

I M N A M E N D E R R E P U B L I K !

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden, Senatspräsidenten Dr. Borotha, und die Hofräte Dr. Krzizek, Dr. Lehne, Dr. Rath und Dr. Leibrecht als Richter, im Beisein des Schriftführers, Bezirksrichters Dr. Angst, über die Beschwerde der Firma K Ges.m.b.H., in W, vertreten durch Dr. Herbert Richter, Rechtsanwalt in Wien I, Goldschmiedgasse 8, gegen die Bauoberbehörde für Wien (Bescheid des Wiener Magistrates im selbständigen Wirkungsbereich vom 22. Dezember 1964, Zl. MDR-B XVIII-2/64/R) - mitbeteiligte Parteien: SE und Dr. AL, in W, beide vertreten durch Dr. Max Preisseecker, Rechtsanwalt in Wien I, Habsburgergasse 5 -, betreffend die Versagung einer Baubewilligung, zu Recht erkannt:

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Die Bundeshauptstadt Wien ist verpflichtet, der Beschwerdeführerin Kosten in Höhe von S 1.120,-- binnen zwei Wochen bei sonstigem Zwang zu zahlen.

Das Kostenbegehren der mitbeteiligten Parteien wird abgewiesen.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e :

Am 8. September 1961 suchte die beschwerdeführende Firma beim Wiener Magistrat, M. Abt. 37, Außenstelle für den XVIII. Bezirk, um die nachträgliche Baubewilligung für den Bauteil II auf der in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaft Wien XVIII, S-gasse nn an. Nach den beigebrachten Plänen und der Baubeschreibung handelt es sich bei diesem Bau um ein im Anschluß an den sogenannten Bauteil I im rechten rückwärtigen Liegenschaftsteil situierten Baukörper, bestehend aus Kellergeschoß, Erdgeschoß, I. bis III. Stock und Dachgeschoßaufbauten. Über dieses Ansuchen fand am 27. September 1961 die

mündliche Bauverhandlung statt, bei welcher SE und Dr. AL - die mitbeteiligten Parteien dieses verwaltungsgerichtlichen Verfahrens - als Eigentümer der angrenzenden Liegenschaft Wien XVIII, B-gasse nn, gegen das Vorhaben mehrfache Einwendungen, darunter auch die Einwendung erhoben, daß der Bau die bauklassenmäßig zulässige Gebäudehöhe überschreite. Mit Bescheid des Wiener Magistrates, M. Abt. 37, Außenstelle für den XVIII. Bezirk, vom 5. Jänner 1962 wurde der Beschwerdeführerin gemäß § 70 der Bauordnung für Wien die angestrebte Baubewilligung unter Vorschreibung mehrerer Auflagen, darunter auch der Auflage erteilt, daß die im Dachgeschoßaufbau bei der Stiege errichtete Abortanlage innerhalb von sechs Monaten nach Erhalt des Bescheides abzutragen oder die Zustimmung der Anrainer (SE und Dr. AL) beizubringen sei. Gleichzeitig wurde die Bauführung in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt; die Einwendungen der Anrainer wurden sowohl als im Gesetze nicht begründet als auch als privatrechtliche erklärt und die Streitteile diesbezüglich auf den Zivilrechtsweg verwiesen.

Gegen diesen Bescheid ergriffen sowohl die mitbeteiligten Parteien als auch die Beschwerdeführerin Berufung. Die mitbeteiligten Parteien, weil ihre Einwendungen als privatrechtliche erklärt und auf den Zivilrechtsweg verwiesen, die Beschwerdeführerin wegen der vorangeführten Auflage und weil zwei, im einzelnen näher bezeichnete Einwendungen der Anrainer als privatrechtliche erklärt worden waren.

Mit dem nunmehr vor dem Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bescheid der belangten Behörde wurde gemäß § 66 Abs. 4 AVG der erstinstanzliche Bescheid dahin abgeändert, daß die beantragte Baubewilligung versagt wurde. Zur Begründung wurde im wesentlichen ausgeführt, im vorliegenden Fall handle es sich um ein Hintergebäude. Gemäß § 80 Abs. 2 der Bauordnung für Wien können die Fronten von Hintergebäuden bis zu der nach der Bauklasse vorgeschriebenen Höhe aufgeführt werden. Für die gegenständliche Liegenschaft gelte Bauklasse III, geschlossene Bauweise. Gemäß § 75 Abs. 1 der Bauordnung für Wien habe in der Bauklasse III die Gebäudehöhe mindestens 14 m, höchstens 16 m zu betragen, wobei

dieselbe gemäß § 80 Abs. 1 leg. cit nach der Höhe der Fronten über dem anschließenden Gelände zu bemessen sei. Sei der oberste Abschluß einer Front durch keine einheitliche waagrechte Linie gegeben, so sei die Ansichtsfläche der Front um ein über die ganze Frontlänge reichendes Rechteck gleichen Flächeninhaltes zu verwandeln, dessen Höhe für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgebend sei. Die Höhen eines solchen flächengleichen, über die ganze Frontlänge reichenden Rechteckes ergebe folgende Gebäudehöhen:

1.) an der Südfront	
a) bei Miteinrechnung des das Stiegenhaus und den Aufzugtriebwerksraum enthaltenen Aufbaues, soweit er an die Grundgrenze reiche,	19,66 m
b) ohne Einrechnung dieses Aufbaues	17,44 m
2.) an der Ostfront unter Zugrundelegung der ermittelten verglichenen Geländehöhe mit Einrechnung des Speisesaales und der Abortgruppe	19,37 m

Die mitbeteiligten Parteien hätten mit den Bauwerbern in jenem Punkt, in welchem Ostfront und Südfront aufeinandertreffen, sowie in einem Teil der Ostfront soweit diese freistehe, eine gemeinsame Grundgrenze. An beiden Fronten werde daher die zulässige Gebäudehöhe von 16 m überschritten. Selbst wenn man aber den Gebäudeteil, der das Stiegenhaus und den Aufzugtriebwerksraum enthalte, als einen aber den durch die Gebäudehöhe und die fiktive Dachneigung gebildeten Umriß hervorragenden, also gemäß § 80 Abs. 5 der Bauordnung für Wien zulässigen Gebäudeteil betrachte, ergebe sich dennoch, daß jedenfalls die nach Süden gerichtete Front des Hintergebäudes die bauklassenmäßig zulässige Gebäudehöhe überschreite. Überdies werde auch an der Ostfront des Gebäudes die zulässige Gebäudehöhe

überschritten, da die effektive Gebäudehöhe an dieser Front 19,37 m betrage, sodaß das gesamte Gebäude gemäß § 80 Abs. 2 2. Satz der Bauordnung für Wien unzulässig sei.

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Beschwerde wird Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführerin macht zunächst geltend, so müssen die diesbezüglichen Ausführungen rechtlich gewertet werden, die belangte Behörde habe eine Ermessensentscheidung getroffen, von ihrem Ermessen aber nicht im Sinne des Gesetzes Gebrauch gemacht. Auch bei Ermessensentscheidungen müsse der Sachverhalt ordnungsgemäß und hinreichend ermittelt werden. Ebenso sei zu prüfen gewesen, ob das öffentliche Interesse die in der Entscheidung gelegene „besondere Härte“ verlange. In dem rechtskräftigen Berufungsbescheid der belangten Behörde vom 31. Jänner 1952 sei eine grundsätzliche Klärung der Frage erfolgt, wie die Gebäudehöhe für Hintergebäude bei einer nicht ebenen Lage der Liegenschaft zu bemessen sei. Wenn auch aus diesem Bescheid der Beschwerdeführerin kein wohlerworbenes Recht erwachsen sei, so habe sie doch Anspruch darauf, sich auf eine solche grundsätzliche Klärung einer Rechtsfrage verlassen zu dürfen. In dem Abgehen von der grundsätzlich geklärten Rechtsanschauung sei eine Ermessensüberschreitung zu erblicken. Mit diesem Vorbringen nimmt die Beschwerdeführerin auf die Ausführungen in dem angefochtenen Bescheid Bezug, in welchen es heißt, die Berufungsbehörde sei, wenn nur überhaupt eine zulässige Berufung vorliege, zwar nicht verpflichtet, wohl aber berechtigt, das gesamte Projekt auf seine Bauordnungsmäßigkeit zu überprüfen. Das Vorbringen ist nicht begründet.

Wie im Sachverhalt dargestellt, haben die mitbeteiligten Parteien gegen das Vorhaben unter anderem mit der Begründung Einwendung erhoben, daß die zulässige Gebäudehöhe überschritten werde. Die Vorschriften über die Gebäudehöhe dienen nicht nur dem öffentlichen, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft

(vgl. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 28. Mai 1958, Slg. N. F. Nr. 4683/A). Zur Erhebung dieser Einwendung sind daher die mitbeteiligten Parteien legitimiert. Da diese Einwendung nicht zur Abweisung des Bauansuchens geführt hat, haben die mitbeteiligten Parteien gegen den erstinstanzlichen Bescheid Berufung erhoben. Die Berufung wurde rechtzeitig eingebracht und entspricht den diesbezüglichen Formvorschriften. Bei dieser prozessualen Situation war die belangte Behörde verpflichtet zu prüfen, ob der Bau den Bestimmungen der Bauordnung über die Gebäudehöhe entspricht. Eine solche Entscheidung ist keine Ermessensentscheidung. Eine Bindung der belangten Behörde an die in dem Berufungsbescheid vom 31. Jänner 1952 geäußerte Rechtsansicht über die Bemessung der Gebäudehöhe auf der gegenständlichen Liegenschaft besteht mangels einer diesbezüglichen gesetzlichen Bestimmung nicht.

Die Beschwerdeführerin bekämpft aber auch die Annahme der belangten Behörde, daß der angetragene Bau die zulässige Gebäudehöhe überschreite. Sie bringt hiezu im wesentlichen vor, nehme man den Bauabschnitt II als selbständiges Bauvorhaben, so sei der obere Abschluß durch das flächengleiche Rechteck der gesamten Front von der „Nahtstelle“ der Bauteile I/II bis zur südwestlichen Gebäudeecke und der untere Abschluß als arithmetisches Mittel der entsprechenden Geländepunkte, d.i. „Garten E“ bzw. „Hof H-gasse“, zu bilden. Gehe man jedoch richtigerweise davon aus, daß das Gesamtbauvorhaben eine Einheit bilde, so sei das flächengleiche Rechteck aus der gesamten „Südfront“ zu bilden und die verglichene Gebäudehöhe als arithmetisches Mittel der Höhe des E-Gartens an der südöstlichen Ecke und der Höfe H-gasse am südwestlichen Gebäudeeck zu ermitteln. Daraus folge, daß die obere Gebäudekante noch niedriger sei, aber auch der Geländeckpunkt des E-Gartens gegen die Anstalt ein anderer sei als die im Bescheid zitierte Kote. Die belangte Behörde nehme weiters für die Ostfront die verglichene Höhe zwischen der südlichen Ecke 46,22 und der nördlichen Ecke von 49,73 an. Sie betrachte sonach die an den Bauabschnitt I angrenzende Begrenzung des Bauabschnittes II als selbständige Front. Nun kenne aber die Bauordnung den Begriff einer Front innerhalb einer Liegenschaft nicht oder höchstens dann, wenn es

sich, wie auch aus dem Begriff „Front“ selbst hervorgehe, um eine freistehende Fläche handle. Vorliegendenfalls sei aber das Objekt 33 und 35 eine einzige Einlagezahl und auch nur ein Bauplatz. Zwischen den Bauabschnitten I und II bestehe daher der Begriff der Front nicht. Bei einer Gesamtbetrachtung des Bauvorhabens müßte also auch hier von anderen Voraussetzungen ausgegangen werden als dies im Bescheid geschehen sei. Hiezu ist nachstehendes zu sagen:

Gemäß § 80 Abs. 1 der Bauordnung für Wien (Gesetz vom 25. November 1929, LGBl. Nr. 11/1930, mit Änderungen) wird die Gebäudehöhe nach der Höhe der Fronten über dem anschließenden Gelände bemessen. Ist der oberste Abschluß einer Front durch keine einheitliche waagrechte Linie gegeben, so ist die Ansichtsfläche der Front in ein über die ganze Frontlänge reichendes Rechteck gleichen Flächeninhaltes zu verwandeln; dessen Höhe ist für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgebend. In der gleichen Gesetzesstelle heißt es weiters, daß, wenn die Geländehöhe längs der Front keine einheitliche ist, die Bemessung nach der verglichenen Geländehöhe vorzunehmen ist, die sich als Mittelwert aus den Geländehöhen an den Endpunkten dieser Front ergibt. Der Beschwerdeführerin ist beizupflichten, daß der Begriff der Front weder an dieser noch an einer anderen Stelle der Bauordnung näher umschrieben ist. Dieser Begriff muß jedoch, wie sich aus dem Wortlaut der angeführten Gesetzesbestimmung ergibt, im Zusammenhalt mit dem Begriff „Gebäude“ verstanden werden. Unter einem Gebäude ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. das Erkenntnis vom 17. Februar 1906, Slg. Nr. 4189/A) eine in fester Verbindung mit dem Boden hergestellte kunstmäßige Konstruktion behufs Herstellung eines geschlossenen Raumes zu verstehen. Die Ansichtsflächen der diesen Raum nach außen abschließenden Wände (Umfassungsmauern) sind die Fronten. Der vorhin wiedergegebene Wortlaut des § 80 Abs. 1, insbesondere der Gebrauch des Wortes „Ansichtsfläche der Front“ schließt es aus, Teile der Umfassungsmauern eines Gebäudes, welche durch andere Baulichkeiten gedeckt sind, als Front anzusehen. Ob zwei oder mehrere aneinander gereihte Baukörper ein oder mehrere Gebäude darstellen, ist davon abhängig, ob - von dem Fall des § 101 Abs. 3 der Bauordnung

abgesehen - zwischen diesen Bauteilen Feuermauern vorhanden sind oder ob die einzelnen Bauteile durch Türen oder sonstige Öffnungen zu einer baulichen Einheit verbunden sind. Eine Grenze ist in dieser Hinsicht nur insofern gegeben, als § 80 Abs. 1 leg. cit. an einer anderen Stelle bestimmt, daß dann, wenn bei Fronten von mehr als 40 m Länge der Unterschied zwischen den Geländehöhen an den Endpunkten dieser Front größer ist als 2,50 m, die Frontlänge derart zu unterteilen ist, daß der Unterschied zwischen den Geländehöhen an den Endpunkten der Teilstücke nicht mehr als 2,50 m beträgt; die Gebäudehöhe ist dann für jedes Teilstück gesondert zu bemessen.

Ob die belangte Behörde bei der Bemessung der Gebäudehöhe von dieser Auslegung der in Betracht kommenden Rechtsvorschrift ausgegangen ist, kann dem angefochtenen Bescheid nicht entnommen werden. Damit hat die belangte Behörde die Bestimmung des § 60 AVG verletzt, derzufolge in der Begründung eines Bescheides die Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens, die bei der Beweiswürdigung maßgeblichen Erwägungen und die darauf gestützte Beurteilung die Rechtsfrage klar und übersichtlich zusammenzufassen sind. Der Begründungsmangel ist hier wesentlich, weil der Verwaltungsgerichtshof bei der gegebenen Begründung nicht zu beurteilen vermag, ob die Beschwerdeführerin durch den angefochtenen Bescheid in einem Recht verletzt wurde.

Der angefochtene Bescheid mußte daher gemäß § 42 Abs. 2 lit. c Z. 2 VwGG 1965 wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben werden.

Die Verpflichtung der Bundeshauptstadt Wien zur Bezahlung der Kosten ergibt sich aus § 47 Abs. 2 lit. a und § 48 Abs. 1 lit. a und b VwGG 1965 in Verbindung mit Art. 1 A Z. 1 der Verordnung vom 4. Jänner 1965, BGBl. Nr. 4, die Abweisung des Kostenbegehrens der mitbeteiligten Partei aus § 47 Abs. 3 VwGG 1965.

Die von der Beschwerdeführerin begehrten Kosten der Umsatzsteuer konnten nicht zuerkannt werden, da der Schriftsatzaufwand ein Pauschalaufwand ist.

- 8 -

W i e n , am 28. Juni 1965