

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

03.05.2011

Geschäftszahl

2008/05/0253

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Rehak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Kalanj, über die Beschwerde 1. des Dipl. Ing. FW, 2. der IT, 3. des Dr. GC, 4. des RO und 5. der Mag. N P, alle in W, alle vertreten durch Dr. Michael Prager, Rechtsanwaltsgesellschaft mbH in 1010 Wien, Seilergasse 9, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 30. September 2008, Zl. BOB - 257 und 258/08, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei:

S AG in Wien, vertreten durch Nepraunik & Prammer Rechtsanwälte in 1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 7),

Spruch

1. den Beschluss gefasst:

Die Beschwerde der Fünftbeschwerdeführerin wird zurückgewiesen;

2. zu Recht erkannt:

Die Beschwerde der Erst- bis Viertbeschwerdeführer wird als unbegründet abgewiesen.

3. Die beschwerdeführenden Parteien haben insgesamt der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.106,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Gegenstand des Verfahrens ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf der Liegenschaft R.-Straße 58-60. Das entsprechende Ansuchen um Baubewilligung datiert vom 13. Dezember 2006 und langte beim Magistrat der Stadt Wien als Baubehörde erster Instanz am 14. Dezember 2006 ein.

Die Beschwerdeführer sind Eigentümer unmittelbar an die Bauliegenschaft angrenzender Liegenschaften bzw. einer Liegenschaft, die der Bauliegenschaft auf der anderen Seite der R.- Straße gegenüberliegt.

Bei der mündlichen Bauverhandlung am 31. Oktober 2007 erhoben die Erst- bis Viertbeschwerdeführer Einwendungen bezüglich des Abstandes, der Gebäudehöhe, der flächenmäßigen Ausnutzbarkeit, der Fluchtlinien, der Immissionen und des Stadtbildes.

Die Rechtsvorgängerin im Eigentum der Fünftbeschwerdeführerin (GL) war durch den weiteren Anrainer F vertreten. Von ihr wurden Einwendungen in Bezug auf den Ausstieg auf die Terrasse, die Heranziehung der Erker bei der Berechnung des umbauten Raumes, die Fassadenabwicklung betreffend die Gebäudehöhenberechnung, die Ausbildung der Pergolen und des Dachabschlusses sowie betreffend Niveauangaben erhoben.

Mit Eingabe vom 12. Dezember 2007 erstatteten die Erst- bis Viertbeschwerdeführer ein weiteres Vorbringen und legten eine gutachterliche Stellungnahme des Instituts für Städtebau, Landschaftsarchitektur und Entwerfen der Technischen Universität Wien zur Frage der Einfügung des Bauvorhabens in das bestehende Stadtbild vor. Dieses gelangte zu dem Schluss, das Bauvorhaben stelle im Bezug auf den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan eine Störung des ortsspezifischen Stadtbildes dar.

In einer Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 (Architektur und Stadtgestaltung) vom 19. Dezember 2007 wurde dargelegt, im Projekt könnten gewisse architektonische Qualitäten erkannt werden. Das geplante Gebäude forme sich zu einem einheitlich strukturierten Objekt und spiegele zeitgemäße Architektur wider. Dies drücke sich vor allem in der Ausgestaltung des Dachkörpers mit Staffelgeschoßen aus. Insofern sei durch die unterschiedliche Architektursprache zu den unmittelbaren Nachbarobjekten, die mit steil-

oder mansardenartigen Dachkörpern abschließen, ein Gegensatz festzustellen. Die eigentliche Problematik werde jedoch durch die etwa doppelt so große Grundstücksbreite hervorgerufen, die eine doppelt so große bebaubare Fläche und eine mehr als doppelt so lange Fassadenfront ermögliche bzw. zulasse.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 15. April 2008 wurde die beantragte Baubewilligung unter Vorschreibung mehrerer Auflagen erteilt. Nach der Aktenlage erfolgte keine Zustellung an die Rechtsvorgängerin der Fünftbeschwerdeführerin GL, vielmehr wurde der Bescheid mit dem Vermerk "Empfängerin verstorben" retourniert.

Gegen den Bescheid vom 15. April 2008 erhob der Anrainer F lediglich in eigenem Namen eine als Einspruch bezeichnete Berufung. Berufung erhoben ferner die Erst- bis Viertbeschwerdeführer.

Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid wurden die Berufungen als unbegründet abgewiesen. Begründend legte die belangte Behörde im Wesentlichen dar, für den gegenständlichen Bauplatz sei die Widmung Bauland - Wohngebiet, Bauklasse I, höhenbeschränkt auf maximal 7,50 m, und die offene oder gekuppelte Bauweise festgesetzt. Der bebaubare Bereich sei durch Baufluchtlinien begrenzt. Es sei ein 5 m breiter Vorgarten freizuhalten. Der höchste Punkt des Daches dürfe nicht mehr als 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen. Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 der Bauordnung für Wien (BO) zu berechnen sei, sei für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,50 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen dürfe. Im vorliegenden Fall sei die Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 2 BO zu berechnen. Nach der Fassadenabwicklung betrage die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten 693,379 m². Das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten von 92,46 m und der höchstzulässigen Gebäudehöhe von 7,50 m betrage 693,45 m². Die Gebäudehöhe bleibe somit knapp unter dem höchstzulässigen Ausmaß von 7,50 m. Sie erreiche an keinem Punkt ein Ausmaß von über 9 m. Die seitlichen Fassaden seien mit jeweils 105,3 m² in die Flächenberechnung miteingeflossen. Die Geländeanschlüttungen seien zulässig. Einwendungen, wonach sich das Projekt nicht in das Stadtbild einfüge, beträfen kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht. Die Giebelflächen seien längsseitig angeordnet. Aus den Plänen sei ein Winkel von 45 Grad eines gedachten Daches ersichtlich. Es gebe keine Beschränkung, wonach die Ausführung eines Giebels lediglich an der schmälere Seite eines Gebäudes zulässig wäre. Die Giebelfläche sei nicht in die Bemessung der Gebäudehöhe miteinzubeziehen. Dabei sei nicht nur eine tatsächlich gebildete Giebelfläche außer Betracht zu lassen, sondern auch eine Fläche, die, als Giebelfläche gedacht, innerhalb der zulässigen Dachform möglich sei. Die Anordnung und die Kubatur der Erker entsprächen dem Gesetz. In der Tiefgarage würden lediglich die erforderlichen 14 Stellplätze errichtet, weshalb die Nachbarn kein diesbezügliches Nachbarrecht betreffend Lärm- bzw. Geruchsimmissionen geltend machen könnten.

Zunächst wurde hinsichtlich des genannten Berufungsbescheides nach den im Akt befindlichen Rückscheinen wieder ein Zustellversuch an die Nachbarin GL (Rechtsvorgängerin der Fünftbeschwerdeführerin) unternommen, der zur postalischen Retournierung wegen Todes führte. Nach einem handschriftlichen Vermerk wurde in der Folge eine Zustellung an F durchgeführt.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften kostenpflichtig aufzuheben.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und, ebenso wie die mitbeteiligte Partei, in einer Gegenschrift die Abweisung der Beschwerde als unbegründet beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

In der Beschwerde wird zunächst ausgeführt, GL sei verstorben. Die Erben, CL und WH, hätten die Liegenschaft mit Kaufvertrag vom 10. Juli 2008 an die Fünftbeschwerdeführerin veräußert, die als Rechtsnachfolgerin in das Verfahren eintrete.

Sodann wird im Wesentlichen vorgebracht, die belangte Behörde hätte sich mit dem von den Beschwerdeführern vorgelegten Gutachten der Technischen Universität Wien auseinandersetzen müssen. Das gegenständliche Bauvorhaben füge sich demgemäß in das bestehende Stadtbild nicht ein. § 81 Abs. 4 BO in der anzuwendenden Neufassung sehe zwar einen Dachneigungswinkel von 45 Grad auch vor, wenn im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe der Dächer festgesetzt sei, allerdings dann nicht, wenn im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Neigung der Dächer festgesetzt sei. Dann sei der dieser Festsetzung entsprechende Winkel maßgebend. Relevant sei also der Winkel, der sich aus den Bebauungsbestimmungen ergebe. Im vorliegenden Fall sehe der Bebauungsplan vor, dass der höchste Punkt des Daches nicht höher als 4,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen dürfe. Da damit eine besondere Bestimmung über die Neigung des Daches im Bebauungsplan festgesetzt werde, sei der dieser Neigung entsprechende Winkel maßgebend. Die belangte Behörde hätte zu dem Schluss kommen müssen, dass in den Bebauungsbestimmungen eine Bestimmung über die besondere Neigung des Daches festgesetzt sei. Diese Bestimmung gehe der allgemeinen Regelung des § 81 Abs. 4 BO, die einen Winkel von 45 Grad erlaube, vor. Das Bauvorhaben überschreite den somit zulässigen Winkel. Darüber hinaus werde der Dachgiebel über die Längswand des Gebäudes gezogen. Diese Konstruktionsweise sei nicht bautechnisch bedingt, sondern verfolge

einzig und allein den Zweck, eine möglichst große Kubatur zu erzielen. Dies sei auch im Gutachten der Technischen Universität Wien festgestellt worden. Das Gebäude widerspreche sowohl den Intentionen der BO als auch dem Stadtbild in der Umgebung des geplanten Projektes. Wie der Verwaltungsgerichtshof bereits in seinen Erkenntnissen Zl. 87/05/0214 und Zl. 95/05/0068 judiziert habe, finde die Ausnutzung der Regelungen über die Gebäudehöhe ihre Grenzen in den Bestimmungen des § 85 BO über die äußere Gestaltung von Gebäuden. In der gegenständlichen Bauklasse sei eine maximale Geschoßanzahl von zwei Hauptgeschoßen vorgesehen. Die beiden oberen Geschoße wiesen keine Dachschrägen auf, unterschieden sich in ihrer äußeren Form kaum von den beiden ersten Hauptgeschoßen, seien auf der Längsseite des Gebäudes nur minimal von den beiden ersten Hauptgeschoßen eingerückt und seien daher richtigerweise ebenso als Hauptgeschoße zu bezeichnen. Es werde daher die zulässige Geschoßanzahl überschritten.

Zu 1.:

Es trifft zwar zu, dass die Fünftbeschwerdeführerin als Rechtsnachfolgerin der Nachbarin GL im Grundeigentum sowohl ins Baubewilligungsverfahren als auch ins Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof betreffend die Baubewilligung an Stelle ihrer Rechtsvorgängerin in deren konkrete Verfahrensposition eintreten kann. Es ist ferner zu bemerken, dass eine Beschwerdelegitimation auf Grund des § 26 Abs. 2 VwGG auch schon vor der Erlassung des angefochtenen Bescheides gegenüber der Fünftbeschwerdeführerin im Hinblick darauf, dass der Bescheid den anderen Parteien gegenüber erlassen wurde, in Frage kommt. Voraussetzung ist aber auch in einem solchen Fall, dass der Instanzenzug ausgeschöpft wurde, dass also die Fünftbeschwerdeführerin oder ein Rechtsvorgänger Berufung erhoben hat (vgl. den hg. Beschluss vom 6. November 1990, Zl. 90/07/0142, mwN). Da dies im vorliegenden Fall jedenfalls nicht gegeben ist, erweist sich die Beschwerde der Fünftbeschwerdeführerin als unzulässig (vgl. im Übrigen zum Fall der übergangenen Partei, der auch der erstinstanzliche Bescheid nicht zugestellt wurde, die hg. Erkenntnisse vom 3. Oktober 1996, Zl. 95/06/0246, und vom 24. Juni 1997, Zl. 97/17/0024).

Zu 2.:

§ 81 Abs. 2 der Bauordnung für Wien (BO) idF vor der Novelle
LGBL Nr. 24/2008 lautet:

"(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 bei der Bemessung der Gebäudehöhe außer Betracht, und der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt."

§ 81 Abs. 4 BO idF vor der Novelle LGBL Nr. 31/2007 lautet:

"(4) Durch das Gebäude darf jener Umriss nicht überschritten werden, der sich daraus ergibt, dass in dem nach Abs. 1 bis 3 für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Anschluss der Gebäudefront ein Winkel von 45 Grad, im Gartensiedlungsgebiet von 25 Grad, von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend, angesetzt wird. Ist im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe oder die Form der Dächer festgesetzt, ist der dieser Festsetzung entsprechende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses maßgebend."

Mit der Novelle LGBL Nr. 31/2007, die mit 30. August 2007 ohne Übergangsbestimmungen in Kraft getreten ist, traten folgende Sätze an die Stelle des zweiten Satzes des § 81 Abs. 4 BO:

"Dies gilt auch für den Fall, dass im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe der Dächer festgesetzt ist. Ist im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Neigung der Dächer festgesetzt, ist der dieser Festsetzung entsprechende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses maßgebend."

§ 85 Abs. 1 und 2 BO idF vor der Novelle LGBL Nr. 24/2008 lauten:

"§ 85. (1) Das Äußere der Gebäude und baulichen Anlagen muss nach Bauform, Maßstäblichkeit, Baustoff und Farbe so beschaffen sein, dass es die einheitliche Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht stört. Dauernd sichtbar bleibende Feuermauern sind dem Ortsbild entsprechend zu gestalten.

(2) Die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen sowie deren Änderung ist nur zulässig, wenn das mit dem Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt wird. Überschreiten bauliche Anlagen die für Gebäude zulässige Höhe, ist unter Berücksichtigung der Art, der Gestaltung und des Zweckes der jeweiligen baulichen Anlage auf ihre Einfügung in das vom Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild besonders Bedacht zu nehmen. Darüber hinaus darf das gegebene örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt werden, sofern es mit dem vom Bebauungsplan beabsichtigten örtlichen Stadtbild vereinbar ist. Im Nahebereich von Schutzzonen ist bei der Beurteilung auf diese besonders Bedacht zu nehmen."

§ 134a Abs. 1 BO idF vor der Novelle LGBI. Nr. 24/2008 lautet:

"§ 134 a. (1) Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, werden durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutze dienen, begründet:

a) Bestimmungen über den Abstand eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche;

b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;

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

d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;

e) Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden;

f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen."

Den Beschwerdeführern ist zwar Recht zu geben, dass sich außer dem von ihnen vorgelegten Gutachten der Technischen Universität Wien im Akt kein Sachverständigengutachten zu der Frage befindet, ob das Bauvorhaben den Anforderungen des § 85 Abs. 1 und 2 BO gerecht wird. Die Äußerungen der Magistratsabteilung 19 vom 19. Dezember 2007 verfehlen insoweit das Thema grundsätzlich, als sie sich mit der Architektur des Bauvorhabens, nicht aber mit dem Stadtbild beschäftigen (zu den Anforderungen an ein Ortsbildgutachten vgl. z.B. die hg. Erkenntnisse vom 21. Juli 2005, Zl. 2005/05/0119, und vom 28. September 2010, Zl. 2009/05/0344). Darüber hinaus wird von der Magistratsabteilung 19 ausdrücklich festgestellt, dass das Bauvorhaben einen "Gegensatz" zu den Nachbarobjekten darstellt, was möglicherweise gegen die Zulässigkeit des Gebäudes im Sinne des § 85 Abs. 1 und 2 BO spricht. Völlig verfehlt ist es schließlich im Hinblick auf das Stadtbild, wenn von der Magistratsabteilung 19 darauf hingewiesen wird, dass eine etwa doppelt so große Grundstücksbreite (gemeint offenbar im Verhältnis zu den Liegenschaften in der Umgebung) vorliegt und auch eine doppelt so große bebaubare Fläche. Gerade im Hinblick auf die Anforderungen des Stadtbildes können derartige Umstände ein Bauprojekt nicht rechtfertigen.

Zutreffend verweisen die Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang auch auf die hg. Erkenntnisse vom 30. Jänner 1990, Zl. 87/05/0214, und vom 22. September 1998, Zl. 95/05/0068. Darin hat der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen, dass eine extreme Ausnützung der Regeln des § 81 Abs. 2 BO in den Bestimmungen des § 85 BO über die äußere Gestaltung von Gebäuden ihre Grenze findet. Er hat allerdings ausdrücklich auch bemerkt, dass die Nachbarn eine Verletzung des § 85 BO im Baubewilligungsverfahren nicht geltend machen können. Im taxativen Katalog der Nachbarrechte des § 134a Abs. 1 BO ist die Einhaltung der Bestimmungen betreffend das Stadtbild nicht genannt. Rücksichten des Stadtbildes verleihen dem Nachbarn daher keinen Rechtsanspruch auf eine bestimmte Gestaltung des Daches. Das Vorbringen der Beschwerdeführer im Zusammenhang mit der Einhaltung der Regelungen des § 85 BO und dem von ihnen dazu vorgelegten Gutachten der Technischen Universität Wien geht daher ins Leere.

Entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführer enthalten die Bebauungsbestimmungen im vorliegenden Fall keine Beschränkung der Geschoßanzahl. Auch das Vorbringen, dass die festgelegte Geschoßanzahl überschritten werde, führt die Beschwerde daher nicht zum Erfolg. Bemerkt wird, dass auf Grund des § 87 Abs. 1 und 2 BO Dachgeschoße alle jene sind, die innerhalb des zulässigen Dachumrisses liegen. Dass sie Dachschrägen aufweisen müssen, ist entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer nicht notwendig.

Soweit sich die Beschwerdeführer hinsichtlich des Dachwinkels auf das hg. Erkenntnis vom 30. Jänner 2007, Zl. 2005/05/0315, beziehen, ist ihnen entgegenzuhalten, dass dieses Erkenntnis zur Rechtslage vor der Novelle LGBI. Nr. 31/2007 ergangen ist. Seit dieser Novelle hängt die Bildung des Winkels für den Gebäudeumriss nicht mehr von einer allfällig im Bebauungsplan festgesetzten Höhe der Dächer ab. Dies bedeutet, dass auch dann, wenn, wie im vorliegenden Fall, eine Bestimmung hinsichtlich der Höhe der Dächer in den Bebauungsbestimmungen vorhanden ist, der Winkel von 45 Grad gemäß § 81 Abs. 4 BO zur Anwendung kommt (dieser Winkel wird auch nicht überschritten). Der nunmehr vorletzte Satz des § 81 Abs. 4 BO sagt dies auch ausdrücklich. Es kommt somit nicht in Frage, eine derartige Höhenfestsetzung als Regelung über die Dachneigung zu deuten.

Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet

und war gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Zu 3.:

Der Ausspruch über den Kostenersatz beruht auf den §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Wien, am 3. Mai 2011