

TE Vwgh Erkenntnis 2012/9/25 2010/05/0142

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 25.09.2012

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Wien;

L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;

L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;

L82009 Bauordnung Wien;

Norm

BauO Wr §134a Abs1;

BauO Wr §81 Abs1 idF 2009/025;

BauO Wr §81 Abs1;

BauO Wr §81 Abs2 idF 2009/025;

BauO Wr §81 Abs2;

BauO Wr §81 Abs4 idF 2007/031;

BauO Wr §81 Abs4;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Waldstätten, Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätin Dr. Pollak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Kalanj, über die Beschwerde des A K in Wien, vertreten durch Mag. Martin Bican, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Elisabethstraße 15, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 12. April 2010, Zl. BOB - 789/09, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: Ö GmbH in Wien, vertreten durch Mag. Eva Berger-Hanzl, Rechtsanwältin in 2340 Mödling, Schranzenplatz 2; 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.

Begründung

Mit Eingabe vom 16. Juni 2009 beantragte die mitbeteiligte Partei (im Folgenden: Bauwerberin) als Eigentümerin der Liegenschaft in Wien, D-Straße 34 ident mit H-Gasse 9, beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung (MA) 37, die

Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für bauliche Änderungen an der bewilligten Wohnhausanlage, einschließlich der Änderung der Höhen der Feuermauern zu den seitlichen Nachbarliegenschaften.

An das verfahrensgegenständliche Grundstück, das im Osten von der D-Straße und im Süden von der H-Straße begrenzt ist, grenzt nordseitig die Liegenschaft des Beschwerdeführers mit der Grundstücksadresse D-Straße 32 an.

In dem für das Bauvorhaben anwendbaren Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Plandokument Nr. 6929) sind für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft straßenseitig zur D-Straße die Widmung Wohngebiet, Bauklasse I mit einer Beschränkung der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf 6,00 m, und die geschlossene Bauweise festgesetzt. Der höchste Punkt des Daches darf nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.

In Stellungnahmen vom 2. Juli 2009 und 12. August 2009 teilte die MA 19, Architektur und Stadtgestaltung, mit, dass gegen das vorliegende Bauvorhaben im Hinblick auf das Stadtbild und die Farbgestaltung kein Einwand erhoben werde.

Im Zuge der am 9. September 2009 durchgeführten mündlichen Verhandlung erhob der Beschwerdeführer unter anderem Einwendungen gegen die Gebäudehöhe im Hinblick auf die unmittelbar an sein Grundstück grenzende Feuermauer. Er brachte vor, die Feuermauer sei an der Ecke zur D-Straße laut Plan ca. 7 m hoch, tatsächlich aber 8 m. Im weiteren Verlauf auf etwa 10 m betrage deren Höhe ca. 9,90 m, dann 7,70 m auf einer Länge von ca. 3 m. In der Folge sei sie 6 m hoch, in 4 m Entfernung (gemeint: von der Grundgrenze) sei ein Dachgeschoß aufgesetzt. Die zulässige Bauhöhe von 6 m sei somit auf einer Länge von 15 m überschritten. Bei den 9,90 m hohen Bauteilen handle es sich nicht um einen Giebel. Ein Giebel werde nach dem gewöhnlichen Sprachgebrauch von zwei gegeneinander geneigten Dachflächen umschlossen, was bei dieser Außenmauer (gemeint ist die Feuermauer) nicht der Fall sei. An diese schließe sich nämlich (in der Nordansicht) rechts das Dachgeschoß an, was das Vorliegen einer auch nur fiktiven Dachfläche an dieser Seite jedenfalls ausschließe.

Ergänzend beantragte der Beschwerdeführer mit Telefax vom 21. September 2009 die Einholung eines Gutachtens der MA 19 wegen Beeinträchtigung des Stadtbildes, insbesondere zur Prüfung der Straßenfront D-Straße an der Ecke der nördlichen Grundgrenze zu seinem Grundstück.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 37, vom 30. Oktober 2009 wurde die beantragte Baubewilligung für bauliche Änderungen einschließlich der geringfügigen Änderung der Höhe der Feuermauer gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien (im Folgenden: BO) erteilt. Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 37, vom 30. Oktober 2009 wurde die beantragte Baubewilligung für bauliche Änderungen einschließlich der geringfügigen Änderung der Höhe der Feuermauer gemäß Paragraphen 70 und 73 der Bauordnung für Wien (im Folgenden: BO) erteilt.

Begründend führte die Baubehörde aus, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe von 6,00 m bei der ganzen im Einreichplan dargestellten Wohnhausanlage eingehalten werde. Die maximal zulässigen 6,00 m würden lediglich durch Giebelflächen an den seitlichen Grundgrenzen überschritten, jedoch im Ausmaß des maximal zulässigen Gebäudeumrisses. Somit seien die Einwendungen gegen die Höhe der Feuermauer abzuweisen. Hinsichtlich der Giebelflächen bzw. der Form dieser schreibe die BO nicht vor, dass tatsächlich Dachflächen vorhanden sein müssten, um von einer Giebelfläche zu sprechen. Eine eventuelle Störung des Stadtbildes sei auf Grund der positiven Stellungnahmen der MA 19 ebenfalls als im Gesetz nicht begründet abzuweisen.

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung bestritt der Beschwerdeführer im Wesentlichen die Ansicht der erstinstanzlichen Behörde, wonach es sich bei der beschriebenen 9,90 m hohen Feuermauer auf einer Länge von 10,00 m um eine Giebelfläche innerhalb des maximal zulässigen Gebäudeumrisses handle. Der Beschwerdeführer brachte dazu vor, dass eine Gebäudefläche, die nicht von zwei Dachflächen eingeschlossen werde, sondern nur eine (fiktive) Dachfläche aufweise, nach dem Sprachgebrauch kein Giebel sei, ebenso wenig wie die Fläche, die von einem Pultdach gebildet werde. Im gegenständlichen Fall könne aber nur von einer fiktiven Dachfläche gesprochen werden. Überdies sei die rechte fiktive Dachfläche nach dem physikalischen Gesetz der Raumerfüllung und Undurchdringlichkeit nicht möglich, weil sie das rechts angrenzende Dachgeschoß durchschneiden müsste. Nach der BO liege eine Giebelfläche sohin nicht vor und die zulässige Höhe der Feuermauer habe daher in diesem Bereich die im Bebauungsplan höchstens vorgesehene Gebäudehöhe von 6,00 m zu betragen. Durch die Errichtung eines Wohngeschosses an der Grundgrenze auf einer Länge von ca. 20,00 m sei aber auch die im Bebauungsplan bestimmte höchste zulässige Dachhöhe von 4,5 m verletzt. Bei der Ansetzung eines Winkels von 45 Grad in dem für die

Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Abschluss der Gebäudefront werde die Dachhöhe von 4,5 m überschritten. Zudem sei der angefochtene Bescheid mit einer Verletzung von Verfahrensvorschriften belastet, weil die beantragte Einholung einer Stellungnahme der MA 19 betreffend diesen neuralgischen Eckpunkt unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bauhöhe von 8,00 m bzw. 9,90 m unterblieben sei.

In weiterer Folge ersuchte die belangte Behörde die MA 37 um nachvollziehbare rechnerische Darstellung der Gebäudehöhe an der dem Beschwerdeführer zugewandten Front (D-Straße 32) anhand der Ansichten und Schnitte der "Nordansicht Haus D-Straße". Mit Schreiben vom 3. Februar 2010 wurde dem Beschwerdeführer das Ergebnis dieser amtssachverständigen Berechnungen zur Kenntnis gebracht, wonach die mittlere Gebäudehöhe an der zur D-Straße 32 gerichteten Front 5,77 m betrage.

In der hiezu mündlich am 17. Februar 2010 vor der belangten Behörde erstatteten Stellungnahme führte der Beschwerdeführer im Wesentlichen aus, dass die Berechnung der Bauhöhe bis zum Dachansatz billigend zur Kenntnis genommen werde, mit Ausnahme der als Giebel bezeichneten Erhöhung. Dass eine Fläche bis rund 10 m Höhe als Giebel angesehen werde, werde als dem Gesetz nicht entsprechend bestritten. Weiters sei die Höhe des Daches, die im Bebauungsplan mit 4,5 m begrenzt sei, nach der Aktenlage nicht durch einen bautechnischen Sachverständigen überprüft worden. Der Beschwerdeführer beantragte daher, eine Berechnung der Dachhöhe unter Zugrundelegung des Gebäudeumrisses vornehmen zu lassen, wobei bei Zugrundelegung des Pultdaches das Vorliegen eines Giebels im Sinne des Gesetzes bestritten werde. Was als Giebel im Sinn des Gesetzes zu gelten habe, sei in der Berufung ausgeführt worden.

Mit Schreiben vom 24. Februar 2010 nahm die Bauwerberin Planänderungen betreffend die projektierte Fassade - Feuermauer zum Beschwerdeführer (Nordansicht Haus D-Straße) dahingehend vor, dass die Brüstungsmauer hinter der Baulinie D-Straße durch ein transparentes Geländer analog zu den anderen Geländern ersetzt wurde. Zudem wurde die Brüstungsmauer zwischen Achse 17 und 18 auf die Gebäudehöhe D-Straße reduziert. Abschließend gab die Beschwerdeführerin an, dass für den gesamten Bereich der restlichen Feuermauer eine mittlere Gebäudehöhe von 5,70 m gelte, wobei die zulässige maximale Gebäudehöhe von 6,00 m an keiner Stelle überschritten werde.

Mit Schreiben vom 2. März 2010 erklärte der bautechnische Amtssachverständige auf Ersuchen der belangten Behörde zu den abgeänderten Plänen und den vorgelegten Gebäudehöheberechnungen, dass diese aus bautechnischer Sicht bewilligungsfähig seien. Die Mauer auf der D-Straßenseitigen Terrasse der Wohnung D. 22 an der Grundgrenze zur Liegenschaft des Beschwerdeführers werde entfernt und in ein Stabgeländer mit 1,00 m Höhe abgeändert. Ebenso werde an der Grundgrenze zur Liegenschaft des Beschwerdeführers die Mauer auf dem Vorplatz der Wohnung D. 22 auf 0,66 m Mauer mit einer 0,34 m transparenten Absturzsicherung reduziert (= insgesamt 1,00 m Absturzsicherung). Die nunmehr vorgelegte Fassadenabwicklung zeige, dass die zulässige Gebäudehöhe von 6,00 m an der Front zur Nachbarliegenschaft an keiner Stelle überschritten werde.

In seiner dazu übermittelten Stellungnahme brachte der Beschwerdeführer vor, dass durch die mitgeteilte Planänderung seine Rechte als Nachbar bezüglich der Bauhöhe - mit Ausnahme einer angenommenen Giebelfläche und der vorgeschriebene Dachhöhe - gewahrt seien. Hinsichtlich der höchst zulässigen Dachhöhe von 4,5 m machte er abermals eine Überschreitung geltend und wiederholte sein Ersuchen auf bausachverständige Überprüfung sowie Berechnung der Dachhöhe unter Zugrundelegung des Gebäudeumrisses.

Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid wurde die Berufung des Beschwerdeführers gemäß § 66 Abs. 4 AVG als unbegründet abgewiesen und der erstinstanzliche Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass sich dieser auf die zum Bestandteil des Berufungsbescheides erklärten Einreichpläne beziehe. Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid wurde die Berufung des Beschwerdeführers gemäß Paragraph 66, Absatz 4, AVG als unbegründet abgewiesen und der erstinstanzliche Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass sich dieser auf die zum Bestandteil des Berufungsbescheides erklärten Einreichpläne beziehe.

In der Begründung ihres Bescheides führte die belangte Behörde nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens und der anzuwendenden Rechtsvorschriften im Wesentlichen aus, die geplante Ausführung des Dachgeschoßes als Terrassengeschoß führe dazu, dass zur Berechnung der Gebäudehöhe die (fiktive) Schnittlinie der gedachten Dachoberfläche mit den zur D-Straße und zum nordwestlich gelegenen Kinderspielfeld gelegenen (weitergeführten) Außenwandflächen zu bilden und heranzuziehen sei. Davon ausgehend lasse sich den Einreichplänen entnehmen, dass die höchstzulässige Gebäudehöhe von 6,00 m an der dem Grundstück des Beschwerdeführers zugewandten

Straßenfront zur D-Straße, die im Sinne des § 81 Abs. 1 BO bis zu einer Gebäudetiefe von 15,00 m - somit auch hinsichtlich der seitlichen Feuermauer des Straßentraktes zur Liegenschaft des Beschwerdeführers - maßgeblich sei, nicht überschritten werde und auch das zurückgesetzte und als Staffelgeschoß ausgebildete Dachgeschoß innerhalb des im Sinne des § 81 Abs. 4 BO gebildeten zulässigen Dachumrisses (Gebäudeumrisses) liege. Da die in den Einreichplänen ausgewiesene Giebelfläche des Straßentraktes an der Feuermauer zur Liegenschaft des Beschwerdeführers eine Fläche von 35,00 m² aufweise, sei diese gemäß § 81 Abs. 1 BO bei der Ermittlung der Gebäudehöhe gänzlich außer Betracht zu lassen. In der Begründung ihres Bescheides führte die belangte Behörde nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens und der anzuwendenden Rechtsvorschriften im Wesentlichen aus, die geplante Ausführung des Dachgeschoßes als Terrassengeschoß führe dazu, dass zur Berechnung der Gebäudehöhe die (fiktive) Schnittlinie der gedachten Dachoberfläche mit den zur D-Straße und zum nordwestlich gelegenen Kinderspielplatz gelegenen (weitergeführten) Außenwandflächen zu bilden und heranzuziehen sei. Davon ausgehend lasse sich den Einreichplänen entnehmen, dass die höchstzulässige Gebäudehöhe von 6,00 m an der dem Grundstück des Beschwerdeführers zugewandten Straßenfront zur D-Straße, die im Sinne des Paragraph 81, Absatz eins, BO bis zu einer Gebäudetiefe von 15,00 m - somit auch hinsichtlich der seitlichen Feuermauer des Straßentraktes zur Liegenschaft des Beschwerdeführers - maßgeblich sei, nicht überschritten werde und auch das zurückgesetzte und als Staffelgeschoß ausgebildete Dachgeschoß innerhalb des im Sinne des Paragraph 81, Absatz 4, BO gebildeten zulässigen Dachumrisses (Gebäudeumrisses) liege. Da die in den Einreichplänen ausgewiesene Giebelfläche des Straßentraktes an der Feuermauer zur Liegenschaft des Beschwerdeführers eine Fläche von 35,00 m² aufweise, sei diese gemäß Paragraph 81, Absatz eins, BO bei der Ermittlung der Gebäudehöhe gänzlich außer Betracht zu lassen.

Dem Vorbringen des Beschwerdeführers, es gebe im vorliegenden Fall keine gedachte Giebelfläche, weil nach der geplanten Dachform ein Pultdach vorliege, welches überhaupt keine Giebelfläche aufweise, hielt die belangte Behörde entgegen, dass nach der BO ausschließlich darauf abgestellt werde, ob der geplante Baukörper innerhalb des nach den Vorschriften der BO und dem geltenden Bebauungsplan zulässigen Gebäudeumrisses liege. Demnach sei es nicht entscheidend, welche tatsächliche Dachform vom Bauwerber gewählt werde. In diesem Sinne müsse daher auch ein Pultdach bzw. Flachdach danach beurteilt werden, ob es vollständig innerhalb des zulässigen Gebäudeumrisses bleibe. Überdies teile die belangte Behörde die Rechtsansicht des Beschwerdeführers zum Begriff des Giebels nicht, weil ein Giebel nicht nur bei einem Satteldach vorliege (verwiesen wird auf das hg. Erkenntnis vom 22. September 1998, ZI. 95/05/0068). Im Übrigen sei die projektierte Dachform weder als Pultdach noch als Flachdach noch als trapezförmiges Dach einzustufen, sondern es liege vielmehr ein Staffelgeschoß vor. Die Einholung eines zusätzlichen Gutachtens des bautechnischen Amtssachverständigen zur Einhaltung der Dachhöhe sei nicht erforderlich gewesen, weil die Gebäudehöhe und insoweit auch die Dachhöhe in den Einreichplänen und im planlichen Nachweis der Gebäudehöhe schlüssig und nachvollziehbar dargestellt und auch vom Amtssachverständigen als richtig bewertet worden seien. Dass die zulässige Firsthöhe von 4,50 m (über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe) eingehalten und sogar unterschritten werde, lasse sich den Plänen und dem vorgelegten Nachweis der Gebäudehöhe anhand der ausgewiesenen Höhenkoten und Darstellungen zweifelsfrei entnehmen.

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

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und, so wie die wie die mitbeteiligte Bauwerberin, in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Der Beschwerdeführer macht zunächst insofern die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch die an der Grundgrenze geplante Feuermauer geltend, als es sich - entgegen der Ansicht der belangten Behörde - bei dieser Mauer ab einer Höhe von ca. 6 m um keine Giebelfläche handle, die auf Grund ihrer geringen Größe (unter 50 m²) bei der Ermittlung der Gebäudehöhe nicht zu berücksichtigen sei. Diese Ansicht stützt der Beschwerdeführer darauf, dass nach hg. Rechtsprechung bei der Ermittlung der Gebäudehöhe nicht nur eine tatsächliche, von der Dachform gebildete Giebelfläche zu berücksichtigen sei, sondern auch eine gedachte Giebelfläche, die innerhalb der zulässigen Dachform möglich sei. Da das geplante bzw. tatsächlich ausgeführte Flachdach mit minimalem Gefälle mangels begriffsnotwendiger zweier Dachflächen keinen Giebel bilde, könne nicht einmal eine gedachte Giebelfläche vorliegen. Abgesehen davon sei ausgehend von der Nordansicht des Projektes die tatsächliche Errichtung einer Dachfläche mit 45 Grad - und sohin eines Giebels innerhalb der zulässigen Dachform - auf der rechten Seite auf Grund des

Anschlusses des hinteren Gebäudeteils auch nicht möglich, weil die gedachte Dachfläche diesen Gebäudeteil durchschneiden müsste. Im Übrigen sei es nicht richtig, dass ein Staffelgeschoss vorliege; ein Staffelgeschoß stelle an sich keine Dachform dar. Selbst wenn man eine solche gedachte Giebelfläche für tatsächlich möglich erachte, dürfe man nicht nur den rechteckigen Teil der tatsächlich errichteten Feuermauer mit einer Höhe von mehr als 6,00 m miteinbeziehen, sondern müsste auch seitliche, abgewinkelte Flächen und sohin das gesamte Dreieck bzw. Trapez hinzurechnen. Folglich betrage die Giebelfläche mehr als 35,00 m². Die belangte Behörde wende § 81 Abs. 4 BO über den maximalen Gebäudeumriss aber auch unrichtig an, indem sie die gedachte rechte Dachfläche ohne nähere Begründung willkürlich ansetze, sodass sie genau die rechte obere Ecke der Feuermauer schneide. Weiters diene die Festlegung der Firsthöhe im Bebauungsplan, entgegen den Ausführungen im angefochtenen Bescheid, nicht allein der Einhaltung bestimmter Proportionen und sei daher als Bestimmung über die Gebäudehöhe gemäß § 134a Abs. 1 lit. b BO anzusehen. Daher lasse die belangte Behörde unberücksichtigt, dass § 81 Abs. 4 BO von einem Umriss ausgehe, der über das gesamte Gebäude und nicht nur einen willkürlichen Teil desselben zu ziehen sei. Die höchst zulässige Firsthöhe von 4,5 m bezwecke daher nicht allein die Einhaltung bestimmter Proportionen sowie den Schutz des Ortsbildes, sondern auch die Einhaltung der Gebäudehöhe und sei insoweit zu berücksichtigen, als sie den entsprechenden Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses bei einer maßgeblichen Länge der Gebäudefront von 49,00 m verringere. Damit werde der im Sinne des § 81 Abs. 4 BO zu bildende Umriss überschritten. Der Beschwerdeführer macht zunächst insofern die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch die an der Grundgrenze geplante Feuermauer geltend, als es sich - entgegen der Ansicht der belangten Behörde - bei dieser Mauer ab einer Höhe von ca. 6 m um keine Giebelfläche handle, die auf Grund ihrer geringen Größe (unter 50 m²) bei der Ermittlung der Gebäudehöhe nicht zu berücksichtigen sei. Diese Ansicht stützt der Beschwerdeführer darauf, dass nach hg. Rechtsprechung bei der Ermittlung der Gebäudehöhe nicht nur eine tatsächliche, von der Dachform gebildete Giebelfläche zu berücksichtigen sei, sondern auch eine gedachte Giebelfläche, die innerhalb der zulässigen Dachform möglich sei. Da das geplante bzw. tatsächlich ausgeführte Flachdach mit minimalem Gefälle mangels begriffsnotwendiger zweier Dachflächen keinen Giebel bilde, könne nicht einmal eine gedachte Giebelfläche vorliegen. Abgesehen davon sei ausgehend von der Nordansicht des Projektes die tatsächliche Errichtung einer Dachfläche mit 45 Grad - und sohin eines Giebels innerhalb der zulässigen Dachform - auf der rechten Seite auf Grund des Anschlusses des hinteren Gebäudeteils auch nicht möglich, weil die gedachte Dachfläche diesen Gebäudeteil durchschneiden müsste. Im Übrigen sei es nicht richtig, dass ein Staffelgeschoss vorliege; ein Staffelgeschoß stelle an sich keine Dachform dar. Selbst wenn man eine solche gedachte Giebelfläche für tatsächlich möglich erachte, dürfe man nicht nur den rechteckigen Teil der tatsächlich errichteten Feuermauer mit einer Höhe von mehr als 6,00 m miteinbeziehen, sondern müsste auch seitliche, abgewinkelte Flächen und sohin das gesamte Dreieck bzw. Trapez hinzurechnen. Folglich betrage die Giebelfläche mehr als 35,00 m². Die belangte Behörde wende Paragraph 81, Absatz 4, BO über den maximalen Gebäudeumriss aber auch unrichtig an, indem sie die gedachte rechte Dachfläche ohne nähere Begründung willkürlich ansetze, sodass sie genau die rechte obere Ecke der Feuermauer schneide. Weiters diene die Festlegung der Firsthöhe im Bebauungsplan, entgegen den Ausführungen im angefochtenen Bescheid, nicht allein der Einhaltung bestimmter Proportionen und sei daher als Bestimmung über die Gebäudehöhe gemäß Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera b, BO anzusehen. Daher lasse die belangte Behörde unberücksichtigt, dass Paragraph 81, Absatz 4, BO von einem Umriss ausgehe, der über das gesamte Gebäude und nicht nur einen willkürlichen Teil desselben zu ziehen sei. Die höchst zulässige Firsthöhe von 4,5 m bezwecke daher nicht allein die Einhaltung bestimmter Proportionen sowie den Schutz des Ortsbildes, sondern auch die Einhaltung der Gebäudehöhe und sei insoweit zu berücksichtigen, als sie den entsprechenden Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses bei einer maßgeblichen Länge der Gebäudefront von 49,00 m verringere. Damit werde der im Sinne des Paragraph 81, Absatz 4, BO zu bildende Umriss überschritten.

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des unmittelbar an die verfahrensgegenständliche Liegenschaft der Bauwerberin angrenzenden Grundstücks. Er hat rechtzeitig im Sinne des § 134 Abs. 3 zweiter Satz BO Einwendungen betreffend die Gebäudehöhe erhoben. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des unmittelbar an die verfahrensgegenständliche Liegenschaft der Bauwerberin angrenzenden Grundstücks. Er hat rechtzeitig im Sinne des Paragraph 134, Absatz 3, zweiter Satz BO Einwendungen betreffend die Gebäudehöhe erhoben.

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

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

" ...

b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;

..."

Das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist somit in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche 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. Im § 134a BO sind die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte taxativ aufgezählt. Die hier 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 16. März 2012, ZI. 2009/05/0037, mwH). Das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist somit in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche 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. Im Paragraph 134 a, BO sind die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte taxativ aufgezählt. Die hier 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 16. März 2012, ZI. 2009/05/0037, mwH).

Die im Beschwerdefall maßgeblichen Bestimmungen der §§ 81 Abs. 1, 2 und 4 BO, in der Fassung LGBl. Nr. 25/2009, haben folgenden Wortlaut: Die im Beschwerdefall maßgeblichen Bestimmungen der Paragraphen 81, Absatz eins, 2 und 4 BO, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 25 aus 2009,, haben folgenden Wortlaut:

1. "(1) Absatz eins, 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. 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.

2. (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. "

Das projektierte Gebäude erstreckt sich, soweit im Beschwerdefall erheblich, von der D-Straße beginnend entlang der Grenze des Grundstückes des Beschwerdeführers. Es geht dem Beschwerdeführer, wie sich aus seinen Einwendungen in der Bauverhandlung und seinem nunmehrigen Beschwerdevorbringen ergibt, um den Teil des Gebäudes im Bereich zur D-Straße, wo ein Dachgeschoß vorgesehen ist, das in diesem Bereich von der Straßenfront zurückgesetzt ist und sich über eine Länge (Breite) von ca. 11 m entlang der Grundgrenze erstreckt und in dieser Länge (Breite) bis an die Grundgrenze reicht, sodass die Feuermauer in diesem Bereich beidseits abgetreppt in Erscheinung tritt. An diesen Teil des Dachgeschoßes schließt der vom Beschwerdeführer in seinen Einwendungen beschriebene, von der Grundgrenze (um mehr als 3 m) zurückgesetzte Teil des Dachgeschoßes.

Nach der - sowohl von der belangten Behörde als auch vom Beschwerdeführer unstrittig dargelegten - hg. Judikatur sind §§ 81 Abs. 1 und 2 BO (zwar in der hier nicht mehr anzuwendenden Fassung vor der Novelle LGBl. Nr. 25/2009) nicht so auszulegen, dass nur eine tatsächliche, von der vorhandenen Dachform gebildete Giebelfläche außer Betracht zu bleiben hat, sondern auch eine gedachte Giebelfläche, die innerhalb der zulässigen Dachform möglich ist. Dies muss auch nach der geänderten Rechtslage der Baurechtsnovelle LGBl. Nr. 25/2009 insofern weitergelten, als die nicht zur Straßenfront gerichteten, gedachten Giebelflächen, die innerhalb der zulässigen Dachform möglich sind, nunmehr (mit einer Giebelreduktion) bis zu je 50 m², je Gebäude höchstens 100 m², außer Betracht bleiben (vgl. hierzu Geuder, Sammlung des Wiener Baurechts, Teil III, Anm. 2 zu § 81 BO). Nach der - sowohl von der belangten Behörde als auch vom Beschwerdeführer unstrittig dargelegten - hg. Judikatur sind Paragraphen 81, Absatz eins und 2 BO (zwar in der hier nicht mehr anzuwendenden Fassung vor der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 25 aus 2009,) nicht so auszulegen, dass nur eine tatsächliche, von der vorhandenen Dachform gebildete Giebelfläche außer Betracht zu bleiben hat, sondern auch eine gedachte Giebelfläche, die innerhalb der zulässigen Dachform möglich ist. Dies muss auch nach der

geänderten Rechtslage der Baurechtsnovelle Landesgesetzblatt Nr. 25 aus 2009, insofern weitergelten, als die nicht zur Straßenfront gerichteten, gedachten Giebelflächen, die innerhalb der zulässigen Dachform möglich sind, nunmehr (mit einer Giebelreduktion) bis zu je 50 m², je Gebäude höchstens 100 m², außer Betracht bleiben vergleiche , hiezu Geuder, Sammlung des Wiener Baurechts, Teil römisch drei, Anmerkung 2, zu Paragraph 81, BO).

Die belangte Behörde ist im angefochtenen Bescheid, gestützt auf die Einreichpläne (und in der Beschwerde ohne substantiierte Ausführungen bekämpft), von einem zurückgesetzten und als Staffelgeschoß ausgebildeten Dachgeschoß ausgegangen. Für die vom Beschwerdeführer vertretene Auffassung, dass in solchen Fällen mangels Bildung eines Giebels durch zwei Dachflächen nicht einmal eine gedachte Giebelfläche im Sinne des § 81 Abs. 1 und 2 BO gegeben wäre, findet sich im Gesetz keine Grundlage, hat doch der Verwaltungsgerichtshof (wie die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid unter Verweis auf das Fehlen der Vorgabe einer bestimmten Dachform richtig und nachvollziehbar begründet) unter anderem im Erkenntnis vom 22. September 1998, Zl. 95/05/0068, in Bezug auf den Begriff "Giebelfläche" mehrmals ausgeführt, dass ein Giebel dreieckig, segmentförmig, abgetreppt, in mehreren Winkeln gebrochen oder kurvenförmig gebildet sein kann (siehe nun auch das hg. Erkenntnis vom 11. Oktober 2011, Zl. 2009/05/0331). Darüber hinaus hat der Verwaltungsgerichtshof zu § 81 Abs. 4 BO ausgesprochen (siehe hiezu die hg. Erkenntnisse vom 13. April 2010, Zl. 2008/05/0152, und vom 23. November 2009, Zl. 2008/05/0094), dass ein als Staffelgeschoss zurückgesetztes Dachgeschoß, das nicht durch seitliche Dachflächen abgeschlossen wird, bei der Ermittlung der Gebäudehöhe so zu berücksichtigen wäre, als wäre es von dem Gebäudeumriss entsprechenden Dachflächen abgeschlossen. Vor diesem Hintergrund und entgegen dem Beschwerdevorbringen kann sohin nicht angenommen werden, dass das Vorliegen einer (gedachten) Giebelfläche im Sinne der § 81 Abs. 1 und 2 BO den Abschluss durch zwei Dachflächen voraussetzt. Die belangte Behörde ist im angefochtenen Bescheid, gestützt auf die Einreichpläne (und in der Beschwerde ohne substantiierte Ausführungen bekämpft), von einem zurückgesetzten und als Staffelgeschoß ausgebildeten Dachgeschoß ausgegangen. Für die vom Beschwerdeführer vertretene Auffassung, dass in solchen Fällen mangels Bildung eines Giebels durch zwei Dachflächen nicht einmal eine gedachte Giebelfläche im Sinne des Paragraph 81, Absatz eins und 2 BO gegeben wäre, findet sich im Gesetz keine Grundlage, hat doch der Verwaltungsgerichtshof (wie die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid unter Verweis auf das Fehlen der Vorgabe einer bestimmten Dachform richtig und nachvollziehbar begründet) unter anderem im Erkenntnis vom 22. September 1998, Zl. 95/05/0068, in Bezug auf den Begriff "Giebelfläche" mehrmals ausgeführt, dass ein Giebel dreieckig, segmentförmig, abgetreppt, in mehreren Winkeln gebrochen oder kurvenförmig gebildet sein kann (siehe nun auch das hg. Erkenntnis vom 11. Oktober 2011, Zl. 2009/05/0331). Darüber hinaus hat der Verwaltungsgerichtshof zu Paragraph 81, Absatz 4, BO ausgesprochen (siehe hiezu die hg. Erkenntnisse vom 13. April 2010, Zl. 2008/05/0152, und vom 23. November 2009, Zl. 2008/05/0094), dass ein als Staffelgeschoss zurückgesetztes Dachgeschoß, das nicht durch seitliche Dachflächen abgeschlossen wird, bei der Ermittlung der Gebäudehöhe so zu berücksichtigen wäre, als wäre es von dem Gebäudeumriss entsprechenden Dachflächen abgeschlossen. Vor diesem Hintergrund und entgegen dem Beschwerdevorbringen kann sohin nicht angenommen werden, dass das Vorliegen einer (gedachten) Giebelfläche im Sinne der Paragraph 81, Absatz eins, und 2 BO den Abschluss durch zwei Dachflächen voraussetzt.

Wenn der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang weiters moniert, dass im Hinblick auf die Frage, ob ein Giebel innerhalb der zulässigen Dachform möglich sei, die die Dachform bildende Dachfläche auf der rechten Seite gar nicht errichtet werden könne (gemeint: weil sich dort der von der gemeinsamen Grundgrenze zurückgesetzte Teil des Dachgeschoßes befinde), ist eine Rechtswidrigkeit nicht zu erkennen, zumal es nicht darauf ankommt, ob ein konkretes Dach in natura errichtet werden könnte, sondern nur, dass sich die als fiktive Giebelflächen anzusehenden Flächen im zulässigen Gebäudeumriss bewegen.

Der belangten Behörde kann somit nicht entgegengetreten werden, wenn sie in ihrer Entscheidung davon ausgegangen ist, dass auch der betreffende, als Staffelgeschoss ausgebildete Teil der Gebäudefront als (gedachte) Giebelfläche anzusehen ist, die im Sinne des § 81 Abs. 1 BO bei einer Größe bis zu 50 m² außer Betracht bleiben kann. Der belangten Behörde kann somit nicht entgegengetreten werden, wenn sie in ihrer Entscheidung davon

ausgegangen ist, dass auch der betreffende, als Staffelgeschoss ausgebildete Teil der Gebäudefront als (gedachte) Giebelfläche anzusehen ist, die im Sinne des Paragraph 81, Absatz eins, BO bei einer Größe bis zu 50 m² außer Betracht bleiben kann.

Dem vom Beschwerdeführer in der Beschwerde (erstmalig) erstatteten Vorbringen, dass neben der tatsächlich errichteten Feuermauer im Sinne des § 81 Abs. 1 BO auch die übrige, innerhalb der (gedachten) Dachflächen gebildete Giebelfläche zu berücksichtigen sei, ist ebenfalls nicht zu folgen. Als gedachte Giebelfläche im Sinne des § 81 Abs. 1 und 2 BO kann nämlich nur jener Teil des Baukörpers angesehen werden, der innerhalb des Dachumrisses gemäß § 81 Abs. 4 BO tatsächlich projiziert wird. Die iSd § 81 Abs. 4 BO gebildeten (gedachten) Dachflächen sind nur für den Dachumriss sowie die zulässige Dachform und die damit zusammenhängende Frage, ob die nach § 81 Abs. 1 und 2 BO (gedachte) Giebelfläche innerhalb des so gebildeten Dachumrisses liegt, relevant. Somit ist auch hier der belangten Behörde zu folgen, wenn sie - gestützt auf die vom Amtssachverständigen begutachteten Einreichpläne - lediglich eine Giebelfläche von 35 m² annahm. Dem vom Beschwerdeführer in der Beschwerde (erstmalig) erstatteten Vorbringen, dass neben der tatsächlich errichteten Feuermauer im Sinne des Paragraph 81, Absatz eins, BO auch die übrige, innerhalb der (gedachten) Dachflächen gebildete Giebelfläche zu berücksichtigen sei, ist ebenfalls nicht zu folgen. Als gedachte Giebelfläche im Sinne des Paragraph 81, Absatz eins und 2 BO kann nämlich nur jener Teil des Baukörpers angesehen werden, der innerhalb des Dachumrisses gemäß Paragraph 81, Absatz 4, BO tatsächlich projiziert wird. Die iSd Paragraph 81, Absatz 4, BO gebildeten (gedachten) Dachflächen sind nur für den Dachumriss sowie die zulässige Dachform und die damit zusammenhängende Frage, ob die nach Paragraph 81, Absatz eins und 2 BO (gedachte) Giebelfläche innerhalb des so gebildeten Dachumrisses liegt, relevant. Somit ist auch hier der belangten Behörde zu folgen, wenn sie - gestützt auf die vom Amtssachverständigen begutachteten Einreichpläne - lediglich eine Giebelfläche von 35 m² annahm.

Zum Vorwurf, die belangte Behörde habe in unrichtiger Anwendung des § 81 Abs. 4 BO die gedachte rechte Dachfläche ohne nähere Begründung willkürlich angesetzt, ist ebenfalls auf die nicht als unschlüssig zu erkennenden gutachterlichen Stellungnahmen der Amtssachverständigen der MA 37 samt Darstellung der Schnittlinien des Dachumrisses zu verweisen, die die belangte Behörde ihrer Bescheidbegründung zugrunde gelegt hat. Zum Vorwurf, die belangte Behörde habe in unrichtiger Anwendung des Paragraph 81, Absatz 4, BO die gedachte rechte Dachfläche ohne nähere Begründung willkürlich angesetzt, ist ebenfalls auf die nicht als unschlüssig zu erkennenden gutachterlichen Stellungnahmen der Amtssachverständigen der MA 37 samt Darstellung der Schnittlinien des Dachumrisses zu verweisen, die die belangte Behörde ihrer Bescheidbegründung zugrunde gelegt hat.

Entgegen der Beschwerde erweist sich der angefochtene Bescheid auch nicht deshalb als rechtswidrig, weil die belangte Behörde, gestützt auf das (schon zuvor genannte) hg. Erkenntnis vom 22. September 1998, Zl. 95/05/0068, zu Unrecht (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 6. Juli 2010, Zl. 2010/05/0015, und vom 30. Jänner 2007, Zl. 2005/05/0315) annahm, dass die im Bebauungsplan festgelegte Relation der Firsthöhe zur tatsächlich erreichten Gebäudehöhe ausschließlich der Gestaltung des Stadtbildes diene, aber nicht die Gebäudehöhe im Lichte des § 134a Abs.1 lit. b BO betreffe. Denn die belangte Behörde setzte sich anschließend in ihrer Bescheidbegründung - entgegen dem Beschwerdevorbringen - zum Teil unmittelbar anschließend an die Wiedergabe des genannten Erkenntnisses vom 22. September 1998 mit einer möglichen Verletzung der Firsthöhe auseinander, indem sie unter Verweis auf die planliche Darstellung der Dachhöhe anführte, dass die zulässige Firsthöhe von 4,50 m eingehalten und sogar unterschritten werde und das als Staffelgeschoß ausgebildete Dachgeschoß innerhalb der in einem Winkel von 45 Grad angesetzten (gedachten) Dachflächen und somit innerhalb des zulässigen Gebäudeumrisses iSd § 81 Abs. 4 BO liege. Entgegen der Beschwerde erweist sich der angefochtene Bescheid auch nicht deshalb als rechtswidrig, weil die belangte Behörde, gestützt auf das (schon zuvor genannte) hg. Erkenntnis vom 22. September 1998, Zl. 95/05/0068, zu Unrecht vergleiche, die hg. Erkenntnisse vom 6. Juli 2010, Zl. 2010/05/0015, und vom 30. Jänner 2007, Zl. 2005/05/0315) annahm, dass die im Bebauungsplan festgelegte Relation der Firsthöhe zur tatsächlich erreichten Gebäudehöhe ausschließlich der Gestaltung des Stadtbildes diene, aber nicht die Gebäudehöhe im Lichte des Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera b, BO betreffe. Denn die belangte Behörde setzte sich anschließend in ihrer Bescheidbegründung - entgegen dem Beschwerdevorbringen - zum Teil unmittelbar anschließend an die Wiedergabe des genannten Erkenntnisses

vom 22. September 1998 mit einer möglichen Verletzung der Firsthöhe auseinander, indem sie unter Verweis auf die planliche Darstellung der Dachhöhe anführte, dass die zulässige Firsthöhe von 4,50 m eingehalten und sogar unterschritten werde und das als Staffageschoß ausgebildete Dachgeschoß innerhalb der in einem Winkel von 45 Grad angesetzten (gedachten) Dachflächen und somit innerhalb des zulässigen Gebäudeumrisses iSd Paragraph 81, Absatz 4, BO liege.

Soweit der Beschwerdeführer diesen Ausführungen nur insofern entgegentritt, als er hinsichtlich des im Rahmen des Dachumrisses gemäß § 81 Abs. 4 BO zu berücksichtigenden Dachwinkels eine Rechtswidrigkeit zu erkennen vermeint und auf das hg. Erkenntnis vom 30. Jänner 2007, Zl. 2005/05/0315, verweist, ist ihm entgegenzuhalten, dass dieses Erkenntnis zu der - im vorliegenden Fall nicht mehr anzuwendenden - Rechtslage vor der Novelle LGBL 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. 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 (siehe das hg. Erkenntnis vom 3. Mai 2011, Zl. 2008/05/0253). Dass die maßgebliche Gebäudefront auch den so nach der Novelle LGBL Nr. 31/2007 gemäß § 81 Abs. 4 BO zu bildenden Gebäudeumriss überschreiten würde, behauptet der Beschwerdeführer nicht. Soweit der Beschwerdeführer diesen Ausführungen nur insofern entgegentritt, als er hinsichtlich des im Rahmen des Dachumrisses gemäß Paragraph 81, Absatz 4, BO zu berücksichtigenden Dachwinkels eine Rechtswidrigkeit zu erkennen vermeint und auf das hg. Erkenntnis vom 30. Jänner 2007, Zl. 2005/05/0315, verweist, ist ihm entgegenzuhalten, dass dieses Erkenntnis zu der - im vorliegenden Fall nicht mehr anzuwendenden - Rechtslage vor der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 31 aus 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 Paragraph 81, Absatz 4, BO zur Anwendung kommt. Der nunmehr vorletzte Satz des Paragraph 81, Absatz 4, BO sagt dies auch ausdrücklich. Es kommt somit nicht in Frage, eine derartige Höhenfestsetzung als Regelung über die Dachneigung zu deuten (siehe das hg. Erkenntnis vom 3. Mai 2011, Zl. 2008/05/0253). Dass die maßgebliche Gebäudefront auch den so nach der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 31 aus 2007, gemäß Paragraph 81, Absatz 4, BO zu bildenden Gebäudeumriss überschreiten würde, behauptet der Beschwerdeführer nicht.

Insofern der Beschwerdeführer unter dem Gesichtspunkt der Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften abschließend moniert, dass eine Berechnung der Gebäudehöhe durch einen Amtssachverständigen unterlassen worden sei, wurde hiezu bereits im angefochtenen Bescheid auf die amtssachverständige Überprüfung der Dach- und Gebäudehöhe hingewiesen. Gleiches gilt auch für das Vorbringen, selbst im Einreichplan sei die Gebäudehöhe "mit 6,44 m ermittelt worden", und somit werde die höchstzulässige Gebäudehöhe von 6,00 m überschritten (siehe dazu im Übrigen § 81 Abs. 1 erster Satz BO). Insofern der Beschwerdeführer unter dem Gesichtspunkt der Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften abschließend moniert, dass eine Berechnung der Gebäudehöhe durch einen Amtssachverständigen unterlassen worden sei, wurde hiezu bereits im angefochtenen Bescheid auf die amtssachverständige Überprüfung der Dach- und Gebäudehöhe hingewiesen. Gleiches gilt auch für das Vorbringen, selbst im Einreichplan sei die Gebäudehöhe "mit 6,44 m ermittelt worden", und somit werde die höchstzulässige Gebäudehöhe von 6,00 m überschritten (siehe dazu im Übrigen Paragraph 81, Absatz eins, erster Satz BO).

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

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung, BGBl. Nr. 455/2008. Die Kostenentscheidung stützt sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung, Bundesgesetzblatt Nr. 455 aus 2008,.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2012:2010050142.X00

Im RIS seit

15.10.2012

Zuletzt aktualisiert am

22.10.2012

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at