

# TE Vwgh Erkenntnis 2010/12/21 2009/05/0089

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.12.2010

## Index

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

## Norm

AVG §8;  
BauO Wr §134 Abs3 idF 1987/028;  
BauO Wr §134a Abs1;  
BauO Wr §81 Abs6;  
BauRallg;  
VwGG §34 Abs1;  

1. AVG § 8 heute
2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991
1. VwGG § 34 heute
2. VwGG § 34 gültig ab 01.07.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2021
3. VwGG § 34 gültig von 01.01.2014 bis 30.06.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
4. VwGG § 34 gültig von 01.03.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
5. VwGG § 34 gültig von 01.07.2008 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
6. VwGG § 34 gültig von 01.08.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 89/2004
7. VwGG § 34 gültig von 01.09.1997 bis 31.07.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 88/1997
8. VwGG § 34 gültig von 05.01.1985 bis 31.08.1997

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Pallitsch, Dr. Handstanger, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Schmidt, über die Beschwerde der I gesellschaft mbH in Wien, vertreten durch Hule Bachmayr-Heyda Nordberg Rechtsanwälte GmbH in

1010 Wien, Franz-Josefs-Kai 47, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 18. Februar 2009, Zl. BOB-614 und 615/08, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: S GesmbH in H), zu Recht erkannt:

### **Spruch**

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

### **Begründung**

Die mitbeteiligte Partei (Bauwerberin) ist Eigentümerin der mit Abteilungsbescheid vom 8. Mai 2007 gemäß § 13 Abs. 2 lit. b Bauordnung für Wien (BO) gebildeten Grundstücke Nr. 29/4, EZ 2113, KG P, Bauplatz A, mit 1.278 m<sup>2</sup> und Nr. 362/17, EZ 762, KG P, Bauplatz B, mit 1.308 m<sup>2</sup>. Beide Liegenschaften liegen westlich der öffentlichen Verkehrsfläche S-gasse. Bauplatz A liegt im Norden, Bauplatz B im Süden. Die Bauplätze sind derart konfiguriert, dass beide je eine mehr als 21 m lange Baulinie sowie eine längliche viereckige Form aufweisen. Die mitbeteiligte Partei (Bauwerberin) ist Eigentümerin der mit Abteilungsbescheid vom 8. Mai 2007 gemäß Paragraph 13, Absatz 2, Litera b, Bauordnung für Wien (BO) gebildeten Grundstücke Nr. 29/4, EZ 2113, KG P, Bauplatz A, mit 1.278 m<sup>2</sup> und Nr. 362/17, EZ 762, KG P, Bauplatz B, mit 1.308 m<sup>2</sup>. Beide Liegenschaften liegen westlich der öffentlichen Verkehrsfläche S-gasse. Bauplatz A liegt im Norden, Bauplatz B im Süden. Die Bauplätze sind derart konfiguriert, dass beide je eine mehr als 21 m lange Baulinie sowie eine längliche viereckige Form aufweisen.

Für die im Bauland-Wohngebiet liegenden Bauplätze ist Bauklasse I (eins) und die offene Bauweise festgesetzt. Der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht höher als 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen. Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 BO zu ermitteln ist, wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass der oberste Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,50 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf. Nicht bebaute, jedoch bebaubare Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten; innerhalb der mit "G" (gärtnerische Ausgestaltung) bezeichneten Grundflächen dürfen unterirdische Bauten oder Bauteile mit Ausnahme notwendiger Zu- und Abfahrten nur im Ausmaß von 20 % des Bauplatzes errichtet werden. Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf höchstens 30 m<sup>2</sup> je Bauplatz betragen und die Dächer dieser Nebengebäude sind ab einer Größe von 5 m<sup>2</sup> entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden, sofern es sich nicht um Wintergärten mit Glasdachkonstruktion handelt. Die bebaubare Fläche ist durch Fluchtlinien begrenzt. Für die im Bauland-Wohngebiet liegenden Bauplätze ist Bauklasse römisch eins (eins) und die offene Bauweise festgesetzt. Der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht höher als 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen. Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach Paragraph 81, Absatz 2, BO zu ermitteln ist, wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass der oberste Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,50 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf. Nicht bebaute, jedoch bebaubare Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten; innerhalb der mit "G" (gärtnerische Ausgestaltung) bezeichneten Grundflächen dürfen unterirdische Bauten oder Bauteile mit Ausnahme notwendiger Zu- und Abfahrten nur im Ausmaß von 20 % des Bauplatzes errichtet werden. Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf höchstens 30 m<sup>2</sup> je Bauplatz betragen und die Dächer dieser Nebengebäude sind ab einer Größe von 5 m<sup>2</sup> entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden, sofern es sich nicht um Wintergärten mit Glasdachkonstruktion handelt. Die bebaubare Fläche ist durch Fluchtlinien begrenzt.

Die beschwerdeführende Partei ist Eigentümerin des nördlich an Bauplatz A grenzenden, gleichfalls an der S-gasse gelegenen Grundstückes Nr. 32 der Liegenschaft EZ 109, KG P. Eine gemeinsame Grundgrenze dieses Grundstückes mit Bauplatz B besteht nicht.

Mit den jeweils am 18. September 2007 bei der Baubehörde erster Instanz eingelangten Bauansuchen beantragte die Bauwerberin die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung je eines Wohnhauses auf Bauplatz A und Bauplatz B.

Die Beschwerdeführerin erhob gegen das Bauvorhaben auf Bauplatz A Einwendungen betreffend die Gebäudehöhe, die Abstände von den Grundgrenzen, die Einhaltung der Fluchtlinien sowie nicht näher konkretisierte Immissionen.

Bezüglich des Bauvorhabens auf Bauplatz B beantragte die Beschwerdeführerin die Zuerkennung der Parteistellung und erhob im Wesentlichen gleichlautende Einwendungen.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 37, vom 14. März 2008 wurde für Bauplatz A folgende Baubewilligung erteilt:

"Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 54 Abs. 9 BO sowie gemäß § 101 BO auf jederzeitigen Widerruf und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:"Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß Paragraph 70, der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit Paragraph 54, Absatz 9, BO sowie gemäß Paragraph 101, BO auf jederzeitigen Widerruf und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

In der Tiefe der Liegenschaft, anschließend an den Vorgarten, wird ein unterkellertes, einstöckiges Wohnhaus in Massivbauweise mit zwei ausgebauten Dachgeschossen errichtet. Das Gebäude beinhaltet sieben Wohnungen sowie eine Tiefgarage mit 11 Pkw-Stellplätzen, wobei die Zufahrt an der linken künftigen Grundgrenze erfolgt und teilweise überdacht wird. Diese führt mittels eines Feuermauerdurchbruchs auch zur (künftig) anliegenden Tiefgarage des Bauplatzes 'B'. Die Wohnungen werden mittels Gas zentral beheizt, die Abwässer werden in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet.

Der zwingenden Vorschrift des § 36 Abs. 1, in Verbindung mit § 36a des Wiener Garagengesetzes zur Schaffung von sieben Stellplätzen wird in der Tiefgarage entsprochen. Der zwingenden Vorschrift des Paragraph 36, Absatz eins,, in Verbindung mit Paragraph 36 a, des Wiener Garagengesetzes zur Schaffung von sieben Stellplätzen wird in der Tiefgarage entsprochen.

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt."

Mit Bescheid vom selben Tag wurde die beantragte Baubewilligung bezüglich des Bauvorhabens auf Bauplatz B wie folgt bewilligt:

"Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 54 Abs. 9 BO sowie gemäß § 101 BO auf jederzeitigen Widerruf und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes, die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:"Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß Paragraph 70, der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit Paragraph 54, Absatz 9, BO sowie gemäß Paragraph 101, BO auf jederzeitigen Widerruf und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes, die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

In der Tiefe der Liegenschaft, anschließend an den Vorgarten, wird ein unterkellertes, einstöckiges Wohnhaus in Massivbauweise mit zwei ausgebauten Dachgeschossen errichtet. Das Gebäude beinhaltet sieben Wohnungen sowie eine Tiefgarage mit 11 PKW-Stellplätzen, wobei die Zufahrt mittels eines Feuermauerdurchbruchs über den anliegenden Bauplatz A erfolgt. Die Wohnungen werden zentral mittels Gas beheizt und die Abwässer werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Der zwingenden Vorschrift des § 36 Abs. 1, in Verbindung mit § 36a des Wiener Garagengesetzes zur Schaffung von sieben Stellplätzen wird in der Tiefgarage entsprochen. Der zwingenden Vorschrift des Paragraph 36, Absatz eins,, in Verbindung mit Paragraph 36 a, des Wiener Garagengesetzes zur Schaffung von sieben Stellplätzen wird in der Tiefgarage entsprochen.

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt:

An die Erteilung der Baubewilligungen wurde eine Reihe von Vorschriften geknüpft.

Der Antrag auf Parteistellung der Beschwerdeführerin betreffend das Vorhaben auf dem Grundstück Bauplatz B wurde abgewiesen, "da auf Grund der bereits grundbücherlich durchgeführten Bauplatzschaffung bzw. Neueröffnung einer Einlage für den zweiten Bauplatz keine Nachbarstellung gemäß § 134 BO und daher keine Parteistellung gegeben

ist". Der Antrag auf Parteistellung der Beschwerdeführerin betreffend das Vorhaben auf dem Grundstück Bauplatz B wurde abgewiesen, "da auf Grund der bereits grundbücherlich durchgeführten Bauplatzschaffung bzw. Neueröffnung einer Einlage für den zweiten Bauplatz keine Nachbarstellung gemäß Paragraph 134, BO und daher keine Parteistellung gegeben ist".

Mit Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 30. September 2008 wurde der Berufung der Beschwerdeführerin gegen den Baubewilligungsbescheid betreffend Bauplatz B dahingehend Folge gegeben, dass der Beschwerdeführerin auch in diesem Verfahren Parteistellung zukommt. In der Begründung führte die Bauoberbehörde für Wien aus, dass im Kellergeschoss der Wohngebäude die Errichtung von Tiefgaragen vorgesehen sei. Die beiden Garagen würden an den Grundgrenzen durch Feuermaueröffnungen im Sinne des § 101 Abs. 3 BO miteinander in Verbindung gebracht. Die Zu- und Abfahrt zu den beiden Tiefgaragen erfolge in Form einer Rampe über den Bauplatz A (rechter Bauplatz), die entlang der linken seitlichen Grundstücksgrenze - somit zwischen den beiden Wohngebäuden - geplant sei. Da die beiden Garagen nur eine Verbindung besäßen und nicht jeweils eine gesonderte Ein- und Ausfahrt hätten, vielmehr insgesamt nur eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt aufwiesen, läge in funktionaler Sicht ein einheitliches Bauvorhaben vor, da eine Garage, die über keine eigene Ein- und Ausfahrt verfüge, als selbständige Baulichkeit im Hinblick auf § 10 Abs. 1 des Wiener Garagengesetzes (WGG) nicht genehmigungsfähig sei. Das Grundstück der Beschwerdeführerin grenze unmittelbar an Bauplatz A. Die Beschwerdeführerin habe gegen das Bauvorhaben subjektiv-öffentliche Nachbarrechte geltend gemacht. Da von einer Einheitlichkeit des Bauvorhabens auszugehen sei, habe sie für beide Bauvorhaben Parteistellung erlangt. Mit Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 30. September 2008 wurde der Berufung der Beschwerdeführerin gegen den Baubewilligungsbescheid betreffend Bauplatz B dahingehend Folge gegeben, dass der Beschwerdeführerin auch in diesem Verfahren Parteistellung zukommt. In der Begründung führte die Bauoberbehörde für Wien aus, dass im Kellergeschoss der Wohngebäude die Errichtung von Tiefgaragen vorgesehen sei. Die beiden Garagen würden an den Grundgrenzen durch Feuermaueröffnungen im Sinne des Paragraph 101, Absatz 3, BO miteinander in Verbindung gebracht. Die Zu- und Abfahrt zu den beiden Tiefgaragen erfolge in Form einer Rampe über den Bauplatz A (rechter Bauplatz), die entlang der linken seitlichen Grundstücksgrenze - somit zwischen den beiden Wohngebäuden - geplant sei. Da die beiden Garagen nur eine Verbindung besäßen und nicht jeweils eine gesonderte Ein- und Ausfahrt hätten, vielmehr insgesamt nur eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt aufwiesen, läge in funktionaler Sicht ein einheitliches Bauvorhaben vor, da eine Garage, die über keine eigene Ein- und Ausfahrt verfüge, als selbständige Baulichkeit im Hinblick auf Paragraph 10, Absatz eins, des Wiener Garagengesetzes (WGG) nicht genehmigungsfähig sei. Das Grundstück der Beschwerdeführerin grenze unmittelbar an Bauplatz A. Die Beschwerdeführerin habe gegen das Bauvorhaben subjektiv-öffentliche Nachbarrechte geltend gemacht. Da von einer Einheitlichkeit des Bauvorhabens auszugehen sei, habe sie für beide Bauvorhaben Parteistellung erlangt.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde den Berufungen der Beschwerdeführerin gegen die beiden Baubewilligungen des Magistrates der Stadt Wien vom 14. März 2008 keine Folge gegeben. In der Begründung führte die belangte Behörde entscheidungswesentlich aus:

Den Einreichplänen sei zu entnehmen, dass in den vorderen Teilen beider Bauplätze unmittelbar an der Baufluchtlinie zum Vorgarten entlang der S-gasse bis auf den Erker an der nordseitigen Giebelfront zwei idente Wohngebäude in offener Bauweise errichtet werden sollen, die jeweils aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss sowie zwei Dachgeschossen in Form von Staffelgeschossen bestehen und sieben Wohnungen beinhalten sollen. Im Kellergeschoss der Wohngebäude sei die Errichtung von zusammenhängenden Tiefgaragen vorgesehen, weshalb aus funktionaler Sicht ein einheitliches Bauvorhaben vorliege.

Die der Liegenschaft der Beschwerdeführerin zugewandte Gebäudefront sei die nordseitige Giebelfront des auf dem Bauplatz A gelegenen Wohngebäudes. Da der bebaubare Bereich der Bauplätze durch Baufluchtlinien begrenzt sei, sei im gegenständlichen Fall die Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 2 BO zu berechnen. Auszugehen sei von jenem Gelände, wie es sich nach dem Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Bauführung darstelle. Die Bewilligungspflicht von Veränderungen der Höhenlage nach § 60 Abs. 1 lit. g BO bleibe davon unberührt. Die von der Beschwerdeführerin beanstandete Höhenlage des Bauvorhabens sei in den Einreichplänen eindeutig festgelegt. Durch entsprechende Angaben von Höhenkoten sei ein Bezug auf das Wiener Nullniveau hergestellt, eine Widersprüchlichkeit der Maßangaben zueinander sei nicht gegeben. Bezüglich der geplanten Geländeänderungen sei festzuhalten, dass die Abgrabungen die Anschüttungen bei weitem überwögen und an der der Liegenschaft der Beschwerdeführerin

zugewandten Nordfront des Hauses auf dem Bauplatz A ausschließlich Abgrabungen erfolgen sollen. An der Nordfront des Hauses auf dem Bauplatz B überwögen die Abgrabungen die Anschüttungen deutlich. Eine Beeinträchtigung von Nachbarrechten der Beschwerdeführerin durch die projektierten Geländeänderungen liege somit nicht vor. Die der Liegenschaft der Beschwerdeführerin zugewandte Gebäudefront sei die nordseitige Giebelfront des auf dem Bauplatz A gelegenen Wohngebäudes. Da der bebaubare Bereich der Bauplätze durch Baufluchtlinien begrenzt sei, sei im gegenständlichen Fall die Gebäudehöhe gemäß Paragraph 81, Absatz 2, BO zu berechnen. Auszugehen sei von jenem Gelände, wie es sich nach dem Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Bauführung darstelle. Die Bewilligungspflicht von Veränderungen der Höhenlage nach Paragraph 60, Absatz eins, Litera g, BO bleibe davon unberührt. Die von der Beschwerdeführerin beanstandete Höhenlage des Bauvorhabens sei in den Einreichplänen eindeutig festgelegt. Durch entsprechende Angaben von Höhenkoten sei ein Bezug auf das Wiener Nullniveau hergestellt, eine Widersprüchlichkeit der Maßangaben zueinander sei nicht gegeben. Bezüglich der geplanten Geländeänderungen sei festzuhalten, dass die Abgrabungen die Anschüttungen bei weitem überwögen und an der der Liegenschaft der Beschwerdeführerin zugewandten Nordfront des Hauses auf dem Bauplatz A ausschließlich Abgrabungen erfolgen sollen. An der Nordfront des Hauses auf dem Bauplatz B überwögen die Abgrabungen die Anschüttungen deutlich. Eine Beeinträchtigung von Nachbarrechten der Beschwerdeführerin durch die projektierten Geländeänderungen liege somit nicht vor.

Im vorliegenden Fall sei eine Gebäudehöhe von 7,50 m zulässig. Aus der vom Planverfasser vorgelegten Fassadenabwicklung gehe hervor, dass das Bauvorhaben diese Gebäudehöhe einhalte. Die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten betrage je Haus 517,32 m<sup>2</sup> und sei geringer als die Summe der Länge aller Gebäudefronten multipliziert mit der höchstzulässigen Gebäudehöhe, was jeweils 524,40 m<sup>2</sup> ergebe. Aus den Fassadenabwicklungen sowie den Einreichplänen sei ersichtlich, dass die zulässige Gebäudehöhe von 7,50 m an der der Liegenschaft der Beschwerdeführerin zugewandten Front nicht überschritten werde. Der Beschwerdeführerin stehe nur bezüglich der Einhaltung der Gebäudehöhe an der ihrer Liegenschaft zugewandten Front ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht zu. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin stellten sich die Fassadenabwicklungen und damit einhergehend die Berechnungen der Gebäudehöhen beider Häuser als richtig dar, da die an den straßenseitigen Ostfronten, die die Traufenfronten darstellten, gelegenen Stiegenhäuser nur bis zur beiderseitig anschließenden ausgeführten Gebäudehöhe von 7,50 m mitzuberechnen seien. Dies sei bei beiden Häusern erfolgt. Ebenso reichten die an den gartenseitigen Westfronten gelegenen Erker nicht in die Dachbereiche hinein und seien demgemäß für die Ermittlung der Gebäudehöhe ebensowenig von Relevanz. Die an der linken (südlichen) Seite des Gebäudes auf dem Bauplatz A gelegene Garageneinfahrt stelle die erforderliche Zufahrt zu beiden Teilen der Garage und einen unterirdischen Bauteil dar, der bei der Bemessung der Gebäudehöhe außer Betracht zu bleiben habe und nicht an einer der Liegenschaft der Beschwerdeführerin zugekehrten Front liege. Die zulässige Gebäudehöhe der beiden oberirdisch in Erscheinung tretenden Baukörper werde an den der Liegenschaft der Beschwerdeführerin zugewandten Nordfronten nicht überschritten. Die Annahme der Beschwerdeführerin, dass das Bauvorhaben eine Gebäudehöhe von 14,77 m aufweise, sei unrichtig. Beim bewilligten Bauvorhaben werde der für die Gebäudehöhe relevante obere Abschluss durch die Verlängerung der ausgeführten Fassadenflächen an den straßenseitigen Ostfronten sowie den gartenseitigen Westfronten - als Traufenfronten - in lotrechter Richtung und den gedachten unter 45 Grad geneigten Linien, die jeweils an den Vorderkanten der Flachdächer über den beiden Dachgeschossen angelegt seien, gebildet. Es ergebe sich dadurch an diesen Fronten ein oberer Gebäudeabschluss, der in einer Höhe von + 7,40 m anzusetzen sei, wie aus den Fassadenabwicklungen sowie den in den Einreichplänen dargestellten Schnitten 1 - 1 erkennbar sei. Auf Grund des Umstandes, dass das geplante anschließende Gelände allseits umlaufend auf einer Höhe von - 0,10 m zu liegen kommen solle, ergebe sich daraus ein Abstand zwischen dem relevanten unteren Anschluss und dem oberen Gebäudeabschluss von 7,50 m. Darauf aufgesetzt würden auf Grund der projektierten Staffelgeschossbauweise die nur teilweise ausgebildeten Dachkörper, deren oberste Abschlüsse jeweils in einer Höhe von + 11,90 m und damit den Bebauungsbestimmungen entsprechend 4,50 m über dem oberen Gebäudeabschluss zu liegen kämen. Eine Überschreitung des zulässigen Gebäudeumrisses liege durch das gegenständliche Bauvorhaben somit nicht vor. Die Giebelflächen, die im Regelfall den seitlichen lotrechten Dachabschluss bildeten, seien beim gegenständlichen Bauvorhaben nicht zur Gänze tatsächlich ausgeführt, sondern auf Grund der als Staffelgeschosse ausgeformten zwei Dachgeschosse je Haus teilweise nur als gedachte Giebelflächen vorhanden. Sie seien aber ebensowenig wie tatsächlich ausgeführte Giebelflächen für die Ermittlung der Fassadenfläche heranzuziehen; die vorliegenden Berechnungen der Fassadenflächen stellten sich als korrekt dar. Auf Grund des Umstandes, dass bei beiden Häusern

das erste Dachgeschoss nur zum Teil innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe und mit seinem oberen Bereich innerhalb des zulässigen Dachumrisses zu liegen komme, sei es zutreffend in den Einreichplänen als Dachgeschoss bezeichnet worden. Die Einhaltung einer bestimmten Geschossanzahl innerhalb des zulässigen Gebäudeumrisses stelle im Übrigen kein Nachbarrecht dar. Es gebe keine Vorschrift in der Bauordnung für Wien, wonach die (gedachte) Dachschräge ausschließlich an der Oberkante eines Geschosses zulässigerweise angesetzt werden dürfte, andernfalls wäre beispielsweise auch die Ausbildung eines Kniestocks bei einem konventionellen Schrägdach unzulässig. Bei den von der Beschwerdeführerin beanstandeten Stiegenhäusern handle es sich um solche im Sinne des § 81 Abs. 6 BO im unbedingt notwendigen Ausmaß. Die beiden Stiegenhäuser, die den obersten Dachabschluss des jeweiligen Hauses in einer Höhe von + 11,90 m mit ihrer Attika um 2,87 m überragten und somit auf einer Höhe von + 14,77 m zu liegen kämen, stellten den notwendigen Zugang zu den projektierten Dachterrassen dar. Da ein Verbot zur Errichtung von Dachterrassen im Plandokument Nr. 7291 nicht festgeschrieben sei, seien die Stiegen zum Erreichen der Dachterrassen als erforderlich anzusehen und überschritten nicht das unbedingt notwendige Ausmaß. Gleiches gelte für die die obersten Dachabschlüsse um 1,10 m überschreitenden Lichtschächte, da eine entsprechende Schachtüberfahrt aus technischen Gründen zur Einhaltung von Sicherheitsbestimmungen erforderlich sei. Im vorliegenden Fall sei eine Gebäudehöhe von 7,50 m zulässig. Aus der vom Planverfasser vorgelegten Fassadenabwicklung gehe hervor, dass das Bauvorhaben diese Gebäudehöhe einhalte. Die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten betrage je Haus 517,32 m<sup>2</sup> und sei geringer als die Summe der Länge aller Gebäudefronten multipliziert mit der höchstzulässigen Gebäudehöhe, was jeweils 524,40 m<sup>2</sup> ergebe. Aus den Fassadenabwicklungen sowie den Einreichplänen sei ersichtlich, dass die zulässige Gebäudehöhe von 7,50 m an der der Liegenschaft der Beschwerdeführerin zugewandten Front nicht überschritten werde. Der Beschwerdeführerin stehe nur bezüglich der Einhaltung der Gebäudehöhe an der ihrer Liegenschaft zugewandten Front ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht zu. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin stellten sich die Fassadenabwicklungen und damit einhergehend die Berechnungen der Gebäudehöhen beider Häuser als richtig dar, da die an den straßenseitigen Ostfronten, die die Traufenfronten darstellten, gelegenen Stiegenhäuser nur bis zur beiderseitig anschließenden ausgeführten Gebäudehöhe von 7,50 m mitzuberücksichtigen seien. Dies sei bei beiden Häusern erfolgt. Ebenso reichten die an den gartenseitigen Westfronten gelegenen Erker nicht in die Dachbereiche hinein und seien demgemäß für die Ermittlung der Gebäudehöhe ebensowenig von Relevanz. Die an der linken (südlichen) Seite des Gebäudes auf dem Bauplatz A gelegene Garageneinfahrt stelle die erforderliche Zufahrt zu beiden Teilen der Garage und einen unterirdischen Bauteil dar, der bei der Bemessung der Gebäudehöhe außer Betracht zu bleiben habe und nicht an einer der Liegenschaft der Beschwerdeführerin zugekehrten Front liege. Die zulässige Gebäudehöhe der beiden oberirdisch in Erscheinung tretenden Baukörper werde an den der Liegenschaft der Beschwerdeführerin zugewandten Nordfronten nicht überschritten. Die Annahme der Beschwerdeführerin, dass das Bauvorhaben eine Gebäudehöhe von 14,77 m aufweise, sei unrichtig. Beim bewilligten Bauvorhaben werde der für die Gebäudehöhe relevante obere Abschluss durch die Verlängerung der ausgeführten Fassadenflächen an den straßenseitigen Ostfronten sowie den gartenseitigen Westfronten - als Traufenfronten - in lotrechter Richtung und den gedachten unter 45 Grad geneigten Linien, die jeweils an den Vorderkanten der Flachdächer über den beiden Dachgeschossen angelegt seien, gebildet. Es ergebe sich dadurch an diesen Fronten ein oberer Gebäudeabschluss, der in einer Höhe von + 7,40 m anzusetzen sei, wie aus den Fassadenabwicklungen sowie den in den Einreichplänen dargestellten Schnitten 1 - 1 erkennbar sei. Auf Grund des Umstandes, dass das geplante anschließende Gelände allseits umlaufend auf einer Höhe von - 0,10 m zu liegen kommen solle, ergebe sich daraus ein Abstand zwischen dem relevanten unteren Anschluss und dem oberen Gebäudeabschluss von 7,50 m. Darauf aufgesetzt würden auf Grund der projektierten Staffelgeschossbauweise die nur teilweise ausgebildeten Dachkörper, deren oberste Abschlüsse jeweils in einer Höhe von + 11,90 m und damit den Bebauungsbestimmungen entsprechend 4,50 m über dem oberen Gebäudeabschluss zu liegen kämen. Eine Überschreitung des zulässigen Gebäudeumrisses liege durch das gegenständliche Bauvorhaben somit nicht vor. Die Giebelflächen, die im Regelfall den seitlichen lotrechten Dachabschluss bildeten, seien beim gegenständlichen Bauvorhaben nicht zur Gänze tatsächlich ausgeführt, sondern auf Grund der als Staffelgeschosse ausgeformten zwei Dachgeschosse je Haus teilweise nur als gedachte Giebelflächen vorhanden. Sie seien aber ebensowenig wie tatsächlich ausgeführte Giebelflächen für die Ermittlung der Fassadenfläche heranzuziehen; die vorliegenden Berechnungen der Fassadenflächen stellten sich als korrekt dar. Auf Grund des Umstandes, dass bei beiden Häusern das erste Dachgeschoss nur zum Teil innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe und mit seinem oberen Bereich innerhalb des zulässigen Dachumrisses zu liegen komme, sei es zutreffend in den Einreichplänen als Dachgeschoss

bezeichnet worden. Die Einhaltung einer bestimmten Geschossanzahl innerhalb des zulässigen Gebäudeumrisses stelle im Übrigen kein Nachbarrecht dar. Es gebe keine Vorschrift in der Bauordnung für Wien, wonach die (gedachte) Dachschräge ausschließlich an der Oberkante eines Geschosses zulässigerweise angesetzt werden dürfte, andernfalls wäre beispielsweise auch die Ausbildung eines Kniestocks bei einem konventionellen Schrägdach unzulässig. Bei den von der Beschwerdeführerin beanstandeten Stiegenhäusern handle es sich um solche im Sinne des Paragraph 81, Absatz 6, BO im unbedingt notwendigen Ausmaß. Die beiden Stiegenhäuser, die den obersten Dachabschluss des jeweiligen Hauses in einer Höhe von + 11,90 m mit ihrer Attika um 2,87 m überragten und somit auf einer Höhe von + 14,77 m zu liegen kämen, stellten den notwendigen Zugang zu den projektierten Dachterrassen dar. Da ein Verbot zur Errichtung von Dachterrassen im Plandokument Nr. 7291 nicht festgeschrieben sei, seien die Stiegen zum Erreichen der Dachterrassen als erforderlich anzusehen und überschritten nicht das unbedingt notwendige Ausmaß. Gleiches gelte für die die obersten Dachabschlüsse um 1,10 m überschreitenden Lichtschächte, da eine entsprechende Schachtüberfahrt aus technischen Gründen zur Einhaltung von Sicherheitsbestimmungen erforderlich sei.

Die auf den vorgelagerten Terrassen der als Staffelgeschosse ausgebildeten Dachgeschosse aufgesetzten Bauteile seien gegenüber den Seitenfronten eingerückt und somit als Gauben anzusehen, die allseitig von gedachten Dachflächen umfasst seien. Die Bauteile des Bauvorhabens, die die vordere Baufluchtlinie überschritten, stellten Erker und Balkone dar, die das zulässige Ausmaß einhielten.

Zu linken seitlichen Grundgrenze der Bauplätze seien keine Baufluchtlinien festgesetzt, die überschritten werden könnten. Gemäß § 79 Abs. 3 BO müsse in der offenen Bauweise der Abstand der Gebäude von Nachbargrundgrenzen in der Bauklasse I mindestens 6 m betragen. Die Fläche, die zwischen den Nachbargrenzen und den gedachten Abstandslinien läge, werde als Abstandsfläche bezeichnet. In die Abstandsflächen dürften mit Gebäuden auf höchstens die Hälfte des Abstandes an die Nachbargrenzen herangerückt werden, wobei die über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche je Front in der Bauklasse I 45 m<sup>2</sup> nicht überschreiten dürfe. Insgesamt dürfe diese über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche auf demselben Bauplatz in der Bauklasse I 90 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Zu linken seitlichen Grundgrenze der Bauplätze seien keine Baufluchtlinien festgesetzt, die überschritten werden könnten. Gemäß Paragraph 79, Absatz 3, BO müsse in der offenen Bauweise der Abstand der Gebäude von Nachbargrundgrenzen in der Bauklasse römisch eins mindestens 6 m betragen. Die Fläche, die zwischen den Nachbargrenzen und den gedachten Abstandslinien läge, werde als Abstandsfläche bezeichnet. In die Abstandsflächen dürften mit Gebäuden auf höchstens die Hälfte des Abstandes an die Nachbargrenzen herangerückt werden, wobei die über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche je Front in der Bauklasse römisch eins 45 m<sup>2</sup> nicht überschreiten dürfe. Insgesamt dürfe diese über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche auf demselben Bauplatz in der Bauklasse römisch eins 90 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die Südfronten der beiden Häuser verliefen parallel zu den seitlichen Grundgrenzen der Bauplätze A und B und wiesen jeweils einen Abstand von 3,78 m zu den Grundgrenzen auf; dies sei den in den Einreichplänen ausgewiesenen Maßangaben in den Erdgeschossgrundrissen sowie den Lageplänen zu entnehmen. In den Akten lägen weiters Aufstellungen der Planverfasserin, in denen die in den Seitenabstandsflächen verbauten Flächen ausgewiesen seien. Im linken Seitenabstand des Bauplatzes A würden 44,89 m<sup>2</sup> verbaut, im rechten Seitenabstand dieses Bauplatzes 44,99 m<sup>2</sup>, dadurch würden sowohl das zulässige Ausmaß in den einzelnen Seitenabstandsflächen als auch das zulässige Gesamtausmaß auf jedem der beiden Bauplätze eingehalten. Selbst bei einer gemeinsamen Betrachtung beider Bauplätze sei die in der Seitenabstandsfläche zulässig gesamt verbaubare Fläche eingehalten, da bei dieser Betrachtung die Fläche zwischen den beiden Häusern nicht als Seitenabstandsfläche anzusehen und bei der Berechnung des Ausmaßes der im Seitenabstand verbauten Fläche nicht einzubeziehen sei.

Nach den Einreichplänen sollen in Verlängerung der gartenseitigen Westfronten der beiden Hauptgebäude in die seitliche Abstandsfläche hinein je Haus zwei Nebengebäude mit einer Nutzfläche von weniger als 3,50 m<sup>2</sup> direkt an die Hauptgebäude angebaut werden. Die Trakttiefe beider Hauptgebäude betrage jeweils 20,12 m, die der Nebengebäude weniger als 3 m. Nach den Bebauungsvorschriften dürften Nebengebäude in Summe maximal eine bebaute Fläche von 30 m<sup>2</sup> aufweisen. Wie den Einreichplänen zu entnehmen sei, würden durch die beiden je Bauplatz projektierten Nebengebäude der Abstand von 10 m zum Vorgarten, die zulässige Gebäudehöhe und die Firsthöhe eingehalten sowie das höchstzulässige Ausmaß bei weitem nicht erreicht. Dieses zulässige Flächenausmaß werde bei gemeinsamer Betrachtung der Nebengebäude auf dem Bauplatz A mit dem Bauplatz B durch alle vier Nebengebäude zusammengekommen ebenfalls nicht ausgeschöpft. Eine Beeinträchtigung der Nachbarrechte durch die

Nebengebäude liege unter Berücksichtigung der Regelungen des § 82 BO nicht vor. Nach den Einreichplänen sollen in Verlängerung der gartenseitigen Westfronten der beiden Hauptgebäude in die seitliche Abstandsfläche hinein je Haus zwei Nebengebäude mit einer Nutzfläche von weniger als 3,50 m<sup>2</sup> direkt an die Hauptgebäude angebaut werden. Die Trakttiefe beider Hauptgebäude betrage jeweils 20,12 m, die der Nebengebäude weniger als 3 m. Nach den Bebauungsvorschriften dürften Nebengebäude in Summe maximal eine bebaute Fläche von 30 m<sup>2</sup> aufweisen. Wie den Einreichplänen zu entnehmen sei, würden durch die beiden je Bauplatz projektierten Nebengebäude der Abstand von 10 m zum Vorgarten, die zulässige Gebäudehöhe und die Firsthöhe eingehalten sowie das höchstzulässige Ausmaß bei weitem nicht erreicht. Dieses zulässige Flächenausmaß werde bei gemeinsamer Betrachtung der Nebengebäude auf dem Bauplatz A mit dem Bauplatz B durch alle vier Nebengebäude zusammengekommen ebenfalls nicht ausgeschöpft. Eine Beeinträchtigung der Nachbarrechte durch die Nebengebäude liege unter Berücksichtigung der Regelungen des Paragraph 82, BO nicht vor.

Wie aus den Kellergrundrissen der Einreichpläne ersichtlich sei, seien an der gemeinsamen Grundgrenze der Bauplätze A und B eigene Feuermauern der beiden Teile des Bauvorhabens mit einer dazwischenliegenden Trennfuge geplant und die in den beiden Feuermauern geplanten korrespondierenden Feuermauerdurchbrüche seien gesondert gemäß § 101 Abs. 3 BO gegen jederzeitigen Widerruf von der Baubehörde erster Instanz bewilligt worden. Ein Widerspruch zu § 16 Abs. 2 letzter Satz BO, wonach kein Gebäude die Grenzen eines Bauplatzes, Bauloses oder Kleingartens unbeschadet der zulässigen oder gebotenen Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes überragen dürften, sei nicht gegeben. Wie aus den Kellergrundrissen der Einreichpläne ersichtlich sei, seien an der gemeinsamen Grundgrenze der Bauplätze A und B eigene Feuermauern der beiden Teile des Bauvorhabens mit einer dazwischenliegenden Trennfuge geplant und die in den beiden Feuermauern geplanten korrespondierenden Feuermauerdurchbrüche seien gesondert gemäß Paragraph 101, Absatz 3, BO gegen jederzeitigen Widerruf von der Baubehörde erster Instanz bewilligt worden. Ein Widerspruch zu Paragraph 16, Absatz 2, letzter Satz BO, wonach kein Gebäude die Grenzen eines Bauplatzes, Bauloses oder Kleingartens unbeschadet der zulässigen oder gebotenen Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes überragen dürften, sei nicht gegeben.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die Beschwerde. Die Beschwerdeführerin macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin einer dem Bauplatz A der mitbeteiligten Bauwerberin benachbarten Liegenschaft. Sie hat gegen die beiden beschwerdegegenständlichen Bauvorhaben rechtzeitig im Sinne des § 134 Abs. 3 dritter Satz Bauordnung für Wien (BO) - in ihrer vorliegend maßgeblichen Fassung LGBl. Nr. 31/2007 - Einwendungen erhoben und Parteistellung erlangt. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin einer dem Bauplatz A der mitbeteiligten Bauwerberin benachbarten Liegenschaft. Sie hat gegen die beiden beschwerdegegenständlichen Bauvorhaben rechtzeitig im Sinne des Paragraph 134, Absatz 3, dritter Satz Bauordnung für Wien (BO) - in ihrer vorliegend maßgeblichen Fassung Landesgesetzblatt Nr. 31 aus 2007, - Einwendungen erhoben und Parteistellung erlangt.

§ 134a Abs. 1 BO lautet: Paragraph 134 a, Absatz eins, BO lautet:

"Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte

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

a) Bestimmungen über den Abstand eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche;

1. b) Litera b

Bestimmungen über die Gebäudehöhe;

2. c) Litera c

Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten;

d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;

e) Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden;

f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen."

Im § 134a BO sind die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte taxativ aufgezählt. Das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren besteht daher nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, rechtzeitig erhobene Einwendungen vorausgesetzt. Die im § 134a BO 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 auf die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht zu erkennen ist, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte des Nachbarn nicht eingegriffen werden kann (vgl. das hg. Erkenntnis vom 28. September 2010, ZI. 2007/05/0287, mwH). Im Paragraph 134 a, BO sind die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte taxativ aufgezählt. Das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren besteht daher nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, rechtzeitig erhobene Einwendungen vorausgesetzt. Die im Paragraph 134 a, BO 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 auf die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht zu erkennen ist, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte des Nachbarn nicht eingegriffen werden kann vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 28. September 2010, ZI. 2007/05/0287, mwH).

Im Beschwerdefall sind folgende Bestimmungen der BO in der hier maßgeblichen Fassung der Novelle LGBI.

Nr. 31/2007 von Bedeutung: Im Beschwerdefall sind folgende Bestimmungen der BO in der hier maßgeblichen Fassung der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 31 aus 2007, von Bedeutung:

"Vorgärten, Abstandsflächen und gärtnerisch auszugestaltende Flächen

§ 79. ... Paragraph 79, ...

1. (3) Absatz 3, In der offenen Bauweise muß der Abstand der Gebäude von Nachbargrenzen in den Bauklassen I und II mindestens 6 m, in der Bauklasse III mindestens 12 m, in der Bauklasse IV mindestens 14 m, in der Bauklasse V mindestens 16 m und in der Bauklasse VI mindestens 20 m betragen. Die Fläche, die zwischen den Nachbargrenzen und den gedachten Abstandslinien liegt, wird als Abstandsfläche bezeichnet. In die Abstandsflächen darf mit Gebäuden auf höchstens die Hälfte des Abstandes an die Nachbargrenzen herangerückt werden, wobei die über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche je Front in den Bauklassen I und II 45 m<sup>2</sup>, in der Bauklasse III 90 m<sup>2</sup>, in der Bauklasse IV 105 m<sup>2</sup>, in der Bauklasse V 120 m<sup>2</sup> und in der Bauklasse VI 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf; insgesamt darf diese über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche auf demselben Bauplatz in den Bauklassen I und II 90 m<sup>2</sup>, in der Bauklasse III 180 m<sup>2</sup>, in der Bauklasse IV 210 m<sup>2</sup>, in der Bauklasse V 240 m<sup>2</sup> und in der Bauklasse VI 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. In der offenen Bauweise muß der Abstand der Gebäude von Nachbargrenzen in den Bauklassen römisch eins und römisch zwei mindestens 6 m, in der Bauklasse römisch drei mindestens 12 m, in der Bauklasse römisch vier mindestens 14 m, in der Bauklasse römisch fünf mindestens 16 m und in der Bauklasse römisch sechs mindestens 20 m betragen. Die Fläche, die zwischen den Nachbargrenzen und den gedachten Abstandslinien liegt, wird als Abstandsfläche bezeichnet. In die Abstandsflächen darf mit Gebäuden auf höchstens die Hälfte des Abstandes an die Nachbargrenzen herangerückt werden, wobei die über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche je Front in den Bauklassen römisch eins und römisch zwei 45 m<sup>2</sup>, in der Bauklasse römisch drei 90 m<sup>2</sup>, in der Bauklasse römisch vier 105 m<sup>2</sup>, in der Bauklasse römisch fünf 120 m<sup>2</sup> und in der Bauklasse römisch sechs 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf; insgesamt darf diese über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche auf demselben Bauplatz in den Bauklassen römisch eins und

römisch zwei 90 m<sup>2</sup>, in der Bauklasse römisch drei 180 m<sup>2</sup>, in der Bauklasse römisch vier 210 m<sup>2</sup>, in der Bauklasse römisch fünf 240 m<sup>2</sup> und in der Bauklasse römisch sechs 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

2. (6) Absatz 6, Vorgärten, Abstandsflächen und sonstige gärtnerisch auszugestaltende Flächen sind, soweit auf diesen Flächen zulässige Baulichkeiten, Gebäudeteile oder bauliche Anlagen nicht errichtet werden, gärtnerisch auszugestalten und in gutem Zustand zu erhalten. Befestigte Wege und Zufahrten, Stützmauern, Stufenanlagen, Rampen u.ä. sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. ...

...

#### Gebäudehöhe und Gebäudeumrisse; Bemessung

§ 81. (1) Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie gilt bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m als Gebäudehöhe der lotrechte Abstand von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur obersten Schnittlinie der zulässigen Außenwandfläche der Straßenfront ohne Berücksichtigung vorspringender Gebäudeteile wie Gesimse, Erker und dergleichen mit der Oberfläche des Daches; nichtraumbildende Gebäudeteile und raumbildende Dachaufbauten gemäß Abs. 6 bleiben dabei außer Betracht. Zur Straßenfront gerichtete Giebelflächen zählen bei der Ermittlung der Gebäudehöhe mit. 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 aller anderen Fronten darf den der Straßenfront nicht überschreiten, doch bleiben die der Dachform entsprechenden Giebelflächen an diesen anderen Fronten außer Betracht, und der oberste Abschluß des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

Paragraph 81, (1) Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie gilt bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m als Gebäudehöhe der lotrechte Abstand von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur obersten Schnittlinie der zulässigen Außenwandfläche der Straßenfront ohne Berücksichtigung vorspringender Gebäudeteile wie Gesimse, Erker und dergleichen mit der Oberfläche des Daches; nichtraumbildende Gebäudeteile und raumbildende Dachaufbauten gemäß Absatz 6, bleiben dabei außer Betracht. Zur Straßenfront gerichtete Giebelflächen zählen bei der Ermittlung der Gebäudehöhe mit. 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 aller anderen Fronten darf den der Straßenfront nicht überschreiten, doch bleiben die der Dachform entsprechenden Giebelflächen an diesen anderen Fronten außer Betracht, und der oberste Abschluß des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

1. (2) Absatz 2, Bei den über eine Gebäudetiefe von 15 m hinausragenden Teilen von Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie sowie bei allen nicht an diesen Fluchtlinien gelegenen Gebäuden darf die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten nicht größer als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe sein; hiebei 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 Feuermauern ab 15 m hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie wie Fronten in Rechnung zu stellen. Die der Dachform entsprechenden Giebelflächen bleiben bei der Bemessung der Gebäudehöhe außer Betracht, und der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.
2. (3) Absatz 3, Ist im Bebauungsplan die Gebäudehöhe als absolute Höhe über Wiener Null festgesetzt, darf keine oberste Schnittlinie einer Außenwandfläche mit der Oberfläche des Daches über dieser absoluten Höhe liegen. Die der Dachform entsprechenden Giebelflächen bleiben bei der Bemessung der Gebäudehöhe außer Betracht, und der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.
3. (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.

4. (5) Absatz 5, In den Fällen des § 75 Abs. 4 und 5 ist zum Erreichen des nach der Bauklasse zulässigen Gebäudeumrisses das Staffeln der Baumasse hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie oder das Zurückrücken der Hauptfront zulässig; beim Zurückrücken der Hauptfront müssen Feuermauern, die sonst sichtbar würden, gedeckt und die zwischen der Fluchtlinie und der Vorderfront des Gebäudes gelegenen Flächen gärtnerisch ausgestaltet oder mit einer Oberflächenbefestigung versehen werden. In den Fällen des Paragraph 75, Absatz 4, und 5 ist zum Erreichen des nach der Bauklasse zulässigen Gebäudeumrisses das Staffeln der Baumasse hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie oder das Zurückrücken der Hauptfront zulässig; beim Zurückrücken der Hauptfront müssen Feuermauern, die sonst sichtbar würden, gedeckt und die zwischen der Fluchtlinie und der Vorderfront des Gebäudes gelegenen Flächen gärtnerisch ausgestaltet oder mit einer Oberflächenbefestigung versehen werden.
5. (6) Absatz 6, Der nach den Abs. 1 bis 5 zulässige Gebäudeumriss darf durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes überschritten werden; mit raumbildenden Dachaufbauten darf der Gebäudeumriss nur durch einzelne Dachgauben sowie im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugstriebräume und durch Stiegenhäuser überschritten werden. Die einzelnen Dachgauben müssen in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen. Die Dachgauben dürfen insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen. Der nach den Absatz eins, bis 5 zulässige Gebäudeumriss darf durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes überschritten werden; mit raumbildenden Dachaufbauten darf der Gebäudeumriss nur durch einzelne Dachgauben sowie im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugstriebräume und durch Stiegenhäuser 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.
6. (7) Absatz 7, Der zulässige Gebäudeumriss darf auch durch Verglasungen untergeordneten Ausmaßes überschritten werden.

#### Nebengebäude

§ 82. (1) Nebengebäude sind Gebäude oder gesondert in Erscheinung tretende Teile eines Gebäudes, wenn sie nicht mehr als ein über dem anschließenden Gelände liegendes Geschoß aufweisen, keine Aufenthaltsräume enthalten und eine bebaute Grundfläche von nicht mehr als 100 m<sup>2</sup>, in Gartensiedlungsgebieten von nicht mehr als 5 m<sup>2</sup> haben. Paragraph 82, (1) Nebengebäude sind Gebäude oder gesondert in Erscheinung tretende Teile eines Gebäudes, wenn sie nicht mehr als ein über dem anschließenden Gelände liegendes Geschoß aufweisen, keine Aufenthaltsräume enthalten und eine bebaute Grundfläche von nicht mehr als 100 m<sup>2</sup>, in Gartensiedlungsgebieten von nicht mehr als 5 m<sup>2</sup> haben.

7. (2) Absatz 2, Die Errichtung eines Nebengebäudes setzt das Vorhandensein oder das gleichzeitige Errichten eines Hauptgebäudes voraus. Die Fläche aller Nebengebäude auf demselben Bauplatz darf nicht mehr als ein Zehntel seiner Fläche betragen.
8. (3) Absatz 3, Nebengebäude dürfen auf allen kraft des Bebauungsplanes unbebaut zu belassenden Flächen des Bauplatzes errichtet werden, wenn für diese Flächen nicht die gärtnerische Ausgestaltung gemäß § 5 Abs. 4 lit. p angeordnet ist. In Vorgärten und auf Abstandsflächen sind Nebengebäude unbeschadet des Abs. 4 und der Bestimmungen über die Errichtung von Garagen unzulässig. Nebengebäude dürfen auf allen kraft des Bebauungsplanes unbebaut zu belassenden Flächen des Bauplatzes errichtet werden, wenn für diese Flächen nicht die gärtnerische Ausgestaltung gemäß Paragraph 5, Absatz 4, Litera p, angeordnet ist. In Vorgärten und auf

Abstandsflächen sind Nebengebäude unbeschadet des Absatz 4 und der Bestimmungen über die Errichtung von Garagen unzulässig.

9. (4) Absatz 4, Beträgt die Gebäudehöhe von Nebengebäuden nicht mehr als 2,50 m und die Firsthöhe nicht mehr als 3,50 m und werden sie in einer Tiefe von mindestens 10 m ab der Vorgartentiefe errichtet, dürfen sie auch auf den kraft Gesetzes oder des Bebauungsplanes ansonsten unbebaut zu belassenden Flächen des Bauplatzes errichtet werden; die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung von Grundflächen nach § 5 Abs. 4 lit. p steht dem nicht entgegen. Beträgt die Gebäudehöhe von Nebengebäuden nicht mehr als 2,50 m und die Firsthöhe nicht mehr als 3,50 m und werden sie in einer Tiefe von mindestens 10 m ab der Vorgartentiefe errichtet, dürfen sie auch auf den kraft Gesetzes oder des Bebauungsplanes ansonsten unbebaut zu belassenden Flächen des Bauplatzes errichtet werden; die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung von Grundflächen nach Paragraph 5, Absatz 4, Litera p, steht dem nicht entgegen.
10. (5) Absatz 5, Die durch Nebengebäude in Anspruch genommene Grundfläche ist auf die nach den gesetzlichen Ausnutzbarkeitsbestimmungen bebaubare Fläche des Bauplatzes anzurechnen, auf die nach § 5 Abs. 4 lit. d durch den Bebauungsplan beschränkte bebaubare Fläche jedoch nicht. Im Gartensiedlungsgebiet ist die mit einem Nebengebäude bebaute Grundfläche auf die Ausnutzbarkeitsbestimmungen eines Bauloses dann anzurechnen, wenn die bebaubare Fläche im Bebauungsplan mit mindestens 100 m<sup>2</sup> festgesetzt ist. Die durch Nebengebäude in Anspruch genommene Grundfläche ist auf die nach den gesetzlichen Ausnutzbarkeitsbestimmungen bebaubare Fläche des Bauplatzes anzurechnen, auf die nach Paragraph 5, Absatz 4, Litera d, durch den Bebauungsplan beschränkte bebaubare Fläche jedoch nicht. Im Gartensiedlungsgebiet ist die mit einem Nebengebäude bebaute Grundfläche auf die Ausnutzbarkeitsbestimmungen eines Bauloses dann anzurechnen, wenn die bebaubare Fläche im Bebauungsplan mit mindestens 100 m<sup>2</sup> festgesetzt ist.
11. (6) Absatz 6, Den Bestimmungen der Abs. 2 bis 5 unterliegen auch Flugdächer jeder Größe. Den Bestimmungen der Absatz 2, bis 5 unterliegen auch Flugdächer jeder Größe.  
Feuer- und Brandmauern

§ 101. ... Paragraph 101, ...

1. (3) Absatz 3, Die Herstellung von Öffnungen in Feuermauern ist mit Zustimmung der Eigentümer der Nachbarliegenschaft nur gegen jederzeitigen Widerruf zulässig, sofern mit der Öffnung der Feuermauer keine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen gegeben sein kann sowie ein Brand größeren Umfanges oder ein mit erheblichen Gefahren verbundener Brand nicht zu erwarten ist. Der Widerruf hat zu erfolgen, sobald die Eigentümer der Nachbarliegenschaft oder öffentliche Interessen dies verlangen. ..."  
Die Beschwerdeführerin macht eine Verletzung des Nachbarrechtes auf Einhaltung der Abstandsbestimmungen und auf Einhaltung der Bestimmungen des Bebauungsplanes geltend. Sie führt hiezu aus, dass die projektierten Nebengebäude nicht den Anforderungen des § 82 BO entsprächen, weshalb diese Gebäude als zur bebauten Fläche gehörig gezählt werden müssten. Diese Gebäude seien in den Einreichplänen ausschließlich im Grundriss dargestellt und in den Aufrissen nicht eingezeichnet. Es sei somit nicht ersichtlich und könne auch nicht ausgeschlossen werden, dass diese Gebäude tatsächlich mehr als ein über dem anschließenden Gelände liegendes Geschoss aufwiesen. Es könne nicht abschließend beurteilt werden, inwieweit durch diese Gebäude in subjektiv öffentliche Nachbarrechte der Beschwerdeführerin eingegriffen werde, zumal die Nebengebäude innerhalb der Abstandsfläche zur Liegenschaft der Beschwerdeführerin situiert seien, ohne dass eine zulässige Ausnahme vorläge. Die Beschwerdeführerin macht eine Verletzung des Nachbarrechtes auf Einhaltung der Abstandsbestimmungen und auf Einhaltung der Bestimmungen des Bebauungsplanes geltend. Sie führt hiezu aus, dass die projektierten Nebengebäude nicht den Anforderungen des Paragraph 82, BO entsprächen, weshalb diese Gebäude als zur bebauten Fläche gehörig gezählt werden müssten. Diese Gebäude seien in den Einreichplänen ausschließlich im Grundriss dargestellt und in den Aufrissen nicht eingezeichnet. Es sei somit nicht ersichtlich und könne auch nicht ausgeschlossen werden, dass diese Gebäude tatsächlich mehr als ein über dem anschließenden Gelände liegendes Geschoss aufwiesen. Es könne nicht abschließend beurteilt werden, inwieweit durch diese Gebäude in subjektiv öffentliche Nachbarrechte der Beschwerdeführerin eingegriffen werde, zumal die Nebengebäude innerhalb der Abstandsfläche zur Liegenschaft der Beschwerdeführerin situiert seien, ohne dass eine zulässige Ausnahme vorläge.

Die in den Einreichplänen als "Nebengebäude" gekennzeichneten baulichen Anlagen sollen zwar an die jeweiligen

Hauptgebäude angebaut werden, sind jedoch zweifelsfrei als Gebäude im Sinne des § 82 Abs. 1 BO erkennbar. Aus den dargestellten Grundrissen (insbesondere des ersten Stockes) sowie der Gartenansicht der Einreichpläne ist eindeutig zu entnehmen, dass es sich bei diesen Gebäuden um solche handelt, die nur ein oberirdisch in Erscheinung tretendes Geschoss aufweisen. Die Gebäudehöhe dieser Nebengebäude entspricht § 82 Abs. 4 BO. Ihr Abstand zum Vorgarten beträgt deutlich mehr als 10 m. Die Rüge der Beschwerdeführer geht daher ins Leere. Die in den Einreichplänen als "Nebengebäude" gekennzeichneten baulichen Anlagen sollen zwar an die jeweiligen Hauptgebäude angebaut werden, sind jedoch zweifelsfrei als Gebäude im Sinne des Paragraph 82, Absatz eins, BO erkennbar. Aus den dargestellten Grundrissen (insbesondere des ersten Stockes) sowie der Gartenansicht der Einreichpläne ist eindeutig zu entnehmen, dass es sich bei diesen Gebäuden um solche handelt, die nur ein oberirdisch in Erscheinung tretendes Geschoss aufweisen. Die Gebäudehöhe dieser Nebengebäude entspricht Paragraph 82, Absatz 4, BO. Ihr Abstand zum Vorgarten beträgt deutlich mehr als 10 m. Die Rüge der Beschwerdeführer geht daher ins Leere.

Die Beschwerdeführerin rügt, dass das projektierte Gebäude auf Bauplatz A nicht die gesetzlichen Vorgaben des § 79 Abs. 3 BO erfülle und tatsächlich mehr als 45 m<sup>2</sup> in die zu ihrer Liegenschaft gewandte Abstandsfläche rage. Die Beschwerdeführerin rügt, dass das projektierte Gebäude auf Bauplatz A nicht die gesetzlichen Vorgaben des Paragraph 79, Absatz 3, BO erfülle und tatsächlich mehr als 45 m<sup>2</sup> in die zu ihrer Liegenschaft gewandte Abstandsfläche rage.

Diese Behauptung trifft nicht zu. Die hierzu von der belangten Behörde getroffenen Feststellungen und rechtlichen Schlussfolgerungen sind nachvollziehbar und richtig. Auch aus der von der Beschwerdeführerin vorgelegten Beilage 1 (Einreichplan "Erdgeschoss" in Kopie mit Anmerkungen der Beschwerdeführerin) vermag der Verwaltungsgerichtshof keine andere als die von der belangten Behörde vertretene Rechtsfolge abzuleiten. Dies insbesondere deshalb, da die Beschwerdeführerin von der unzutreffenden Rechtsauffassung ausgeht, dass das in der Abstandsfläche geplante Nebengebäude nicht als solches zu qualifizieren sei.

Entgegen den Berechnungen der belangten Behörde betrage - so die Beschwerdeführerin - die Gesamthöhe beider Gebäude nicht 11,90 m sondern je 14,77 m. Das Stiegenhaus rage 7,70 m + 2,30 m auf, maximal seien jedoch 9 m (7,50 m + 1,50 m) zulässig. (Der mit 14,77 m kotierte oberste Abschluss wird durch den Aufzug und die Stiege zur Dachterrasse erreicht.)

Im Beschwerdefall ist - wie die belangte Behörde zutreffend ausführt - die Gebäudehöhe im Sinne des § 81 Abs. 2 BO zu berechnen. Die Beschwerdebehauptung, die Gesamthöhe beider Gebäude betrage tatsächlich je 14,77 m, kann sich keinesfalls auf die von der belangten Behörde gemäß § 81 Abs. 2 BO ermittelte Gebäudehöhe beziehen. Von der Bemessung der Gebäudehöhe im Sinne des § 81 Abs. 2 BO ist der obere Abschluss der Gebäudefront zu unterscheiden, der sich aus dem zulässigen Umriss im Sinne des § 81 Abs. 4 BO ergibt. Dieser wird, wie von der belangten Behörde ebenfalls nachvollziehbar begründet dargelegt, durch die hier maßgebliche, der Liegenschaft der Beschwerdeführerin zugewandte Front des Bauplatzes A (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 20. Oktober 2009, ZI. 2007/05/0148) nicht überschritten. Im Beschwerdefall ist - wie die belangte Behörde zutreffend ausführt - die Gebäudehöhe im Sinne des Paragraph 81, Absatz 2, BO zu berechnen. Die Beschwerdebehauptung, die Gesamthöhe beider Gebäude betrage tatsächlich je 14,77 m, kann sich keinesfalls auf die von der belangten Behörde gemäß Paragraph 81, Absatz 2, BO ermittelte Gebäudehöhe beziehen. Von der Bemessung der Gebäudehöhe im Sinne des Paragraph 81, Absatz 2, BO ist der obere Abschluss der Gebäudefront zu unterscheiden, der sich aus dem zulässigen Umriss im Sinne des Paragraph 81, Absatz 4, BO ergibt. Dieser wird, wie von der belangten Behörde ebenfalls nachvollziehbar begründet dargelegt, durch die hier maßgebliche, der Liegenschaft der Beschwerdeführerin zugewandte Front des Bauplatzes A vergliche, hierzu das hg. Erkenntnis vom 20. Oktober 2009, ZI. 2007/05/0148) nicht überschritten.

Die Beschwerdeführerin trägt weiter vor, die Aufzugstriebwerksräume überschritten die nur im "unbedingt notwendigen Ausmaß" zulässigen Gebäudeumrisse, da ein "Stempelift ohne Triebhauswerk Stand der Technik" sei. Bei Wegfall des Triebwerkshauses auf dem Dach wäre die Treppe im Übrigen obsolet. Die Überschreitung der Gebäudehöhe in diesem Punkt sei daher keineswegs notwendig. Die Überschreitung hätte durch Verwendung einer dem Stand der Technik entsprechenden Liftanlage leicht vermieden werden können. Der von der Behörde als "notwendiger Zugang" titulierte Dachzugang sei tatsächlich kein bloßer Zugang, sondern ein raumbildendes Element mit erheblicher Grundfläche und Rauminhalt.

Bei der Beurteilung der Zulässigkeit des Stiegenhauses als notwendige vertikale Erschließung des Bauvorhabens hat die belangte Behörde in rechtlich einwandfreier Weise § 81 Abs. 6 BO berücksichtigt. Nach dieser Gesetzesstelle 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 Aufzugstriebräume und Stiegenhäuser überschritten werden. Bei den genannten Aufbauten "im unbedingt notwendigen Ausmaß" kommt es nicht darauf an, ob eine bestimmte bautechnische Ausführung erfolgt. Vielmehr ist jede dem Stand der Technik entsprechende architektonische Ausführung im unbedingt notwendigen Ausmaß zulässig. Die Wortfolge "im unbedingt notwendigen Ausmaß" bedeutet im gegebenen Zusammenhang daher nicht, dass die Überschreitung nur dann zulässig ist, wenn sie nicht durch eine andere Planung vermieden werden kann, vielmehr handelt es sich hierbei um ein an der Funktion der Stiegenhäuser und Aufzugstriebräume orientiertes Ausmaß (vgl. das hg. Erkenntnis vom 20. Juni 1995, Zl. 94/05/0172). Dass die hier vorgesehenen Stiegenhäuser und Aufzugstriebräume in der projektierten Ausführung in diesem Sinne über das unbedingt notwendige Ausmaß hinausgehen, vermag die Beschwerdeführerin nicht überzeugend darzulegen; solches ist für den Verwaltungsgerichtshof auf Grund der vorliegenden Projektunterlagen auch nicht erkennbar. Gleiches gilt für die gerügten "Treppenhäuser". Der zulässige Gebäudeumriss darf nämlich auch mit raumbildenden Dachaufbauten in Form von Treppenhäusern (früher: Stiegenhäuser) überschritten werden; die Treppenhäuser sind daher ebenso zulässig wie die Liftanlage und das Stiegenhaus. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit des Stiegenhauses als notwendige vertikale Erschließung des Bauvorhabens hat die belangte Behörde in rechtlich einwandfreier Weise Paragraph 81, Absatz 6, BO berücksichtigt. Nach dieser Gesetzesstelle 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 Aufzugstriebräume und Stiegenhäuser überschritten werden. Bei den genannten Aufbauten "im unbedingt notwendigen Ausmaß" kommt es nicht darauf an, ob eine bestimmte bautechnische Ausführung erfolgt. Vielmehr ist jede dem Stand der Technik entsprechende architektonische Ausführung im unbedingt notwendigen Ausmaß zulässig. Die Wortfolge "im unbedingt notwendigen Ausmaß" bedeutet im gegebenen Zusammenhang daher nicht, dass die Überschreitung nur dann zulässig ist, wenn sie nicht durch eine andere Planung vermieden werden kann, vielmehr handelt es sich hierbei um ein an der Funktion der Stiegenhäuser und Aufzugstriebräume orientiertes Ausmaß (vergleiche, das hg. Erkenntnis vom 20. Juni 1995, Zl. 94/05/0172). Dass die hier vorgesehenen Stiegenhäuser und Aufzugstriebräume in der projektierten Ausführung in diesem Sinne über das unbedingt notwendige Ausmaß hinausgehen, vermag die Beschwerdeführerin nicht überzeugend darzulegen; solches ist für den Verwaltungsgerichtshof auf Grund der vorliegenden Projektunterlagen auch nicht erkennbar. Gleiches gilt für die gerügten "Treppenhäuser". Der zulässige Gebäudeumriss darf nämlich auch mit raumbildenden Dachaufbauten in Form von Treppenhäusern (früher: Stiegenhäuser) überschritten werden; die Treppenhäuser sind daher ebenso zulässig wie die Liftanlage und das Stiegenhaus.

Nach Ansicht der Beschwerdeführerin entspräche auch der gartenseitige Vorbau im zweiten Dachgeschoss weder § 81 BO noch den Bebauungsbestimmungen. Der Aufbau sei zwar aus den Grundrissen ersichtlich, entsprechende Aufrisse seien jedoch von der mitbeteiligten Partei trotz mehrfachen Urgierens der Beschwerdeführerin von der belangten Behörde nicht abverlangt worden. Nach Ansicht der Beschwerdeführerin entspräche auch der gartenseitige Vorbau im zweiten Dachgeschoss weder Paragraph 81, BO noch den Bebauungsbestimmungen. Der Aufbau sei zwar aus den Grundrissen ersichtlich, entsprechende Aufrisse seien jedoch von der mitbeteiligten Partei trotz mehrfachen Urgierens der Beschwerdeführerin von der belangten Behörde nicht abverlangt worden.

Der von der Beschwerdeführerin beanstandete raumbildende Bauteil an der westseitigen Gartenfront des Bauvorhabens ist eine Dachgaube im zulässigen Ausmaß, die nicht an eine ihrer Liegenschaft zugewandte Front gerichtet ist, also nur seitlich für die Beschwerdeführerin in Erscheinung tritt. Die Ausgestaltung dieses Bauteils ist auf Grund der vorliegenden Einreichpläne nachvollziehbar und wurde im angefochtenen Bescheid von der belangten Behörde detailgetreu beschrieben. Die geplante Dachgaube ist zwar nicht allseitig von Dachflächen umgeben, bleibt aber auf der der Beschwerde zugewandten Seite jedenfalls hinter der Gebäudefront der Hauptgeschoße zurück. Der Verwaltungsgerichtshof vermag daher im Hinblick auf die von ihm in seiner

Rechtsprechung herausgearbeiteten Merkmale einer Dachgaube (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 29. Jänner 2008, ZI. 2006/05/0282, und vom 16. Dezember 2008, ZI. 2007/05/0155) der Auffassung der belangten Behörde, dieser Bauteil sei eine unter Zugrundelegung eines zulässigen Dachumrisses zulässige Gaube im Sinne des § 81 Abs. 6 BO, nicht entgegen zu treten. Der von der Beschwerdeführerin beanstandete raumbildende Bauteil an der westseitigen Gartenfront des Bauvorhabens ist eine Dachgaube im zulässigen Ausmaß, die nicht an eine ihrer Liegenschaft zugewandte Front gerichtet ist, also nur seitlich für die Beschwerdeführerin in Erscheinung tritt. Die Ausgestaltung dieses Bauteils ist auf Grund der vorliegenden Einreichpläne nachvollziehbar und wurde im angefochtenen Bescheid von der belangten Behörde detailgetreu beschrieben. Die geplante Dachgaube ist zwar nicht allseitig von Dachflächen umgeben, bleibt aber auf der der Beschwerde zugewandten Seite jedenfalls hinter der Gebäudefront der Hauptgeschoße zurück. Der Verwaltungsgerichtshof vermag daher im Hinblick auf die von ihm in seiner Rechtsprechung herausgearbeiteten Merkmale einer Dachgaube vergleiche , die hg. Erkenntnisse vom 29. Jänner 2008, ZI. 2006/05/0282, und vom 16. Dezember 2008, ZI. 2007/05/0155) der Auffassung der belangten Behörde, dieser Bauteil sei eine unter Zugrundelegung eines zulässigen Dachumrisses zulässige Gaube im Sinne des Paragraph 81, Absatz 6, BO, nicht entgegen zu treten.

Insoweit die Beschwerdeführerin ausführt, dass die ihr zugewandte Nordfront 12 m aufragt und die Flächenabwicklung falsch sei, ist darauf hinzuweisen, dass die Giebelfläche bei der Bemessung der Gebäudehöhe außer Betracht bleibt. Der obere relevante Abschluss an beiden Traufenfronten (das sind die Straßenfront und die Gartenfront) liegt jeweils in einer Höhe von 7,50 m über dem anschließenden Gelände, der über dem oberen Abschluss gelegene Fassadenteil mit einer Höhe bis zu 4,50 m gilt als zulässige Giebelfläche im Sinne der Bauvorschriften.

Die Beschwerdeführerin führt weiters aus, dass ihr Nachbarrecht auf Einhaltung der Emissionsschutzbestimmungen verletzt sei. Folge man der Rechtsansicht der belangten Behörde, dass trotz funktionalem Zusammenschluss der beiden Gebäude das einheitliche Bauprojekt nicht ein einziges Gebäude darstelle, würde die Beschwerdeführerin Immissionen über dem gesetzlich vorgesehenen Ausmaß ausgesetzt.

Dieses in der Berufung nicht relevierte Vorbringen vermag der Beschwerde schon deshalb zu keinem Erfolg zu verhelfen, weil die Beschwerdeführerin keine konkreten Einwendungen im Sinne des § 134a Abs. 1 lit. e BO erhoben hat. Eine Einwendung im Rechtssinne liegt nur vor, wenn das Vorbringen die Behauptung der Verletzung eines subjektiven Rechtes durch das den Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens bildende Vorhaben zum Inhalt hat. Gefordert wird, dass wenigstens erkennbar ist, aus welchen Gründen sich der Nachbar gegen das Bauvorhaben des Bauwerbers wendet, also welche Rechtsverletzung behauptet wird (vgl. das hg. Erkenntnis vom 28. April 2006, ZI. 2005/05/0272). Das heißt im gegebenen Zusammenhang, aus dem Vorbringen muss sich ergeben, welcher Art die befürchtete Immissionsbelastung (z. B. Lärm, Geruch, Staub oder sonstige Einwirkung) ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 3. Juli 2001, ZI. 2000/05/0063, u.a.). Dieses in der Berufung nicht relevierte Vorbringen vermag der Beschwerde schon deshalb zu keinem Erfolg zu verhelfen, weil die Beschwerdeführerin keine konkreten Einwendungen im Sinne des Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera e, BO erhoben hat. Eine Einwendung im Rechtssinne liegt nur vor, wenn das Vorbringen die Behauptung der Verletzung eines subjektiven Rechtes durch das den Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens bildende Vorhaben zum Inhalt hat. Gefordert wird, dass wenigstens erkennbar ist, aus welchen Gründen sich der Nachbar gegen das Bauvorhaben des Bauwerbers wendet, also welche Rechtsverletzung behauptet wird vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 28. April 2006, ZI. 2005/05/0272). Das heißt im gegebenen Zusammenhang, aus dem Vorbringen muss sich ergeben, welcher Art die befürchtete Immissionsbelastung (z. B. Lärm, Geruch, Staub oder sonstige Einwirkung) ist vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 3. Juli 2001, ZI. 2000/05/0063, u.a.).

Die Beschwerdeführerin bemängelt weiters das Fehlen von Feststellungen darüber, ob trotz der gemäß § 101 Abs. 3 BO genehmigten Feuermauerdurchbrüche die Einhaltung der bestehenden Brandschutzbestimmungen gewährleistet sei. Die Beschwerdeführerin bemängelt weiters das Fehlen von Feststellungen darüber, ob trotz der gemäß Paragraph 101, Absatz 3, BO genehmigten Feuermauerdurchbrüche die Einhaltung der bestehenden Brandschutzbestimmungen gewährleistet sei.

Eine im Nachbarinteresse gelegene Beeinträchtigung der Brandsicherheit kommt jedenfalls nur dort in Betracht, wo wegen der Ausgestaltung des Bauvorhabens selbst eine Belastung anzunehmen ist, z.B. in Bezug auf die Wandstärke (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 10. September 2008, ZI. 2007/05/0302, u.a.). Mit dem Hinweis auf

die Feuermauerdurchbrüche macht die Beschwerdeführerin keine sie als Nachbarin betreffende Beeinträchtigung der Brandsicherheit des bewilligten Bauvorhabens geltend. Diese im Kellergeschoß beider Gebäude an den Bauplatzgrenzen vorgesehenen Öffnungen in den Feuermauern (Verbindung der gemeinsamen Tiefgarage) sind auf Grund der Eigentümerzustimmung gemäß § 101 Abs. 3 BO zulässig. Eine im Nachbarinteresse gelegene Beeinträchtigung der Brandsicherheit kommt jedenfalls nur dort in Betracht, wo wegen der Ausgestaltung des Bauvorhabens selbst eine Belastung anzunehmen ist, z.B. in Bezug auf die Wandstärke vergleiche, hierzu das hg. Erkenntnis vom 10. September 2008, Zl. 2007/05/0302, u.a.). Mit dem Hinweis auf die Feuermauerdurchbrüche macht die Beschwerdeführerin keine sie als Nachbarin betreffende Beeinträchtigung der Brandsicherheit des bewilligten Bauvorhabens geltend. Diese im Kellergeschoß beider Gebäude an den Bauplatzgrenzen vorgesehenen Öffnungen in den Feuermauern (Verbindung der gemeinsamen Tiefgarage) sind auf Grund der Eigentümerzustimmung gemäß Paragraph 101, Absatz 3, BO zulässig.

Unter dem Gesichtspunkt einer Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften führt die Beschwerdeführerin aus, es liege tatsächlich ein einheitliches Bauprojekt vor und es sei davon auszugehen, dass ein einziges Gebäude errichtet werde, weshalb nur ein einheitliches Bauansuchen gestellt hätte werden dürfen. Durch die Trennung in zwei Bauansuchen und die Bewilligung zweier Gebäude in einem Bewilligungsbescheid läge eine Mangelhaftigkeit des eingereichten Projektes vor. Die Vorgangsweise der Bauwerberin stelle eine rechtsmissbräuchliche Gesetzesumgehung dar. Die Wertung des einheitlichen Projektes als zwei Bauansuchen und in der Folge zwei Gebäude habe massive Auswirkungen auf sämtliche Berechnungen (Flächeninhalte).

Gemäß § 16 Abs. 2 letzter Satz BO darf kein Gebäude die Grenzen eines Bauplatzes, Bauloses oder Kleingartens unbeschadet der zulässigen oder gebotenen Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes überragen. Diese Vorgaben werden von beiden Bauvorhaben eingehalten. Im Beschwerdefall war eine getrennte Antragstellung und Bewilligung der auf den getrennten Bauplätzen vorgesehenen Gebäude, die nur funktional durch die Benutzung der Tiefgarage und der damit verbundenen Zufahrt verbunden sind, zulässig. Die in diesem Zusammenhang behauptete Verletzung von Nachbarrechten ist für den Verwaltungsgerichtshof nicht erkennbar. Gemäß Paragraph 16, Absatz 2, letzter Satz BO darf kein Gebäude die Grenzen eines Bauplatzes, Bauloses oder Kleingartens unbeschadet der zulässigen oder gebotenen Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes überragen. Diese Vorgaben werden von beiden Bauvorhaben eingehalten. Im Beschwerdefall war eine getrennte Antragstellung und Bewilligung der auf den getrennten Bauplätzen vorgesehenen Gebäude, die nur funktional durch die Benutzung der Tiefgarage und der damit verbundenen Zufahrt verbunden sind, zulässig. Die in diesem Zusammenhang behauptete Verletzung von Nachbarrechten ist für den Verwaltungsgerichtshof nicht erkennbar.

Schließlich bringt die Beschwerdeführerin vor, es lägen grob mangelhafte Planunterlagen vor. Die Schnitte in den Plänen seien immer dort, wo die Überschreitungen gerade nicht zu sehen seien. Die bemängelten Überschreitungen seien nicht aus dem Aufriss, sondern nur aus dem Grundriss ersichtlich.

Dem Nachbarn steht kein subjektiv-öffentliches Recht darauf zu, dass die Unterlagen objektiv in jeder Hinsicht den gesetzlichen Anforderungen genügen; die vom Bauwerber vorgelegten Planunterlagen müssen aber ausreichen, dem Nachbarn jene Informationen zu vermitteln, die er zur Verfolgung seiner Rechte im Verwaltungsverfahren braucht (vgl. das hg. Erkenntnis vom 18. Jänner 2005, Zl. 2003/05/0152, u.a.). Dem Nachbarn steht kein subjektiv-öffentliches Recht darauf zu, dass die Unterlagen objektiv in jeder Hinsicht den gesetzlichen Anforderungen genügen; die vom Bauwerber vorgelegten Planunterlagen müssen aber ausreichen, dem Nachbarn jene Informationen zu vermitteln, die er zur Verfolgung seiner Rechte im Verwaltungsverfahren braucht vergleiche, das hg. Erkenntnis vom 18. Jänner 2005, Zl. 2003/05/0152, u.a.).

Die den Baubewilligungen zu Grunde liegenden Pläne werden diesen Anforderungen gerecht.

Die behaupteten Rechtsverletzungen liegen daher nicht vor, weshalb die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen war. Die behaupteten Rechtsverletzungen liegen daher nicht vor, weshalb die Beschwerde gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG als unbegründet abzuweisen war.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Die Kostenentscheidung stützt sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 21. Dezember 2010

**Schlagworte**

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Brandschutz (Bestimmungen feuerpolizeilichen Charakters) BauRallg5/1/4 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9 Mangel der Berechtigung zur Erhebung der Beschwerde mangelnde subjektive Rechtsverletzung Besondere Rechtsgebiete Baurecht Baurecht Nachbar

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2010:2009050089.X00

**Im RIS seit**

21.01.2011

**Zuletzt aktualisiert am**

11.10.2012

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)