

# TE Vwgh Erkenntnis 2008/4/29 2006/05/0274

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 29.04.2008

## Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Wien;

L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;

L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;

L82000 Bauordnung;

L82009 Bauordnung Wien;

10/07 Verwaltungsgerichtshof;

40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §8;

BauO Wr §134a Abs1 litb;

BauO Wr §81 Abs1;

BauO Wr §81 Abs2;

BauO Wr §81 Abs4;

BauO Wr §81 Abs6;

BauRallg;

VwGG §42 Abs2 Z1;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Zykan, über die Beschwerde des Dr. S in Wien, vertreten durch Schramm Öhler Rechtsanwälte in 1010 Wien, Bartensteingasse 2, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 25. September 2006, Zl. BOB - 382/06, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. Dr. ED und Dr. CD, beide in 1190 Wien, Fürfanggasse 4), zu Recht erkannt:

## Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Bundeshauptstadt Wien hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.171,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Die mitbeteiligten Parteien sind Miteigentümer der Liegenschaft EZ 354, Grundbuch 01512 Unterdöbling mit dem Grundstück Nr. 276/2, Furfangasse 4. Auf diesem Grundstück ist ein über 100 Jahre bestehendes Gebäude errichtet.

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des Grundstückes Nr. 281/18, Furfangasse 6, welches im Westen an das Baugrundstück der mitbeteiligten Parteien angrenzt.

Mit Eingabe vom 25. August 2005 beantragten die mitbeteiligten Parteien die Erteilung der Baubewilligung für den Ausbau des Dachgeschosses und eines als Aufzug bezeichneten Zubaus an dem bestehenden Gebäude ihres Grundstückes. Plangemäß soll an der Westseite (d. i. die zum Grundstück des Beschwerdeführers gewandte Seite) außen sichtbar das nach Norden gerichtete Dach abgetragen und innerhalb des bisher bestehenden Dachraumes das Dachgeschoss ausgebaut werden. An der Nordwestseite ist über dem ersten Obergeschoss an Stelle des bisher umbauten Raumes eine Terrasse geplant. Rund 4 m von der nordwestlichen Hausecke entfernt ist vor der Westfront des Gebäudes ein rund 1,80 m breiter und ebenso tiefer Aufzugsschacht vorgesehen, der oberhalb des Gesimses über 4 m hinausragt. Südlich soll an den Aufzugsbau oberhalb des ersten Obergeschosses eine rund 1,70 m breite Ziegelwand angebaut werden, die an der Westfront mit der Front des Aufzugsschachtes abschließt und ebenso wie dieser Aufzugsschacht 4 m über das Gesimse hinausreicht und rund 1,50 m (Richtung Osten) tief ist. Über diesen Bau soll vom Aufzug her der Richtung Osten dahinter liegende neu geplante Wohnraum betreten werden können. Sowohl der Aufzugsschacht als auch der südlich daneben befindliche Bau reichen über das bestehende Dach hinaus und bilden insoweit mit der darunter liegenden westlichen Gebäudefront eine Einheit.

Der Beschwerdeführer wurde zur mündlichen Verhandlung nicht geladen und vom Bewilligungsantrag persönlich nicht verständigt.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 18. November 2005 wurde die beantragte Baubewilligung nach Maßgabe der mit einem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, gemäß § 70 Bauordnung für Wien unter Hinweis auf die mit Bescheid vom 22. August 2002 bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen, deren weitere Gültigkeit zuletzt am 22. August 2005 bestätigt wurde, erteilt. Spruchgemäß wurde die Bauführung beschrieben wie folgt:

"Zwischen der Garage und dem Wohnhaus wird ein Aufzugsschacht in Stahlglaskonstruktion errichtet. Weiters werden Zubauten im Giebelbereich unter Beibehaltung der bestehenden Gebäudehöhe sowie Dachgaupen und Dachterrassen hergestellt."

Der Beschwerdeführer beantragte mit Schriftsatz vom 28. Juni 2006 unter Hinweis darauf, dass er erst am 26. Juni 2006 vom Bauverfahren Kenntnis erlangt habe, die Zuerkennung der Parteistellung in diesem Baubewilligungsverfahren und erstattete mit Schriftsatz vom 7. Juli 2006 Einwendungen wegen Nichteinhaltung der Gebäudehöhe, der Abstände und der Baufluchtlinien sowie Verletzung des § 76 Bauordnung für Wien im Hinblick auf die Ausnützung der Bauflächen.

Nach Zustellung des erstinstanzlichen Bescheides erhob der Beschwerdeführer Berufung.

In ihrem Vorlagebericht an die belangte Behörde wies die Baubehörde erster Instanz mit Schreiben vom 14. Juli 2006 u. a. darauf hin, dass mit dem Bauvorhaben die Höhenlage des Dachfirstes nicht verändert werde und daher § 69 Bauordnung für Wien nicht anwendbar sei. Das bestehende Gebäude sei wahrscheinlich zu hoch. Die Gebäudehöhe des Bestandes sei im Verfahren nicht nachgewiesen worden, da es sich (neben Gaupenherstellungen) um Zubauten in einem bestehenden Giebelbereich eines bestehenden, wenn auch teilweise nur "theoretischen" Dachumrisses handle. Alle Zubauten lägen innerhalb der bebaubaren Fläche und seien ca. 8 m von der gegenständlichen Grundgrenze entfernt. Die flächenmäßige Ausnützbarkeit sei belanglos, da nur der Bestand verbaut werde. Die Überschreitung des zulässigen Gebäudeumrisses (also über den Giebel hinaus) erfolge nur durch jenen Teil des Aufzugsschachtes, welcher lediglich der technischen Aufbauten zufolge nötig sei und entspreche daher durchaus einem Triebwerksraum. Da die Gebäudehöhe sich nicht geändert habe (Zubau im Giebelbereich), sei auch keine Berechnung der Gebäudehöhe (Fassadenabwicklung) erforderlich gewesen. Es gehe um das bewilligte Bauvorhaben; falls davon abgewichen werde, sei der Bau einzustellen bzw. entsprechend um Baubewilligung anzusuchen.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde die Berufung des Beschwerdeführers als unbegründet abgewiesen. Begründend führte die belangte Behörde aus, dass der Beschwerdeführer mangels Kenntnis gehindert gewesen sei, an der mündlichen Verhandlung teilzunehmen. Der Baubeginn sei am 2. Mai 2006 erfolgt, eine Baubeginnsanzeige sei

nachträglich am 27. Juni 2006 erstattet worden. Der Beschwerdeführer habe erst am 26. Juni 2006 von der Bauführung und dem vorhergehenden Bewilligungsverfahren Kenntnis erlangt und am 7. Juli 2006, und somit rechtzeitig innerhalb der Frist von zwei Wochen ab Kenntnis sowie innerhalb von drei Monaten ab dem Baubeginn, Einwendungen erhoben. Es komme ihm daher nachträglich Parteistellung im Baubewilligungsverfahren zu.

Nach Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vom 22. August 2002, deren weitere Gültigkeit zuletzt am 22. August 2005 bestätigt worden sei, seien für das Bauvorhaben die Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes Plandokument Nr. 5780 heranzuziehen. Demnach seien für die gegenständliche Liegenschaft die Bauklasse I und die offene Bauweise festgesetzt, wobei die zulässige Gebäudehöhe maximal 7,50 m betragen und der höchste Punkt des Daches nicht höher als 4,50 m über der tatsächlich erreichten Gesimshöhe liegen dürfe. Die bebaubare Fläche sei durch Fluchtlinien begrenzt, wobei der Abstand der vorderen Baufluchtlinie zur Baulinie mit 6 m und der Abstand zwischen der vorderen und hinteren Baufluchtlinie mit 20 m ausgewiesen sei. Zur Grundgrenze der Liegenschaft des Beschwerdeführers sei eine seitliche Baufluchtlinie von 3 m festgesetzt.

Auf der gegenständlichen Liegenschaft bestehe ein Wohngebäude, das Kellergeschoss, Erdgeschoss, erstes Obergeschoss sowie Dachgeschoss umfasse. Linksseitig, unmittelbar an das Hauptgebäude angrenzend, sei eine mit einem Flachdach gedeckte Garage angebaut. Sowohl die Garage als auch das Hauptgebäude lägen vollständig innerhalb des durch die Baufluchtlinien ausgewiesenen bebaubaren Bereiches des Bauplatzes. Das Dachgeschoss des Hauptgebäudes sei nunmehr ausgebaut worden, wobei, wie dem vorgelegten Einreichplan zu entnehmen sei, die Dachneigung sowie der First des bestehenden Daches unverändert bleiben sollen. An der gartenseitigen Front solle eine bestehende Dachgaube mit Giebeln und Schopfwalmdach durch eine kleine Gaube in kubischer Ausführung ersetzt werden und direkt links im Anschluss an die neue Gaube eine Dachterrasse eingeschnitten werden. In einem Abstand von 20 cm rechts der neuen Gaube solle ebenfalls eine Dachterrasse eingeschnitten werden. An der dem Beschwerdeführer zugewandten Westfront des Hauptgebäudes solle ein Aufzug direkt angebaut werden, der aus der Garage herausrage, wodurch keine zusätzliche Fläche des Bauplatzes bebaut werde. Das gegenständliche Bauvorhaben stelle somit einen bloßen Dachgeschossausbau eines bestehenden Gebäudes mit einem geringfügigen Zubau in Form eines Aufzuges dar.

Im Grundriss Kellergeschoss des Einreichplanes seien die Baufluchtlinien dargestellt. Sie würden durch den Bestand - sowohl des Hauptgebäudes mit Gartenterrasse als auch der Garage - nicht überschritten. Der projektierte Aufzugsschacht sei am Übergang zwischen der Westfront des Hauptgebäudes und der Garage situiert und überschreite dadurch die Baufluchtlinien ebenfalls nicht. Ebenso wenig erfolge eine Überschreitung der Baufluchtlinien durch das übrige gegenständliche Bauvorhaben in Form eines bloßen Dachgeschossausbaues. Die Bestimmungen betreffend die Abstände des Bauvorhabens zu den Grundgrenzen würden durch das gegenständliche Projekt ebenfalls eingehalten. Die dem Beschwerdeführer zugewandte seitliche Baufluchtlinie im Abstand von 3 m von der Grundgrenze werde nicht einmal durch die vorhandene Garage, die nach § 4 Abs. 4 des Wiener Garagengesetzes (WGG) in der bestehenden Bauklasse I in der Seitenabstandsfläche zulässig ist, überschritten. Die dem Beschwerdeführer zugewandte Westfront des Hauptgebäudes, an der der Aufzugsschacht unmittelbar angebaut werden soll, weise einen Abstand von mehr 8 m zur Grundgrenze auf. Die Frage der höchstzulässigen bebauten Fläche sei im gegenständlichen Fall nicht von Bedeutung, da durch das gegenständliche Bauvorhaben keine bisher unverbauten Flächen zusätzlich verbaut werden sollen. Bezüglich der Gebäudehöhe sei auszuführen, dass durch die projektierten Änderungen am bestehenden Dach keine Änderung der Gebäudehöhe erfolge, da an der Nordfront Einschnitte in das Dach vorgenommen würden, wodurch der Schnittpunkt zwischen der entsprechenden Gebäudefront und der Dachoberfläche anstatt tatsächlich ausgeführt, nunmehr nur als gedachter Schnittpunkt existiere. Seine Lage werde jedoch gegenüber dem vorher tatsächlich bestehenden Schnittpunkt nicht verändert, da die oberhalb der Einschnitte bestehen bleibende Dachfläche nicht verändert werde. Auch liege entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers keine Aufklappung des Daches vor, da an Stelle einer zuvor größer bestehenden eine kleinere Gaube vorgesehen werde. Gemäß § 81 Abs. 6 Bauordnung für Wien dürfe der nach den Abs. 1 bis 5 zulässige Gebäudeumriss durch einzelne nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes überschritten werden; mit raumbildenden Dachaufbauten dürfe der Gebäudeumriss nur durch einzelne Dachgauben sowie im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugstriebwerksräume und durch Stiegenhäuser überschritten werden. Die einzelnen Dachgauben müssten in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen. Die Dachgauben dürften insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der

betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen. Die Länge der Gaube von 5,04 m an der Nordfront betrage deutlich weniger als ein Drittel der Frontlänge von 17,37 m, auf der rechten Seite werde sie von einer 20 cm breiten, tatsächlich ausgeführten Dachfläche und an der linken Seite durch eine eingeschnittene Dachterrasse und somit von einer gedachten Dachfläche begrenzt. Anzumerken sei, dass die Nordfront, an der die Gaube situiert sei, eine dem Beschwerdeführer nicht zugewandte Front darstelle, weshalb er bezüglich dieser Gaube keine Nachbarrechte geltend machen könne.

Auch durch die Errichtung des Liftes trete keine Veränderung der Gebäudehöhe im Bestand ein. Das bestehende Hauptgebäude habe ein Walmdach mit einer allseits umlaufenden Traufe in gleicher Höhe. Lediglich an den erkerartigen Bauteilen an der linken Ecke der Straßenfront sei die Traufe des Daches etwas niedriger situiert als an den übrigen Fronten. Die straßenseitige Südfront sowie die gartenseitige Nordfront seien als Traufenfronten anzusehen, woraus folge, dass die Ostfront und die dem Beschwerdeführer zugewandte Westfront als Giebelfronten zu bewerten seien. Der an der Westfront situierte Aufzug könne jedoch keine Veränderung der Gebäudehöhe bewirken, da lediglich der an der Fassade unterhalb der gedachten Giebelfläche in Erscheinung tretende Teil für die Gebäudehöhe beachtlich sein könne, der in der Giebelfläche liegende Teil des Aufzugsschachtes bleibe bei Beurteilung der Gebäudehöhe außer Betracht. Der obere Abschluss des Aufzugsschachtes, der den zulässigen Umriss des Daches geringfügig überschreite, sei - wie der bautechnische Amtssachverständige in seiner im Vorlagebericht vom 14. Juli 2006 abgegebenen Stellungnahme ausführe - als einem Triebwerksraum gleichzuhaltender Bauteil anzusehen und erweise sich somit nach § 81 Abs. 6 Bauordnung für Wien als zulässig. Die Verbindung vom Lift zum (neu) ausgebauten Dachgeschoss befinde sich innerhalb des zulässigen Gebäudeumrisses der als Giebelfront anzusehenden Westfront des bestehenden Gebäudes. Da somit eine Veränderung der konsentierten Gebäudehöhe durch das Bauvorhaben weder durch die Lifterrichtung noch durch den Dachgeschossausbau stattfinde, könne schon aus diesem Grund im Einklang mit der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 21. Juli 2005, Zl. 2004/05/0031) eine Bewilligung einer Abweichung von Bebauungsvorschriften betreffend eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe gemäß § 69 Abs. 1 lit. m Bauordnung für Wien entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers nicht in Betracht kommen. Ebenso wenig sei eine Bewilligung nach § 69 Abs. 1 lit. f Bauordnung für Wien betreffend die Firsthöhe erforderlich, da eine Veränderung des bestehenden Dachfirstes durch das Bauvorhaben nicht erfolge und somit kein Eingriff in den Bestand vorliege. Dies sei aus dem Einreichplan eindeutig ersichtlich, in dem der Dachfirst als nicht veränderter Bestand in grauer bzw. schwarzer Farbe dargestellt sei.

Die Bauordnung für Wien räume dem Nachbarn kein subjektivöffentliches Recht auf Beibehaltung der Sonneneinstrahlung ein. Eine Dachterrasse sei ein typischer Bestandteil eines Wohngebäudes; die auf Grund ihrer Nutzung ausgehenden Emissionen könnten vom Nachbarn nicht geltend gemacht werden.

Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers seien für das gegenständliche Bauvorhaben nicht die nunmehr zum Zeitpunkt der Entscheidung der Baubehörde erster Instanz sowie zum gegenwärtigen Zeitpunkt geltenden Bebauungsbestimmungen heranzuziehen, da, wie der Beschwerdeführer selbst ausführe, eine Perpetuierung der zum Zeitpunkt der Antragstellung zur Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen geltenden Rechtslage nach § 11 Bauordnung für Wien erfolge und daher diese Bebauungsbestimmungen dem gegenständlichen Bauvorhaben zu Grunde zu legen seien. Von den mitbeteiligten Bauwerbern während des von der Baubehörde erster Instanz durchgeführten Baubewilligungsverfahrens vorgenommene Projektänderungen seien insofern zulässig, als der Charakter des Projektes nicht verändert werden dürfe. Im Übrigen sei das Baubewilligungsverfahren ein antragsbedürftiges Verfahren und stehe es im Ermessen der Antragsteller, den Gegenstand des Antrages innerhalb der dargestellten Schranken und während eines laufenden Verfahrens zu ändern.

Ein Verfahrensfehler durch die Nichtbeziehung von Sachverständigen durch die Baubehörde erster Instanz liege nicht vor, da dem Verhandlungsleiter selbst die Funktion des bautechnischen Amtssachverständigen zukomme und er das Bauvorhaben auf seine Übereinstimmung mit den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zu prüfen und zu beurteilen habe. Der Einreichplan sei für die Beurteilung des Bauvorhabens ausreichend detailliert. Der Beschwerdeführer habe sämtliche Informationen, die zur Wahrung seiner subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte erforderlich seien, dem Plan entnehmen können. Insbesondere seien die Mindestabstände zu seiner Liegenschaft kotiert. Im Kellergrundriss seien die Baufluchtlinien eingetragen sowie die relevanten Änderungen farblich deutlich erkennbar dargestellt.

Eventuell auftretende Abweichungen vom bewilligten Vorhaben im Zuge der Bauausführung seien von der Bewilligung nicht umfasst.

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde. Der Beschwerdeführer erachtet sich in seinem Recht auf Nichterteilung der beantragten Baubewilligung verletzt. Er macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 60 Abs. 1 lit. a Bauordnung für Wien ist für Neu-, Zu- und Umbauten - von den im Beschwerdefall nicht in Betracht kommenden Sonderregelungen abgesehen - vor deren Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken.

Zubauten sind alle Vergrößerungen eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung, ausgenommen die Errichtung von Dachgauben.

Im Beschwerdefall werden jedenfalls auch - insbesondere durch den Anbau eines Aufzugstriebwerksraums und den daran anschließenden Verbindungsraum zum neu geschaffenen Wohnraum im Dachgeschoss - Vergrößerungen des bestehenden Gebäudes sowohl in waagrechter als auch lotrechter Richtung vorgenommen. Das gegenständliche Bauvorhaben ist daher jedenfalls als Zubau zu qualifizieren.

Gemäß § 60 Abs. 3 Bauordnung für Wien stehen Bestimmungen des Bebauungsplanes der Zulässigkeit von Bauausführungen gemäß Abs. 1 lit. c nicht entgegen.

Für die übrigen im § 60 Bauordnung für Wien genannten Bauvorhaben sind daher die Bestimmungen des Bebauungsplanes maßgeblich.

Für das Baugrundstück gilt Bauklasse I, es ist die offene Bauweise festgesetzt, die zulässige maximale Gebäudehöhe beträgt 7,50 m.

Aus dem dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Einreichplan geht zweifelsfrei hervor, dass die Gebäudefronten jedenfalls die im Bebauungsplan festgelegte höchstzulässige Gebäudehöhe von 7,50 m überschreiten.

Die belangte Behörde stimmt im angefochtenen Bescheid der Auffassung der Baubehörde erster Instanz zu, dass im Beschwerdefall keine Berücksichtigung der Gebäudehöhe in Form einer Neuberechnung erforderlich sei, weil die bestehende Gebäudehöhe nicht verändert werde. Diesen Erwägungen vermag sich der Verwaltungsgerichtshof aus folgenden Gründen nicht anzuschließen:

Der für die Bestimmungen der Gebäudehöhe maßgebliche § 81 Bauordnung für Wien normiert im Abs. 1, dass bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m als Gebäudehöhe der lotrechte Abstand von der festgesetzten Gebäudehöhe der Verkehrsfläche bis zur obersten Schnittlinie der zulässigen Außenwand der Straßenfront gilt.

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 gemäß § 81 Abs. 2 leg. cit. die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten nicht größer als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe sein.

§ 81 Abs. 1 und 2 Bauordnung für Wien enthalten darüber hinaus nähere Regelungen, welche Bauteile bei der Ermittlung der Gebäudehöhe einzurechnen sind bzw. ausgespart bleiben und normieren, dass dann, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, der oberste Abschluss des Daches keinesfalls höher als 7,50 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen darf.

Gemäß § 81 Abs. 4 leg. cit. in der hier noch maßgeblichen Fassung darf das Gebäude jenen Umriss nicht überschreiten, der sich daraus ergibt, dass der nach Abs. 1 bis 3 für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgebliche obere Abschluss der Gebäudefront in einem Winkel von 45 Grad, im Gartensiedlungsgebiet von 25 Grad, von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend, angesetzt wird. Ist im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe und die Form der Dächer festgesetzt, ist der dieser Festsetzung entsprechende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses maßgebend.

Der zulässige Gebäudeumriss darf gemäß § 81 Abs. 6 und 7 Bauordnung für Wien durch näher genannte Bauteile überschritten werden.

§ 81 Abs. 6 Bauordnung für Wien hat in dem hier maßgeblichen Umfang folgenden Wortlaut:

"(6) Der nach den Abs. 1 bis 5 zulässige Gebäudeumriss darf durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes überschritten werden; mit raumbildenden Dachaufbauten darf der Gebäudeumriss nur durch einzelne Dachgauben sowie im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugstriebräume und durch Stiegenhäuser überschritten werden. ..."

Ausgehend von der im § 60 Abs. 1 lit. a Bauordnung für Wien enthaltenen Definition, wonach ein Raum vorliegt, wenn eine Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfanges von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen ist, hat der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 16. Dezember 2003, Zl. 2002/05/1466, festgehalten, dass Stiegenhäuser und Aufzugstriebräume raumbildende Gebäudeteile sind und § 81 Abs. 6 Bauordnung für Wien eine Überschreitung des nach Abs. 1 und 5 ermittelten zulässigen Gebäudeumrisses durch Aufzugstriebräume und durch Stiegenhäuser - ebenso wie durch Dachgauben - nur insoweit ermöglicht, als es sich um raumbildende Dachaufbauten handelt, nicht jedoch durch jene fassadenbildende Teile der Stiegenhäuser bzw. Aufzugstriebräume, die unterhalb des für die Gebäudehöhe maßgeblichen Abschlusses der Gebäudefront liegen. Solche Aufzugstriebräume und Stiegenhäuser können auch nicht als vorspringende Gebäudeteile wie Gesimse, Erker und dgl. im Sinne des § 81 Abs. 1 Bauordnung für Wien gewertet werden, weil diese Gesetzesstelle ausdrücklich eine Sonderregelung für die "raumbildenden Dachaufbauten gemäß Abs. 6" vorsieht. Aufzugstriebräume und Stiegenhäuser im unbedingt notwendigen Ausmaß dürfen daher nur mit dem als raumbildenden Dachaufbau zu wertenden Teil der Berechnung des Gebäudeumrisses nach Abs. 2 des § 81 Bauordnung für Wien außer Betracht bleiben.

Im Beschwerdefall ist - wovon auch die Baubehörden und die Parteien des Verfahrens übereinstimmend ausgehen - auf Grund der Anordnung der Baufluchtlinien die Gebäudehöhe im Sinne des § 81 Abs. 2 Bauordnung für Wien zu berechnen und der Gebäudeumriss im Sinne des Abs. 4 dieses Paragraphen entsprechend zu bemessen. Sowohl im Hinblick auf die erwähnte Regelung des § 60 Abs. 3 Bauordnung für Wien als auch unter Berücksichtigung der Aufzugstriebräume im Sinne des § 81 Abs. 6 Bauordnung für Wien, die jedenfalls insoweit in die Berechnung der Gebäudehöhe mit einzubeziehen sind, als sie unterhalb des für die Gebäudehöhe maßgeblichen Abschlusses der Gebäudefront liegen, ist daher im Beschwerdefall eine Fassadenabwicklung erforderlich, um beurteilen zu können, ob der Beschwerdeführer in seinem ihm gemäß § 134a Abs. 1 lit. b Bauordnung für Wien gewährleisteten Nachbarrecht auf Einhaltung der Gebäudehöhe verletzt ist.

Der Verwaltungsgerichtshof vermag daher den Ausführungen der belangten Behörde nicht zu folgen, wonach eine Veränderung der konsentierten Gebäudehöhe sowohl durch die Lifterrichtung als auch durch den hier vorgesehenen Dachgeschossausbau des Bauvorhabens nicht stattfindet. In dem von der belangten Behörde zitierten hg. Erkenntnis vom 21. Juli 2005, Zl. 2004/05/0031, wird die hier maßgebliche Rechtsfrage nicht erörtert. Im Falle eines Zubaus ist - wie oben bereits erwähnt - von den Bestimmungen des Bebauungsplanes auszugehen. Selbst wenn der Altbestand in der im Einreichplan dargestellten Form konsentiert ist (dies wird vom Beschwerdeführer ausdrücklich bestritten), ist auf Grund des geplanten Zubaus, der auf die nach § 81 Abs. 2 Bauordnung für Wien zu ermittelnde Gebäudehöhe Einfluss nimmt, die Gebäudehöhe jedenfalls nach dieser Bestimmung zu berechnen und sind dieser Berechnung die Anordnungen des Bebauungsplanes bzw. die für das Baubewilligungsverfahren maßgeblichen, bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen zu Grunde zu legen.

Da die belangte Behörde dies verkannt hat, belastete sie schon aus diesem Grund den angefochtenen Bescheid mit einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes. Ob diese Rechtswidrigkeit zu einer Überschreitung der nach § 81 Abs. 2 Bauordnung für Wien zu ermittelnden Gebäudehöhe des beschwerdegegenständlichen Bauvorhabens führt, vermag der Verwaltungsgerichtshof nicht zu beurteilen, weil dem angefochtenen Bescheid keine Fassadenflächenberechnung zu Grunde gelegt worden ist.

Hinzuweisen ist darauf, dass die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte im § 134a Bauordnung für Wien erschöpfend aufgezählt sind. Die dort 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 Bauordnung für Wien subsumierbare baurechtliche Vorschrift auch die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht zu erkennen ist, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte des Nachbarn nicht eingegriffen werden kann. Bezüglich des

im Beschwerdefall geltend gemachten, aus § 134a Abs. 1 lit. b leg. cit. resultierenden Rechtes des Nachbarn auf Einhaltung von Bestimmungen über die Gebäudehöhe kommt es daher darauf an, ob solche Bestimmungen seinem Schutz dienen (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 27. April 2004, Zl. 2002/05/1507). Jedenfalls hat aber der Verwaltungsgerichtshof eine im Bebauungsplan getroffene Festlegung der zulässigen Höhe des Dachfirstes als Bestimmung über die Gebäudehöhe angesehen; der Nachbar kann daher im Hinblick auf derartige Bestimmungen subjektiv-öffentliche Rechte im Sinne des § 134a Abs. 1 lit. b Bauordnung für Wien geltend machen (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 21. Juli 2005, Zl. 2004/05/0031, m.w.N.). Ob im Beschwerdefall Anwendungen von Ausnahmebestimmungen gemäß § 69 Bauordnung für Wien in Betracht kommen, kann erst an Hand der erforderlichen Gebäudehöhenberechnung im Sinne des § 81 Abs. 2 leg. cit. beurteilt werden.

Verfehlt ist die Annahme des Beschwerdeführers, dass ein neues Plandokument anzuwenden ist, obwohl sich die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen noch auf das frühere Plandokument beziehen. Gemäß § 11 Bauordnung für Wien in der Fassung vor der Novelle LGBl. Nr. 61/2006 bezieht sich die Gültigkeitsdauer der bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen auf alle innerhalb der Geltungsdauer dieses Zeitraums eingebrachten Ansuchen um Bewilligung eines der im § 9 Abs. 1 lit. a bis d Bauordnung für Wien genannten Vorhaben. Ob eine Partei (hier der Nachbar) dem Baubewilligungsverfahren in erster Instanz (nicht) beigezogen wurde, ist für die Geltung der bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen ohne Bedeutung.

Der angefochtene Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung war gemäß § 39 Abs. 2 Z. 4 VwGG abzusehen.

Wien, am 29. April 2008

#### **Schlagworte**

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Gebäudehöhe BauRallg5/1/5 Besondere Rechtsgebiete Baurecht Nachbar

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2008:2006050274.X00

#### **Im RIS seit**

13.06.2008

#### **Zuletzt aktualisiert am**

06.11.2008

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

© 2024 JUSLINE

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

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