

TE Vwgh Erkenntnis 2016/11/23 2013/05/0028

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.11.2016

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §8;
BauO Wr §134a Abs1 litb;
BauO Wr §81 Abs1;
BauO Wr §81 Abs2;
BauO Wr §81 Abs4;
BauRallg;
VwGG §24a Abs3 Z2;
1. AVG § 8 heute
2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991
1. VwGG § 24a heute
2. VwGG § 24a gültig ab 25.07.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 50/2025
3. VwGG § 24a gültig von 01.07.2025 bis 24.07.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 20/2025
4. VwGG § 24a gültig von 15.07.2024 bis 30.06.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 70/2024
5. VwGG § 24a gültig von 15.04.2021 bis 14.07.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 72/2021
6. VwGG § 24a gültig von 01.07.2020 bis 14.04.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 104/2019
7. VwGG § 24a gültig von 01.01.2014 bis 30.06.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Bernegger und die Hofrätin Dr. Hinterwirth, die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätin Mag. Rehak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Lorenz, über die Beschwerde des F S in W, vertreten durch Jirovec & Partner Rechtsanwalts GesmbH in 1010 Wien, Bauernmarkt 24, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom

4. Dezember 2012, Zl. BOB-362/12, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: "U AG in W, vertreten durch Brandstetter, Baurecht, Pritz & Partner Rechtsanwälte KG in 1010 Wien, Herrengasse 5; weitere Partei: Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat 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. Das Mehrbegehren der mitbeteiligten Partei wird abgewiesen.

Begründung

1 Mit am 16. April 2012 beim Magistrat der Stadt Wien eingelangtem Ansuchen beantragte die mitbeteiligte Partei die Erteilung einer baubehördlichen Bewilligung für Abweichungen vom mit Bescheiden vom 27. Dezember 2011 und vom 21. März 2012 bewilligten Bauvorhaben, nämlich für die nunmehr zurückversetzte vertikale Ausführung des ersten Dachgeschoßes anstatt der Ausführung unter 67 Grad, die Neusituierung der Gauben, Fenster und Dachflächenfenster in den beiden Dachgeschoßen, die Errichtung von insgesamt zwei neuen Balkonen an der Hoffront B.gasse (im ersten und zweiten Dachgeschoß) und von drei neuen Balkonen an der Hoffront F.gasse (im ersten Dachgeschoß) sowie die Herstellung jeweils einer Fluchtstegkonstruktion an den beiden Hoffronten des Gebäudes auf den verfahrensgegenständlichen Liegenschaften in Wien, F.gasse 29 und 31 (Grundstücke Nr. 1877 und 1879, EZ 431 und 433, KG F.; 2. Planwechsel).

2 Der Beschwerdeführer ist Eigentümer einer an das verfahrensgegenständliche Baugrundstück östlich angrenzenden Liegenschaft mit der Adressbezeichnung B.gasse 142 (Grundstück Nr. 1880, EZ 145, KG F.).

3 In der am 13. Juni 2012 durchgeführten mündlichen Verhandlung erhob der Beschwerdeführer Einwendungen gegen die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für die beantragten Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben. Insbesondere brachte er vor, dass es mit den geplanten Änderungen zu einer Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe komme, weil in den nun geänderten Plänen ein Dachaufbau vorgesehen sei, der Wohnungen enthalte und damit ein sechsgeschossiges Gebäude vorliege. Dabei sei zu beachten, dass nach der Bauordnungsnovelle 2009 gemäß § 81 Abs. 1 und 2 Bauordnung für Wien (im Folgenden: BO) die Giebelflächen bei der Ermittlung der Gebäudehöhe grundsätzlich mitzuzählen und überdimensionale Giebel nunmehr unzulässig seien. Gemäß § 81 Abs. 4 BO müsse der Dachaufbau ab der zulässigen Höhe von 16 m "unter 45 Grad zurückgesetzt" werden, sodass die geplante Gebäudehöhe gegen die BO verstoße. Die vorgesehene Ausgestaltung des Projektes widerspreche darüber hinaus den Anforderungen an die äußere Gestaltung von Gebäuden nach § 85 BO. Schließlich werde in Bezug auf die Erker und Balkone auch § 83 Abs. 1 lit. f und g BO verletzt, da das zulässige Drittel auf der Straßenfront zur B.gasse und auf jener zur F.gasse überschritten und lediglich mit einer Kubaturberechnung abgeglichen worden sei. Auch hofseitig sei so vorgegangen worden, wodurch gegen die BO verstoßen worden sei. Zudem stehe nicht fest, ob nun ein Beherbergungsbetrieb, eine Wohnhausanlage oder ein Appartementhaus errichtet werden solle.

3 In der am 13. Juni 2012 durchgeführten mündlichen Verhandlung erhob der Beschwerdeführer Einwendungen gegen die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für die beantragten Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben. Insbesondere brachte er vor, dass es mit den geplanten Änderungen zu einer Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe komme, weil in den nun geänderten Plänen ein Dachaufbau vorgesehen sei, der Wohnungen enthalte und damit ein sechsgeschossiges Gebäude vorliege. Dabei sei zu beachten, dass nach der Bauordnungsnovelle 2009 gemäß Paragraph 81, Absatz eins, und 2 Bauordnung für Wien (im Folgenden: BO) die Giebelflächen bei der Ermittlung der Gebäudehöhe grundsätzlich mitzuzählen und überdimensionale Giebel nunmehr unzulässig seien. Gemäß Paragraph 81, Absatz 4, BO müsse der Dachaufbau ab der zulässigen Höhe von 16 m "unter 45 Grad zurückgesetzt" werden, sodass die geplante Gebäudehöhe gegen die BO verstoße. Die vorgesehene Ausgestaltung des Projektes widerspreche darüber hinaus den Anforderungen an die äußere Gestaltung von Gebäuden nach Paragraph 85, BO. Schließlich werde in Bezug auf die Erker und Balkone auch Paragraph 83, Absatz eins, Litera f, und g BO verletzt, da das zulässige Drittel auf der Straßenfront zur B.gasse und auf jener zur F.gasse überschritten und lediglich mit einer Kubaturberechnung abgeglichen worden sei. Auch hofseitig sei so vorgegangen worden, wodurch gegen die BO verstoßen worden sei. Zudem stehe nicht fest, ob nun ein Beherbergungsbetrieb, eine Wohnhausanlage oder ein Appartementhaus errichtet werden solle.

4 Mit Bescheid vom 2. Juli 2012 erteilte der Magistrat der Stadt Wien der mitbeteiligten Partei nach Maßgabe der mit einem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne gemäß §§ 70 und 73 BO die baubehördliche Bewilligung für die beantragten Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben unter Vorschreibung von Auflagen. 4 Mit Bescheid vom 2. Juli 2012 erteilte der Magistrat der Stadt Wien der mitbeteiligten Partei nach Maßgabe der mit einem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne gemäß Paragraphen 70, und 73 BO die baubehördliche Bewilligung für die beantragten Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben unter Vorschreibung von Auflagen.

5 Mit dem angefochtenen Bescheid wies die Bauoberbehörde für Wien (im Folgenden: Berufungsbehörde) die dagegen erhobene Berufung des Beschwerdeführers als unbegründet ab. Begründend hielt sie nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften zunächst fest, dass nach dem für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft maßgeblichen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. 6984, die Widmung "Gemischtes Baugebiet", Bauklasse III sowie die geschlossene Bauweise festgesetzt seien. 5 Mit dem angefochtenen Bescheid wies die Bauoberbehörde für Wien (im Folgenden: Berufungsbehörde) die dagegen erhobene Berufung des Beschwerdeführers als unbegründet ab. Begründend hielt sie nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften zunächst fest, dass nach dem für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft maßgeblichen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. 6984, die Widmung "Gemischtes Baugebiet", Bauklasse römisch drei sowie die geschlossene Bauweise festgesetzt seien.

6 Wenn durch den Bebauungsplan die zulässige Firsthöhe eingeschränkt werde, sei nach dem Wortlaut des § 81 Abs. 4 BO eine Einschränkung der zulässigerweise ausgeführten Dachneigung nicht gegeben. Demgemäß ergebe sich der zulässige Dachumriss aus einer vom obersten Gebäudeabschluss unter 45 Grad gegen das Gebäudeinnere ansteigenden Linie bis zur Erreichung der durch den Bebauungsplan festgesetzten Firsthöhe von 4,50 m, die in der Folge in eine parallel zur Verbindungslinie der für den oberen Gebäudeabschluss relevanten Punkte verlaufende Linie übergehe und anschließend wieder unter einem Winkel von 45 Grad zum oberen Gebäudeabschlusspunkt abfalle. Der zulässige Dachumriss weise somit in diesem Fall die Form eines Trapezes auf. Zur Berechnung der Gebäudehöhe sei somit die fiktive Schnittlinie der so - im Sinne des § 81 Abs. 4 BO - gebildeten (gedachten) Oberfläche des Daches mit den Außenwandflächen zu bilden und heranzuziehen. 6 Wenn durch den Bebauungsplan die zulässige Firsthöhe eingeschränkt werde, sei nach dem Wortlaut des Paragraph 81, Absatz 4, BO eine Einschränkung der zulässigerweise ausgeführten Dachneigung nicht gegeben. Demgemäß ergebe sich der zulässige Dachumriss aus einer vom obersten Gebäudeabschluss unter 45 Grad gegen das Gebäudeinnere ansteigenden Linie bis zur Erreichung der durch den Bebauungsplan festgesetzten Firsthöhe von 4,50 m, die in der Folge in eine parallel zur Verbindungslinie der für den oberen Gebäudeabschluss relevanten Punkte verlaufende Linie übergehe und anschließend wieder unter einem Winkel von 45 Grad zum oberen Gebäudeabschlusspunkt abfalle. Der zulässige Dachumriss weise somit in diesem Fall die Form eines Trapezes auf. Zur Berechnung der Gebäudehöhe sei somit die fiktive Schnittlinie der so - im Sinne des Paragraph 81, Absatz 4, BO - gebildeten (gedachten) Oberfläche des Daches mit den Außenwandflächen zu bilden und heranzuziehen.

7 Zum Vorbringen des Beschwerdeführers betreffend die Gebäudehöhe sei auszuführen, dass durch das vorliegende Projekt die Gebäudehöhe nicht verändert werde und das Bauvorhaben - abgesehen von den projektierten Balkonen - innerhalb des ursprünglichen Gebäudeumrisses verbleibe. Insbesondere würden durch die nunmehr geplante, zurückversetzt vertikale Ausführung des ersten Dachgeschoßes die Kubatur des Dachgeschoßes sowie sein Ausmaß geringfügig verringert. Die geplante Bauführung bewirke auch keine Erweiterung, sondern vielmehr eine Reduzierung der Giebelflächen. Dem Einreichplan lasse sich entnehmen, dass die - zu den seitlichen Grundgrenzen gerichteten - Giebelflächen jeweils 50 m² und zusammen 100 m² bei weitem nicht erreichten, sodass sie gemäß § 81 Abs. 1 BO bei der Ermittlung der Gebäudehöhe außer Betracht blieben. Zudem könne dem Einreichplan eindeutig entnommen werden, dass durch das gegenständliche Projekt weder die Raumwidmung noch die Raumeinteilung im Dachgeschoß verändert werde. Zum Vorbringen des Beschwerdeführers, dass der gemäß § 81 Abs. 4 BO zulässige Dachumriss durch das gegenständliche Bauvorhaben nicht eingehalten werde, sei auszuführen, dass gemäß dieser Bestimmung jener Umriss nicht überschritten werden dürfe, der sich daraus ergebe, dass vom oberen Abschluss der Gebäudefront ein Winkel von 45 Grad von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend angesetzt werde. Dem Einreichplan könne entnommen werden, dass der so zu bildende fiktive Dachumriss nur durch zulässige Dachgauben und sonstige zulässige Bauteile überschritten werde und hinter dem bewilligten Dachumriss zurückbleibe. 7 Zum Vorbringen des Beschwerdeführers betreffend die Gebäudehöhe sei auszuführen, dass durch das vorliegende Projekt die

Gebäudehöhe nicht verändert werde und das Bauvorhaben - abgesehen von den projektierten Balkonen - innerhalb des ursprünglichen Gebäudeumrisses verbleibe. Insbesondere würden durch die nunmehr geplante, zurückversetzt vertikale Ausführung des ersten Dachgeschoßes die Kubatur des Dachgeschoßes sowie sein Ausmaß geringfügig verringert. Die geplante Bauführung bewirke auch keine Erweiterung, sondern vielmehr eine Reduzierung der Giebelflächen. Dem Einreichplan lasse sich entnehmen, dass die - zu den seitlichen Grundgrenzen gerichteten - Giebelflächen jeweils 50 m² und zusammen 100 m² bei weitem nicht erreichten, sodass sie gemäß Paragraph 81, Absatz eins, BO bei der Ermittlung der Gebäudehöhe außer Betracht blieben. Zudem könne dem Einreichplan eindeutig entnommen werden, dass durch das gegenständliche Projekt weder die Raumwidmung noch die Raumeinteilung im Dachgeschoß verändert werde. Zum Vorbringen des Beschwerdeführers, dass der gemäß Paragraph 81, Absatz 4, BO zulässige Dachumriss durch das gegenständliche Bauvorhaben nicht eingehalten werde, sei auszuführen, dass gemäß dieser Bestimmung jener Umriss nicht überschritten werden dürfe, der sich daraus ergebe, dass vom oberen Abschluss der Gebäudefront ein Winkel von 45 Grad von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend angesetzt werde. Dem Einreichplan könne entnommen werden, dass der so zu bildende fiktive Dachumriss nur durch zulässige Dachgauben und sonstige zulässige Bauteile überschritten werde und hinter dem bewilligten Dachumriss zurückbleibe.

8 Hinsichtlich des die beiden Straßenfronten betreffenden Vorbringens des Beschwerdeführers sei auszuführen, dass die an Straßenfronten situierten Erker nicht Gegenstand der Einreichung seien und an diesen Straßenfronten auch keine Balkone projektiert seien. Hinsichtlich der an den Hoffronten geplanten Baumaßnahmen sei auf die Bestimmung des § 84 Abs. 2 lit. a BO zu verweisen. Wie dem Einreichplan zu entnehmen sei, werde die hintere Baufluchtlinie an der parallel zur F.gasse situierten Hoffront durch das vorliegende Bauvorhaben im ersten Dachgeschoß durch drei Balkone überschritten, wohingegen die Errichtung von Erkern nicht geplant sei. Im Hinblick auf die projektierten Balkone sei festzuhalten, dass deren Ausladung jeweils 1,50 m betrage und diese mit einer Breite von insgesamt 7,35 m an der gesamten betroffenen Hoffront, welche 22,08 m lang sei, das gemäß § 84 Abs. 2 lit. a BO zulässige Drittel-Ausmaß jedenfalls einhielten. Darüber hinaus sei aus den Einreichplänen eindeutig ersichtlich, dass der Abstand der Balkone zur Nachbargrenze die vorgeschriebenen 3,00 m einhalte. Hinsichtlich der parallel zur B.gasse situierten Hoffront sei auszuführen, dass an dieser Front die Errichtung je eines Balkons im ersten und zweiten Dachgeschoß geplant sei, welche das zulässige Drittel-Ausmaß sowie den vorgeschriebenen Abstand von 3,00 m zur Nachbarliegenschaft ebenfalls einhielten. 8 Hinsichtlich des die beiden Straßenfronten betreffenden Vorbringens des Beschwerdeführers sei auszuführen, dass die an Straßenfronten situierten Erker nicht Gegenstand der Einreichung seien und an diesen Straßenfronten auch keine Balkone projektiert seien. Hinsichtlich der an den Hoffronten geplanten Baumaßnahmen sei auf die Bestimmung des Paragraph 84, Absatz 2, Litera a, BO zu verweisen. Wie dem Einreichplan zu entnehmen sei, werde die hintere Baufluchtlinie an der parallel zur F.gasse situierten Hoffront durch das vorliegende Bauvorhaben im ersten Dachgeschoß durch drei Balkone überschritten, wohingegen die Errichtung von Erkern nicht geplant sei. Im Hinblick auf die projektierten Balkone sei festzuhalten, dass deren Ausladung jeweils 1,50 m betrage und diese mit einer Breite von insgesamt 7,35 m an der gesamten betroffenen Hoffront, welche 22,08 m lang sei, das gemäß Paragraph 84, Absatz 2, Litera a, BO zulässige Drittel-Ausmaß jedenfalls einhielten. Darüber hinaus sei aus den Einreichplänen eindeutig ersichtlich, dass der Abstand der Balkone zur Nachbargrenze die vorgeschriebenen 3,00 m einhalte. Hinsichtlich der parallel zur B.gasse situierten Hoffront sei auszuführen, dass an dieser Front die Errichtung je eines Balkons im ersten und zweiten Dachgeschoß geplant sei, welche das zulässige Drittel-Ausmaß sowie den vorgeschriebenen Abstand von 3,00 m zur Nachbarliegenschaft ebenfalls einhielten.

9 Zum Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach durch das gegenständliche Bauvorhaben die zulässige flächenmäßigen Ausnutzbarkeit des Bauplatzes überschritten werde, weil die im Einreichplan ausgewiesene unversiegelte Fläche im Ausmaß von 31,14 m² der Bestimmung des § 76 Abs. 10a BO, wonach eine Fläche von 31,10 m² von jeder ober- und unterirdischer Bebauung freizuhalten sei, insofern nicht entspreche, als unterirdisch ein ca. 1,50 m breiter Zuluftkanal und oberirdisch ein Zuluftschacht im Ausmaß von mindestens 1,00 m x 1,00 m für die Druckbelüftung vorgesehen sei, verwies die Berufungsbehörde darauf, dass das vorliegende Bauvorhaben lediglich bauliche Abänderungen beinhalte, die in Anspruch genommene bebaute Fläche aber keine Änderung erfahre und sich dieses Vorbringen somit nicht auf den Gegenstand des vorliegenden Baubewilligungsverfahrens beziehe. 9 Zum Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach durch das gegenständliche Bauvorhaben die zulässige flächenmäßigen Ausnutzbarkeit des Bauplatzes überschritten werde, weil die im Einreichplan ausgewiesene unversiegelte Fläche im Ausmaß von 31,14 m² der Bestimmung des Paragraph 76, Absatz 10 a, BO, wonach eine Fläche von 31,10 m² von

jeder ober- und unterirdischer Bebauung freizuhalten sei, insofern nicht entspreche, als unterirdisch ein ca. 1,50 m breiter Zuluftkanal und oberirdisch ein Zuluftschacht im Ausmaß von mindestens 1,00 m x 1,00 m für die Druckbelüftung vorgesehen sei, verwies die Berufungsbehörde darauf, dass das vorliegende Bauvorhaben lediglich bauliche Abänderungen beinhalte, die in Anspruch genommene bebaute Fläche aber keine Änderung erfahre und sich dieses Vorbringen somit nicht auf den Gegenstand des vorliegenden Baubewilligungsverfahrens beziehe.

10 Die übrigen vorgebrachten Einwendungen des Beschwerdeführers stellten keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte im Sinn des § 134a BO dar. 10 Die übrigen vorgebrachten Einwendungen des Beschwerdeführers stellten keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte im Sinn des Paragraph 134 a, BO dar.

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

12 Die Berufungsbehörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete - wie die mitbeteiligte Partei - eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

13 Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

14 Gemäß § 79 Abs. 11 Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 - VwGG, BGBl. Nr. 10, in der Fassung BGBl. I Nr. 122/2013 sind auf das vorliegende, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängige Beschwerdeverfahren die Bestimmungen des VwGG in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Fassung weiter anzuwenden. 14 Gemäß Paragraph 79, Absatz 11, Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 - VwGG, BGBl. Nr. 10, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 122 aus 2013, sind auf das vorliegende, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängige Beschwerdeverfahren die Bestimmungen des VwGG in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Fassung weiter anzuwenden.

15 Die im vorliegenden Fall maßgeblichen Bestimmungen der BO, LGBl. Nr. 11/1930, in der Fassung LGBl. Nr. 46/2010 lauten auszugsweise: 15 Die im vorliegenden Fall maßgeblichen Bestimmungen der BO, Landesgesetzblatt Nr. 11 aus 1930,, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 46 aus 2010, lauten auszugsweise:

"Abweichungen von bewilligten Bauvorhaben

§ 73. (1) Beabsichtigte Abweichungen von Bauplänen, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, sind wie Änderungen an bereits bestehenden Bauwerken zu behandeln, wobei die Abweichungen den Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c nichtParagraph 73, (1) Beabsichtigte Abweichungen von Bauplänen, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, sind wie Änderungen an bereits bestehenden Bauwerken zu behandeln, wobei die Abweichungen den Umfang des Paragraph 60, Absatz eins, Litera c, nicht

überschreiten dürfen;"

"Gebäudehöhe und Gebäudeumrisse; Bemessung

§ 81. (1) Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie gilt bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m als Gebäudehöhe der lotrechte Abstand von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur obersten Schnittlinie der zulässigen Außenwandfläche der Straßenfront ohne Berücksichtigung vorspringender Gebäudeteile wie Gesimse, Erker und dergleichen mit der Oberfläche des Daches; nichtraumbildende Gebäudeteile und raumbildende Dachaufbauten gemäß Abs. 6 bleiben dabei außer Betracht. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit; sind sie nicht zur Straßenfront gerichtet, bleiben jedoch je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m², je Gebäude höchstens 100 m² außer Betracht. In diesen Fällen ist auch innerhalb einer Gebäudetiefe von 15 m nach Abs. 2 vorzugehen. Weiters darf die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1,50 m überschritten werden, wenn diese Überschreitung innerhalb derselben Front flächenmäßig ausgeglichen wird; § 75 Abs. 4 ist einzuhalten. Dasselbe gilt für Gebäude an Verkehrsflächen, deren festgesetzte Höhenlage an der Gebäudefront nicht einheitlich ist. Der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.Paragraph 81, (1) Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie gilt bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m als Gebäudehöhe der lotrechte Abstand von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur obersten Schnittlinie der zulässigen Außenwandfläche der Straßenfront ohne Berücksichtigung vorspringender Gebäudeteile wie Gesimse, Erker und dergleichen mit der Oberfläche des Daches; nichtraumbildende Gebäudeteile und raumbildende Dachaufbauten gemäß Absatz 6, bleiben dabei außer Betracht. Giebelflächen zählen

bei dieser Ermittlung mit; sind sie nicht zur Straßenfront gerichtet, bleiben jedoch je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m², je Gebäude höchstens 100 m² außer Betracht. In diesen Fällen ist auch innerhalb einer Gebäudetiefe von 15 m nach Absatz 2, vorzugehen. Weiters darf die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1,50 m überschritten werden, wenn diese Überschreitung innerhalb derselben Front flächenmäßig ausgeglichen wird; Paragraph 75, Absatz 4, ist einzuhalten. Dasselbe gilt für Gebäude an Verkehrsflächen, deren festgesetzte Höhenlage an der Gebäudefront nicht einheitlich ist. Der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

1. (2) Absatz 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; hierbei 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 Wände an der Bauplatz- oder Baulosgrenze (Feuermauern) ab 15 m hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie wie Fronten in Rechnung zu stellen. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit, jedoch bleiben je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m², je Gebäude höchstens 100 m² außer Betracht. Der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

...

1. (4) Absatz 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. 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. Durch das Gebäude darf jener Umriss nicht überschritten werden, der sich daraus ergibt, dass in dem nach Absatz eins, 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. 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.

...

1. (6) Absatz 6, Der nach den Abs. 1 bis 5 zulässige Gebäudeumriss darf durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes überschritten werden; mit raumbildenden Dachaufbauten darf der Gebäudeumriss nur durch einzelne Dachgauben sowie im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugsschächte und Treppenhäuser überschritten werden. Die einzelnen Dachgauben müssen in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen. Die Dachgauben dürfen insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen. ... "Der nach den Absatz eins bis 5 zulässige Gebäudeumriss darf durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes überschritten werden; mit raumbildenden Dachaufbauten darf der Gebäudeumriss nur durch einzelne Dachgauben sowie im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugsschächte und Treppenhäuser überschritten werden. Die einzelnen Dachgauben müssen in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen. Die Dachgauben dürfen insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen. ..."

"Bauteile vor den Baufluchtlinien und in Abstandsflächen und Vorgärten

§ 84. ... Paragraph 84, ...

1. (2) Absatz 2, Über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen und in die Vorgärten dürfen außerdem folgende

Gebäudeteile vorragen:

a) auf eine Breite von höchstens einem Drittel der

betreffenden Gebäudefront Erker, Balkone und Treppenhausvorbauten und Aufzugsschächte, sofern die Ausladung der Balkone höchstens 2,50 m und der anderen Bauteile höchstens 1,50 m beträgt und sie von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 3 m einhalten; die sich daraus für Erker ergebende Kubatur an einer Gebäudefront kann unter Einhaltung dieser Ausladung und des Abstandes von Nachbargrenzen an dieser Front frei angeordnet werden. An Gebäuden, deren Gebäudehöhe nach den Bestimmungen des § 75 Abs. 4 und 5 zu bemessen ist, dürfen solche Vorbauten an den Straßenfronten nur eine Ausladung von höchstens 1 m aufweisen. Darüber hinaus sind bis zu einem weiteren Drittel der Gebäudefront solche Balkone über gärtnerisch auszugestaltenden Flächen, ausgenommen Abstandsflächen, zulässig; betreffenden Gebäudefront Erker, Balkone und Treppenhausvorbauten und Aufzugsschächte, sofern die Ausladung der Balkone höchstens 2,50 m und der anderen Bauteile höchstens 1,50 m beträgt und sie von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 3 m einhalten; die sich daraus für Erker ergebende Kubatur an einer Gebäudefront kann unter Einhaltung dieser Ausladung und des Abstandes von Nachbargrenzen an dieser Front frei angeordnet werden. An Gebäuden, deren Gebäudehöhe nach den Bestimmungen des Paragraph 75, Absatz 4 und 5 zu bemessen ist, dürfen solche Vorbauten an den Straßenfronten nur eine Ausladung von höchstens 1 m aufweisen. Darüber hinaus sind bis zu einem weiteren Drittel der Gebäudefront solche Balkone über gärtnerisch auszugestaltenden Flächen, ausgenommen Abstandsflächen, zulässig;

b) auf einer Breite von höchstens einem Drittel der

betreffenden Gebäudefront Türvorbauten, Freitreppen und Schutzdächer über Eingängen, sofern diese Bauteile höchstens 3 m in die vor den Baufluchtlinien gelegenen Flächen oder Abstandsflächen, aber keinesfalls mehr als auf halbe Vorgartentiefe vorragen und von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 1,50 m einhalten.

..."

"Parteien

§ 134. ... Paragraph 134, ...

1. (3) Absatz 3, Im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes sind außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind wie Eigentümer der Liegenschaften zu behandeln. Die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften sind dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134 a erschöpfend festgelegten subjektivöffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Abs. 4, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134 a gegen die geplante Bauführung erheben; ..." Im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes sind außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind wie Eigentümer der Liegenschaften zu behandeln. Die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften sind dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im Paragraph 134, a erschöpfend festgelegten subjektivöffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Absatz 4,, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des Paragraph 134, a gegen die geplante Bauführung erheben; ..."

"Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte

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

a) Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerkes 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;
- ..."

16 Der Beschwerdeführer bringt vor, die Gebäudehöhe sei auf Grund der geänderten Dachform neu zu ermitteln. Es sei unzulässig, wenn die Berufungsbehörde darauf abstelle, dass "der so zu bildende fiktive Dachumriss ... hinter dem bewilligten

zurückbleibt". Der zulässige Dachumriss, wie er von der Berufungsbehörde richtig umschrieben worden sei, bilde eine trapezförmige Fläche, welche nach oben durch ein Flachdach begrenzt werde. Dieser stelle nach den Regeln der Technik - entgegen der Ansicht der Berufungsbehörde - keine (fiktive) Giebelfläche dar. Die Bedingungen des § 81 BO seien daher nicht erfüllt und die Gebäudehöhe sei unrichtig ermittelt worden. zurückbleibt". Der zulässige Dachumriss, wie er von der Berufungsbehörde richtig umschrieben worden sei, bilde eine trapezförmige Fläche, welche nach oben durch ein Flachdach begrenzt werde. Dieser stelle nach den Regeln der Technik - entgegen der Ansicht der Berufungsbehörde - keine (fiktive) Giebelfläche dar. Die Bedingungen des Paragraph 81, BO seien daher nicht erfüllt und die Gebäudehöhe sei unrichtig ermittelt worden.

17 Auch seien durch die Erker an der Gebäudefront zur F.gasse die Bestimmungen des § 83 BO und im Hinblick auf die unversiegelt gebliebene Fläche des Baugrundstückes die Bestimmungen des § 76 Abs. 10a BO betreffend die bauliche Ausnützbarkeit nicht eingehalten worden. 17 Auch seien durch die Erker an der Gebäudefront zur F.gasse die Bestimmungen des Paragraph 83, BO und im Hinblick auf die unversiegelt gebliebene Fläche des Baugrundstückes die Bestimmungen des Paragraph 76, Absatz 10 a, BO betreffend die bauliche Ausnützbarkeit nicht eingehalten worden.

18 Weiters führt der Beschwerdeführer zu den geplanten Fluchtstegen und -leitern aus, dass an der ihm zugewandten Hoffront F.gasse das im Sinn der Bestimmungen des § 84 BO zulässige Drittel für Erker und darüber hinaus auch noch das weitere zulässige Drittel für Balkone voll ausgeschöpft sei. Es existiere daher keinerlei baurechtliche Legitimation für die Schaffung weiterer "Balkon- bzw. Stegkonstruktionen" vor der Baufluchtlinie zwischen den Balkonen bzw. vor den Erkern. Er habe gegen die mangelhafte Plandarstellung im Zusammenhang mit den Fluchtwegkonstruktionen ausdrücklich Einwendungen erhoben. 18 Weiters führt der Beschwerdeführer zu den geplanten Fluchtstegen und -leitern aus, dass an der ihm zugewandten Hoffront F.gasse das im Sinn der Bestimmungen des Paragraph 84, BO zulässige Drittel für Erker und darüber hinaus auch noch das weitere zulässige Drittel für Balkone voll ausgeschöpft sei. Es existiere daher keinerlei baurechtliche Legitimation für die Schaffung weiterer "Balkon- bzw. Stegkonstruktionen" vor der Baufluchtlinie zwischen den Balkonen bzw. vor den Erkern. Er habe gegen die mangelhafte Plandarstellung im Zusammenhang mit den Fluchtwegkonstruktionen ausdrücklich Einwendungen erhoben.

19 Schließlich seien auch zahlreiche Verfahrensvorschriften außer Acht gelassen worden, bei deren Einhaltung die Behörde zu einem anderen Bescheid hätte kommen können. Der Beschwerdeführer weist dabei insbesondere darauf hin, dass in der Ansicht Hof F.gasse die ihn betreffende Feuermauerfront mit der ursprünglich vorgesehenen Dachform entsprechend den Plänen vom 17. Oktober 2011 dargestellt sei. Dies habe die Berufungsbehörde offenbar veranlasst anzunehmen, dass hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe kein Nachbarrecht verletzt sei.

Dazu ist Folgendes auszuführen:

20 Das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektivöffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat. Die genannten Nachbarrechte werden durch die Tatbestandsvoraussetzung "sofern sie ihrem" (gemeint: der Nachbarn) "Schutze dienen" eingeschränkt. Dies bedeutet, dass trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter § 134a BO subsumierbare baurechtliche Vorschrift die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht vorliegt, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte des

Nachbarn nicht eingegriffen werden kann (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 24. November 2015, Zl. Ro 2014/05/0073, mwN). 20 Das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektivöffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat. Die genannten Nachbarrechte werden durch die Tatbestandsvoraussetzung "sofern sie ihrem" (gemeint: der Nachbarn) "Schutze dienen" eingeschränkt. Dies bedeutet, dass trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter Paragraph 134 a, BO subsumierbare baurechtliche Vorschrift die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht vorliegt, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte des Nachbarn nicht eingegriffen werden kann vergleiche , etwa das hg. Erkenntnis vom 24. November 2015, Zl. Ro 2014/05/0073, mwN).

21 Der Nachbar besitzt einen Rechtsanspruch auf die Einhaltung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe nach § 134a Abs. 1 lit. b BO, dies gilt allerdings nur hinsichtlich der ihm zugekehrten Front (vgl. etwa das hg. Erkenntnis 27. August 2014, Zl. 2013/05/0009, mwN). Von § 134a Abs. 1 lit. b BO sind auch die Bestimmungen über Dächer umfasst, die im Zusammenhang mit der den Nachbarn gegenüber in Erscheinung tretenden Höhe des Gebäudes insgesamt Relevanz haben. Der Nachbar kann folglich auch die Einhaltung des § 81 Abs. 4 BO geltend machen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 12. Oktober 2007, Zl. 2006/05/0147). Das vom Beschwerdeführer in der mündlichen Verhandlung erstattete Vorbringen zur Gebäudehöhe und zur allfälligen Berücksichtigung von Giebelflächen bezog sich auf die seinem Grundstück zugewandte östliche Gebäudefront des Gebäudeteiles entlang der B.gasse (Feuermuerfront, im Bauplan als "Hofansicht F...gasse" dargestellt). Der Beschwerdeführer hat damit rechtzeitig zulässige Einwendungen im Sinn des § 134a Abs. 1 lit. b BO erhoben. 21 Der Nachbar besitzt einen Rechtsanspruch auf die Einhaltung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe nach Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera b, BO, dies gilt allerdings nur hinsichtlich der ihm zugekehrten Front vergleiche , etwa das hg. Erkenntnis 27. August 2014, Zl. 2013/05/0009, mwN). Von Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera b, BO sind auch die Bestimmungen über Dächer umfasst, die im Zusammenhang mit der den Nachbarn gegenüber in Erscheinung tretenden Höhe des Gebäudes insgesamt Relevanz haben. Der Nachbar kann folglich auch die Einhaltung des Paragraph 81, Absatz 4, BO geltend machen vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 12. Oktober 2007, Zl. 2006/05/0147). Das vom Beschwerdeführer in der mündlichen Verhandlung erstattete Vorbringen zur Gebäudehöhe und zur allfälligen Berücksichtigung von Giebelflächen bezog sich auf die seinem Grundstück zugewandte östliche Gebäudefront des Gebäudeteiles entlang der B.gasse (Feuermuerfront, im Bauplan als "Hofansicht F...gasse" dargestellt). Der Beschwerdeführer hat damit rechtzeitig zulässige Einwendungen im Sinn des Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera b, BO erhoben.

22 Mit dem vorliegenden Bauvorhaben wird - wie sich aus der insoweit unbestrittenen Darstellung im angefochtenen Bescheid und dem bewilligten Einreichplan ergibt - die Dachform geändert; im Bereich des ersten Dachgeschoßes sind nunmehr keine 67 Grad geneigten Dachflächen entlang der beiden Straßen- und der entsprechenden Hoffronten vorgesehen, sondern es wird die Front des ersten Dachgeschoßes von den Außenwandflächen des Gebäudes entlang der F.gasse bzw. B.gasse und der entsprechenden Hoffronten zurückgesetzt. Dem Beschwerdeführer ist Recht zu geben, dass in einem solchen Fall die Gebäudehöhe im Sinn des § 134a Abs. 1 lit. b BO neu zu berechnen ist, soweit die geänderten Bauteile für diese Berechnung von Relevanz sind. 22 Mit dem vorliegenden Bauvorhaben wird - wie sich aus der insoweit unbestrittenen Darstellung im angefochtenen Bescheid und dem bewilligten Einreichplan ergibt - die Dachform geändert; im Bereich des ersten Dachgeschoßes sind nunmehr keine 67 Grad geneigten Dachflächen entlang der beiden Straßen- und der entsprechenden Hoffronten vorgesehen, sondern es wird die Front des ersten Dachgeschoßes von den Außenwandflächen des Gebäudes entlang der F.gasse bzw. B.gasse und der entsprechenden Hoffronten zurückgesetzt. Dem Beschwerdeführer ist Recht zu geben, dass in einem solchen Fall die Gebäudehöhe im Sinn des Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera b, BO neu zu berechnen ist, soweit die geänderten Bauteile für diese Berechnung von Relevanz sind.

23 Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes findet sich im Gesetz keine Grundlage dafür, dass bei einem zurückgesetzten Dachgeschoß mangels Bildung eines Giebels durch zwei Dachflächen nicht einmal eine gedachte Giebelfläche im Sinne des § 81 Abs. 1 und 2 BO gegeben wäre. Ein Giebel kann vielmehr dreieckig, segmentförmig, abgetreppt, in mehreren Winkeln gebrochen oder kurvenförmig gebildet sein. Ein zurückgesetztes Dachgeschoß, das nicht durch seitliche Dachflächen abgeschlossen wird, ist bei der Ermittlung der Gebäudehöhe so zu berücksichtigen,

als wäre es von dem Gebäudeumriss entsprechenden Dachflächen abgeschlossen. Es kann somit nicht angenommen werden, dass das Vorliegen einer (gedachten) Giebelfläche den Abschluss durch zwei Dachflächen voraussetze. Es kommt nicht darauf an, ob ein konkretes Dach in natura (als eine die Dachform bildende Dachfläche auf der Seite) errichtet werden könnte, sondern nur darauf, dass sich die als fiktive Giebelflächen anzusehenden Flächen im zulässigen Gebäudeumriss bewegen (vgl. zum Ganzen das hg. Erkenntnis vom 25. September 2012, ZI. 2010/05/0142, mwN). Die hier als fiktive Giebelfläche anzusehende Fläche liegt in diesem zulässigen Gebäudeumriss. Dass diese Fläche größer als 50 m² wäre, wird selbst vom Beschwerdeführer nicht behauptet. 23 Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes findet sich im Gesetz keine Grundlage dafür, dass bei einem zurückgesetzten Dachgeschoß mangels Bildung eines Giebels durch zwei Dachflächen nicht einmal eine gedachte Giebelfläche im Sinne des Paragraph 81, Absatz eins und 2 BO gegeben wäre. Ein Giebel kann vielmehr dreieckig, segmentförmig, abgetreppt, in mehreren Winkeln gebrochen oder kurvenförmig gebildet sein. Ein zurückgesetztes Dachgeschoß, das nicht durch seitliche Dachflächen abgeschlossen wird, ist bei der Ermittlung der Gebäudehöhe so zu berücksichtigen, als wäre es von dem Gebäudeumriss entsprechenden Dachflächen abgeschlossen. Es kann somit nicht angenommen werden, dass das Vorliegen einer (gedachten) Giebelfläche den Abschluss durch zwei Dachflächen voraussetze. Es kommt nicht darauf an, ob ein konkretes Dach in natura (als eine die Dachform bildende Dachfläche auf der Seite) errichtet werden könnte, sondern nur darauf, dass sich die als fiktive Giebelflächen anzusehenden Flächen im zulässigen Gebäudeumriss bewegen vergleiche , zum Ganzen das hg. Erkenntnis vom 25. September 2012, ZI. 2010/05/0142, mwN). Die hier als fiktive Giebelfläche anzusehende Fläche liegt in diesem zulässigen Gebäudeumriss. Dass diese Fläche größer als 50 m² wäre, wird selbst vom Beschwerdeführer nicht behauptet.

24 Der zulässige Gebäudeumriss wird gemäß § 81 Abs. 4 BO dadurch gebildet, dass in dem "nach Abs. 1 bis 3 für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen obersten Anschluss der Gebäudefront" ein Winkel von 45 Grad von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend angesetzt wird, was auch gilt, wenn - wie im Beschwerdefall - im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe der Dächer getroffen wird. Wie der Verwaltungsgerichtshof bereits näher ausgeführt hat, wird nach § 81 Abs. 1 BO, auf den Abs. 4 verweist, bei der Bemessung der Gebäudehöhe auf die zulässige Außenwandfläche der Straßenfront abgestellt. Es ist daher hinsichtlich des zulässigen Gebäudeumrisses im Sinn des § 81 Abs. 4 BO, soweit die Dachneigung betroffen ist, auf die nach Abs. 1 zulässige Gebäudehöhe abzustellen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 6. Juli 2010, ZI. 2010/05/0015). Eine Nachbarrechtsverletzung könnte daher nur vorliegen, wenn der für die Winkelbildung maßgebende obere Anschluss der Gebäudefront höher als 16 m angesetzt worden wäre oder der ebendort angesetzte Winkel größer als 45 Grad wäre. Beides behauptet der Beschwerdeführer nicht und liegt nach den bewilligten Plänen auch nicht vor. 24 Der zulässige Gebäudeumriss wird gemäß Paragraph 81, Absatz 4, BO dadurch gebildet, dass in dem "nach Absatz eins bis 3 für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen obersten Anschluss der Gebäudefront" ein Winkel von 45 Grad von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend angesetzt wird, was auch gilt, wenn - wie im Beschwerdefall - im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe der Dächer getroffen wird. Wie der Verwaltungsgerichtshof bereits näher ausgeführt hat, wird nach Paragraph 81, Absatz eins, BO, auf den Absatz 4, verweist, bei der Bemessung der Gebäudehöhe auf die zulässige Außenwandfläche der Straßenfront abgestellt. Es ist daher hinsichtlich des zulässigen Gebäudeumrisses im Sinn des Paragraph 81, Absatz 4, BO, soweit die Dachneigung betroffen ist, auf die nach Absatz eins, zulässige Gebäudehöhe abzustellen vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 6. Juli 2010, ZI. 2010/05/0015). Eine Nachbarrechtsverletzung könnte daher nur vorliegen, wenn der für die Winkelbildung maßgebende obere Anschluss der Gebäudefront höher als 16 m angesetzt worden wäre oder der ebendort angesetzte Winkel größer als 45 Grad wäre. Beides behauptet der Beschwerdeführer nicht und liegt nach den bewilligten Plänen auch nicht vor.

25 Soweit der Beschwerdeführer die Nichteinhaltung der zulässigen Erkerkubatur auf der Straßenfront zur F.gasse rügt, kann auf die zutreffenden Ausführungen der Berufungsbehörde verwiesen werden, wonach diese Front des Gebäudes dem Grundstück des Beschwerdeführers nicht zugekehrt ist und er somit durch die konkrete Gestaltung dieser Front nicht in subjektiven Rechten verletzt sein kann, und wonach das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben im Übrigen keine Erker umfasst.

26 Die Berufungsbehörde ist somit zu Recht davon ausgegangen, dass der Beschwerdeführer im Zusammenhang mit den Bestimmungen über die Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 1 BO und den zulässigen Gebäudeumriss gemäß § 81 Abs. 4 BO an der ihm zugekehrten Front nicht in subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt wird. 26 Die Berufungsbehörde

ist somit zu Recht davon ausgegangen, dass der Beschwerdeführer im Zusammenhang mit den Bestimmungen über die Gebäudehöhe gemäß Paragraph 81, Absatz eins, BO und den zulässigen Gebäudeumriss gemäß Paragraph 81, Absatz 4, BO an der ihm zugekehrten Front nicht in subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt wird.

27 Soweit der Beschwerdeführer im Zusammenhang mit der geänderten Dachform auch Mängel des Einreichplanes geltend macht, ist auszuführen, dass im genehmigten Einreichplan zwar unzutreffend bei den Ansichten "Hof Ansicht F...gasse" und "Hof Ansicht B...gasse" die Dachform entsprechend der ursprünglichen Baubewilligung dargestellt ist. Aus dem Spruch des angefochtenen Bescheides und den übrigen Ansichten sowie sämtlichen Schnitten (für die den Beschwerdeführer betreffende Gebäudefront insbesondere Schnitt 2B und Ansicht B.gasse) in den genehmigten Einreichplänen geht aber eindeutig hervor, dass die neue Dachform ein zurückgesetztes erstes Dachgeschoß betrifft. Entgegen dem Vorbringen in der Beschwerde hat die Berufungsbehörde ihre Entscheidung nicht auf die angeführte fehlerhafte Hofansicht gestützt, sondern ihre Argumentation auf die im Schnitt 2B entsprechend wiedergegebene geänderte Dachform bezogen. Im Übrigen hat der Nachbar hinsichtlich der Planunterlagen nur so weit einen Anspruch auf Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen, als die Unterlagen ausreichen müssen, um ihm jene Informationen zu geben, die er zur Verfolgung seiner Nachbarrechte braucht, bzw. um zu erkennen, inwieweit durch das Bauvorhaben in seine Rechte eingegriffen werden könnte (vgl. dazu das oben zitierte hg. Erkenntnis vom 24. November 2015, mwN). Solche Unklarheiten der Pläne, die ihn an der Verfolgung seiner Nachbarrechte hätten hindern können, hat der Beschwerdeführer nicht aufgezeigt und dies kann angesichts seines dazu erstatteten, umfangreichen Vorbringens auch nicht angenommen werden. 27 Soweit der Beschwerdeführer im Zusammenhang mit der geänderten Dachform auch Mängel des Einreichplanes geltend macht, ist auszuführen, dass im genehmigten Einreichplan zwar unzutreffend bei den Ansichten "Hof Ansicht F...gasse" und "Hof Ansicht B...gasse" die Dachform entsprechend der ursprünglichen Baubewilligung dargestellt ist. Aus dem Spruch des angefochtenen Bescheides und den übrigen Ansichten sowie sämtlichen Schnitten (für die den Beschwerdeführer betreffende Gebäudefront insbesondere Schnitt 2B und Ansicht B.gasse) in den genehmigten Einreichplänen geht aber eindeutig hervor, dass die neue Dachform ein zurückgesetztes erstes Dachgeschoß betrifft. Entgegen dem Vorbringen in der Beschwerde hat die Berufungsbehörde ihre Entscheidung nicht auf die angeführte fehlerhafte Hofansicht gestützt, sondern ihre Argumentation auf die im Schnitt 2B entsprechend wiedergegebene geänderte Dachform bezogen. Im Übrigen hat der Nachbar hinsichtlich der Planunterlagen nur so weit einen Anspruch auf Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen, als die Unterlagen ausreichen müssen, um ihm jene Informationen zu geben, die er zur Verfolgung seiner Nachbarrechte braucht, bzw. um zu erkennen, inwieweit durch das Bauvorhaben in seine Rechte eingegriffen werden könnte vergleiche , dazu das oben zitierte hg. Erkenntnis vom 24. November 2015, mwN). Solche Unklarheiten der Pläne, die ihn an der Verfolgung seiner Nachbarrechte hätten hindern können, hat der Beschwerdeführer nicht aufgezeigt und dies kann angesichts seines dazu erstatteten, umfangreichen Vorbringens auch nicht angenommen werden.

28 Dem erstmals in der Beschwerde im Lichte des § 84 BO erstatteten Vorbringen betreffend die Fluchtstege und -leitern steht - unabhängig von der Frage der Zulässigkeit und der insoweit eingetretenen Präklusion mangels rechtzeitiger Geltendmachung solcher Einwendungen - das im verwaltungsgerichtlichen Verfahren gemäß § 41 Abs. 1 VwGG geltende Neuerungsverbot entgegen. Bemerkt wird, dass die in der Berufung des Beschwerdeführers bemängelte planliche Darstellung der Fluchtstege und -leitern lediglich die von ihm geforderte Richtigstellung der Bezeichnung von "Fluchtsteg" auf "Steigleiter" und die Aufgehrichtung der Tür im Erdgeschoß betraf und somit kein auf die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechtes gerichtetes Vorbringen enthielt. 28 Dem erstmals in der Beschwerde im Lichte des Paragraph 84, BO erstatteten Vorbringen betreffend die Fluchtstege und -leitern steht - unabhängig von der Frage der Zulässigkeit und der insoweit eingetretenen Präklusion mangels rechtzeitiger Geltendmachung solcher Einwendungen - das im verwaltungsgerichtlichen Verfahren gemäß Paragraph 41, Absatz eins, VwGG geltende Neuerungsverbot entgegen. Bemerkt wird, dass die in der Berufung des Beschwerdeführers bemängelte planliche Darstellung der Fluchtstege und -leitern lediglich die von ihm geforderte Richtigstellung der Bezeichnung von "Fluchtsteg" auf "Steigleiter" und die Aufgehrichtung der Tür im Erdgeschoß betraf und somit kein auf die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechtes gerichtetes Vorbringen enthielt.

29 Dem Vorbringen des Beschwerdeführers zur baulichen Ausnützbarkeit gemäß § 76 Abs. 10a BO kommt schon deshalb keine Berechtigung zu, da die Baumaßnahmen, durch die die zulässige bebaubare Fläche nach Ansicht des Beschwerdeführers überschritten werde, nicht Gegenstand des vorliegenden Bewilligungsverfahrens sind. 29 Dem

Vorbringen des Beschwerdeführers zur baulichen Ausnützbarkeit gemäß Paragraph 76, Absatz 10 a, BO kommt schon deshalb keine Berechtigung zu, da die Baumaßnahmen, durch die die zulässige bebaubare Fläche nach Ansicht des Beschwerdeführers überschritten werde, nicht Gegenstand des vorliegenden Bewilligungsverfahrens sind.

30 Da die prozessualen Rechte der Nachbarn im Bauverfahren nicht weiter gehen als ihre materiellen Rechte (vgl. das hg. Erkenntnis vom 24. Juni 2014, Zl. 2011/05/0181, mwN), geht das Beschwerdevorbringen im Zusammenhang mit den behaupteten Verfahrensmängeln in Bezug auf die Erker, die Fluchtstege und -leitern sowie die bauliche Ausnützbarkeit ins Leere. 30 Da die prozessualen Rechte der Nachbarn im Bauverfahren nicht weiter gehen als ihre materiellen Rechte vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 24. Juni 2014, Zl. 2011/05/0181, mwN), geht das Beschwerdevorbringen im Zusammenhang mit den behaupteten Verfahrensmängeln in Bezug auf die Erker, die Fluchtstege und -leitern sowie die bauliche Ausnützbarkeit ins Leere.

31 Die weiters aufgestellte Behauptung des Beschwerdeführers, die Berufungsbehörde hätte sämtliche seiner Einwendungen mit der Begründung verworfen, diese würden nicht die Nachbarrechte gemäß § 134a Abs. 1 BO betreffen, trifft angesichts der oben dargestellten Begründung des angefochtenen Bescheides nicht zu, sodass mit diesem Vorbringen eine Verletzung der Begründungspflicht nicht dargelegt wird. Im Übrigen wird die Relevanz der geltend gemachten Verfahrensmängel nicht dargestellt. 31 Die weiters aufgestellte Behauptung des Beschwerdeführers, die Berufungsbehörde hätte sämtliche seiner Einwendungen mit der Begründung verworfen, diese würden nicht die Nachbarrechte gemäß Paragraph 134 a, Absatz eins, BO betreffen, trifft angesichts der oben dargestellten Begründung des angefochtenen Bescheides nicht zu, sodass mit diesem Vorbringen eine Verletzung der Begründungspflicht nicht dargelegt wird. Im Übrigen wird die Relevanz der geltend gemachten Verfahrensmängel nicht dargestellt.

32 Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war. 32 Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet, weshalb sie gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen war.

33 Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der gemäß § 3 Z 1 VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014, BGBl. II Nr. 518/2013, in der Fassung BGBl. II Nr. 8/2014 weiterhin anzuwendenden Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Das Mehrbegehren war abzuweisen, weil für die Gegenschrift der mitbeteiligten Partei keine Eingabengebühr im Sinn des § 24a Abs. 3 Z 2 VwGG zu entrichten ist. 33 Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der gemäß Paragraph 3, Ziffer eins, VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014, Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 518 aus 2013,, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 8 aus 2014, weiterhin anzuwendenden Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,. Das Mehrbegehren war abzuweisen, weil für die Gegenschrift der mitbeteiligten Partei keine Eingabengebühr im Sinn des Paragraph 24 a, Absatz 3, Ziffer 2, VwGG zu entrichten ist.

Wien, am 23. November 2016

Schlagworte

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Gebäudehöhe BauRallg5/1/5 Baurecht Nachbar

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2016:2013050028.X00

Im RIS seit

22.12.2016

Zuletzt aktualisiert am

10.01.2017

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at