jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2007/10/12 2006/05/0147

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 12.10.2007

Index

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

Norm

AVG §8;
BauO Wr §134a Abs1 litb;
BauO Wr §134a Abs1 litc;
BauO Wr §134a Abs1 litd;
BauO Wr §134a Abs1;
BauO Wr §5 Abs4 litd;
BauO Wr §63 Abs1 lita;
BauO Wr §63 Abs1 litc;
BauO Wr §69 Abs1 lita;
BauO Wr §69 Abs2;
BauO Wr §69;
BauO Wr §78 Abs1;
BauO Wr §78 Abs4;
BauO Wr §78;
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 der Schriftführerin Mag. Fritz, über die Beschwerde 1. des Dr. Edmund Pfob und 2. des Dr. Walter Pfob, beide in Wien, beide vertreten durch Winkler Reich-

Rohrwig Illedits, Rechtsanwälte Partnerschaft in 1010 Wien, Gonzagagasse 14, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 25. April 2006, Zl. BOB - 563/05, betreffend Abweichungen von Bebauungsvorschriften und Baubewilligung (mitbeteiligte Partei:

CPB Tertia Anlagen Leasing GmbH in Wien, vertreten durch Köhler Draskovits Strolz, Rechtsanwälte GmbH, Amerlingstraße 19, 1060 Wien), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes aufgehoben.

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

Begründung

Mit Schreiben vom 5. Dezember 2004 beantragte die mitbeteiligte Partei die baubehördliche Bewilligung für die Herstellung eines Dachgeschoßausbaues, des Zubaues eines Aufzugsschachtes und baulicher Änderungen an dem Gebäude der Liegenschaft in Wien 3, Fasangasse 55 (= Landstraßer Gürtel Nr. 13). Im Zeitpunkt der Antragstellung war die mitbeteiligte Partei durch die CPB Immobilien GmbH vertreten; Grundeigentümerin war die SPE Liegenschaftsvermietung GmbH.

Die Beschwerdeführer sind Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Nachbarliegenschaft Fasangasse Nr. 53. Sie erhoben mit Schriftsatz vom 4. Mai 2005 Einwendungen gegen das geplante Bauvorhaben. Darin wandten sie sich gegen die Höhe des geplanten zweigeschoßigen Dachgeschoßzu- und ausbaues und machten eine dadurch bedingte unzumutbare Herabsetzung ihrer Wohn- und Lebensqualität geltend. So würden ihnen Licht und Luft entzogen und es sei im Zusammenhang mit der Einwendung gegen die Höhe des Dachzubaues auch die Frage des Ortsbildes zu relevieren. Weiters wiesen sie auf einen Eigentümerwechsel am verfahrensgegenständlichen Grundstück hin.

Die mitbeteiligte Partei legte am 30. Mai 2005 neue Pläne vor und machte die neuen Eigentümer des Grundstückes namhaft. Die Baubehörde erster Instanz beraumte für den 27. Juni 2005 eine mündliche Verhandlung an.

Die Beschwerdeführer wandten sich mit Schriftsatz vom 21. Juni 2005 an die Baubehörde und sprachen sich nach Planeinsicht neuerlich gegen das Bauvorhaben aus. Sie monierten, dass die neuen Einreichpläne ebenso wie die alten Pläne das gleiche Datum "5.12.2004" aufwiesen. Sie äußerten Bedenken daran, ob die nun als Grundeigentümer im Einreichplan auftretenden neuen Miteigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft ordnungsgemäß vertreten wären, zumal sich unterschiedliche Personen als Vertreter der Miteigentümergemeinschaft bezeichnet hätten. Weiters erhoben sie Einwendungen gegen die geplante Höhe des Dachgeschoßzubaues und meinten, es handle sich keinesfalls um eine unwesentliche Abweichung von den Bebauungsvorschriften. Es handle sich nicht um einen üblichen Dachbodenausbau, sondern um einen zweigeschoßigen Zubau (5. und 6. Stockwerk), der sich entlang der gesamten Hof- und Gassenfront erstrecke und die gesamte Dachbodenfläche betreffe. Dadurch würde die im gültigen Plandokument PD 7601 vorgeschriebene Gebäudehöhe von 18 m wesentlich überschritten. Es dürfe nicht übersehen werden, dass der schmale Hof ihres Hauses 2 m tiefer situiert sei als der Hof des Hauses Fasangasse 55. Dieser Umstand sei vom Planverfasser nicht berücksichtigt worden. Eine Realisierung des Bauvorhabens in der geplanten Höhe würde eine unverhältnismäßig starke Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse für die Mieter des Hauses Fasangasse 53 mit sich bringen. Für die Mieter im rückwärtigen Haustrakt, wo sämtliche Fenster ausnahmslos in den Hof gingen, bedeute dies eine unzumutbare Herabsetzung der Wohn- und Lebensqualität. Zusätzlich wiesen die Beschwerdeführer darauf hin, dass die mitbeteiligte Partei hinsichtlich der Abweichungen vom Gebot, dass Dachgauben insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der hofseitigen Gebäudefront in Anspruch nehmen dürften, eine weitere Ausnahmebewilligung beantragt habe. Bei Stattgebung dieses Antrages würde eine wesentliche Einengung des an und für sich kleinen und engen Hofes und eine weitere gravierende Verschlechterung der Lichtsituation eintreten. Schließlich verwiesen sie auch auf die Frage des Ortsbildes unter dem Aspekt der Gebäudehöhe und meinten, im Fall der geplanten Realisierung der Aufstockung würde das Gebäude in der ganzen Frontlänge als erhöhtes Haus gegenüber Nachbargebäuden dominant in Erscheinung treten.

Mit Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den

3. Bezirk vom 8. September 2005 wurden gemäß § 69 Abs. 1 lit. a, m und q der Bauordnung für Wien (BO) für das anhängige Bauvorhaben nachstehende Abweichungen von den Bebauungsvorschriften als zulässig erachtet (Absätze

zwei bis vier):

"- Durch den Zubau im Dachgeschoss darf die innere

Baufluchtlinie dem Bestand entsprechend an der Front Fasangasse um

1,58 m und an der Front Landstraßer Gürtel um 1,43 m überschritten

werden.

- Durch den Dachgeschoßzubau darf die in der

Bauklasse IV (vier) festgesetzte höchstzulässige Gebäudehöhe von

18 m durch den Bestand bedingt an der Front Fasangasse um 2,86 m

und an der Front Landstraßer Gürtel um 2,56 m überschritten werden.

- Durch die Errichtung der hofseitigen Dachgaube im

1. Dachgeschoss an dem Trakt Fasangasse darf vom Gebot, dass Dachgauben insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen dürfen, abgewichen werden.

Die Gründe, die für die Abweichungen sprechen, überwiegen."

Aus der Begründung des Bescheides gehen die für die Bewilligung der Abweichungen sprechenden Gründe hervor. Weiters wird festgehalten, dass durch den Zubau (Anhebung der Dachflächen auf 45 Grad Dachneigung über dem bestehenden Gebäude) die derzeitige zulässige Gebäudehöhe zwar überschritten, diese Überschreitung allerdings bereits durch den Baubestand gegeben sei. Die Überschreitung der inneren Baufluchtlinie erfolge ebenfalls bereits durch den Bestand. Durch die Errichtung des Dachgeschoßzubaues mit der Dachgaube im 1. Dachgeschoß an der Grenze zur Liegenschaft der Beschwerdeführer würden die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen gemäß § 69 Abs. 2 BO nicht vermindert und die Belichtungsverhältnisse gemäß § 78 BO weder auf der eigenen noch auf den benachbarten Liegenschaften verschlechtert. Durch die geplante Gebäudehöhe würden auch die Bestimmungen gemäß § 75 Abs. 4 BO hinsichtlich der Belichtungsverhältnisse auf der gegenüberliegenden Liegenschaft eingehalten. Die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe und des Gebotes, dass Dachgauben insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen dürfen, würde durch die Gutachten der MA 19 und der MA 21A in öffentlich rechtlicher Hinsicht aus stadtgestalterischer und stadtplanerischer Sicht zur Kenntnis genommen und befürwortet, da das Interesse an der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes dem Bauvorhaben nicht entgegenstehe und das vom Bebauungsplan heute und zukünftig beabsichtigte örtliche Stadtbild dadurch weder gestört noch beeinträchtigt werde. Die von den Beschwerdeführern schriftlich eingebrachten Einwendungen hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe und einer dadurch verursachten Verschlechterung der Belichtungsverhältnisse auf den Nachbarliegenschaften, der Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes und der Überschreitung eines Drittels der Gebäudefront durch die Errichtung der Dachgauben im 1. Dachgeschoß an der Grenze zu ihrer Liegenschaft seien als im Gesetz nicht begründet abzuweisen.

Mit Bescheid vom 27. September 2005 erteilte die MA 37 nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildeten, gemäß § 70 BO in Verbindung mit § 68 Abs. 1, Abs. 5 und 7, § 69 Abs. 8 sowie § 83 Abs. 2 BO und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes, unter Bezugnahme auf die mit Bescheid vom 23. November 2004 bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen und auf Grund der mit Bescheid vom 8. September 2005 erteilten Bewilligung für Abweichungen von den Bebauungsvorschriften, der mitbeteiligten Partei die Bewilligung, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die beantragte Bauführung vorzunehmen. Die Bauführung wurde in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer Berufung, in der sie vorweg bemängelten, dass die einen wesentlichen Bestandteil des Bescheides bildenden Pläne dem Bescheid nicht angeschlossen gewesen seien. Der Bescheid enthalte auch keinen Hinweis, wo die Pläne auflägen und wo man in diese allenfalls Einsicht nehmen könnte. Weiters bemerkten die Beschwerdeführer, dass zwei Einreichpläne mit dem gleichen Datum bestünden und sie nicht wüssten, welchen Plan die Behörde nunmehr dem Bescheid zugrunde gelegt habe. Die Beschwerdeführer brachten auch neuerlich vor, dass unklar sei, wer als Vertreter der Grundeigentümer auftrete; zum einen trete ein DI U. mit dem Briefkopf der Constantia Privatbank AG, zum anderen die CPB Immobilien GmbH auf, sodass berechtigte Zweifel an

der Vertretungsbefugnis bestünden. Weiters wiederholten die Beschwerdeführer ihre Einwendungen gegen die geplante Höhe des Dachgeschoßzubaues, gegen das geplante Bauvolumen, gegen die Ausnahmebewilligung betreffend die Gauben und gegen ein Abweichen von der inneren Baufluchtlinie. Sie meinten, es könne nicht ernsthaft bestritten werden, dass die Gauben eine gravierende Verschlechterung der Lichtverhältnisse nach sich zögen. Auch die Überschreitung der inneren Baufluchtlinie beeinträchtige die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse. Im vorliegenden Fall liege eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch das gesamte Bauvorhaben vor, welche als wesentlich anzusehen sei. Der projektierte Baukörper trete in seiner gesamten Straßenfrontlänge gegenüber den Nachbargebäuden dominant in Erscheinung. Weiters treffe die Begründung des Bescheides des Bauausschusses insofern nicht zu; so gehe z.B. ein Argument für die Abweichung, wonach im näheren Umfeld Kubaturen vorzufinden seien, die die eingereichte Gebäudehöhe erreichten oder sogar überschritten, fehl, weil die einzige Kubatur im Umfeld ein kleiner Zierspitz am Haus Landstraßer Gürtel Nr. 19 sei, welcher der Verschönerung des dortigen Straßeneinganges diene. Dieser beanspruche lediglich 1,5 m2 der Dachfläche. Schließlich habe die Behörde auch die Einwendungen betreffend die tiefere Lage des Hofes des Hauses Fasangasse 53 nicht beachtet. Demnach müsse der Lichteinfall ein anderer sein als beim Objekt Nr. 55, dessen Hof höher liege. Der im Bescheid des Bauausschusses getroffenen Feststellung, dass die Belichtungsverhältnisse gemäß § 78 Abs. 2 BO auf den benachbarten Liegenschaften nicht verschlechtert würden, könne nicht gefolgt werden, da die vom Planverfasser durchgeführte Belichtungsstudie vom 9. Mai 2005 hiefür ungeeignet sei. Die feststehende Höhe werde dort - so wie im ersten Einreichplan - mit 20,30 m angegeben. Dies sei aber unrichtig, weil diese Höhe nun mit 20,56 m eingetragen worden sei. Weiters fehle die Einzeichnung sämtlicher Fenster des Objektes Fasangasse 53/Hoftrakt. Schließlich betonten die Beschwerdeführer neuerlich, dass das geplante Projekt die im PD 7601 vorgeschriebene Gebäudehöhe von 18 m wesentlich überschreite.

Im Zuge des Berufungsverfahrens erklärte sich die mitbeteiligte Partei bereit, das Projekt hinsichtlich der Überschreitung der inneren Baufluchtlinie durch zwei Gauben zu überarbeiten und die Gaubenlänge zu reduzieren bzw. zurückzuversetzen. Diese Planänderung wurde den Beschwerdeführern zur Kenntnis gebracht, welche mit Schriftsatz vom 1. März 2006 neuerlich Einwendungen erstatteten und die Ansicht vertraten, dass auch nach Abänderung des Ausmaßes der Gauben das geplante Bauvorhaben nicht dem Gesetz entspreche. Im Übrigen wiederholten sie die bereits erstatteten Einwendungen.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 25. April 2006 wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab und bestätigte den bekämpften Bescheid mit der Maßgabe, dass der Spruch des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 3. Bezirk vom 8. September 2005 dahingehend abgeändert werde, als dessen dritter und vierter Absatz entfielen und die im Zuge des Berufungsverfahrens abgeänderten Pläne zu Bescheidbestandteilen erklärt wurden. Nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens und der Schriftsätze der Beschwerdeführer sowie der Bestimmung des § 134a BO hielt die belangte Behörde fest, dass die Beschwerdeführer als Eigentümer der benachbarten Liegenschaft Parteien im Sinne des § 134 Abs. 3 BO seien. Durch die im erstinstanzlichen Verfahren rechtzeitig erhobenen Einwendungen wegen Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe hätten die Beschwerdeführer ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht geltend gemacht und im vorliegenden Verfahren Parteistellung erlangt. Wenn sich die Beschwerdeführer in ihren Einwendungen dagegen gewandt hätten, dass sich der Zubau über die gesamte Dachbodenfläche erstrecke, so werde dies als Einwand gewertet, der sich gegen die Überschreitung der inneren Baufluchtlinie durch den Zubau richte.

Nach Wiedergabe des § 81 Abs. 1 BO meinte die belangte Behörde weiter, die Lage der dort umschriebenen Schnittlinie werde durch das zur Bewilligung eingereichte Bauvorhaben nicht verändert. Wenn durch das vorliegende Projekt die für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgebende vorhandene Bausubstanz nicht verändert werde, könne nicht davon ausgegangen werden, dass durch dieses Projekt die zulässige Gebäudehöhe überschritten werde, sodass in einem solchen Fall auch die Heranziehung des § 69 Abs. 1 lit. m BO nicht in Frage komme. Da eben die Gebäudehöhe vom eingereichten Projekt nicht berührt werde und das Projekt somit auch keine Gebäudehöhenüberschreitung bewirke, habe der dritte Absatz des Spruches des Bescheides des Bauausschusses vom 8. September 2005 ersatzlos zu entfallen gehabt.

Nach dem auf das vorliegende Verfahren anzuwendenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan dürfe der höchste Punkt des Daches nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen. Diese Bestimmung werde, wie den Einreichplänen eindeutig zu entnehmen sei, eingehalten. Da sohin die Firsthöhe nicht als absolute Höhe, sondern in Abhängigkeit von der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe festgesetzt sei, werde durch den

beabsichtigten Dachgeschoßzubau auch nicht die zulässige Firsthöhe überschritten. Die Höhenbestimmungen der BO würden durch das gegenständliche Bauvorhaben somit gänzlich eingehalten, ohne dass ein Abweichen von den Bebauungsbestimmungen vorliege.

Nach Abänderung des Projektes im Zuge des Bauberufungsverfahrens sei die Länge der Dachgauben reduziert worden, sodass nunmehr die Bestimmung des § 81 Abs. 6 BO eingehalten würde. Demnach habe auch der vierte Absatz des Spruches des Bescheides des Bauausschusses vom 8. September 2005 zu entfallen gehabt.

Eine Abweichung von den Bebauungsvorschriften liege jedoch insofern vor, als durch den Dachgeschoßzubau sowie durch die Gaube im ersten Dachgeschoß an der Hoffront zur Fasangasse und die zwei Gauben im ersten Dachgeschoß an der Hoffront zum Landstraßer Gürtel die innere Baufluchtlinie überschritten werde. Nach Wiedergabe der Bestimmung des § 69 BO meint die belangte Behörde, eine wesentliche Abweichung könne nur dann zu Recht behauptet werden, wenn dieser eine dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz innewohne. Sehe ein Bebauungsplan eine Beschränkung der Gebäudetiefe vor, so habe sich die Prüfung der Wesentlichkeit einer Abweichung von dieser Anordnung an der festgelegten Beschränkung zu orientieren. Der auf das vorliegende Verfahren anzuwendende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sehe eine zulässige Trakttiefe für Bauvorhaben auf der gegenständlichen Liegenschaft von 12 m vor. Diese Tiefe werde durch den Bestand an der Front Fasangasse um 1,58 m und an der Front Landstraßer Gürtel um 1,43 m überschritten und betrage sohin maximal 13,16 % der zulässigen Tiefe. Diese Überschreitung widerspreche schon allein auf Grund ihres zahlenmäßigen Ausmaßes und vor allem der Tatsache, dass sie durch die bereits bestehende Bausubstanz bedingt sei, der Grundtendenz nicht, die der maßgebende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan erkennen lasse. Diese Ausnahmebewilligung zur Überschreitung der inneren Baufluchtlinie schließe auch die Zulässigkeit der Überschreitung durch die Dachgauben mit ein, wobei diese in geringerem Ausmaß als der Bestand über die genannte Fluchtlinie ragten. Diese Überschreitung im Ausmaß von 10 % der zulässigen Trakttiefe sei im Hinblick auf die geringe Länge der Dachgauben als unwesentlich anzusehen.

Laut gutachtlicher Stellungnahme der MA 19 sei kein Einwand gegen die beabsichtigte Bauführung erhoben worden, weil das Bauvorhaben das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtige, weshalb davon auszugehen sei, dass das örtliche Stadtbild durch das gegenständliche Bauvorhaben nicht störend beeinflusst werde. Dies lasse sich auch der Stellungnahme des Sachverständigen der MA 21A vom 22. Dezember 2004 im Hinblick auf das beabsichtigte Stadtbild entnehmen. Es werde auch die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen nicht vermindert und es seien keine Emissionen zu erwarten, zumal die Errichtung von Wohnungen mit der Widmung "Gemischtes Baugebiet" ohne jeden Zweifel vereinbar sei. Auch die vorzunehmende Interessenabwägung gebiete die Bewilligung der vorliegenden Einreichung. Die Überschreitung der inneren Baufluchtlinie durch den Dachgeschoßzubau sei im Hinblick darauf, dass die Überschreitung der Trakttiefe von 12 m bereits durch den Bestand gegeben sei, unabdingbar, andernfalls eine Neugestaltung des Dachgeschoßes nicht realisierbar wäre. Dem Interesse, das Dach zur Schaffung von Wohnungen in einem für die Wiener Dachlandschaft typischen Winkel von 45 Grad umzugestalten, stünden weder öffentliche Interessen noch Interessen der Beschwerdeführer entgegen. Wenn diese geltend machten, im Rahmen des § 69 BO müsse eine Verschlechterung des Lichteinfalls auf ihrer Liegenschaft berücksichtigt werden, so sei ihnen entgegenzuhalten, dass der Lichteinfall im Sinne des § 78 Abs. 1 BO nicht beeinträchtigt werde, da wegen der Dachneigung von 45 Grad der erforderliche Lichteinfallswinkel in dieser Größe gewahrt bleibe. Wenn die Beschwerdeführer auf die geringe Dimensionierung des bestehenden gemeinsamen Hofes verwiesen, so sei darauf hinzuweisen, dass nach der BO grundsätzlich jeder das erforderliche Licht von der eigenen Liegenschaft zu nehmen habe. Einen Anspruch gegen den Nachbarn, dass dieser die Belichtung sicherstelle, kenne das Gesetz nicht.

Die Überschreitung der Baufluchtlinie durch die Gauben diene einerseits dazu, die Dachwohnungen nutzbarer zu machen, und andererseits eine einheitliche Leitungsführung für die WC-Anlagen zu ermöglichen. Dieser sachlichen Rechtfertigung für eine Überschreitung der Baufluchtlinie stünden weder öffentliche Interessen noch Interessen der Beschwerdeführer entgegen, zumal auch Dachgauben bei der Beurteilung des Lichteinfalles gemäß § 78 Abs. 4 BO nicht zu berücksichtigen seien. Da keine Beeinträchtigung der Belichtungsverhältnisse vorläge, ginge auch das Vorbringen hinsichtlich der vermeintlich fehlerhaften Belichtungsstudie ins Leere. Aus demselben Grund habe es auch keiner besonderen Berücksichtigung der tieferen Lage der Liegenschaft der Beschwerdeführer bedurft.

Inwieweit die Belüftung der Räume des Gebäudes der Beschwerdeführer durch das Bauvorhaben beeinträchtigt sein könne, sei nicht nachvollziehbar, da gemäß § 89 Abs. 2 BO die Belüftbarkeit gewährleistet sei, wenn die Hauptfenster

zum Öffnen eingerichtet seien oder der Raum auf andere Weise ausreichend be- und entlüftet werde. Das Bauvorhaben beeinträchtige jedoch in keiner Weise die Öffenbarkeit der Fenster des Gebäudes der Beschwerdeführer, noch werde durch die Bauführung näher an Fenster herangerückt und daher sei die behauptete Beeinträchtigung der Belüftung nicht denkbar.

Wenn die Beschwerdeführer vorbrächten, ihrer Bescheidausfertigung seien die bewilligten Pläne nicht angeschlossen gewesen, so sei dem zu entgegnen, dass gesetzlich nicht vorgesehen sei, Anrainern mit dem Bewilligungsbescheid auch eine Planparie zu übermitteln. Gemäß § 63 Abs. 1 lit. a BO seien dem Baubewilligungsansuchen Baupläne in dreifacher Ausfertigung anzuschließen, wobei zwei Ausfertigungen der Pläne dem Antragsteller mit der bescheidmäßigen Erledigung zurückzustellen seien, eine Ausfertigung der Pläne verbleibe bei der Behörde. Im vorliegenden Fall seien die Pläne im Zuge des Berufungsverfahrens ausgetauscht und die Beschwerdeführer darüber in Kenntnis gesetzt worden; es sei ihnen die Möglichkeit eingeräumt worden, in die Pläne Einsicht zu nehmen. Ein allenfalls vor der Behörde erster Instanz unterlaufener Verfahrensfehler sei daher als geheilt anzusehen.

Hinsichtlich der von den Beschwerdeführern in Zweifel gezogenen Vertretungsverhältnisse der Grundeigentümer vertrat die belangte Behörde schließlich die Ansicht, mit diesem Vorbringen würden keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte angesprochen. Ein allfällig bereits erfolgter Verkauf der zur Bewilligung eingereichten Wohnungen bei der Abwicklung des Baubewilligungsverfahrens sei gänzlich unbeachtlich und habe auf die Entscheidung der Behörde keinen Einfluss.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der Rechtswidrigkeit des Inhaltes sowie Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht werden.

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 eine Gegenschrift und beantragte ebenfalls die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die entscheidungswesentlichen Bestimmungen der 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:

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

...

f) Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes nach § 5 Abs. 4 lit. d, e, i, k, m, n, o, p, q, r, s, 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, abzuwägen. Insbesondere ist auf den konsensgemäßen Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften sowie auf den Umstand, dass die Ausnahmebewilligung nur für die Bestanddauer des Baues gilt, Bedacht zu nehmen. Vom Bauwerber geltend gemachte Verpflichtungen aus Bundes- oder anderen Landesgesetzen sind zu berücksichtigen, desgleichen, ob die Abweichung einer zeitgemäßen Ausstattung oder der besseren barrierefreien Benützbarkeit des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Baues dienlich ist.

..."

§ 78 BO lautet auszugsweise:

"(1) Für Hauptfenster muss, soweit in diesem Gesetz nicht Ausnahmen zugelassen sind, der freie Lichteinfall unter 45 Grad auf die nach § 88 Abs. 2 erforderliche Fensterfläche gesichert sein, das heißt, es muss aus den frei einfallenden Lichtstrahlen ein die erforderliche Fensterfläche treffendes Prisma (Lichtprisma) gebildet werden können, dessen seitliche Flächen senkrecht auf die Gebäudewand stehen und dessen untere und obere Fläche mit einer waagrechten Ebene einen Winkel von 45 Grad einschließen (direkter Lichteinfall).

(2) Der Lichteinfall ist noch als gesichert anzusehen, wenn ein Lichtprisma gebildet werden kann, dessen seitliche Flächen von denen des im Abs. 1 genannten Lichtprismas um nicht mehr als 30 Grad abweichen (seitlicher Lichteinfall).

(3) Bei der Bildung der Lichtprismen ist der vorhandene Baubestand auf der eigenen Liegenschaft, auf den angrenzenden und gegenüberliegenden Liegenschaften jedoch nur die nach dem geltenden Bebauungsplan zulässige Bebauung zu berücksichtigen. Hiebei ist auch auf Baubeschränkungen Bedacht zu nehmen, die der Nachbar als öffentlich-rechtliche Verpflichtung freiwillig auf sich genommen hat, sofern diese in einen Abteilungs- oder Baubewilligungsbescheid aufgenommen und im Grundbuch ersichtlich gemacht worden ist; die Antragstellung beim Grundbuchs- gericht obliegt der Behörde.

(4) In das Lichtprisma hineinragende Gebäudeteile nach § 81 Abs. 6, Dachflächen bis zu 45 Grad Neigung oder bis zu der im Bebauungsplan nach § 5 Abs. 4 lit. k festgesetzten Neigung sowie Hauptgesimse und Dachvorsprünge bis 1 m bleiben unberücksichtigt. Ebenso bleiben die die höchste zulässige Gebäudehöhe überschreitenden Teile, die den Vorschriften des § 81 Abs. 2 entsprechen, sowie die in das Lichtprisma hineinragenden Vorbauten vor Hauptfenstern (§ 88 Abs. 2 und 3) desselben Gebäudes, die nicht mehr als 3 m vor die Fensterfront ragen, unberücksichtigt.

..."

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

"(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. 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.

...

(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)

Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;"

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.

Im vorliegenden Fall bestehen für die Bauführung auf Grundlage der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen mit Bescheid vom 23. November 2004 u.a. folgende Beschränkungen:

"* in der Bauklasse IV (vier) beträgt die Gebäudehöhe maximal 18,0 m.

* der höchste Punkt des Daches der zur Errichtung gelangenden Gebäude darf nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen."

Die Beschwerdeführer machen auch im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof die bereits im Verwaltungsverfahren erstatteten Einwände geltend. So wenden sie ein, dass ein Verfahren, in welchem die "Parteistellung" der Grundeigentümer bzw. der Konsenswerberin nicht geklärt sei, kein rechtsstaatliches Verfahren sei. Hätten sie nicht Einwände gegen die Beiziehung der SPE Liegenschaftsvermietung GmbH als Grundeigentümerin erhoben, wäre das Verfahren mit dieser Partei durchgeführt worden. Zudem scheine im Einreichplan eine CPB Tertia als Konsenswerberin auf, die Bewilligung sei aber gegenüber der mitbeteiligten Partei ergangen. Es bestünden daher berechtigte Zweifel an der Vertretungsbefugnis; es sei zu fragen, wer Partei sei und in wessen Namen Erklärungen abgegeben worden seien.

Die mit der angezweifelten Vertretungsbefugnis der Grundeigentümer allenfalls im Zusammenhang stehende Frage der Zustimmung zum Bauvorhaben stellt nun kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht dar (vgl. die bei Moritz, BauO Wien, S. 374, zu § 134a Abs. 1 BO getroffene Aufzählung), sodass die Beschwerdeführer schon deshalb mit diesem Einwand keine Rechtsverletzung aufzeigen können.

Die Beschwerdeführer rügen, dass ihnen die einen Bestandteil der Baubewilligung bildenden Pläne nicht zugestellt worden und daher auch nicht bekannt seien. Ein solcher Anspruch der Beschwerdeführer auf Übermittlung der Baupläne steht aber im Widerspruch zu § 63 Abs. 1 lit. a BO, wonach die Baupläne lediglich in dreifacher Ausfertigung bei der Einreichung vorzulegen sind und zwei Ausfertigungen mit dem Bescheid dem Bauwerber zurückzustellen sind. Die Erstellung von Planausfertigungen für sonstige Verfahrensparteien ist gesetzlich nicht vorgesehen.

Weder aus dieser noch aus einer anderen Bestimmung der BO ist ableitbar, dass dem Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ein Anspruch zukomme, dass er neben dem schriftlichen Baubewilligungsbescheid auch eine Ausfertigung der Pläne und Baubeschreibung erhalten soll (vgl. zur ähnlichen Rechtslage in Niederösterreich das hg. Erkenntnis vom 17. September 1991, Zl. 91/05/0095). Die Bezugnahme auf einen zum Bestandteil eines Bescheides, mit dem eine Baubewilligung erteilt wird, erklärten Plan reicht aus, ohne dass daraus den Beschwerdeführern (hier: als Parteistellung genießenden Nachbarn) ein Anspruch darauf zukäme, mit dem Bewilligungsbescheid auch den zu Grunde liegenden Plan zu erhalten (vgl. in diesem Sinne das hg. Erkenntnis vom 20. Mai 2003, Zl. 2001/05/0173). Den Beschwerdeführern stand die Möglichkeit der Akteneinsicht offen, von der sie auch im Verfahren erster Instanz Gebrauch machten; die im Berufungsverfahren erfolgte Planänderung wurde ihnen zur Kenntnis gebracht. Eine rechtswidrige Vorgangsweise der Behörde ist im geltend gemachten Zusammenhang daher nicht zu erkennen.

Weiters machen die Beschwerdeführer eine Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität geltend und meinen, der gegebene Luftdurchzug und die Belüftungsmöglichkeit müsse gewahrt bleiben.

Mit diesem Vorbringen zeigen die Beschwerdeführer schon deshalb keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf, weil ihnen nach § 134a Abs. 1 BO kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf Gewährleistung einer bestimmten Belüftung für das eigene Gebäude zukommt. Nach der ständigen Rechtsprechung des

Verwaltungsgerichtshofes muss u.a. die gehörige Luftversorgung eines Baues von der eigenen Liegenschaft gesichert sein. Der Nachbar kann daher keinen Rechtsanspruch darauf erheben, dass durch eine Bauführung auf dem angrenzenden Bauplatz gegebene Luftverhältnisse nicht verschlechtert werden (vgl. Moritz, aaO, und das hg. Erkenntnis vom 18. Mai 1993, Zl. 91/05/0029). Abgesehen davon kommt es im vorliegenden Fall zu keiner Veränderung der Lage des von der Bauführung betroffenen Gebäudes in Bezug auf die Öffenbarkeit der Hauptfenster des Gebäudes der Beschwerdeführer, sodass die Belüftbarkeit der Räume nach § 89 Abs. 2 BO unverändert gewährleistet erscheint.

Die Beschwerdeführer machen diesen Einwand aber ebenso wie den der Reduktion des Lichteinfalles auch im Zusammenhang mit der ausnahmsweise als zulässig erachteten Überschreitung der inneren Baufluchtlinie bzw. der im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festgelegten maximalen Trakttiefe von 12 m geltend. Auf deren Einhaltung an den dem Gebäude der Beschwerdeführer zugewandten Seiten kommt diesen nach § 134a Abs. 1 lit. d BO ein subjektivöffentliches Nachbarrecht zu.

Sofern eine entsprechende Ausnahmebewilligung von den Bebauungsvorschriften gemäß § 69 BO erteilt wurde, kann der Nachbar in dieser Hinsicht in einem ihm allenfalls zustehenden Recht nicht mehr verletzt sein (vgl. das hg. Erkenntnis vom 25. Februar 2005, Zl. 2002/05/0757). Es liegt allerdings dann eine Verletzung von Nachbarrechten vor, wenn die Ausnahme gemäß § 69 BO gewährt wird, ohne dass die gesetzlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind (vgl. das hg Erkenntnis vom 22. September 1992, Zl. 92/05/0120).

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kann eine wesentliche, gegen § 69 Abs. 2 BO verstoßende Abweichung nur dann zu Recht behauptet werden, wenn dieser "eine dem geltenden Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz" innewohnt (vgl. u.a. die hg. Erkenntnisse vom 19. September 2000, Zl. 2000/05/0128, und vom 21. Mai 2005, Zl. 2005/05/0088). Entscheidend dabei ist, ob und in welchem Umfang durch das zu bewilligende Bauvorhaben Abweichungen von den Bebauungsvorschriften erfolgen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 21. September 1993, Zl. 93/05/0208).

§ 69 Abs. 2 BO nimmt auch auf den vorhandenen konsentierten Baubestand Rücksicht. Dies bewirkt, dass dann, wenn der konsensgemäß vorhandene Baubestand bereits wesentlich von den nunmehr maßgebenden Bebauungsvorschriften abweicht, nicht ohne weiteres davon gesprochen werden kann, dass das geplante Bauvorhaben, wenn es für sich betrachtet nur eine unwesentliche Abweichung darstellt, die Tendenz des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes unterläuft (vgl. das bereits zitierte hg. Erkenntnis vom 19. September 2000). Im vorliegenden Fall wird die durch den Altbestand bereits überschrittene innere Baufluchtlinie nunmehr auch durch den Aufbau der Dachgeschoße an der hofseitigen Front Fasangasse um 1,58 m und an der hofseitigen Front Landstraßer Gürtel um 1,43 m überschritten; bei den Dachgauben beträgt die Überragung (nur) 1,20 m bzw. 0,50 m. Angesichts des vorhandenen Baubestandes und des - im Verhältnis zur Gebäudetiefe, die bei Einhaltung der inneren Baufluchtlinie zulässig ist - geringen Ausmaßes der Überschreitung von maximal 13,16 % kann die hier in Rede stehende Bewilligung die Erfüllung der Tendenzen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes daher nicht (mehr) ausschlaggebend unterlaufen.

Weiters ist nicht hervorgekommen, dass die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung grundlegend anders wäre oder dass mehr als die bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entstehende Emissionen zu erwarten wären. Dass weder das gegebene noch das zukünftige örtliche Stadtbild störend beeinflusst werde, wurde schließlich auf sachverständiger Ebene unwidersprochen festgestellt.

Die belangte Behörde hat weiters untersucht, ob die Bebaubarkeit der Nachbarflächen vermindert worden wäre, und hat in diesem Zusammenhang auch die Interessen der Beschwerdeführer in Hinblick auf eine Reduktion des Lichteinfalles geprüft. Soweit die Beschwerdeführer geltend machen, im Rahmen des § 69 BO müsse eine Verschlechterung des Lichteinfalles berücksichtigt werden, ist ihnen entgegenzuhalten, dass der für sie maßgebliche Lichteinfall im Sinne des § 78 Abs. 1 BO nicht beeinträchtigt wird. Nach § 78 Abs. 4 BO bleiben Dachflächen bis zu 45 Grad Neigung beim Lichteinfall nämlich unberücksichtigt, sodass hier der erforderliche Lichteinfallswinkel von 45 Grad gewahrt bleibt und somit die Bebaubarkeit des Grundstückes der Beschwerdeführer im Sinne des § 69 Abs. 2 BO nicht beeinträchtigt wird (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 27. Mai 1997, Zl. 96/05/0162, und zuletzt vom 21. März 2007, Zl. 2006/05/0035).

Daraus folgt, dass die belangte Behörde auch nicht von einer Verminderung der Bebaubarkeit der Nachbarflächen auszugehen hatte. An der Rechtmäßigkeit der in Bezug auf die Überschreitung der inneren Baufluchtlinie erteilten Ausnahmebewilligung und der zugrunde gelegten Interessensabwägung sind daher keine Zweifel hervorgekommen.

Das vorliegende Bauprojekt überschreitet aber nicht nur die innere Baufluchtlinie sondern auch die festgelegte Trakttiefe von 12 m. Diese im Bebauungsplan enthaltene Anordnung ist eine Bestimmung im Sinne des § 5 Abs. 4 lit. d BO über die flächenmäßige Ausnutzbarkeit von Bauplätzen, die gemäß § 134a Abs. 1 lit. c BO ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht begründet (vgl. das hg. Erkenntnis vom 19. Juni 2002, Zl. 2001/05/0275). Nach § 69 Abs. 1 lit. f BO kann von dieser Festlegung ebenfalls ausnahmsweise abgewichen werden. Die belangte Behörde hat nun im angefochtenen Bescheid zwar auch Überlegungen zur ausnahmsweise zulässigen Überschreitung der im Bebauungsplan festgelegten Trakttiefe getroffen, diese jedoch mit denjenigen zur Überschreitung der inneren Baufluchtlinie vermischt, sodass die Begründung des angefochtenen Bescheides den Eindruck erweckt, mit der Ausnahme nach § 69 Abs. 1 lit. a BO in Bezug auf die innere Baufluchtlinie gehe auch eine Bewilligung der Abweichung von der Trakttiefe einher. Im insoweit aufrechterhaltenen Bescheid der Baubehörde erster Instanz wurde aber lediglich eine Abweichung von den Bebauungsvorschriften nach § 69 Abs. 1 lit. a BO, nicht jedoch eine solche nach § 69 Abs. 1 lit. f BO bezüglich der Überschreitung der Trakttiefe bewilligt. Daraus folgt aber, dass das vorliegende Projekt die im Bebauungsplan festgelegte Trakttiefe überschreitet und daher Rechte der Beschwerdeführer verletzt. Der angefochtene Bescheid erweist sich bereits aus diesem Grund als inhaltlich rechtswidrig.

Der Beschwerde ist aber noch aus einem anderen Grund Erfolg beschieden.

Die Beschwerdeführer rügten nämlich auch die (weitere) Überschreitung der Gebäudehöhe von 18 m durch den Dachgeschoßausbau und wandten sich mit ihren Einwendungen u. a. gegen die Anhebung des Dachfirstes. Wie bereits oben dargestellt, findet sich in den bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen vom 23. November 2004 neben der Festlegung der Gebäudehöhe von maximal 18 m in der Bauklasse IV auch die Festlegung, dass "der höchste Punkt des Daches der zur Errichtung gelangenden Gebäude nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen darf".

Auch diese Festlegung der zulässigen Höhe des Dachfirstes muss im Zusammenhang mit der Regelung des § 81 Abs. 4 BO als Bestimmung über die Gebäudehöhe im Sinne des § 134a Abs. 1 lit. b BO angesehen werden (vgl. das hg. Erkenntnis vom 27. Mai 1997, Zl. 96/05/0162). Von § 134a Abs. 1 lit. b BO sind allerdings auch die Bestimmungen über Dächer umfasst, die im Zusammenhang mit der den 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 der Beschwerdeführer betreffend die Gebäudehöhe sind auch die Regelungen dieser Norm releviert worden.

Die belangte Behörde ist davon ausgegangen, dass der maßgebliche obere Abschluss der Gebäudefront im Istbestand im Sinne des § 81 Abs. 4 BO straßenseitig bei 20,56 m und hofseitig ca. bei 19,34 m liegt. Nach den Plänen verändert sich straßenseitig diese Höhe nicht, hofseitig tritt eine Reduktion auf ca. 19,30 m ein. Nach dem Bebauungsplan darf nun der höchste Punkt des Daches, also die sich aus § 81 Abs. 4 BO ergebende Firsthöhe, nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen. Es ist daher nach Maßgabe des § 81 Abs. 4 BO ein Winkel an den genannten oberen Anschluss zu setzen, der ein (fiktives) Dach ergibt, dessen First nicht mehr als 4,5 m über diesem oberen Anschluss der Gebäudefront zu liegen kommt (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 30. Jänner 2007, Zl. 2005/05/0315).

Nach den Einreichunterlagen ist nicht nachvollziehbar, dass bei der Bildung des Winkels auf diese Vorschrift geachtet worden ist. Bei Beachtung dieser Vorschrift dürfte sich offenbar ein geringerer Winkel für den zulässigen Dachumriss als nach den Einreichunterlagen angesetzt und damit eine andere Dachform ergeben. Bemerkt wird, dass diesbezüglich keine Ausnahme nach § 69 Abs. 1 lit. f BO erteilt wurde.

Die belangte Behörde wäre dann, wenn sie sich mit dem im Sinne des § 81 Abs. 4 BO zulässigen Winkel auseinander gesetzt hätte, möglicherweise zu einem anderen Bescheid gelangt.

Der angefochtene Bescheid war nach dem Vorgesagten wegen der prävalierenden Rechtswidrigkeit des Inhaltes gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG aufzuheben.

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

Wien, am 12. Oktober 2007

Schlagworte

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Gebäudehöhe BauRallg5/1/5Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Belichtung Belüftung BauRallg5/1/3Besondere RechtsgebieteNachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Abstandsvorschriften BauRallg5/1/1Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9Baurecht NachbarNachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2007:2006050147.X00

Im RIS seit

15.11.2007

Zuletzt aktualisiert am

03.07.2018

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at