jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2007/3/21 2006/05/0035

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 21.03.2007

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 §134a Abs1 litb;
BauO Wr §134a Abs1;
BauO Wr §5 Abs4 litk;
BauO Wr §6 Abs8;
BauO Wr §69 Abs1;
BauO Wr §69 Abs2;
BauO Wr §69;
BauO Wr §7a Abs4;
BauO Wr §81 Abs4;
BauRallg;

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 des

1.)

Dipl.Ing. Helmut Krzywon, 2.) Mag. Gerolt Krzywon und

3.)

Arnolt Krzywon, alle in Wien, alle vertreten durch Pistotnik Rechtsanwaltsgesellschaft mbH in 1010 Wien, Börsegasse 12, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 12. Dezember 2005, Zl. BOB - 500/05, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: DI Friedrich Moser, vertreten durch

Mayrhofer & Rainer Rechtsanwälte OEG in 1010 Wien, Fleischmarkt 20), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 991,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Zur Vorgeschichte wird auf das hg. Erkenntnis vom 20. September 2005, Zl.2004/05/0154, verwiesen. Daraus geht hervor, dass der mitbeteiligte Bauwerber mit Schreiben vom 14. November 2000 beim Magistrat der Stadt Wien um baubehördliche Bewilligung eines "Dachgeschossausbaues" auf einer näher bezeichneten Liegenschaft angesucht hat. Für den an der Baulinie gelegenen Teil der gegenständliche Liegenschaft ist die Widmung gemischtes Baugebiet, die Bauklasse IV mit einer maximalen Gebäudehöhe von 18 m sowie die geschlossene Bauweise festgesetzt. Für den restlichen Teil der Liegenschaft gilt die Widmung gemischtes Baugebiet, Geschäftsviertel, Bauklasse II mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m sowie die geschlossene Bauweise. Weiters ist die Errichtung von Staffelgeschoßen an den zu den Baulinien orientierten Schauseiten der Gebäude untersagt und darf der höchste Punkt des Daches der errichteten Gebäude nicht höher als 4,50 m über der oberen Deckenoberkante des obersten Hauptgeschoßes liegen. Die Beschwerdeführer, die Eigentümer der gegenüber der Bauliegenschaft auf der anderen Straßenseite gelegenen Liegenschaft sind, brachten mit Schreiben vom 3. Dezember 2002 Einwendungen gegen das Vorhaben unter anderem in Bezug auf die Höhe ein.

Mit Bescheid vom 27. Mai 2003 erklärte der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 7. Bezirk folgende Abweichungen von den Bauvorschriften für zulässig :

"Abweichend von den Bestimmungen des Bebauungsplanes darf der Dachgeschosszubau als Staffelgeschoss ausgeführt werden und darf der höchste Punkt des Daches um 1,90 m höher als 4,50 m über der oberen Deckenoberkante des obersten Hauptgeschosses liegen.

Abweichend von den Bestimmungen des § 7a Abs. 4 BO darf ein Teil des Dachgeschosses für Bürozwecke ausgebaut werden.

Durch den Dachgeschosszubau auf dem Gassentrakt darf die in der Bauklasse IV (vier) festgesetzte höchstzulässige Gebäudehöhe von 18,00 m dem Bestand entsprechend gassenseitig um 4,69 m und hofseitig um 3,03 m überschritten werden.

Die hofseitig angeordneten Dachgauben dürfen mehr als ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen."

Mit Bescheid vom 27. August 2003 erteilte der Magistrat der Stadt Wien die beantragte Baubewilligung. Dagegen erhoben die Beschwerdeführer Berufung, welcher von der belangten Behörde mit Bescheid vom 28. April 2004 Folge gegeben wurde.

Im Vorerkenntnis vom 20. September 2005, Zl.2004/05/00154, war vom Verwaltungsgerichtshof zu beurteilen, ob die belangte Behörde das Bauvorhaben zu Recht wegen Nichterfüllung der Voraussetzungen des § 69 Abs. 1 lit. m der Bauordnung für Wien (BO) - betreffend die Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe - abgewiesen hat. Mit dem genannten Erkenntnis wurde der Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 28. April 2004 wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben, weil § 69 Abs. 1 lit. m BO mangels Veränderung der für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen Bausubstanz nicht zur Entscheidung über das Bauansuchen heranzuziehen war.

Mit dem nunmehr angefochtenen Ersatzbescheid wurden der Bescheid des Bauausschusses und der Baubewilligungsbescheid des Magistrates der Stadt Wien dahingehend abgeändert, dass die Ausnahmebewilligung hinsichtlich der Gebäudehöhe (§ 69 Abs. 1 lit. m BO) gestrichen und die Baubewilligung erteilt wurde.

Im Übrigen wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Begründend führte die belangte Behörde im Wesentlichen aus, dass die Überschreitung der höchstzulässigen Firsthöhe von 4,50 m über der Deckenoberkante des obersten Hauptgeschosses um 1,90 m nicht als wesentliche Abweichung von den Bebauungsvorschriften angesehen werden könne und mit dieser keine Beeinträchtigung der Beschwerdeführer verbunden sei. Dem Einreichplan sei

unter anderem zu entnehmen, dass der gassenseitige Gebäudeumriss unter Berücksichtigung, dass das gassenseitige Dachgeschoß als Staffelgeschoß ausgebildet werde und sohin die Ausbildung von Dachflächen nicht gänzlich möglich sei, innerhalb der gemäß § 81 Abs. 4 BO einzuhaltenden Dachneigung von 45 Grad verbleibe. Auch das gassenseitig geplante Staffelgeschoß liege innerhalb der einzuhaltenden Dachneigung von 45 Grad. Diese sei gassenseitig nur durch gemäß § 81 Abs. 6 BO zulässige Dachgauben überschritten. Daraus ergebe sich auch, dass der Lichteinfall im Sinnes des § 78 Abs. 1 BO durch die Überschreitung der höchstzulässigen Firsthöhe nicht beeinträchtigt werden könne, da der erforderliche Lichteinfallswinkel von 45 Grad durch Einhaltung der zulässigen Dachneigung gewahrt bleibe. Die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 2 BO seien gegeben, da das vorliegende Projekt hinsichtlich der Gebäudehöhe gegenüber dem konsentierten Altbestand völlig unverändert bleibe und sich aus der Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 ergebe, dass durch die Abweichung von der höchstzulässigen Firsthöhe das vom Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt werde. Zudem würden mit auf das örtliche Stadtbild bezogenen Einwendungen keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte geltend gemacht. Durch die gegenständliche Abweichung sei keine Überschreitung der bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entstehenden Emissionen zu erwarten. Es lägen sämtliche für die Gewährung der in Rede stehenden Ausnahmebewilligung nach § 69 Abs. 1 lit. f in Verbindung mit § 5 Abs. 4 lit. k BO vorgesehenen Voraussetzungen vor, zumal auch die Abwägung der Gründe ergebe, dass die für die Abweichung sprechenden Gründe überwiegen würden und mit dieser Abweichung keine Beeinträchtigung der Beschwerdeführer verbunden sei. Die Erteilung der für das vorliegende Bauvorhaben erforderlichen Ausnahmebewilligung nach § 69 Abs. 1 lit. f, k und q BO habe nun zur Folge, dass der Bau mit den entsprechenden Bauvorschriften der BO nicht mehr im Widerspruch stehe. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer handle es sich bei dem "quaderförmigen Baukörper" sehr wohl um eine Dachgaube im Sinn des § 81 Abs. 6 BO, die in die ausgebildete Dachfläche eingebettet sei und auch gegenüber der Gassenfront des Gebäudes zurückrücke. Da diese Dachgaube ein Drittel der Länge der betreffenden Gassenfront nicht überschreite, sei für diese gassenseitige Gaube im Gegensatz zu den hofseitigen Gauben eine Ausnahmebewilligung gemäß § 69 Abs. 1 lit. q BO nicht erforderlich.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit und Verletzung von Verfahrensvorschriften mit dem Begehren, ihn kostenpflichtig aufzuheben.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und, ebenso wie die mitbeteiligte Partei, in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführer bringen im Wesentlichen vor, dass die belangte Behörde das Vorerkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 20. September 2005 unrichtig interpretiert und eine Beurteilung des gegenständlichen Bauvorhabens nach § 69 Abs. 2 BO weder vorgenommen noch schlüssig begründet habe. Es sei offensichtlich, dass gerade durch die Höhenüberschreitungen sowohl in Gestalt der Gebäudehöhe durch den vorhandenen Baubestand als auch durch die eklatante Überziehung der Dachfirsthöhe, die mit 6,4 m weit oberhalb der zulässigen 4,5 m über der Deckenoberkante des obersten Hauptgebschoßes entstehe, eine Neigung vorherrsche, welche geeignet sei, die Vorgaben des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes zu unterwandern. Auch wenn der höchste Punkt des Daches nicht absolut in den Bebauungsbestimmungen festegesetzt werde, bestehe angesichts der projektierten Gesamthöhe von in weiten Bereichen über 28 m kein Zweifel daran, dass das Bauvorhaben hinsichtlich der höchstmöglichen Dachhöhe die durch die Dachneigung definierte Grenze von 30 m fast gänzlich in Anspruch nehme, was die im Zusammenhalt mit den weiteren für das Bauvorhaben erforderlichen Ausnahmen die den Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen zuwiderlaufende Tendenz weiter verdeutliche. Die belangte Behörde habe sich des Weiteren nur unzureichend damit befasst, ob die Überschreitung der höchstzulässigen Firsthöhe nach § 69 Abs. 1 lit. f und § 69 Abs. 2 BO bewirken könne, dass ihretwegen unter Bedachtnahme auf ein ganzes System weiterer Ausnahmen eine wesentliche Abweichung von den Bauvorschriften vorliege. Zudem habe die belangte Behörde verkannt, dass bei der Prüfung, ob und in welchem Umfang bei dem zu bewilligenden Bauvorhaben Abweichungen von den Bebauungsvorschriften vorliegen, die Anzahl der Abweichungen dann nicht außer Betracht bleiben könne, wenn es um eine die Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen unterwandernde Tendenz gehe. Schlussendlich rügen die Beschwerdeführer die unterbliebene Überprüfung des gesicherten Lichteinfalls und Immissionen, die durch Büroräume entstehen könnten.

§ 69 BO lautet auszugsweise:

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

...

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

...

k) in Wohnzonen nach Maßgabe des Abs. 7 Ausnahmen vom Verbot der Verwendung einer Wohnung oder eines Teiles einer Wohnung ausschließlich oder überwiegend für andere als Wohnzwecke (§ 7 a Abs. 3) sowie vom Verbot des Ausbaues der Dachgeschosse für andere Zwecke als für Wohnungen, Hauswaschküchen und die dazugehörigen Nebenräume sowie für Triebwerksräume (§ 7 a Abs. 4);

...

q) Abweichungen vom Gebot, daß die Dachgauben insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen dürfen (§ 81 Abs. 6);

...

(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 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 be- stimmt.

...

(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.

...

(6) Der nach den Abs. 1 bis 5 zulässige Gebäudeumriß darf durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes überschritten werden; mit raumbildenden Dachaufbauten darf der Gebäudeumriß nur durch einzelne Dachgauben sowie im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugstriebwerksräume und durch Stiegenhäuser überschritten werden. Die einzelnen Dachgauben müssen in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen. Die Dachgauben dürfen insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen.

..."

§ 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:

...

b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;

...

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;

..."

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.

Sofern eine Abweichung von den Bebauungsvorschriften gemäß § 69 BO vorliegt, 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).

Mit ihren Einwendungen haben sich die Beschwerdeführer gegen die Anhebung des Dachfirstes, dessen Höhe im Bebauungsplan mit maximal 4,5 m über der oberen Deckenoberkante festgelegt ist, gewendet. Auch die gemäß § 5 Abs. 4 lit. k BO im Bebauungsplan getroffene Festlegung der zulässigen Höhe des Dachfirstes muss im Zusammenhang mit der Regelung des § 81 Abs. 4 BO als Bestimmung über die Gebäudehöhe im Sinnes des § 134a Abs. 1 lit. b BO angesehen werden (vgl. das hg. Erkenntnis vom 27. Mai 1997, Zl. 96/05/0162).

Aufgrund des § 69 Abs. 1 und 2 BO ist jede Abweichung von den Bebauungsvorschriften für sich daraufhin zu prüfen, ob es sich dabei um eine unwesentliche Abweichung handelt. Das Gesetz bietet entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer keine Grundlage dafür, im Falle mehrerer Abweichungen durch ein und dasselbe Bauvorhaben das Kriterium der Unwesentlichkeit der Abweichung im Hinblick darauf strenger auszulegen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 19. Juni 2002, Zl. 2001/05/0275, mwN). Wesentlichkeit läge dann vor, wenn der Abweichung eine den Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan unterlaufende Tendenz innewohnte (vgl. z.B. das hg Erkenntnis vom 10. Oktober 2006, Zl. 2005/05/0052).

Eine den geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz durch die Abweichung hinsichtlich der Erhöhung des Dachfirstes um 1,90 m hat die belangte Behörde schon deshalb zutreffend nicht festgestellt, da im vorliegenden Fall das gassenseitige Dachgeschoß zum einen als Staffelgeschoß zurückversetzt ausgebildet wird und zum anderen die laut Bebauungsplan relevante Deckenoberkante nach den Einreichplänen unterhalb der nach § 81 Abs. 2 BO maßgeblichen Schnittlinie liegt. Die geplante Ausbildung des Dachgeschoßes tritt somit an der Gassenansicht nur herabgemindert in Erscheinung.

Ob § 81 Abs. 4 BO, insbesondere dessen letzter Satz, angesichts der Bestimmungen über den höchsten Punkt des Daches im Bebauungsplan (vgl. z.B. das hg. Erkenntnis vom 20. Februar 2007, Zl. 2005/05/0365) im gegenständlichen Fall eingehalten ist, kann dahingestellt bleiben. Den Beschwerdeführern ist nämlich hinsichtlich ihres Einwandes, dass im Rahmen des § 69 BO eine Verschlechterung des Lichteinfalls zu berücksichtigen sei, entgegenzuhalten, dass gemäß § 78 Abs. 4 BO Dachflächen bis zu 45 Grad Neigung beim Lichteinfall unberücksichtigt bleiben. Dass dieser Winkel hier nicht überschritten wird, ist unstrittig. Eine besondere Neigung nach § 5 Abs. 4 lit. k BO, worauf § 78 Abs. 4 BO auch abstellt, ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Bemerkt wird, dass eine allfällige Verletzung des § 81 Abs. 4 letzter Satz BO im Übrigen von der Ausnahmebewilligung nach § 69 Abs. 1 lit. f BO umfasst wäre.

Soweit die Beschwerdeführer eine Beeinträchtigung, die durch Büroräume entstehen könnte, einwenden, machen sie damit kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht geltend, weil die Bestimmung des § 7a Abs. 4 BO betreffend das Verbot des Ausbaues des Dachgeschoßes in Wohnzonen für andere Zwecke als für Wohnungen nicht dem Schutz des Nachbarn dient. Auch können durch die Ausnahme von der Bestimmung des § 7a Abs. 4 BO nicht im Sinne des § 69 Abs. 2 BO mehr Emissionen zu erwarten sein als bei einer entsprechenden Nutzung, weil die Errichtung von Büroräumen im gemischten Baugebiet widmungsgemäß zulässig ist.

Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

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

Wien, am 21. März 2007

Schlagworte

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

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2007:2006050035.X00

Im RIS seit

04.05.2007

Zuletzt aktualisiert am

31.03.2011

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at