

TE Vwgh Erkenntnis 2010/9/28 2007/05/0287

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 28.09.2010

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §13 Abs1;
AVG §59 Abs1;
BauO Wr §134a Abs1 litb;
BauO Wr §134a;
BauO Wr §69 Abs1 litn;
BauO Wr §70;
BauO Wr §71;
BauO Wr §81 Abs1;
BauO Wr §81 Abs4;
BauO Wr §86 Abs2;
BauRallg;
VwRallg;

1. AVG § 13 heute
2. AVG § 13 gültig ab 15.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 57/2018
3. AVG § 13 gültig von 01.01.2012 bis 14.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2011
4. AVG § 13 gültig von 01.01.2011 bis 31.12.2011 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2008
5. AVG § 13 gültig von 01.01.2008 bis 31.12.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2008
6. AVG § 13 gültig von 01.07.2004 bis 31.12.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2004
7. AVG § 13 gültig von 01.03.2004 bis 30.06.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2004
8. AVG § 13 gültig von 20.04.2002 bis 29.02.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 65/2002
9. AVG § 13 gültig von 01.01.2002 bis 19.04.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 137/2001
10. AVG § 13 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998

11. AVG § 13 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

1. AVG § 59 heute
2. AVG § 59 gültig ab 01.01.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
3. AVG § 59 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Pallitsch und Dr. Handstanger als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Zykan, über die Beschwerde des Dr. TS in Eisenstadt, vertreten durch Schreiner Lackner & Partner Rechtsanwälte in 7000 Eisenstadt, Esterhazyplatz 6a, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 27. September 2007, Zl. BOB-651/06, betreffend Versagung einer Baubewilligung (mitbeteiligte Parteien:

1. Dr. SL, 2. DL, 3. Dr. KW, alle in Wien und vertreten durch Fellner Wratzfeld & Partner Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Schottenring 12), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 und den mitbeteiligten Parteien Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 1.106,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1. Mit dem dem angefochtenen Bescheid zu Grunde liegenden Bauansuchen des Beschwerdeführers vom 30. Mai 2005 wurde die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für den Ausbau des Dachgeschosses des Hauses in Wien 8, Lange Gasse 31, für Wohnzwecke samt Errichtung bzw. Ausführung von Terrassen sowie für die Zusammenlegung der Wohnungen Tür Nr. 1 und Tür Nr. 2 im

1. Stock des Hauses zur Wohnung Tür Nr. 1 einschließlich der Durchführung von baulichen Änderungen in dieser zusammengelegten Wohnung und die Herstellung einer Fundamentplatte im zweiten Keller beantragt.

2. Bei der von der Baubehörde erster Instanz durchgeführten mündlichen Verhandlung am 5. Oktober 2005 betreffend die Bewilligung einer unwesentlichen Abweichung von den Bebauungsvorschriften sowie die Bewilligung des eingereichten Bauvorhabens erhoben die mitbeteiligten Parteien u.a. die Einwendung, dass das vorgeschlagene Bauprojekt bis zu 1,79 m über die zulässige Bauhöhe reiche und dass diese Überschreitung wesentlich und unzulässig sei.

3. Mit Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 8. Bezirk vom 8. November 2006 wurde gemäß § 69 Abs. 1 lit. n der Bauordnung für Wien (BO) nach Maßgabe der diesen Baubewilligungsverfahren zu Grunde liegenden Pläne folgende Abweichung von den Bebauungsvorschriften bewilligt: 3. Mit Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 8. Bezirk vom 8. November 2006 wurde gemäß Paragraph 69, Absatz eins, Litera n, der Bauordnung für Wien (BO) nach Maßgabe der diesen Baubewilligungsverfahren zu Grunde liegenden Pläne folgende Abweichung von den Bebauungsvorschriften bewilligt:

"Durch die Errichtung eines Dachgeschoßzubaues darf die in der Bauklasse II (zwei) festgesetzte höchstzulässige Gebäudehöhe von 8,00 m, an den rechten und linken hinteren Eckbereichen, die unter 45 Grad abgeschrägte Giebelfläche bis zu 1,79 m überschritten werden." "Durch die Errichtung eines Dachgeschoßzubaues darf die in der Bauklasse römisch zwei (zwei) festgesetzte höchstzulässige Gebäudehöhe von 8,00 m, an den rechten und linken hinteren Eckbereichen, die unter 45 Grad abgeschrägte Giebelfläche bis zu 1,79 m überschritten werden."

Ausgesprochen wurde weiters, dass die Gründe, die für die Abweichung sprechen, überwiegen würden.

4. Mit Bescheid der Magistratsabteilung 37/8 vom 21. November 2008 wurde sodann unter Bezugnahme auf diese Ausnahmegewilligung die beantragte baubehördliche Bewilligung gemäß § 70 BO iVm § 68 Abs. 1 und Abs. 5, § 69 Abs. 8 und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes sowie unter Bezugnahme auf die mit Bescheid vom 12. Mai 2005 bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen die beantragte Bewilligung erteilt, auf der in Rede stehenden Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen: 4. Mit Bescheid der

Magistratsabteilung 37/8 vom 21. November 2008 wurde sodann unter Bezugnahme auf diese Ausnahmegewilligung die beantragte baubehördliche Bewilligung gemäß Paragraph 70, BO in Verbindung mit Paragraph 68, Absatz eins und Absatz 5,, Paragraph 69, Absatz 8 und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes sowie unter Bezugnahme auf die mit Bescheid vom 12. Mai 2005 bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen die beantragte Bewilligung erteilt, auf der in Rede stehenden Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

"Nach dem Abbruch der hofseitigen Dachkonstruktionen soll ein Dachgeschoss für Wohnzwecke errichtet werden. Im Dachgeschoss soll eine Terrasse errichtet und das hofseitige Flachdach als Terrasse ausgeführt werden.

Die Wohnung Tür Nr. 1 und Tür Nr. 2 im 1. Stock soll zur Wohnung Tür Nr. 1 zusammengelegt und im Dachgeschoss eine Wohnung Tür Nr. 2 geschaffen werden.

Weiters soll im 2. Keller eine Fundamentplatte hergestellt werden.

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

Diese Bewilligung wurde an eine Reihe von Vorschriften geknüpft.

5.1. Auf Grund der dagegen von den mitbeteiligten Parteien eingebrachten Berufung behob die belangte Behörde mit dem angefochtenen Bescheid gemäß § 66 Abs. 4 AVG den Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 8. Bezirk vom 8. November 2008 und änderte den Bescheid der Magistratsabteilung 37/8 vom 21. November 2006 dahingehend ab, dass sein Spruch wie folgt lautet: 5.1. Auf Grund der dagegen von den mitbeteiligten Parteien eingebrachten Berufung behob die belangte Behörde mit dem angefochtenen Bescheid gemäß Paragraph 66, Absatz 4, AVG den Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 8. Bezirk vom 8. November 2008 und änderte den Bescheid der Magistratsabteilung 37/8 vom 21. November 2006 dahingehend ab, dass sein Spruch wie folgt lautet:

"I. Gemäß §§ 70 und 71 in Verbindung mit § 69 Abs. 6 der Bauordnung für Wien (BO) wird unter Bezugnahme auf die mit Bescheid vom 12. Mai 2005, Zl. MA 37/V - 15248/2005, bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen die Bewilligung versagt, nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtermerk versehenen Planes auf der im Betreff genannten Liegenschaft nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:"I. Gemäß Paragraphen 70, und 71 in Verbindung mit Paragraph 69, Absatz 6, der Bauordnung für Wien (BO) wird unter Bezugnahme auf die mit Bescheid vom 12. Mai 2005, Zl. MA 37/V - 15248 aus 2005,, bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen die Bewilligung versagt, nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtermerk versehenen Planes auf der im Betreff genannten Liegenschaft nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Errichtung eines Dachgeschoßes für Wohnzwecke (Wohnung Top Nr. 2) nach Abbruch der hofseitigen Dachkonstruktionen. Errichtung einer Terrasse im Dachgeschoß und Ausführung des hofseitigen Flachdaches als Terrasse.

II. Gemäß § 70 in Verbindung mit § 68 Abs. 1 BO wird die Bewilligung erteilt, nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtermerk versehenen Planes auf der im Betreff genannten Liegenschaft nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:römisch zwei. Gemäß Paragraph 70, in Verbindung mit Paragraph 68, Absatz eins, BO wird die Bewilligung erteilt, nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtermerk versehenen Planes auf der im Betreff genannten Liegenschaft nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Zusammenlegung der Wohnungen Tür Nr. 1 und Tür Nr. 2 im

1. Stock zur Wohnung Tür Nr. 1, Durchführung baulicher Änderungen in dieser zusammengelegten Wohnung samt Änderung der Raumeinteilung sowie Raumwidmung, Herstellung einer Fundamentplatte im 2. Keller."

Die Vorschriften wurden insofern abgeändert, als jene, die sich nach ihrem Inhalt nicht auf die Zusammenlegung der Wohnungen Tür Nr. 1 und Tür Nr. 2 samt Durchführung baulicher Änderungen in dieser zusammengelegten Wohnung sowie auf die Herstellung einer Fundamentplatte im 2. Keller beziehen, zu entfallen haben.

5.2. Begründend wurde (nach Wiedergabe der Berufung) im Wesentlichen Folgendes ausgeführt: Die mitbeteiligten Parteien seien nach der Aktenlage und dem vorliegenden Einreichplan Miteigentümer einer benachbarten Liegenschaft iSd § 134 Abs. 3 BO. Mit ihren in der mündlichen Verhandlung erhobenen Einwendungen gegen das geplante Bauvorhaben hätten sie subjektiv-öffentliche Nachbarrechte iSd § 134a BO geltend gemacht. Damit komme ihnen sowohl im Verfahren zur Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von den Bebauungsvorschriften als auch im Baubewilligungsverfahren jedenfalls Parteistellung gemäß § 134 Abs. 3 BO zu. 5.2. Begründend wurde (nach

Wiedergabe der Berufung) im Wesentlichen Folgendes ausgeführt: Die mitbeteiligten Parteien seien nach der Aktenlage und dem vorliegenden Einreichplan Miteigentümer einer benachbarten Liegenschaft iSd Paragraph 134, Absatz 3, BO. Mit ihren in der mündlichen Verhandlung erhobenen Einwendungen gegen das geplante Bauvorhaben hätten sie subjektiv-öffentliche Nachbarrechte iSd Paragraph 134 a, BO geltend gemacht. Damit komme ihnen sowohl im Verfahren zur Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von den Bebauungsvorschriften als auch im Baubewilligungsverfahren jedenfalls Parteistellung gemäß Paragraph 134, Absatz 3, BO zu.

Entsprechend den Darstellungen im Einreichplan handle es sich bei den beantragten Bauausführungen (Dachgeschossausbau - bauliche Änderungen im bestehenden Gebäude) um selbständige voneinander (technisch) trennbare Bestandteile des Bauvorhabens, die einer getrennten Beurteilung und Behandlung zugänglich seien.

Die vom Bauvorhaben erfassten baulichen Anänderungen innerhalb des bestehenden Gebäudes berührten keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte der mitbeteiligten Parteien, weshalb diesbezüglich deren Berufung der Erfolg zu versagen und die für die besagten baulichen Abänderungen erteilte Baubewilligung unter entsprechender Abänderung des erstinstanzlichen Bewilligungsbescheides zu bestätigen gewesen sei.

Anders verhalte es sich aber hinsichtlich des vom Bauvorhaben ebenso erfassten Ausbau des Dachgeschosses samt Herstellung von Terrassen: Nach dem dem Bauansuchen beigeschlossenem Bescheid über die Bekanntgabe der Bebauungsvorschriften vom 12. Mai 2005 seien für die vom verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben betroffene Liegenschaft die Widmung Wohngebiet, die Bauklasse II mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8,00 m sowie die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die verfahrensgegenständliche Liegenschaft liege in einer Schutz- und Wohnzone. Nach den weiteren Bebauungsbestimmungen dürfe u.a. bei den innerhalb des Baulandes zur Errichtung gelangenden Gebäuden der höchste Punkt des Daches nicht höher als 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen. Anders verhalte es sich aber hinsichtlich des vom Bauvorhaben ebenso erfassten Ausbau des Dachgeschosses samt Herstellung von Terrassen: Nach dem dem Bauansuchen beigeschlossenem Bescheid über die Bekanntgabe der Bebauungsvorschriften vom 12. Mai 2005 seien für die vom verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben betroffene Liegenschaft die Widmung Wohngebiet, die Bauklasse römisch zwei mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8,00 m sowie die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die verfahrensgegenständliche Liegenschaft liege in einer Schutz- und Wohnzone. Nach den weiteren Bebauungsbestimmungen dürfe u.a. bei den innerhalb des Baulandes zur Errichtung gelangenden Gebäuden der höchste Punkt des Daches nicht höher als 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.

Nach dem vorliegenden Einreichplan werde die Gebäudehöhe an der Straßenfront durch das geplante Bauvorhaben nicht verändert und halte dort die festgelegte zulässige Gebäudehöhe von 8,00 m ein. Allerdings erreichten die beiden Feuermauern unmittelbar an den seitlichen Grundgrenzen sowie die geplante hofseitige Aufstockung bis zu der hinteren Grundgrenze, ausgehend von der festgesetzten gemittelten Höhenlage der Verkehrsfläche, eine Höhe von 9,79 m, die um 1,79 m über der zulässigen Gebäudehöhe liege. Da somit der geplante Dachgeschossausbau von den zuvor angeführten Bebauungsbestimmungen insofern abweiche, als die hofseitige Aufstockung die höchstzulässige Gebäudehöhe von 8,00 m überschreite, sei daher für das vorliegende in einer Schutzzone gelegene Bauvorhaben die Erwirkung einer Ausnahmegewilligung (Bewilligung einer unwesentlichen Abweichung von den Bebauungsvorschriften) gemäß § 69 Abs. 1 lit. n BO erforderlich. Nach dem vorliegenden Einreichplan werde die Gebäudehöhe an der Straßenfront durch das geplante Bauvorhaben nicht verändert und halte dort die festgelegte zulässige Gebäudehöhe von 8,00 m ein. Allerdings erreichten die beiden Feuermauern unmittelbar an den seitlichen Grundgrenzen sowie die geplante hofseitige Aufstockung bis zu der hinteren Grundgrenze, ausgehend von der festgesetzten gemittelten Höhenlage der Verkehrsfläche, eine Höhe von 9,79 m, die um 1,79 m über der zulässigen Gebäudehöhe liege. Da somit der geplante Dachgeschossausbau von den zuvor angeführten Bebauungsbestimmungen insofern abweiche, als die hofseitige Aufstockung die höchstzulässige Gebäudehöhe von 8,00 m überschreite, sei daher für das vorliegende in einer Schutzzone gelegene Bauvorhaben die Erwirkung einer Ausnahmegewilligung (Bewilligung einer unwesentlichen Abweichung von den Bebauungsvorschriften) gemäß Paragraph 69, Absatz eins, Litera n, BO erforderlich.

Die Grundvoraussetzung für die Gewährung einer Ausnahmegewilligung nach § 69 BO sei, dass durch die Ausnahmegewährung der Umfang einer unwesentlichen Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht überschritten werde. Eine wesentliche Abweichung könne dann zu Recht behauptet werden, wenn dieser eine dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz innewohne. Die Bestimmung des

§ 69 BO über die Erteilung einer Ausnahmegewilligung sei restriktiv zu interpretieren. Das gegenständliche Bauvorhaben weiche (wie ausgeführt) von den Bebauungsvorschriften insofern ab, als die hofseitige Aufstockung eine Höhe von 9,79 m erreiche und somit die zulässige Gesamthöhe von 8,00 m um 1,79 m überschreite, was einer Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe um 22 % entspreche. Die Grundvoraussetzung für die Gewährung einer Ausnahmegewilligung nach Paragraph 69, BO sei, dass durch die Ausnahmegewährung der Umfang einer unwesentlichen Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht überschritten werde. Eine wesentliche Abweichung könne dann zu Recht behauptet werden, wenn dieser eine dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz innewohne. Die Bestimmung des Paragraph 69, BO über die Erteilung einer Ausnahmegewilligung sei restriktiv zu interpretieren. Das gegenständliche Bauvorhaben weiche (wie ausgeführt) von den Bebauungsvorschriften insofern ab, als die hofseitige Aufstockung eine Höhe von 9,79 m erreiche und somit die zulässige Gesamthöhe von 8,00 m um 1,79 m überschreite, was einer Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe um 22 % entspreche.

Nach § 69 Abs. 1 lit. n BO genüge es in der Schutzzone für die Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe nicht, dass ihr die Interessen des Stadtbildes nicht entgegenstünden, vielmehr müssten Interessen des Stadtbildes gerade die Abweichung fordern. Liege diese Voraussetzung vor, könne auch ein Abweichungsfaktor von 25 % noch als unwesentlich angesehen werden. Nach Paragraph 69, Absatz eins, Litera n, BO genüge es in der Schutzzone für die Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe nicht, dass ihr die Interessen des Stadtbildes nicht entgegenstünden, vielmehr müssten Interessen des Stadtbildes gerade die Abweichung fordern. Liege diese Voraussetzung vor, könne auch ein Abweichungsfaktor von 25 % noch als unwesentlich angesehen werden.

Wenngleich iSd § 81 Abs. 1 BO die der Dachform entsprechenden Giebelflächen bei der Berechnung der Gebäudehöhe außer Betracht blieben, könne im Beschwerdefall - unabhängig davon, an welcher Front bzw. beiden Fronten eine Giebelfläche (teilweise rein fiktiv) gebildet werden solle - nach dem Einreichplan nicht davon ausgegangen werden, dass sich die Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe von 8,00 m um 1,79 m - somit um 22 % der höchstzulässigen Gebäudehöhe - bloß auf "zwei Dreiecksflächen" an der rechten und linken hinteren Grundgrenze (Eckbereiche) beschränke, die die mögliche Giebelfläche bei einer Gebäudehöhe von 8,00 m überragten. Selbst wenn an der zur hinteren Grundgrenze gerichteten Gebäudefront bzw. den Gebäudefrontteilen unmittelbar an der hinteren Grundgrenze eine fiktive Giebelfläche angenommen werden solle, werde die höchstzulässige Gebäudehöhe von 8,00 m nicht nur durch die angeführten "zwei Dreiecksflächen" an der rechten und linken hinteren Grundgrenze, die diese rein fiktiv unter 45 Grad abgeschrägte Giebelfläche überragten, um 1,79 m überschritten, sondern im selben Ausmaß auch durch die an den seitlichen Grundgrenzen dargestellten Feuermauern mit einer Höhe bis zu 9,79 m. Wenngleich iSd Paragraph 81, Absatz eins, BO die der Dachform entsprechenden Giebelflächen bei der Berechnung der Gebäudehöhe außer Betracht blieben, könne im Beschwerdefall - unabhängig davon, an welcher Front bzw. beiden Fronten eine Giebelfläche (teilweise rein fiktiv) gebildet werden solle - nach dem Einreichplan nicht davon ausgegangen werden, dass sich die Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe von 8,00 m um 1,79 m - somit um 22 % der höchstzulässigen Gebäudehöhe - bloß auf "zwei Dreiecksflächen" an der rechten und linken hinteren Grundgrenze (Eckbereiche) beschränke, die die mögliche Giebelfläche bei einer Gebäudehöhe von 8,00 m überragten. Selbst wenn an der zur hinteren Grundgrenze gerichteten Gebäudefront bzw. den Gebäudefrontteilen unmittelbar an der hinteren Grundgrenze eine fiktive Giebelfläche angenommen werden solle, werde die höchstzulässige Gebäudehöhe von 8,00 m nicht nur durch die angeführten "zwei Dreiecksflächen" an der rechten und linken hinteren Grundgrenze, die diese rein fiktiv unter 45 Grad abgeschrägte Giebelfläche überragten, um 1,79 m überschritten, sondern im selben Ausmaß auch durch die an den seitlichen Grundgrenzen dargestellten Feuermauern mit einer Höhe bis zu 9,79 m.

Die Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe durch das vorliegende Bauvorhaben (Dachgeschossausbau) beschränke sich daher nicht bloß auf einen geringen Teil dieses Bauvorhabens, geschweige denn auf bloße "Dreiecksflächen" in den Eckbereichen zur rechten und linken hinteren Grundgrenze, sondern beziehe sich auf die Länge von Gebäudefront bzw. Frontteilen und erweise sich aus diesem Grund als wesentliche Abweichung von Bebauungsvorschriften iSd § 69 Abs. 2 BO. Die Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe durch das vorliegende Bauvorhaben (Dachgeschossausbau) beschränke sich daher nicht bloß auf einen geringen Teil dieses

Bauvorhabens, geschweige denn auf bloße "Dreiecksflächen" in den Eckbereichen zur rechten und linken hinteren Grundgrenze, sondern beziehe sich auf die Länge von Gebäudefront bzw. Frontteilen und erweise sich aus diesem Grund als wesentliche Abweichung von Bebauungsvorschriften iSd Paragraph 69, Absatz 2, BO.

Wenngleich die vom Bauvorhaben betroffene Liegenschaft in einer Schutzzone liege und der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 8. Bezirk in seinem Bescheid vom 8. November 2006 den Ausnahmetatbestand des § 69 Abs. 1 lit. n BO herangezogen habe, könne im vorliegenden Fall nach der Aktenlage - wie insbesondere an Hand der Darstellung im Einreichplan und der gutachtlichen Äußerungen des für Stadtbildfragen zuständigen Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 19 vom 3. August 2005 und vom 11. August 2006 - nicht die Auffassung vertreten werden, dass Interessen des Stadtbildes gerade diese Abweichung von den Bebauungsvorschriften, nämlich die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 8,00 m um 1,79 m (somit, wie erwähnt, um 22 %) durch die geplante ausschließlich hofseitige Aufstockung des bestehenden Gebäudes im eng verbauten und für das "Stadtbild" nicht wirksamen Hofbereich - unter Beibehaltung der Gebäudehöhe an der für das Stadtbild maßgebenden Straßenfront - forderten bzw. auch fordern könnten. So sei auch nicht erkennbar, dass die geplante hofseitige Aufstockung des bestehenden Gebäudes, die jedenfalls der Liegenschaft der mitbeteiligten Parteien zugekehrt sei, auch in Hinblick auf die unverändert bestehende Straßenfront nachvollziehbare Auswirkungen auf das örtliche Stadtbild bzw. auf Interessen des Stadtbildes entfalten könnten. Wenngleich die vom Bauvorhaben betroffene Liegenschaft in einer Schutzzone liege und der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 8. Bezirk in seinem Bescheid vom 8. November 2006 den Ausnahmetatbestand des Paragraph 69, Absatz eins, Litera n, BO herangezogen habe, könne im vorliegenden Fall nach der Aktenlage - wie insbesondere an Hand der Darstellung im Einreichplan und der gutachtlichen Äußerungen des für Stadtbildfragen zuständigen Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 19 vom 3. August 2005 und vom 11. August 2006 - nicht die Auffassung vertreten werden, dass Interessen des Stadtbildes gerade diese Abweichung von den Bebauungsvorschriften, nämlich die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 8,00 m um 1,79 m (somit, wie erwähnt, um 22 %) durch die geplante ausschließlich hofseitige Aufstockung des bestehenden Gebäudes im eng verbauten und für das "Stadtbild" nicht wirksamen Hofbereich - unter Beibehaltung der Gebäudehöhe an der für das Stadtbild maßgebenden Straßenfront - forderten bzw. auch fordern könnten. So sei auch nicht erkennbar, dass die geplante hofseitige Aufstockung des bestehenden Gebäudes, die jedenfalls der Liegenschaft der mitbeteiligten Parteien zugekehrt sei, auch in Hinblick auf die unverändert bestehende Straßenfront nachvollziehbare Auswirkungen auf das örtliche Stadtbild bzw. auf Interessen des Stadtbildes entfalten könnten.

Da vorliegend die Interessen des Stadtbildes gerade die geplante Abweichung von den Bebauungsvorschriften nicht forderten, müsse die Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe durch das geplante Bauvorhaben im beträchtlichen Ausmaß von 1,79 m bzw. 22 % der höchstzulässigen Gebäudehöhe bereits als wesentliche Abweichung von den Bebauungsvorschriften qualifiziert werden.

Diese Auffassung sei dem Beschwerdeführer von der belangten Behörde mit Schreiben vom 24. Mai 2007 nachweislich zur Kenntnis gebracht worden. Der Beschwerdeführer sei ihr nicht entgegengetreten.

Damit widerspreche das vorliegende Ansuchen um Baubewilligung betreffend den geplanten Dachgeschossausbau samt der damit verbundenen Herstellung von Terrassen den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes derart, dass schon auf Grund des großen Ausmaßes der dargestellten Überschreitung der höchstzulässigen hofseitigen Gebäudehöhe der Umfang einer unwesentlichen Abänderung überschritten werde. Daher sei der angefochtene Bescheid des Bauausschusses wegen Unzuständigkeit ersatzlos zu beheben gewesen, weil Bauausschüsse gemäß § 133 BO nur die Kompetenz hätten, über unwesentliche Abweichungen zu entscheiden. Der in Berufung gezogene Bescheid der Magistratsabteilung 37/8, mit dem das Bauvorhaben betreffend den geplanten Dachgeschossausbau bewilligt worden sei, sei in Hinblick auf die wesentliche Abweichung von den Bebauungsvorschriften abzuändern und das diesbezügliche Bauvorhaben iSd § 69 Abs. 6 BO gemäß §§ 70 und 71 leg. cit. zu versagen gewesen, zumal auch eine diesbezügliche Bewilligung nach § 71 BO für dieses auf Dauer angelegte Bauvorhaben (Dachgeschossausbau) nicht in Betracht kommen könne. Damit widerspreche das vorliegende Ansuchen um Baubewilligung betreffend den geplanten Dachgeschossausbau samt der damit verbundenen Herstellung von Terrassen den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes derart, dass schon auf Grund des großen Ausmaßes der dargestellten Überschreitung der höchstzulässigen hofseitigen Gebäudehöhe der Umfang einer unwesentlichen Abänderung überschritten werde. Daher sei der angefochtene Bescheid des Bauausschusses wegen

Unzuständigkeit ersatzlos zu beheben gewesen, weil Bauausschüsse gemäß Paragraph 133, BO nur die Kompetenz hätten, über unwesentliche Abweichungen zu entscheiden. Der in Berufung gezogene Bescheid der Magistratsabteilung 37/8, mit dem das Bauvorhaben betreffend den geplanten Dachgeschossausbau bewilligt worden sei, sei in Hinblick auf die wesentliche Abweichung von den Bebauungsvorschriften abzuändern und das diesbezügliche Bauvorhaben iSd Paragraph 69, Absatz 6, BO gemäß Paragraphen 70, und 71 leg. cit. zu versagen gewesen, zumal auch eine diesbezügliche Bewilligung nach Paragraph 71, BO für dieses auf Dauer angelegte Bauvorhaben (Dachgeschossausbau) nicht in Betracht kommen könne.

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

7. Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde abzuweisen. In der von den mitbeteiligten Parteien erstatteten Gegenschrift wurde ebenfalls die Abweisung der Beschwerde beantragt.

8. Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

8.1. Die mitbeteiligten Parteien sind unstrittig Miteigentümer einer dem Baugrundstück des Beschwerdeführers benachbarten Liegenschaft. Sie haben rechtzeitig iSd § 134 Abs. 3 dritter Satz BO - in ihrer vorliegend maßgeblichen Fassung LGBl. Nr. 31/2007 - Einwendungen erhoben. 8.1. Die mitbeteiligten Parteien sind unstrittig Miteigentümer einer dem Baugrundstück des Beschwerdeführers benachbarten Liegenschaft. Sie haben rechtzeitig iSd Paragraph 134, Absatz 3, dritter Satz BO - in ihrer vorliegend maßgeblichen Fassung Landesgesetzblatt Nr. 31 aus 2007, - Einwendungen erhoben.

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

"...

b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;

..."

Das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat. Im § 134a BO sind die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte taxativ aufgezählt. Die hier genannten Nachbarrechte werden durch die Tatbestandsvoraussetzung "sofern sie ihrem" (gemeint: der Nachbarn) "Schutze dienen" eingeschränkt. Dies bedeutet, dass trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter § 134a BO subsumierbare baurechtliche Vorschrift 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 Rechtes des Nachbarn nicht eingegriffen werden kann (vgl. das hg. Erkenntnis vom 13. April 2010, Zl. 2008/05/0152, mwH). Das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat. Im Paragraph 134 a, BO sind die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte taxativ aufgezählt. Die hier genannten Nachbarrechte werden durch die Tatbestandsvoraussetzung "sofern sie ihrem" (gemeint: der Nachbarn) "Schutze dienen" eingeschränkt. Dies bedeutet, dass trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter Paragraph 134 a, BO subsumierbare baurechtliche Vorschrift 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 Rechtes des Nachbarn nicht eingegriffen werden kann vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 13. April 2010, Zl. 2008/05/0152, mwH).

8.2. Der Beschwerdeeinwand, die mitbeteiligten Parteien hätten nicht Bestimmungen über die Gebäudehöhe, sondern nicht zu den subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten zählende Fragen des Stadtbildes geltend gemacht, übersieht, dass diese schon bei der von der Baubehörde erster Instanz durchgeführten mündlichen Verhandlung am 5. Oktober 2005 betreffend die Bewilligung einer unwesentlichen Abweichung von den Bebauungsvorschriften sowie die Bewilligung des eingereichten Bauvorhabens u.a. die Einwendung erhoben, dass das vorgeschlagene Bauprojekt bis zu 1,79 m über die zulässige Bauhöhe reiche und dass diese Überschreitung wesentlich und unzulässig sei. Weiters kann die Zulässigkeit der als subjektiv-öffentliches Nachbarrecht iSd § 134a BO geltend machbare Gebäudehöhe, wenn die zulässige Gebäudehöhe nach dem Einreichplan überschritten wird, nicht ohne die auf die Gestaltung des örtlichen Stadtbildes abstellende Bestimmung des § 69 Abs. 1 lit. n BO beurteilt werden (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 21. Juli 2005, ZI. 2004/05/0031).

8.2. Der Beschwerdeeinwand, die mitbeteiligten Parteien hätten nicht Bestimmungen über die Gebäudehöhe, sondern nicht zu den subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten zählende Fragen des Stadtbildes geltend gemacht, übersieht, dass diese schon bei der von der Baubehörde erster Instanz durchgeführten mündlichen Verhandlung am 5. Oktober 2005 betreffend die Bewilligung einer unwesentlichen Abweichung von den Bebauungsvorschriften sowie die Bewilligung des eingereichten Bauvorhabens u.a. die Einwendung erhoben, dass das vorgeschlagene Bauprojekt bis zu 1,79 m über die zulässige Bauhöhe reiche und dass diese Überschreitung wesentlich und unzulässig sei. Weiters kann die Zulässigkeit der als subjektiv-öffentliches Nachbarrecht iSd Paragraph 134 a, BO geltend machbare Gebäudehöhe, wenn die zulässige Gebäudehöhe nach dem Einreichplan überschritten wird, nicht ohne die auf die Gestaltung des örtlichen Stadtbildes abstellende Bestimmung des Paragraph 69, Absatz eins, Litera n, BO beurteilt werden vergleiche dazu das hg. Erkenntnis vom 21. Juli 2005, ZI. 2004/05/0031).

8.3. Der vorliegend von der belangten Behörde zur Bestimmung einer Gebäudehöhe zutreffend herangezogene (und auch von der Beschwerde als maßgeblich erachtete) § 81 Abs. 1 BO normiert, dass bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m als Gebäudehöhe der lotrechte Abstand von der festgesetzten Höhenlage bei 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 gilt. Gemäß § 81 Abs. 4 BO darf das Gebäude jenen Umriss nicht überschreiten, der sich daraus ergibt, dass in dem nach Abs. 1 bis 3 für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Anschluss der Gebäudefront den Winkel von 45 Grad (im Gartensiedlungsgebiet von 25 Grad) von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend, angesetzt wird.

8.3. Der vorliegend von der belangten Behörde zur Bestimmung einer Gebäudehöhe zutreffend herangezogene (und auch von der Beschwerde als maßgeblich erachtete) Paragraph 81, Absatz eins, BO normiert, dass bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m als Gebäudehöhe der lotrechte Abstand von der festgesetzten Höhenlage bei 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 gilt. Gemäß Paragraph 81, Absatz 4, BO darf das Gebäude jenen Umriss nicht überschreiten, der sich daraus ergibt, dass in dem nach Absatz eins, bis 3 für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Anschluss der Gebäudefront den Winkel von 45 Grad (im Gartensiedlungsgebiet von 25 Grad) von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend, angesetzt wird.

Der Beschwerdeführer bemängelt die von der belangten Behörde vorgenommene Berechnung der Gebäudehöhe des beantragten Dachbodenausbaues und bringt insbesondere vor, dass iSd § 81 Abs. 1 und 4 BO innerhalb eines ideellen Giebels im Winkel von 45 Grad (Giebelumriss) ohne jede Bauhöhenüberschreitung ein Dachgeschossausbau erfolgen könne. Nur jene Fläche, der aus dieser gedachten Giebelfläche herausragten, überschritten die Gebäudehöhe und wären sohin im Sinn iSd § 69 BO genehmigungspflichtig. Die Gebäudehöhe inklusive Flachdach betrage nach dem Projekt 9,79 m. Die durch Giebelumriss, 45 Grad -Neigung und vorgegebene Maximalhöhe des Daches von 4,5 m mögliche Bauhöhe (innerhalb des Giebelumrisses) sei sohin 8 m + 4,5 m, insgesamt 12,5 m. Daraus folge, dass die von der erstinstanzlichen Behörde genehmigte Form deutlich niedriger und damit für den Nachbarn weniger beeinträchtigend sei als ohnehin nach § 81 Abs. 1 BO zulässig, und dass die Überschreitung, die die undurchsichtige Feuermauer der Nachbarn nur um rund 1 m übersteige, geringfügig sei.

Der Beschwerdeführer bemängelt die von der belangten Behörde vorgenommene Berechnung der Gebäudehöhe des beantragten Dachbodenausbaues und bringt insbesondere vor, dass iSd Paragraph 81, Absatz eins, und 4 BO innerhalb eines ideellen Giebels im Winkel von 45 Grad (Giebelumriss) ohne jede Bauhöhenüberschreitung ein Dachgeschossausbau erfolgen könne. Nur jene Fläche, der aus dieser gedachten Giebelfläche herausragten, überschritten die Gebäudehöhe und wären sohin im Sinn iSd

Paragraph 69, BO genehmigungspflichtig. Die Gebäudehöhe inklusive Flachdach betrage nach dem Projekt 9,79 m. Die durch Giebelumriss, 45 Grad -Neigung und vorgegebene Maximalhöhe des Daches von 4,5 m mögliche Bauhöhe (innerhalb des Giebelumrisses) sei sohin 8 m + 4,5 m, insgesamt 12,5 m. Daraus folge, dass die von der erstinstanzlichen Behörde genehmigte Form deutlich niedriger und damit für den Nachbarn weniger beeinträchtigend sei als ohnehin nach Paragraph 81, Absatz eins, BO zulässig, und dass die Überschreitung, die die undurchsichtige Feuermauer der Nachbarn nur um rund 1 m übersteige, geringfügig sei.

Zu diesem Vorbringen ist zunächst festzuhalten, dass das Dach des Gebäudes infolge des Dachgeschossausbaues unstrittig in der Form eines Flachdaches gestaltet sein soll. Da bei einem Flachdach eine Dachneigung nicht gegeben ist, markiert das Flachdach zugleich die oberste Schnittlinie der zulässigen Außenwandfläche gemäß § 81 Abs. 1 BO (vgl. das hg. Erkenntnis vom 27. Mai 2009, ZI. 2007/05/0199). Für eine darauf aufsetzende Verbauung eines Umrisses iSd § 81 Abs. 4 BO bleibt hier (anders, als die Beschwerde meint) kein Raum. Dass bereits gegenwärtig Pultdächer in den Seitentrakten bestünden, die zu den Grundstückaußengrenzen hin anstiegen und die 8 m-Höhe deutlich überstiegen, vermag am Vorgesagten nichts zu ändern. Zu diesem Vorbringen ist zunächst festzuhalten, dass das Dach des Gebäudes infolge des Dachgeschossausbaues unstrittig in der Form eines Flachdaches gestaltet sein soll. Da bei einem Flachdach eine Dachneigung nicht gegeben ist, markiert das Flachdach zugleich die oberste Schnittlinie der zulässigen Außenwandfläche gemäß Paragraph 81, Absatz eins, BO vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 27. Mai 2009, ZI. 2007/05/0199). Für eine darauf aufsetzende Verbauung eines Umrisses iSd Paragraph 81, Absatz 4, BO bleibt hier (anders, als die Beschwerde meint) kein Raum. Dass bereits gegenwärtig Pultdächer in den Seitentrakten bestünden, die zu den Grundstückaußengrenzen hin anstiegen und die 8 m-Höhe deutlich überstiegen, vermag am Vorgesagten nichts zu ändern.

Ferner ist im Beschwerdefall unstrittig, dass das gegenständliche Bauvorhaben des Dachbodenausbaues von den maßgeblichen Bebauungsvorschriften insofern abweicht, als die hofseitige Aufstockung eine Höhe von 9,79 m erreicht und damit die höchstzulässige Gebäudehöhe von 8,00 m um 1,79 m überschreitet, was eine Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe um 22 % bedeutet.

Gemäß § 69 Abs. 1 lit. n BO idF vor der Novelle LGBL. Nr. 25/2009 hat die Behörde nach Maßgabe des Abs. 2 über die Zulässigkeit der von einem Bauvorhaben in Schutzzonen vorgesehenen Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes, insbesondere auch von der festgesetzten Baulinie, zu entscheiden, wobei Voraussetzung ist, dass das öffentliche Interesse an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt und die zulässige Ausnutzbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird. Gemäß § 69 Abs. 2 leg. cit. darf - von den dort genannten weiteren Voraussetzungen abgesehen - von den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nur unwesentlich abgewichen werden. Gemäß Paragraph 69, Absatz eins, Litera n, BO in der Fassung vor der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 25 aus 2009, hat die Behörde nach Maßgabe des Absatz 2, über die Zulässigkeit der von einem Bauvorhaben in Schutzzonen vorgesehenen Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes, insbesondere auch von der festgesetzten Baulinie, zu entscheiden, wobei Voraussetzung ist, dass das öffentliche Interesse an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt und die zulässige Ausnutzbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird. Gemäß Paragraph 69, Absatz 2, leg. cit. darf - von den dort genannten weiteren Voraussetzungen abgesehen - von den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nur unwesentlich abgewichen werden.

Der Begriff der "unwesentlichen" Abweichung iSd § 69 Abs. 2 zweiter Satz BO wird im Gesetz selbst nicht näher bestimmt. Nach der hg. Rechtsprechung kann eine wesentliche Abweichung dann mit Recht behauptet werden, wenn der Abweichung eine dem geltenden Widmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz innewohnt (vgl. aus der hg. Rechtsprechung etwa die Erkenntnisse vom 20. Mai 2003, ZI. 2001/05/1123, vom 21. Juli 2005, ZI. 2004/05/0017, das schon genannte Erkenntnis ZI. 2007/05/0199, und das Erkenntnis vom 11. Mai 2010, ZI. 2007/05/0281). Der Begriff der "unwesentlichen" Abweichung iSd Paragraph 69, Absatz 2, zweiter Satz BO wird im Gesetz selbst nicht näher bestimmt. Nach der hg. Rechtsprechung kann eine wesentliche Abweichung dann mit Recht behauptet werden, wenn der Abweichung eine dem geltenden Widmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz innewohnt vergleiche , aus der hg. Rechtsprechung etwa die Erkenntnisse vom 20. Mai 2003, ZI. 2001/05/1123, vom 21. Juli 2005, ZI. 2004/05/0017, das schon genannte Erkenntnis ZI. 2007/05/0199, und das Erkenntnis vom 11. Mai 2010, ZI. 2007/05/0281).

Im Beschwerdefall soll die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe (unstrittig) rund 22 % betragen. In seinem Erkenntnis Zl. 2001/05/1123 hat der Verwaltungsgerichtshof (worauf die Beschwerde hinweist) für den Bereich von Schutzzonen auf Grund der dort gegebenen besonderen Verhältnisse zwar einen höheren "Abweichungsfaktor" (dort: 25 %) von der im Bebauungsplan maximal vorgeschriebenen Gebäudehöhe noch als unwesentlich bewertet. In diesem Fall haben jedoch Interessen des Stadtbildes diese Abweichungen geradezu gefordert.

Aus der Beschwerde ergibt sich kein Anhaltspunkt dafür, dass die Interessen des Stadtbildes die projektierte Überschreitung der Gebäudehöhe geradezu fordern würden. Auch dem angefochtenen Bescheid im Zusammenhang mit den vorgelegten Verwaltungsakten lässt sich kein derartiger Anhaltspunkt entnehmen. Die die Überschreitung der Gebäudehöhe befürwortenden Stellungnahmen der Magistratsabteilung 19 aus architektonischer bzw. kunsthistorischer Sicht (vom 16. Juni 2005, vom 3. August 2005 und vom 11. August 2006) lassen sich nämlich sichtlich von einer viel geringeren Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe im Ausmaß von lediglich 80 cm leiten. Damit liegt der dortigen Beurteilung, dass an der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ein überwiegendes Interesse aus der Sicht der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes bestünde, eine bloß geringfügige Überschreitung in der Höhe von ca. 80 cm zu Grunde. Diese Stellungnahmen geben aber keine Gesichtspunkte dafür an, dass die tatsächliche Abweichung im Ausmaß von 1,79 m von den Interessen des Stadtbildes geradezu gefordert würde.

Entgegen der Beschwerde war die belangte Behörde auch nicht dazu gehalten, im angefochtenen Bescheid zu begründen, dass das örtliche Stadtbild der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe entgegenstünde.

Bei diesem Ergebnis war es weiters auch nicht erforderlich, eine neuerliche amtsachverständige Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 verfahrensergänzend einzuholen und den konsensmäßigen aktuellen Zustand der Liegenschaft zu berücksichtigen.

8.4. Schließlich wendet die Beschwerde ein, es handle sich vorliegend um ein einheitliches Bauvorhaben betreffend die Zusammenlegung von Wohnungen im 1. Stock und die Schaffung einer Wohnung im Dachgeschoss, weshalb für die Wohnungszusammenlegung für sich genommen keine Baubewilligung hätte erteilt werden dürfen, da diese für sich alleine für den Beschwerdeführer auch völlig sinnlos sei. Auch mit diesem Vorbringen wird keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufgezeigt.

Eine Baubewilligung ist ein antragsbedürftiger Verwaltungsakt, weshalb nur das beantragte Bauvorhaben bewilligt oder nicht bewilligt werden kann; dies gilt auch bei nachträglichen Baubewilligungen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 18. Jänner 2005, Zl. 2004/05/0117, mWH). 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. Im Falle, dass die Bewilligungsvoraussetzungen nur für einen Teil des eingereichten Bauvorhabens vorliegen und dieser Teil von dem übrigen Vorhaben trennbar ist, hat die Behörde im Zweifel davon auszugehen, dass eine Teilbewilligung vom Parteibegehren mitumfasst ist. Eine Trennbarkeit in mehrere Teile ist aber jedenfalls dann nicht gegeben, wenn eine Teilbewilligung nur durch eine - der Baubehörde verwehrte - Einflussnahme auf die Gestaltung des Bauwillens möglich ist (vgl. das oben zitierte hg. Erkenntnis vom 18. Jänner 2005). Eine Baubewilligung ist ein antragsbedürftiger Verwaltungsakt, weshalb nur das beantragte Bauvorhaben bewilligt oder nicht bewilligt werden kann; dies gilt auch bei nachträglichen Baubewilligungen vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 18. Jänner 2005, Zl. 2004/05/0117, mWH). 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. Im Falle, dass die Bewilligungsvoraussetzungen nur für einen Teil des eingereichten Bauvorhabens vorliegen und dieser Teil von dem übrigen Vorhaben trennbar ist, hat die Behörde im Zweifel davon auszugehen, dass eine Teilbewilligung vom Parteibegehren mitumfasst ist. Eine Trennbarkeit in mehrere Teile ist aber jedenfalls dann nicht gegeben, wenn eine Teilbewilligung nur durch eine - der Baubehörde verwehrte - Einflussnahme auf die Gestaltung des Bauwillens möglich ist vergleiche , das oben zitierte hg. Erkenntnis vom 18. Jänner 2005).

Angesichts der vom Beschwerdeführer nicht in Abrede gestellten Möglichkeit, die bewilligte Wohnungszusammenlegung im

1. Stock technisch und funktionall unabhängig vom versagten Dachgeschossausbau vorzunehmen, durfte die belangte Behörde vor diesem rechtlichen Hintergrund zum Ergebnis gelangen, dass das bewilligte Bauvorhaben vom übrigen

Vorhaben trennbar ist und die Erlassung einer Teilbewilligung vom Parteienbegehren mitumfasst war. Zudem ist der Beschwerdeführer nicht gehalten, die ihm erteilte Baubewilligung auszuschöpfen, weshalb dadurch der Bauwille des Beschwerdeführers nicht determiniert und dadurch die Erteilung der Bewilligung nicht beschwert wurde.

8.5. Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen. Auf Basis der zitierten Rechtsprechung konnte die Entscheidung in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat getroffen werden.

8.5. Die Beschwerde war daher gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG als unbegründet abzuweisen. Auf Basis der zitierten Rechtsprechung konnte die Entscheidung in einem gemäß Paragraph 12, Absatz eins, Ziffer 2, VwGG gebildeten Senat getroffen werden.

8.6. Der Spruch über den Aufwandsatz stützt sich auf §§ 47 ff VwGG iVm der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2008.

8.6. Der Spruch über den Aufwandsatz stützt sich auf Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2008.

Wien, am 28. September 2010

Schlagworte

Trennbarkeit gesonderter Abspruch Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Gebäudehöhe BauRallg5/1/5 Baubewilligung BauRallg6 Individuelle Normen und Parteienrechte Auslegung von Bescheiden und von Parteierklärungen VwRallg9/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2010:2007050287.X00

Im RIS seit

24.10.2010

Zuletzt aktualisiert am

22.11.2010

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at