

TE Vwgh Erkenntnis 2007/12/14 2006/05/0192

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 14.12.2007

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 §134a Abs1 litc;

BauO Wr §134a Abs1;

BauO Wr §69 Abs2;

BauO Wr §81 Abs2;

BauO Wr §81 Abs4;

BauO Wr §84;

BauO Wr §85;

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. Plankensteiner, über die Beschwerde 1. des Dkfm. Peter Kral, 2. der Dr. Maria Hilde Kral,

3. des Dr. Vinzenz Pippich, 4. der Ilse Maria Pippich, 5. der Renate Moser, 6. des Norbert Zelbacher und 7. der Annemarie Zelbacher, sämtliche in Wien, vertreten durch Jirovec & Partner, Rechtsanwalts-GmbH in 1010 Wien, Bauernmarkt 24, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 14. Dezember 2004, Zl. BOB - 295/04, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: Gästehaus Derag Bauträger GesmbH & Co KG in Wien, vertreten durch Emberger Rechtsanwaltskanzlei GmbH in 1010 Wien, Plankengasse 2), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Bundeshauptstadt Wien hat den Beschwerdeführern insgesamt Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.171,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Kostenmehrbegehren wird abgewiesen.

Begründung

Die mitbeteiligte Partei (in der Folge: Bauwerberin) ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. 76/6 der Liegenschaft EZ 242 Grundbuch 01203 Hacking. Für dieses im Wohngebiet liegende, im Süden an die öffentliche Verkehrsfläche Seutergasse grenzende Baugrundstück ist Bauklasse II, offene Bauweise, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m angeordnet. Auf Grund des Bebauungsplanes laut der mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 37, vom 16. Juli 1996 (verlängert mit Bescheid vom 8. Mai 2003) bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen sind nicht bebaute Baulandflächen gärtnerisch zu gestalten. Der oberste Abschluss der errichteten Gebäude darf maximal 4,50 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen. Pro Bauplatz ist die Errichtung von Nebengebäuden bis zu einer bebauten Gesamtfläche von 30 m² zulässig, wobei auf einer bebauten Fläche von 5 m² die Dachfläche begrünt werden muss.

Die Beschwerdeführer sind Miteigentümer des im Wohnungseigentum stehenden Grundstückes Nr. 80 der Liegenschaft EZ 35 desselben Grundbuches. Dieses an der Auhofstraße liegende Grundstück grenzt an das Baugrundstück im Nordwesten und Nordosten an.

Mit Eingabe vom 4. Februar 1998 beantragte die damalige Eigentümerin des Baugrundstückes die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses mit 33 Wohnungen und einer zweigeschossigen Tiefgarage mit einem Kfz-Aufzugsgebäude im vorderen (an der Südseite gelegenen) Liegenschaftsteil zwecks Anbindung der Tiefgarage an die öffentliche Verkehrsfläche Seutergasse.

Die Beschwerdeführer erhoben u.a. Einwendungen gegen die geplante Ausgestaltung des Projektes. Das Bauvorhaben entspreche nicht den Anforderungen für die äußere Gestaltung von Gebäuden nach § 85 Bauordnung für Wien. Es würden die Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen nach § 134a Abs. 1 lit. c Bauordnung für Wien verletzt. Die Ausgestaltung der im Einreichplan enthaltenen Balkone und Erker entspräche ebenfalls nicht den Bebauungsbestimmungen. Die Gebäudehöhe werde überschritten.

Mit Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den

13. Bezirk vom 6. Oktober 1998 wurden die für das beantragte Bauvorhaben erforderlichen Abweichungen von den Bauvorschriften gemäß § 69 Abs. 1 lit. a und f iVm § 5 Abs. 4 lit. p der Bauordnung für Wien wie folgt für zulässig erklärt:

"Der Aufzugsschacht für den Kfz-Aufzug und das davor liegende brückenartige Bauwerk für die erforderliche Staufläche als Verbindung zwischen der Verkehrsfläche und der Tiefgarage darf außerhalb der durch die Baufluchtlinien bestimmten bebaubaren Fläche auf einer gärtnerisch zu gestaltenden Grundfläche errichtet werden."

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 37, vom 14. Oktober 1998 wurde unter Bezugnahme auf die Erteilung der erforderlichen Ausnahmebewilligung gemäß § 69 Bauordnung für Wien die beantragte Baubewilligung gemäß § 70 Bauordnung für Wien unter Vorschreibung von Nebenbestimmungen erteilt.

Die gegen diese Bescheide von den Beschwerdeführern erhobene Berufung wurde mit Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 26. April 1999 als unbegründet abgewiesen.

Mit Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 14. Dezember 2000, B 1077/99-11, und B 1151/00-11, wurde u.a. der Bescheid der Bauoberbehörde vom 26. April 1999 wegen Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes aufgehoben. Der Verfassungsgerichtshof begründete seine Entscheidung damit, dass die Bauoberbehörde bei Erlassung ihres Bescheides die als verfassungswidrig aufgehobene Gesetzesbestimmung des § 75 Abs. 9 Bauordnung für Wien angewendet habe. (Diese Bestimmung wurde vom Verfassungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 12. Dezember 2000, G 97/00, als verfassungswidrig aufgehoben). Es sei nach Lage des Falles nicht ausgeschlossen, dass diese Gesetzesanwendung für die Rechtsstellung der (beim Verfassungsgerichtshof auftretenden) Beschwerdeführer nachteilig gewesen sei.

Um "der Rechtsanschauung des Verfassungsgerichtshofes Rechnung" zu tragen, hob die Bauoberbehörde für Wien mit Bescheid vom 28. Februar 2001 die mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 37, vom 14. Oktober 1998 erteilte

Baubewilligung auf und führte in der Begründung hiezu aus, dass das vorliegende Projekt eines Wohnhauses, das die zulässige Gebäudehöhe von 10,50 m nach den Einreichplänen um 12 cm überschreite, von der Baubehörde erster Instanz unter Anwendung der Bestimmung des § 75 Abs. 9 Bauordnung für Wien, der bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen ein Überschreiten der zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m ermöglicht habe, bewilligt worden sei. Diese Bestimmung sei nicht mehr anzuwenden. Es bestehe daher nach der Bauordnung für Wien nur mehr die Möglichkeit, die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe im Wege einer Bewilligung gemäß § 69 Bauordnung für Wien zu bewilligen. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe von 12 cm könne unter Bedachtnahme auf die zur Frage der Wesentlichkeit bestehende Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes nicht von vornherein als wesentlich angesehen werden. Das Ansuchen um Baubewilligung gelte gemäß § 69 Abs. 3 Bauordnung für Wien zugleich auch als Antrag auf Bewilligung der für das Bauvorhaben erforderlichen unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften.

Das Bauvorhaben wurde in der Folge geringfügig abgeändert und in den nunmehr der Baubewilligung zu Grunde liegenden Einreichplänen dargestellt.

Auch gegen dieses Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführer inhaltsgleiche Einwendungen wie gegen das ursprüngliche Bauvorhaben.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 37, vom 21. April 2004 wurde für das geänderte Bauvorhaben unter Bezugnahme auf die Erteilung der erforderlichen Ausnahmegewilligung gemäß § 69 Bauordnung für Wien mit Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 13. Bezirk vom 6. Oktober 1998 die beantragte baubehördliche Bewilligung gemäß § 70 Bauordnung für Wien erteilt.

Die belangte Behörde ergänzte das Verfahren durch Einholung eines Gutachtens des bautechnischen Amtssachverständigen der MA 37 vom 19. August 2004, in welchem Folgendes ausgeführt wird:

"Wie den Einreichplänen (Ansichten und Schnitte) entnommen werden kann, beträgt die Gebäudehöhe an allen Fronten 10,50 m, die drei Giebelflächen bleiben gemäß § 81 Abs. 2 der Bauordnung für Wien (BO) ebenso wie das Stiegenhaus an der Südostseite des geplanten Gebäudes und der Aufzugstriebwerksraum (§ 81 Abs. 5 BO) 'außer Betracht'.

Auch wird die zulässige Firsthöhe - der oberste Abschluss des errichteten Gebäudes darf maximal 4,50 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen - neben dem o.g.

Aufzugstriebwerksraum lediglich durch Rauchfangköpfe, Rauchfangkehrerstege und über Dach geführte Abluftleitungen - somit keinen raumbildenden Gebäudeteilen - überschritten.

Der Aufzugsschacht für den Kfz-Aufzug, dessen Abweichung von den Bebauungsvorschriften mit Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 13. Bezirk am 6.10.1998, GZ.: BV 13-A-10- 1210/98, bewilligt wurde, blieb im Vergleich zu den nun vorgelegten Einreichplänen hinsichtlich Lage, Flächenausmaß und lichte Schachthöhe völlig unverändert. Anstelle des flachgeneigten Blechdaches wurde nunmehr ein begrüntes Flachdach vorgesehen; der oberste Abschluss des Aufzugsschachtes (+ 62,775) blieb jedoch unverändert."

Die Beschwerdeführer erstatteten hiezu eine Äußerung vom 17. September 2004.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde die Berufung der Beschwerdeführer als unbegründet abgewiesen.

In der Begründung führte die belangte Behörde aus, Grundvoraussetzung für die Gewährung einer Ausnahmegewilligung nach § 69 Bauordnung für Wien sei, dass durch die Ausnahmegewährung der Umfang einer unwesentlichen Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht überschritten werde. Eine wesentliche, gegen § 69 Abs. 2 Bauordnung für Wien verstoßende Abweichung liege nur dann vor, wenn dieser "eine dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz" innewohne. Die Voraussetzungen im Sinne des § 69 Abs. 2 Bauordnung für Wien seien somit dann gegeben, wenn die zu gewährenden Ausnahmen der Grundtendenz, die der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan erkennen lasse, nicht widersprechen. Jede Abweichung von den Bebauungsvorschriften im Sinne des § 69 Abs. 1 Bauordnung für Wien sei für sich daraufhin zu überprüfen, ob es sich um eine unwesentliche Abweichung handle.

Wie den Einreichplänen entnommen werden könne, falle das Terrain des Baugrundstückes von der Seutergasse bis in eine Tiefe von ca. 11 m verglichen mit dem Straßenniveau um insgesamt ca. 5,50 m ab und verlaufe anschließend eben. Zur Überwindung dieses Niveauunterschiedes plane die Bauwerberin eine Zufahrtsbrücke, die zu einem Kfz-

Aufzug führe, der wiederum in die unterirdische Garage mit den 33 Kfz-Pflichtstellplätzen münde. Der Kfz-Aufzug und die Zufahrtsbrücke seien im Vorgarten, der gärtnerisch auszugestaltet sei, vorgesehen. Der Kfz-Aufzug sei 3,92 m von der rechten sowie ca. 20,50 m von der linken Grundgrenze entfernt. Auf Grund der bestehenden von der Seutergasse stark abfallenden Geländeverhältnisse rage er zwischen 7,50 m und 9,70 m aus dem bestehenden Gelände heraus. Der Bebauungsplan verfüge die gärtnerische Ausgestaltung für ein Ausmaß von insgesamt 1.196 m² des (laut Grundbuchstand 1.783 m² großen) Baugrundstückes. Eine Abweichung von diesem Gebot bedürfe einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 69 Abs. 1 lit. a und f Bauordnung für Wien. Die Voraussetzungen für diese Ausnahme seien unter Berücksichtigung des § 69 Abs. 2 Bauordnung für Wien erfüllt. Auf Grund der vorgesehenen Entfernung des Kfz-Aufzuges von den seitlichen Grundgrenzen werde die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen nicht vermindert. Eine geringfügige Erhöhung der Emissionen gegenüber jenen, die bei einer bloß gärtnerischen Ausgestaltung entstehen, sei nicht zu erwarten, da im gegenständlichen Bereich der Liegenschaft auch eine Zufahrtsrampe errichtet werden dürfte. Die Abweichung sei als unwesentlich zu beurteilen, da sie der Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht widerspreche und dieser Abweichung somit keine den geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz innewohne.

Zur Beurteilung der Vereinbarkeit der Zufahrtsbrücke und des Kfz-Aufzuges mit dem örtlichen Stadtbild sei ein Gutachten der MA 19 - Stadtbildgestaltung eingeholt worden. Der Amtssachverständige habe zu diesem Thema (in seinem Gutachten vom 2. Dezember 1998) ausgeführt:

"Zum beabsichtigten örtlichen Stadtbild:

Der durch Fluchtlinien definierte Teil der betreffenden Liegenschaft ist, wie auch die umliegenden Grundstücke nördlich der Seutergasse auf Bauklasse II, beschränkt auf 10,50 m gewidmet. Südlich der Seutergasse (ONrn. 27 bis 35) wurde mit Gebäudehöhenbeschränkung auf 9 m das gegebene Hanggefälle berücksichtigt.

Für den die bebaubare Fläche umrahmenden Grundstücksteil ist 'G', d.h. gärtnerische Ausgestaltung, festgelegt.

Gemäß § 79 (6) sind befestigte Wege und Zufahrten, Stützmauern, Stufenanlagen, Rampen, u.ä., nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig.

Darüber hinaus gilt gemäß § 4 (4) Wr. Garagengesetz:

'Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen sind auf gärtnerisch auszugestaltenden Teilen der Liegenschaft grundsätzlich unzulässig; Kleinanlagen mit einer Bodenfläche bis zu 50 m² sind in Bauklasse I und II auf seitlichen Abstandsflächen, im Vorgarten jedoch dann zulässig, wenn ihre Errichtung auf seitlichen Abstandsflächen oder Teilen der Liegenschaft, die der Bebauung offen stehen, im Hinblick auf die Geländeverhältnisse oder wegen des vorhandenen Baubestandes nicht zumutbar ist.'

Diese Bedingungen sind auch aus stadtgestalterischer Sicht zu akzeptieren.

Zum örtlichen Stadtbild:

Auf der betreffenden Liegenschaft besteht ein ca. 5,00 m hoher Geländesprung vom öffentlichen Straßenraum der Seutergasse mit einer Steilheit von ca. 35 Grad zur bebaubaren Fläche hin abfallend.

Zum Projekt des Pkw-Aufzugsgebäudes samt Brücke:

Zur Erschließung der geplanten Tiefgarage für zu errichtende Pflichtstellplätze ist ein Lastenaufzug ca. 5,00 m hinter der Baulinie vorgesehen. Dieser steht turmförmig frei vor der geplanten Wohnhausanlage. Der Aufzugsturm überragt das Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche um ca. 4,50 m und ist über eine Zufahrtsbrücke anzufahren bzw. zu begehen. Eine ebene Verlängerung der Brücke dient der fußläufigen Erschließung der Wohnhausanlage im 2. Stock.

Gutachten im engeren Sinn:

Das vorliegende Wohnhausprojekt wurde seitens der MA 19 bereits mit der Stellungnahme B 13/608/98 vom 10.2.98 als dem örtlichen bzw. dem beabsichtigten örtlichen Stadtbild entsprechend bewertet.

Diese Stellungnahme bezog sich auf alle in den Einreichplänen dargestellten Bauteile der Wohnhausanlage, d.h. auch auf das Pkw-Aufzugsgebäude.

Aus stadtgestalterischer Sicht sind für die Beurteilung des Aufzugsgebäudes folgende Aspekte wesentlich:

a.) Die geplante und den Baugesetzen entsprechende Wohnhausanlage ist zu erschließen, die entsprechenden Pflichtstellplätze sind herzustellen bzw. nachzuweisen.

b.) Die Erschließung ist auf Grund der extremen Hangneigung im vorderen Grundstücksteil auf bestehendem Gelände kaum bzw. nur mit aufwendigsten Stützmauerkonstruktionen denkbar. Diese würden eine massive Oberflächenbefestigung und -versiegelung der nicht bebauten Flächen des Grundstückes nach sich ziehen. Dem widerspricht

c.) die grundsätzliche stadtgestalterische Intention nach gärtnerischer Ausgestaltung der Freiflächen. Die technisch aufwendige Konstruktion des geplanten Pkw-Aufzugsturmes ist als zielführende Maßnahme zur Bewahrung des Grünraumes anzusehen.

Durch die an- und vorbeilaufende Fußgeherbrücke wird sie auch optisch in den Wohnblock gebunden. Im Vergleich zu vergleichbaren Garagenbauwerken tritt das vorliegende Projekt durch Abrücken von der Baulinie (ca. 5,00 m) als auch die aus dem Straßenraum wahrnehmbare geringe Gebäudehöhe (ca. 4,50 m ü. Niveau) zurückhaltend in Erscheinung.

Die Intentionen des beabsichtigten örtlichen Stadtbildes zur gärtnerischen Ausgestaltung der betreffenden Baulandfläche werden durch das geplante Pkw-Aufzugsgebäude samt Brücke unter Berücksichtigung der erläuterten Bedingungen (a.-c.) voll und ganz erfüllt."

Es sei somit davon auszugehen, dass die Zufahrtsbrücke und der Kfz-Aufzug auch das örtliche Stadtbild nicht störend beeinflussen. Da die genannten Baulichkeiten nur insgesamt ca. 45 m² Grundfläche in Anspruch nehmen, sei ein grundlegender Einfluss auf die beabsichtigte Flächennutzung und die Aufschließung des Bauplatzes zu verneinen. Letztlich falle auch ins Gewicht, dass der Kfz-Aufzug einer zeitgemäßen Ausstattung des geplanten Baus diene. Da somit die für die Abweichung sprechenden Gründe eindeutig überwögen, komme der Berufung der Beschwerdeführer gegen die Entscheidung des Bauausschusses der Bezirksvertretung keine Berechtigung zu. Zu der in diesem Zusammenhang erhobenen Einwendung, die Errichtung des Kfz-Aufzuges samt Brücke würde der gärtnerischen Ausgestaltung der betreffenden Grundfläche widersprechen, sei zu bemerken, dass nach ständiger Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes § 79 Abs. 6 Bauordnung für Wien nicht so auszulegen sei, dass befestigte Wege und Zufahrten, Stützmauern, Stufenanlagen, Rampen, u.ä., im Seitenabstand nur dann errichtet werden dürften, wenn ihre Errichtung an anderer Stelle des Bauplatzes unmöglich weil technisch undurchführbar sei, da die Errichtung derartiger Anlagen außerhalb der Abstandsflächen bei entsprechendem finanziellen Aufwand fast immer möglich sein werde. Dies bedeute letztlich, dass eine vernünftige wirtschaftliche Wertung auch unter Einbeziehung der Interessen der Nachbarn, die Anspruch auf Einhaltung der gärtnerischen Ausgestaltung hätten, vorzunehmen sei. Würde das starke Gefälle der Liegenschaft im Anschluss an die Seutergasse mit einer Rampe überwunden, könnte auch dadurch eine Zufahrtmöglichkeit geschaffen werden. Eine solche gemäß § 79 Abs. 6 Bauordnung für Wien zulässige Rampe würde jedoch wesentlich mehr Platz - und somit mehr gärtnerisch auszugestaltende Fläche beanspruchen - als der gegenständliche Lift im Ausmaß von 26 m². Die belangte Behörde sei daher der Ansicht, dass auch unter diesem Aspekt die bewilligte Abweichung gemäß § 69 Bauordnung für Wien als unwesentlich zu beurteilen sei und sich die diesbezüglichen Einwendungen der Beschwerdeführer als unbegründet erweisen. In diesem Zusammenhang sei auch auf die Ausführungen in der Begründung des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 13. Bezirk vom 6. Oktober 1998 zu verweisen, in der dargestellt worden sei, dass die vom geplanten Kfz-Aufzugsschacht in Anspruch genommene und auf der gärtnerisch auszugestaltenden Grundfläche zu liegen kommende bebaute Fläche im Ausmaß von 26 m² jedenfalls hinter jener Fläche zurückbleibe, welche durch die Errichtung eines zulässigen Nebengebäudes (30 m²) in Anspruch genommen werden könnte. Es sei daher davon auszugehen, dass die für das vorliegende Bauvorhaben erforderlichen Abweichungen von den Bebauungsvorschriften unwesentlich im Sinne des § 69 Abs. 2 Bauordnung für Wien seien und auch die weiteren in § 69 dieses Gesetzes vorgesehenen Voraussetzungen für die Gewährung der erforderlichen Ausnahmegewilligung nach lit. a und f des Absatzes 1 dieser Gesetzesstelle vorliegen, zumal den Darlegungen zu entnehmen sei, dass die für die gegenständlichen Abweichungen entsprechenden Gründe eindeutig überwiegen.

Die Erteilung der für das Bauvorhaben erforderlichen Ausnahmegewilligung gemäß § 69 Abs. 1 lit. a und f Bauordnung für Wien habe zur Folge, dass dieses Vorhaben mit den entsprechenden Bestimmungen der Bauordnung für Wien nicht mehr in Widerspruch stehe.

Da das geplante Wohnhaus entsprechend den Bebauungsbestimmungen nicht an der Baulinie errichtet werde, sei die zulässige Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 2 Bauordnung für Wien zu ermitteln. Der Nachbar besitze lediglich einen Rechtsanspruch darauf, dass die ihm zugekehrte Front des geplanten Gebäudes die höchstzulässige Gebäudehöhe nicht überschreite. Durch das gegenständliche Bauvorhaben werde sowohl die mit 10,50 m beschränkte Gebäudehöhe als auch die Bestimmung des Bebauungsplanes, dass der oberste Abschluss des errichteten Gebäudes maximal 4,50 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen dürfe, eingehalten. Über dem zulässigen Gebäudeumriss lägen lediglich die gemäß § 81 Abs. 6 Bauordnung für Wien zulässigen Gebäudeteile, wie der Triebwerksraum des Aufzuges und das Stiegenhaus. Nach den Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen in seiner Stellungnahme vom 19. August 2004 könne den Einreichplänen (Ansichten und Schnitten) entnommen werden, dass die Gebäudehöhe an allen Fronten 10,50 m betrage. Die ausgebildeten drei Giebelflächen hätten gemäß § 81 Abs. 2 Bauordnung für Wien ebenso wie das Stiegenhaus an der Südostseite des geplanten Gebäudes und der Aufzugstriebwerksraum im Sinne des § 81 Abs. 6 Bauordnung für Wien bei der Berechnung der Gebäudehöhe außer Betracht zu bleiben. Auch die zulässige Firsthöhe (der oberste Abschluss des errichteten Gebäudes dürfe maximal 4,50 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen) werde eingehalten. Die darüber liegenden Rauchfangköpfe, Rauchfangkehrerstege und über Dach geführten Abluftleitungen seien keine raumbildenden Gebäudeteile. Die höchstzulässige Gebäudehöhe werde daher in keiner Front überschritten. Der gemäß § 81 Abs. 4 Bauordnung für Wien gebildete zulässige Gebäudeumriss werde lediglich durch die vom bautechnischen Amtssachverständigen angeführten, im Sinne des § 81 Abs. 6 Bauordnung für Wien zulässigen Gebäudeteile überschritten.

Insofern die Beschwerdeführer in ihrer Äußerung vom 17. September 2004 ausführen, dass über der tatsächlich erlaubten Höhe von 10,50 m lediglich der formal als "Dachgeschoss" bezeichnete Gebäudeteil liege, der jedoch praktisch dazu führe, dass ein fünftes Geschoss geschaffen werden solle und dies eine eklatante Gesamtüberschreitung der zulässigen Gebäudehöhe darstelle, könne dieses Vorbringen im Hinblick auf die Bestimmungen der Bauordnung für Wien nicht nachvollzogen werden. Auch das Vorbringen, "dass geplante Giebel nach dem Einreichplan ebenso wieder Wohnraum darstellen", deren Ausgestaltung zu einer faktisch erheblichen Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe führe, finde in den Bestimmungen der Bauordnung für Wien keine Deckung. Auch dieses Vorbringen könne eine Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe und eine Verletzung von subjektivöffentlichen Nachbarrechten nicht aufzeigen. Dass im Dachgeschoss keine Wohnungen errichtet werden dürften, könne weder der Bauordnung noch den Bebauungsbestimmungen entnommen werden. Auch sei diesen keine Beschränkung auf eine bestimmte Anzahl von Geschossen innerhalb des zulässigen Gebäudeumrisses zu entnehmen. Der Einwand, das vorliegende Bauvorhaben widerspreche den Anforderungen für die äußere Gestaltung von Gebäuden nach § 85 Bauordnung für Wien und es werde dadurch das örtliche Stadtbild auf das Schwerste gestört und gröblich beeinträchtigt, sei durch das Gutachten des für Stadtbildfragen zuständigen Amtssachverständigen widerlegt. Mit diesen Einwendungen hätten die Beschwerdeführer im Übrigen keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte geltend gemacht. Auch Fragen im Zusammenhang mit der Wirkung der flächenmäßigen Ausnutzung des Bauplatzes auf das örtliche Stadtbild stellten keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte dar.

Die Behandlung der dagegen erhobenen Beschwerde wurde mit Beschluss des Verfassungsgerichtshofes vom 7. Juni 2006, B 213/05- 7, abgelehnt. Der Verfassungsgerichtshof führte in seinem Ablehnungsbeschluss u.a. aus, dass die behauptete Gesetzeswidrigkeit des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes PD 6841 nicht vorliege, da die Festsetzung der Bauklasse II beschränkt auf 10,50 m Gebäudehöhe in Teilbereichen der Seutergasse lediglich eine Anpassung der Bauklasse an die Festlegung der umliegenden Grundstücke darstelle.

Mit Beschluss des Verfassungsgerichtshofes vom 12. Juli 2006, B 213/05-9, wurde die Beschwerde gemäß Art. 144 Abs. 3 B-VG an den Verwaltungsgerichtshof abgetreten.

Vor dem Verwaltungsgerichtshof erachten sich die Beschwerdeführer durch den angefochtenen Bescheid in ihrem Recht auf Nichterteilung der beantragten Baubewilligung verletzt. Sie machen 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.

Die mitbeteiligte Bauwerberin erstattete ebenfalls eine Gegenschrift mit dem Antrag auf kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die entscheidungswesentlichen Bestimmungen der Bauordnung für Wien (in der Folge: BO) haben folgenden Wortlaut:

"Inhalt der Bebauungspläne

§ 5. ...

(4) Über die Festsetzungen nach Abs. 2 und 3 hinaus können die Bebauungspläne zusätzlich enthalten:

...

p) die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung unbebauter Grundflächen;

...

Unwesentliche Abweichungen von Bauvorschriften

§ 69. (1) Für einzelne Bauvorhaben hat die Baubehörde nach Maßgabe des Abs. 2 über die Zulässigkeit folgender Abweichungen von den Bauvorschriften zu entscheiden:

a) Abweichungen von den festgesetzten Fluchtlinien oder Höhenlagen für jede Art von Baulichkeiten;

...

f) Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes nach § 5 Abs. 4 lit. d, e, i, k, m, n, o, p, q, r, s und y für jede Art von Baulichkeiten, nach lit. k jedoch nur bis zu einer Dachneigung von 45 Grad, ...

...

(2) Durch Abweichungen nach Abs. 1 darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden; an Emissionen darf nicht mehr zu erwarten sein, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht. Im Übrigen darf, abgesehen von den unter Abs. 1 näher genannten Voraussetzungen, von den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nur unwesentlich abgewichen werden; es dürfen das vom Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst und die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden. Die Gründe, die für die Abweichung sprechen, sind mit den Gründen, die dagegen sprechen, abzuwägen. Insbesondere ist auf den konsensgemäßen Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften sowie auf den Umstand, dass die Ausnahmebewilligung nur für die Bestanddauer des Baues gilt, Bedacht zu nehmen. Vom Bauwerber geltend gemachte Verpflichtungen aus Bundes- oder anderen Landesgesetzen sind zu berücksichtigen, des Gleichen, ob die Abweichung einer zeitgemäßen Ausstattung oder der besseren barrierefreien Benützbarkeit des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Baues dienlich ist.

(3) Die Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bauvorschriften ist nur auf Antrag zulässig; das Ansuchen um Baubewilligung gilt zugleich als Antrag auf Bewilligung der für das Bauvorhaben erforderlichen unwesentlichen Abweichungen von Bauvorschriften.

...

Gebäudehöhe und Gebäudeumrisse; Bemessung

§ 81. ...

(2) Bei den über eine Gebäudetiefe von 15 m hinaus ragenden Teilen von Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie sowie bei allen nicht an diesen Fluchtlinien gelegenen Gebäuden darf die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten nicht größer als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe sein; hiebei darf die höchste zulässige Gebäudehöhe an der Grundgrenze und bis zu einem Abstand von 3 m von derselben überhaupt nicht und an den übrigen Fronten an keiner Stelle um mehr als 3 m überschritten werden. Bei dieser Ermittlung sind die Feuermauern ab 15 m hinter der Baulinie,

Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie wie Fronten in Rechnung zu stellen. Die der Dachform entsprechenden Giebelflächen bleiben jedoch bei der Bemessung der Gebäudehöhe außer Betracht; der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,50 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

...

(4) (in der hier noch anzuwendenden Fassung vor der Novelle Nr. 31/2007) Durch das Gebäude darf jener Umriss nicht überschritten werden, der sich daraus ergibt, dass in den nach Abs. 1 und 3 für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Abschluss der Gebäudefront ein 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.

...

(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 Aufzugstriebwerksräume und durch Stiegenhäuser überschritten werden. Die einzelnen Dachgauben müssen in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen. Die Dachgauben dürfen insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen.

...

Äußere Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen

§ 85. (1) Das Äußere der Gebäude und baulichen Anlagen muss nach Bauform, Maßstäblichkeit, Baustoff und Farbe so beschaffen sein, dass es die einheitliche Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht stört. Dauernd sichtbar bleibende Feuermauern sind dem Ortsbild entsprechend zu gestalten.

(2) Die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen sowie deren Änderung ist nur zulässig, wenn das mit dem Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt wird. ...

...

(4) Portale, Geschäfts- und Firmenschilder, Werbezeichen und Lichtreklamen müssen so beschaffen sein, dass durch sie das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigt wird. Durch Lichtreklamen darf keine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigung der Benutzer desselben Hauses oder der Benutzer benachbarter Häuser herbeigeführt werden.

Parteien

§ 134. ...

(3) Im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bauvorschriften sind außer dem Antragsteller (Bauwerber) die

Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien. ... Die

Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften sind dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre gemäß § 134a erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Abs. 4, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134a gegen die geplante Bauführung erheben; das Recht auf Akteneinsicht (§ 17 AVG) steht Nachbarn bereits ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde

zu. ... Benachbarte Liegenschaften sind im Bauland jene, die mit

der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaften eine gemeinsame Grenze haben oder bis zu einer Breite von 6 m durch Fahnen oder diesen gleich zu haltende Grundstreifen oder eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche von dieser Liegenschaft getrennt sind und im Falle einer Trennung durch eine öffentliche Verkehrsfläche der zu bebauenden Liegenschaft gegenüber liegen. ...

...

Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte

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

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

b)

Bestimmungen über die Gebäudehöhe;

c)

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

d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;

..."

In § 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 in das vom Nachbarn geltend gemachte subjektivöffentliche Recht nicht eingegriffen wird (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 30. Jänner 2007, Zl. 2005/05/0215, mit weiteren Nachweisen).

In der Beschwerde wird ausgeführt, dass Einwendungen bezüglich der äußeren Gestaltung des bewilligten Projektes erhoben worden seien. Das geplante Gebäude verstoße in der bewilligten Form gegen die Bestimmung des § 85 BO. Diese Bestimmung diene auch dem Schutz der Nachbarn und stelle somit ein subjektivöffentliches Nachbarrecht dar.

Die Beschränkung der Parteistellung der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nach der Bauordnung für Wien auf jene Fälle, in welchen durch das Gesetz subjektiv-öffentliche Rechte eingeräumt sind (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 20. September 1988, Zl. 88/05/0108, VwSlg. 12.763/A), bringt es mit sich, dass den Nachbarn ein subjektivöffentliches Interesse auf Wahrung des Stadtbildes nicht zusteht (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 10. Oktober 2006, Zl. 2005/05/0201), weil der Gesetzgeber die Pflege dieser Werte primär im Interesse der Allgemeinheit, nicht aber im spezifischen Interesse der Nachbarn gefordert hat (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 15. Dezember 1954, VwSlg. 3.600/A). Dem Nachbarn erwächst daher aus den Bestimmungen des § 85 BO hinsichtlich der äußeren Gestaltung von Gebäuden grundsätzlich kein subjektivöffentliches Recht im Sinne des § 134a BO (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 4. September 2001, Zl. 2001/05/0154). Die auch dem Schutz der Nachbarschaft dienende Regelung des § 85 Abs. 4 zweiter Satz BO dienende Regelung (vgl. dazu auch das hg. Erkenntnis vom 20. Juni 1995, Zl. 95/05/0046) ist im Beschwerdefall nicht präjudiziell.

Der Einwand der Beschwerdeführer, durch die Dachgeschosse werde die tatsächliche Bauhöhe von etwa 13 m erreicht, lässt die Regelungen über die Gebäudehöhe gemäß § 81 BO unberücksichtigt. Zutreffend hat die belangte Behörde erkannt, dass im Beschwerdefall bei der Beurteilung der Gebäudehöhe im Beschwerdefall § 81 Abs. 2 BO maßgeblich ist. Grundsätzlich bemisst sich demnach die Gebäudehöhe nach den Gebäudefronten; die der Dachform entsprechenden Giebelflächen bleiben bei der Bemessung der Gebäudehöhe außer Betracht. Aus den Bestimmungen über die Anzahl der Geschosse könnte dem Nachbarn nur dann ein subjektivöffentliches Recht zukommen, wenn die Gebäudehöhe durch die Bestimmungen über die zulässige Geschosshöhe bestimmt würde, nicht jedoch dann, wenn der Umriss des Gebäudes und damit die zulässige Beeinträchtigung der Nachbarn durch Entzug von Licht und Luft bereits durch die Bestimmungen über die Gebäudehöhe festgelegt ist (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 23. März 1999, Zl. 97/05/0337). Im Beschwerdefall wurde die Gebäudehöhe durch die Bestimmung über die zulässige Geschosshöhe nicht bestimmt.

Die belangte Behörde hat sich im angefochtenen Bescheid auch mit den Einwendungen der Beschwerdeführer

bezüglich der geplanten Erker und Balkone auseinander gesetzt. Die Nachbarn können zwar eine Überschreitung der ihnen zugekehrten Baufluchtlinien und der Gebäudehöhe der ihnen zugekehrten Fronten geltend machen, nicht aber ganz allgemein die Überschreitung von Baufluchtlinien bzw. von Gebäudefronten auf anderen von ihnen abseits gelegenen Stellen des Bauplatzes (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 21. Juni 1988, ZI. 87/05/0087). Inwiefern eine Überschreitung der dem Grundstück der Beschwerdeführer zugekehrten Baufluchtlinien und insoweit ein Verstoß gegen die Anordnungen des § 84 BO auf Grund des bewilligten Bauvorhabens vorliegen soll, wird in der Beschwerde nicht ausgeführt und ist für den Verwaltungsgerichtshof auf Grund der vorliegenden, dem Baubewilligungsbescheid zu Grunde liegenden Einreichpläne nicht erkennbar.

Die Beschwerdeführer erblicken eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides in der Bestätigung des Bescheides des Bauausschusses über die genehmigte Abweichung von den Bebauungsvorschriften betreffend das Pkw-Aufzugsgebäude, welches auf einer gärtnerisch auszugestaltenden Fläche errichtet werden soll.

Das subjektiv-öffentliche Recht der Nachbarn an der flächenmäßigen Ausnützbarkeit gemäß § 134a Abs. 1 lit. c BO ist auch darin begründet, dass dort, wo außerhalb des bebaubaren Bereiches der Liegenschaft gärtnerische Ausgestaltung angeordnet ist, eine solche zu erfolgen hat (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 25. April 2002, ZI. 2002/05/0024). Diese Bestimmung dient auch zum Schutz der Nachbarn unabhängig davon, wo ihre Liegenschaft situiert ist (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 27. Februar 2002, ZI. 2001/05/1066).

Die belangte Behörde hat sich auf Grundlage der von ihr eingeholten Gutachten in der Begründung des angefochtenen Bescheides eingehend mit der Frage der Zulässigkeit der geplanten Abweichung von den Bebauungsvorschriften auseinander gesetzt. Die Beschwerdeführer bestreiten nicht die begründeten Ausführungen im angefochtenen Bescheid, dass durch die genehmigten Abweichungen vom Bebauungsplan die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen nicht vermindert wird und dass auch nicht mehr Emissionen zu erwarten sein werden als solche, die bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entstehen. Die belangte Behörde hat auch nachvollziehbar und frei von Rechtsirrtum dargelegt, dass durch die in der gärtnerisch auszubildenden Grundfläche geplante Baulichkeit nur ca. 45 m² gärtnerisch zu nutzender Grundfläche in Anspruch genommen wird und im Vergleich zur verbleibenden Grünfläche kein entscheidender Einfluss auf die beabsichtigte Flächennutzung und die Aufschließung des Bauplatzes entstehen wird. Der geplante Kfz-Aufzug dient auch einer zeitgemäßen Ausstattung des geplanten Wohnbaus. Dadurch wird vermieden, dass eine - im Übrigen zwecks Sicherstellung der Zufahrtsmöglichkeit zu den Pflichtstellplätzen notwendige - Rampe errichtet werden muss. Bei Errichtung einer Zufahrtsrampe würde die hierfür benötigte Grundfläche auch größer sein als die nunmehr als "G" gewidmete Fläche. Die fachkundige Beurteilung hat auch ergeben, dass durch die Errichtung dieses Bauwerkes das örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst wird. Dem nicht als un schlüssig zu erkennenden Stadtbildgutachten sind die Beschwerdeführer nicht mit nachvollziehbaren Begründungsdarlegungen entgegengetreten.

Die Beurteilung der belangten Behörde, dass die Voraussetzungen des § 69 Abs. 2 BO im Beschwerdefall vorliegen, begegnet daher keinen Bedenken.

Es trifft somit nicht zu, dass die belangte Behörde den auf § 134a Abs. 1 lit. c BO gestützten Einwand der Beschwerdeführer betreffend die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten nicht hinreichend berücksichtigt hätte. Zu dem in diesem Zusammenhang erstatteten Beschwerde vorbringen, die belangte Behörde hätte den Einwand der Beschwerdeführer, das bewilligte Bauvorhaben wirke auf das örtliche Stadtbild störend, nicht berücksichtigt, ist auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hinzuweisen, dass die in § 134a Abs. 1 BO genannten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte erschöpfend aufgezählt und daher den Nachbarn bezüglich Ortsbildfragen keine subjektiv-öffentlichen Rechte zustehen. Hierbei handelt es sich nicht um Fragen der flächenmäßigen Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten im Sinne des § 134a Abs. 1 lit. c BO, die auch dem Schutze der Nachbarn dienen. Da aber die Nachbarn einen Rechtsanspruch in Bezug auf die Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausnahmebewilligung haben, kommt ihnen - unter der Voraussetzung, dass ihr Schutzbereich betroffen sein kann - insofern ein Mitspracherecht zu, als nach § 69 Abs. 2 BO das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan BEABSICHTIGTE örtliche Stadtbild durch die Abweichung von Bebauungsvorschriften nicht störend beeinflusst werden darf (vgl. das hg. Erkenntnis vom 12. Oktober 2004, ZI. 2003/05/0019). Auf Grund der von der belangten Behörde getroffenen und insoweit nicht bekämpften Feststellungen im angefochtenen Bescheid ist jedoch eine Verletzung von Nachbarrechten der Beschwerdeführer in Bezug auf die Ausgestaltung des bewilligten Bauvorhabens nicht zu erkennen.

Die belangte Behörde hat ihrer Beurteilung des Gebäudeumrisses auch § 81 Abs. 4 BO zu Grunde gelegt und für die Ermittlung des Umrisses einen von der maßgeblichen waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigenden 45-gradigen Winkel angesetzt. Diese Vorgangsweise lässt jedoch die Anordnung des im Beschwerdefall noch anzuwendenden § 81 Abs. 4 zweiter (letzter) Satz leg. cit. unberücksichtigt, wonach dann, wenn im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe oder die Form der Dächer festgesetzt ist, der dieser Festsetzung entsprechende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses maßgebend ist. Die in den hier anzuwendenden Bauvorschriften enthaltene Regelung, dass "der oberste Abschluss der errichteten Gebäude ... max. 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen" darf, ist eine solche Bestimmung über die Höhe der Dächer im Sinne des § 81 Abs. 4 zweiter Satz BO (vgl. das hg. Erkenntnis vom 30. Jänner 2007, Zl. 2005/05/0315, m.w.N.).

Auf Grund ihrer Rechtsauffassung, die die Festsetzung des entsprechenden Winkels für die Bildung des Gebäudeumrisses im Sinne des § 81 Abs. 4 zweiter Satz BO unbeachtet lässt, belastete die belangte Behörde den angefochtenen Bescheid mit einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes, weil nicht auszuschließen ist, dass die Beschwerdeführer durch die Bewilligung des Bauvorhabens in dem von ihnen geltend gemachten subjektiv-öffentlichen Recht auf Einhaltung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe gemäß § 134a Abs. 1 lit. b BO verletzt werden. Bei Beachtung des § 81 Abs. 4 zweiter Satz BO dürfte sich offenbar ein geringerer Winkel für den zulässigen Dachumriss als nach den Einreichunterlagen angesetzt und damit eine andere Dachform ergeben. Diesbezüglich wurde auch keine Ausnahme nach § 69 Abs. 1 lit. f BO erteilt.

Allein aus diesem Grund war daher der angefochtene Bescheid gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003. Die Abweisung des Kostenmehrbegehrens betrifft die geltend gemachte, jedoch bereits im pauschalierten Schriftsatzaufwand enthaltene Umsatzsteuer.

Wien, am 14. Dezember 2007

Schlagworte

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Gebäudehöhe BauRallg5/1/5 Besondere Rechtsgebiete Baubewilligung BauRallg6 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9 Baurecht Nachbar Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2007:2006050192.X00

Im RIS seit

24.01.2008

Zuletzt aktualisiert am

20.08.2013

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at