

GH Immobilienmakler GmbH

Baupolizei – MA 37
z. Hd. Herrn Inspektionswerkmeistert Ebner
Spetterbrücke 4
1160 Wien

2014 12 04
FL/PÖ, GH, Imm. Korr.,
MA 37 Ebner, Bauansuchen
Osthaus

Bauansuchen

Sehr geehrter Herr Inspektionswerkmeister Ebner,
wir übermitteln Ihnen beiliegendes Bauansuchen.

Das Gelände 1997 weist laut Auskunft der MA 41 eine Maßungenaugigkeit von +/- 10 cm auf.

Das Wr. Kleingartengesetz sieht folgende Beschränkungen vor:

Bebaute Fläche, Höhe des Gebäudes, Kubatur und Terrassengröße. Alle diese Faktoren sind laut beiliegenden Plan eingehalten.

Zu prüfen ist die Höhenlage (muss möglichst eingehalten werden) und die Geländeänderung (darf nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß erfolgen).

§ 362 ABGB sieht den Grundsatz der Baufreiheit vor, sowie das Recht des Eigentümers seine Sache nach Willkür zu benützen.

Damit ist auch inkludiert, dass die Größe und Höhe des Gebäudes innerhalb der vorgegebenen Beschränkungen ausgenutzt werden darf.

Zur „möglichsten Einhaltung“ existiert im Gegensatz zu „unbedingt erforderlich“ keinerlei Judikatur.

Es ist klar, dass „möglichst“ ein wesentlich weiter gefasster Begriff ist, als „unbedingt erforderlich“.

Laut Duden bedeutet „möglichst“: Soviel, so sehr wie möglich, wie sich ermöglichen lässt, wenn möglich, wenn es sich ermöglichen lässt.

GH Immobilienmakler GmbH

Um das Haus in der verglichenen Geländehöhe wie 1997 errichten zu können, wären mehr als ca. 100 Kubikmeter Felsen zusätzlich abzutragen gewesen, daher ist aus unserer Sicht die Höhenlage „möglichst“ eingehalten worden.

Allein um die gewählte Höhenlage erreichen zu können, war der Abbruch von mehr als 140 m³ Fels notwendig, was sehr hohe Kosten verursacht hat. Weitere Abbruchkosten waren unzumutbar.

Dazu übermitteln wir Ihnen die Gutachten von Univ. Prof. Dr. DI. Dietmar Adam und dem gerichtlich beeideten SV Dr. Peter Bartosch.

Unbedingt erforderlich:

Die VWGH-Entscheidungen vom 20.06.1995, 94/05/0172 und vom 23.02.1995, 94/06/0245 und die Vorjudikatur besagen, dass gesetzliche Beschränkungen im Zweifel zu Gunsten der Baufreiheit auszulegen sind.

„Unbedingt notwendig“ bedeutet nicht, dass nur zulässig ist, wenn nicht durch andere Planung vermieden werden kann, sondern ein aus der Funktion orientiertes Ausmaß.

Die VWGH-Entscheidung vom 16.09.1980, 137/80 besagt, dass die Baufreiheit durch „unbedingt notwendig“ nicht derart eingeschränkt werden darf, dass dem Bauwerber ein unzumutbares Vorhaben auferlegt wird.

Lt. VWGH Entscheidung vom 26.06.1990, 88/05/0109 geht es bei „unbedingt erforderlich“ nicht um Unmöglichkeit im Sinne von technischer Undurchführbarkeit, sondern um eine vernünftige wirtschaftliche Wertung.

All diese Entscheidungen würden auch auf die geringfügige Veränderung der Höhenlage zutreffen, wobei nochmals darauf hingewiesen wird, dass „möglichst“ ein weitaus weiter gefasster Begriff ist, als „unbedingt erforderlich“. Im Rahmen des oben angeführten Grundsatzes der Baufreiheit, kann und darf auch nicht verhindert werden, dass barrierefrei gebaut wird. Barrierefrei laut der Wr. Bauordnung heißt, es müssen insbesondere mindestens ein Eingang stufenlos erreichbar sein, damit ist neben dem Eingang auf der Nordseite auch ein Ausgang auf die Terrasse lt. § 115 (2) 1. Wr. Bauordnung legitim.

Darüber hinaus gibt es in der Wr. Bauordnung den neuen § 109 der ausführt, dass Bauwerke so geplant sein müssen, dass bei ihrer Nutzung Unfälle vermieden werden, dabei ist entsprechend dem Verwendungszweck besonders auch auf Kinder, ältere Personen und Personen mit Behinderung Rücksicht zu nehmen. Der OGH legt in seiner Entscheidung vom 21.04.1998, 11 Os 35, 36/98 eine von den jeweiligen Bauvorschriften abstrahierte Sorgfaltspflicht fest. Es genügt daher nicht die Annahme, den Bauvorschriften sei ohnehin genüge getan.

GH Immobilienmakler GmbH

Wenn nun durch den Felsuntergrund die Höhenlage beeinflusst ist, ist auch die Geländeänderung unter diesen Bestimmungen „unbedingt erforderlich“, sonst wäre in einer solchen Situation (Hanggrundstück) ein rechtmäßiges Ausnutzen der Größenmerkmale des Wr. Kleingartengesetzes gar nicht möglich. Auch eine Barrierefreiheit wäre nicht möglich.

Die Anschüttung an der Nord/Ostecke auf 203,77 dient dem barrierefreien Ausgang in den Garten. Dazu halten wir fest, dass sich auf dem benachbarten Grundstück 603/3 ein bewilligtes Gründach auf derselben Höhe befindet, wie sie der Anschüttung entspricht. Der Abstand zur Grundstücksgrenze beträgt nur 2,44 m.

Der absolute Höhenunterschied von der N/W – zu S/O Ecke beträgt ca. 8,5 m ! Damit entspricht die Hangneigung 27 % !

Die Geländeänderung ist daher für eine widmungskonforme Nutzung bei barrierefreiem Bauen unbedingt erforderlich.

Nachbarrechte werden keine betroffen. Es liegen auch keine Einsprüche von Nachbarn vor. Das Gebäude fügt sich harmonisch in den Hang ein.

Wir sind daher überzeugt, dass die Höhenlage „möglichst“ eingehalten wurde und auch die Geländeänderung nur im „unbedingt erforderlichen Ausmaß“ für eine widmungskonforme barrierefreie Nutzung geplant sind.

Mit der Bitte um Prüfung grüßt freundlich

GH Immobilienmakler GmbH