jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2026/9/22 Ra 2026/05/0004

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 22.09.2026

Index

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

Norm

AVG §8
BauO Wr §134a
BauO Wr §134a Abs1
BauO Wr §134a Abs1 litb
BauO Wr §5 Abs4 litk
BauO Wr §81 Abs4
BauO Wr §81 Abs6
BauO Wr §87 Abs4
BauRallg

1. AVG § 8 heute
2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Mag.a Merl sowie die Hofrätinnen Dr. Leonhartsberger, Mag. Liebhart-Mutzl, Dr. in Sembacher und Dr.in Gröger als Richterinnen, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Kovacs, über die Revision des Ing. M G, BSc, vertreten durch Dr. Herwig Ernst, Rechtsanwalt in Korneuburg, gegen das Erkenntnis des Verwaltungsgerichts Wien vom 5. November 2025, VGW-111/026/6912/2023, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Magistrat der Stadt Wien; mitbeteiligte Partei: P GmbH, vertreten durch Dr. Lorenz Edgar Riegler, LL.M., Rechtsanwalt in Wien; weitere Partei: Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Das angefochtene Erkenntnis wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Bundeshauptstadt Wien hat dem Revisionswerber Aufwendungen in der Höhe von € 1.446,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1
Mit Bauansuchen vom 19. November 2021 beantragte die mitbeteiligte Partei gemäß § 70 Bauordnung für Wien - BO für Wien u.a. eine Baubewilligung für die Errichtung eines teilweise unterkellerten Wohnhauses für neun Wohneinheiten (im Folgenden als „Flügelbau“ bezeichnet) entlang der östlichen Grundstücksgrenze im Anschluss an das bestehende Gebäude an der S-Straße und dahinterliegend dreier nichtunterkellerter Doppelhäuser auf einer näher bezeichneten Liegenschaft in Wien. Gegen das Vorhaben erhoben die Voreigentümer der Nachbarliegenschaft u.a. Einwendungen hinsichtlich der Überschreitung der Gebäudehöhe aller Gebäude und der Überschreitung der Gebäudeumrisse durch näher bezeichnete Bauteile. Insbesondere sei die nach dem anzuwendenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan geforderte Dachform nicht eingehalten, was zu einer Überschreitung der Gebäudehöhe führe. Die geplanten raumbildenden Dachaufbauten seien überdimensioniert.Mit Bauansuchen vom 19. November 2021 beantragte die mitbeteiligte Partei gemäß Paragraph 70, Bauordnung für Wien - BO für Wien u.a. eine Baubewilligung für die Errichtung eines teilweise unterkellerten Wohnhauses für neun Wohneinheiten (im Folgenden als „Flügelbau“ bezeichnet) entlang der östlichen Grundstücksgrenze im Anschluss an das bestehende Gebäude an der S-Straße und dahinterliegend dreier nichtunterkellerter Doppelhäuser auf einer näher bezeichneten Liegenschaft in Wien. Gegen das Vorhaben erhoben die Voreigentümer der Nachbarliegenschaft u.a. Einwendungen hinsichtlich der Überschreitung der Gebäudehöhe aller Gebäude und der Überschreitung der Gebäudeumrisse durch näher bezeichnete Bauteile. Insbesondere sei die nach dem anzuwendenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan geforderte Dachform nicht eingehalten, was zu einer Überschreitung der Gebäudehöhe führe. Die geplanten raumbildenden Dachaufbauten seien überdimensioniert.
2
Mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wien (im Folgenden: belangte Behörde) vom 26. April 2023 wurde der mitbeteiligten Partei gemäß § 70 iVm § 54 BO für Wien und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 - WGarG 2008 die Bewilligung zur Sanierung des bestehenden Straßentrakts samt Errichtung eines neuen Dachs, zur Errichtung eines teilweise unterkellerten Flügelbaus mit zwei ausgebauten Dachgeschoßen zur Schaffung von neun Wohnungen im Anschluss an das bestehende Straßengebäude entlang der östlichen Grundgrenze sowie zur Errichtung dreier nicht unterkellerter, eingeschoßiger Doppelhäuser mit zwei ausgebauten Dachgeschoßen, ebenfalls entlang der östlichen Grundgrenze, sowie die Bewilligung zur Terrassierung und Begradigung des Geländes erteilt (Spruchpunkt I). Darüber hinaus wurde die Herstellung eines Gehsteiges angeordnet und gestundet (Spruchpunkt II).Mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wien (im Folgenden: belangte Behörde) vom 26. April 2023 wurde der mitbeteiligten Partei gemäß Paragraph 70, in Verbindung mit , Paragraph 54, BO für Wien und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 - WGarG 2008 die Bewilligung zur Sanierung des bestehenden Straßentrakts samt Errichtung eines neuen Dachs, zur Errichtung eines teilweise unterkellerten Flügelbaus mit zwei ausgebauten Dachgeschoßen zur Schaffung von neun Wohnungen im Anschluss an das bestehende Straßengebäude entlang der östlichen Grundgrenze sowie zur Errichtung dreier nicht unterkellerter, eingeschoßiger Doppelhäuser mit zwei ausgebauten Dachgeschoßen, ebenfalls entlang der östlichen Grundgrenze, sowie die Bewilligung zur Terrassierung und Begradigung des Geländes erteilt (Spruchpunkt römisch eins). Darüber hinaus wurde die Herstellung eines Gehsteiges angeordnet und gestundet (Spruchpunkt römisch zwei).
3
Dagegen erhoben die Voreigentümer der östlichen Nachbarliegenschaft Beschwerde an das Verwaltungsgericht. Während des anhängigen Beschwerdeverfahrens wurde die Nachbarliegenschaft in das Eigentum des nunmehrigen Revisionswerbers übertragen; dieser erklärte im Rahmen der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht am 15. Oktober 2025, in die Rechtsposition der Voreigentümer einzutreten, das Verfahren als Rechtsnachfolger fortzuführen und die Beschwerde aufrechtzuerhalten.
4
Mit dem angefochtenen Erkenntnis wies das Verwaltungsgericht die Beschwerde des Revisionswerbers als unbegründet ab und bestätigte den angefochtenen Bescheid unter Bezugnahme auf im Beschwerdeverfahren

modifizierte Einreichpläne. Die Revision an den Verwaltungsgerichtshof erklärte es für nicht zulässig.
5
Begründend führte das Verwaltungsgericht - soweit für die Behandlung der Revision relevant - zusammengefasst aus, dem Verfahren liege die Errichtung einer Reihen- und Doppelhausanlage in Wien zugrunde. Nach den maßgeblichen Einreichunterlagen solle auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft anschließend an das bestehende und umzubauende eingeschoßige Straßengebäude entlang der linken Grundgrenze ein teilweise unterkellerter ebenerdiger Flügelbau mit (bis zu) zwei ausgebauten Dachgeschoßen mit neun Wohnungen errichtet werden. Im hinteren Bauplatzteil sei, ebenfalls entlang der linken Grundgrenze, die Errichtung dreier nicht unterkellerter eingeschoßiger Doppelhäuser mit jeweils zwei ausgebauten Dachgeschoßen geplant. Östlich an die projektgegenständliche Liegenschaft grenze die Liegenschaft des Revisionswerbers.
6
Nach dem auf die Liegenschaft anzuwendenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. x (PD x), sei für die in einer Schutzzone gelegene Liegenschaft an der S-Straße ab der Baulinie bis zur südlich mittig festgesetzten Grenzlinie die Widmung „Gemischtes Baugebiet, Bauklasse I“, mit einer Gebäudehöhenbeschränkung von 4,5 m in geschlossener Bauweise und mit einer Bebaubarkeit von 60 % festgesetzt. Nach den besonderen Bestimmungen „BB2“ (Punkt 4.2. des PD x) seien zur öffentlichen Verkehrsfläche die Staffelung der Baumassen, vorspringende Gebäudeteile sowie Gaupen und sonstige Dachaufbauten untersagt; die Dachneigung habe 30 bis 45 Grad zu betragen, Blechdeckungen seien unzulässig. Gemäß den weiters anzuwendenden besonderen Bestimmungen „BB3“ (Punkt 4.3. des PD x) dürften Flügelbauten an seitlichen Grundgrenzen mit gegen diese ansteigenden Pultdächern mit einer Neigung zwischen 30 und 45 Grad errichtet werden, wobei die Trakttiefe 8,0 m nicht überschreiten dürfe. Die von den seitlichen Grundgrenzen abgewandten Fronten dürften nur bis zur im Plan angegebenen Höhe, Feuermauern an den Grundgrenzen nur bis zu einer Höhe von 9,0 m reichen. Bei Errichtung anderer Gebäude- oder Dachformen gelte die im PD x angegebene Höhe als zulässige Gebäudehöhe. Ab der südlich mittig festgesetzten Grenzlinie und dem an der D-Straße festgesetzten Vorgarten seien eine Gebäudehöhenbeschränkung von 4,5 m, die geschlossene Bauweise und eine Bebaubarkeit von 40 % festgesetzt. Nach den besonderen Bestimmungen „BB1“ (Punkt 4.1. des PD x) sei auf den damit bezeichneten Flächen die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.
7
Zu dem an der linken, somit an der östlichen Grundgrenze angeordneten Flügelbau hielt das Verwaltungsgericht zusammengefasst fest, dass dieser die zulässige Trakttiefe von 8,0 m einhalte, an der von der Grundgrenze abgewandten Front 4,5 m hoch sei und die Feuermauer an der Grundgrenze eine Höhe von 9,0 m nicht überschreite. Die 30 Grad geneigten Dächer mit Terrasseneinschnitten und Dachaufbauten beeinträchtigten den Revisionswerber nicht in seinen Nachbarrechten, weil die Feuermauerhöhe eingehalten werde und die abgewandten Terrasseneinschnitte und Dachaufbauten im Hinblick auf die projektierte Feuermauer für den Revisionswerber nicht in Erscheinung träten.
8
Zu den raumbildenden Dachaufbauten des Flügelbaus führte das Verwaltungsgericht aus, deren Bezugsfronten lägen nicht an der dem Revisionswerber zugewandten östlichen Gebäudefront, weshalb dieser eine allfällige unzulässige Überschreitung des Gebäudeumrisses nicht geltend machen könne. An der Westfront werde das nach § 81 Abs. 6 BO für Wien zulässige Drittel der betreffenden Gebäudefront nicht überschritten. Zudem überschritten die wand- bzw. mauerartigen Erhöhungen („Attiken“) auf den beiden raumbildenden Dachaufbauten des Flügelbaus, die über das eigentliche Dach hinausgingen, den obersten Abschluss des Daches bzw. die im Bebauungsplan festgelegte Gebäudehöhe von 9,0 m nicht. Auf Grundlage des eingeholten bautechnischen Amtssachverständigengutachtens und der vorgelegten Pläne ergebe sich, dass der Flügelbau an der dem Revisionswerber zugewandten Ostfront die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreite.Zu den raumbildenden Dachaufbauten des Flügelbaus führte das Verwaltungsgericht aus, deren Bezugsfronten lägen nicht an der dem Revisionswerber zugewandten östlichen Gebäudefront, weshalb dieser eine allfällige unzulässige Überschreitung des Gebäudeumrisses nicht geltend machen könne. An der Westfront werde das nach Paragraph 81, Absatz 6, BO für Wien zulässige Drittel der betreffenden

Gebäudefront nicht überschritten. Zudem überschritten die wand- bzw. mauerartigen Erhöhungen („Attiken“) auf den beiden raumbildenden Dachaufbauten des Flügelbaus, die über das eigentliche Dach hinausgingen, den obersten Abschluss des Daches bzw. die im Bebauungsplan festgelegte Gebäudehöhe von 9,0 m nicht. Auf Grundlage des eingeholten bautechnischen Amtssachverständigengutachtens und der vorgelegten Pläne ergebe sich, dass der Flügelbau an der dem Revisionswerber zugewandten Ostfront die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreite.

9

Zu den projektierten drei Doppelhäusern führte das Verwaltungsgericht im Wesentlichen aus, dass diese an den dem Revisionswerber zugewandten Ostfronten die zulässige Gebäudehöhe von 4,5 m nicht überschritten; auch die zulässige Firsthöhe des Daches von 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe werde eingehalten. Die an den Nord- und Südseiten projektierten raumbildenden Dachaufbauten ragten dort jeweils aus den geneigten Flächen des fiktiven Satteldaches heraus, wobei lediglich die Dachaufbauten des mittleren der drei Gebäude nahe der östlichen Grundgrenze angeordnet seien. Die östlich angeordneten Seitenflächen dieser Dachaufbauten erstreckten sich nicht bis an die östliche Front, sondern seien während des Beschwerdeverfahrens zurückversetzt worden. Die Bezugsfronten der Dachaufbauten lägen nicht an der dem Revisionswerber zugewandten östlichen Gebäudefront, sondern an den jeweiligen Nord- und Südfronten, wo sie jeweils nicht mehr als ein Drittel der betreffenden Gebäudefront im Sinne des § 81 Abs. 6 BO für Wien in Anspruch nähmen. Eine Verletzung von Nachbarrechten durch diese Bauteile komme daher nicht in Betracht (Hinweis auf VwGH 29.1.2013, 2012/05/0160). Soweit die Dachaufbauten seitlich in Erscheinung träten, ändere dies daran nichts (Hinweis auf VwGH 21.12.2010, 2009/05/0089).Zu den projektierten drei Doppelhäusern führte das Verwaltungsgericht im Wesentlichen aus, dass diese an den dem Revisionswerber zugewandten Ostfronten die zulässige Gebäudehöhe von 4,5 m nicht überschritten; auch die zulässige Firsthöhe des Daches von 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe werde eingehalten. Die an den Nord- und Südseiten projektierten raumbildenden Dachaufbauten ragten dort jeweils aus den geneigten Flächen des fiktiven Satteldaches heraus, wobei lediglich die Dachaufbauten des mittleren der drei Gebäude nahe der östlichen Grundgrenze angeordnet seien. Die östlich angeordneten Seitenflächen dieser Dachaufbauten erstreckten sich nicht bis an die östliche Front, sondern seien während des Beschwerdeverfahrens zurückversetzt worden. Die Bezugsfronten der Dachaufbauten lägen nicht an der dem Revisionswerber zugewandten östlichen Gebäudefront, sondern an den jeweiligen Nord- und Südfronten, wo sie jeweils nicht mehr als ein Drittel der betreffenden Gebäudefront im Sinne des Paragraph 81, Absatz 6, BO für Wien in Anspruch nähmen. Eine Verletzung von Nachbarrechten durch diese Bauteile komme daher nicht in Betracht (Hinweis auf VwGH 29.1.2013, 2012/05/0160). Soweit die Dachaufbauten seitlich in Erscheinung träten, ändere dies daran nichts (Hinweis auf VwGH 21.12.2010, 2009/05/0089).

10

Dagegen richtet sich die vorliegende Revision, die zu ihrer Zulässigkeit unter anderem mit näherer Begründung vorbringt, das beim projektierten Flügelbau vorgesehene Dach sei nicht als Pultdach zu qualifizieren. Die zum Ausdruck gebrachte Rechtsansicht des Verwaltungsgerichts, wonach die gegenständliche Ausführung aus Feuermauer, Flachdach und Abschrägung einem Pultdach entspreche, stehe mit der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht im Einklang, weil ein Pultdach eine entsprechende Dachneigung voraussetze (Hinweis auf VwGH 6.9.2011, 2009/05/0348). Da beim projektierten Flügelbau kein Pultdach, sondern ein Flachdach vorliege, werde die zulässige Gebäudehöhe deutlich überschritten.

11

Sowohl die belangte Behörde als auch die mitbeteiligte Partei erstatteten jeweils eine Revisionsbeantwortung, in der sie die kostenpflichtige Zurück-, in eventu Abweisung der Revision beantragten.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

12

Die Revision ist im Sinn des oben dargestellten Zulässigkeitsvorbringens zulässig und begründet.

13

Die hier maßgeblichen Bestimmungen der Bauordnung für Wien - BO für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 in der aufgrund von Übergangsbestimmungen für den Fall der Anhängigkeit des Verfahrens bei Inkrafttreten nachfolgender Novellen anzuwendenden Fassung der Bauordnungsnovelle 2018, LGBl. Nr. 69/2018, lauten auszugsweise:Die hier maßgeblichen Bestimmungen der Bauordnung für Wien - BO für Wien, Landesgesetzblatt Nr. 11 aus 1930, in der aufgrund von Übergangsbestimmungen für den Fall der Anhängigkeit des Verfahrens bei Inkrafttreten nachfolgender Novellen anzuwendenden Fassung der Bauordnungsnovelle 2018, Landesgesetzblatt Nr. 69 aus 2018,, lauten auszugsweise:
„Gebäudehöhe und Gebäudeumrisse; Bemessung

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

(2) Bei den über eine Gebäudetiefe von 15 m hinausragenden Teilen von Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie sowie bei allen nicht an diesen Fluchtlinien gelegenen Gebäuden darf die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten nicht größer als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe sein. Hierbei darf die höchste zulässige Gebäudehöhe an nicht an Verkehrsflächen liegenden Grundgrenzen und bis zu einem Abstand von 3 m von diesen Grundgrenzen überhaupt nicht und an den übrigen Fronten an keiner Stelle um mehr als 3 m überschritten werden; im Gartensiedlungsgebiet tritt an die Stelle dieser Maße jeweils ein Maß von 2 m. Bei dieser Ermittlung sind die Wände an der Bauplatz- oder Baulosgrenze (Feuermauern) ab 15 m hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie wie Fronten in Rechnung zu stellen. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit, jedoch bleiben je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m2, je Gebäude höchstens 100 m2 außer Betracht. Der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

(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. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit, jedoch bleiben je einzelner Giebelfläche höchstens

50 m2, je Gebäude höchstens 100 m2 außer Betracht. Der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

(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 Abschluss der Gebäudefront ein Winkel von 45°, im Gartensiedlungsgebiet von 25°, 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) 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 Abschluss der Gebäudefront ein Winkel von 45°, im Gartensiedlungsgebiet von 25°, 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.

(5) [...]

(6) Der nach den Abs. 1 bis 5 zulässige Gebäudeumriss darf durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes sowie durch Aufzugsschächte samt deren Haltestellenanbindungen und durch Treppenhäuser im unbedingt notwendigen Ausmaß überschritten werden; mit weiteren raumbildenden Aufbauten darf der Gebäudeumriss bis zum obersten Abschluss des Daches nur überschritten werden, wenn diese den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen und insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen.(6) Der nach den Absatz eins, bis 5 zulässige Gebäudeumriss darf durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes sowie durch Aufzugsschächte samt deren Haltestellenanbindungen und durch Treppenhäuser im unbedingt notwendigen Ausmaß überschritten werden; mit weiteren raumbildenden Aufbauten darf der Gebäudeumriss bis zum obersten Abschluss des Daches nur überschritten werden, wenn diese den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen und insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen.

[...]

Parteien

§ 134 [...] Paragraph 134, [...]

(3) Im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes sind außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind wie Eigentümer der Liegenschaften zu behandeln. Die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften sind dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134a erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie, unbeschadet Abs. 4, gemäß § 70 Abs. 2 bzw. spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134a gegen die geplante Bauführung erheben. [...](3) Im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes sind außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind wie Eigentümer der Liegenschaften zu behandeln. Die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften sind dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im Paragraph 134 a, erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie, unbeschadet Absatz 4,, gemäß Paragraph 70, Absatz 2, bzw. spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des Paragraph 134 a, gegen die geplante Bauführung erheben. [...]

[...]

Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte

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

a)
Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerkes zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche;
b)
Bestimmungen über die Gebäudehöhe;
c)
Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten;
d)
Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;
e)
Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Bauwerkes ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken, für Schulen oder Kinderbetreuungseinrichtungen oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden;
f)
Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.
[...]“

14
Das Plandokument x lautet auszugsweise:
„4. Gemäß § 5 (4) der Bauordnung für Wien wird für Teile des Plangebietes mit eigener Kennzeichnung im Plan (BB) bestimmt: „4. Gemäß Paragraph 5, (4) der Bauordnung für Wien wird für Teile des Plangebietes mit eigener Kennzeichnung im Plan (BB) bestimmt:

4.1. Auf den mit BB1 bezeichneten Flächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.

4.2. Auf den als Schutzzone ausgewiesenen und mit BB2 bezeichneten Flächen ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen die Staffelung der Baumassen untersagt. Zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen keine vorspringenden Gebäudeteile (Balkone, Windfänge u. Ä.) errichtet werden. Für die gegen die öffentliche Verkehrsfläche gerichteten Dächer dieser Gebäude werden folgende Festsetzungen bestimmt: Gaupen und sonstigen Aufbauten (Kollektorflächen, Werbeflächen u. Ä.) sind untersagt, die Dachneigung hat zwischen 30 und 45 Grad zu betragen, Blechdeckungen sind unzulässig.

4.3. Sofern auf den als Schutzzone und mit BB3 bezeichneten Flächen Flügelbauten an seitlichen Grundgrenzen mit gegen diese Grundgrenzen ansteigenden Pultdächern mit einer Neigung zwischen 30 und 45 Grad errichtet werden, dürfen die von den seitlichen Grundgrenzen abgewandten Fronten die im Plan angegebene Höhe, die an den Grundgrenzen zu errichtenden Feuermauern eine Höhe von 9,0 m nicht überschreiten. Die Trakttiefe derartiger Flügelbauten darf 8,0 m nicht überschreiten. Bei Errichtung anderer Gebäude- oder Dachformen gilt die im Plan angegebene Höhe als die zulässige Gebäudehöhe.

[...]“

15
Der Revisionswerber führt näher aus, die projektierte Dachform des Flügelbaus stelle kein Pultdach dar. Für das Verfahren sei maßgeblich, wie eine Ausgestaltung bestehend aus Feuermauer, anschließendem Flachdach und daran anschließender Abschrägung baurechtlich zu qualifizieren sei. Die Auffassung, eine solche Dachform entspreche einem Pultdach, sei mit der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, wonach ein Pultdach eine Dachneigung benötige, nicht vereinbar (Hinweis auf VwGH 6.9.2011, 2009/05/0348). Vielmehr handle es sich bei der projektierten Dachform um ein Flachdach, welches keine

oder eine allenfalls sehr geringe Dachneigung aufweise. Da somit kein Pultdach mit einer Neigung zwischen 30 und 45 Grad vorliege, sei die nach dem Bebauungsplan zulässige Gebäudehöhe von 4,5 m einzuhalten; die projektierte Feuermauer von 9,0 m Höhe überschreite daher die zulässige Gebäudehöhe und den zulässigen Gebäudeumriss.

16

Als Eigentümer des unmittelbar östlich vom Baugrundstück gelegenen Grundstücks ist der Revisionswerber unstrittig Nachbar im Sinne des § 134 Abs. 3 BO für Wien.Als Eigentümer des unmittelbar östlich vom Baugrundstück gelegenen Grundstücks ist der Revisionswerber unstrittig Nachbar im Sinne des Paragraph 134, Absatz 3, BO für Wien.

17

Das Mitspracherecht der 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 (vgl. für viele etwa VwGH 27.11.2025, Ra 2022/05/0127, Rn. 13, mwN).Das Mitspracherecht der 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 vergleiche , für viele etwa VwGH 27.11.2025, Ra 2022/05/0127, Rn. 13, mwN).

18

Die Aufzählung der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte des § 134a BO für Wien ist taxativ („ausschließlich“). Die dort genannten Nachbarrechte werden weiter dadurch eingeschränkt, dass die zugrunde liegenden Bestimmungen von Eigentümern benachbarter Liegenschaften nur herangezogen werden können, „sofern sie ihrem Schutze dienen“ - das heißt, wenn der Nachbar durch ihre Nichteinhaltung selbst betroffen wäre (vgl. etwa VwGH 11.12.2024, Ro 2022/05/0010, Rn. 42, mwN).Die Aufzählung der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte des Paragraph 134 a, BO für Wien ist taxativ („ausschließlich“). Die dort genannten Nachbarrechte werden weiter dadurch eingeschränkt, dass die zugrunde liegenden Bestimmungen von Eigentümern benachbarter Liegenschaften nur herangezogen werden können, „sofern sie ihrem Schutze dienen“ - das heißt, wenn der Nachbar durch ihre Nichteinhaltung selbst betroffen wäre vergleiche , etwa VwGH 11.12.2024, Ro 2022/05/0010, Rn. 42, mwN).

19

Die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe kann ein Nachbar nur in Bezug auf die ihm zugewandten Seiten der Außenflächen des Gebäudes geltend machen (vgl. etwa VwGH 4.12.2020, Ra 2019/05/0294, Rn. 77, mwN). Im Revisionsfall ist dem Revisionswerber die Feuermauer des an der östlichen Grundgrenze der zu bebauenden Liegenschaft situierten Flügelbaus zugewandt, weshalb er insoweit die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe geltend machen kann (vgl. Forster, Bauordnung für Wien [2024], § 134a Rn. 36, mit Hinweis auf VwGH 2.4.2009, 2008/05/0149).Die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe kann ein Nachbar nur in Bezug auf die ihm zugewandten Seiten der Außenflächen des Gebäudes geltend machen vergleiche , etwa VwGH 4.12.2020, Ra 2019/05/0294, Rn. 77, mwN). Im Revisionsfall ist dem Revisionswerber die Feuermauer des an der östlichen Grundgrenze der zu bebauenden Liegenschaft situierten Flügelbaus zugewandt, weshalb er insoweit die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe geltend machen kann vergleiche , Forster, Bauordnung für Wien [2024], Paragraph 134 a, Rn. 36, mit Hinweis auf VwGH 2.4.2009, 2008/05/0149).

20

Strittig ist im Revisionsfall, ob die an der östlichen Grundgrenze projektierte Feuermauer des Flügelbaus von der besonderen Bestimmung „BB3“ des PD x gedeckt ist.

21

Nach den besonderen Bestimmungen 4.3. des PD x gilt für die als Schutzzone und mit „BB3“ bezeichneten Flächen eine Sonderregelung für Flügelbauten an seitlichen Grundgrenzen: Sofern solche - bei einer maximalen Trakttiefe von 8,0 m - mit gegen diese Grundgrenzen ansteigenden Pultdächern mit einer

Neigung zwischen 30 und 45 Grad errichtet werden, dürfen die an den Grundgrenzen zu errichtenden Feuermauern eine Höhe von 9,0 m nicht überschreiten. Bei Errichtung anderer Gebäude- oder Dachformen gilt demgegenüber die im Plan angegebene Gebäudehöhe (hier: 4,5 m) als zulässige Gebäudehöhe. Die Bestimmung knüpft die abweichende Behandlung somit gerade an das Vorliegen der näher beschriebenen Dachform. Wird die Dachform eines Pultdaches nicht verwirklicht, liegt eine andere Dachform im Sinn des letzten Satzes der besonderen Bestimmungen „BB3“ vor.

22

Maßgeblich ist daher, ob das projektierte Dach des Flügelbaus als Pultdach zu qualifizieren ist.

23

Weder das PD x noch die in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften oder das vom Revisionswerber zitierte Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 6.9.2011, 2009/05/0348, enthalten eine Definition des Begriffs „Pultdach“.

24

Im Erläuterungsbericht 4 - ÖA/BV zum PD x vom 13. September 2002 ist zu den besonderen Bebauungsbestimmungen BB 2 und BB 3 Folgendes festgehalten (Erläuterungsbericht 4 - ÖA/BV 2 S. 10f):

„...

Zur Sicherung des historisch gewachsenen, alten Ortskernes wird, wie schon bisher, die Festsetzung einer Schutzzone und eine größtenteils bestandsgemäße Widmung vorgeschlagen. Für den Bereich der Streck- und Zwerchhöfe soll daher Bauland/Gemischtes Baugebiet, Bauklasse I beschränkt auf 4,5 m und die geschlossene Bauweise ausgewiesen werden. ...Zur Sicherung des historisch gewachsenen, alten Ortskernes wird, wie schon bisher, die Festsetzung einer Schutzzone und eine größtenteils bestandsgemäße Widmung vorgeschlagen. Für den Bereich der Streck- und Zwerchhöfe soll daher Bauland/Gemischtes Baugebiet, Bauklasse römisch eins beschränkt auf 4,5 m und die geschlossene Bauweise ausgewiesen werden. ...

Um die ortsübliche Bebauung im gewachsenen Ortskern zu erhalten wird in den Bereichen der Schutzzone eine besondere Bestimmung (BB2) mit folgenden Festlegungen vorgeschlagen: Es ist zur Straße die Staffelung der Baumassen untersagt. Zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen keine vorspringenden Gebäudeteile (Balkone, Windfänge u.Ä.) errichtet werden. Für die gegen die öffentliche Verkehrsfläche gerichteten Dächer dieser Gebäude werden Gaupen und sonstige Aufbauten (Kollektorflächen, Werbeflächen u.Ä.) untersagt, die Dachneigung hat zwischen 30 und 45 Grad zu betragen, Blechdeckungen sind unzulässig.

Im Hofbereich soll die Errichtung von Flügelbauten an der Grundgrenze möglich sein. Es wird eine besondere Bestimmung (BB3) vorgeschlagen, die die Gestaltung dieser Flügelbauten festlegt: (Dachneigung, Gebäudehöhen, Trakttiefen).

...“

25

Dem Erläuterungsbericht ist zwar die Absicht der Orientierung am Bestand und an dessen Erhalt zu entnehmen, nähere Anhaltspunkte dafür, welches Begriffsverständnis der Verordnungsgeber dem Begriff „Pultdach“, das er ausdrücklich als Tatbestandselement festlegte, zugrunde legen wollte, lassen sich daraus aber nicht explizit ablesen. Der Erläuterungsbericht enthält insbesondere keine Definition des Begriffs „Pultdach“.

26

Der Begriff „Pultdach“ ist daher nach den allgemeinen Auslegungsregeln zu verstehen. Wenn - wie im vorliegenden Fall - nicht der Zusammenhang mit anderen Rechtsvorschriften bzw. systematische oder teleologische Überlegungen etwas anderes erfordern, ist dabei von der Bedeutung dieses Begriffes im allgemeinen Sprachgebrauch auszugehen, soweit in den „beteiligten Verkehrskreisen“ nicht ein anderes Begriffsverständnis herrscht (vgl. im Zusammenhang mit der Auslegung des Begriffs „Jagdhund“ VwGH 4.5.2006, 2006/03/0049). Der Begriff des Pultdaches ist daher nach seinem allgemeinen bautechnischen Begriffsverständnis auszulegen.Der Begriff „Pultdach“ ist daher nach den allgemeinen Auslegungsregeln zu verstehen. Wenn - wie im vorliegenden Fall - nicht der Zusammenhang mit anderen Rechtsvorschriften bzw. systematische oder teleologische Überlegungen etwas anderes erfordern, ist dabei

von der Bedeutung dieses Begriffes im allgemeinen Sprachgebrauch auszugehen, soweit in den „beteiligten Verkehrskreisen“ nicht ein anderes Begriffsverständnis herrscht vergleiche , im Zusammenhang mit der Auslegung des Begriffs „Jagdhund“ VwGH 4.5.2006, 2006/03/0049). Der Begriff des Pultdaches ist daher nach seinem allgemeinen bautechnischen Begriffsverständnis auszulegen.

27

Demnach wird unter einem Pultdach eine Dachform verstanden, die aus einer ebenen, von der Traufe zum First ansteigenden Fläche besteht (vgl. Wormuth/Schneider, Baulexikon3, S 234). Kennzeichnend für ein Pultdach ist somit, dass es grundsätzlich nur eine einzige schräge Dachfläche aufweist (vgl. Grütze, Bau-Lexikon [2007], S 204). In diesem Sinn geht auch der Verordnungsgeber im PD x (Pkt. 4.3.) von einer ansteigenden Dachfläche aus.Demnach wird unter einem Pultdach eine Dachform verstanden, die aus einer ebenen, von der Traufe zum First ansteigenden Fläche besteht vergleiche , Wormuth/Schneider, Baulexikon3, S 234). Kennzeichnend für ein Pultdach ist somit, dass es grundsätzlich nur eine einzige schräge Dachfläche aufweist vergleiche , Grütze, Bau-Lexikon [2007], S 204). In diesem Sinn geht auch der Verordnungsgeber im PD x (Pkt. 4.3.) von einer ansteigenden Dachfläche aus.

28

Daraus folgt zwar im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan, der explizit Sonderregelungen für die Dachform „Pultdach“ in einer Schutzzone vorsieht, nicht, dass jede Abweichung von diesem Erscheinungsbild die Qualifikation einer Dachform als Pultdach von vornherein ausschließt. Wesentlich ist jedoch, dass die Dachgestaltung nach ihrem Gesamtbild - dieses hat die Bebauungsbestimmung vor Augen - weiterhin durch eine einheitliche geneigte Dachfläche geprägt wird. Bei davon abweichenden Ausgestaltungen bedarf es einer einzelfallbezogenen Beurteilung, ob die Dachform nach ihrem Gesamtbild noch den Charakter eines Pultdaches wahrt.

29

Eine solche einzelfallbezogene Auseinandersetzung findet sich im angefochtenen Erkenntnis nicht: Das Verwaltungsgericht zog sich ohne nähere Auseinandersetzung mit der vom Revisionswerber - und ebenso vom Sachverständigen - aufgeworfenen Frage, ob überhaupt ein Pultdach vorliegt, ohne Erwähnung des Begriffs „Pultdach“ und ohne sich mit den aus den Einreichunterlagen ersichtlichen Terrasseneinschnitten, horizontalen Dachabschnitten und sonstigen Unterbrechungen der geneigten Dachfläche sowie mit den eingeholten bautechnischen Amtssachverständigengutachten näher auseinanderzusetzen (vgl. zur Begründungspflicht des Verwaltungsgerichts bei der Würdigung von Sachverständigengutachten etwa VwGH 5.10.2016, Ro 2014/06/0044, Rn. 27, oder 10.3.2026, Ra 2025/03/0116, Rn. 16, jeweils mwN) darauf zurück, die Dächer des Flügelbautraktes stellten 30 Grad geneigte Dächer dar, die Terrasseneinschnitte und Dachaufbauten aufwiesen. Der Revisionswerber werde dadurch nicht in seinen Nachbarrechten beeinträchtigt, weil die Höhe der Feuermauer an keiner Stelle 9,0 m überschreite.Eine solche einzelfallbezogene Auseinandersetzung findet sich im angefochtenen Erkenntnis nicht: Das Verwaltungsgericht zog sich ohne nähere Auseinandersetzung mit der vom Revisionswerber - und ebenso vom Sachverständigen - aufgeworfenen Frage, ob überhaupt ein Pultdach vorliegt, ohne Erwähnung des Begriffs „Pultdach“ und ohne sich mit den aus den Einreichunterlagen ersichtlichen Terrasseneinschnitten, horizontalen Dachabschnitten und sonstigen Unterbrechungen der geneigten Dachfläche sowie mit den eingeholten bautechnischen Amtssachverständigengutachten näher auseinanderzusetzen vergleiche , zur Begründungspflicht des Verwaltungsgerichts bei der Würdigung von Sachverständigengutachten etwa VwGH 5.10.2016, Ro 2014/06/0044, Rn. 27, oder 10.3.2026, Ra 2025/03/0116, Rn. 16, jeweils mwN) darauf zurück, die Dächer des Flügelbautraktes stellten 30 Grad geneigte Dächer dar, die Terrasseneinschnitte und Dachaufbauten aufwiesen. Der Revisionswerber werde dadurch nicht in seinen Nachbarrechten beeinträchtigt, weil die Höhe der Feuermauer an keiner Stelle 9,0 m überschreite.

30

Damit hat das Verwaltungsgericht seine Begründungspflicht verletzt. Die Einschätzung, der Revisionswerber könne nicht in seinen Nachbarrechten verletzt werden, wenn die Feuermauer 9,0 m nicht überschreite, greift insofern zu kurz, als eine Feuermauer in dieser Höhe nach den Vorgaben des anzuwendenden Bebauungsplanes nur errichtet werden darf, wenn es sich um einen Flügelbau an der seitlichen Grundgrenze mit gegen diese Grundgrenze ansteigendem Pultdach mit einer Neigung zwischen 30 und 45 Grad handelt.

Für alle anderen Gebäude- und Dachformen gilt eine Gebäudehöhe von 4,5 m. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei einer Auseinandersetzung mit der konkreten Dachausgestaltung das Vorliegen eines Pultdaches zu verneinen wäre, ist der Begründungsmangel auch wesentlich (vgl. zur Wesentlichkeit eines Begründungsmangels etwa VwGH 10.2.2026, Ra 2023/06/0107).Damit hat das Verwaltungsgericht seine Begründungspflicht verletzt. Die Einschätzung, der Revisionswerber könne nicht in seinen Nachbarrechten verletzt werden, wenn die Feuermauer 9,0 m nicht überschreite, greift insofern zu kurz, als eine Feuermauer in dieser Höhe nach den Vorgaben des anzuwendenden Bebauungsplanes nur errichtet werden darf, wenn es sich um einen Flügelbau an der seitlichen Grundgrenze mit gegen diese Grundgrenze ansteigendem Pultdach mit einer Neigung zwischen 30 und 45 Grad handelt. Für alle anderen Gebäude- und Dachformen gilt eine Gebäudehöhe von 4,5 m. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei einer Auseinandersetzung mit der konkreten Dachausgestaltung das Vorliegen eines Pultdaches zu verneinen wäre, ist der Begründungsmangel auch wesentlich vergleiche , zur Wesentlichkeit eines Begründungsmangels etwa VwGH 10.2.2026, Ra 2023/06/0107).

31

Der Revisionswerber bringt weiters vor, die raumbildenden Aufbauten des mittleren der drei Doppelhäuser widersprächen § 81 BO für Wien. Auch die Annahme des Verwaltungsgerichts, diese Aufbauten seien nicht gegen die östliche Grundgrenze angeordnet, sei unzutreffend. Da die Frage der Ausgestaltung von raumbildenden Aufbauten von Einfluss auf die Frage sei, ob sie auf der dem Nachbarn zugewandten Seite in Erscheinung treten, handle es sich bei der Auslegung des Begriffs der „raumbildenden Aufbauten“ nicht nur um eine Frage des Stadtbildes, sondern diese habe Einfluss auf die subjektiven Rechte eines Nachbarn.Der Revisionswerber bringt weiters vor, die raumbildenden Aufbauten des mittleren der drei Doppelhäuser widersprächen Paragraph 81, BO für Wien. Auch die Annahme des Verwaltungsgerichts, diese Aufbauten seien nicht gegen die östliche Grundgrenze angeordnet, sei unzutreffend. Da die Frage der Ausgestaltung von raumbildenden Aufbauten von Einfluss auf die Frage sei, ob sie auf der dem Nachbarn zugewandten Seite in Erscheinung treten, handle es sich bei der Auslegung des Begriffs der „raumbildenden Aufbauten“ nicht nur um eine Frage des Stadtbildes, sondern diese habe Einfluss auf die subjektiven Rechte eines Nachbarn.

32

Der Nachbar kann nach der hg. Rechtsprechung zur Geltendmachung von Nachbarrechten auch Einwendungen im Zusammenhang mit Dachaufbauten erheben. Von den Bestimmungen über die Gebäudehöhe (§ 134a Abs. 1 lit. b BO für Wien) sind auch die Bestimmungen über Dächer umfasst, die im Zusammenhang mit der dem Nachbarn gegenüber in Erscheinung tretenden Höhe des Gebäudes insgesamt Relevanz haben. Der Nachbar kann folglich auch die Einhaltung des § 81 Abs. 4 BO für Wien geltend machen. Auf Grund des § 81 Abs. 4 in Verbindung mit Abs. 6 BO für Wien hat der Nachbar daher auch ein Recht darauf, dass Überschreitungen des zulässigen Gebäudeumrisses nur durch die in § 81 Abs. 6 BO für Wien genannten Bauteile stattfinden (vgl. in Bezug auf Dachgaupen erneut VwGH 11.12.2024, Ro 2022/05/0010, Rn. 42 ff, mwN). Wenn sich aber ein Bauteil nicht an der der Nachbarliegenschaft zugewandten Front des Gebäudes befindet, steht dem Nachbarn ein Mitspracherecht diesbezüglich nicht zu (vgl. etwa VwGH 19.4.2021, Ra 2021/05/0002).Der Nachbar kann nach der hg. Rechtsprechung zur Geltendmachung von Nachbarrechten auch Einwendungen im Zusammenhang mit Dachaufbauten erheben. Von den Bestimmungen über die Gebäudehöhe (Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera b, BO für Wien) sind auch die Bestimmungen über Dächer umfasst, die im Zusammenhang mit der dem Nachbarn gegenüber in Erscheinung tretenden Höhe des Gebäudes insgesamt Relevanz haben. Der Nachbar kann folglich auch die Einhaltung des Paragraph 81, Absatz 4, BO für Wien geltend machen. Auf Grund des Paragraph 81, Absatz 4, in Verbindung mit Absatz 6, BO für Wien hat der Nachbar daher auch ein Recht darauf, dass Überschreitungen des zulässigen Gebäudeumrisses nur durch die in Paragraph 81, Absatz 6, BO für Wien genannten Bauteile stattfinden vergleiche , in Bezug auf Dachgaupen erneut VwGH 11.12.2024, Ro 2022/05/0010, Rn. 42 ff, mwN). Wenn sich aber ein Bauteil nicht an der der Nachbarliegenschaft zugewandten Front des Gebäudes befindet, steht dem Nachbarn ein Mitspracherecht diesbezüglich nicht zu vergleiche , etwa VwGH 19.4.2021, Ra 2021/05/0002).

33

Die angenommene Anordnung von raumbildenden Aufbauten an den Nord- und Südfronten begründete das

Verwaltungsgericht (unter Hinweis auf VwGH 23.7.2013, 2013/05/0019) damit, dass die Aufbauten an diesen Fronten jeweils aus den geneigten Flächen des fiktiven Satteldaches herausragten. Zudem seien sie von der östlichen Grundgrenze abgerückt angeordnet, weil sich die östlich angeordneten Seitenflächen der Aufbauten nicht bis an die östliche Front erstreckten.

34

Richtig ist, dass nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (s. dazu auch Rn. 9) ein (Dach-)Aufbau nicht schon deshalb der dem Nachbarn zugewandten Front zuzurechnen ist, weil er dem Nachbarn gegenüber seitlich in Erscheinung tritt. So hat der Verwaltungsgerichtshof etwa in Bezug auf einen als Gaube bezeichneten Bauteil, der nicht unmittelbar am linken Rand der Straßenfront situiert war, sondern etwa um die Breite eines Fensters von diesem linken Rand - und damit von der der Liegenschaft der revisionswerbenden Nachbarn zugewandten Seitenfront - abgerückt war und damit hinter der den Nachbarn zugewandten Seitenfront zurückblieb, ausgeführt, dass infolgedessen eine Verletzung von Nachbarrechten hinsichtlich dieses Bauteils nicht in Frage kommt. Dass dieser Bauteil für die Nachbarn seitlich in Erscheinung tritt, ändert daran nichts (vgl. VwGH 30.4.2024, Ra 2024/05/0002, mwN).Richtig ist, dass nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (s. dazu auch Rn. 9) ein (Dach-)Aufbau nicht schon deshalb der dem Nachbarn zugewandten Front zuzurechnen ist, weil er dem Nachbarn gegenüber seitlich in Erscheinung tritt. So hat der Verwaltungsgerichtshof etwa in Bezug auf einen als Gaube bezeichneten Bauteil, der nicht unmittelbar am linken Rand der Straßenfront situiert war, sondern etwa um die Breite eines Fensters von diesem linken Rand - und damit von der der Liegenschaft der revisionswerbenden Nachbarn zugewandten Seitenfront - abgerückt war und damit hinter der den Nachbarn zugewandten Seitenfront zurückblieb, ausgeführt, dass infolgedessen eine Verletzung von Nachbarrechten hinsichtlich dieses Bauteils nicht in Frage kommt. Dass dieser Bauteil für die Nachbarn seitlich in Erscheinung tritt, ändert daran nichts vergleiche , VwGH 30.4.2024, Ra 2024/05/0002, mwN).

35

Fallbezogen erscheinen jedoch anhand der vorliegenden Pläne („Ansichten/Nachweise“) die als raumbildende Dachaufbauten bezeichneten Teile als Bestandteile der östlichen Front, die lediglich zeichnerisch durch durchgängige Strichpunktlinien, die die fiktive Giebelfläche darstellen sollen, von der übrigen Frontfläche „abgetrennt“ sind. Weiters ist ersichtlich, dass die östliche Dachgeschoßfront ab der Mitte des ersten Dachgeschoßes bis zum „höchsten zulässigen Punkt des Daches“ - in einem vom Verwaltungsgericht nicht festgestellten, augenscheinlich geringfügigen Ausmaß - von der sonstigen, dem Revisionswerber zugewandten Außenwandfläche zurückversetzt wurde, dies allerdings über die gesamte Breite dieser Gebäudefront. Ein Abrücken nur der als Dachaufbauten bezeichneten Flächen hinter die dem Revisionswerber zugewandte östliche Gebäudefront ist nicht ersichtlich.

36

Unter Fronten im Sinn des § 81 Abs. 6 BO für Wien sind die Ansichtsflächen der ein Gebäude nach außen abschließenden Wände (Umfassungswände) zu verstehen (vgl. VwGH 25.9.2012, 2010/05/0076). Eine Front wird durch die (Summe der) Begrenzungen eines Gebäudes in Bezug auf eine Ansichtsseite gebildet. Nach dieser Definition spielt es keine Rolle, ob eine geradlinig verlaufende Außenwand oder eine durch Vor- oder Rücksprünge gekennzeichnete vorliegt (vgl. zu § 80 Abs. 2 BO für Wien VwGH 5.3.2014, 2011/05/0051, mwN). Schließt daher - wie hier - die Seitenansicht eines als Dachaufbau behandelten Teiles bündig mit der dem Nachbarn zugewandten Front ab (sodass sie als bloße Teilfläche einer solchen Front erscheint), ist - ohne damit die vom Verwaltungsgericht nicht vorgenommene Beurteilung des betreffenden Bauteiles vorwegzunehmen - ein solcher „raumbildender Aufbau“ jedenfalls als an der dem Nachbarn zugewandten Front liegend anzusehen, auch wenn nicht dessen Stirnfront zum Nachbarn zeigt. Auch die geringfügig zurückversetzte Front bleibt demnach dem Revisionswerber zugewandt.Unter Fronten im Sinn des Paragraph 81, Absatz 6, BO für Wien sind die Ansichtsflächen der ein Gebäude nach außen abschließenden Wände (Umfassungswände) zu verstehen vergleiche , VwGH 25.9.2012, 2010/05/0076). Eine Front wird durch die (Summe der) Begrenzungen eines Gebäudes in Bezug auf eine Ansichtsseite gebildet. Nach dieser Definition spielt es keine Rolle, ob eine geradlinig verlaufende Außenwand oder eine durch Vor- oder Rücksprünge gekennzeichnete vorliegt vergleiche , zu Paragraph 80, Absatz 2, BO für Wien VwGH 5.3.2014, 2011/05/0051, mwN). Schließt daher - wie hier - die Seitenansicht eines als Dachaufbau behandelten Teiles bündig mit der

dem Nachbarn zugewandten Front ab (sodass sie als bloße Teilfläche einer solchen Front erscheint), ist - ohne damit die vom Verwaltungsgericht nicht vorgenommene Beurteilung des betreffenden Bauteiles vorwegzunehmen - ein solcher „raumbildender Aufbau“ jedenfalls als an der dem Nachbarn zugewandten Front liegend anzusehen, auch wenn nicht dessen Stirnfront zum Nachbarn zeigt. Auch die geringfügig zurückversetzte Front bleibt demnach dem Revisionswerber zugewandt.

37

Dem Revisionswerber kommt somit in Bezug auf das mittlere der Doppelhäuser ein Mitspracherecht hinsichtlich der verfahrensgegenständlichen, den Gebäudeumriss überschreitenden „Dachaufbauten“ zu.

38

Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts war im Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 23. Juli 2013, 2013/05/0019, nicht die Frage zu beurteilen, an welcher Front ein Dachaufbau angeordnet ist. Vielmehr war in jenem Fall unstrittig, dass die zu beurteilenden Bauteile jeweils in der Mitte der westlichen und östlichen Gebäudefront lagen. Strittig war wegen einer im Bauteil enthaltenen Tür und der nicht allseitig umgebenden Dachflächen die Qualifikation des Bauteils als Gaube.

39

Soweit in dem genannten Erkenntnis davon die Rede ist, dass in Bezug auf die Nachbarrechte von der Einhaltung eines fiktiven Gebäudeumrisses auszugehen ist, auf dessen Grundlage sich die Bauteile als Gauben (jetzt: raumbildende Aufbauten) darstellen müssen, kann dies im Hinblick auf die oben (s. Rn. 32) angeführte Rechtsprechung nur so verstanden werden, dass - ganz oder teilweise - außerhalb des fiktiven Gebäudeumrisses liegende Bauteile auf ihre Qualifikation als raumbildende Aufbauten iSd § 81 Abs. 6 BO für Wien zu prüfen sind, zumal der Nachbar ein Recht darauf hat, dass Überschreitungen des zulässigen Gebäudeumrisses nur durch die in § 81 Abs. 6 BO für Wien genannten Bauteile stattfinden. Das Verwaltungsgericht scheint, da eine Auseinandersetzung mit den fraglichen Bauteilen nicht erfolgt ist, davon ausgegangen zu sein, dass, weil die Einhaltung eines bloß fiktiven Gebäudeumrisses zu prüfen ist, sämtliche projektierten Flächen eines Bauteiles, die diesen fiktiven Gebäudeumriss überragen, unabhängig von ihrer konkreten Ausgestaltung und Erscheinungsform als raumbildende Aufbauten zu qualifizieren sind. Diese Ansicht greift aus folgenden Gründen zu kurz:Soweit in dem genannten Erkenntnis davon die Rede ist, dass in Bezug auf die Nachbarrechte von der Einhaltung eines fiktiven Gebäudeumrisses auszugehen ist, auf dessen Grundlage sich die Bauteile als Gauben (jetzt: raumbildende Aufbauten) darstellen müssen, kann dies im Hinblick auf die oben (s. Rn. 32) angeführte Rechtsprechung nur so verstanden werden, dass - ganz oder teilweise - außerhalb des fiktiven Gebäudeumrisses liegende Bauteile auf ihre Qualifikation als raumbildende Aufbauten iSd Paragraph 81, Absatz 6, BO für Wien zu prüfen sind, zumal der Nachbar ein Recht darauf hat, dass Überschreitungen des zulässigen Gebäudeumrisses nur durch die in Paragraph 81, Absatz 6, BO für Wien genannten Bauteile stattfinden. Das Verwaltungsgericht scheint, da eine Auseinandersetzung mit den fraglichen Bauteilen nicht erfolgt ist, davon ausgegangen zu sein, dass, weil die Einhaltung eines bloß fiktiven Gebäudeumrisses zu prüfen ist, sämtliche projektierten Flächen eines Bauteiles, die diesen fiktiven Gebäudeumriss überragen, unabhängig von ihrer konkreten Ausgestaltung und Erscheinungsform als raumbildende Aufbauten zu qualifizieren sind. Diese Ansicht greift aus folgenden Gründen zu kurz:

40

Für die hier in Rede stehenden Vorgaben des § 81 Abs. 6 BO für Wien setzt bereits der allgemeine Bedeutungsgehalt der Bestimmung voraus, dass ein konkreter Gebäudeteil vorliegen muss. Die Bestimmung unterscheidet zwischen „einzelnen, nicht raumbildenden Gebäudeteilen untergeordneten Ausmaßes“, bestimmten raumbildenden Gebäudeteilen (Aufzugsschächte und Treppenhäuser) sowie „weiteren raumbildenden Aufbauten“. Ein „Gebäudeteil“ (auch „Bauwerksteil“) wird als „wesentlicher, konstruktiv in sich verhältnismäßig abgeschlossener Teil eines Bauwerkes“ verstanden (vgl. Frommhold/Gareiß, Bauwörterbuch², S 42). Dieser Begriff entspricht jenem der Bauteile in § 87 Abs. 4 BO für Wien, worunter abgrenzbare Teile eines Bauwerks einschließlich seiner Verbindungen zu verstehen sind. Auch der Begriff „Aufbau“ verweist seinem allgemeinen Sprachgebrauch nach auf etwas Errichtetes bzw. Geschaffenes und damit auf eine körperlich fassbare bauliche Erscheinung (vgl. Duden, Das große Wörterbuch der deutschen Sprache, Band 1, S 203), wobei die Vorsilbe „auf“ die Berührung von oben ausdrückt (vgl. Duden, Das Bedeutungswörterbuch, Band 10, S 121). Beide Begriffe legen daher ein Verständnis nahe, wonach § 81

Abs. 6 BO für Wien einen konkreten Bauteil voraussetzt, der im Fall von raumbildenden Aufbauten nach seiner Lage, Ausgestaltung und äußeren Wirkung auf einem anderen Bauteil aufgebaut - zumindest teilweise außerhalb des fiktiven Gebäudeumrisses - gesondert in Erscheinung tritt.Für die hier in Rede stehenden Vorgaben des Paragraph 81, Absatz 6, BO für Wien setzt bereits der allgemeine Bedeutungsgehalt der Bestimmung voraus, dass ein konkreter Gebäudeteil vorliegen muss. Die Bestimmung unterscheidet zwischen „einzelnen, nicht raumbildenden Gebäudeteilen untergeordneten Ausmaßes“, bestimmten raumbildenden Gebäudeteilen (Aufzugsschächte und Treppenhäuser) sowie „weiteren raumbildenden Aufbauten“. Ein „Gebäudeteil“ (auch „Bauwerksteil“) wird als „wesentlicher, konstruktiv in sich verhältnismäßig abgeschlossener Teil eines Bauwerkes“ verstanden vergleiche , Frommhold/Gareiß, Bauwörterbuch², S 42). Dieser Begriff entspricht jenem der Bauteile in Paragraph 87, Absatz 4, BO für Wien, worunter abgrenzbare Teile eines Bauwerks einschließlich seiner Verbindungen zu verstehen sind. Auch der Begriff „Aufbau“ verweist seinem allgemeinen Sprachgebrauch nach auf etwas Errichtetes bzw. Geschaffenes und damit auf eine körperlich fassbare bauliche Erscheinung vergleiche , Duden, Das große Wörterbuch der deutschen Sprache, Band 1, S 203), wobei die Vorsilbe „auf“ die Berührung von oben ausdrückt vergleiche , Duden, Das Bedeutungswörterbuch, Band 10, S 121). Beide Begriffe legen daher ein Verständnis nahe, wonach Paragraph 81, Absatz 6, BO für Wien einen konkreten Bauteil voraussetzt, der im Fall von raumbildenden Aufbauten nach seiner Lage, Ausgestaltung und äußeren Wirkung auf einem anderen Bauteil aufgebaut - zumindest teilweise außerhalb des fiktiven Gebäudeumrisses - gesondert in Erscheinung tritt.

41

Auch die Erläuternden Bemerkungen zur Bauordnungsnovelle 2018 (Beilage Nr. 27/2018, LG-401807-2018, S 15) sprechen gegen ein rein abstraktes Verständnis. Danach sollte zwar der bisherige Begriff der „Gaube“ durch den weiteren Begriff der „raumbildenden Aufbauten“ ersetzt werden. Zugleich stellen die Materialien weiterhin darauf ab, dass solche Aufbauten „insgesamt - das heißt die Fenster samt Seitenwänden und oberer Abdeckung - in ihren Ausmaßen den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen“ müssen. Damit möchte der Gesetzgeber nach wie vor an konkret wahrnehmbare, gesonderte Bauteile anknüpfen.Auch die Erläuternden Bemerkungen zur Bauordnungsnovelle 2018 (Beilage Nr. 27 aus 2018,, LG-401807-2018, S 15) sprechen gegen ein rein abstraktes Verständnis. Danach sollte zwar der bisherige Begriff der „Gaube“ durch den weiteren Begriff der „raumbildenden Aufbauten“ ersetzt werden. Zugleich stellen die Materialien weiterhin darauf ab, dass solche Aufbauten „insgesamt - das heißt die Fenster samt Seitenwänden und oberer Abdeckung - in ihren Ausmaßen den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen“ müssen. Damit möchte der Gesetzgeber nach wie vor an konkret wahrnehmbare, gesonderte Bauteile anknüpfen.

42

Zusammengefasst sind daher die in § 81 Abs. 6 BO für Wien genannten „raumbildenden Aufbauten“ als abgrenzbare, auf einem anderen Bauteil aufbauende raumbildende Teile eines Bauwerks, die zumindest teilweise außerhalb des fiktiven Gebäudeumrisses in Erscheinung treten, zu verstehen. Die Ausweisung einer bloß abstrakt errechneten, zeichnerisch konstruierten oder farblich ausgewiesenen Fläche als raumbildender Aufbau in den Einreichunterlagen, ohne dass es sich dabei um einen eigenständigen, konkreten Bauteil handelt, genügt dafür nicht. Das gilt ebenso in Bezug auf die Beurteilung der Nachbarrechte, weil der Nachbar ein Recht darauf hat, dass Überschreitungen des zulässigen Gebäudeumrisses nur durch die in § 81 Abs. 6 BO für Wien genannten Bauteile stattfinden. Zusammengefasst sind daher die in Paragraph 81, Absatz 6, BO für Wien genannten „raumbildenden Aufbauten“ als abgrenzbare, auf einem anderen Bauteil aufbauende raumbildende Teile eines Bauwerks, die zumindest teilweise außerhalb des fiktiven Gebäudeumrisses in Erscheinung treten, zu verstehen. Die Ausweisung einer bloß abstrakt errechneten, zeichnerisch konstruierten oder farblich ausgewiesenen Fläche als raumbildender Aufbau in den Einreichunterlagen, ohne dass es sich dabei um einen eigenständigen, konkreten Bauteil handelt, genügt dafür nicht. Das gilt ebenso in Bezug auf die Beurteilung der Nachbarrechte, weil der Nachbar ein Recht darauf hat, dass Überschreitungen des zulässigen Gebäudeumrisses nur durch die in Paragraph 81, Absatz 6, BO für Wien genannten Bauteile stattfinden.

43

Ob ein Bauteil nach seiner konkreten Lage, Ausgestaltung und äußeren Wirkung überhaupt noch als

raumbildender Aufbau oder etwa als nicht gesondert in Erscheinung tretender Teil des projektierten Baukörpers zu beurteilen ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Das Verwaltungsgericht hat sich in Verkennung der Rechtslage nicht gesondert mit der Frage auseinandergesetzt, ob die im Einreichplan ausgewiesenen „raumbildenden Aufbauten“ nach ihrer konkreten Lage, Ausgestaltung und äußeren Wirkung überhaupt als Aufbauten im Sinn des § 81 Abs. 6 BO für Wien zu qualifizieren sind, und die hierfür nötigen Feststellungen unterlassen. Gerade hinsichtlich des mittleren Doppelhauses wäre eine solche Auseinandersetzung erforderlich gewesen, weil die in Rede stehenden Teile an der dem Revisionswerber zugewandten Ostfront nach den Einreichunterlagen nicht ohne Weiteres als raumbildende Aufbauten erkennbar sind, sondern gemeinsam mit den übrigen Außenwandflächen als durchgehender, rechteckiger Baukörper erscheinen. Sollte es sich nicht um raumbildende Aufbauten im Sinn des § 81 Abs. 6 BO für Wien handeln, läge eine unzulässige Überschreitung des Gebäudeumrisses vor.Ob ein Bauteil nach seiner konkreten Lage, Ausgestaltung und äußeren Wirkung überhaupt noch als raumbildender Aufbau oder etwa als nicht gesondert in Erscheinung tretender Teil des projektierten Baukörpers zu beurteilen ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Das Verwaltungsgericht hat sich in Verkennung der Rechtslage nicht gesondert mit der Frage auseinandergesetzt, ob die im Einreichplan ausgewiesenen „raumbildenden Aufbauten“ nach ihrer konkreten Lage, Ausgestaltung und äußeren Wirkung überhaupt als Aufbauten im Sinn des Paragraph 81, Absatz 6, BO für Wien zu qualifizieren sind, und die hierfür nötigen Feststellungen unterlassen. Gerade hinsichtlich des mittleren Doppelhauses wäre eine solche Auseinandersetzung erforderlich gewesen, weil die in Rede stehenden Teile an der dem Revisionswerber zugewandten Ostfront nach den Einreichunterlagen nicht ohne Weiteres als raumbildende Aufbauten erkennbar sind, sondern gemeinsam mit den übrigen Außenwandflächen als durchgehender, rechteckiger Baukörper erscheinen. Sollte es sich nicht um raumbildende Aufbauten im Sinn des Paragraph 81, Absatz 6, BO für Wien handeln, läge eine unzulässige Überschreitung des Gebäudeumrisses vor.

44

Da das angefochtene Erkenntnis sowohl mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit als auch mit Rechtswidrigkeit wegen Verletzung von Verfahrensvorschriften behaftet ist, war es gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen prävalierender Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.Da das angefochtene Erkenntnis sowohl mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit als auch mit Rechtswidrigkeit wegen Verletzung von Verfahrensvorschriften behaftet ist, war es gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG wegen prävalierender Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

45

Bei diesem Ergebnis erübrigt sich ein Eingehen auf das weitere Revisionsvorbringen.

46

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014.Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014.

Wien, am 22. September 2026

Schlagworte

Baurecht Nachbar Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Gebäudehöhe BauRallg5/1/5 Planung Widmung BauRallg3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2026:RA2026050004.L02

Im RIS seit

20.10.2026

Zuletzt aktualisiert am

20.10.2026

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at