

# TE Vwgh Erkenntnis 2007/11/20 2006/05/0169

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 20.11.2007

## 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;

BauO Wr §134a;

BauO Wr §5 Abs4 litk;

BauO Wr §81 Abs2;

BauO Wr §81 Abs4;

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. Schmidl, über die Beschwerde des Dipl. Ing. Walter Oblin in Wien, vertreten durch Dr. Horst Auer, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Börseplatz - Börsegasse 10, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 25. April 2006, Zi. BOB - 141/06, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: Cottagegasse 50 Projektentwicklung GmbH in Wien, vertreten durch Dr. Wilhelm Klade, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Spiegelgasse 2), 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 mitbeteiligte Partei ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. 1237 Baufläche der Liegenschaft EZ 2249 Grundbuch 01514 Währing, Cottagegasse 50A. Es grenzt im Westen an die öffentliche Verkehrsfläche Cottagegasse und liegt im Wohngebiet in einer Schutz- und Wohnzone mit Bauklasse II und offener Bauweise. Die Gebäudehöhe ist mit maximal 10,50 m vorgeschrieben. An allen Baulinien ist die Errichtung von Erkern untersagt. Der höchste Punkt der im Bauland zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht höher als 4,50 m über der tatsächlich angeordneten Gebäudehöhe liegen. Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 der Bauordnung für Wien zu ermitteln ist, wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,50 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf. Die bebauten Grundflächen von Gebäuden darf nicht mehr als 360 m<sup>2</sup> betragen. Die Dächer dürfen eine Dachneigung von 35 Grad nicht unter- bzw. 50 Grad nicht überschreiten.

Für das Grundstück der mitbeteiligten Partei sind Baufluchlinien angeordnet, und zwar von der westlichen Grundstücksgrenze parallel zur Cottagegasse 4 m entfernt sowie nach weiteren 20 m. Der östlich daran anschließende Teil des Grundstückes ist mit "G" im Plandokument bezeichnet, d.h., dass diese Fläche gärtnerisch zu gestalten und dauernd in diesem Zustand zu erhalten ist.

Der Beschwerdeführer ist zu 20.640/80.160 Wohnungseigentümer des Grundstückes Nr. 1244 der Liegenschaft EZ 2244 desselben Grundbuchs. Dieses Grundstück grenzt mit seinem nordwestlichen Grenzpunkt an den südöstlichen Grenzpunkt des Baugrundstückes der mitbeteiligten Partei.

Mit Bauansuchen vom 2. Februar 2005 beantragte die mitbeteiligte Partei die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses mit acht Wohnungen, Kellergeschoss, Erdgeschoss, erstem Stock, zweitem Stock, erstem und zweitem Dachgeschoss sowie einer Garage mit acht Pflicht- und zwei freiwilligen Stellplätzen mit einem Garagenzugang auf dem Baugrundstück und die Erteilung der Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von den Bebauungsvorschriften gemäß § 69 Abs. 1 Bauordnung für Wien für Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Nichteinhaltung des Gebotes, dass die Dächer eine Dachneigung von 30 Grad nicht unter- bzw. 50 Grad

nicht überschreiten dürfen. Die Tiefgaragenein- und -ausfahrtsrampe ist an der Nordwestseite von der Cottagegasse her vorgesehen. Plangemäß ist die Lage des Gebäudes an der Ostseite des Baugrundstückes innerhalb der südlichen Abstandslinie und der östlichen Baufluchlinie vorgesehen. An der Ostseite sind nach dem zweiten Stockwerksgeschoss zwei Richtung Westen zurückversetzte Staffelgeschosse vorgesehen, die sich innerhalb eines fiktiven Gebäudeumrisses im Sinne des § 81 Abs. 4 Bauordnung für Wien befinden, der ausgehend von einer fiktiven Gebäudehöhe von 10,50 m eine 45 Gradige Ausbildung des Daches berücksichtigt. In dem der Baubewilligung zu Grunde gelegten Einreichplan wird unter "Ansicht Süd" die Gebäudehöhe im Sinne des § 81 Abs. 4 Bauordnung für Wien durch Darstellung des fiktiven Gebäudeumrisses mit einer rot stricherten Linie dargestellt, mit welcher nach einem fiktiven Abschluss der Gebäudefront bei 10,40 m an der West- und Ostseite ein Winkel von 45 Grad gekennzeichnet ist. In diesem fiktiven Gebäudeumriss ist das projektierte Gebäude eingeschlossen. Der obere Abschluss des so gebildeten fiktiven Daches liegt bei + 14,84 m. Der Dachabschluss besteht jedoch aus einem rund 10 m langen Flachdach.

Der Beschwerdeführer erhob gegen das Bauvorhaben Einwendungen insbesondere betreffend die Gebäudehöhe, den "rückwärtigen" Erker und die Verletzung der Bestimmungen über die Schutzzone.

Mit Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den

18. Bezirk vom 13. Jänner 2006 wurde gemäß § 69 Abs. 1 lit. f der Bauordnung für Wien folgende Abweichung von den Bebauungsvorschriften für zulässig erklärt:

"Abweichend von der Bestimmung des Bebauungsplanes, wonach die Dachneigung von 35 Grad nicht unterschritten werden darf, dürfen Dächer als Flachdächer ausgeführt werden."

In der Begründung wurde hiezu ausgeführt, dass das beantragte Bauvorhaben von den Bebauungsvorschriften insofern abweiche, als das Dach des zu errichtenden Wohngebäudes durch eingeschnittene Dachterrassen und ein Flachdach sowie gartenseitige Terrassengeschosse die erforderliche Dachneigung von 35 Grad unterschreite. Auf Grund der Ausführung des Daches mit eingeschnittenen Terrassen und der Ausbildung eines Flachdaches sowie

gartenseitigen Terrassengeschossen komme es weder zu einer Minderung der Bebaubarkeit der Nachbarliegenschaften noch werde deren konsensgemäßer Baubestand beeinträchtigt. Zufolge der Stellungnahme des für Architektur und Stadtgestaltung zuständigen Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 19 werde das vom Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt. Die beabsichtigte Wohnnutzung lasse an Emissionen nicht mehr erwarten als zulässig sei. Durch die vorgesehene Abweichung von den Bebauungsvorschriften werde von den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nur unwesentlich abgewichen und durch die Ausbildung von Terrassengeschossen werde die geplante Kubatur geringer als die maximal nach dem Bebauungsplan ausnützbare Kubatur.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 37, vom 2. Februar 2006 wurde die beantragte Baubewilligung gemäß § 70 der Bauordnung für Wien in Verbindung mit § 69 Abs. 8 leg. cit. sowie in Anwendung des Wiener Garagengesetzes unter Bezugnahme auf die mit Bescheid vom 6. Mai 2004 bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen und der auf Grund der mit Bescheid vom 13. Jänner 2006 erteilten Bewilligung für Abweichungen von den Bebauungsvorschriften erteilt.

Die dagegen erhobene Berufung des Beschwerdeführers wurde gemäß § 66 Abs. 4 AVG mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid als unbegründet abgewiesen und der erstinstanzliche Baubewilligungsbescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass sich dieser auf die zum Bestandteil des Berufungsbescheides erklärten Pläne bezieht und der erste Satz im zweiten Absatz des Spruches wie folgt lautet:

"Es wird ein Wohnhaus für acht Wohnungen mit Kellergeschoß, Erdgeschoß, zwei Stöcken, zwei Dachgeschoßen, eine unterirdische Garage für acht Pflichtstellplätze errichtet sowie ein Zugang zur Garage und eine fundierte Einfriedung hergestellt."

Begründend führte die belangte Behörde aus, dass im Zuge des Berufungsverfahrens die mitbeteiligte Bauwerberin ihr Bauvorhaben insofern geringfügig abgeändert habe, als nunmehr in der geplanten Garage ausschließlich die erforderlichen acht Pflichtstellplätze errichtet werden sollen und sohin die ursprünglich geplanten zusätzlichen zwei freiwilligen Stellplätze in der Garage entfallen. Weiters sei in den Einreichplänen entsprechend der bisherigen Planerklärung betreffend Aufbauten durch die Aufnahme einer ausdrücklichen Angabe klargestellt, dass die in den Plänen dargestellten Terrassen im Erdgeschoß bloß im Kiesbett verlegt würden. Diese Abänderungen seien dem Beschwerdeführer zur Kenntnis gebracht worden.

Der Beschwerdeführer sei Miteigentümer einer benachbarten Liegenschaft ("Punktnachbar") im Sinne des § 134 Abs. 3 Bauordnung für Wien. Im Hinblick auf die von ihm rechtzeitig erhobenen Einwendungen sei er Partei des Baubewilligungsverfahrens. Wie den Einreichplänen zu entnehmen sei, würden an der Gassenseite des geplanten Bauvorhabens Dachflächen mit einer Neigung von 45 Grad ausgebildet. Im ersten Dachgeschoß sei die Errichtung einer Dachterrasse geplant, die in den gassenseitigen Dachumriss völlig eingeschnitten sei. Gartenseitig würden die Dachgeschosse als Terrassengeschosse (Staffelgeschosse) ausgebildet. Dies führe dazu, dass gartenseitig keine Dachflächen hergestellt würden. Die geplanten Dachgeschosse wiesen sohin teilweise (gassenseitig) bzw. gänzlich (gassenseitig) Dachterrassen auf. Nach den Einreichplänen werde durch diese Dachgeschosse die sich aus den Bebauungsbestimmungen ergebende höchstzulässige Firsthöhe von 4,50 m nicht überschritten. Dementsprechend werde der oberste Abschluss des Daches als Flachdach ausgebildet. Nach den bekannt

gegebenen Bebauungsbestimmungen dürften die Dächer eine Dachneigung von 35 Grad nicht unter- bzw. 50 Grad nicht überschreiten. Dementsprechend sei im vorliegenden Fall der gemäß § 81 Abs. 4 Bauordnung für Wien einzuhaltende zulässige Gebäudeumriss (Dachumriss) mit den der vorgeschriebenen Dachneigung entsprechenden Winkeln von 35 Grad bis 50 Grad zu bilden. Die Ausführung der gartenseitigen Dachgeschosse als Staffelgeschosse sowie die Herstellung einer in das gartenseitige Dachgeschoss eingeschnittenen Dachterrasse führe dazu, dass in diesen Bereichen keine schrägen Dachflächen ausgebildet würden. In diesen Bereichen sei daher auch keine tatsächliche Schnittlinie zwischen den zulässigen Außenwandflächen und der jeweiligen Oberfläche des Daches im Sinne des § 81 Abs. 1 Bauordnung für Wien gegeben. In den Einreichplänen würden aber in diesen Bereichen die jeweils gedachten, den Dachumriss im Sinne des § 81 Abs. 4 leg. cit. bildenden Dachflächen dargestellt. Dabei zeige sich, dass der jeweils an der fiktiven Schnittlinie zwischen den gedachten Dachflächen und Außenwandflächen angesetzte und in den Plänen eingezeichnete Dachumriss mit einem Winkel von 45 Grad gebildet worden sei. Das geplante Bauvorhaben weise somit einen dargestellten Dachumriss im Sinne des § 81 Abs. 4 Bauordnung für Wien auf, der einer - auch nach der angeführten besonderen Bebauungsbestimmung zulässigen - Dachneigung von 45 Grad entsprechen würde. Die geplanten Dachgeschosse samt den beanstandeten Dachterrassen blieben innerhalb dieses zulässigen Gebäudeumrisses (Dachumrisse); durch diese könnten sohin keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte beeinträchtigt werden. Der Einwand des Beschwerdeführers gegen die Dachterrassen "an der Gebäudefront" erweise sich demnach als unbegründet.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe von 10,50 m werde auch nicht überschritten. Es entsprächen die geplanten Erker der Bestimmung des § 84 Abs. 2 Bauordnung für Wien; die zulässige Erkerkubatur werde an den Fassadenfronten eingehalten. Diese Feststellungen gründeten sich auf die Darlegungen des bautechnischen Amtssachverständigen, denen der Beschwerdeführer nicht entgegen getreten sei.

Insofern der Beschwerdeführer der Ansicht sei, dass das geplante Gebäude den in der Schutzzone vorgesehenen Regelungen des § 85 Abs. 5 Bauordnung für Wien entspräche, sei darauf hinzuweisen, dass das vorliegende Bauvorhaben im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren von dem für Stadtbildfragen zuständigen Amtssachverständigen der MA 19 einer Überprüfung unterzogen worden sei und dieser Sachverständige gegen das Bauvorhaben keinen Einwand erhoben habe. Die auf die äußere Gestaltung des geplanten Wohnbaus und auf das örtliche Stadtbild bezogenen Einwendungen stellten im Übrigen keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte dar. Da nur Pflichtstellplätze errichtet würden, könne der Beschwerdeführer auch keine unzulässigen Immissionen durch die Errichtung dieser Stellplätze geltend machen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Der Beschwerdeführer macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Der Beschwerdeführer erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid in seinem subjektiven-öffentlichen Recht im Sinne des § 134a Abs. 1 lit. b Bauordnung für Wien "durch Überschreitung der konkret zulässigen Bauhöhe" und die "Genehmigung einer Flachdach-Ausbildung" verletzt. Seinen Ausführungen in der Beschwerde zufolge werde die zulässige Gebäudehöhe um 4,34 m überschritten. Die mitbeteiligte Bauwerberin habe hinsichtlich der Überschreitung der Gebäudehöhe nicht einmal um eine Ausnahmegenehmigung nach § 69 Bauordnung für Wien angesucht und vom Bauausschuss auch eine solche Ausnahmegenehmigung nicht erhalten.

Mit diesem Vorbringen zeigt der Beschwerdeführer aus folgenden Gründen eine inhaltliche Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf:

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

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

...

f) Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes nach § 5 Abs. 4 lit. d, e, i, k, m, n, o, p, q, r, s, u 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, abzuwegen. 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, desgleichen, ob die Abweichung einer zeitgemäßen Ausstattung oder der besseren barrierefreien Benützbarkeit des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Baues dienlich ist.

..."

§ 81 BO (Abs. 4 in der hier noch anzuwendenden Fassung vor der Novelle LGBI. Nr. 31/2007) lautet auszugsweise:

"(1) Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie gilt bis zu einer Gebäudehöhe von 15 m als Gebäudehöhe der lotrechte Abstand von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur obersten Schnittlinie der zulässigen Außenwandfläche der Straßenfront ohne Berücksichtigung vorspringender Gebäudeteile wie Gesimse, Erker und dergleichen mit der Oberfläche des Daches; nichtraumbildende Gebäudeteile und raumbildende Dachaufbauten gemäß Abs. 6 bleiben dabei außer Betracht. Zur Straßenfront gerichtete Giebelflächen zählen bei der Ermittlung der Gebäudehöhe mit. Weiters darf die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1,50 m überschritten werden, wenn diese Überschreitung innerhalb derselben Front flächenmäßig ausgeglichen wird; § 75 Abs. 4 ist einzuhalten. Dasselbe gilt für Gebäude an Verkehrsflächen, deren festgesetzte Höhenlage an der Gebäudefront nicht einheitlich ist. Der oberste Abschluss aller anderen Fronten darf den der Straßenfront nicht überschreiten, doch bleiben die der Dachform entsprechenden Giebelflächen an diesen anderen Fronten außer Betracht, und der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anders bestimmt.

(2) Bei den über eine Gebäudehöhe von 15 m hinausragenden Teilen von Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie sowie bei allen nicht an diesen Fluchtlinien gelegenen Gebäuden darf die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten nicht größer als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe sein; hiebei darf die höchste zulässige Gebäudehöhe an der Grundgrenze und bis zu einem Abstand von 3 m von derselben überhaupt nicht und an den übrigen Fronten an keiner Stelle um mehr als 3 m überschritten werden. Bei dieser Ermittlung sind die Feuermauern ab 15 m hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie wie Fronten in Rechnung zu stellen. Die der Dachform entsprechenden Giebelflächen bleiben bei der Bemessung der Gebäudehöhe außer Betracht, und der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

...

(4) Durch das Gebäude darf jener Umriss nicht überschritten werden, der sich daraus ergibt, dass in dem nach Abs. 1 bis 3 für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Anschluss der Gebäudefront ein Winkel von 45 Grad , im Gartensiedlungsgebiet von 25 Grad , von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend, angesetzt wird.

Ist 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.

..."

§ 134a Abs. 1 BO lautet auszugsweise.

"(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)

...

b)

Bestimmungen über die Gebäudehöhe;

c)

...

d)

..."

Nach § 5 Abs. 4 lit. k BO kann der Bebauungsplan Bestimmungen über die Ausbildung der Schauseiten und Dächer der Gebäude, insbesondere über die Begrünung der Dächer, sowie über die Dachneigungen, die auch mit mehr als 45 Grad, im Gartensiedlungsgebiet auch mit mehr als 25 Grad, festgesetzt werden können, enthalten.

Hinsichtlich der Gebäudehöhe steht dem Beschwerdeführer ein Nachbarrecht gemäß § 134a Abs. 1 lit. b BO zu. Von § 134a Abs. 1 lit. b BO sind auch die Bestimmungen über Dächer umfasst, die im Zusammenhang mit dem Nachbarn gegenüber in Erscheinung tretenden Höhe des Gebäudes insgesamt Relevanz haben. Der Nachbar kann folglich auch die Einhaltung des § 81 Abs. 4 BO geltend machen. Mit den Einwendungen des Beschwerdeführers betreffend die Gebäudehöhe sind auch die Regelungen dieser Norm releviert worden (vgl. das hg. Erkenntnis vom 20. Februar 2007, Zl. 2005/05/0365, m. w.N.).

Die "der Dachfläche entsprechenden Giebelflächen" gemäß § 81 Abs. 2 BO sind nicht nur die tatsächlichen, von der vorhandenen Dachform gebildeten Giebelflächen, sondern auch gedachte Giebelflächen, die innerhalb der zulässigen Dachform möglich sind. Auch solche gedachte Giebelflächen haben daher bei der Bemessung der Gebäudehöhe nach dieser Gesetzesstelle außer Betracht zu bleiben. Die Bildung gedachter Giebelflächen bei der Ermittlung der Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 2 BO im Zusammenhang mit Abs. 4 dieses Paragraphen durch die belangte Behörde stimmt daher mit der Rechtslage überein (vgl. das hg. Erkenntnis vom 30. Jänner 2007, Zl. 2005/05/0315, m.w.N.).

Die im Beschwerdefall anzuwendenden, auf den Bebauungsplan gestützten Bebauungsbestimmungen enthalten Festlegungen gemäß § 5 Abs. 4 lit. k BO betreffend die zulässige Höhe des Daches über der ausgeführten Gebäudehöhe. Sie sind im Zusammenhang mit den hier maßgeblichen Regelungen des § 81 Abs. 2 und 4 BO als Bestimmungen über die Gebäudehöhe gemäß § 134a Abs. 1 lit. b BO anzusehen (vgl. das bereits erwähnte hg. Erkenntnis vom 30. Jänner 2007 Zl. 2005/05/0315, m.w.N.).

Die belangte Behörde hat ihrer Beurteilung des Gebäudeumrisses zwar § 81 Abs. 4 erster Satz BO zu Grunde gelegt und für die Ermittlung des Umrisses einen von der maßgeblichen Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigenden 45 Grad-igen Winkel angesetzt. Diese Vorgangsweise lässt jedoch die Anordnung des § 81 Abs. 4 zweiter (letzter) Satz BO 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 Bebauungsbestimmungen enthaltene Regelung, dass "bei den innerhalb des Baulandes zur Errichtung gelangenden Gebäuden (...) der höchste Punkt des Daches nicht höher als 4,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen" darf, ist eine solche Bestimmung über die Höhe der Dächer im Sinne des § 81 Abs. 4 zweiter Satz BO (vgl. nochmals 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 der Beschwerdeführer durch die Bewilligung des Bauvorhabens in dem von ihm geltend gemachten subjektiv-öffentlichen Recht auf Einhaltung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe gemäß § 134a Abs. 1 lit. b BO verletzt wird. 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. Die mit Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den

18. Bezirk vom 13. Jänner 2006 erteilte Ausnahmebewilligung betrifft nämlich die Abweichung von der Bebauungsbestimmung gemäß § 5 Abs. 1 lit. k BO betreffend die Ausbildung der Dächer, beinhaltet jedoch nicht eine Ausnahmebewilligung von den Bestimmungen über die Gebäudehöhe im Sinne des § 5 Abs. 1 lit. h BO.

Mit seinem Hinweis, der Bau stünde mit den Grundsätzen einer für ein Cottage-Viertel typischen Verbauung nicht im Einklang, wird vom Beschwerdeführer kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht geltend gemacht (vgl. das hg. Erkenntnis vom 16. April 1998, Zl. 96/05/0142). Den Nachbarn kommt gemäß § 134a BO auch auf die Berücksichtigung des örtlichen Stadtbildes kein Mitspracherecht zu (vgl. das hg. Erkenntnis vom 10. Oktober 2006, Zl. 2005/05/0201).

Der angefochtene Bescheid war schon aus den genannten Gründen 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 VerordnungBGBI. II Nr. 333/2003.

Wien, am 20. November 2007

#### **Schlagworte**

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

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

ECLI:AT:VWGH:2007:2006050169.X00

#### **Im RIS seit**

20.12.2007

#### **Zuletzt aktualisiert am**

27.10.2008

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

© 2026 JUSLINE

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

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