

TE Lvwg Erkenntnis 2014/8/4 VGW-111/072/11899/2014

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 04.08.2014

Entscheidungsdatum

04.08.2014

Index

L82009 Bauordnung Wien

40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

BauO Wr §68

BauO Wr §69

BauO Wr §70

BauO Wr §81 Abs6

BauO Wr §94 Abs2

BauO Wr §133

BauO Wr §134a Abs1

VwGVG §28 Abs3

1. VwGVG § 28 heute
2. VwGVG § 28 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
3. VwGVG § 28 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2018

Text

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Frau Dr.in Lettner über die Beschwerde (ehemals: Berufung) 1. der Frau S. und 2. des Herrn H., beide vertreten durch Rechtsanwältin, gegen Spruchpunkt I) des Bescheides des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 Baupolizei - Gebietsgruppe Süd Stadterneuerung 1, vom 28.01.2013, Zahl: MA37/4178/2012/0001, mit welchem nach § 70 i.V.m. § 68 Abs. 1 der Bauordnung für Wien (BO) und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 u.a. die Bewilligung für die Herstellung bzw. Erweiterung von Wohnungen im Dachgeschoß des Hauses in Wien, K.-gasse, die Errichtung eines Aufzugsschachtes, die Herstellung von Gaupen und Terrassen im Dachgeschoß sowie die Errichtung einer Garage für vier Stellplätze erteilt wurde, und gegen den diesem Bescheid zu Grunde liegenden Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den ... Bezirk vom 14.11.2012, GZ.: BV ..., betreffend die Zulässigkeit von Abweichungen nach § 69 und § 81 Abs. 6 BO Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Frau Dr.in Lettner über die Beschwerde (ehemals: Berufung) 1. der Frau S. und 2. des Herrn H., beide vertreten durch Rechtsanwältin, gegen Spruchpunkt römisch eins) des Bescheides des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 Baupolizei - Gebietsgruppe Süd Stadterneuerung 1, vom 28.01.2013, Zahl: MA37/4178/2012/0001, mit welchem nach Paragraph 70, in Verbindung mit Paragraph 68, Absatz

eins, der Bauordnung für Wien (BO) und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 u.a. die Bewilligung für die Herstellung bzw. Erweiterung von Wohnungen im Dachgeschoß des Hauses in Wien, K.-gasse, die Errichtung eines Aufzugsschachtes, die Herstellung von Gaupen und Terrassen im Dachgeschoß sowie die Errichtung einer Garage für vier Stellplätze erteilt wurde, und gegen den diesem Bescheid zu Grunde liegenden Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den ... Bezirk vom 14.11.2012, GZ.: BV ..., betreffend die Zulässigkeit von Abweichungen nach Paragraph 69 und Paragraph 81, Absatz 6, BO

I.) denrömisch eins.) den

BESCHLUSS

gefasst:

1. Gemäß § 28 Abs. 3 2. Satz Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) wird der Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 Baupolizei - Gebietsgruppe Süd Stadterneuerung 1, vom 28.01.2013, Zahl: MA37/4178/2012/0001, aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an den Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, zurückverwiesen. 1. Gemäß Paragraph 28, Absatz 3, 2. Satz Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) wird der Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 Baupolizei - Gebietsgruppe Süd Stadterneuerung 1, vom 28.01.2013, Zahl: MA37/4178/2012/0001, aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an den Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, zurückverwiesen.

2. Gemäß § 28 Abs. 3 2. Satz VwGVG wird der Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den ... Bezirk vom 14.11.2012, GZ.: BV ... , in Punkt II.), der sich auf die Zulässigkeit von Abweichungen von gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 81 Abs. 6 BO (die Dachgaupen der Seitentrakte und an beiden Fronten des Mitteltraktes überschreiten das zulässige Drittel bis jeweils zur Hälfte der betreffenden Gebäudefronten) bezieht, aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde gemäß § 133 BO zurückverwiesen. 2. Gemäß Paragraph 28, Absatz 3, 2. Satz VwGVG wird der Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den ... Bezirk vom 14.11.2012, GZ.: BV ... , in Punkt römisch zwei.), der sich auf die Zulässigkeit von Abweichungen von gesetzlichen Bestimmungen gemäß Paragraph 81, Absatz 6, BO (die Dachgaupen der Seitentrakte und an beiden Fronten des Mitteltraktes überschreiten das zulässige Drittel bis jeweils zur Hälfte der betreffenden Gebäudefronten) bezieht, aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde gemäß Paragraph 133, BO zurückverwiesen.

3. Gegen diesen Beschluss ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig. 3. Gegen diesen Beschluss ist gemäß Paragraph 25 a, VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG zulässig.

II.) zu Recht erkannt:römisch zwei.) zu Recht erkannt:

IM NAMEN DER REPUBLIK

1. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird der Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den ... Bezirk vom 14.11.2012, GZ.: BV ... in Punkt I.), der sich auf die Zulässigkeit von Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes gemäß § 69 BO (Errichtung des Aufzugsschachtes an der Innenhoffront des Hoftraktes in einer für gärtnerische Ausgestaltung vorgesehenen Fläche) bezieht, bestätigt. 1. Gemäß Paragraph 28, Absatz eins, VwGVG wird der Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den ... Bezirk vom 14.11.2012, GZ.: BV ... in Punkt römisch eins.), der sich auf die Zulässigkeit von Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes gemäß Paragraph 69, BO (Errichtung des Aufzugsschachtes an der Innenhoffront des Hoftraktes in einer für gärtnerische Ausgestaltung vorgesehenen Fläche) bezieht, bestätigt.

2. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig. 2. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß Paragraph 25 a, VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG unzulässig.

Entscheidungsgründe

Mit Ansuchen vom 31.1.2012 beantragte Herr DI L. die Erteilung einer Baubewilligung für die Herstellung bzw. Erweiterung von Wohnungen im Dachgeschoß des Hauses in Wien, K.-gasse, die Errichtung eines Aufzugsschachtes,

die Herstellung von Gaupen und Terrassen im Dachgeschoß sowie die Errichtung einer Garage für vier Stellplätze, eines Müllraumes und eines Kinderwagen- und Fahrradabstellraumes im Erdgeschoß. In der mündlichen Verhandlung erhoben die Beschwerdeführer, die Miteigentümer der rechtsseitig im rückwärtigen Bereich des Bauplatzes angrenzenden Liegenschaft sind, Einwendungen, die sich insbesondere auf die Abweichungen von den festgesetzten Fluchtlinien, die Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes hinsichtlich der gärtnerischen Ausgestaltung unbebauter Grundflächen sowie die Abweichungen vom Gebot, wonach Dachgaupen höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen dürfen, bezogen.

Mit Bescheid vom 14.11.2012, GZ.: BV ..., erklärte der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den ... Bezirk die beantragten Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes (Errichtung des Aufzugsschachtes an der Innenhoffront des Hoftraktes in einer laut Bebauungsplan gärtnerisch auszugestaltenden Grundfläche) gemäß § 69 BO für zulässig. Ebenso erklärte der Bauausschuss die Abweichungen von gesetzlichen Bestimmungen, wonach die Dachgaupen der Seitentrakte und an beiden Fronten des Mitteltraktes das zulässige Drittel bis jeweils zur Hälfte der betreffenden Gebäudefronten überschreiten, gemäß § 81 Abs. 6 BO als zulässig. In der Folge wurde die beantragte Baubewilligung mit Bescheid der Magistratsabteilung 37 vom 28.1.2013, Zahl MA 37/4178/2012/0001, erteilt. Mit Bescheid vom 14.11.2012, GZ.: BV ..., erklärte der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den ... Bezirk die beantragten Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes (Errichtung des Aufzugsschachtes an der Innenhoffront des Hoftraktes in einer laut Bebauungsplan gärtnerisch auszugestaltenden Grundfläche) gemäß Paragraph 69, BO für zulässig. Ebenso erklärte der Bauausschuss die Abweichungen von gesetzlichen Bestimmungen, wonach die Dachgaupen der Seitentrakte und an beiden Fronten des Mitteltraktes das zulässige Drittel bis jeweils zur Hälfte der betreffenden Gebäudefronten überschreiten, gemäß Paragraph 81, Absatz 6, BO als zulässig. In der Folge wurde die beantragte Baubewilligung mit Bescheid der Magistratsabteilung 37 vom 28.1.2013, Zahl MA 37/4178/2012/0001, erteilt.

Dagegen richtete sich die Berufung der Beschwerdeführer vom 15.2.2013. Darin wird ausgeführt, wie folgt:

„Der Bescheid der MA 37 vom 28.01.2013 wird in seinem Punkt I, in welchem die Baubewilligung nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne und Beschreibungen iVm der mit Bescheid vom 14.11.2012 GZ: BV... erteilten Bewilligung für Abweichungen nach § 69 und § 81 Abs. 6 BO erteilt wird, angefochten.“ „Der Bescheid der MA 37 vom 28.01.2013 wird in seinem Punkt römisch eins, in welchem die Baubewilligung nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne und Beschreibungen in Verbindung mit der mit Bescheid vom 14.11.2012 GZ: BV... erteilten Bewilligung für Abweichungen nach Paragraph 69 und Paragraph 81, Absatz 6, BO erteilt wird, angefochten.“

Ausdrücklich wird der Bescheid im Hinblick auf die bewilligte Verletzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans, der Bewilligung der Abweichungen vom Gebot, dass Dachgauben insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen dürfen sowie die bewilligte Veränderung der bestehenden Gebäudehöhe im Bereich der Feuermauer, die im Bereich der Terrassen auf die erforderliche Absturzhöhe einer Brüstung reduziert wird, angefochten.

In der mündlichen Bauverhandlung wurde von den Berufungswerbern unter anderem eingewendet, dass der gegenwärtige Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für die Liegenschaft Wien, K.-gasse, eine als Bauland (Wohngebiet, Bauklasse III, geschlossene Bauweise) gewidmete Zone von 12m ab Baulinie Straße festgelegt ist. Weiters wurde angemerkt, dass das Bauwerk, welches in den gärtnerisch auszugestaltenden Flächen errichtet ist, bereits in Teilen eine Gebäudehöhe über 24m überschreitet, wohingegen die straßenseitige Bauklasse III höchsten 16m erlaubt. Die Liegenschaft weist demnach eine extrem hohe Bebauungsdichte auf. In der mündlichen Bauverhandlung wurde von den Berufungswerbern unter anderem eingewendet, dass der gegenwärtige Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für die Liegenschaft Wien, K.-gasse, eine als Bauland (Wohngebiet, Bauklasse römisch drei, geschlossene Bauweise) gewidmete Zone von 12m ab Baulinie Straße festgelegt ist. Weiters wurde angemerkt, dass das Bauwerk, welches in den gärtnerisch auszugestaltenden Flächen errichtet ist, bereits in Teilen eine Gebäudehöhe über 24m überschreitet, wohingegen die straßenseitige Bauklasse römisch drei höchsten 16m erlaubt. Die Liegenschaft weist demnach eine extrem hohe Bebauungsdichte auf.

Im gegenständlichen Bauverfahren ist davon auszugehen, dass die eingereichten Baumaßnahmen auf jeden Fall als größerer Umbau mit partieller Aufstockung zu sehen sind, das Bauvolumen erheblich vergrößern und dass diese dem

Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan widersprechen und insbesondere der zukünftigen Verwirklichung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplans entgegenstehen.

Für einzelne Bauvorhaben hat die Behörde über die Zulässigkeit von Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes zu entscheiden. Diese Abweichungen dürfen die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nicht unterlaufen.

Durch die Bewilligung der beantragten Abweichungen, insbesondere der Abweichungen vom Gebot, dass Dachgauben insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen dürfen sowie der bewilligten Veränderung der Feuermauer durch die Errichtung der Terrassen wurde der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufen.

§ 134 a Abs. 1 BO bestimmt, dass Nachbarn nur die Verletzung von Rechten im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, sofern diese ihrem Schutz dienen. Ein für die Nachbarn ganz wesentliches subjektiv öffentliches Recht ist der durch die Feuermauer gegebene Schutz vor Feuer. Der Ausbruch eines Feuers, insbesondere die Gefahr des Übergreifens auf Nachbarliegenschaften ist eine Gefahr für die Bewohner des Hauses aber auch für die unmittelbaren Nachbarn. Der Schutzzweck der Feuermauer im dicht besiedelten Stadtgebiet dient dem Interesse der Nachbarn aber auch dem öffentlichen Interesse zur Vermeidung von Feuerschäden für Leib und Leben der Bewohner, der Nachbarn sowie der Vermeidung von Schäden an Gebäuden und Fahrnissen. Durch die bewilligte Verringerung der Höhe der Feuermauer auf 1,10m bzw. 1,50m im Bereich der geplanten Terrassen, die an die Liegenschaft der Berufungswerber angrenzen, ist eine Erhöhung der Gefahr des Übergreifens von Feuer im Falle eines Brandes gegeben. Die Bewilligung der Abweichung der Verringerung der Höhe der Feuermauer begünstigt die Übertragung des Feuers von einem Haus auf das andere und widerspricht diese genehmigte Abweichung sowohl dem subjektiv öffentlichen Nachbarrecht der Berufungswerber als auch dem öffentlichen Interesse. Paragraph 134, a Absatz eins, BO bestimmt, dass Nachbarn nur die Verletzung von Rechten im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, sofern diese ihrem Schutz dienen. Ein für die Nachbarn ganz wesentliches subjektiv öffentliches Recht ist der durch die Feuermauer gegebene Schutz vor Feuer. Der Ausbruch eines Feuers, insbesondere die Gefahr des Übergreifens auf Nachbarliegenschaften ist eine Gefahr für die Bewohner des Hauses aber auch für die unmittelbaren Nachbarn. Der Schutzzweck der Feuermauer im dicht besiedelten Stadtgebiet dient dem Interesse der Nachbarn aber auch dem öffentlichen Interesse zur Vermeidung von Feuerschäden für Leib und Leben der Bewohner, der Nachbarn sowie der Vermeidung von Schäden an Gebäuden und Fahrnissen. Durch die bewilligte Verringerung der Höhe der Feuermauer auf 1,10m bzw. 1,50m im Bereich der geplanten Terrassen, die an die Liegenschaft der Berufungswerber angrenzen, ist eine Erhöhung der Gefahr des Übergreifens von Feuer im Falle eines Brandes gegeben. Die Bewilligung der Abweichung der Verringerung der Höhe der Feuermauer begünstigt die Übertragung des Feuers von einem Haus auf das andere und widerspricht diese genehmigte Abweichung sowohl dem subjektiv öffentlichen Nachbarrecht der Berufungswerber als auch dem öffentlichen Interesse.

Durch die geänderte Benützung der Liegenschaft durch den Ausbau des Dachbodens und die Errichtung von Terrassen tritt eine wesentliche Änderung ein, die nicht den Bestimmungen des § 69 BO für Wien und den dort genannten Ausnahmegestimmungen entspricht. Das bewilligte Bauvorhaben, insbesondere die bewilligten Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes sind im gegenständlichen Fall nicht zulässig, da sie den im § 69 BO für Wien angeführten Voraussetzungen nicht entsprechen. Die Gründe, die für die Beibehaltung der Höhe der Feuermauer sprechen, übersteigen in ihrer Wichtigkeit, insbesondere der damit verbundenen Vermeidung von Feuerschäden, die Gründe, die für die Verringerung der Höhe der Feuermauer sprechen. Durch die geänderte Benützung der Liegenschaft durch den Ausbau des Dachbodens und die Errichtung von Terrassen tritt eine wesentliche Änderung ein, die nicht den Bestimmungen des Paragraph 69, BO für Wien und den dort genannten Ausnahmegestimmungen entspricht. Das bewilligte Bauvorhaben, insbesondere die bewilligten Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes sind im gegenständlichen Fall nicht zulässig, da sie den im Paragraph 69, BO für Wien angeführten Voraussetzungen nicht entsprechen. Die Gründe, die für die Beibehaltung der Höhe der Feuermauer sprechen, übersteigen in ihrer Wichtigkeit, insbesondere der damit verbundenen Vermeidung von Feuerschäden, die Gründe, die für die Verringerung der Höhe der Feuermauer sprechen.

Die gem. § 69 Abs. 4 BO für Wien vorzunehmende Interessenabwägung, wonach einerseits die Verringerung der Höhe der Feuermauer als Einzelinteresse, andererseits die Vermeidung von Feuerschäden durch Beibehaltung der Höhe der Feuermauer als öffentliches Interesse und auch subjektiv öffentliches Nachbarinteresse gegenüberzustellen ist, hätte

aufgrund der Wichtigkeit somit zugunsten der Beibehaltung der Höhe der Feuermauer ausfallen müssen. Die gem. Paragraph 69, Absatz 4, BO für Wien vorzunehmende Interessenabwägung, wonach einerseits die Verringerung der Höhe der Feuermauer als Einzelinteresse, andererseits die Vermeidung von Feuerschäden durch Beibehaltung der Höhe der Feuermauer als öffentliches Interesse und auch subjektiv öffentliches Nachbarinteresse gegenüberzustellen ist, hätte aufgrund der Wichtigkeit somit zugunsten der Beibehaltung der Höhe der Feuermauer ausfallen müssen.

In eventu hätte im Sinne der Interessenabwägung eine geringfügige Verringerung der Höhe der Feuermauer als Abweichung bewilligt werden können, wenn die Feuermauer als auszuführende Terrassenbegrenzung zumindest in der Höhe von 2,00m aufgetragen wird, um die Gefahr von Feuerschäden einzuschränken.

Auch beim gegenständlichen Bauvorhaben sind die Vorschriften der Bauordnung grundsätzlich einzuhalten. Ausnahmegewilligungen sind eben nur ausnahmsweise und unter Heranziehung der Bestimmungen über die Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes (§ 69 BO für Wien) zulässig. Die Bauordnung beschränkt die Dachgauben insgesamt auf höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront. Die Einhaltung der Bestimmungen der Bauordnung liegt in allgemeinem öffentlichem Interesse und muss deren Nichteinhaltung nicht subjektive Nachbarrechte verletzen. Auch die Einhaltung der Gebäudehöhe und der Bebauungsdichte sowie die Feststellung der Bauklassen unterliegt einem öffentlich-rechtlichen Anspruch. Die Erteilung von Ausnahmegewilligungen, hier für die erhöhte Anzahl von Dachgauben mit der Begründung, dass diese lediglich hofseitig errichtet werden, ist als Umgehung des Zweckes der einzuhaltenden Norm zu sehen. Die hohe Bebauungsdichte, die das zulässige Ausmaß bereits überschreitet, wird durch die Bewilligung des weiteren Ausbaues von Dachgauben über das zulässige Ausmaß hinaus noch weiter überschritten und widerspricht den gesetzlichen Regelungen für diese Baulichkeit.“ Auch beim gegenständlichen Bauvorhaben sind die Vorschriften der Bauordnung grundsätzlich einzuhalten. Ausnahmegewilligungen sind eben nur ausnahmsweise und unter Heranziehung der Bestimmungen über die Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes (Paragraph 69, BO für Wien) zulässig. Die Bauordnung beschränkt die Dachgauben insgesamt auf höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront. Die Einhaltung der Bestimmungen der Bauordnung liegt in allgemeinem öffentlichem Interesse und muss deren Nichteinhaltung nicht subjektive Nachbarrechte verletzen. Auch die Einhaltung der Gebäudehöhe und der Bebauungsdichte sowie die Feststellung der Bauklassen unterliegt einem öffentlich-rechtlichen Anspruch. Die Erteilung von Ausnahmegewilligungen, hier für die erhöhte Anzahl von Dachgauben mit der Begründung, dass diese lediglich hofseitig errichtet werden, ist als Umgehung des Zweckes der einzuhaltenden Norm zu sehen. Die hohe Bebauungsdichte, die das zulässige Ausmaß bereits überschreitet, wird durch die Bewilligung des weiteren Ausbaues von Dachgauben über das zulässige Ausmaß hinaus noch weiter überschritten und widerspricht den gesetzlichen Regelungen für diese Baulichkeit.“

Aufgrund dieses Vorbringens beantragten die Beschwerdeführer, dass die den Anrainern zugewandte Front insofern verändert werde, dass im Bereich der Terrassen die Feuermauer des Pultdaches auf die erforderliche Absturzhöhe einer Brüstung reduziert wird sowie die Abweichung vom Gebot, dass Dachgauben höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen dürfen, in den angefochtenen Punkten ersatzlos aufgehoben werde, in eventu die Sache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an die erstinstanzliche Behörde zurückverwiesen werde, in eventu die Veränderung der den Anrainern zugewandten Front nur dann bewilligt werde, wenn im Bereich der Terrassen die Feuermauer des Pultdaches in der Höhe von 2 m errichtet werde.

Mit Berufungsbescheid vom 26.6.2013, Zahl BOB-149772/2013, wurden die angefochtenen Bescheide nach geringfügigen Planänderungen (Zurückrücken der Stirnfronten der Gauben) bestätigt. Dagegen erhoben die Beschwerdeführer Beschwerde beim Verwaltungsgerichtshof. Mit Erkenntnis vom 24.6.2014, VwGH Zl.: 2013/05/0168-9, wurde der o.a. Berufungsbescheid der BOB wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts aufgehoben. Der Verwaltungsgerichtshof begründete diese Entscheidung, wie folgt:

„Die Beschwerdeführer führen im Wesentlichen aus, die Voraussetzungen für ein Abweichen von den Vorschriften des Bebauungsplanes gemäß § 69 BO lägen nicht vor, durch die Errichtung eines weiteren Bauwerkes wie des vorgesehen Aufzuges würde die gärtnerisch auszugestaltende Fläche der gegenständlichen Liegenschaft weiter verringert und damit die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes unterlaufen, da die zulässige Ausnutzbarkeit des Bauplatzes überschritten würde. Es hätte auch überprüft werden müsse, ob eine zweckmäßige Errichtung des Aufzuges an einem anderen Ort möglich wäre. Diese umfassende Zweckmäßigkeitprüfung sei unterblieben, weshalb in der Beschwerde auch Rechtswidrigkeit infolge von Verletzung von Verfahrensvorschriften

geltend gemacht werde. „Die Beschwerdeführer führen im Wesentlichen aus, die Voraussetzungen für ein Abweichen von den Vorschriften des Bebauungsplanes gemäß Paragraph 69, BO lägen nicht vor, durch die Errichtung eines weiteren Bauwerkes wie des vorgesehen Aufzuges würde die gärtnerisch auszugestaltende Fläche der gegenständlichen Liegenschaft weiter verringert und damit die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes unterlaufen, da die zulässige Ausnutzbarkeit des Bauplatzes überschritten würde. Es hätte auch überprüft werden müsse, ob eine zweckmäßige Errichtung des Aufzuges an einem anderen Ort möglich wäre. Diese umfassende Zweckmäßigkeitsprüfung sei unterblieben, weshalb in der Beschwerde auch Rechtswidrigkeit infolge von Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht werde.

Durch den Betrieb des Aufzuges würden Lärmemissionen entstehen, die nicht mit der typischen Nutzung einer gärtnerisch auszugestaltenden Fläche gleichzusetzen seien, sondern vielmehr darüber hinaus gingen.

Entgegen der Ansicht der belangten Behörde sei hinsichtlich der Frage des Brandschutzes ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht gegeben. Die Verringerung der Höhe der Feuermauer würde den gesetzlichen Bestimmungen widersprechen, was zur Folge hätte, dass eine baubehördlich bewilligte Anlage vorliegen würde, deren widmungsgemäße Benützung zweifelsfrei zu einer Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen führen könnte. Dies sei auch durch Sachverständigengutachten nicht ausgeschlossen worden, und es liege eine zu berücksichtigende Immission vor.

Zu der Verletzung von § 81 Abs. 6 BO wird ausgeführt, eine Dachgaube diene nur der Erhöhung der Raumkubatur, die lediglich zu einer Vergrößerung der aufrecht begehbaren Fläche führe, jedoch keine zweckmäßige oder zeitgemäße Nutzung des Bauwerkes bewirke. Es wäre objektiv zu belegen gewesen, dass zum Beispiel eine zeitgemäße Ausstattung der Wohnung bei Einhaltung der Drittellänge auszuschließen sei. Eine solche zweckmäßige Nutzung sei weder vom Bauwerber noch von einem Sachverständigen dargelegt worden. Zu der Verletzung von Paragraph 81, Absatz 6, BO wird ausgeführt, eine Dachgaube diene nur der Erhöhung der Raumkubatur, die lediglich zu einer Vergrößerung der aufrecht begehbaren Fläche führe, jedoch keine zweckmäßige oder zeitgemäße Nutzung des Bauwerkes bewirke. Es wäre objektiv zu belegen gewesen, dass zum Beispiel eine zeitgemäße Ausstattung der Wohnung bei Einhaltung der Drittellänge auszuschließen sei. Eine solche zweckmäßige Nutzung sei weder vom Bauwerber noch von einem Sachverständigen dargelegt worden.

Die in § 134a BO genannten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte sind dadurch eingeschränkt, dass der Nachbar nur solche Gesetzesverletzungen geltend machen kann, die seinem Schutz dienen. Die in Paragraph 134 a, BO genannten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte sind dadurch eingeschränkt, dass der Nachbar nur solche Gesetzesverletzungen geltend machen kann, die seinem Schutz dienen.

Soweit eine entsprechende Ausnahmegewilligung von den Bauvorschriften gemäß § 69 BO erteilt wurde, kann der Nachbar in dieser Hinsicht in einem ihm allenfalls zustehenden Recht nicht mehr verletzt sein; es liegt allerdings dann eine Verletzung von Nachbarrechten vor, wenn die Ausnahme gewährt wird, ohne dass die gesetzlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind (vgl. z.B. das hg. Erkenntnis vom 12. Oktober 2007, ZI. 2006/05/0147, mwN). Soweit eine entsprechende Ausnahmegewilligung von den Bauvorschriften gemäß Paragraph 69, BO erteilt wurde, kann der Nachbar in dieser Hinsicht in einem ihm allenfalls zustehenden Recht nicht mehr verletzt sein; es liegt allerdings dann eine Verletzung von Nachbarrechten vor, wenn die Ausnahme gewährt wird, ohne dass die gesetzlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind vergleiche z.B. das hg. Erkenntnis vom 12. Oktober 2007, ZI. 2006/05/0147, mwN).

Das subjektiv-öffentliche Recht der Nachbarn an der flächenmäßigen Ausnutzbarkeit gemäß § 134a Abs. 1 lit. c BO ist auch darin begründet, dass dort, wo außerhalb des bebaubaren Bereiches der Liegenschaft gärtnerische Ausgestaltung angeordnet ist, eine solche zu erfolgen hat. Diese Bestimmung dient zum Schutz der Nachbarn unabhängig davon, wo ihre Liegenschaft situiert ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 14. Dezember 2007, ZI. 2006/05/0192). Das subjektiv-öffentliche Recht der Nachbarn an der flächenmäßigen Ausnutzbarkeit gemäß Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera c, BO ist auch darin begründet, dass dort, wo außerhalb des bebaubaren Bereiches der Liegenschaft gärtnerische Ausgestaltung angeordnet ist, eine solche zu erfolgen hat. Diese Bestimmung dient zum Schutz der Nachbarn unabhängig davon, wo ihre Liegenschaft situiert ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 14. Dezember 2007, ZI. 2006/05/0192).

Die belangte Behörde hat sich im angefochtenen Bescheid mit der Zulässigkeit der Abweichung von den Vorschriften

des Bebauungsplanes auseinandergesetzt und ist unter Bezugnahme auf die Stellungnahme des Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 21 A, Stadtteilplanung und Flächennutzung Innen-West, vom 26. April 2012 nachvollziehbar zu dem Ergebnis gekommen, dass die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes im Sinne des § 69 Abs. 1 BO nicht unterlaufen wird. Darüber hinaus hat die belangte Behörde angenommen, dass die Errichtung des Aufzuges eine zeitgemäße Ausgestaltung des Bestandsgebäudes bewirke und daher die Erteilung der erforderlichen Ausnahmegewilligung zu Recht erfolgt sei. Dies entspricht der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes, wonach die nachträgliche Herstellung eines Aufzuges für ein nach dem Altbestand konsensgemäß bereits vorhandenes, mehrstöckiges Wohnhaus eine zeitgemäße Ausstattung darstellt (vgl. das hg. Erkenntnis vom 21. Mai 2007, Zl. 2005/05/0088). Die belangte Behörde hat sich im angefochtenen Bescheid mit der Zulässigkeit der Abweichung von den Vorschriften des Bebauungsplanes auseinandergesetzt und ist unter Bezugnahme auf die Stellungnahme des Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 21 A, Stadtteilplanung und Flächennutzung Innen-West, vom 26. April 2012 nachvollziehbar zu dem Ergebnis gekommen, dass die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes im Sinne des Paragraph 69, Absatz eins, BO nicht unterlaufen wird. Darüber hinaus hat die belangte Behörde angenommen, dass die Errichtung des Aufzuges eine zeitgemäße Ausgestaltung des Bestandsgebäudes bewirke und daher die Erteilung der erforderlichen Ausnahmegewilligung zu Recht erfolgt sei. Dies entspricht der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes, wonach die nachträgliche Herstellung eines Aufzuges für ein nach dem Altbestand konsensgemäß bereits vorhandenes, mehrstöckiges Wohnhaus eine zeitgemäße Ausstattung darstellt vergleiche das hg. Erkenntnis vom 21. Mai 2007, Zl. 2005/05/0088).

Eine Prüfung, ob die Errichtung des Aufzugsschachts an einem anderen Ort möglich war, angesichts dessen, dass § 69 BO auf ein solches Kriterium nicht abstellt, nicht vorzunehmen. Bemerkt wird, dass es für eine Ausnahmegewilligung genügt, wenn eine der in § 69 Abs. 2 BO genannten Voraussetzungen erfüllt ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 23. Juli 2013, Zl. 2012/05/0192). Eine Prüfung, ob die Errichtung des Aufzugsschachts an einem anderen Ort möglich war, angesichts dessen, dass Paragraph 69, BO auf ein solches Kriterium nicht abstellt, nicht vorzunehmen. Bemerkt wird, dass es für eine Ausnahmegewilligung genügt, wenn eine der in Paragraph 69, Absatz 2, BO genannten Voraussetzungen erfüllt ist vergleiche das hg. Erkenntnis vom 23. Juli 2013, Zl. 2012/05/0192).

Soweit die Beschwerdeführer Immissionen durch den Betrieb der Aufzugsanlage geltend machen, ist ihnen entgegenzuhalten, dass Beeinträchtigungen durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken ergeben, kein Nachbarrecht begründen, wobei die Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken auch die zulässige Wohnnebennutzung umfasst (vgl. das hg. Erkenntnis vom 23. Juli 2013, Zl. 2012/05/0192). Dieser dient auch ein Aufzug, der zur zeitgemäßen Erschließung von Wohnungen errichtet wird. Soweit die Beschwerdeführer Immissionen durch den Betrieb der Aufzugsanlage geltend machen, ist ihnen entgegenzuhalten, dass Beeinträchtigungen durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken ergeben, kein Nachbarrecht begründen, wobei die Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken auch die zulässige Wohnnebennutzung umfasst vergleiche das hg. Erkenntnis vom 23. Juli 2013, Zl. 2012/05/0192). Dieser dient auch ein Aufzug, der zur zeitgemäßen Erschließung von Wohnungen errichtet wird.

Die Beschwerdeführer rügen, dass die Errichtung von Dachgauben keine zweckmäßige oder zeitgemäße Nutzung bewirken könne, und daher die belangte Behörde die Überschreitung des Ausmaßes der Dachgauben bis zur Hälfte der Länge der betreffenden Gebäudefront nicht zulassen dürfen. Dies führt die Beschwerde zum Erfolg:

Zunächst ist an dieser Stelle auf die bereits oben genannte hg. Judikatur zu § 69 BO zu verweisen, wonach eine Verletzung von Nachbarrechten nur dann vorliegt, wenn eine Ausnahme gemäß § 69 BO gewährt wird, ohne dass die gesetzlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind. Für eine Ausnahmegewährung gemäß § 81 Abs. 6 BO kann nichts anderes gelten (anzumerken ist, dass die gegenständliche Ausnahme betreffend die Gaubenlänge vor der Novelle LGBI. Nr. 25/2009 in § 69 Abs. 1 lit q BO geregelt war). Zunächst ist an dieser Stelle auf die bereits oben genannte hg. Judikatur zu Paragraph 69, BO zu verweisen, wonach eine Verletzung von Nachbarrechten nur dann vorliegt, wenn eine Ausnahme gemäß Paragraph 69, BO gewährt wird, ohne dass die gesetzlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind. Für eine Ausnahmegewährung gemäß Paragraph 81, Absatz 6, BO kann nichts anderes gelten (anzumerken ist, dass die gegenständliche Ausnahme betreffend die Gaubenlänge vor der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 25 aus 2009, in Paragraph 69, Absatz eins, Litera q, BO geregelt war).

Zwar hat der Bauwerber dargelegt, dass sich durch die verlängerten Gauben zweckmäßige Wohnungsgrundrisse im Sinne des § 81 Abs. 6 BO herstellen ließen. Mit der Überprüfung dieser Angaben hätte die belangte Behörde aber einen

nach seinem Fachgebiet zuständigen Amtssachverständigen befassen müssen. Da dies unterblieb, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit einem Verfahrensmangel, wobei es nicht auszuschließen ist, dass sie bei dessen Vermeidung zu einem anderen Ergebnis gelangt wäre. Zwar hat der Bauwerber dargelegt, dass sich durch die verlängerten Gauben zweckmäßige Wohnungsgrundrisse im Sinne des Paragraph 81, Absatz 6, BO herstellen ließen. Mit der Überprüfung dieser Angaben hätte die belangte Behörde aber einen nach seinem Fachgebiet zuständigen Amtssachverständigen befassen müssen. Da dies unterblieb, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit einem Verfahrensmangel, wobei es nicht auszuschließen ist, dass sie bei dessen Vermeidung zu einem anderen Ergebnis gelangt wäre.

Bemerkt wird, dass im Bescheid ausgeführt wird, dass sich ein bis zu 25 m hoher Baubestand an der Grenze zur Liegenschaft der Beschwerdeführer befindet. Sollten sich die der Liegenschaft der Beschwerdeführer zugekehrten Gauben im Hof unter dieser Höhe befinden, könnten die Beschwerdeführer nicht in ihren Rechten verletzt sein (vgl. das hg. Erkenntnis vom 18. Dezember 2006, ZI. 2005/05/0073). Die belangte Behörde hat dazu jedoch keine Feststellung getroffen. Bemerkt wird, dass im Bescheid ausgeführt wird, dass sich ein bis zu 25 m hoher Baubestand an der Grenze zur Liegenschaft der Beschwerdeführer befindet. Sollten sich die der Liegenschaft der Beschwerdeführer zugekehrten Gauben im Hof unter dieser Höhe befinden, könnten die Beschwerdeführer nicht in ihren Rechten verletzt sein (vergleiche das hg. Erkenntnis vom 18. Dezember 2006, ZI. 2005/05/0073). Die belangte Behörde hat dazu jedoch keine Feststellung getroffen.

Soweit die Beschwerdeführer sich gegen die Verringerung der Höhe der Feuermauer wenden, ist diesbezüglich zunächst gemäß § 43 Abs. 2 2. Satz VwGG auf das hg. Erkenntnis vom heutigen Tag, ZI. 2013/05/0148, zu verweisen. Der Verwaltungsgerichtshof hat dort dargelegt, dass die Norm des § 92 Abs. 2 BO, die mit der Novelle LGBl. Nr. 24/2008 geschaffen wurde, Nachbarrechte auch außerhalb des Katalogs des § 134a Abs. 1 BO beinhaltet. Gleiches gilt für § 94 Abs. 2 BO. Die belangte Behörde hat aber ein diesbezügliches Nachbarrecht verneint, weshalb sie, weil die Erfüllung des § 94 Abs. 2 BO ungeklärt blieb, den angefochtenen Bescheid mit einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes belastet hat.“Soweit die Beschwerdeführer sich gegen die Verringerung der Höhe der Feuermauer wenden, ist diesbezüglich zunächst gemäß Paragraph 43, Absatz 2, 2. Satz VwGG auf das hg. Erkenntnis vom heutigen Tag, ZI. 2013/05/0148, zu verweisen. Der Verwaltungsgerichtshof hat dort dargelegt, dass die Norm des Paragraph 92, Absatz 2, BO, die mit der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 24 aus 2008, geschaffen wurde, Nachbarrechte auch außerhalb des Katalogs des Paragraph 134 a, Absatz eins, BO beinhaltet. Gleiches gilt für Paragraph 94, Absatz 2, BO. Die belangte Behörde hat aber ein diesbezügliches Nachbarrecht verneint, weshalb sie, weil die Erfüllung des Paragraph 94, Absatz 2, BO ungeklärt blieb, den angefochtenen Bescheid mit einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes belastet hat.“

Aufgrund der Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes tritt das Verfahren in das Stadium vor Erlassung des angefochtenen Berufungsbescheides der Bauoberbehörde zurück. Es ist unter Berücksichtigung der Rechtsansicht des Verwaltungsgerichtshofes ein Ersatzerkenntnis zu erlassen.

Gemäß Art. 130 Abs. 1 B-VG erkennen die Verwaltungsgerichte u.a. über Beschwerden gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit. Soweit sich aus Abs. 2 und 3 nicht anderes ergibt, erkennen gemäß Art. 131 Abs. 1 B-VG über Beschwerden nach Art. 130 Abs. 1 die Verwaltungsgerichte der Länder. Soweit nicht ein Erkenntnis zu fällen ist, erfolgen die Entscheidungen und Anordnungen gemäß § 31 Abs. 1 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) durch Beschluss. Gemäß Artikel 130, Absatz eins, B-VG erkennen die Verwaltungsgerichte u.a. über Beschwerden gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit. Soweit sich aus Absatz 2 und 3 nicht anderes ergibt, erkennen gemäß Artikel 131, Absatz eins, B-VG über Beschwerden nach Artikel 130, Absatz eins, die Verwaltungsgerichte der Länder. Soweit nicht ein Erkenntnis zu fällen ist, erfolgen die Entscheidungen und Anordnungen gemäß Paragraph 31, Absatz eins, Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) durch Beschluss.

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist. Gemäß Paragraph 28, Absatz eins, VwGVG hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist.

Gemäß § 28 Abs. 3 2. Satz VwGVG kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen, wenn die Behörde die

notwendigen Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen hat und die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst nicht gemäß § 28 Abs. 2 Z 2 VwGVG im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist. Die Behörde ist an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist. Gemäß Paragraph 28, Absatz 3, 2. Satz VwGVG kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen, wenn die Behörde die notwendigen Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen hat und die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst nicht gemäß Paragraph 28, Absatz 2, Ziffer 2, VwGVG im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist. Die Behörde ist an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.

Gemäß § 37 1. Satz AVG ist Zweck des Ermittlungsverfahrens, den für die Erledigung einer Verwaltungssache maßgeblichen Sachverhalt festzustellen und den Parteien Gelegenheit zur Geltendmachung ihrer Rechte und rechtlichen Interessen zu geben. Der Sachverhalt ist daher dann nicht ausreichend ermittelt, wenn für die Entscheidung in der Sache notwendige Ermittlungsschritte von der Behörde unterlassen wurden und der ermittelte Sachverhalt daher keine geeignete Grundlage für eine Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts in der Sache bietet. Gemäß Paragraph 37, 1. Satz AVG ist Zweck des Ermittlungsverfahrens, den für die Erledigung einer Verwaltungssache maßgeblichen Sachverhalt festzustellen und den Parteien Gelegenheit zur Geltendmachung ihrer Rechte und rechtlichen Interessen zu geben. Der Sachverhalt ist daher dann nicht ausreichend ermittelt, wenn für die Entscheidung in der Sache notwendige Ermittlungsschritte von der Behörde unterlassen wurden und der ermittelte Sachverhalt daher keine geeignete Grundlage für eine Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts in der Sache bietet.

Gemäß § 81 Abs. 6 BO darf der nach den Abs. 1 bis 5 zulässige Gebäudeumriss 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. Auf Antrag ist durch die Behörde (§ 133) eine Überschreitung dieses Ausmaßes bis höchstens zur Hälfte der betreffenden Gebäudefront zuzulassen, wenn dies eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung des Bauwerks bewirkt oder der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dient. Gemäß Paragraph 81, Absatz 6, BO darf der nach den Absatz eins bis 5 zulässige Gebäudeumriss 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. Auf Antrag ist durch die Behörde (Paragraph 133,) eine Überschreitung dieses Ausmaßes bis höchstens zur Hälfte der betreffenden Gebäudefront zuzulassen, wenn dies eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung des Bauwerks bewirkt oder der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dient.

§ 94 Abs. 1 und 2 BO bestimmen, dass Bauwerke so geplant und ausgeführt sein müssen, dass der Ausbreitung von Feuer auf andere Bauwerke vorgebeugt wird. Die Außenwände von Bauwerken müssen so ausgeführt werden, dass das Übergreifen eines Brandes auf andere Bauwerke verhindert wird oder, sofern dies auf Grund der Größe und des Verwendungszweckes der Bauwerke genügt, ausreichend verzögert wird. Eine solche Ausführung der Außenwände ist nicht erforderlich, wenn die Bauwerke in einem entsprechenden Abstand voneinander errichtet werden. Dabei ist auch die zulässige Bebauung auf Nachbargrundstücken zu berücksichtigen. Paragraph 94, Absatz eins und 2 BO bestimmen, dass Bauwerke so geplant und ausgeführt sein müssen, dass der Ausbreitung von Feuer auf andere Bauwerke vorgebeugt wird. Die Außenwände von Bauwerken müssen so ausgeführt werden, dass das Übergreifen eines Brandes auf andere Bauwerke verhindert wird oder, sofern dies auf Grund der Größe und des Verwendungszweckes der

Bauwerke genügt, ausreichend verzögert wird. Eine solche Ausführung der Außenwände ist nicht erforderlich, wenn die Bauwerke in einem entsprechenden Abstand voneinander errichtet werden. Dabei ist auch die zulässige Bebauung auf Nachbargrundstücken zu berücksichtigen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem o.a. Erkenntnis ausgesprochen, dass die Behörde einen einschlägigen Amtssachverständigen mit der Frage hätte befassen müssen, ob sich durch die verlängerten Gaupen ein zweckmäßigerer Wohngrundriss im Sinne des § 81 Abs. 6 BO herstellen ließe, wobei zunächst Feststellungen dahingehend zu treffen seien, ob sich die der Liegenschaft der Beschwerdeführer zugekehrten Gaupen unterhalb der Höhe des an der Grenze zum Grundstück der Beschwerdeführer gelegenen bis 25 m hohen Baubestandes befänden, da die Beschwerdeführer in diesem Fall nicht in ihren Rechten verletzt sein könnten. Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem o.a. Erkenntnis ausgesprochen, dass die Behörde einen einschlägigen Amtssachverständigen mit der Frage hätte befassen müssen, ob sich durch die verlängerten Gaupen ein zweckmäßigerer Wohngrundriss im Sinne des Paragraph 81, Absatz 6, BO herstellen ließe, wobei zunächst Feststellungen dahingehend zu treffen seien, ob sich die der Liegenschaft der Beschwerdeführer zugekehrten Gaupen unterhalb der Höhe des an der Grenze zum Grundstück der Beschwerdeführer gelegenen bis 25 m hohen Baubestandes befänden, da die Beschwerdeführer in diesem Fall nicht in ihren Rechten verletzt sein könnten.

Weiters beinhalteten die §§ 92 Abs. 2 und 94 Abs. 2 BO Nachbarrechte auch außerhalb des Katalogs des § 134 a BO, was die Behörde jedoch verneint habe, weshalb die Erfüllung des § 94 Abs. 2 BO ungeklärt geblieben sei. Weiters beinhalteten die Paragraphen 92, Absatz 2 und 94 Absatz 2, BO Nachbarrechte auch außerhalb des Katalogs des Paragraph 134, a BO, was die Behörde jedoch verneint habe, weshalb die Erfüllung des Paragraph 94, Absatz 2, BO ungeklärt geblieben sei.

Für die Beantwortung der Frage, ob bei Einhaltung der zulässigen Größe der Gaupen gemäß § 81 Abs. 6 BO nur der Einbau von wesentlich kleineren Wohnungen, deren Platzangebot kaum die der heutigen Zeit entsprechenden Nebenräume gestatten würden, möglich wäre, stehen der Behörde die bautechnischen Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 37 bzw. Amtssachverständige von Wiener Wohnen zur Verfügung. Für die Beantwortung der Frage, ob bei Einhaltung der zulässigen Größe der Gaupen gemäß Paragraph 81, Absatz 6, BO nur der Einbau von wesentlich kleineren Wohnungen, deren Platzangebot kaum die der heutigen Zeit entsprechenden Nebenräume gestatten würden, möglich wäre, stehen der Behörde die bautechnischen Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 37 bzw. Amtssachverständige von Wiener Wohnen zur Verfügung.

Die Einhaltung der in § 94 Abs. 2 BO normierten Voraussetzungen ist durch brandschutztechnische Amtssachverständige zu beurteilen, wie sie der Behörde in der Magistratsabteilung 37-Kompetenzstelle Brandschutz zur Verfügung stehen. Die Einhaltung der in Paragraph 94, Absatz 2, BO normierten Voraussetzungen ist durch brandschutztechnische Amtssachverständige zu beurteilen, wie sie der Behörde in der Magistratsabteilung 37-Kompetenzstelle Brandschutz zur Verfügung stehen.

Im gegenständlichen Verfahren steht somit unter Zugrundelegung der im Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 15.5.2014, VwGH Zl.: 2013/05/0046, ausgeführten Rechtsansicht des Verwaltungsgerichtshofes fest, dass bis zur Entscheidungsreife in den o.a. Punkten noch umfangreiche Ermittlungen erforderlich sind. Die belangte Behörde verfügt innerhalb ihrer eigenen Organisation über die erforderlichen Amtssachverständigen, weshalb davon auszugehen ist, dass die erforderlichen Ermittlungen durch die belangte Behörde schneller und effizienter durchzuführen sind, als durch das Verwaltungsgericht Wien.

Da im vorliegenden Fall bereits aufgrund der Aktenlage feststeht, dass die mündliche Erörterung vor dem Verwaltungsgericht Wien eine weitere Klärung im Hinblick auf die Ergänzungsbedürftigkeit des entscheidungswesentlichen Sachverhalts und die Möglichkeit der Behörde, diese ergänzenden Ermittlungen rascher und kostensparender vorzunehmen, nicht erwarten lässt, konnte eine mündliche Verhandlung gemäß § 24 VwGVG entfallen. Da im vorliegenden Fall bereits aufgrund der Aktenlage feststeht, dass die mündliche Erörterung vor dem Verwaltungsgericht Wien eine weitere Klärung im Hinblick auf die Ergänzungsbedürftigkeit des entscheidungswesentlichen Sachverhalts und die Möglichkeit der Behörde, diese ergänzenden Ermittlungen rascher und kostensparender vorzunehmen, nicht erwarten lässt, konnte eine mündliche Verhandlung gemäß Paragraph 24, VwGVG entfallen.

Vor diesem Hintergrund war der angefochtene Bescheid vom 14.11.2012, GZ.: BV ..., in Punkt II.), der sich auf die

Zulässigkeit von Abweichungen von gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 81 Abs. 6 BO (die Dachgaupen der Seitentrakte und an beiden Fronten des Mitteltraktes überschreiten das zulässige Drittel bis jeweils zur Hälfte der betreffenden Gebäudefronten) bezieht, gemäß § 28 Abs. 3 2. Satz VwGVG zu beheben und die Angelegenheit zur Verfahrensergänzung und Erlassung eines neuen Bescheides an die gemäß § 133 BO zuständige Behörde zurückzuverweisen. Vor diesem Hintergrund war der angefochtene Bescheid vom 14.11.2012, GZ.: BV ..., in Punkt römisch zwei.), der sich auf die Zulässigkeit von Abweichungen von gesetzlichen Bestimmungen gemäß Paragraph 81, Absatz 6, BO (die Dachgaupen der Seitentrakte und an beiden Fronten des Mitteltraktes überschreiten das zulässige Drittel bis jeweils zur Hälfte der betreffenden Gebäudefronten) bezieht, gemäß Paragraph 28, Absatz 3, 2. Satz VwGVG zu beheben und die Angelegenheit zur Verfahrensergänzung und Erlassung eines neuen Bescheides an die gemäß Paragraph 133, BO zuständige Behörde zurückzuverweisen.

Soweit sich der Bescheid in Punkt I.) auf die Zulässigkeit von Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes gemäß § 69 BO (Errichtung des Aufzugsschachtes an der Innenhoffront des Hoftraktes in einer für gärtnerische Ausgestaltung vorgesehenen Fläche) bezieht, war er im Hinblick auf die Entscheidungsgründe des Verwaltungsgerichtshofes zu bestätigen. Der Bescheid des Bauausschusses vom 14.11.2012, GZ.: BV ..., kann daher in seinem Punkt I.) weiterhin als Grundlage für das Baubewilligungsverfahren bei der Magistratsabteilung 37 dienen. Eine allfällige Bewilligung wird sich in diesem Punkt auf den genannten Bescheid zu stützen haben. Soweit sich der Bescheid in Punkt römisch eins.) auf die Zulässigkeit von Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes gemäß Paragraph 69, BO (Errichtung des Aufzugsschachtes an der Innenhoffront des Hoftraktes in einer für gärtnerische Ausgestaltung vorgesehenen Fläche) bezieht, war er im Hinblick auf die Entscheidungsgründe des Verwaltungsgerichtshofes zu bestätigen. Der Bescheid des Bauausschusses vom 14.11.2012, GZ.: BV ..., kann daher in seinem Punkt römisch eins.) weiterhin als Grundlage für das Baubewilligungsverfahren bei der Magistratsabteilung 37 dienen. Eine allfällige Bewilligung wird sich in diesem Punkt auf den genannten Bescheid zu stützen haben.

Der Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 Baupolizei - Gebietsgruppe Süd Stadterneuerung 1, vom 28.01.2013, Zahl: MA37/4178/2012/0001 war in seiner Gesamtheit aufzuheben und gemäß § 28 Abs. 3 2. Satz VwGVG an die Behörde zurückzuverweisen, da eine Baubewilligung ein antragsbedürftiger Verwaltungsakt ist, weshalb nur das beantragte Bauvorhaben bewilligt oder nicht bewilligt werden kann. Ein Bauvorhaben ist grundsätzlich ein unteilbares Ganzes, das nur als solches von der Behörde bewilligt oder abgelehnt werden kann. Aus der Antragsbedürftigkeit der Baubewilligung folgt nämlich, dass die Baubehörde über das Parteibegehren, wie es sich aus dem Ansuchen, den Plänen und der Baubeschreibung ergibt, abzusprechen hat. Liegen allerdings die Bewilligungsvoraussetzungen nur für einen Teil des Bauvorhabens vor und ist dieser Teil von dem übrigen Vorhaben trennbar, dann hat die Behörde im Zweifel davon auszugehen, dass eine Teilbewilligung vom Parteibegehren mitumfasst ist (VwGH 2007/05/0287). Eine Teilbarkeit in diesem Sinne hinsichtlich des Dachgeschoßausbaues und der Errichtung des Aufzugsschachtes, der ja insbesondere für die Erschließung der im Dachgeschoß zu errichtenden Wohnungen dienen soll, ist im vorliegenden Fall nicht ersichtlich. Der Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 Baupolizei - Gebietsgruppe Süd Stadterneuerung 1, vom 28.01.2013, Zahl: MA37/4178/2012/0001 war in seiner Gesamtheit aufzuheben und gemäß Paragraph 28, Absatz 3, 2. Satz VwGVG an die Behörde zurückzuverweisen, da eine Baubewilligung ein antragsbedürftiger Verwaltungsakt ist, weshalb nur das beantragte Bauvorhaben bewilligt oder nicht bewilligt werden kann. Ein Bauvorhaben ist grundsätzlich ein unteilbares Ganzes, das nur als solches von der Behörde bewilligt oder abgelehnt werden kann. Aus der Antragsbedürftigkeit der Baubewilligung folgt nämlich, dass die Baubehörde über das Parteibegehren, wie es sich aus dem Ansuchen, den Plänen und der Baubeschreibung ergibt, abzusprechen hat. Liegen allerdings die Bewilligungsvoraussetzungen nur für einen Teil des Bauvorhabens vor und ist dieser Teil von dem übrigen Vorhaben trennbar, dann hat die Behörde im Zweifel davon auszugehen, dass eine Teilbewilligung vom Parteibegehren mitumfasst ist (VwGH 2007/05/0287). Eine Teilbarkeit in diesem Sinne hinsichtlich des Dachgeschoßausbaues und der Errichtung des Aufzugsschachtes, der ja insbesondere für die Erschließung der im Dachgeschoß zu errichtenden Wohnungen dienen soll, ist im vorliegenden Fall nicht ersichtlich.

Die ordentliche Revision ist gegen den Beschluss zu Spruchpunkt I.) zulässig, da im gegenständlichen Verfahren eine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weiters liegt zur Zurückverweisung gemäß § 28 Abs. 3 VwGVG noch keine ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes vor. Die ordentliche Revision ist gegen den Beschluss zu Spruchpunkt römisch eins.) zulässig, da im gegenständlichen

Verfahren eine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weiters liegt zur Zurückverweisung gemäß Paragraph 28, Absatz 3, VwGVG noch keine ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes vor.

Gegen das Erkenntnis zu Spruchpunkt II.) ist keine ordentliche Revision zulässig, da in diesem Spruchpunkt das Erkenntnis des VwGH vom 24.06.2014, VwGH Zl. 2013/05/0168-9, umgesetzt wurde. Gegen das Erkenntnis zu Spruchpunkt römisch zwei.) ist keine ordentliche Revision zulässig, da in diesem Spruchpunkt das Erkenntnis des VwGH vom 24.06.2014, VwGH Zl. 2013/05/0168-9, umgesetzt wurde.

Schlagworte

Nachbarrechte; Feuerschutz; Dachgauben; zweckmäßigerer Wohngrundriss

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGWl:2014:VGW.111.072.11899.2014

Zuletzt aktualisiert am

04.09.2014

Quelle: Landesverwaltungsgericht Wien LVwg Wien, <http://www.verwaltungsgericht.wien.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at