jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2020/12/4 Ra 2019/05/0294

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 04.12.2020

Index

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

Norm

AVG §8
BauO Wr ArtV Abs5 idF 2014/025
BauO Wr ArtV Abs6
BauO Wr ArtV Abs6 idF 2014/025
BauO Wr §134a
BauO Wr §134a Abs1
BauO Wr §134a Abs1 litb
BauO Wr §70
BauO Wr §79 Abs3
BauO Wr §80 Abs1
BauO Wr §81
BauO Wr §81 Abs2
BauO Wr §81 Abs4
BauO Wr §81 Abs4 idF 2014/025
BauO Wr §81 Abs6
BauRallg

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):
Ra 2019/05/0295
Ra 2019/05/0296
Ra 2019/05/0297

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Bayjones und den Hofrat Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Mag. Rehak, Dr. Leonhartsberger und Mag. Liebhart-Mutzl als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Wölfl, über die Revision 1. der A A, 2. der M R, 3. der Mag. Y F und 4. der D F, alle in W, alle vertreten durch die List Rechtsanwalts GmbH in 1180 Wien, Weimarer Straße 55/1, gegen das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien vom 21. Juni 2019, VGW-111/077/13324/2018/E-3, VGW-111/077/13325/2018/E, VGW-111/077/13326/2018/E und VGW-111/077/13327/2018/E, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (belangte Behörden vor dem Verwaltungsgericht: 1. Magistrat der Stadt Wien, 2. Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 19. Bezirk; mitbeteiligte Parteien: 1. Mag. K L und 2. Dr. T S, beide in W, beide vertreten durch die Hasberger Seitz & Partner Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Gonzagagasse 4; weitere Partei: Wiener Landesregierung),

Spruch

1. den Beschluss gefasst:

Die Revision wird, soweit sie sich gegen die im angefochtenen Erkenntnis ausgesprochene Bestätigung des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 19. Bezirk vom 5. September 2016 richtet, zurückgewiesen;

2. zu Recht erkannt:

Im Übrigen (soweit sie sich gegen die Abweisung der Beschwerden gegen den Bewilligungsbescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 27. November 2016 richtet) wird die Revision als unbegründet abgewiesen.

Die Revisionswerberinnen haben der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 553,20 sowie den mitbeteiligten Parteien Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 1.106,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1 Mit Eingabe vom 15. Oktober 2014 stellten die mitbeteiligten Parteien den verfahrenseinleitenden Bauantrag, betreffend vor allem den Ausbau des Dachgeschoßes des Gebäudes auf dem Grundstück G-Gasse 34 für Wohnzwecke.

2 Die Erst- und Zweitrevisionswerberinnen sind (Mit)-Eigentümerinnen der südlich unmittelbar an die Bauliegenschaft angrenzenden Liegenschaft G-Gasse 32, die Dritt- und Viertrevisionswerberinnen sind (Mit)-Eigentümerinnen der nördlich unmittelbar an die Bauliegenschaft angrenzenden Liegenschaft G-Gasse 36.

3 Die Revisionswerberinnen (beziehungsweise der Rechtsvorgänger der Dritt- und Viertrevisionswerberinnen) erhoben im Rahmen der mündlichen Bauverhandlungen am 25. März 2015 und am 14. Dezember 2015 Einwendungen unter anderem wegen der Nichteinhaltung der zulässigen Gebäudehöhe und der Abstandsvorschriften.

4 Zur Vorgeschichte wird im Übrigen auf das hg. Erkenntnis vom 25. September 2018, Ra 2018/05/0025 bis 0029, verwiesen. Mit diesem wurde das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien (im Folgenden: Verwaltungsgericht) vom 16. November 2017, soweit es die Beschwerden (unter anderem) der Revisionswerberinnen gegen den Baubewilligungsbescheid des Magistrates der Stadt Wien (im Folgenden: Magistrat) vom 22. November 2016 abgewiesen hatte, wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben, weil das Bauvorhaben in Art. V Abs. 6 der Bauordnung für Wien (im Folgenden: BO) in Verbindung mit § 81 Abs. 4 BO keine Deckung gefunden hatte (Spruchpunkt 2.). Soweit sich die Revision (unter anderem) der Revisionswerberinnen gegen die im Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes vom 16. November 2017 ausgesprochene Abweisung der Beschwerden gegen den Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 19. Bezirk vom 5. September 2016 richtete, wurde sie zurückgewiesen (Spruchpunkt 1.).

5 Im vor dem Verwaltungsgericht fortgesetzten Verfahren übermittelten die mitbeteiligten Parteien mit Eingabe vom 26. November 2018 einen geänderten Einreichplan vom 12. November 2018.

6 Das Verwaltungsgericht holte dazu Gutachten des Amtssachverständigen für Architektur und Stadtgestaltung DI K (MA 19 - vom 19. Februar 2019), für Stadtplanung DI S (MA 21 - vom 18. Februar 2019) sowie ein Gutachten des Amtssachverständigen für Bautechnik DI W (MA 37 - vom 25. Februar 2019) ein.

7 Der Amtssachverständige DI K führte darin nach ausführlicher Darstellung des örtlichen Stadtbildes und Beurteilung des (gesamten) gegenständlichen Projektes in Bezug auf Bauform, Maßstäblichkeit, Baustoff und Farbe zusammengefasst aus, die im Einreichplan dargestellten Projektänderungen würden sich innerhalb des zulässigen

Gebäudeumrisses bewegen. Auf Grund der Projektänderungen komme es zu keiner Abweichung von den Bebauungsbestimmungen, und diese Projektänderungen würden sich im örtlichen Spielraum von Farbe, Material, Bauform und Maßstäblichkeit bewegen. Die Einheitlichkeit des örtlichen Stadtbildes werde weder gestört noch beeinträchtigt. Durch die geplanten Projektänderungen entstünden aus der Sicht der Architektur und Stadtgestaltung keine neuen Bedenken oder Genehmigungshindernisse. Die Projektänderungen würden keine stadtbildrelevante Verschlechterung des Gesamtbildes darstellen.

8 Der Amtssachverständige für Stadtplanung DI S führte im Wesentlichen aus, im Bereich der Schutzzone dürften Dächer eine Dachneigung von 35 Grad nicht unter- beziehungsweise 50 Grad nicht überschreiten. Diese Bestimmung ziele auf die Erhaltung des gewachsenen Erscheinungsbildes (Dachlandschaft) der Cottage-Bebauung ab. Das Projekt halte die vorgeschriebene Dachneigung ein und entspreche der genannten stadtplanerischen Zielsetzung. Die Projektänderung bedinge keine neuen Bedenken oder Genehmigungshindernisse, und das Vorhaben werde hinsichtlich der Einhaltung der rechtlich festgeschriebenen Dachneigungsbestimmung aus stadtplanerischer Sicht befürwortet.

9 Der Amtssachverständige für Bautechnik DI W führte, soweit noch revisionsrelevant, zu einem Vergleich der Projektbeschreibungen zwischen den ursprünglichen Plänen vom 7. September 2015 und den Plänen vom 12. November 2018 im Wesentlichen aus, es werde die Dachneigung der ehemaligen geneigten Giebelflächen an der Nord- und Südseite des Gebäudes von 74 Grad durch zwei unter 50 Grad geneigte Dachflächen ersetzt beziehungsweise reduziert. Die bestehende Gebäudehöhe mit der Höhenkote +77,65 ü. WN (Anmerkung: über Wiener Null) sei in beiden Schnitten unverändert, ebenso der oberste Abschluss des Daches mit der Kote +82,15 ü. WN. Die Neigung der Dachflächen an der Westseite des Gebäudes mit 45 Grad bleibe unverändert. Im geänderten Projekt werde die Dachgaube in der Höhenentwicklung vermindert ausgeführt, daher wandere der Kippflügel in Richtung Traufe. Die Dachgaube an der Westfront sei wegen eines Ausganges zu einer Dachterrasse nicht zulässig. Bauteile über der angesteilten Dachfläche von 50 Grad seien ebenfalls nicht zulässig.

10 Mit Eingabe vom 25. März 2019 übermittelten die mitbeteiligten Parteien einen neuerlich geänderten Einreichplan vom 25. März 2019. Das Verwaltungsgericht holte dazu Gutachten der Amtssachverständigen für Bautechnik (DI W., MA 37 - vom 23. April 2019), für Architektur und Stadtgestaltung (DI K., MA 19 - vom 3. Mai 2019) und für Stadtplanung (DI S., MA 21 - vom 14. Mai 2019) ein.

11 Im diesem Gutachten für Architektur und Stadtgestaltung des DI K. wurde zu einem Vergleich der Pläne vom 12. November 2018 und den Plänen vom 25. März 2019 ausgeführt, die plangrafischen Änderungen würden sich, wenn, dann in Bezug auf Architektur und Stadtgestaltung ausschließlich auf den Traufbereich auswirken, welcher von 30 cm Auskragung auf 25 cm Auskragung reduziert werde. Diese Dimension sei irrelevant für die Gesamtbeurteilung des gegenständlichen Projektes. Die bisher abgegebenen Gutachten blieben aufrecht.

12 Der Amtssachverständige für Stadtplanung DI S führte zusammengefasst aus, das überarbeitete Projekt, welches weiterhin die Dachneigungsbestimmung in vollem Ausmaß berücksichtige, sehe nun weitere Änderungen vor. Es sei eine Reduktion der Wärmedämmung geplant, und der Dachvorsprung werde vermindert, indem das Vordach von bisher 30 cm auf 25 cm reduziert werde. Der oberste Abschluss des Daches bleibe unverändert. Durch die neuen Pläne würden sich keine Änderungen im Hinblick auf das zuletzt abgegebene Gutachten ergeben.

13 Der bautechnische Amtssachverständige DI W. kam in seinem Gutachten zu dem Schluss, dass der nunmehrige Plan „für ein Erkenntnis geeignet“ sei, ausgenommen die Dachgaube, die keinen Ausgang zu einer Dachterrasse haben dürfe.

14 Bei der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht vom 17. Juni 2019 führte der bautechnische Amtssachverständige DI W. zum Einreichplan vom 25. März 2019 weiters im Wesentlichen aus, dass in diesem Plan das Projekt so modifiziert worden sei, dass die vorher gegebene Aufdoppung des Daches entfallen sei. Es sei keine Aufdoppung über die Dachneigung von 50 Grad mehr vorhanden. Die Pläne seien bis auf die in der Letztfassung erfolgte Absenkung der Dachhaut um 30 cm ident. Gebäudehöhe und Firsthöhe blieben unverändert. Eine Belichtung von 45 Grad werde bereits durch den konsensgemäßen Bestand nicht eingehalten. Grundsätzlich verschlechtere sich der Lichteinfall dann, wenn die Ansteilung der Dachneigung auf mehr als 45 Grad erfolge. Aus bautechnischer Sicht könne derzeit nicht nachvollzogen werden, ob Aufenthaltsräume der Revisionswerberinnen von einer solchen Verschlechterung des Lichteinfalles betroffen seien.

15 Mit dem angefochtenen Erkenntnis wurden die Beschwerden der Revisionswerberinnen gegen den Bescheid des Magistrates vom 22. November 2016 und den Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 19. Bezirk vom 5. September 2016 neuerlich als unbegründet abgewiesen und diese Bescheide mit der Maßgabe bestätigt, dass an Stelle des Einreichplanes vom 7. September 2015 der Einreichplan vom 25. März 2019 trete, welcher einen Bestandteil des angefochtenen Erkenntnisses bilde (Spruchpunkt I.). Eine ordentliche Revision wurde für unzulässig erklärt (Spruchpunkt II.).

16 Begründend führte das Verwaltungsgericht nach Wiedergabe des Verfahrensganges im Wesentlichen aus, das Bauprojekt bestehe in einem Dachgeschoßausbau des Wohnhauses auf der Liegenschaft G-Gasse Nr. 34. Für diese Liegenschaft seien gemäß Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Plandokument 7569 (im Folgenden: PD 7569) für den Bereich an der Straßenfront ein 4 m tiefer Vorgarten und im hinteren Bereich eine Baufluchtlinie festgesetzt. Für den bebaubaren Bereich zwischen diesen Fluchtlinien seien die Widmung Wohngebiet und die Bauklasse II mit der Beschränkung der Gebäudehöhe auf 10,5 m ausgewiesen. Die Bauliegenschaft befinde sich in einer Schutz- und Wohnzone.

17 Nach Wiedergabe von weiteren Bestimmungen des PD 7569 führte das Verwaltungsgericht begründend aus, dass die im Zuge des Dachgeschoßausbaues im seitlichen Bereich des Daches ursprünglich vorgesehenen Flächen, die eine Neigung von mehr als 50 Grad aufgewiesen hätten, entfallen seien. Die Revisionswerberinnen seien Miteigentümerinnen der seitlich an das Baugrundstück unmittelbar angrenzenden Liegenschaften G-Gasse 32 beziehungsweise 36. Das Bauvorhaben sehe an den den Revisionswerberinnen zugewandten Fronten eine Ansteilung der Dachflächen auf 50 Grad vor. Die konsensgemäß bestehende Gebäudehöhe, das sei der bestehende obere Abschluss der Gebäudefront, liege bereits 4,5 m über der Gebäudehöhe, die nach den derzeit geltenden Bebauungsbestimmungen zulässig wäre. Aufgrund des jeweils geringen Abstandes zu den Liegenschaften der Revisionswerberinnen sei bereits durch den konsensgemäßen Bestand ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad an den jeweils unteren Bereichen der Gebäudefronten der Liegenschaften der Revisionswerberinnen nicht gewährleistet. Durch die projektgemäße Ansteilung der Dachflächen auf 50 Grad an den den Revisionswerberinnen zugewandten Fronten werde die Belichtungssituation für diese verschlechtert.

18 Nach Wiedergabe von Rechtsvorschriften führte das Verwaltungsgericht weiter aus, strittig sei die Auslegung des Art. V Abs. 6 BO und des § 81 Abs. 4 BO. Der Dachgeschoßausbau sehe die Errichtung von Wohnungen vor und sei rechtlich nach Art. V Abs. 6 BO zu beurteilen. In dessen Anwendung dürften die zulässige Gebäudehöhe, die zulässige Dachhöhe, Bestimmungen des Bebauungsplanes über die gärtnerische Ausgestaltung der Grundfläche sowie Baufluchtlinien überschritten werden, ohne dass den Nachbarn dabei ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf Nichtüberschreitung zukomme. § 81 Abs. 4 BO regle den Umriss, den ein zu errichtendes Gebäude nicht überschreiten dürfe. Dabei werde dieser Umriss im Dachbereich grundsätzlich mit einem Neigungswinkel von 45 Grad gebildet. Wenn jedoch im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Neigung der Dächer festgesetzt sei, dann sei gemäß § 81 Abs. 4 letzter Satz BO dieser Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses maßgebend. § 81 Abs. 4 letzter Satz BO schließe trotz der Verwendung des Singulars „dieser Winkel“ auch Bandbreiten ein. Wenn daher im gegenständlichen Fall in den Bebauungsbestimmungen eine Bandbreite zwischen 35 und 50 Grad vorgesehen sei, dann sei es den mitbeteiligten Parteien im Sinne der Baufreiheit nicht verwehrt, dem Umriss den obersten Wert dieser Bandbreite und somit im Anlassfall einen Neigungswinkel von 50 Grad zu Grunde zu legen.

19 Art. V Abs. 6 BO differenziere in seinem Verweis auf § 81 Abs. 4 BO nicht. Der Verweis schließe daher seinem eindeutigen Wortlaut nach § 81 Abs. 4 letzter Satz BO ein. Der Wortlaut des Art. V Abs. 6 BO stelle auch nicht auf den in § 81 Abs. 4 BO ausdrücklich angeführten Gebäudeumriss ab, sondern lediglich auf das „Erreichen des Gebäudeumrisses gemäß § 81 Abs. 4“. Diese Art des Verweises auf § 81 Abs. 4 BO schließe auch solche Gebäudeumrisse ein, die sich aus § 81 Abs. 4 letzter Satz BO in Verbindung mit den jeweiligen Bebauungsbestimmungen ergäben.

20 Zur Auslegung des Art. V Abs. 6 BO bestehe - soweit ersichtlich - noch keine einschlägige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Insoweit scheine es zunächst argumentierbar, dass Art. V Abs. 6 BO eine Ansteilung nur bis zu 45 Grad auch dann zulasse, wenn dadurch die zulässige Gebäude- oder Dachhöhe oder die anderen in Art. V Abs. 6 BO genannten Bestimmungen nicht eingehalten würden. Bei näherer Betrachtung erscheine der Gesetzeswortlaut jedoch so eindeutig, dass trotz des diesbezüglichen Fehlens von Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes in dieser Hinsicht keine grundsätzliche Rechtsfrage ersichtlich sei. Art. V Abs. 6 BO decke

daher in Verbindung mit § 81 Abs. 4 letzter Satz BO auch die in den Bebauungsbestimmungen als maximale Dachneigung vorgesehenen 50 Grad und damit auch eine Ansteilung auf 50 Grad ab.

21 Das Bauvorhaben sehe an der von der Straße aus betrachtet linken Seite der Straßenfront einen gaubenartigen Bauteil vor. Dieser Bauteil stelle sich so dar, dass sich innerhalb des zulässigen Gebäudeumrisses von 50 Grad eine Türe befinde, durch die eine Dachterrasse erschlossen werde. Der zulässige Gebäudeumriss von 50 Grad werde durch einen dreieckigen Bauteil überragt, der lediglich die Funktion habe, den oberen Teil eines nicht öffenbaren, nahezu stehenden Dachfensters zu tragen. Um zunächst die verwendeten Begriffe zu definieren, werde im Folgenden der Bauteil, der den zulässigen Gebäudeumriss überrage, als Gaube beziehungsweise Dachgaube bezeichnet. Die Front dieser Gaube sei den Revisionswerberinnen nicht zugewandt. Die linke Seite der Gaube sei den Revisionswerberinnen auf der Liegenschaft G-Gasse 36 zugewandt. Die Gaube befinde sich nicht gänzlich am linken Rand der Straßenfront, sondern sei vom linken Rand der Straßenfront etwa um die Breite eines Fensters abgerückt.

22 Gemäß § 134a Abs. 1 Einleitungssatz BO würden subjektiv-öffentliche Rechte der Nachbarn durch die nachfolgenden lit. a bis lit. f nur insoweit begründet, als sie ihrem Schutz dienten. Dies bedeute, dass die Nachbarn ihre subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte nur hinsichtlich der ihnen zugewandten Gebäudefront geltend machen könnten. Dies werfe die Rechtsfrage auf, ob die Revisionswerberinnen als seitliche Nachbarn eine Überschreitung des zulässigen Gebäudeumrisses an der Straßenfront auch dann geltend machen könnten, wenn ihnen lediglich die Seitenansicht der zur Straßenfront angeordneten Gaube zugewandt sei. Bei der gegenständlich am linken Rand der Straßenfront angeordneten Gaube könne nicht von einer den Revisionswerberinnen als seitlichen Nachbarn zugewandten Front gesprochen werden. Es könne etwa nach der hg. Judikatur die Einhaltung der vorderen Baufluchtlinie nur der gegenüberliegende Nachbar, nicht aber der seitliche Nachbar geltend machen. Auch habe der seitliche Nachbar kein Recht auf Freihaltung des Vorgartens. Es liege in der Natur der Sache, dass in den Fällen einer Überschreitung der vorderen Baufluchtlinie und der Nichtfreihaltung des Vorgartens dem seitlichen Nachbarn diese Überschreitung oder Nichtfreihaltung jeweils in ihrer Seitenansicht zugewandt sei. Darauf komme es aber nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht an. Andernfalls würde diese Rechtsprechung, dass der seitliche Nachbar die Einhaltung der vorderen Gebäudefront und die Freihaltung des Vorgartens nicht geltend machen könne, geradezu in ihr Gegenteil verkehrt. Die Revisionswerberinnen seien daher als seitliche Nachbarn von der Gaube nicht in ihren subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten betroffen, weil sich diese an der Straßenfront und damit nicht an einer den seitlichen Nachbarn zugewandten Front befinde.

23 Es sei daher mangels Entscheidungsrelevanz auf die Rechtsfrage der Zulässigkeit der Inanspruchnahme des Art. V Abs. 6 BO in Verbindung mit § 81 Abs. 6 BO nicht näher einzugehen. Auch die Rechtsfrage, ob als Gaube nur der Bauteil anzusehen sei, der über den zulässigen Gebäudeumriss hinausrage und den oberen Teil des nahezu stehenden Dachfensters trage, oder auch die damit in unmittelbarem architektonischen Zusammenhang stehenden Teile, die innerhalb des zulässigen Gebäudeumrisses lägen und den unteren Teil des nahezu stehenden Dachfensters sowie die Erschließungstüre zur Terrasse trügen, sei mangels Betroffenheit der Revisionswerberinnen in einem Nachbarrecht nicht entscheidungsrelevant. Dabei werde nicht verkannt, dass eine Dachgaube nicht vorliegen würde, wenn in die Beurteilung auch der Bauteil, der die Erschließungstüre zur Dachterrasse trage, einzubeziehen sein sollte. Es liege jedoch insoweit keine den Revisionswerberinnen als seitliche Nachbarn zugewandte Front vor.

24 Der Dachgeschoßausbau sehe gartenseitig eine Dachneigung unter 35 Grad vor. Die geltenden Bebauungsbestimmungen würden vorschreiben, dass eine Dachneigung von 35 Grad nicht unter- und eine Dachneigung von 50 Grad nicht überschritten werden dürfe. Der beschwerdegegenständliche Bescheid des Bauausschusses habe gemäß § 69 BO davon die Abweichung bewilligt, sodass durch die Ausbildung einer Dachterrasse die Dachneigung weniger als 35 Grad betragen dürfe. Die Beschwerdeführerin P., deren Liegenschaft die gartenseitige Front zugewandt sei, habe ihre Beschwerde im fortgesetzten Verfahren zurückgezogen. Die gartenseitige Front sei keiner der verbliebenen (nunmehrigen) Revisionswerberinnen zugewandt. Von diesen könne daher die Unterschreitung der Dachneigung von zumindest 35 Grad an der gartenseitigen Front nicht als subjektiv-öffentliches Nachbarrecht geltend gemacht werden.

25 Der Dachvorsprung in „Tramdetail 1“ sei eine Giebelfläche, die sich in den quadratmetermäßigen Grenzen des § 81 Abs. 2 BO halte und als solche für den Verlauf der Gebäudeaußenkante ohne rechtliche Relevanz sei. Im Zuge der Projektreduktion sei es auch zu einer Reduktion dieses Dachvorsprunges gekommen. Durch den Dachvorsprung seien schon bisher keine subjektiv-öffentlichen Rechte der Revisionswerberinnen verletzt worden, und daran ändere die

Reduktion nichts.

26 Nach dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sei die Gebäudehöhe mit 10,5 m festgelegt. Die Gebäudehöhe des konsensgemäßen Altbestandes, das sei der bestehende obere Abschluss der Gebäudefront, liege 4,5 m über diesem Wert und werde durch das Bauvorhaben nicht verändert. Durch das Bauvorhaben trete daher eine Überschreitung der Gebäudehöhe nicht ein. Die Feststellung, dass die Gebäudehöhe durch das Bauvorhaben nicht verändert werde, ergebe sich aus den Einreichunterlagen und den diesbezüglich schlüssigen und nachvollziehbaren Ausführungen des Amtssachverständigen in seinem Gutachten vom 28. April 2017 sowie bei der mündlichen Verhandlung vom 13. November 2017. Insbesondere auf Grund des Gutachtens des bautechnischen Amtssachverständigen vom 28. April 2017 und den mündlichen Verhandlungen vom 13. November 2017 und vom 17. Juni 2019 sei festzustellen, dass der obere Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberfläche der Dachhaut des Bestandsgebäudes gemäß den Konsensplänen auf der Höhenkote 77,65 m ü. WN liege. Der Schnittpunkt der Gebäudefront mit der Oberfläche der neuen angesteilten Dachfläche liege ebenfalls bei 77,65 m ü. WN und werde somit durch den neuen Gebäudeumriss nicht erhöht. Aus diesem Grund komme es zu keiner Erhöhung der Gebäudehöhe durch das Bauvorhaben.

27 Die Revisionswerberinnen würden von einer Höhenkote der ausgeführten Gebäudehöhe von +77,495 m ü. WN ausgehen. Diese Kote sei in den genehmigten Einreichplänen weder zu finden noch in irgendeiner anderen Weise ableitbar und daher nicht nachvollziehbar. Die ausgeführte beziehungsweise bestehende Gebäudehöhe sei in den Plänen mit der Kote 77,65 m ü. WN eingetragen. Rechne man das Maß der maximalen Firsthöhe von 4,5 m zu dieser Kote hinzu, ergebe sich, dass der höchste Punkt des Daches die Kote (77,65 + 4,5) = 82,15 m ü. WN nicht überschreiten dürfe. Wie in den Einreichplänen ersichtlich, werde diese Höhe eingehalten.

28 Im Fall der Bauliegenschaft betrage die Grundstücksgröße für die Grundstücksnummern 870/4 und 870/195 gemäß Grundbuch 722,0 m2. Die zulässige bebaubare Fläche betrage 1/3 x 722,0 = 240,67 m2. Der Baukörper des Wohngebäudes überschreite diese bereits im Bestand (276,83 m2). Das bewilligte Bestandsgebäude stelle jedoch Konsens dar. Eine allfällige Überschreitung der Abstandsbestimmungen und der baulichen Ausnutzbarkeit könne nicht geltend gemacht werden, da dies nicht Gegenstand des Verfahrens sei und die Bestandsgeschoße unverändert blieben. Weiters sei den genehmigten Einreichplänen und dem Schnitt A-A zu entnehmen, dass sich der Dachgeschoßzubau nicht über die gesamte Grundrissfläche des darunter liegenden Bestandsgeschoßes erstrecke, sondern im östlichen Bereich lediglich eine Dachterrasse hergestellt werde, welche keinen raumbildenden Bauteil im Sinne des § 80 BO darstelle (wird näher ausgeführt). Der Dachgeschoßzubau für sich alleine halte die maximal bebaute Fläche ein.

29 Eine Erhöhung der Geschoßzahl sei gegenständlich ohne rechtliche Relevanz, weil es für die Rechtsstellung der Revisionswerberinnen keinen Unterschied mache, ob bei gleicher Höhe und gleichem Umriss des Daches weniger Geschoße mit jeweils höherer Raumhöhe oder mehr Geschoße mit geringerer Raumhöhe ausgebildet würden.

30 Wie den Ausführungen der Amtssachverständigen der MA 19 und 21 zu entnehmen sei, füge sich das Bauvorhaben in das Orts- und Stadtbild ein und entspreche dem Stil sowie der Vielfältigkeit „der gegenständlichen, eine Schutzzone darstellenden Cottage“. Städtebauliche Rücksichten stünden dem Bauvorhaben daher nicht entgegen.

31 Zu den von den Revisionswerberinnen thematisierten Höhenkoten habe der bautechnische Amtssachverständige ausgeführt, dass dieses Vorbringen bautechnisch nicht nachvollziehbar sei. Auch das Verwaltungsgericht habe die Zweifel der Revisionswerberinnen an der Richtigkeit der in den Einreichunterlagen dargestellten Koten nicht nachvollziehen können (wird näher ausgeführt).

32 Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende Revision mit dem Antrag, es wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften kostenpflichtig aufzuheben.

33 Die mitbeteiligten Parteien sowie der Magistrat der Stadt Wien erstatteten jeweils eine Revisionsbeantwortung und beantragten, die Revision kostenpflichtig zurück- beziehungsweise abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

34 Mit dem angefochtenen Erkenntnis wurden unter einem sowohl die Beschwerde gegen den Baubewilligungsbescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 22. November 2016 als auch die Beschwerde gegen den Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 19. Bezirk vom 5. September 2016, mit welchem eine

Abweichung vom Bebauungsplan für zulässig erklärt wurde, neuerlich abgewiesen und beide Bescheide mit der Maßgabe bestätigt, dass nunmehr der Einreichplan vom 25. März 2019 dem Bauvorhaben zugrunde liege und einen Bestandteil des Erkenntnisses bilde.

Zu Spruchpunkt 1.:

35 Soweit sich die Revision gegen den Abspruch über den Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 19. Bezirk vom 5. September 2016 richtet, erweist sie sich als unzulässig:

36 Nach Art. 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

37 Nach § 34 Abs. 1 VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegens der Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung mit Beschluss zurückzuweisen.

38 Nach § 34 Abs. 1a VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß § 25a Abs. 1 VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof im Rahmen der dafür in der Revision vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen.

39 Zur Begründung der Zulässigkeit der Revision wird zunächst vorgebracht, dass Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu Art. V Abs. 6 BO fehle. Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits darauf hingewiesen, dass dieser Umstand von vornherein keine im Zusammenhang mit der Bewilligung von Abweichungen vom Bebauungsplan gemäß § 69 BO relevante Rechtsfrage bildet (vgl. das Vorerkenntnis VwGH 25.9.2018, Ra 2018/05/0025 bis 0029). Mit dem weiteren Vorbringen, das Verwaltungsgericht habe innerhalb von vier Tagen nach der mündlichen Verhandlung das angefochtene Erkenntnis erlassen und daher das Vorbringen der Revisionswerber nicht entsprechend würdigen können, wird ein zur Zulässigkeit der Revision führender Begründungsmangel nicht aufgezeigt, zumal nicht einmal dargelegt wird, welches konkrete Vorbringen der Revisionswerberinnen nicht gewürdigt worden sei.

40 Die weiter aufgeworfenen, abstrakten Rechtsfragen zu § 79 Abs. 3 BO (betreffend den Seitenabstand) und (dessen Verhältnis zu) § 80 BO (betreffend die bebaute Fläche) zeigen ebenso von vornherein keine im Zusammenhang mit der hier konkreten Bewilligung von Abweichungen vom Bebauungsplan gemäß § 69 BO (betreffend die Dachneigung - siehe dazu oben Rz 18 sowie Rz 5 des Vorerkenntnisses VwGH 25.9.2018, Ra 2018/05/0025 bis 0029) relevante Rechtsfrage auf.

41 Insoweit war die Revision daher gemäß § 34 Abs. 1 und 3 VwGG zurückzuweisen.

Zu Spruchpunkt 2.:

42 Soweit sich die Revision gegen die Abweisung der Beschwerde gegen den Baubewilligungsbescheid des Magistrates vom 22. November 2016 richtet, ist sie in Anbetracht der Frage der Rechtmäßigkeit des Ausschöpfens der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Dachneigung von 50 Grad zulässig.

43 In der Revision wird nach Zitierung aus dem Vorerkenntnis VwGH 25.9.2018, Ra 2018/05/0025 bis 0029, sowie aus VwGH 23.1.2018, Ra 2017/05/0210 (zur Dachhaut), im Wesentlichen ausgeführt, die „Querverweise“ (gemeint wohl: des Art. V Abs. 6 BO) auf § 81 Abs. 4 BO zur zulässigen Dachneigung würden im angefochtenen Erkenntnis falsch interpretiert. Offensichtlich habe das Verwaltungsgericht die verschiedenen Regelungsinhalte in der Gesamtheit der baurechtlichen Bestimmungen nicht richtig gewürdigt (wurde näher ausgeführt). Die Regelungen hinsichtlich der Nachbarrechte seien getrennt von den öffentlich-rechtlichen Regelungsinhalten der Stadtplanung zu sehen. Keinesfalls würden Ziele der Stadtplanung Nachbarrechte außer Kraft setzen.

44 Gemäß § 79 Abs. 3 BO sei in der gegenständlichen offenen Bauweise ein Seitenabstand von 6 m zum Nachbarn einzuhalten. Unter bestimmten, in § 79 Abs. 3 BO definierten Voraussetzungen dürfe dieser Abstand bis auf 3 m verringert werden. Gemäß § 81 Abs. 2 BO sei bei der offenen Bauweise im Fall des standardmäßigen Seitenabstandes beim Gebäudehöhennachweis eine örtliche Abweichung der jeweiligen Fronthöhen von bis zu 3 m von der zulässigen Gebäudehöhe aufwärts zulässig. Sollte der Seitenabstand jedoch auf 3 m verringert sein, so wäre hier keine

Abweichung nach oben zulässig. Es stelle somit eine klar nachvollziehbare Absicht des Gesetzgebers dar, dass bei einem von 3 m auf 6 m um 3 m vergrößerten Abstand eine um 3 m höhere (örtliche) Fronthöhe maximal zugelassen werde; dies entspreche genau dem gesetzlichen Lichteinfallswinkel von 45 Grad (wird näher ausgeführt).

45 Darüber hinaus könnten im Bebauungsplan innere Baufluchtlinien als Zielsetzung der Stadtplanung definiert sein. Die seitliche Abstandsgröße sei im nachbarrechtlichen Sinn in § 79 Abs. 3 BO definiert mit 6 m beziehungsweise unter bestimmten Voraussetzungen mit bis zu 3 m als Minimalwert. Dies bedeute, auch wenn die stadtplanerischen Zielsetzungen z.B. mit 2 m Seitenabstand definiert sein mögen, so würden quasi parallel dazu auch die nachbarlichen Bestimmungen des § 79 Abs. 3 BO gelten. Daher werde eine Verringerung des Seitenabstandes (aus stadtplanerischen Sicht auf mögliche 2 m) ohne Beeinträchtigung der in § 79 Abs. 3 BO definierten Nachbarrechte nicht möglich sein. Auch hier sei also deutlich erkennbar, dass stadtplanerische Regelungen (zum Seitenabstand) das eine und die gesetzliche Definition eines nachbarlichen Seitenabstandes etwas anderes darstellten.

46 Weiters würden die stadtplanerischen Regelungen etwa zur Bandbreite des Dachneigungswinkels nur ein Recht, aber keine Verpflichtungen für eine bestimmte Dachneigung (oder einen bestimmten Seitenabstand) definieren. Auch eine Baufluchtlinie alleine schaffe noch keine Anbauverpflichtung.

47 Der Ausnahmetatbestand des Art. V Abs. 6 BO gehe davon aus, dass ein bestehender Konsens erhalten bleiben solle - da ja eine neue Bewilligung in gleicher oder ähnlicher Form auf Grund von etwa zwischenzeitlich geänderten Bebauungsbestimmungen nicht mehr erzielbar wäre. Eine neue Bewilligung sei daher nicht möglich - der Ausnahmetatbestand sehe quasi eine Fortführung der bestehenden Bewilligung derart vor, dass auch geringfügige Änderungen daran diese Altbewilligung rechtlich nicht gefährden sollten. Die gesetzgeberischen Ziele des Art. V Abs. 6 BO lägen in der Schaffung (Erweiterung) von Dachräumen für Wohnungen; zulässige Änderungen am Altkonsens bestünden in der Erhöhung der (bestehenden) Dachneigung. Am bestehenden Altkonsens, daher auch an der bestehenden Dachform, sollten keine wesentlichen Änderungen erfolgen (abgesehen von den Dachneigungen), um eben den bestehenden Altkonsens weitestgehend zu erhalten beziehungsweise nicht wesentlich zu verändern, da ja ein Neukonsens bei Inanspruchnahme des Art. V Abs. 6 BO aus Gründen der Bebauungsbestimmungen nicht mehr möglich sei.

48 Der Gesetzgeber schaffe damit jedoch keinen anderen zulässigen Umriss im Sinne des § 81 Abs. 4 BO als er durch die anzuwendenden Bebauungsbestimmungen definiert werde. Alle Ausnahmetatbestände des § 81 Abs. 6 BO bezögen sich auf diesen zulässigen Umriss. Einen anderen zulässigen Umriss gebe es auch bei Anwendung des Art. V Abs. 6 BO nicht. Demzufolge seien die Ausnahmetatbestände des § 81 Abs. 6 BO auf ein nach Art. V Abs. 6 BO geändertes Dach, welches diesen zulässigen Umriss gar nicht einhalte beziehungsweise einhalten könne, nicht anwendbar.

49 Bei einer völligen Neuerrichtung des Dachkörpers hätte dieser neue Dachkörper die geltenden Bebauungsbestimmungen einzuhalten (Hinweis auf VwGH 23.1.2018, Ra 2017/05/0210). Dass in der gegenständlichen Rechtsangelegenheit ein völlig - auch architektonisch - neuer Dachkörper geschaffen werden solle, ergebe sich eindeutig aus dem Projekt (wird näher ausgeführt). Dies stelle einen klassischen Neubau oder Umbau dar, welcher keinesfalls durch Art. V Abs. 6 BO legitimiert werden könne, sondern die derzeit geltenden Bebauungsbestimmungen einhalten müsse.

50 Art. V Abs. 6 BO definiere keinen neuen zulässigen Umriss, innerhalb dessen jede Art von Bauführung zulässig wäre. Einzig zulässige Bauführung sei gemäß Art. V Abs. 6 BO die Erhöhung der Dachneigung, auch sei diese Bestimmung nur auf die Schaffung von Räumen, nicht auf die Schaffung von Terrassen anwendbar.

51 Die geltenden Bebauungsbestimmungen würden aus folgenden Gründen nicht eingehalten:

52 - Die Schaffung von Dachterrassen gartenseitig sowohl in der unteren als auch in der oberen Ebene. Die zulässige Gebäudehöhe wäre 10,5 m entsprechend einer Höhe von etwa +63,0 + 10,5 = +73,5 m (gemeint: über) WN. Die Terrasse auf der unteren Ebene, welche bis an die Gebäudekanten reiche, weise jedoch eine Fußbodenhöhe von +76,65 (gemeint: m ü WN) auf, liege also schon mehr als 3 m höher als das Gebäude bis zu seinem Dach hoch sein dürfte.

53 - Die maximale Höhe des Dachkörpers sei mit 4,5 m verordnet, wodurch sich eine Höhe für diesen obersten Punkt des Gebäudes von +73,5 +4,5 = +78,0 m (gemeint: über) WN ergebe. Die obere, in den Dachkörper

eingeschnittene Terrasse weise jedoch eine Fußbodenhöhe von +79,42 auf, liege also fast 1,5 m höher als ein oberster Punkt des gesamten Gebäudes zulässig wäre.

54 - Weder durch die Errichtung der unteren Terrasse noch durch die Errichtung der oberen Terrasse würden Dachräume für Wohnungen, wie in Art. V Abs. 6 BO normiert, geschaffen. Deren Zulässigkeit werde nur daraus abgeleitet, dass Art. V Abs. 6 BO insofern gesetzwidrig interpretiert werde, als damit ein neuer zulässiger Umriss für die Beurteilung der geplanten Bauführungen definiert werde. Dies sei weder nachvollziehbar begründbar noch durch den Wortlaut der Ausnahmebestimmung gedeckt. Ein zulässiger Umriss ergebe sich allein aus der Anwendung der Bebauungsbestimmungen in Verbindung mit § 81 BO.

55 - Durch die straßenseitige Gaube, deren Seitenfläche im linken Seitenabstand gemäß § 79 Abs. 3 BO zu liegen komme, da diese Gaube so weit links angeordnet werden solle. Die Gaube halte die anzuwendenden baurechtlichen Regeln nicht ein, dass dann eine Gaube nicht vorliege, wenn durch diese ein Zugang auf einen Balkon oder eine Terrasse geschaffen werde. Dies sei hier der Fall.

56 Die Gaube sei mit ihrer Seitenfläche den linken Nachbarn (Anmerkung: den Dritt- und Viertrevisionswerberinnen) zugewandt. Für diese Seitenfläche sei daher grundsätzlich ein Nachbarrecht zu berücksichtigen. Zumindest die Hälfte dieser Gaube liege im Seitenabstand gemäß § 79 Abs. 3 BO zu den linken Nachbarn und stelle somit allein aus diesem Umstand einen Bauteil im Seitenabstand dar, an welchem daher aufgrund der Lage im Seitenabstand ein Nachbarrecht zu berücksichtigen sei. Die Gaube schränke zusätzlich den seitlichen Lichteinfall zum Nachbarn ein. Weiters erfülle die Gaube als Aufbau auf einem Schrägdachkörper die Bedingungen des § 81 BO nicht, da der zugehörige Dachkörper schon von vornherein die zulässige Gebäudehöhe massiv überschreite, nämlich etwa 4,5 m zu hoch oben liege. Es sei daher der zugehörige Dachkörper durch die Bestimmungen des § 81 BO in Verbindung mit den Bebauungsbestimmungen nicht gedeckt, und es könne auf einem derart unzulässigen Dachkörper daher auch kein Dachaufbau im Sinne des § 81 Abs. 6 BO geschaffen werden. Eine mögliche Anwendung des Art. V Abs. 6 BO beschränke sich auf eine Erhöhung der Dachneigung und sehe keine Möglichkeiten vor, auf derartigen Dachkörpern zusätzliche Aufbauten vorzusehen, wenn diese nicht mit den derzeit geltenden Bebauungsbestimmungen legitimierbar wären. Es gäbe daher zwei Gründe (zugewandt und im Seitenabstand) für eine Berücksichtigung von Nachbarrechten und weitere zwei Gründe (Türe und Art. V Abs. 6 BO) dafür, dass diese Gaube nicht bewilligungsfähig sei.

57 Zu den bebauten Flächen im Sinne des § 79 Abs. 3 BO im linken und rechten Seitenabstand seien im angefochtenen Erkenntnis unschlüssige rechtliche Ausführungen enthalten. Im Bestand seien im Grundriss der Einreichplanung als bebaute Fläche im Sinne des § 79 Abs. 3 BO ausgewiesen: in der linken Abstandsfläche 63,77 m2 - wenn man die bestehende Terrasse im Ausmaß von 3,25 m x 2,85 m in Abzug bringe, würden noch immer 54,51 m2 und damit mehr als die zulässigen 45 m2 verbleiben; in der rechten Abstandsfläche 63,75 m2 - wenn man die neu projektierte Terrasse im Ausmaß von 4,3 m x 3 m in Abzug bringe, würden noch immer 50,85 m2 und damit mehr als die zulässigen 45 m2 verbleiben. Die Bestimmungen des § 79 Abs. 3 BO würden auf die bebaute Fläche abzielen. Diese sei in § 80 BO ausreichend genau als senkrechte Projektion des Gebäudes einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten definiert. Von einer geschoßweisen Interpretation oder einer geschoßweisen Anwendung sei weder in § 79 BO noch in § 80 BO die Rede. Es existiere auch keine Judikatur, welche die gebäudeweise Anwendung auf eine geschoßweise reduzieren würde. Im Gegenteil sei bei der Überprüfung der Grenzwerte aus § 79 Abs. 3 BO ein etwaiger Altbestand zu berücksichtigen.

58 Gemäß den Einreichunterlagen würden sowohl an der schon bestehenden Terrasse im linken Seitenabstand als auch an der neu zu errichtenden Terrasse im rechten Seitenabstand Bauführungen vorgenommen (wird näher ausgeführt). Beide Bauführungen fänden unzweifelhaft im Seitenabstand statt, daher solle der grundsätzlich als bewilligt geltende Bestand mit beiderseits je über 63 m2 bebauter Fläche im Seitenabstand durch Neubauteile ergänzt werden.

59 Wenn schon die Beschränkungen der baulichen Ausnutzbarkeit, unter anderem durch die Formulierungen des § 79 Abs. 3 BO ausgedrückt, unschlüssig interpretiert würden, so wäre zumindest der Wille des Gesetzgebers anzuwenden, nach dem eben genau diese bauliche Ausnutzbarkeit auch mit 45 m2 im Seitenabstand beschränkt sein

solle. Eine bauliche Ausnutzung finde auch durch die Schaffung einer Terrassenfläche auf einem Baukörper statt, wo vorher keine gewesen sei; daher wären zumindest im rechten Seitenabstand „die Bestimmungen durch die Veränderung der Dachlandschaft entgegen den Bestimmungen des Art. V Abs. 6 BO anzuwenden“.

60 Es handle sich um eine Kombination von Ausnahmeregeln, welche in der vorliegenden kumulierten Form keinesfalls zulässig sei:

a) Der Seitenabstand im Bestand betrage nicht 6 m, sondern nur den Minimalwert von 3 m. Das Gebäude stehe maximal nahe an den Nachbargrundgrenzen.

b) Die bebaute Fläche im Seitenabstand betrage durch den Bestand mit je 63 m2 mehr als die zulässigen 45 m2, das Gebäude stehe damit mit einem (derzeit) unzulässigen Ausmaß zu nahe an den Nachbargrundgrenzen.

c) Die Gebäudehöhe des Bestandes betrage statt der zulässigen etwa +73,5 (gemeint: m über) WN schon +77,65 (gemeint: m über) WN, also um mehr als 4 m mehr, und das in einem (derzeit) unzulässig nahen Ausmaß zu den Nachbargrundgrenzen.

d) Die Bestimmungen des Art. V Abs. 6 BO sollten exzessiv ausgenutzt werden, indem die seitliche Dachneigung über den garantierten Lichteinfallswinkel von 45 Grad hinaus auf 50 Grad erhöht werde.

e) Die Bestimmungen des Art. V Abs. 6 BO sollten exzessiv ausgenutzt werden, indem über die sich dabei ergebende maximale Dachform hinausragend zusätzliche Bauteile geschaffen werden sollten (Gaube, Brüstungsmauern, Zierbalken etc.).

f) Die Bestimmungen des Art. V Abs. 6 BO sollten exzessiv ausgenutzt werden, indem nicht nur Dachräume geschaffen oder erweitert, sondern solche abgebrochen und durch Terrassen ersetzt werden sollten, dies alles an einem mehr als 4 m zu hohen Gebäude.

61 In Summe werde durch all diese widerrechtlichen Maßnahmen der sowieso schon um mehr als 4 m im Bestand zu weit eingeschränkte Lichteinfall auf beide Nachbargrundstücke weiter verringert.

62 Eine Aufklappung des aus zwei Teilen bestehenden Dachkörpers (ein breiterer an der Straßenseite und ein schmälerer an der Gartenseite) auf 45 Grad könnte das eingereichte Bauvolumen nicht aufnehmen - unabhängig davon, ob die Bauführungen überhaupt durch die restriktiven Bestimmungen des Art. V Abs. 6 BO legitimiert wären oder nicht. Im Bereich der gartenseitig bestehenden Terrasse solle - bedingt durch deren Erhalt - keine Änderung der Dachlandschaft erfolgen; im Bereich des straßenseitigen Vorbaus solle das darauf befindliche Dach abgetragen werden und in ein Flachdach/Terrassendach umgewandelt werden - in beiden Fällen sei Art. V Abs. 6 BO nicht anwendbar.

63 Die Möglichkeit zur Schaffung von Giebelflächen im Sinne des § 81 BO bestünde nur im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhen. Da zum Zeitpunkt des ursprünglichen Konsenses für den Bestand offenbar höhere Gebäudehöhen zulässig gewesen seien als derzeit, wäre damals die Schaffung von Giebelflächen gemäß den Bestimmungen der BO möglich gewesen. Eine nachträgliche Schaffung an einem Dachkörper, der aufgrund einer zwischenzeitigen Herabsetzung der zulässigen Gebäudehöhe weit oberhalb derselben liege, sei gemäß der BO nicht möglich.

64 Das gegenständliche Bauprojekt sehe die Abtragung eines für den Cottagestil charakteristischen und architektonisch bemerkenswerten Daches zugunsten eines futuristischen Dachgebildes vor. Dabei erfolge die Abtragung bis zur Decke des zweiten Stockes, sodass von dort die zulässige Gebäudehöhe neu zu bemessen sei. Dies vor allem deshalb, weil das neu errichtete Dachgeschoss andere (baurechtliche) Außenwände erhalte als im bestehenden Konsens enthalten und dadurch die Schnittliniendefinition des § 81 Abs. 1 und 2 BO zur Ermittlung der Gebäudehöhe eine andere werde. Ausgewiesen würden zwei Dachgeschoße, die zusammen rund 6 m erreichten, was Punkt 3.2 des PD 7569 widerspreche. Selbst wenn man die alte Brüstung (Drempelmauerwerk) vom Dach wegrechnete, um auf 4,5 m zu kommen, ergäbe sich dadurch eine unzulässige Überschreitung der mit 10,5 m festgesetzten Gebäudehöhe, da ja „neuer Luftraum“ verbaut werde. Ebenso versage die Anwendung des Art. V Abs. 6 BO, weil sich die Schaffung oder Erweiterung eines Dachraumes für die Errichtung von Wohnungen nur auf die Erhöhung der Dachneigung beziehe, nicht jedoch auf die Schaffung von Giebeln und Gauben. Außerdem dürfe die bisher bestehende Gebäudehöhe nicht überschritten werden. Auch das erfülle das Bauprojekt nicht, da eine Überschreitung von 1,5 m vorliege. Durch die Abräumung des bestehenden Daches mit der beabsichtigten Schaffung von zwei Dachgeschoßen werde nämlich ab der Deckenoberkante des 2. Obergeschoßes „neuer Luftraum“ geschaffen.

Es sei dabei rechtlich unbedeutend, ob die Firsthöhe von 4,5 m eingehalten werde, da die alte Bausubstanz über dem 2. Obergeschoß schon höher als 10,5 m sei und die Erhöhung ab der Decke über dem 2. Stock jedenfalls 6 m ausmache, was eine unzulässige Erhöhung um 1,5 m darstelle.

65 Im Ergebnis stehe daher fest, dass Art. V Abs. 6 BO auf das gegenständliche Bauvorhaben nicht angewendet werden könne und das Vorhaben nach den geltenden Bebauungsbestimmungen nicht bewilligungsfähig sei, weil es zu einer völligen Veränderung der Lage und Form des bisher bestehenden Gebäudeumrisses führe.

66 Des Weiteren werden Begründungsmängel im Hinblick auf die rechtliche Beurteilung des Verwaltungsgerichtes zu Art V. Abs. 6 BO wie auch hinsichtlich der Beweiswürdigung vorgebracht (wird näher ausgeführt).

67 Unter dem Punkt „Ergänzungsbedürftiger Sachverhalt" führen die Revisionswerberinnen schließlich aus, das Verwaltungsgericht habe es unterlassen, Feststellungen zur Anwendbarkeit von Art. V Abs. 6 BO zu treffen, und monieren erneut eine fehlende Anwendbarkeit dieser Bestimmung, „weil das Dach komplett abgetragen und die Dachform geändert wird" (wird näher ausgeführt). Die Dachgauben lägen jedenfalls im betroffenen Seitenabstand der Revisionswerberinnen und würden in das Lichtprisma und somit in den seitlichen Lichteinfall hineinragen, auch seien sie nicht von Art. V Abs. 6 BO erfasst. Das Verwaltungsgericht hätte zu diesen Tatsachen jedoch keine ausreichenden Feststellungen getroffen.

68 Art. V BO, LGBl. Nr. 11/1930, in der Fassung LGBl. Nr. 25/2014, lautet auszugsweise:

„ARTIKEL V

...

(6) Bei zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle 2014 bereits bestehenden Gebäuden sind, soweit städtebauliche Rücksichten nicht entgegenstehen, Bauführungen zur Schaffung oder Erweiterung eines Dachraumes für die Errichtung von Wohnungen durch Erhöhung der Dachneigung bis zum Erreichen des Gebäudeumrisses gemäß § 81 Abs. 4 auch dann zulässig, wenn dadurch die zulässige Gebäudehöhe, Bestimmungen des Bebauungsplanes über die gärtnerische Ausgestaltung der Grundfläche oder Baufluchtlinien nicht eingehalten werden; die bestehende Gebäudehöhe darf durch solche Bauführungen unbeschadet des Abs. 5 nicht überschritten werden."

69 § 5 BO, LGBl. Nr. 11/1930, in der Fassung LGBl. Nr. 8/2015, lautet auszugsweise:

„Inhalt der Bebauungspläne

§ 5.

...

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

...

k) 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;

..."

70 § 79 BO, LGBl. Nr. 11/1930, in der Fassung LGBl. Nr. 25/2014, lautet auszugsweise:

„Vorgärten, Abstandsflächen und gärtnerisch auszugestaltende Flächen

§ 79.

...

(3) In der offenen Bauweise muß der Abstand der Gebäude von Nachbargrenzen in den Bauklassen I und II mindestens 6 m, in der Bauklasse III mindestens 12 m, in der Bauklasse IV mindestens 14 m, in der Bauklasse V mindestens 16 m und in der Bauklasse VI mindestens 20 m betragen. Die Fläche, die zwischen den Nachbargrenzen und den gedachten Abstandslinien liegt, wird als Abstandsfläche bezeichnet. In die Abstandsflächen darf mit Gebäuden auf höchstens die Hälfte des Abstandes an die Nachbargrenzen herangerückt werden, wobei die über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche je Front in den Bauklassen I und II 45 m2, in der Bauklasse III 90 m2, in der

Bauklasse IV 105 m2, in der Bauklasse V 120 m2 und in der Bauklasse VI 150 m2 nicht überschreiten darf; insgesamt darf diese über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche auf demselben Bauplatz in den Bauklassen I und II 90 m2, in der Bauklasse III 180 m2, in der Bauklasse IV 210 m2, in der Bauklasse V 240 m2 und in der Bauklasse VI 300 m2 nicht überschreiten.

...“

71 § 80 BO, LGBl. Nr. 11/1930, in der Fassung LGBl. Nr. 34/1992, lautet auszugsweise:

„Bebaute Fläche

§ 80. (1) Als bebaute Fläche gilt die senkrechte Projektion des Gebäudes einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten auf eine waagrechte Ebene; als raumbildend oder raumergänzend sind jene Bauteile anzusehen, die allseits baulich umschlossen sind oder bei denen die bauliche Umschließung an nur einer Seite fehlt. Unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht.

...“

72 § 81 BO, LGBl. Nr. 11/1930, in der Fassung LGBl. Nr. 25/2014, lautet auszugsweise:

„Gebäudehöhe und Gebäudeumrisse; Bemessung

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

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

(3) Ist im Bebauungsplan die Gebäud

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at