

# TE Vwgh Erkenntnis 2008/1/29 2006/05/0282

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 29.01.2008

## Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag  
Wien;  
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;  
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;  
L82000 Bauordnung;  
L82009 Bauordnung Wien;  
001 Verwaltungsrecht allgemein;  
10/07 Verwaltungsgerichtshof;  
40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §58 Abs2;  
AVG §8;  
BauO Wr §134 Abs3;  
BauO Wr §134a Abs1 litc;  
BauO Wr §134a Abs1;  
BauO Wr §5 Abs4 litp;  
BauO Wr §82 Abs1;  
BauO Wr §82 Abs3;  
BauO Wr §86 Abs1;  
BauRallg;  
VwGG §42 Abs2 Z1;  
VwRallg;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Zykan, über die Beschwerde der Mag. B in Wien, vertreten durch Dr. Heinz-Peter Wachter, Rechtsanwalt in 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 83-85/18, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 26. Juni 2006, Zl. BOB-122 und 123/06, betreffend Einwendungen gegen eine Baubewilligung (mitbeteiligte Partei: Strauss & Partner Immobilien GmbH Euro Plaza in Wien, vertreten durch Pistotnik Rechtsanwalt GesmbH in 1010 Wien, Börsegasse 12), zu Recht erkannt:

## Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes aufgehoben.

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

### **Begründung**

Mit Schreiben vom 16. Juni 2005 suchte die mitbeteiligte Partei um Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines Wohnhausneubaues mit drei Wohnungen und einer Tiefgarage mit sechs Stellplätzen auf der Liegenschaft EZ 1170 KG Oberdöbling, Rückaufgasse 33, an. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der westseitig angrenzenden Liegenschaft EZ 1909.

Die Beschwerdeführerin wandte sich mit Schriftsatz vom 16. August 2005 gegen das Bauvorhaben und erstattete Einwendungen, unter anderem betreffend die Abstände zu den Grundgrenzen, die Dachgauben, einen als Nebengebäude ausgewiesenen Bauteil und die Ausführung eines Flachdaches als Dachterrasse.

Nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 22. August 2005, bei der die Beschwerdeführerin ihre Einwendungen bekräftigte, nahm die mitbeteiligte Partei Planänderungen vor; der westseitige Seitenabstand im Bereich des Stiegenhauses wurde von 2,97 m auf 3,00 m erhöht. Diese Änderungen wurden der Beschwerdeführerin zur Kenntnis gebracht.

Mit Schriftsatz vom 22. November 2005 hielt die Beschwerdeführerin ihre bisherigen Einwendungen aufrecht. Sie betonte, dass die als Gauben ausgeführten Dachelemente keine Gauben darstellten, vielmehr sei das Dachgeschoss als vollwertiges Wohngeschoss ausgebaut worden. Die Gauben gingen über die gesamte Front und seien viel zu groß, um noch als Gauben bezeichnet werden zu können. Damit würden die Bebauungs- und Höhenbestimmungen übergangen. Auch seien diese Gauben mit Türen ausgestattet, sodass sie offensichtlich der Schaffung eines Zuganges zu den Terrassen dienten, womit aber das Wesen einer Gaube bei Weitem überschritten werde. Weiters sei das vorgesehene Nebengebäude, nämlich der "Lageraum für Topfpflanzen", lediglich eingeschüttet worden, um durch eine unzulässige Veränderung des Höhenniveaus den Vorschriften über die Höhe formal zu entsprechen. Die Bezeichnung "Lageraum für Topfpflanzen" sei offensichtlich als Umgehung der Bauordnung gewählt worden, weil es völlig klar sei, dass es sich dabei um einen an einen Wohnraum anstoßenden weiteren Wohnraum handle, und zwar eine Art Wintergarten, der die Wohnung entscheidend vergrößere, wobei dieser Raum natürlich und selbstverständlich ausschließlich zu Wohnzwecken und nicht zur Lagerung von Topfpflanzen verwendet werden würde. Die gesamte Ausgestaltung deute daraufhin; es sei nämlich sowohl eine ordentliche Wärmedämmung vorgesehen als auch eine Versorgung mit Heizung, Strom etc. Es sei unzulässig, derartige Räume in die gärtnerisch auszugestaltende Flächen zu bauen. Völlig unzulässig sei auch die Ausführung eines begrünten Flachdaches als Terrasse. Weiters ragten die vorgesehenen Terrassen zumindest mit dem Gesims in den 3 m - Bauwich hinein, was ebenfalls unzulässig sei. Zwar seien die Koten nunmehr so eingezeichnet worden, dass es 3 m statt 2,97 m heiße, aber das Gebäude sei nach wie vor gleich situiert; lediglich im Gebäude seien "2 cm" eingespart worden, sodass offensichtlich das Gebäude nach wie vor um 1 cm in den seitlichen Bauwich hineinrage.

Mit Bescheid vom 19. Jänner 2006 erteilte die Magistratsabteilung 37 der mitbeteiligten Partei nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne gemäß § 70 der Bauordnung für Wien und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes unter Bezugnahme auf die mit Bescheid vom 22. Juni 2004 bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen, deren weitere Gültigkeit zuletzt am 17. Mai 2005 bestätigt worden sei, die Bewilligung zur Errichtung eines unterkellerten, zweigeschossigen Wohnhauses mit ausgebautem Dachgeschoss, beinhaltend drei Wohnungen und eine Tiefgarage im Keller mit sechs Stellplätzen; anschließend an das Wohnhaus werde ein Wintergarten hergestellt.

Die Beschwerdeführerin erhob Berufung.

Nach Durchführung eines Ermittlungsverfahrens wies die belangte Behörde mit dem nun angefochtenen Bescheid vom 26. Juni 2006 die Berufung der Beschwerdeführerin als unbegründet ab. Dies wurde nach Wiedergabe der bezughabenden Bestimmungen damit begründet, dass mit dem gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, PD 7465, für den gegenständlichen Bauplatz die Widmung Bauland-Wohngebiet, Bauklasse I, höhenbeschränkt auf 7,50 m, und die offene Bauweise festgesetzt worden seien. Der bebaubare Bereich sei durch Baufluchtlinien begrenzt. Die Vorgaben des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes seien von der Baubehörde erster Instanz in dem mit dem

Antrag auf Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vorgelegten Lageplan übertragen und mit Bescheid der Baubehörde erster Instanz vom 22. Juni 2004 bekannt gegeben worden. Die weitere Gültigkeit dieses Bescheides sei mit Bescheid vom 17. Mai 2005 bestätigt worden, da eine Änderung der Rechtslage in der Zwischenzeit nicht eingetreten sei.

Im Zusammenhang mit dem hier wesentlichen Berufungsvorbringen legte die belangte Behörde dar, dass sich die im gegenständlichen Fall vorgenommenen Geländeänderungen, gemessen an der Bestimmung des § 60 Abs. 1 lit. g der Bauordnung für Wien, als geringfügig darstellten, auch wenn die Geländeanschüttungen die Abgrabungen überwögen. Die Geländeänderungen überstiegen die Höhe von 1 m nicht, und das Bauvorhaben übersteige, auch vom tiefsten Punkt des gewachsenen Geländes aus gemessen, das um 1,50 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe an keinem Punkt. Weiters betrage der Abstand zu den seitlichen Grundgrenzen nur im Bereich des Stiegenhauses das zulässige Mindestmaß von 3 m und sei in den übrigen Bereichen des Bauvorhabens immer größer, wodurch die Beschwerdeführerin in ihrem Nachbarrecht auf Einhaltung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe durch die Anschüttungen nicht verletzt sein könne. Die Geländeänderungen stellten auch keine Aufschüttungen in der Art dar, dass das projektierte Gelände eine Erhebung bilde, auf der das Bauvorhaben gegenüber der Umgebung herausrage.

Nach Wiedergabe der Bestimmungen der §§ 82 Abs. 1, 3 und 4 der Bauordnung für Wien fuhr die belangte Behörde hinsichtlich des von der Beschwerdeführerin beanstandeten Nebengebäudes fort, dass nach den bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen die nicht bebaubaren Bereiche des Bauplatzes gärtnerisch auszugestalten seien. Wie den Einreichplänen zu entnehmen sei, werde der Abstand von 10 m durch den als Nebengebäude ausgewiesenen Bauteil zum Vorgarten, die zulässige Gebäudehöhe sowie die Firsthöhe eingehalten. Die Frage, ob der Fußboden eines Lagerraumes unterhalb des anschließenden Geländes liege, stelle kein Nachbarrecht dar; außerdem wäre dies zulässig. Auch dass die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe durch Anschüttungen an das Nebengebäude erreicht werde, beeinträchtige die Beschwerdeführerin in ihrem Recht nicht, da zur seitlichen Grundgrenze ein Abstand von je 6 m bestehe. Auch widerspreche das Nebengebäude durch den Umstand, dass durch dessen gegenüber dem anschließenden Gelände abgesenkte Lage des Fußbodens eine größere Raumhöhe erreicht werde, nicht den gesetzlichen Vorschriften. Hinsichtlich der beeinspruchten Nutzungsart sei in den Einreichplänen klargestellt, dass dieses geplante Nebengebäude dem Einstellen von Pflanzen diene und somit keine Aufenthaltsräume enthalte. Da dieses geplante Nebengebäude auch die nach den bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen höchstzulässige Grundfläche einhalte und die Ausgestaltung des Nebengebäudes keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte berühren könne, erwiesen sich die diesbezüglich erhobenen Einwände als unbegründet. Ebenso sei die Nutzung des begrünten Flachdaches auf dem Nebengebäude als Terrasse in den Bestimmungen der Bauordnung für Wien nicht untersagt und im Sinne der Baufreiheit daher zulässig. Anzumerken sei, dass die Errichtung von Terrassen in der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche zulässig sei, unabhängig davon, ob darunter ein Gebäudeteil errichtet werde.

Zum Einwand der Beschwerdeführerin in Bezug auf die Nichteinhaltung der Seitenabstände sei auszuführen, dass aus den der Bewilligung zu Grunde liegenden Einreichplänen ersichtlich sei, dass der gesetzlich bestimmte Abstand an der der Beschwerdeführerin zugewandten Westfront eingehalten werde. Im Bereich des Stiegenhauses solle ein Mindestabstand von 3 m zur Grundgrenze eingehalten werden, an den übrigen Teilen dieser Gebäudefront betrage der Abstand deutlich mehr. Die ursprünglich geplanten Gesimse im Stiegenhausbereich, die in den 3 m - Seitenabstand ragten und damit das Recht der Beschwerdeführerin beeinträchtigt hätten, seien bereits durch die mitbeteiligte Partei im erstinstanzlichen Verfahren entfernt worden. Dies sei in den Einreichplänen im Dachgeschossgrundriss, in der Dachdraufsicht sowie in den Schnittzeichnungen und der Nord- und Südansicht dargestellt. Eine Beeinträchtigung von Rechten der Beschwerdeführerin könne dadurch nicht mehr vorliegen. Bezüglich der projektierten Balkone an der Ostfront komme der Beschwerdeführerin keine Parteistellung zu, da diese Front ihrer Liegenschaft nicht zugewandt sei.

Nach Wiedergabe des § 81 Abs. 6 der Bauordnung für Wien fuhr die belangte Behörde fort, entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin werde dort nicht festgelegt, dass von einer Dachgaube aus eine davor liegende Dachterrasse durch eine Fenstertür nicht betreten werden dürfe und es könne daher die Unzulässigkeit der Ausführung von Türen in Gauben aus der Formulierung dieser Bestimmung nicht abgeleitet werden, zumal die projektierte Anordnung im Sinne der Baufreiheit zulässig sei. Das im § 81 Abs. 6 der Bauordnung für Wien normierte Drittel der Länge der

Gebäudefront werde ebenfalls nicht überschritten. Ob dieses Maß in Form einer einzigen Gaube ausgenützt werde, die weiters eine Seite des dahinterliegenden Raumes zur Gänze einnehme, liege im Sinne der Baufreiheit ebenfalls im Ausgestaltungsspielraum der Konsenswerberin.

Die Ausgestaltung eines Flachdaches bzw. flachgeneigten Daches als Dachterrasse, wie von der Beschwerdeführerin beeinsprucht, sei nach den Vorschriften der Bauordnung für Wien grundsätzlich zulässig. Auch nach der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen sei ein Verbot zur Errichtung von Dachterrassen durch den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, PD 7465, nicht festgeschrieben. Das Geländer werde in einer transparenten Konstruktion ausgeführt und sei damit bezüglich der Überschreitung des zulässigen Gebäudeumrisses nicht zu berücksichtigen. Da eine Nutzung einer Dachterrasse vom Wohnzweck mitumfasst sei, könne die Nachbarin durch von ihrer Nutzung ausgehende Emissionen nicht geltend machen, wodurch ihr diesbezüglicher Einwand unzulässig sei. Außerdem sei die Vorschrift zu Ausgestaltung von Flachdächern als Gründächer stadtgestalterischer Natur und könne vom Nachbarn nicht geltend gemacht werden.

Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, welcher mit Beschluss vom 5. Oktober 2006, B 1463/06-6, die Behandlung der Beschwerde ablehnte und sie dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abtrat.

In ihrer im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ergänzten Beschwerde macht die Beschwerdeführerin Rechtswidrigkeit des Inhaltes sowie Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend. Sie stützt ihre Einwände zum einen in Bezug auf den "Lagerraum für Topfpflanzen" auf das Nichtvorliegen eines Nebengebäudes und auf das Gebot der Ausgestaltung von Flachdächern als begrünte Flachdächer, zum anderen auf die Unzulässigkeit der vorgesehenen Gauben in Bezug auf Größe und Ausgestaltung und schließlich auf die Nichteinhaltung des 3 m-Abstandes von der westlichen Grundgrenze.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragte.

Die mitbeteiligte Partei erstattete ebenfalls eine Gegenschrift, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragte.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Im Beschwerdefall sind folgende Bestimmungen der Bauordnung für Wien (in der Folge: BO) von Bedeutung:

"§ 79. (1) ...

(3) In der offenen Bauweise muss der Abstand der Gebäude von Nachbargrenzen in den Bauklasse 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 Bauklasse I und II 45 m<sup>2</sup>, in der Bauklasse III 90 m<sup>2</sup>, in der Bauklasse IV 105 m<sup>2</sup>, in der Bauklasse V 120 m<sup>2</sup> und in der Bauklasse VI 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf; insgesamt darf diese über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche auf demselben Bauplatz in den Bauklasse I und II 90 m<sup>2</sup>, in der Bauklasse III 180 m<sup>2</sup>, in der Bauklasse IV 210 m<sup>2</sup>, in der Bauklasse V 240 m<sup>2</sup> und in der Bauklasse VI 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

(4) ...

§ 81 ...

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

§ 82. (1) Nebengebäude sind Gebäude oder gesondert in Erscheinung tretende Teile eines Gebäudes, wenn sie nicht mehr als ein über dem anschließenden Gelände liegendes Geschoß aufweisen, keine Aufenthaltsräume enthalten und eine bebaute Grundfläche von nicht mehr als 100 m<sup>2</sup>, in Gartensiedlungsgebieten von nicht mehr als 5 m<sup>2</sup> haben.

(2) Die Errichtung eines Nebengebäudes setzt das Vorhandensein oder das gleichzeitige Errichten eines Hauptgebäudes voraus. Die Fläche aller Nebengebäude auf demselben Bauplatz darf nicht mehr als 1/10 seiner Fläche betragen.

(3) Nebengebäude dürfen auf allen kraft des Bebauungsplanes unbebaut zu belassenden Flächen des Bauplatzes errichtet werden, wenn für diese Flächen nicht die gärtnerische Ausgestaltung gemäß § 5 Abs. 4 lit. p angeordnet ist. In Vorgärten und auf Abstandsflächen sind Nebengebäude unbeschadet des Abs. 4 und der Bestimmungen über die Errichtung von Garagen unzulässig.

(4) Beträgt die Gebäudehöhe von Nebengebäuden nicht mehr als 2,50 m und die Firsthöhe nicht mehr als 3,50 m und werden sie in einer Tiefe von mindestens 10 m ab der Vorgartentiefe errichtet, dürfen sie auch auf den kraft Gesetzes oder des Bebauungsplanes ansonsten unbebaut zu belassenden Flächen des Bauplatzes errichtet werden; die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung von Grundflächen nach § 5 Abs. 4 lit. p steht dem nicht entgegen.

(5) ...

§ 87. ...

(3) Als Aufenthaltsräume gelten Wohnräume, Büroräume, sonstige Arbeitsräume und Küchen. Räume, in denen ständig oder regelmäßig Arbeiten verrichtet werden, sind Arbeitsräume; Arbeitsräume, in denen ständig oder regelmäßig Büroarbeiten verrichtet werden, sind Büroräume. Verkaufsräume, Gaststätten und Räume mit ähnlicher Funktion müssen den Bestimmungen über den gesetzlichen Lichteinfall, die natürliche Belichtung und die natürliche Belüftung nicht entsprechen; dies gilt auch für einen mit diesen Räumen verbundenen Büroraum. Wird den gesetzlichen Bestimmungen über den Lichteinfall und die natürliche Belichtung nicht entsprochen, müssen diese Räume mit einer tageslichtähnlichen Beleuchtung ausgestattet sein; ist keine natürliche Belüftung gegeben, müssen sie mit einer mechanischen Be- und Entlüftung ausgestattet sein. Lagerräume, in denen ständig oder regelmäßig Arbeiten zur Anlieferung, zur Lagerung, zur Betreuung, zum Abtransport oder zur Evidenthaltung des Lagergutes verrichtet werden, müssen den gesetzlichen Erfordernissen für Verkaufsräume entsprechen.

§ 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 der Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche;

b)

Bestimmungen über die Gebäudehöhe;

c)

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

d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;

e) Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden;

f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Immissionen berichtigen.

..."

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der im Westen unmittelbar an das Baugrundstück der mitbeteiligten Partei grenzenden Grundstücke und war daher im beschwerdegegenständlichen Bauverfahren als Eigentümerin einer benachbarten Liegenschaft Partei im Sinne des § 134 Abs. 3 dritter Satz BO.

Ihr Mitspracherecht als Nachbarin im Baubewilligungsverfahren ist jedoch in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat. In § 134a BO sind die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte taxativ aufgezählt (vgl. das hg. Erkenntnis vom 28. April 2006, ZI. 2004/05/0237). 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 subjektiv-öffentliche Recht nicht eingegriffen wird (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 30. Jänner 2007, ZI. 2005/05/0215, mit weiteren Nachweisen).

Die Beschwerdeführerin wendet sich auch in der Beschwerde gegen die Annahme, der projektierte "Aufbewahrungsraum für Topfpflanzen" sei ein Nebengebäude im Sinne des § 82 Abs. 1 BO.

Dieser Raum befindet sich jenseits der hinteren Baufluchtlinie und in dem nach dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan gärtnerisch auszugestaltenden Bereich der Liegenschaft. Nach § 134a Abs. 1 lit. c BO steht dem Nachbarn bei Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung ein Anspruch auf Freihaltung der diesbezüglichen Grundfläche zu (vgl. das hg. Erkenntnis vom 21. Mai 2007, ZI. 2005/05/0088, und vom 25. April 2002, ZI. 2002/05/0024). Handelte es sich im vorliegenden Fall nicht um ein Nebengebäude, so wäre dieses Recht der Beschwerdeführerin verletzt.

Der die Bezeichnung "Lageraum für Topfpflanzen" tragende Gebäudeteil, ein über 25 m<sup>2</sup> großer Raum, schließt im Erdgeschoss nordseitig an das Hauptgebäude an und ist durch einen dort als Wohn- und Esszimmer gewidmeten Raum unmittelbar erreichbar; nach dem vorliegenden Plan bildet die Verbindung zwischen diesen Räumen eine zweiflügelige Schiebetür in einer Breite von 2 m. Der "Lageraum" wird wärmegeklämt mit einem Parkettboden ausgeführt. Neben je einem großen Fenster an der West- und Ostseite sind zwei weitere, in der nördlichen Mauer situierte Fenster und eine dazwischenliegende Doppeltür, die auf die im Plan als "Gartenterrasse" bezeichnete Fläche hinaus führt, vorgesehen.

In den Einreichplänen wird dieser Raum - wie bereits dargestellt - als "Lageraum für Topfpflanzen" bezeichnet. Die Behörde erster Instanz ging in der spruchmäßigen Beschreibung des Bauvorhabens offenbar in Bezug auf diesen Raum vom Vorliegen eines "Wintergartens" aus, wird doch im Spruch des erstinstanzlichen Bescheides bei der Umschreibung des bewilligten Bauvorhabens ausdrücklich darauf verwiesen, dass "anschließend an das Wohnhaus ein Wintergarten hergestellt werde."

Die belangte Behörde hat im angefochtenen Bescheid die Ansicht vertreten, dass in den Einreichplänen klargestellt sei, dass das geplante Nebengebäude dem Einstellen von Pflanzen diene und somit keine Aufenthaltsräume enthalte. Damit stellte die belangte Behörde ihre rechtliche Beurteilung allein auf die Bezeichnung des Raumes im Plan ab.

Die nach § 82 Abs. 1 BO für das Vorliegen eines Nebengebäudes notwendige Voraussetzung, dass dort nämlich keine Aufenthaltsräume enthalten sind, ist eine von der Behörde zu klärende Rechtsfrage. Bei der Beurteilung, ob ein Nebengebäude Aufenthaltsräume enthält oder nicht, genügt aber ein Abstellen auf die Bezeichnung des Raumes im Einreichplan jedenfalls dann nicht, wenn die Situierung oder die geplante Ausstattung des Gebäudes eine andere geplante Nutzung erkennen lassen. In diesem Fall hat die Behörde, gegebenenfalls nach Vornahme weiterer Ermittlungen, in der Begründung des Bescheides darzulegen, aus welchen Gründen sie vom Vorliegen bzw. Nichtvorliegen der Voraussetzungen eines Nebengebäudes ausgeht.

Nun ist aus der im vorliegenden Fall gewählten Bezeichnung "Lageraum für Topfpflanzen" allein noch nicht ableitbar, dass es sich bei diesem Raum nicht um einen Aufenthaltsraum handelt. Auch bei einem "Wintergarten" - so wird der "Lageraum" im Spruch der erteilten Bewilligung bezeichnet - kann dies nicht eindeutig ausgeschlossen werden.

Der Verwaltungsgerichtshof hat sich wiederholt mit der Frage befasst, ob ein Wintergarten ein Aufenthaltsraum im Sinne des § 82 Abs. 1 BO ist. Im Erkenntnis vom 26. Juni 1990, ZI. 90/05/0034, hat der Verwaltungsgerichtshof den dort gegenständlichen Wintergarten "seiner baulichen Gestaltung nach" als Nebengebäude anerkannt. Im Erkenntnis vom 21. Mai 1996, ZI. 93/05/0262, wurde die Auffassung vertreten, dass ein "mit dem Wohnzimmer unmittelbar verbundener Wintergarten" einen Aufenthaltsraum darstelle.

In seinem Erkenntnis vom 30. Mai 2000, Zl. 96/05/0121, hat sich der Verwaltungsgerichtshof näher mit der Definition eines Wintergartens befasst und ist zur Ansicht gelangt, dass auch unter Bedachtnahme auf Definitionen in der Fachliteratur der Bezeichnung "Wintergarten" ein objektiver Begriffsinhalt nicht zuzubilligen sei. Ein derartiges Nebengebäude möge als Gewächshaus dienen, welches nur zum Blumengießen betreten werde; bei zeitgemäßer Nutzung sei es aber auch durchaus vorstellbar, dass eine solche Räumlichkeit die Funktion eines Wohnraumes erfülle. Daraus folge aber, dass eine solche Bezeichnung eine Subsumtion unter die Tatbestände des § 87 Abs. 3 bzw. 82 Abs. 1 BO ohne weitere Ermittlungen nicht ermögliche. Die Behörde habe vielmehr zu klären, ob der Bauwerber die Schaffung eines Aufenthaltsraumes beabsichtige oder nicht.

Im damaligen Fall war das nach dem Plan gegebene Erscheinungsbild des Nebengebäudes "Wintergarten" nicht eindeutig Aufenthaltszwecken zuordenbar. Davon unterscheidet sich der hier vorliegende Fall. Angesichts der nur durch eine Schiebetüre vom Wohn- und Essbereich abgegrenzten Situierung des "Lageraums" (Wintergartens), seiner nicht unbeträchtlichen Größe, seiner - für die Lagerung von Topfpflanzen jedenfalls nicht zweckmäßigen - Ausstattung mit einem Parkettboden sowie der Verbindungsfunktion zur Gartenterrasse liegt im vorliegenden Fall ein Aufenthaltsraum vor.

Daraus ergibt sich aber, dass angesichts der hier vorliegenden Fallgestaltung der "Lageraum für Topfpflanzen" nicht als Nebengebäude im Sinne des § 82 Abs. 1 BO zu qualifizieren und die eine Verletzung von Rechten der Beschwerdeführerin gegeben ist.

Auch mit ihrem Einwand in Bezug auf die Dachgauben zeigt die Beschwerdeführer eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf.

Unstrittig ist, dass die in Rede stehende (eine) Dachgaube nicht mehr als ein Drittel der Länge der betroffenen Gebäudefront in Anspruch nimmt.

Die betreffende, gegenüber den Grundstücken der Beschwerdeführerin liegende Gebäudefront ist optisch in einen südlich gelegenen Teil, in das Stiegenhaus und in den nördlich vom Stiegenhaus gelegenen Teil gegliedert. Die in Rede stehende Dachgaube in einer Länge von 7,36 m befindet sich im nördlichen Teil und stellt die westliche Abschlusswand eines mit "Wohn- und Essbereich" bezeichneten Raumes dar, der den nördlich des Stiegenhauses liegenden Frontabschnitt fast zur Gänze umfasst. Die Gaube ist begehbar und mit zwei Fenstern und unmittelbar daran grenzenden Türen versehen, die als einzige Zugangsmöglichkeit auf die davor liegende Terrasse führen. An diese Terrasse schließt der Stiegenaufgang auf die Dachterrasse an.

Fraglich ist, ob eine Gaube dieses Ausmaßes und dieser Funktion den Voraussetzungen des § 81 Abs. 6 BO entspricht. Demnach handelt es sich bei einer Dachgaube um einen raumbildenden Dachaufbau; die einzelnen Dachgauben müssen in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand untereinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist für die Frage der Auslegung des Ausdrucks "einzelne Dachgauben" in § 81 Abs. 6 BO maßgeblich, dass die Dachgauben nach den Plänen nicht den Eindruck einer geschlossenen Front machen (vgl. auch die hg. Erkenntnisse vom 15. Oktober 1996, Zl. 94/05/0174, und vom 25. Mai 1993, Zl. 92/05/0312). Die Situierung von vier Dachgauben in einer Länge von jeweils 2 m über eine Gebäudelänge von ca. 20 m ergab noch nicht den Eindruck einer geschlossenen Front (vgl. das hg. Erkenntnis vom 27. August 1996, 96/05/0186, ähnlich das bereits zitierte hg. Erkenntnis vom 15. Oktober 1996).

Im hg. Erkenntnis vom 15. September 1992, Zlen. 92/05/0044, 92/05/0075, leitete der Verwaltungsgerichtshof aus der Wortfolge des § 81 Abs. 6 BO "nur durch einzelne Dachgauben" ab, dass durch Dachgauben keine raumübergreifende, durchgehende Auskragung des Dachraumes erfolgen darf. Damit im Zusammenhang steht die Frage, mit wie vielen Fenstern eine Dachgaube versehen werden darf. So wurde eine Dachgaube in der Länge von 4,3 m mit einem mehrfach unterteilten Fenster bei einer Gesamtfrontlänge von 12,5 m für zulässig erachtet (siehe das hg. Erkenntnis vom 26. Juni 1990, Zl. 90/05/0034).

Entscheidend für den vorliegenden Fall ist die Beurteilung der hier in Erscheinung tretenden Dachgaube unter dem Aspekt der Bildung einer geschlossenen Front bzw der durchgehenden Auskragung des Dachraumes. Angesichts der hier gegebenen Länge der (einzigen) Dachgaube von 7,38 m und des Umstandes, dass die Dachgaube beinahe zur Gänze den nördlich vom Stiegenhaus liegenden und optisch als Einheit wahrgenommenen Teil der westlichen

Gebäudefront ausmacht, vermittelt diese Dachgaube den Eindruck einer geschlossenen Front. Damit geht auch der Eindruck der durchgehenden Auskragung in diesem Bereich des Dachraumes einher, bildet doch die begehbare Dachgaube in ihrer Gesamtheit die westliche Seitenwand des dahinter liegenden Wohn- und Essraumes, und stellt somit einen vollwertigen Teil dieses Wohnraumes dar.

Dazu kommt im vorliegenden Fall, dass die Situierung der Fenster und Türen in der Dachgaube selbst weder in ihren Ausmaßen noch in ihrem Abstand untereinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse entspricht. Schließlich erfüllt die Dachgaube hier noch zusätzlich die Funktion, die vor dem Wohn- und Essraum liegende Terrasse (samt daran anschließenden Stiegenaufgang auf die Dachterrasse) zu erschließen, diese Bereiche sind nur über die in der Dachgaube situierten Türen zu erreichen. Es kann daher keinesfalls vom Vorliegen einer Dachgaube im Sinne des § 81 Abs. 6 BO ausgegangen werden.

Muss aber das solcherart ausgebaute Dachgeschoss in die Berechnung der Gebäudehöhe einbezogen werden, werden angesichts der im Bebauungsplan vorgegebenen Gebäudehöhe von 7,5 m die Bestimmungen der §§ 81 Abs. 4 und 6 BO verletzt. Darin liegt aber eine Verletzung von Rechten der Beschwerdeführerin nach § 134a Abs. 1 lit. b BO.

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

Auf das übrige Beschwerdevorbringen war daher nicht weiter einzugehen. Was allerdings die von der Beschwerdeführerin auch geltend gemachte Abstandsverletzung zur westlichen Grundgrenze betrifft, so wird für das fortgesetzte Verfahren bemerkt, dass der in Rede stehende Abstand in den aktuellen Einreichplänen zwar nun mit 3,00 m (an Stelle der ursprünglichen 2,97 m) ausgewiesen ist. Der im Plan messbare Abstand weist aber unverändert ein die 3,00 m-Grenze unterschreitendes Maß auf. Der Widerspruch zwischen dem zeichnerisch offenbar unverändert gebliebenen, unterhalb von 3,00 m liegenden Abstand von Grundstücksgrenze und Gebäude und dem in den Austauschplänen vermerkten Abstandsmaß von 3,00 m wäre aufzuklären.

Der Ausspruch über den Aufwandsersatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 29. Jänner 2008

#### **Schlagworte**

Besondere Rechtsgebiete Diverses Baubewilligung BauRallg6 Auslegung unbestimmter Begriffe VwRallg3/4 Auslegung Diverses VwRallg3/5 Baurecht Nachbar Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1

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

ECLI:AT:VWGH:2008:2006050282.X00

#### **Im RIS seit**

27.02.2008

#### **Zuletzt aktualisiert am**

01.10.2008

**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)