jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2014/11/18 2011/05/0179

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 18.11.2014

Index

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

Norm

AVG §18 Abs3;
AVG §18 Abs4;
AVG §56;
AVG §63;
AVG §66;
AVG §8;
BauO Wr §134a Abs1 litb;
BauO Wr §81 Abs4;
BauO Wr §81 Abs6 idF 2007/031;
BauO Wr §81 Abs6 idF 2008/024;
BauRallg;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Rehak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Sußner, über die Beschwerde des Dr. J S in W, vertreten durch Fux Neulinger Mitrofanova Rechtsanwälte OG in 1020 Wien, Taborstraße 11b, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 21. September 2011, Zl. BOB-295/11, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. Dr. E D und 2. Dr. C D, beide in W; weitere Partei: Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Bundeshauptstadt Wien hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.326,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Zur Vorgeschichte kann auf das hg. Erkenntnis vom 29. April 2008, Zl.2006/05/0274, verwiesen werden. Daraus ist Folgendes festzuhalten:

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 25. September 2006 wurde die Berufung des Beschwerdeführers gegen den erstinstanzlichen Bescheid vom 18. November 2005, mit welchem den mitbeteiligten Parteien (im Folgenden: Bauwerber) die baubehördliche Bewilligung für den Ausbau des Dachgeschosses, die Errichtung eines Aufzugsschachtes und für die Herstellung von Zubauten im Giebelbereich sowie von Dachgauben und Dachterrassen an dem bestehenden Gebäude auf einem näher bezeichneten Grundstück in Wien erteilt wurde, als unbegründet abgewiesen.

Der Verwaltungsgerichtshof hob diesen Bescheid mit dem eingangs genannten Erkenntnis vom 29. April 2008 wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes auf. In der Begründung führte er im Wesentlichen aus, der von der belangten Behörde vertretenen Auffassung, wonach im Beschwerdefall keine Berücksichtigung der Gebäudehöhe in Form einer Neuberechnung erforderlich sei, weil die bestehende Gebäudehöhe nicht verändert werde, sei nicht zu folgen. Im Hinblick auf § 60 Abs. 3 der Bauordnung für Wien (BO), wonach für die in § 60 genannten Bauvorhaben - ausgenommen hier nicht vorliegende Bauvorhaben nach § 60 Abs. 1 lit. c BO - die Bestimmungen des Bebauungsplanes maßgeblich sind, und unter Berücksichtigung der Aufzugstriebwerksräume im Sinn des § 81 Abs. 6 BO, die jedenfalls insoweit in die Berechnung der Gebäudehöhe miteinzubeziehen sind, als sie unterhalb des für die Gebäudehöhe maßgeblichen Abschlusses der Gebäudefront liegen, ist daher im Beschwerdefall eine Fassadenabwicklung erforderlich, um beurteilen zu können, ob der Beschwerdeführer in seinem ihm gemäß § 134a Abs. 1 lit. b BO gewährleisteten Nachbarrecht auf Einhaltung der Gebäudehöhe verletzt ist. Selbst wenn der Altbestand in der im Einreichplan dargestellten Form konsentiert ist, was vom Beschwerdeführer bestritten wird, ist auf Grund des geplanten Zubaus, der auf die nach § 81 Abs. 2 BO zu ermittelnde Gebäudehöhe Einfluss nimmt, die Gebäudehöhe jedenfalls nach dieser Bestimmung zu berechnen und sind dieser Berechnung die Anordnungen des Bebauungsplanes bzw. die für das Baubewilligungsverfahren maßgeblichen, bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen zugrunde zu legen.

Im fortgesetzten Verfahren forderte die belangte Behörde zunächst die Magistratsabteilung (MA) 37 zur Ermittlung der Gebäudehöhe des bestehenden Wohnhauses der mitbeteiligten Parteien an Hand der in der Hauseinlage der gegenständlichen Liegenschaft einliegenden Bewilligungen auf.

In seiner dazu ergangenen Stellungnahme vom 31. Juli 2008 (eingelangt bei der belangten Behörde am 4. August 2008) führte der bautechnische Amtssachverständige Dipl.-Ing. Dr. L. unter Bezugnahme auf näher bezeichnete Baubewilligungen eine Fassadenabwicklung durch und gelangte zu einer Gesamtgebäudehöhe von 9,78 m für das bestehende Wohnhaus der mitbeteiligten Parteien.

In der Folge behob die belangte Behörde mit Bescheid vom 3. Dezember 2008 den erstinstanzlichen Bescheid des Magistrats der Stadt Wien vom 18. November 2005 betreffend die gegenständliche Baubewilligung. Begründend verwies sie zunächst auf die Ausführungen des Verwaltungsgerichtshofes im eingangs genannten Erkenntnis vom 29. April 2008 und führte anschließend aus, der bautechnische Amtssachverständige habe in seiner im fortgesetzten Berufungsverfahren abgegebenen Stellungnahme vom 4. August 2008 ausgeführt, dass die zulässige Gebäudehöhe durch das bestehende Gebäude bereits überschritten werde, was von diesem anhand des in der Hauseinlage einliegenden Konsenses des Bezug habenden Gebäudes ermittelt worden sei. Demnach trete durch den Zubau des Aufzugsschachtes eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ein, dessen Ausmaß durch Erstellung einer Fassadenabwicklung zu ermitteln sein werde. Diese im gegenständlichen Bauvorhaben vorgesehene Überschreitung der Gebäudehöhe stelle eine Abweichung von den Bebauungsbestimmungen - nach welchen die höchstzulässige Gebäudehöhe 7,50 m betrage - dar, welche einer Bewilligung gemäß § 69 Abs. 1 lit. m BO durch den Bauausschuss der örtlich zuständigen Bezirksvertretung nach § 133 BO bedürfe. Dadurch, dass der Magistrat die vorliegende Baubewilligung erteilt habe, habe er zugleich auch eine Bewilligung zur Abweichung von den Bebauungsbestimmungen nach § 69 Abs. 1 lit. m BO erteilt, wofür er nicht zuständig gewesen sei, weshalb der betreffende Bescheid aufzuheben gewesen sei.

In weiterer Folge wurde der dem Bauansuchen vom 23. August 2005 zugrunde liegende Einreichplan von den Bauwerbern dahingehend geändert, dass darin auch die Vergrößerung einer Dachgaube sowie die Errichtung eines Zubaus zum bestehenden Wohnhaus im Bereich des Dachgiebels dargestellt wurden.

Anlässlich der für den 15. Juni 2009 anberaumten mündlichen Verhandlung, zu welcher auch der Beschwerdeführer geladen wurde, erhob dieser mit Schreiben vom 12. Juni 2009 Einwendungen gegen das Bauvorhaben betreffend die Gebäudehöhe, die Abweichung von den Bebauungsvorschriften, die Dachgaube und die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, die er in der mündlichen Verhandlung ausdrücklich aufrecht erhielt.

In der Folge wurden seitens der Bauwerber mehrmals korrigierte Einreichpläne übermittelt, zu welchen der Beschwerdeführer jeweils ausführlich Stellung nahm, wobei er auch die Richtigkeit und Nachvollziehbarkeit der darin enthaltenen Angaben - insbesondere in Bezug auf die Fassadenabwicklung bzw. die Darstellung der Höhenkoten - bestritt.

Der Bauausschuss der für den betreffenden Bezirk zuständigen Bezirksvertretung sprach mit Bescheid vom 11. Mai 2011 aus, dass gemäß § 69 Abs. 1 lit. n und q BO für das gegenständliche Bauvorhaben nach Maßgabe der diesem Baubewilligungsverfahren zugrunde liegenden Pläne nachstehende Abweichungen von den Bebauungsvorschriften zulässig seien:

"Durch die gartenseitige Gaupe darf die zulässige Länge von einem Drittel der betreffenden Gebäudefront, das ist eine Länge von 5,68 m, um 4,23 m überschritten werden.

Durch die Errichtung der Zubauten darf die in der Bauklasse I (eins) festgesetzte höchstzulässige Gebäudehöhe von 7,50 m um 2,61 m überschritten werden.

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

Mit Bescheid vom 12. Mai 2009 erteilte der Magistrat der Stadt Wien die nachträgliche Bewilligung für die nachstehend beschriebene Bauführung:

"Zwischen Garage und Wohnhaus bzw. im Giebelbereich wurden Zubauten, beinhaltend diverse Räume sowie einen Aufzugsschacht, errichtet. Weiters wurden im Dachgeschoss eine Dachterrasse sowie eine Dachgaupe errichtet und Raumeinteilungen und Raumwidmungen abgeändert und im Erdgeschoss ein Vordach hergestellt."

In seiner gegen beide Bescheide erhobenen Berufung wandte sich der Beschwerdeführer zunächst gegen die Gebäudehöhenberechnung und führte dazu aus, dass im bewilligten Einreichplan vom November 2010 alle relevanten Höhenkoten fehlen würden. Die in der Gebäudehöhenermittlung der Bauwerber dargestellten Höhenangaben ermöglichten daher entgegen der Ansicht der Baubehörde die Berechnung der Gebäudehöhe nicht. Es treffe auch nicht zu, dass im bewilligten Einreichplan alle bisher erteilten Baubewilligungen berücksichtigt und dargestellt worden seien, zumal die Baubehörde selbst ausgeführt habe, dass die Längenmaße dem Konsensplan aus dem Jahr 1909 entnommen worden seien. Relevant sei aber der Konsens aus dem Jahr 2011, weshalb die Bauwerber die Bewilligungen von 1909 bis 2011 lückenlos in ihrer Gebäudehöhenberechnung hätten berücksichtigen müssen. Insbesondere hätten sie auch die Bewilligung aus dem Jahr 1961 sowie die anlässlich der Errichtung der Garage erteilte Bewilligung berücksichtigen müssen. Die am Einreichplan dargestellte Gebäudehöhenberechnung sei daher schon deshalb unschlüssig und nicht nachvollziehbar. Es sei nach wie vor unklar, inwieweit welcher Altbestand konsentiert sei.

Der Beschwerdeführer führte weiters aus, dass es sich nach den Einreichunterlagen um einen maschinenlosen Aufzug handle, weshalb im vorliegenden Fall kein Aufzugstriebwerksraum existiere. Entgegen den Ausführungen der Baubehörde rage demnach auch nicht lediglich der Triebwerksraum des Aufzugsschachtes über den Umriss hinaus, sondern vielmehr der Aufzugsschacht selbst sowie der Ausstieg aus dem Aufzug, was nach § 81 Abs. 6 BO unzulässig sei. Zumindest hätte die Behörde betreffend die Überschreitung des zulässigen Umrisses sowie betreffend den Ausstieg eine Bewilligung nach § 69 BO einholen müssen.

Nach Ansicht der Baubehörde würden zwar in der Ansicht West der Aufzugsschacht, in der Ansicht Nord und Ost der oberste Abschluss der Gebäudefront und in der Ansicht Ost der Terrasseneinschnitt jeweils über die Verbindungslinie des obersten Abschlusses der Gebäudefront hinausragen, jedoch seien diese Flächen in einer gedachten Giebelfläche gelegen, und daher nicht in die Gebäudehöhenberechnung einzubeziehen. Diese Ansicht sei unrichtig, weil das neue Dach ein Flachdach sei und daher keine Fortsetzung einer Dachfläche der bestehenden Walmdächer sein könne. Für

die Anwendung des § 81 Abs. 4 BO bleibe daher kein Raum. Die Aufbauten seien daher bei der Gebäudehöhenberechnung zu berücksichtigen.

Der an der Nordfassade projektierte Dachaufbau bilde im Grundriss über einen Knick mit stumpfem Winkel eine geschlossene Front von ca. 10,00 m ohne von irgendeiner Dachfläche unterbrochen zu werden. Es handle sich hierbei um einen raumübergreifenden, durchgehenden Dachraum. Weiters sei im Schnitt A die Fassadenvorderkante des Aufbaus bündig mit der Fassadenvorderkante der unteren Geschosse und bilde damit auch in der Vertikalen eine geschlossene Front. Der Aufbau stelle somit keine Gaube dar. Die projektierte "Gaube" habe schon nach den Feststellungen der Baubehörde ein Ausmaß von 9,1 m bei einer Länge der Gebäudefront von 17,05 m. Es komme zum Eindruck eines raumübergreifenden, durchgehenden Dachraumes, der "Gaubenraum" stelle einen vollwertigen Teil des Wohnraumes dar, die Fenster und Türen der "Gaube" entsprächen weder in ihren Ausmaßen noch in ihrem Abstand untereinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse, die "Gaube" sei begehbar und erfülle noch die zusätzliche Funktion, die Terrasse zu erschließen. Da es sich beim projektierten Aufbau an der Nordfassade nicht um eine Gaube handle, sei diese bei der Gebäudehöhenberechnung in ihrer Gesamtheit zu berücksichtigen.

Die vorliegenden Abweichungen von den Bebauungsvorschriften seien wesentlich. Die Gebäudehöhe an der Westfront betrage nach dem Einreichprojekt 12,83 m, die Gesamtgebäudehöhe weise 12,32 m auf. Von der Wertung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, die höchstzulässige Gebäudehöhe auf 7,50 m zu reduzieren, bleibe nichts mehr übrig. Das eingereichte Projekt würde sogar die Bauklasse II überschreiten. Ähnliches gelte für die Überschreitung der Gaubenlänge, wobei, wie bereits ausgeführt, gar keine Gaube im Rechtssinn vorliege, sodass eine Ausnahmebewilligung zur Überschreitung der zulässigen Gaubenlänge nicht in Betracht komme.

Unstrittig sei, dass das gegenständliche Bauvorhaben des Dachbodenausbaus von den maßgeblichen Bebauungsvorschriften insofern abweiche, als die Zubauten die Höhe von zumindest 10,11 m erreichten und damit die höchstzulässige Gebäudehöhe von 7,5 m mindestens um 2,61 m überschritten werde, was eine Überschreitung von 34,8 % bedeute. Eine derart krasse Abweichung von den Bebauungsvorschriften sei nicht einmal dann zulässig, wenn es Interessen des Stadtbildes erforderten. Abgesehen davon gebe es keine Stellungnahme der MA 19 zum letztgültigen Einreichplan; die im vorliegenden Verfahren ergangenen Stellungnahmen der MA 19 wiederum enthielten keine Anhaltspunkte dafür, dass die Interessen des Stadtbildes die Überschreitung der Gebäudehöhe erforderten.

Ähnliches gelte für die Gaube. Eine Überschreitung der Gaube um fast 75 % kehre die Bestimmung des § 81 Abs. 6 BO, wonach Dachgauben höchstens ein Drittel der Länge der betroffenen Gebäudefront in Anspruch nehmen dürften, in ihr Gegenteil.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Berufung des Beschwerdeführers gemäß § 66 Abs. 4 AVG als unbegründet abgewiesen und die erstinstanzlichen Bescheide mit der Maßgabe bestätigt, dass im ersten Satz des Spruches des Bescheides des Bauausschusses vom 11. Mai 2011 an die Stelle der Wortfolge "§ 69 Abs. 1 lit. n und q BO" die Wortfolge "§ 69 Abs. 1 lit. m und q BO" trete und sich der Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 12. Mai 2011 auf den Bescheid des Bauausschusses vom 11. Mai 2011 in der Fassung des Bescheides der belangten Behörde vom 21. September 2011 beziehe.

In ihrer Begründung wies die belangte Behörde nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften zunächst darauf hin, dass für den gegenständlichen Bauplatz die Widmung Bauland Wohngebiet, Bauklasse I sowie die offene Bauweise festgesetzt sei, wobei die Gebäudehöhe auf 7,50 m beschränkt sei. Die Firsthöhe dürfe maximal 4,50 m über der tatsächlich erreichten Gesimshöhe liegen. Auf der gegenständlichen Liegenschaft sei mit Bescheid aus dem Jahr 1909 ein Wohngebäude, das ein Kellergeschoss, das Erdgeschoss, das 1. Obergeschoss sowie ein Dachgeschoss, beinhaltend eine Garderobe und den Dachboden, umfasse, bewilligt worden. Mit Bescheid vom 22. August 1925 sei die Herstellung einer Veranda auf der nordseitigen Terrasse im

1. Obergeschoss im westlichen Teil der Nordfront und die Herstellung eines Balkons im östlichen Teil der Nordfront bewilligt worden. Auf Grund der Bewilligung vom 4. Oktober 1938 sei im östlichen Teil der gartenseitigen Nordfront ein eingeschossiger Zubau im Erdgeschoss, beinhaltend eine Veranda sowie eine daran anschließende aufgeständerte Terrasse, errichtet worden. Mit Bescheid vom 10. September 1957 seien Raumwidmungsänderungen bewilligt und der restliche Teil der nordseitigen Terrasse im 1. Obergeschoss in das Gebäude einbezogen worden, indem anstelle der Veranda ein vergrößertes Zimmer, das die mit Bescheid aus dem Jahr 1909 bewilligte Terrasse zur Gänze umfasse, hergestellt worden sei; gleichzeitig sei die Veranda im Erdgeschoss in ein Kabinett umgewidmet worden. Mit Bescheid

vom 25. Jänner 1961 sei u.a. der Einbau von Räumen in den Dachboden genehmigt worden. Auf Grund der Bewilligung vom 20. Juli 2004 seien linksseitig (westseitig), unmittelbar an das Hauptgebäude anschließend, eine mit einem Flachdach gedeckte Garage angebaut und ein Stiegenaufgang von der Garage in das Erdgeschoss geschaffen worden; gleichzeitig seien der das Kabinett (vormals Veranda) beinhaltende Bauteil im Erdgeschoss sowie die daran anschließende Terrasse abgetragen und an deren Stelle eine neue, größere Terrasse hergestellt worden.

Mit dem nunmehr vorliegenden Bauvorhaben solle das Dachgeschoss ausgebaut werden, wobei laut Einreichplan die Dachneigung sowie der First des bestehenden Daches unverändert belassen werden sollten. An der gartenseitigen (nordseitigen) Front solle eine bestehende Dachgaube mit Giebel und Schopfwalmdach durch eine Gaube in kubischer Ausführung ersetzt werden, die sich nach links (nach Westen) mit einer schräg gegen das Gebäudeinnere verlaufenden Stirnfront fortsetze und von der eine dreiecksförmige Dachterrasse betreten werden könne. Rechts (ostseitig) der neuen Gaube solle ebenfalls eine Dachterrasse an Stelle des Steildaches ausgeführt werden. An der dem Beschwerdeführer zugewandten Westfront des Hauptgebäudes solle der aus der Garage herausragende ebenerdige Anbau, der eine geradläufige Stiege von der Garage in das Erdgeschoss beinhalte, horizontal nach Westen geringfügig erweitert werden, sodass seine westseitige Außenwand nunmehr exakt in einer Flucht mit der westseitigen Bestandsmauer des Hauptgebäudes zu liegen komme. An Stelle der geradläufigen Stiege solle eine Wendeltreppe hergestellt werden. Weiters solle ein Aufzugsschacht, der bis ins Dachgeschoss führe, aus diesem Stiegenhausanbau herausragen, dessen Westfront aber ebenfalls nicht über die Flucht der Bestandsmauern des Hauptgebäudes im Bereich des Haupteinganges hinausgehe. Durch diese Zubauten würden keine zusätzlichen Flächen des Bauplatzes bebaut werden. Das gegenständliche Bauvorhaben stelle somit einen Dachgeschossausbau eines bestehenden Gebäudes mit Herstellung einer Gaube sowie einen Zubau in Form eines Aufzugsschachtes und der Vergrößerung des bestehenden Stiegenhauses dar.

In der Folge hielt die belangte Behörde fest, dass nach den einen Bestandteil des Einreichplanes bildenden Fassadenabwicklungen die durchschnittliche Gebäudehöhe des Bestandsgebäudes 10,25 m betrage. Durch den westseitigen Stiegenhausanbau sowie den Aufzugsschacht trete eine Verringerung der im Wege der Fassadenabwicklung ermittelten Gebäudehöhe um 14 cm ein, welche demnach 10,11 m betrage, wodurch die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 7,5 m im Mittel 2,61 m betrage. Mit der projektierten Dachgaube auf der nordseitigen Dachfläche werde von der Vorschrift des § 81 Abs. 6 BO betreffend das zulässige Ausmaß der Gaube abgewichen. Für das gegenständliche Bauvorhaben sei eine Bewilligung der unwesentlichen Abweichungen von den Bebauungsvorschriften betreffend die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe sowie der zulässigen Gaubenlänge gemäß § 69 Abs. 1 lit. m und q BO erforderlich.

Zur Frage des Ausmaßes der Abweichungen lägen Stellungnahmen der MA 21A, wonach aus stadtplanerischer Sicht kein Einwand bestehe, und der MA 19, wonach das vom Bebauungsplan beabsichtigte Stadtbild durch das Bauvorhaben weder gestört noch beeinträchtigt werde, im Akt auf. Durch den gegenständlichen Stiegenhausanbau selbst werde die zulässige Gebäudehöhe von 7,50 m nicht überschritten, da dieser Bauteil nach den Maßangaben in der Westansicht des Einreichplanes vom bestehenden Gelände aus eine maximale Höhe von 5,58 m aufweise. Der im Bereich der Fassade liegende Teil des Aufzugsschachtes erreiche entsprechend der Gebäudehöhe des Bestandsgebäudes an der Westfront eine Höhe von bis zu 11,02 m. Damit liege durch den Aufzugsschachtzubau eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um maximal 3,52 m vor. Durchschnittlich liege diese Überschreitung der Gebäudehöhe, wie durch das gesamte Gebäude, bei ca. 2,61 m. Unter Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 19. September 2000, Zl. 2000/05/0128, führte die belangte Behörde weiters aus, dass sich die durch den Aufzugsschacht gegebene Höhenüberschreitung auf eine Länge von 1,85 m bei einer Frontlänge des Bestandes von 14,15 m und damit auf ca. 13 % erstrecke. Die Überschreitung erstrecke sich somit zwar auf einen größeren Teil der Gebäudefront als in dem dem genannten Erkenntnis zugrunde liegenden Fall, jedoch sei das Ausmaß der Höhenüberschreitung selbst mit maximal 3,52 m wesentlich geringer als die im Vergleichsfall gegebene Überschreitung von 14,90 m. Da sich die Gebäudehöhenüberschreitung des Bauvorhabens aus der Herstellung eines Aufzugsschachtes ergebe und ein Aufzug einer zeitgemäßen und barrierefreien Ausgestaltung des Bestandsgebäudes diene, sei die vorliegende Abweichung von den Bebauungsvorschriften als unwesentlich anzusehen.

Auch der nach § 78 BO zu bildende Lichteinfallswinkel von 45 Grad auf die im Eigentum des Beschwerdeführers stehende Liegenschaft werde durch die Ausführung des Aufzugsschachtes nicht beeinträchtigt, da nach Abs. 2 dieser Bestimmung der Lichteinfallswinkel seitlich um 30 Grad verschwenkt werden dürfe und damit der geforderte

Lichteinfall als gesichert gelte.

Durch die projektierte Gaube auf der nordseitigen Dachfläche liege eine Beeinträchtigung der Bebaubarkeit der Liegenschaft des Beschwerdeführers nicht vor, da die bestehende Außenwand des Hauptgebäudes an ihrem nordwestlichen Eckpunkt einen Abstand zur gemeinsamen Grundgrenze von mehr als 9,00 m aufweise und die Gaube direkt an der dem Beschwerdeführer zugekehrten Westfront nicht in Erscheinung trete, sondern lediglich die "Seitenfläche" offeriere. Die Gaube auf der nordseitigen Dachfläche trete mit zunehmender Annäherung an die Westfront auf Grund ihrer schräg zur darunter liegenden nordseitigen Gebäudefront gesetzten Vorderseite in immer geringerem Ausmaß über die Dachfläche in Erscheinung und bleibe hinter der dem Beschwerdeführer zugekehrten westseitigen Gebäudefront - bestehend aus der Außenwand des Bestandsgebäudes im Bereich des Haupteinganges und der in einheitlicher Flucht fortführenden Glasaußenwand des Aufzugsschachtes und des Stiegenhausanbaues - zurück. Der Beschwerdeführer könne somit durch die Gaube, insbesondere auch durch deren Länge, nicht beeinträchtigt und auch nicht in seinen subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten verletzt werden, zumal diese nicht an der seiner Liegenschaft zugekehrten Gebäudefront verlaufe.

Da durch die Abweichungen von den Bebauungsvorschriften betreffend die Überschreitung der Gebäudehöhe sowie die Länge der Gauben auch keine Überschreitung der bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entstehenden Immissionen zu erwarten sei und weiters die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders würden, lägen sämtliche für die Gewährung der erforderlichen Ausnahmebewilligungen nach § 69 Abs. 2 BO vorgesehenen Voraussetzungen vor.

Zum Vorbringen des Beschwerdeführers betreffend die Unschlüssigkeit der Gebäudehöhenberechnung wies die belangte Behörde zunächst darauf hin, dass Geländeveränderungen nicht projektiert seien. Vergleiche man die im bewilligten Einreichplan dargestellten Höhenangaben des an das Gebäude anschließenden Geländes mit den Angaben der zuvor vorgelegten Planstände, würden sich lediglich geringfügige Abweichungen im einstelligen Zentimeterbereich ergeben, die auf Grund kleinsträumiger Geländeunebenheiten des als Wiese ausgestalteten Geländes plausibel und nachvollziehbar seien. Ein Fehler in der Geländedarstellung des der Bewilligung zugrunde liegenden Einreichplanes ergebe sich daraus nicht.

Bezüglich der Längenmaßangaben der Außenwände des bestehenden Hauptgebäudes sei zu Recht vom Stand der Bewilligung aus dem Jahr 1909 ausgegangen worden, da in der Folge keine horizontalen Zubauten, die heute noch Bestand hätten - ausgenommen die Garage - , vorgenommen worden seien. Sie seien daher als konsentierte Längen der Darstellung des Bestandsgebäudes zugrunde zu legen. Bei den Höhenmaßen des Hauptgebäudes seien die Veränderungen im nordwestlichen Bereich im 1. Obergeschoss berücksichtigt worden, wie dies aus den entsprechenden und im Behördenakt einliegenden Unterlagen ersichtlich sei, weshalb sich die Gebäudehöhenberechnung für die belangte Behörde als nachvollziehbar und richtig darstelle. Die Bewilligungen vom 25. Jänner 1961 und vom 21. November 1961 seien zu Recht nicht berücksichtig worden, weil damit keine baulichen Maßnahmen, die von Einfluss auf die Höhe des bestehenden Gebäudes sein könnten, bewilligt worden seien.

Dem Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach der Aufzugsschacht selbst sowie der Ausstieg aus dem Aufzug unzulässig über den Gebäudeumriss hinausragen würden, sei entgegenzuhalten, dass der obere Abschluss des Aufzugsschachtes, der den zulässigen Umriss des Daches geringfügig überschreite, als ein einem Triebwerksraum gleichzuhaltender Bauteil anzusehen sei. Die Überfahrt über der letzten Haltestelle sei aus sicherheitstechnischen Gründen erforderlich. Außerdem stelle es für die Rechte des Nachbarn keinen Unterschied dar, ob der zulässige Dachumriss durch einen Aufzugstriebwerksraum oder den Aufzugsschacht selbst überschritten werde. Er erweise sich somit nach § 81 Abs. 6 BO als zulässig.

Der an der Westfront situierte Zugang vom Aufzug zum Dachgeschoss könne keine Veränderung der Gebäudehöhe bewirken, da lediglich an der Fassade unterhalb der (gedachten) Giebelfläche in Erscheinung tretende Bauteile für die Gebäudehöhe beachtlich sein könnten. Der vollständig in der zulässigen Giebelfläche liegende Zugang vom Aufzug zum Dachgeschoss befinde sich somit innerhalb des zulässigen Dachumrisses und bleibe daher bei der Beurteilung der Gebäudehöhe außer Betracht. Die ausschließliche Zulässigkeit von Flachdächern sei nach den Bezug habenden Bebauungsvorschriften nicht festgesetzt, weshalb im gegenständlichen Fall die Bildung eines Dachumrisses zulässig sei, und es liege eine Veränderung der Gebäudehöhe nicht vor, da der vom oberen gebäudehöhenrelevanten

bestehenden Fassadenabschlusspunkt ausgehende Dachumriss eingehalten werde. Eine Veränderung der Gesimshöhe an der Westfront des Bestandsgebäudes selbst (mit Ausnahme des Aufzugsschachtes) erfolge durch das Bauvorhaben nicht.

Der im Dachbereich gelegene Teil des Aufzugsschachtes sowie der Zugang vom Aufzug ins Dachgeschoss seien keinesfalls für die Bemessung der Gebäudehöhe als relevant anzusehen.

Die Abänderung des Bescheides des Bauausschusses der örtlich zuständigen Bezirksvertretung sei erforderlich gewesen, weil sich der gegenständliche Bauplatz nicht in einer Schutzzone befinde. Da jedoch die der erstinstanzlichen Bewilligung zugrunde gelegten Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Abweichungen von den Bebauungsvorschriften in Schutzzonen strenger seien als für solche außerhalb von Schutzzonen, habe die Abänderung von der belangten Behörde vorgenommen werden können, ohne dass dadurch eine Beeinträchtigung der Rechte des Beschwerdeführers eintreten könne.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes, in eventu wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften kostenpflichtig aufzuheben.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Der Beschwerdeführer bringt vor, dass die von der belangten Behörde vertreten Rechtsauffassung, wonach der obere Abschluss des Aufzugsschachtes, der den zulässigen Umriss des Daches geringfügig überschreite, als ein einem Triebwerksraum gleichzuhaltender Bauteil anzusehen sei, keine Grundlage im Gesetz habe. Nach dem Einreichplan und den Feststellungen der belangten Behörde sei der gegenständliche Aufzug "maschinenraumlos", er benötige also keinen Aufzugstriebwerksraum, weshalb für die Anwendung des § 81 Abs. 6 BO kein Raum bleibe.

Nach den Feststellungen der belangten Behörde liege eine Überschreitung des zulässigen Umrisses des Daches vor, weshalb beurteilt werden müsse, ob eine Ausnahmebewilligung nach § 69 Abs. 1 lit. f im Zusammenhang mit § 5 Abs. 4 lit. k BO in Frage komme. Da weder der Bauausschuss der Bezirksvertretung noch die belangte Behörde dies geprüft hätte, leide der angefochtene Bescheid schon deshalb an inhaltlicher Rechtswidrigkeit.

Die von der belangten Behörde offenbar vertretene Ansicht, wonach die vorliegende Abweichung von der zulässigen Gebäudehöhe dadurch gerechtfertigt sei, dass durch das Bauvorhaben eine Verringerung der Gebäudehöhe eintrete, sei durch das Gesetz nicht gedeckt. Es sei nirgendwo in der BO geregelt, dass es der "Altbestand" von zu hoch errichteten Bauten rechtfertige, auch künftig höher als das Gesetz es erlaube, bauen zu dürfen.

Im vorliegenden Fall würde der Abweichung von der zulässigen Gebäudehöhe eine den anzuwendenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz innewohnen. Die belangte Behörde habe es zunächst unterlassen, die mittlere Gebäudehöhe für die Westfront zu ermitteln. Nach der (unschlüssigen) Gebäudehöhenberechnung im Einreichplan ergebe sich dafür ein Wert von 9,90 m. Durch das gegenständliche Bauvorhaben werde die nach dem Bebauungsplan höchstzulässige Gebäudehöhe von 7,50 m und sogar die bauklassenmäßig höchstzulässige Gebäudehöhe von 9,00 m überschritten. Damit bleibe die in Abweichung der gesetzlichen Regelung getroffene Anordnung des Bebauungsplanes betreffend die höchstzulässige Gebäudehöhe zur Gänze unbeachtet. Gehe man von der von der belangten Behörde festgestellten maximalen Gebäudehöhe an der Westfront von 11,02 m aus, nähere sich die Gebäudehöhe gar der höchstzulässigen Gebäudehöhe der hier nicht geltenden Bauklasse II. Ausgehend davon könne im Beschwerdefall nicht von einer unwesentlichen Abweichung von den Bebauungsvorschriften gesprochen werden.

Führe man dennoch eine Interessenabwägung durch, schlage diese zu Gunsten des Beschwerdeführers aus.

Es habe vor Erlassung der erstinstanzlichen Erledigung des Magistrates der Stadt Wien vom 12. Mai 2011 kein Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung vorgelegen, mit welchem der Ausschuss über die Bestimmungen des § 69 Abs. 1 lit. f, m und q BO erkannt hätte. Die belangte Behörde hätte den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 12. Mai 2011 beheben müssen, weil bei der Anwendung des § 69 Abs. 1 lit. m BO andere Beurteilungskriterien heranzuziehen seien als bei der Anwendung des § 69 Abs. 1 lit. n BO, weil auch eine Ausnahmebewilligung nach § 69 Abs. 1 lit. f BO hätte erteilt werden müssen und weil die Erledigung des Bauausschusses der Bezirksvertretung vom 11. Mai 2011 nicht als Bescheid zu qualifizieren sei, da sie weder mit der Unterschrift noch mittels (elektronischer)

Amtssignatur unterfertigt worden sei.

Die belangte Behörde hätte die Berufung des Beschwerdeführers gegen die Erledigung des Bauausschusses der Bezirksvertretung vom 11. Mai 2011 zurückweisen müssen, da diese kein Bescheid sei.

Der Beschwerdeführer habe im Bauverfahren geltend gemacht, dass es sich bei dem nordwestseitigen Dachaufbau nicht um eine Gaube im Sinn des § 81 Abs. 6 BO handle und dieser, selbst wenn man von einer Gaube ausginge, nicht bewilligungsfähig wäre. Auch eine Abweichung vom Gebot, dass Dachgauben insgesamt ein Drittel der Länge der betroffenen Gebäudefront in Anspruch nehmen dürfen, käme im Beschwerdefall nicht in Betracht, zumal eine Überschreitung durch die Gaube um fast 75 % vorliege und die Gaube den Eindruck einer geschlossenen Gebäudefront vermittle. Zu den Ausführungen der belangten Behörde, wonach er durch die Gaube nicht in subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt sein könne, verweist der Beschwerdeführer darauf, dass die Gaube von der westseitigen Fassadenfront zu sehen sei und zu ihm in Erscheinung trete.

Zudem liege entgegen den Erwägungen des Verwaltungsgerichtshofes im Vorerkenntnis vom 29. April 2008 nach wie vor keine Gebäudehöhenberechnung nach § 81 Abs. 2 BO vor. Dazu hätten die Bauwerber im Einreichplan verbal, rechnerisch und zeichnerisch angeben müssen, auf welche Weise sie welchen Gebäudeteil auf Grund welcher rechtlichen Grundlage in die Berechnung der Gebäudehöhe einbeziehen oder nicht. Zusätzlich hätten sie erläutern müssen, was der von ihnen angenommene konsentierte Altbestand sei. Der Einreichplan trage auch keine Unterschrift der Bauwerber und entspreche somit nicht den Formalerfordernissen der BO, weshalb er unzulässig sei.

Unter dem Aspekt der Verletzung von Verfahrensvorschriften bringt der Beschwerdeführer vor, dass die Bestandskoten, das Niveau des Kellergeschosses und die Stufen vor dem Eingang nicht konsentiert seien, dass das Niveau des Vorgartens des seitlichen Bauwichs und des nördlichen Gartens angehoben worden sei, dass die Bauwerber versucht hätten, das Gelände des Kellergeschosses um 46 cm herabzusetzen, dass die in der Natur bestehende Geländeoberkante tatsächlich zwischen 43 und 49 cm höher liege als von den Bauwerbern angegeben, dass das Vorgartenniveau im neuen Projekt rechtlich unzulässiger Weise bis an das Parapet der Kellerfenster angehoben worden sei und dass die Koten unschlüssig seien. Die vorliegenden Planunterlagen seien demnach - was die Gebäudehöhen anbelangte - in sich nicht schlüssig. Der angefochtene Bescheid leide insofern an einem Begründungsmangel, als er jede Begründung dafür vermissen lasse, warum die belangte Behörde die von den Bauwerbern durchgeführte Gebäudehöhenberechnung übernommen habe. Hätte sich die belangte Behörde mit den Eingaben des Beschwerdeführers befasst, hätte sie festgestellt, dass die mittlere Gebäudehöhe an der Westfront 12,83 m und an der Nordfront 14,26 m betrage und wäre auf Grund dessen zu dem Ergebnis gelangt, dass eine Ausnahmebewilligung nach § 69 Abs. 1 lit. m BO nicht in Betracht komme, zumal das Bauvorhaben in der Bauklasse III hätte errichtet werden müssen. Dass keine Ausnahmebewilligung nach § 69 Abs. 1 lit. f und q BO möglich sei, hätte sich ebenfalls aus der vom Beschwerdeführer vorgelegten Berechnung vom August 2010 ergeben.

Darüber hinaus sei der angefochtene Bescheid wegen Rechtswidrigkeit infolge Unzuständigkeit der belangten Behörde aufzuheben, weil die dem Beschwerdeführer zugestellte Erledigung des Bauausschusses der örtlich zuständigen Bezirksvertretung weder eine Unterschrift des Genehmigenden noch eine elektronische Amtssignatur trage.

Gemäß § 79 Abs. 11 VwGG in der Fassung BGBl. I Nr. 122/2013 sind auf das vorliegende, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängige Beschwerdeverfahren die Bestimmungen des VwGG in der Fassung vor der Novelle BGBl. I Nr. 33/2013 weiter anzuwenden.

Das gegenständliche Bauverfahren war seit 25. August 2005 bei den Baubehörden anhängig. Im Beschwerdefall sind - insbesondere auf Grund der in den bis zum Zeitpunkt der Erlassung des angefochtenen Bescheides ergangenen Novellen zur BO enthaltenen Übergangsbestimmungen - § 69 BO in der Fassung LGBl. Nr. 41/2005, § 81 BO in der Fassung LGBl. Nr. 31/2007, § 134 Abs. 3 BO in der Fassung LGBl. Nr. 91/2001 und § 134a Abs. 1 BO in der Fassung LGBl. Nr. 36/2001 maßgeblich, deren Inhalt nachstehend auszugsweise wie folgt wiedergegeben wird:

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

(...)

m) das Überschreiten der gemäß § 5 Abs. 4 lit. h und gemäß § 77 Abs. 3 lit. c bestimmten sowie bauklassenmäßigen Gebäudehöhe in allen Bauklassen, wenn das Interesse an der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht entgegensteht;

n) in Schutzzonen Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes, insbesondere auch von der festgesetzten Baulinie, wenn das öffentliche Interesse an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt und die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird;

(...)

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 kosensgemäßen Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften sowie auf den Umstand, dass die Ausnahmebewilligung nur für die Bestanddauer des Baues gilt, Bedacht zu nehmen. Vom Bauwerber geltend gemachte Verpflichtungen aus Bundes- oder anderen Landesgesetzen sind zu berücksichtigen, desgleichen, ob die Abweichung einer zeitgemäßen Ausstattung oder der besseren barrierefreien Benützbarkeit des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Baues dienlich ist.

§ 81. (...)

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

(...)

(4) Durch das Gebäude darf jener Umriss nicht überschritten werden, der sich daraus ergibt, dass in dem nach Abs. 1 bis 3 für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Anschluss der Gebäudefront ein Winkel von 45 Grad , im Gartensiedlungsgebiet von 25 Grad , von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend, angesetzt wird. Dies gilt auch für den Fall, dass im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe der Dächer festgesetzt ist. Ist im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Neigung 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.

§ 134. (...)

(3) Im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften sind außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind wie Eigentümer der Liegenschaften zu behandeln. Die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften sind dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134a erschöpfend festgelegten subjektivöffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Abs. 4, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134a gegen die geplante Bauführung erheben; das Recht auf Akteneinsicht (§ 17 AVG) steht Nachbarn bereits ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde zu. Alle sonstigen Personen, die in ihren Privatrechten oder in ihren Interessen betroffen werden, sind Beteiligte (§ 8 AVG). Benachbarte Liegenschaften sind im Bauland jene, die mit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft eine gemeinsame Grenze haben oder nur durch Fahnen oder eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche von dieser Liegenschaft getrennt sind und im Falle einer Trennung durch eine öffentliche Verkehrsfläche der zu bebauenden Liegenschaft gegenüberliegen. In allen übrigen Widmungsgebieten sowie bei Flächen des öffentlichen Gutes sind jene Liegenschaften benachbart, die in einer Entfernung von höchstens 20 m vom geplanten Gebäude oder der geplanten baulichen Anlage liegen.

§ 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 bei 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 Emissionen berechtigen."

Hinsichtlich der Gebäudehöhe steht dem Beschwerdeführer ein Nachbarrecht gemäß § 134a Abs. 1 lit. b BO zu. Von § 134a Abs. 1 lit. b BO sind auch die Bestimmungen über Dächer umfasst, die im Zusammenhang mit der dem Nachbarn gegenüber in Erscheinung tretenden Höhe des Gebäudes insgesamt Relevanz haben. Der Nachbar kann folglich auch die Einhaltung des § 81 Abs. 4 BO geltend machen. (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 20. November 2007, Zl. 2006/05/0169, mwN). Der Beschwerdeführer hat mit seinen Einwendungen sowohl die Gebäudehöhe als auch die Regelungen dieser Norm releviert.

Der Beschwerdeführer tritt in diesem Zusammenhang der von der belangten Behörde vertretenen Rechtsansicht entgegen, wonach "der obere Abschluss des Aufzugsschachtes, der den zulässigen Umriss des Daches geringfügig überschreitet, als einem Triebwerksraum gleichzuhaltender Bauteil anzusehen ist", welcher gemäß § 81 Abs. 6 BO den zulässigen Gebäudeumriss überschreiten dürfe. Mit seinem Vorbringen, wonach diese Rechtsauffassung keine Grundlage im Gesetz habe, zeigt der Beschwerdeführer eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf.

Entgegen der Ansicht der belangten Behörde stellt es aus Sicht des Nachbarn einen bedeutenden Unterschied dar, ob der zulässige Umriss des Daches durch einen Aufzugstriebwerksraum oder durch den Aufzugsschacht selbst überschritten wird, weil der Gesetzgeber in § 81 Abs. 6 BO (in der im Beschwerdefall maßgeblichen Fassung vor Inkrafttreten der Techniknovelle 2007, LGBl. Nr. 24/2008) eine Überschreitung des zulässigen Gebäudeumrisses und

damit eine Beschränkung der insofern bestehenden Nachbarrechte ausdrücklich nur in Bezug auf Aufzugstriebwerksräume (im unbedingt notwendigen Ausmaß) vorgesehen hat. Der Nachbar hat somit einen Anspruch darauf, dass der zulässige Dachumriss an der ihm zugewandten Front des Bauvorhabens nicht durch andere als die in § 81 Abs. 6 BO genannten Dachaufbauten überschritten wird.

Die von der belangten Behörde in Bezug auf den im Beschwerdefall gegenständlichen triebwerkslosen Aufzug vertretene Rechtsansicht, wonach hier jener Teil des Aufzugsschachtes, der die Überfahrt über der letzten Haltestelle bilde, einem Triebwerksraum gleichzuhalten sei, wird vom Verwaltungsgerichtshof nicht geteilt. Aus § 81 Abs. 6 BO ergibt sich nicht, dass der Gesetzgeber alle raumbildenden Teile eines Aufzuges, die aus sicherheitstechnischen Gründen erforderlich sind, von der Ermittlung des zulässigen Dachumrisses ausnehmen wollte. Allein der von der belangten Behörde behauptete Umstand, wonach eine solche "Überfahrt" aus sicherheitstechnischen Gründen erforderlich sei, kann daher nicht dazu führen, dass diese einem Aufzugstriebwerksraum iSd § 81 Abs. 6 BO gleichzuhalten wäre.

Auch das erst in der Gegenschrift der belangten Behörde vorgetragene Argument, wonach insbesondere der Techniknovelle 2007 zu entnehmen sei, dass ein Aufzugsschacht einem Aufzugstriebwerksraum gleichgehalten werden könne, vermag nicht zu überzeugen. Durch die Techniknovelle 2007 wurde § 81 Abs. 6 BO insofern geändert, als u.a. der Ausdruck "Aufzugstriebwerksräume" durch den Ausdruck "Aufzugsschächte" ersetzt wurde. Diese Änderungen in § 81 Abs. 6 BO sollten drei Monate nach Kundmachung des Gesetzes in Kraft treten, wobei für im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits anhängige Verfahren ausdrücklich die Geltung der bisherigen gesetzlichen Bestimmungen angeordnet wurde (vgl. Artikel V Abs. 1 und 2 der Techniknovelle 2007). In den Erläuternden Bemerkungen zu Z 41 der Techniknovelle 2007 (Blg. WrLT Nr. 29/2007) wird ausgeführt, dass die Änderungen in § 81 Abs. 6 BO u.a. die Überschreitung des Gebäudeumrisses im unbedingt notwendigen Ausmaß nicht nur durch Aufzugstriebwerksräume, sondern generell durch Aufzugsschächte ermöglichen sollen. All dies unterstreicht, dass vor dem Inkrafttreten des § 81 Abs. 6 BO in der Fassung der Techniknovelle 2007 eine Überschreitung des Gebäudeumrisses durch Aufzugsschächte bzw. Teile eines Aufzugsschachtes gerade nicht zulässig war und der Gesetzgeber diese Rechtslage auf vor diesem Zeitpunkt anhängige Verfahren weiter angewendet wissen wollte.

Soweit die belangte Behörde mit ihrem Vorbringen in der Gegenschrift zum Ausdruck bringen wollte, der Gesetzgeber habe mit dieser Novelle lediglich eine ausdrückliche gesetzliche Klarstellung dahingehend schaffen wollen, dass auch jene Teile eines Aufzugsschachtes, die zuvor schon Aufzugstriebwerksräumen gleichzuhalten gewesen seien, den Gebäudeumriss überschreiten dürften, ist ihr entgegenzuhalten, dass sich für diese Auffassung weder im Gesetzestext noch in den Materialien zur Techniknovelle 2007 ein Anhaltspunkt findet.

Auch das Argument, dass triebwerksraumlose Aufzüge erst zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt worden seien, weshalb der Gesetzgeber zum Zeitpunkt der Schaffung des § 81 Abs. 6 BO durch die Novelle LGBl. Nr. 18/1976 noch nicht darauf habe Bedacht nehmen können, ist nicht schlagkräftig. Auch wenn die Erläuternden Bemerkungen zu dieser Novelle (Blg. WrLT Nr. 3/1976) keine Ausführungen zu dieser neu geschaffenen Ausnahme betreffend Aufzugstriebwerksräume enthalten, ist diese Regelung vor dem Hintergrund des mit derselben Novelle möglich gewordenen Ausbaues von Dachgeschoßen mit Aufenthaltsräumen zu sehen, zumal andernfalls eine Anfahrt der im Dachgeschoß befindlichen Aufenthaltsräume mit einem Aufzug wegen des für den darüber liegenden Aufzugstriebwerksraum benötigten Platzbedarfes nicht möglich (gewesen) wäre. Dass im Beschwerdefall auch die sogenannte "Überfahrt" einen über das Ausmaß des ansonsten ohnehin erforderlichen Aufzugsschachtes hinausgehenden Platzbedarf erfordere, hat die belangte Behörde nicht festgestellt. Eine Gleichstellung der "Überfahrt" mit einem Aufzugstriebwerksraum ist somit auch aus diesem Grund nicht geboten.

Wie sich aus den Feststellungen der belangten Behörde ergibt, führt die Errichtung des Aufzugsschachtes im Beschwerdefall zu einer Überschreitung des zulässigen Gebäudeumrisses, welche nach den obigen Ausführungen nicht nach § 81 Abs. 6 BO zulässig ist. Da für diese Überschreitung auch keine Ausnahmebewilligung nach § 69 BO erteilt wurde, erweist sich der angefochtene Bescheid als inhaltlich rechtswidrig.

Darüber hinaus zeigt der Beschwerdeführer auch mit seinem Vorbringen, wonach die Fassadenabwicklung unschlüssig und nicht nachvollziehbar sei, eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf.

Auf Grund der Rechtsanschauung des Verwaltungsgerichtshofes im eingangs genannten Erkenntnis vom 29. April 2008, wonach im Beschwerdefall eine Fassadenabwicklung erforderlich ist, forderte die belangte Behörde im

fortgesetzten Verfahren die MA 37 zur Ermittlung der Gebäudehöhe des bestehenden Wohnhauses der mitbeteiligten Parteien an Hand der in der Hauseinlage der gegenständlichen Liegenschaft einliegenden Bewilligungen auf.

Die im nunmehr bewilligten Einreichplan enthaltene Fassadenabwicklung weicht - insbesondere auch betreffend die dem Beschwerdeführer zugewandte Westfront - von den der Stellungnahme des Amtssachverständigen der MA 37 vom 31. Juli 2008 zugrunde liegenden Längen- und Höhenangaben ab, und kommt für den Bestand zu einer Gesamtgebäudehöhe von 10,25 m, während die Berechnung des Amtssachverständigen eine Gesamtgebäudehöhe von 9,78 m ergibt. Die belangte Behörde hat weder die im Einreichplan enthaltene Fassadenabwicklung einer sachverständigen Überprüfung noch die bestehenden Widersprüche zur Fassadenabwicklung des Amtssachverständigen einer Aufklärung unterzogen. Die im bewilligten Einreichplan dargestellte Fassadenabwicklung für den Bestand ist daher nicht nachvollziehbar. Zudem ist mangels näherer Erläuterung auch nicht nachvollziehbar, aus welchem Grund sich die Gebäudehöhe nach dem Zu- und Umbau verringert, zumal nach den Ausführungen der belangten Behörde und den im Einreichplan dargestellten Höhenkoten keine Geländeveränderungen erfolgt sind. Dieser Verfahrensmangel ist wesentlich, weil die in der Fassadenabwicklung für den Bestand enthaltenen Angaben die Grundlage für die Berechnung der nach Durchführung der beantragten Änderungen am Gebäude maßgeblichen Gebäudehöhe und damit auch für die insoweit erforderliche Ausnahmebewilligung nach § 69 Abs. 1 lit. m BO bilden und weil gemäß § 69 Abs. 2 BO auf den konsensgemäßen Baubestand Bedacht zu nehmen ist.

Da im Hinblick auf die Unschlüssigkeit der Fassadenabwicklung das Ausmaß der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch den Aufzugsschacht nicht feststeht, kann nicht beurteilt werden, ob es sich dabei um eine bloß unwesentliche Abweichung iSd § 69 Abs. 2 BO handelt, weshalb auf das dazu erstattete Beschwerdevorbringen nicht weiter einzugehen war. Auch erübrigt sich ein Eingehen auf die vom Beschwerdeführer in Bezug auf die Fassadenabwicklung weiteres geltend gemachten Mängel.

In Bezug auf die gemäß § 69 Abs. 1 lit. m BO erteilte Ausnahmebewilligung wird bemerkt, dass die belangte Behörde entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers zur Abänderung des Bescheides des Bauausschusses der zuständigen Bezirksvertretung berechtigt war. Richtig ist, dass in der lit. m des § 69 Abs. 1 BO andere Beurteilungskriterien vorgesehen sind als in dessen lit. n. Die belangte Behörde hat sich bei der Beurteilung des nach lit. m der genannten Bestimmung zu prüfenden Interesses an der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes auf die im Verfahren (zur lit. n) eingeholten Stellungnahmen der MA 19 und MA 21A gestützt. Dass diese Stellungnahmen zur Beurteilung dieser Frage nicht ausreichen sollten, behauptet der Beschwerdeführer selbst nicht.

Der Beschwerdeführer behauptet weiters, dass vor Erteilung der Baubewilligung kein Bescheid des Bauausschusses der zuständigen Bezirksvertretung vorgelegen sei, weil die Erledigung des Bauausschusses vom 11. Mai 2011 weder mit einer Unterschrift noch mittels Amtssignatur unterfertigt worden sei. Dem ist entgegenzuhalten, dass die im Akt befindliche Urschrift des Bescheides des Bauausschusses vom 11. Mai 2011 die eigenhändige Unterschrift des Vorsitzenden dieses Bauausschusses aufweist. Die erstmals in der Beschwerde aufgestellte Behauptung, dass die dem Beschwerdeführer zugestellte Ausfertigung dieses Bescheides nicht unterfertigt worden sei, unterliegt dem im verwaltungsgerichtlichen Verfahren geltenden Neuerungsverbot.

Im Übrigen hat die Frage der Bescheidqualität der Erledigung des Bauausschusses, gegen die sich die Berufung des Beschwerdeführers richtete, keinen Einfluss auf die Zuständigkeit der belangten Behörde zur Entscheidung über diese Berufung, welche gegebenenfalls zurückzuweisen gewesen wäre (vgl. Hengstschläger/Leeb, AVG § 66 Rz 31 f.).

Soweit sich der Beschwerdeführer gegen die Zulässigkeit der an der Nordfront des Gebäudes situierten Dachgaube bzw. die in diesem Zusammenhang erteilte Ausnahmebewilligung gemäß § 69 Abs. 1 BO wendet, ist Folgendes auszuführen:

Der als Dachgaube qualifizierte Bauteil befindet sich nicht an der dem Beschwerdeführer zugewandten Westfront und bleibt jedenfalls hinter dieser ihm zugewandten Gebäudefront zurück. Ein Mitspracherecht kommt dem Beschwerdeführer daher diesbezüglich nicht zu (vgl. das hg. Erkenntnis vom 29. Jänner 2013, Zl. 2012/05/0160, mwN), weshalb er insoweit nicht in seinen Rechten beeinträchtigt wird.

Der angefochtene Bescheid war aus den oben dargelegten Gründen gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen prävalierender Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der gemäß § 3 Z 1 der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014 in der Fassung BGBl. II Nr. 8/2014 weiterhin anzuwendenden Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008.

Wien, am 18. November 2014

Schlagworte

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Gebäudehöhe BauRallg5/1/5Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Verhältnis der wörtlichen Auslegung zur teleologischen und historischen Auslegung Bedeutung der Gesetzesmaterialien VwRallg3/2/2Baurecht Nachbar

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2014:2011050179.X00

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at