 Abs2 BO f Wien werde die Verfolgung der Ziele der Stadtplanung jedenfalls angemessen berücksichtigt und sichergestellt, was bei §75 Abs9 BO f Wien nicht der Fall sei.

In seinem zu G1/07 protokollierten Antrag bringt der Verwaltungsgerichtshof in einem gleichgelagerten Beschwerdefall dieselben Bedenken vor.

4. Die Wiener Landesregierung erstattete zu G103/05 eine Äußerung, in der sie den Ausführungen des Verwaltungsgerichtshofes folgendes entgegenhält:

Der Verwaltungsgerichtshof vermisse eine sachliche Rechtfertigung dafür, dass §75 Abs9 BO f Wien vom - ebenfalls eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ermöglichenden - System des §69 BO f Wien abweicht.

Dazu sei zu bemerken, dass die Bestimmung im Einzelfall die Errichtung höherer Wohnräume und damit eine größere Geschoßhöhe ohne Einbuße eines Geschoßes bei vorgegebener Gebäudehöhe gestatte, um das Ziel des qualitätsvolleren Wohnens zu erreichen. Während die Ausnahmetatbestände des §69 BO f Wien keine bestimmten öffentlichen Interessen voraussetzten, werde durch §75 Abs9 BO f Wien - wie der Verwaltungsgerichtshof selbst feststelle - im Interesse eines qualitätsvolleren Wohnens eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ermöglicht, ohne dafür jeweils den Bauausschuss der örtlich zuständigen Bezirksvertretung befassen zu müssen. Im Unterschied zur früheren Rechtslage seien in der mit der Stadtplanungsnovelle aus dem Jahr 2001 neu gefassten Bestimmung die Voraussetzungen für den Fall ihrer Anwendung klar definiert; es werde vor allem festgesetzt, dass die Überschreitung

der festgesetzten Gebäudehöhe nur in jenem Ausmaß erfolgen darf, als die gesetzlich vorgeschriebene Mindestgeschoßhöhe von 2,50 m und ein Deckenaufbau in der Stärke von 30 cm - somit gesamt 2,80 m - tatsächlich überschritten wird.

Auf Grund der unterschiedlichen Zielsetzungen des §69 - allgemein geringfügige Überschreitungen des Bebauungsplanes zu genehmigen - sowie des §75 Abs9 BO f Wien - nur die Überschreitung der Gebäudehöhe zur Erreichung einer größeren Geschoßhöhe für qualitätsvolleres Wohnen zuzulassen - komme es zu keinen Überschneidungen zwischen den Anwendungsbereichen der beiden Bestimmungen und das parallele Bestehen der beiden Systeme erscheine daher sachlich gerechtfertigt.

Eine Wahlmöglichkeit des Bauwerbers zwischen den beiden Verfahrensarten bestehe nicht; bei Vorliegen der in §75 Abs9 BO f Wien angeführten Voraussetzungen könne nur diese Bestimmung zur Anwendung kommen, nicht jedoch §69 BO f Wien. Des Weiteren werde im vorletzten Satz des §75 Abs9 BO f Wien explizit angeführt, dass die Genehmigung einer weiteren Überschreitung der Gebäudehöhe nach §69 nicht zulässig ist.

Weiters sei darauf hinzuweisen, dass §75 Abs9 BO f Wien ohnehin nur in den Bauklassen III und IV - d.h. bei einer Gebäudehöhe zwischen 9,00 m und 21,00 m - zur Anwendung komme, sodass eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um maximal 1,50 m in den meisten Fällen nach §69 BO f Wien als "unwesentlich" anzusehen wäre und daher im Ergebnis ebenfalls einer Bewilligung zugänglich wäre.

Dem Argument des Verwaltungsgerichtshofes, dem Nachbarn stünde nach §75 Abs9 BO f Wien - im Gegensatz zu §69 - kein Mitspracherecht zu, sei entgegenzuhalten, dass nach dem ausdrücklichen Wortlaut des Gesetzes bei Anwendung des §75 Abs9 BO f Wien die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen nicht vermindert werden dürfe. Diese Bestimmung sei in diesem Zusammenhang so auszulegen, dass auf den Nachbarliegenschaften nicht nur Neubauten verhindert oder erschwert, sondern auch für den konsensmäßigen Baubestand keine bauordnungswidrigen Zustände entstehen dürfen. Die weiteren Bestimmungen der Bauordnung für Wien bezüglich der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte - insbesondere §134a Abs1 BO f Wien - würden durch §75 Abs9 BO f Wien nicht abgeändert. Es erfolge vor allem keine Einschränkung der Nachbarrechte. Weiters sei zu berücksichtigen, dass auch die sich auf Grund der Straßenbreite bzw. des Abstandes der Fluchtlinien gemäß §75 Abs4 BO f Wien ergebende Gebäudehöhe nicht überschritten werden dürfe, sodass sich eine Verletzung der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte nicht ergeben könne. Die Nachbarrechte seien daher - auch ohne Abwägung im Sinne des §69 Abs2 BO f Wien - gewahrt.

Zu der Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes, für die Beschränkung der Anwendbarkeit des §75 Abs9 BO f Wien auf die Bauklassen III und IV fehle die sachliche Rechtfertigung, sei Folgendes auszuführen: Die Unzulässigkeit einer Höhenüberschreitung nach §75 Abs9 BO f Wien in den Bauklassen I und II sei darin begründet, dass dort eine solche Überschreitung im Hinblick auf das Stadtbild überproportional wirke. Die Bauklassen V und VI ermöglichten bereits eine Gebäudehöhe von 26,00 m und darüber, sodass es in diesen Bauklassen nicht notwendig erscheine, die zulässige Gebäudehöhe zwecks Erreichung einer größeren Geschoßhöhe um weitere 1,50 m zu überschreiten. Darüber hinaus würde die Anwendung des §75 Abs9 BO f Wien in der Bauklasse V eine Geschosshöhe von mehr als 26,00 m ermöglichen, sodass für ein solches Bauwerk trotz vergleichsweise geringfügiger Überschreitung die strengen Brandschutzbestimmungen des §120 BO f Wien für Hochhäuser heranzuziehen wären, obwohl die Anzahl der Geschoße nicht vermehrt und damit die Bekämpfbarkeit eines Brandes nicht erschwert würde.

Bezüglich der Kritik des Verwaltungsgerichtshofes, es gehe aus §75 Abs9 BO f Wien nicht hervor, ob es auf das vorhandene oder auf das vom Bebauungsplan beabsichtigte Stadtbild ankomme, sei darauf hinzuweisen, dass sowohl für die Errichtung als auch für Änderungen von Gebäuden und baulichen Anlagen - also auch im Falle der Anwendung des §75 Abs9 BO f Wien - §85 Abs2 BO f Wien zur Anwendung komme, wonach einerseits das mit dem Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht gestört oder beeinträchtigt werden darf, und darüber hinaus das gegebene örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt werden darf, sofern es mit dem vom Bebauungsplan beabsichtigten örtlichen Stadtbild vereinbar ist. Der Inhalt des Begriffes "örtliches Stadtbild" im §75 Abs9 BO f Wien erscheine daher hinreichend klar. Durch den letzten Satz dieser Bestimmung solle lediglich klargestellt werden, dass im Hinblick auf die taxative Aufzählung der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte im §134a BO f Wien eine Erweiterung der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte nicht erfolge und Fragen des Ortsbildes seitens der Nachbarn auch bei Anwendung des §75 Abs9 BO f Wien nicht geltend gemacht werden könnten.

Im Übrigen werde zu den Bedenken des Verwaltungsgerichtshofes, auch durch die Neufassung des §75 Abs9 BO f

Wien würden (weiterhin) Flächenwidmungs- und Bebauungspläne "unterlaufen", bemerkt, dass im Hinblick auf ArtII der Bauordnungsnovelle LGBl. für Wien Nr. 10/1996 bis 31. August 2006 sämtliche Flächenwidmungs- und Bebauungspläne zu überarbeiten sind. Schon auf Grund des §75 Abs9 in der ursprünglichen Fassung aus dem Jahr 1996 sei dem Gemeinderat die Zulässigkeit der Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bekannt gewesen; die Möglichkeit einer Anwendung dieser Bestimmung sei daher bei der Beschlussfassung annähernd sämtlicher Plandokumente bereits berücksichtigt.

Auch dem Antrag G1/07 trat die Wiener Landesregierung mit einer Äußerung in der dargestellten Weise entgegen.

5. Die mitbeteiligten Parteien erstatteten eine Äußerung, in der sie den Argumenten des Verwaltungsgerichtshofes entgegentreten.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat erwogen:

1. Der Verwaltungsgerichtshof beantragt zunächst die Aufhebung des §75 Abs9 BO f Wien, eventualiter die Aufhebung von Teilen dieser Bestimmung. Da die Ausnahmebestimmung des §75 Abs9 BO f Wien eine Einheit darstellt, ist der Hauptantrag zulässig.

2. Der Verwaltungsgerichtshof stützt seine Bedenken u.a. auf das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes VfSlg. 16.049/2000.

Der vom Verfassungsgerichtshof mit diesem Erkenntnis aufgehobene §75 Abs9 BO f Wien in der Fassung LGBl. Nr. 44/1996 hatte folgenden Wortlaut:

"(9) Sofern das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigt wird und das Gebäude nicht mehr Hauptgeschosse aufweist als ein Neubau, der ausschließlich Wohnungen und eine durchgehende Geschoßhöhe von 2,8 m aufweist, darf die in den Bauklassen I bis IV zulässige Gebäudehöhe außerhalb von Schutzzonen um höchstens 1,5 m überschritten werden; dabei sind die Bestimmungen des Abs4 einzuhalten und darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen nicht vermindert werden. Für dieses Überschreiten der Gebäudehöhe bis zu dem Ausmaß von 1,5 m ist eine Bewilligung gemäß §69 Abs1 litm nicht erforderlich. Wenn eine solche Überschreitung erfolgt, ist eine darüber hinausgehende Überschreitung gemäß §69 Abs1 litm ausgeschlossen."

Durch die Novelle LGBl. Nr. 36/2001 erhielt §75 Abs9 BO f Wien folgende Fassung:

"(9) Sofern das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigt wird, darf die Gebäudehöhe im Bauland außerhalb von Schutzzonen im Betriebsbaugebiet, im Industriegebiet und allgemein in den Bauklassen III und IV um jenes Maß vergrößert werden, um das eine Hauptgeschoßhöhe von 2,80 m überschritten wird. Die zulässige beziehungsweise festgesetzte Gebäudehöhe darf dadurch um höchstens 1,5 m überschritten werden. Dabei sind die Bestimmungen des Abs4 einzuhalten. Die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen darf nicht vermindert werden. Für dieses Überschreiten der Gebäudehöhe bis zu dem Ausmaß von 1,5 m ist eine Bewilligung gemäß §69 Abs1 litm nicht erforderlich. Wenn eine solche Überschreitung erfolgt, ist eine darüber hinausgehende Überschreitung gemäß §69 Abs1 litm ausgeschlossen. Durch diese Bestimmung wird bezüglich des örtlichen Stadtbildes der Kreis der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte nicht erweitert."

Der Verfassungsgerichtshof hob mit Erkenntnis VfSlg. 16.049/2000 §75 Abs9 BO f Wien in der alten Fassung u.a. mit folgender Begründung auf:

"Die von der Landesregierung für die Sachlichkeit der Regelung ins Treffen geführte Begründung, durch Überschreiten der Mindestraumhöhe ein qualitätvolleres Wohnen sicherzustellen, ist nicht geeignet, das aufgezeigte Ziel zu erreichen. Denn die Bestimmung ermöglicht die Beibehaltung einer lichten Höhe von mindestens 2,5 m (§67 Abs5) und erlaubt unter Ausnutzung der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um 1,5 m zwar kein zusätzliches Hauptgeschoss, aber die Errichtung von zusätzlichen Nebengeschossen gemäß §87 Abs2."

Dieser Aufhebungsgrund trifft auf die Neuregelung des §75 Abs9 BO f Wien nicht mehr zu, weil die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe nur in jenem Ausmaß erfolgen darf, als die gesetzlich vorgeschriebene Mindestgeschosshöhe von 2,50 m tatsächlich überschritten wird.

Eine weitere Unsachlichkeit der früheren Regelung des §75 Abs9 BO f Wien sah der Verfassungsgerichtshof im Erkenntnis VfSlg. 16.049/2000 darin gelegen, dass durch die Regelung frühere Flächenwidmungsplanungen insofern unterlaufen werden, als sie seinerzeit unter einem gesetzlichen Regime erfolgt sind, welches diese Möglichkeit nicht

vorgesehen hat.

Zu diesem vom Verwaltungsgerichtshof auch gegenüber der neuen Fassung des §75 Abs9 BO f Wien erhobenen Vorwurf führt die Wiener Landesregierung aus, dass im Hinblick auf ArtII der Bauordnungsnovelle LGBl. Nr. 10/1996 bis 31. August 2006 sämtliche Flächenwidmungs- und Bebauungspläne zu überarbeiten sind. Schon auf Grund des §75 Abs9 in der ursprünglichen Fassung aus dem Jahre 1996 sei dem Gemeinderat die Zulässigkeit der Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bekannt gewesen; die Möglichkeit der Anwendung dieser Bestimmung sei daher bei der Beschlussfassung annähernd sämtlicher Plandokumente bereits berücksichtigt.

Damit gesteht die Landesregierung selbst zu, dass noch nicht alle Flächenwidmungspläne unter dem Regime des §75 Abs9 BO f Wien erlassen wurden. Der Grund des "Unterlaufens" früherer Flächenwidmungspläne liegt daher weiterhin vor.

Dazu kommt, dass der Verfassungsgerichtshof in seinem Einleitungsbeschluss zu B2284/98 vom 28. Juni 2000, der dem Erkenntnis VfSlg. 16.049/2000 vorangegangen war, noch folgendes Bedenken gegen §75 Abs9 BO f Wien hegte, auf das er jedoch im Gesetzesprüfungsverfahren wegen Vorliegens anderer Aufhebungsgründe nicht mehr einging:

"Durch §75 Abs9 wird die Anwendung der Bestimmung des §69 Abs1 litm ausgeschlossen und damit eine Differenzierung zwischen Gebäuden, die der Regelung des §75 Abs9 unterliegen und anderen Bauten geschaffen. Für diese Differenzierung scheint keine sachliche Rechtfertigung zu bestehen. Es ist für den Verfassungsgerichtshof vorläufig nicht einzusehen, weshalb ein Überschreiten der Gebäudehöhe bei den im §75 Abs9 genannten Gebäuden ohne jede weitere Voraussetzung zulässig sein soll, während sonst für ein Überschreiten der Gebäudehöhe gemäß §69 Abs1 litm die Behörde nach Maßgabe des §69 Abs2 über die Zulässigkeit der Abweichungen von den Bebauungsvorschriften zu entscheiden hat. Gemäß §69 Abs2 sind u.a. die Gründe, die für die Abweichung sprechen, mit den Gründen, die dagegen sprechen, abzuwägen."

Den - auf den seinerzeitigen Einleitungsbeschluss gestützten - Argumenten des Verwaltungsgerichtshofes setzt die Landesregierung entgegen, dass es zu keinen Überschneidungen zwischen den Anwendungsbereichen der beiden Bestimmungen komme; daher sei das parallele Bestehen der beiden Systeme sachlich gerechtfertigt. Es bestehe keine Wahlmöglichkeit des Bauwerbers zwischen den beiden Verfahrensarten. Bei Vorliegen der in §75 Abs9 BO f Wien angeführten Voraussetzungen könne nur diese Bestimmung zur Anwendung kommen, nicht jedoch §69 BO f Wien. Des Weiteren werde im vorletzten Satz des §75 Abs9 BO f Wien explizit ausgeführt, dass die Genehmigung einer weiteren Überschreitung der Gebäudehöhe nach §69 nicht zulässig sei. Weiters sei darauf hinzuweisen, dass §75 Abs9 BO f Wien ohnehin nur in den Bauklassen III und IV - d.h. bei der Gebäudehöhe zwischen 9,00 m und 21,00 m - zur Anwendung kommt, sodass eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um maximal 1,50 m in den meisten Fällen nach §69 BO f Wien als "unwesentlich" anzusehen wäre und daher im Ergebnis ebenfalls einer Bewilligung zugänglich wäre.

Mit dieser Argumentation gelingt es der Landesregierung nicht, die sachliche Rechtfertigung der Regelung des §75 Abs9 BO f Wien darzutun. Gerade das Argument, dass es sich beim Überschreiten der Gebäudehöhe gemäß §75 Abs9 BO f Wien in den meisten Fällen um eine unwesentliche Überschreitung handeln werde, zeigt, dass es nicht erforderlich ist, die Überschreitung der Gebäudehöhe um 1,5 m nicht an die im §69 normierten allgemeinen Voraussetzungen für Abweichungen von Bebauungsvorschriften zu binden. Während §75 Abs9 BO f Wien als Voraussetzungen für die Vergrößerung der Gebäudehöhe vorsieht, dass das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigt wird und dass die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen nicht vermindert werden darf, sieht §69 BO f Wien darüber hinaus noch weitere Voraussetzungen vor (zB keine grundlegende Veränderung der beabsichtigten Flächennutzung und Aufschließung). Vor allem aber sind die Gründe, die für die Abweichung sprechen, mit den Gründen, die dagegen sprechen abzuwägen, wobei 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 ist. Schließlich ist zu berücksichtigen, ob die Abweichung einer zeitgemäßen Ausstattung des konsensgemäßen Baubestandes des geplanten Baues dienlich ist. Der Gesetzgeber hat mit §69 BO f Wien ein System der Abweichungen von Bebauungsvorschriften geschaffen, von dem er ohne ersichtliche sachliche Rechtfertigung abweicht.

3. §75 Abs9 BO f Wien war daher als verfassungswidrig aufzuheben.

Eine Fristsetzung gemäß Art140 Abs5 B-VG für das Außerkrafttreten der als verfassungswidrig erkannten

Gesetzesbestimmung des §75 Abs9 BO f Wien ist im Hinblick auf die gemäß §69 Abs1 litm BO f Wien vorgesehene Möglichkeit der Überschreitung der bauklassenmäßigen Gebäudehöhe nicht erforderlich.

Der Ausspruch, dass frühere gesetzliche Bestimmungen nicht wieder in Kraft treten, beruht auf Art140 Abs6 erster Satz B-VG.

Die Verpflichtung des Landeshauptmannes von Wien zur unverzüglichen Kundmachung der Aufhebung des §75 Abs9 BO f Wien ergibt sich aus Art140 Abs5 erster Satz B-VG.

Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Schlagworte

Baurecht, Bebauungsvorschriften

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2007:G103.2005

Zuletzt aktualisiert am

30.01.2009

Quelle: Verfassungsgerichtshof VfGH, http://www.vfgh.gv.at

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at