

# TE Vwgh Erkenntnis 1992/9/15 88/05/0262

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 15.09.1992

## Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Wien;

L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;

L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;

L82009 Bauordnung Wien;

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

## Norm

BauO Wr §69 Abs1 idF 1987/028;

BauO Wr §69 Abs1;

B-VG Art130 Abs2;

B-VG Art144 Abs1;

B-VG Art7 Abs1;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Draxler, den Vizepräsidenten Dr. Jabloner sowie die Hofräte DDr. Hauer, Dr. Degischer und Dr. Giendl als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Gritsch, über die Beschwerde des R in W, vertreten durch Dr. K, Rechtsanwalt in P, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 7. November 1988, Zl. MDR-B III-18/88, betreffend Einwendungen gegen eine Ausnahmebewilligung (mitbeteiligte Partei: F in W), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von S 3.035,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

I.

Im Zusammenhang mit einem beim Magistrat der Stadt Wien betreffend ein Bauvorhaben A-Platz 4-5 anhängigen Bewilligungsverfahren wurde mit Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 3. Wiener Gemeindebezirk vom 29. Juni 1988 gemäß § 69 Abs. 1 lit. a und f der Bauordnung für Wien in der Fassung LGBl. für Wien Nr. 28/1987 nach Maßgabe der diesem Baubewilligungsverfahren zugrunde liegenden Pläne der mitbeteiligten Partei die Bewilligung für die erforderlichen Abweichungen von den Bebauungsvorschriften erteilt, und zwar

hinsichtlich der Abweichung von den festgesetzten Fluchlinien für jede Art von Baulichkeiten und hinsichtlich der Abweichung von den Bestimmungen des Bebauungsplanes nach § 5 Abs. 4 lit. p betreffend die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung unbebauter Grundflächen. Die Einwendung des Beschwerdeführers, daß keine bloß unwesentliche Abweichung von den Bebauungsvorschriften geplant sei, sondern das Ansuchen einer grundsätzlichen umfassenden Neufestsetzung der Flächenwidmung entspreche, sowie der Einwand, daß Bebaubarkeit und Benützbarkeit der Liegenschaft A-Platz 3 beeinträchtigt würden, insbesondere durch ungünstigere Belichtung (Lage des Projektes Süd-Süd-Ost), wurden als unbegründet abgewiesen. Die Einwendungen, daß die Grünfläche und deren mikroklimatische Bedeutung im dichtverbauten Gebiet weitgehend verlorenginge, sodaß der Beschuß des Wiener Gemeinderates vom 22. November 1984 - Wiener Stadtentwicklungsplan und Bezirksentwicklungsplan Landstraße, die vom Ziel einer Vermehrung von Grünflächen und Entkernung von Innenhöfen sprechen - nicht eingehalten werden könnte, wurden als unzulässig zurückgewiesen.

Es liege - so die Bezirksvertretung in der Begründung des erstinstanzlichen Bescheides - eine unwesentliche Abweichung von den Bebauungsbestimmungen vor, da die für die Bebauung vorgesehene Hoffläche nur 11 Prozent der für die gärtnerische Ausgestaltung bestimmten Fläche einnehme und der geplante ebenerdige Zubau vollflächig begrünt werden sollte, und daher die Grünfläche und ihre Bedeutung im dichtverbauten Gebiet nicht verlorenginge. Die Bebaubarkeit und Benützbarkeit der Nachbarliegenschaft werde durch die Lage des geplanten Baukörpers - parallel zur Grundgrenze - keineswegs beeinträchtigt. Den Zielsetzungen des Wiener Stadtentwicklungsplanes und des Bezirksentwicklungsplanes werde durch das Projekt insofern nicht widersprochen, als es zur Schließung einer allseitigen Hofumbauung und zu einer Aufwertung der Atmosphäre des Hofes sowie seiner Bedeutung für die Bewohner komme.

Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer Berufung. Unter dem Aspekt einer unrichtigen rechtlichen Beurteilung brachte er im wesentlichen vor, die Ansicht der Baubehörde erster Instanz, es läge lediglich eine unwesentliche Abweichung von den Bebauungsbestimmungen vor, sei unzutreffend. Unwesentliche Abweichungen könnten nur solche sein, welche den örtlichen Charakter und das Erscheinungsbild eines Gebietes im wesentlichen unangetastet ließen und in einem vorgegebenen Rahmen eine andere, aber gleichwertige Lösung darstellten, als die durch Bebauungsvorschriften festgesetzte Lösung. Zwar wären die Grenzen zwischen unwesentlichen und wesentlichen Änderungen und Ergänzungen der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne fließend, für die Abgrenzung wären jedoch die Bestimmungen des § 5 der Wiener Bauordnung über konkrete stadtgestalterische Maßnahmen im Bebauungsplan heranzuziehen. Mit dem projektierten Bauvorhaben werde der für die Bewilligung einer Abweichung von Bebauungsvorschriften noch zulässige Umfang einer unwesentlichen Abänderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes überschritten, da mit der Bauführung nicht nur Abweichungen von Bestimmungen gemäß § 5 Abs. 2 lit. b (Fluchlinien) verbunden seien, sondern auch Abweichungen von den Bestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 lit. p und q (Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung unbebauter Grundflächen bzw. Unzulässigkeit, mit unterirdischen Bauten über Baufluchlinien vorzuragen), wie sie im rechtskräftigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan enthalten wären. Auch sei es ein Ziel des Wiener Stadtentwicklungsplanes, die Innenhöfe zu entkernen. Im Bezirksentwicklungsplan Landstraße werde zu den Maßnahmen zur Erreichung der entsprechenden Zielvorstellungen insbesondere "Reduzierung der Dichten und Bauhöhen, innere Baufluchlinien zur Freihaltung von Innenhöfen, Vermehrung der Grünflächen" angeführt.

Die geplante Bauführung stehe dazu in einem diametralen Gegensatz, das Bauvorhaben sei daher keine unwesentliche Abweichung von den Bestimmungen des Bebauungsplanes. Die für die Bebauung vorgesehene Hoffläche nehme 11 Prozent der für die gärtnerische Ausgestaltung bestimmten Fläche ein, was eine keinesfalls "unwesentliche Abänderung" sei.

Das Projekt benötige nicht bloß eine "Abweichung" von den festgesetzten Fluchlinien im Sinne des § 69 Abs. 1 lit. a der Wiener Bauordnung, sondern stelle eine Bauführung dar, welche eine grundsätzliche Neufestsetzung der Baufluchlinien im betroffenen Bereich erforderlich mache. Weiters könnten die Antragsteller keine triftigen Gründe für die Abweichung von den festgesetzten Fluchlinien geltend machen. Die Bebaubarkeit der Liegenschaft A-Platz 3 würde eingeschränkt. Vor allem im Nahbereich der Grundstücksgrenze wäre die Belichtung nach erfolgter Bauführung wesentlich ungünstiger; dieser Umstand werde dadurch noch verschärft, daß das eingereichte Projekt unmittelbar

nach der süd-süd-ost orientierten Grenze des Grundstückes A-Platz 3 errichtet werden sollte. Das Projekt stünde einer künftigen Hofentkernung zur Erhöhung der Wohnqualität im Wege und würde sie undurchführbar machen. Eine nahezu 80 m<sup>2</sup> große Grünfläche ginge für immer verloren.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Berufung abgewiesen.

Begründend heißt es im wesentlichen, der Beschwerdeführer habe nicht dartun können, daß eine wesentliche Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes vorliege. Einerseits könne aus der Tatsache, daß für die Genehmigung einer Abweichung von den Bebauungsvorschriften eine Mehrzahl von gesetzlichen Bestimmungen herangezogen werden müsse, nicht auf die Wesentlichkeit der Abweichung geschlossen werden, wozu noch käme, daß eine Ausnahmebewilligung gemäß § 69 Abs. 1 lit. f in Verbindung mit § 5 Abs. 4 lit. q der Bauordnung für Wien im vorliegenden Fall gar nicht erforderlich gewesen sei. Bei den Bezirksentwicklungsplänen handle es sich um rechtlich unverbindliche Absichtserklärungen, auf deren Beachtung niemand einen Rechtsanspruch habe. Darüber hinaus vermochte die Berufungsbehörde nicht zu erkennen, daß dem im Bezirksentwicklungsplan Landstraße enthaltenen Planungsziel, Innenhöfe von einer Verbauung freizuhalten, widersprochen werde, würde doch durch das diesem Verfahren zugrunde liegende Bauvorhaben nur eine an der Grundgrenze bestehende Baulücke geschlossen.

Die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung unbebauter Grundflächen diene in erster Linie den Interessen der auf der Liegenschaft wohnenden oder arbeitenden Menschen im Sinne einer Erhöhung ihrer Lebensqualität und ließe sich daraus keinesfalls ein Recht auf Schaffung eines über mehrere Liegenschaften reichenden Grüngürtels ableiten. Der Hinweis auf die zu verbauende Fläche könnte die Wesentlichkeit der Abweichung nicht dartun, bliebe doch ein Vielfaches dieser Fläche als gärtnerisch ausgestaltete Hoffläche nach wie vor zur Verfügung. Auf die Einhaltung eines ganz bestimmten Mikroklimas gäbe es kein in der Bauordnung begründetes subjektiv-öffentlichtes Nachbarrecht. Soweit der Berufungswerber bestreite, daß triftige Gründe für eine Ausnahmebewilligung vorlägen und damit wohl zum Ausdruck bringen möchte, daß kein sachlich gerechtfertigter Ausnahmefall vorläge, sei die Berufung allein schon deshalb abzuweisen gewesen, da der Berufungswerber im Bauverfahren erster Instanz einen diesbezüglichen Einwand nicht vorgebracht habe. Schließlich habe der Berufungswerber durch die Behauptung, "die Belichtung wäre nach erfolgter Bauführung wesentlich ungünstiger", nicht dartun können, daß die Bebaubarkeit seiner Liegenschaft ohne nachgewiesene Zustimmung des Nachbarn vermindert werden würde. Daß dies der Falle wäre, könne auch dem gesamten Akteninhalt nicht entnommen werden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof, in der Rechtswidrigkeit des Inhaltes sowie Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften behauptet wird.

Die belangte Behörde hat eine Gegenschrift erstattet, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

II.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Zur Gesetzeslage ist vorerst darauf hinzuweisen, daß der Verfassungsgerichtshof § 69 Abs. 1 der Bauordnung für Wien, LGBl. Nr. 11/1930, in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 28/1987 mit Erkenntnis vom 11. Dezember 1991, G 74/90-6, G 178/90-6, aufgehoben hat. Die Aufhebung tritt per 30. November 1992 in Kraft. Im Hinblick darauf ist im gegenständlichen Fall - ungeachtet der Bedenken des Verwaltungsgerichtshofes gegen die Verfassungsmäßigkeit des § 69 Abs. 1 leg. cit. - diese Vorschrift in ihrer Fassung vor der Aufhebung anzuwenden. Der Vollständigkeit halber sei hinzugefügt, daß sich an der anzuwendenden Rechtslage auch bei einer späteren Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes nichts geändert hätte, da der gegenständliche Fall keinen "Anlaßfall" im Sinne des Art. 140 Abs. 7 B-VG darstellt und der Verfassungsgerichtshof keinen Ausspruch nach dem zweiten Satz dieser Verfassungsbestimmung getätigt hat.

§ 69 Abs. 1 der Bauordnung für Wien, LGBl. Nr. 11/1930, in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 28/1987, trägt die Überschrift "Unwesentliche Abweichungen von Bebauungsvorschriften" und sieht vor, daß in sachlich gerechtfertigten Ausnahmefällen für das einzelne Bauvorhaben Abweichungen von Bebauungsvorschriften zu bewilligen sind, wenn der Umfang einer unwesentlichen Abänderung oder Ergänzung des Flächenwidmungsplanes bzw. des Bebauungsplanes nicht überschritten wird, öffentliche Rücksichten nicht entgegenstehen oder öffentliche Interessen für die Abweichung

sprechen und die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des Nachbarn nicht vermindert wird. Die unter diesen Bedingungen zulässigen Abweichungen von den Bebauungsvorschriften sind in den lit. a bis o des § 69 Abs. 1 leg. cit. im einzelnen bestimmt.

Unter dem Aspekt einer inhaltlichen Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides wird in der Beschwerde zunächst geltend gemacht, daß die belangte Behörde zu Unrecht eine unwesentliche Abweichung von den Bebauungsvorschriften angenommen habe. Nach Ansicht des Beschwerdeführers könnten unwesentlich nur solche Abweichungen sein, welche den örtlichen Charakter und das Erscheinungsbild eines Gebietes im wesentlichen unangetastet ließen und in einem vorgegebenen Rahmen eine andere, aber gleichwertige Lösung darstellten, als die durch Bebauungsvorschriften festgesetzte Lösung. Der Umfang werde überschritten, da mit der Bauführung nicht nur Abweichungen von Bestimmungen gemäß § 5 Abs. 2 lit. b, sondern auch Abweichungen von den Bestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 lit. p der Bauordnung für Wien, betreffend die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung unbebauter Grundflächen, verbunden wären, wie sie im rechtskräftigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan enthalten wären.

Auch wenn es sich bei den Bezirksentwicklungsplänen um rechtlich unverbindliche Absichtserklärungen handelte, wären diese Quellen aber zur Klärung der Frage, ob eine unwesentliche Abweichung vorliege, heranzuziehen. Dabei würde sich zeigen, daß die geplante Bauführung in diametralem Gegensatz zu den Entwicklungsplänen stünde. Weiters diene die Zielvorstellung zur Freihaltung der Innenhöfe genauso den Interessen aller Nachbarn, wie den Interessen der unmittelbar auf der Liegenschaft wohnenden Menschen. Eine Bebauung von 11 Prozent der für die gärtnerische Ausgestaltung bestimmten Fläche könnte nicht mehr als "unwesentliche Abweichung" qualifiziert werden. Dies ergäbe sich schon aus einer grammatischen Interpretation, die die (relative) Größe der Zahl 11 Prozent zeige.

Die belangte Behörde ist zunächst damit im Recht, daß weder der Umstand, daß mehrere Vorschriften einschlägig sind (und zwar ungeachtet ihrer rechtmäßigen Anwendbarkeit im gegebenen Fall) noch eine bloß quantifizierende Betrachtungsweise die "Wesentlichkeit" der Abweichung darstellen kann. Ausschlaggebend ist nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes das nicht bestrittene Begründungselement der belangten Behörde, auch nach Vollendung des Bauvorhabens bliebe das Fünf- bis Sechsfache der verbauten Fläche als gärtnerisch auszugestaltende Hoffläche über.

Wenn der Beschwerdeführer zur Sinnausfüllung der unbestimmten Gesetzesbegriffe des § 69 Abs. 1 der Wiener Bauordnung die Bezirksentwicklungspläne heranzieht, so ist ihm - noch ohne auf den von der belangten Behörde ins Treffen geführten Umstand einzugehen, daß ein Widerspruch zwischen diesen Plänen und dem bewilligten Bauvorhaben gar nicht besteht - jedenfalls entgegenzuhalten, daß die belangte Behörde an die in diesen Plänen zum Ausdruck kommenden Vorstellungen über die Ausübung der Vollziehung nicht gebunden ist. Daß sich die belangte Behörde - wie auch der Bauausschuß der Bezirksvertretung für den 3. Bezirk - nicht mit den Bezirksentwicklungsplänen auseinandergesetzt hätte, wird nicht behauptet. In diesem Zusammenhang wird von der belangten Behörde auch auf den Umstand hingewiesen, daß die die Ausnahmebewilligung in erster Instanz erteilende Behörde hinsichtlich ihrer Zusammensetzung mit jener identisch ist, die den Bezirksentwicklungsplan erlassen hat.

Soweit der Beschwerdeführer weiters meint, es liege "in der Natur der Sache", daß die geplante Bauführung die Bebaubarkeit der Liegenschaft A-Platz 3 einschränke, ist auf die zutreffende Feststellung der belangten Behörde hinzuweisen, daß der Beschwerdeführer dies im Verwaltungsverfahren nicht darzutun vermochte und dieser Umstand auch sonst aus dem Akteninhalt nicht entnommen werden könnte.

Soweit der Beschwerdeführer das Vorliegen eines "sachlich gerechtfertigten Ausnahmefalles" im Sinne des § 69 Abs. 1 der Wiener Bauordnung bestreitet, kann es nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes dahingestellt bleiben, ob dem Beschwerdeführer die Prälusion seiner Einwendung entgegengehalten werden kann. Unter Berücksichtigung des der Verwaltungsbehörde bei Anwendung dieser Bestimmung - in ihrer hier maßgebenden Fassung (vgl. oben) - zukommenden Spielraumes (vgl. VfSlg. 9902/1983) scheint es - wie die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift zutreffend ausführt - keinesfalls unsachlich, das Interesse an der Erweiterung eines auf der Liegenschaft befindlichen Gewerbebetriebes im wesentlichen um ein Musterlager zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund ist der Hinweis der belangten Behörde in der Gegenschrift, daß ein auf der betreffenden Liegenschaft etablierter Gewerbebetrieb im

wesentlichen um ein Musterlager vergrößert werden soll, worin allein schon der sachlich gerechtfertigte Ausnahmefall zutage trete, sei doch die räumliche Nähe des Lagers zu den Büroräumen des Gewerbebetriebes ein betriebswirtschaftlich vernünftiges Vorgehen, vom Verwaltungsgerichtshof weiter nicht in Frage zu stellen.

Unter dem Aspekt einer Verletzung von Verfahrensvorschriften bringt der Beschwerdeführer lediglich vor, daß die Behörde nach dem Grundsatz der Amtswegigkeit die materielle Wahrheit des Vorliegens eines "sachlich gerechtfertigten Ausnahmefalles" im Sinne des § 69 Abs. 1 der Wiener Bauordnung zu ermitteln gehabt hätte. Dazu ist auf die Ausführungen oben hinzuweisen.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Der Zuspruch von Aufwandersatz stützt sich auf die §§ 47 ff. VwGG und die Verordnung des Bundeskanzlers BGBl. Nr. 104/1991, insbesondere deren Art. III Abs. 2.

#### **Schlagworte**

Ermessen

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1992:1988050262.X00

#### **Im RIS seit**

15.09.1992

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)