

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

25.09.2012

Geschäftszahl

2010/05/0076

Beachte**Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):**

2010/05/0078

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Waldstätten, Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätin Dr. Pollak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Kalanj, über die Beschwerden 1. der Mag. M A und 2. des Mag. T A, beide in Wien, beide vertreten durch Dr. Obermayer Rechtsanwalt GmbH in 1030 Wien, Kolonitzgasse 7/17 (Beschwerde Zl. 2010/05/0076) und

3. der K L in Wien, vertreten durch DDr. Harald Schröckenfuchs, Rechtsanwalt in 1190 Wien, Krottenbachstraße 247 (Beschwerde Zl. 2010/05/0078), gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 26. Jänner 2010, Zl. BOB-428/09, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei in beiden

Beschwerdeverfahren: S GmbH in Wien, vertreten durch Dr. Karl Schön, Rechtsanwalt in 1080 Wien, Wickenburggasse 3/9; weitere

Partei in beiden Beschwerdeverfahren: Wiener Landesregierung), nach mündlicher Verhandlung zu Recht erkannt:

Spruch**Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.**

Die Erstbeschwerdeführerin und der Zweitbeschwerdeführer haben der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 927,65 und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.682,65 je zur Hälfte binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Kostenmehrbegehren der belangten Behörde und der mitbeteiligten Partei werden abgewiesen.

Die Drittbeschwerdeführerin hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 927,65 und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.682,65 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Kostenmehrbegehren der belangten Behörde wird abgewiesen.

Begründung

Mit Eingabe vom 24. April 2008, eingelangt beim Magistrat der Stadt Wien, MA 37, am 30. April 2008, reichte die mitbeteiligte Partei Baupläne betreffend einen Dachgeschoßzubau und bauliche Änderungen am bestehenden Gebäude in Wien, Vgasse 5, zur Genehmigung im vereinfachten Baubewilligungsverfahren gemäß § 70a der Bauordnung für Wien (kurz: BO) ein und legte die Erklärung eines Ziviltechnikers im Sinne des § 70a Abs. 1 BO vor.

Gemäß dem maßgeblichen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. 6778, gilt für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft die Widmung Gemischtes Baugebiet, Bauklasse III und die geschlossene Bauweise.

Die Erstbeschwerdeführerin und der Zweitbeschwerdeführer sind Miteigentümer der an die Bauliegenschaft seitlich angrenzenden Liegenschaft in Wien, Vgasse 3. Die Drittbeschwerdeführerin ist Eigentümerin der an der anderen Seite direkt an die Bauliegenschaft angrenzenden Liegenschaft in Wien, Vgasse 5a.

Die mitbeteiligte Partei zeigte den Baubeginn mit 16. Juni 2008 an.

Mit Eingaben vom 30. Juni 2008 bzw. 17. Juli 2008 erhoben die Drittbeschwerdeführerin einerseits und die Erstbeschwerdeführerin sowie der Zweitbeschwerdeführer andererseits Einwendungen gegen das Bauvorhaben.

Mit Schreiben vom 18. Juli 2008 teilte die MA 19 der Baubehörde mit, dass gegen das Bauvorhaben unter verschiedenen Voraussetzungen im Sinne des § 85 BO kein Einwand erhoben werde, darunter:

"1. ...

4. Folgende Punkte sind vor Erteilung des Baubescheides der MA 19 zur Vidende vorzulegen: Details, der Gaupen".

In einer Stellungnahme vom 29. Dezember 2008 stellte die MA 19 auf Ersuchen der erstinstanzlichen Behörde fest, dass die Bezeichnung "Gaupen" im Sinne des § 81 Abs. 6 BO im Bereich der Dachgestaltung als zutreffend beurteilt und gegen die Errichtung dieser Gauben im Sinne des § 85 BO kein Einwand erhoben werde.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 64, vom 17. Juni 2009 wurde mit Spruchpunkt I gemäß § 70a Abs. 9 iVm § 73 BO die Bewilligung für den Ausbau des Dachgeschoßes und die baulichen Abänderungen in Wien, Vgasse 5, auf der Liegenschaft EZ. 831, KG X, versagt.

Mit Spruchpunkt II wurden näher angeführte Einwendungen der Beschwerdeführer teils als unbegründet abgewiesen und teils als unzulässig zurückgewiesen.

Zur Versagung der Baubewilligung führte die erstinstanzliche Behörde begründend aus, dass sich die mangelnde Bewilligungsfähigkeit des Projektes bereits aus der ohne entsprechende Zustimmung der Miteigentümer der Liegenschaft in Wien, Vgasse 3 gemäß § 101 Abs. 3 BO getätigten teilweisen Beseitigung der Feuermauer zur Herstellung von Terrassen ergebe. Weiters bilde auch die projektierte raumbildende Einhausung der Stiege auf dem begehbaren Flachdach keinen Teil eines Stiegenhauses im Sinne des § 81 Abs. 6 BO und es sei hiedurch eine Überschreitung des zulässigen Dachumrisses nicht zulässig. Zur Abweisung der von den Beschwerdeführern erhobenen Einwendungen führte die Erstbehörde im Wesentlichen aus, dass durch das vorliegende Projekt die Gebäudehöhe nicht verändert werde und daher diese Höhe als Bestand nicht Gegenstand des zu beurteilenden Projekts sei. Die Liftüberfahrt überschreite nicht das "unbedingt notwendige Ausmaß" im Sinne des § 81 Abs. 6 BO, zumal eine sparsamere Konstruktion dieses Bauteiles kaum möglich erscheine. Die zur Beurteilung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte erforderlichen höhen- und abstandsbezogenen Darstellungen seien in den Planunterlagen ersichtlich. Zum eingewendeten Mindestabstand der projektierten Balkone zu den Nachbarliegenschaften sei auszuführen, dass in der für die gegenständliche Liegenschaft gewidmeten geschlossenen Bauweise keine Abstandsbestimmungen zu Grundstücksgrenzen bestünden. In Bezug auf die Zurückweisung der Einwendungen der Beschwerdeführer hielt die Erstbehörde unter anderem fest, dass die Bestimmung im Bebauungsplan zur Firsthöhe nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes der Gestaltung des Stadtbildes diene, nicht jedoch die Gebäudehöhe im Lichte des § 134a Abs. 1 lit. b BO betreffe. Dies treffe auch auf die Regelung zur Situierung der einzelnen Dachgauben zu.

Gegen diesen Bescheid erhob die mitbeteiligte Partei Berufung.

Auf Ersuchen der belangten Behörde gab die MA 37/x folgende (hier auszugsweise wiedergegebene) Stellungnahme vom 28. August 2009 ab:

"1.) Teilweiser Abbruch der Feuermauer ...

Die Bestimmungen des § 101 Abs. 1 BO in der Fassung vor der Techniknovelle 2007, welche hier anzuwenden sind, werden durch das Projekt erfüllt.

Einerseits besteht durch das Abrücken der Terrassenplatten von der Grundgrenze keine Verpflichtung gemäß § 101 Abs. 1 BO zur Errichtung einer Feuermauer, da nur bei Anbauen an die Nachbargrenze eine Feuermauer vorzusehen ist, und somit andererseits auch kein Feuermauerdurchbruch. Somit ist eine Zustimmung der Eigentümer der Nachbarliegenschaft gemäß § 101 Abs. 3 BO nicht erforderlich.

Eine gegenüber dem Bestand erhöhte Gefahr der Ausbreitung eines Brandes durch das projektierte Bauvorhaben kann aufgrund der Gebäudekonfiguration und der örtlichen Gegebenheiten nicht nachvollzogen werden. Die Hoffront des Bestandsbauwerkes auf der Nachbarliegenschaft weist einen Abstand von ca. fünf Metern zur projektierten Gebäudekante auf. An dieser Hoffront verläuft nach gültigem Plandokument (PD 6778, vom 16. April 2002) eine Baufluchtlinie. Hinter dieser ist die gärtnerische Gestaltung vorgeschrieben, mit der besonderen Bestimmung unterirdischer Bauten. Somit kann es aus baurechtlicher Sicht, auch unter Berücksichtigung der zulässigen Bebauung des Nachbargrundstückes gemäß § 94 Abs. 2 BO (aktuelle Fassung), zu keiner größeren Gefährdung der Nachbarliegenschaft kommen.

2.) Dachausstieg

Für den projektierten Dachausstieg wurden in den Plänen folgende Abmessungen eingetragen:

Durchgangsbreite 1,00 m - entspricht den Mindestanforderungen, mit seitlichen Verglasungen

Durchgangshöhe 2,10 m, dem Stiegenlauf folgend - entspricht den Mindestanforderungen, mit einer 0,30 m starken Dachkonstruktion

Dieses Stiegenhaus ragt nicht vor und überschreitet in seinen Abmessungen die Mindestanforderungen für Stiegenläufe nicht. Somit ist der Tatbestand gemäß § 81 Abs. 6 BO für Stiegenhäuser im unbedingt notwendigen Ausmaß gegeben."

Nach Aufforderung der belangten Behörde gab die MA 68, Feuerwehr und Katastrophenschutz, am 16. Dezember 2009 folgende Stellungnahme zur Frage ab, ob durch die Anordnung der loggiaartigen Bauteile bzw. Terrassen an der Grundgrenze zur Nachbarliegenschaft Vgasse ONr. 3 und der damit verbundenen teilweisen Entfernung der Feuermauer unter Bedachtnahme der örtlichen Gegebenheiten und Gebäudekonfiguration die Gefahr der Ausbreitung eines Brandes zu befürchten sei:

"Nach Ansicht der MA 68 besteht unter den aktuellen Gegebenheiten keine größere Gefahr einer Brandausbreitung auf ein Nachbarobjekt, als dies ohne Öffnung der Feuermauer der Fall wäre.

Sollte im Zuge einer zukünftigen Bauführung auf den Nachbarliegenschaften (EZ. ... und EZ. ...) der Abstand zwischen Nachbargebäude und Loggia verringert werden, ist eine Gefährdung der Nachbarliegenschaften nicht auszuschließen und wäre die Situation neuerlich zu beurteilen."

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 26. Jänner 2010 hat die belangte Behörde der Berufung gemäß § 66 Abs. 4 AVG Folge gegeben, den Bescheid der erstinstanzlichen Behörde hinsichtlich seines Spruchpunktes I. behoben, und ihn hinsichtlich seines Spruchpunktes II. dahingehend abgeändert, dass weitere Einwendungen (nämlich jene, mit denen die Beschwerdeführer in erster Instanz die Abweisung des Baugesuches erreicht hatten) teils als unbegründet abgewiesen (Verletzung der Vorschriften über die Gebäudehöhe durch den Stiegenaufgang auf das Flachdach) und teils als unzulässig zurückgewiesen (Beseitigung von Teilen der Feuermauer) wurden.

In ihrer Begründung führte die belangte Behörde zunächst zur Feuermauer aus, dass die als solche bezeichneten Terrassenplatten von der Grundgrenze abgerückt seien, sodass in diesem Bereich nicht davon gesprochen werden könne, dass an die Nachbargrenze im Sinne des § 101 Abs. 1 BO idF vor der Novelle LGBL Nr. 24/2008 angebaut werde. Da mangels Verpflichtung des Vorliegens einer Feuermauer gemäß § 101 Abs. 1 BO keine Öffnung einer solchen vorliegen könne, welche § 101 Abs. 3 BO unterliege, sei auch das Fehlen der Zustimmung der Beschwerdeführer zur Herstellung von Öffnungen gemäß § 101 Abs. 3 BO rechtlich unerheblich. Darüber hinaus befänden sich sämtliche loggiaartige Gebäudeteile sowie die Terrasse im 2. Dachgeschoß in einer Tiefe, in welcher auf der Nachbarliegenschaft in Wien, Vgasse 3, bereits die gärtnerische Ausgestaltung festgesetzt sei. Es bestehe daher, gestützt auf die Stellungnahmen der MA 37/x vom 28. August 2009 und der MA 68 vom 26. Dezember 2009, gegenüber dem Bestand keine erhöhte Gefahr der Ausbreitung eines Brandes durch das projektierte Bauvorhaben. Weiters sei zu beachten, dass ein Nachbar die Einhaltung seiner subjektiv-öffentlichen Rechte nur geltend machen könne, wenn dies zu seinem Schutz diene, und somit nur an der seiner Liegenschaft zugekehrten Front. Die Drittbeschwerdeführerin sei jedoch Miteigentümerin der Liegenschaft in Wien 4, Viktorgasse 5a, während die teilweise Entfernung der Feuermauer an der Grundgrenze zur Liegenschaft in Wien, Vgasse 3, erfolge.

Hinsichtlich der Schaffung des Stiegenaufganges auf das Flachdach führte die belangte Behörde aus, die in § 81 Abs. 6 BO genannte Wortfolge "im unbedingt notwendigen Ausmaß" bedeute nicht, dass die Überschreitung des Gebäudeumrisses nur dann zulässig sei, wenn sie nicht durch eine andere Planung vermieden werden könne, vielmehr gehe es um ein an der Funktion der Stiegenhäuser und Aufzugstriebwerksräume orientiertes Ausmaß. Aus den Plänen sowie aus der Stellungnahme des bautechnischen Sachverständigen vom 28. August 2009 sei ersichtlich, dass die Gesamtbereite, die Durchgangsbreite und die Durchgangshöhe des Stiegenaufganges den Mindestanforderungen entsprächen, weshalb keine Überschreitung des unbedingt notwendigen Ausmaßes im Sinne des § 81 Abs. 6 BO vorliege, zumal im Lichte der Baufreiheit nicht nur Stiegenhäuser, welche sämtliche Geschoße verbänden, als von § 81 Abs. 6 BO erfasst anzusehen seien.

Die ebenfalls von den Beschwerdeführern als zu groß bemängelten Dachgauben an der Hoffront machten weniger als ein Drittel ($2,00\text{ m} + 2,36\text{ m} = 4,36\text{ m} \cdot \frac{1}{3} = 1,45\text{ m}$) der gesamten ostseitigen Gebäudefront aus. Es könne somit nicht davon gesprochen werden, dass das um 45 Grad verkippte Mauerstück doppelt gezählt worden sei. Abgesehen davon handle es sich bei der Ausgestaltung der Dachgauben um Fragen des Stadtbildes, die dem Nachbarn kein subjektiv-öffentliches Recht gemäß § 134a BO einräumten.

Gegen diesen Bescheid richteten sich die vorliegenden Beschwerden, in welcher die Beschwerdeführer Rechtswidrigkeit des Inhaltes sowie die Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend machen.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat beschlossen, beide Beschwerdeverfahren wegen ihres rechtlichen und sachlichen Zusammenhanges zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung zu verbinden, und hat nach mündlicher Verhandlung erwogen:

In den Beschwerdefällen ist aufgrund der zeitlichen Lagerung des Verwaltungsverfahrens die Bauordnung für Wien (BO) in der Fassung vor der Techniknovelle 2007, LGBl. Nr. 24/2008, gemäß deren Art V Abs. 2 anzuwenden.

"Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

§ 70a (1) Wird den Bauplänen und erforderlichen Unterlagen gemäß § 63 die im Rahmen seiner Befugnis abgegebene Bestätigung eines Ziviltechnikers, der vom Bauwerber und vom Planverfasser verschieden ist und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis steht, angeschlossen, dass sie unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verfasst sind, findet das vereinfachte Baubewilligungsverfahren und nicht das Baubewilligungsverfahren gemäß § 70 Anwendung. Hievon sind ausgenommen:

...

(2) Werden die Voraussetzungen für das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäß Abs. 1 nicht erfüllt oder ist deren Erfüllung aus den vorgelegten Unterlagen nicht beurteilbar, ist dies dem Einreicher innerhalb von einem Monat ab der Einreichung mitzuteilen. Nach dieser Mitteilung hat die Behörde das Baubewilligungsverfahren gemäß § 70 durchzuführen.

(3) Auf Grund der vollständig vorgelegten Unterlagen hat die Behörde insbesondere zu prüfen:

1. die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Flächenwidmungsplan und dem Bebauungsplan;
2. die Einhaltung der baulichen Ausnützbarkeit des Bauplatzes beziehungsweise Bauloses;
3. die Einhaltung der Bebauungsbestimmungen;
4. die Einhaltung der Abstände von den Grenzen des Bauplatzes beziehungsweise Bauloses;
5. die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe, Gebäudeumrisse beziehungsweise Strukturen;
6. die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser;
7. die Einhaltung der Bestimmungen über die äußere Gestaltung von Bauwerken (§ 85).

(4) Ergibt die Prüfung nach Abs. 3 und § 67 Abs. 1, dass die Bauführung unzulässig ist, hat die Behörde binnen drei Monaten ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen, in Schutzzonen binnen vier Monaten, die Bauführung mit schriftlichem Bescheid unter Anschluss zweier Ausfertigungen der Baupläne zu untersagen. Wird die Bauführung untersagt, ist sie einzustellen. Wenn außerhalb von Schutzzonen das Bauvorhaben von maßgeblichem Einfluss auf das örtliche Stadtbild und deswegen die Befassung des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung erforderlich ist, beträgt die Frist für die Untersagung vier Monate; dies ist dem Einreicher innerhalb der Frist von drei Monaten ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen mitzuteilen.

(5) Untersagungsbescheide gemäß Abs. 4 und Mitteilungen gemäß Abs. 2 und 4 gelten auch dann als rechtzeitig zugestellt, wenn sie der Behörde wegen Unzustellbarkeit zurückgestellt werden.

(6) Erfolgt keine Mitteilung gemäß Abs. 2, darf mit der Bauführung begonnen werden.

(7) ...

(8) Nachbarn (§ 134 Abs. 3) können ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde Akteneinsicht (§ 17 AVG) nehmen und bis längstens drei Monate nach dem Baubeginn (§ 124 Abs. 2) Einwendungen im Sinne des § 134a vorbringen und damit beantragen, dass die Baubewilligung versagt wird. Vom Zeitpunkt der Erhebung solcher Einwendungen an sind die Nachbarn Parteien. Eine spätere Erlangung der Parteistellung (§ 134 Abs. 4) ist ausgeschlossen.

(9) Die Versagung der Baubewilligung hat mit schriftlichem Bescheid unter Anschluss zweier Ausfertigungen der Baupläne zu erfolgen. Wird die Baubewilligung versagt, ist die Bauführung einzustellen.

(10) Erfolgt keine rechtskräftige Versagung der Baubewilligung oder erlangen die Nachbarn keine Parteistellung gemäß Abs. 8, gilt das Bauvorhaben als mit rechtskräftigem Bescheid gemäß § 70 bewilligt. War die Bestätigung gemäß Abs. 1 inhaltlich unrichtig und ergibt sich daraus eine Verletzung von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten (§ 134a), ist das Verfahren auf Antrag eines in seinen Nachbarrechten verletzten Nachbarn wieder aufzunehmen, wenn der Nachbar ohne sein Verschulden daran gehindert war, dies gemäß Abs. 8 geltend zu machen; (...).

(11) ..."

§ 134 und § 134a BO lauten auszugsweise:

"Parteien

§ 134. (1) ...

(3) Im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften sind außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien. ... Die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften sind dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134 a erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Abs. 4, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im

Sinne des § 134 a gegen die geplante Bauführung erheben; das Recht auf Akteneinsicht (§ 17 AVG) steht Nachbarn bereits ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde zu. ... Benachbarte Liegenschaften sind im Bauland jene, die mit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft eine gemeinsame Grenze haben oder bis zu einer Breite von 6 m durch Fahnen oder diesen gleichzuhaltende Grundstreifen 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. ..."

"Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte

§ 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:

...

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 vorgeschriebene Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden; ..."

§ 81 Abs. 1 bis 5 BO trifft ua. nähere Bestimmungen zum zulässigen Gebäudeumriss.

§ 81 Abs. 6 BO lautet:

"(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 Aufzugsschächte und Treppenhäuser 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."

§ 101 Abs. 1 und 3 BO lautet (Abs. 3 auszugsweise):

"(1) Wird ein Gebäude an Nachbargrenzen angebaut, muss es an diesen in allen Geschoßen feuerbeständige Feuermauern, die in allen für die Tragfähigkeit und den Brandschutz wesentlichen Bestandteilen aus nicht brennbaren Baustoffen sind, ohne Öffnungen erhalten. Im Übrigen müssen Feuermauern den Anforderungen für Außenwände entsprechen.

(3) Die Herstellung von Öffnungen in Feuermauern ist mit Zustimmung der Eigentümer der Nachbarliegenschaft nur gegen jederzeitigen Widerruf zulässig, sofern mit der Öffnung der Feuermauer keine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen gegeben sein kann sowie ein Brand größeren Umfanges oder ein mit erheblichen Gefahren verbundener Brand nicht zu erwarten ist. Der Widerruf hat zu erfolgen, sobald die Eigentümer der Nachbarliegenschaft oder öffentliche Interessen dies verlangen. ..."

Die Beschwerdeführer haben gegen das beschwerdegegenständliche Bauvorhaben rechtzeitig im Sinne des § 70a Abs. 8 BO Einwendungen erhoben und die Parteistellung erlangt.

Die Beschwerdeführer machen in ihren im Wesentlichen inhaltsgleichen Ausführungen zunächst geltend, dass im Rahmen des gegenständlichen Bauvorhabens ein unzulässiger Durchbruch der Feuermauer vom 1. Stock, Fußbodenoberkante, bis zum 5. Stock, Deckenoberkante, hergestellt werde und sohin ihr Recht als Eigentümer der Nachbarliegenschaften auf Zustimmung zur Herstellung von Öffnungen in Feuermauern gemäß § 101 Abs. 3 BO verletzt worden sei. Dass die Feuermauer im Erdgeschoß und im Dachgeschoß erhalten bleibe, reiche aus, dass das Gebäude in Wien, Vgasse 5, an der Nachbargrenze angebaut sei. Die geringe Abrückung des Loggiabodens in den anderen Geschoßen vermöge dies nicht zu verdecken und stelle einen unzulässigen Versuch einer Umgehung des § 101 BO dar. Dass die Nachbarliegenschaft in Wien, Vgasse 3, keinen direkten Gebäudeanschluss an die Feuermauer in diesem Teil der hergestellten Öffnungen ausweise, bedeute noch lange keinen Entfall der zwingenden Bestimmungen der §§ 101 ff BO. Zur Vervollständigung sei auch darauf hinzuweisen, dass im Zuge einer Flächenwidmungsplanänderung die Baufluchtlinie des Grundstückes in Wien, Vgasse 3 verändert werden könnte. Auch helfe die Einholung eines Gutachtens über den Brandschutz bzw. über die nicht vorliegende Gefahr einer Feuersbrunst nichts, übersehe die belangte Behörde doch, dass die fehlende Brandgefahr ja Grundvoraussetzung sei. Dieses Gutachten könne sohin unter rechtsrichtiger Anwendung des § 101 Abs. 3 BO die notwendige Zustimmung des Nachbarn nicht ersetzen.

Dem ist zu entgegnen, dass diese Bestimmungen hinsichtlich des Brandschutzes keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte begründen. Die erwähnten Regelungen sind auf Gefahren, die sich aus der Nichteinhaltung dieser Bestimmungen ergeben könnten nicht anwendbar, zumal es sich bei diesen Gefahren nicht um Immissionen handelt, die sich im Sinne des § 134a Abs. 1 lit. e BO aus der widmungsgemäßen Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage ergeben können. Den Beschwerdeführern kommt daher

im Sinne des § 134a Abs. 1 lit. e zweiter Satz BO kein diesbezügliches Mitspracherecht zu (siehe hiezu die hg. Erkenntnisse vom 21. November 2000, Zl. 2000/05/0185, und vom 9. November 1999, Zl. 96/05/0124).

Im Gegensatz dazu räumt § 101 Abs. 3 BO den Nachbarn bezüglich der Frage der Zustimmung zur Herstellung von Öffnungen in Feuermauern ein Mitspracherecht ein (siehe das zuvor zitierte Erkenntnis Zl. 96/05/0124). Der Nachbar hat bezüglich seiner Zustimmung auch im Verfahren nach § 70a BO Parteistellung gemäß § 101 Abs. 3 iVm § 134 Abs. 3 erster Satz BO und § 8 AVG.

Gemäß den Planunterlagen (Einreichplan, Plannummer 003, Schnitt B-B), rücken die an der hofseitigen Gebäudefront projektierten "loggiaartigen" Gebäudeteile gegenüber der Grenze der Liegenschaft in Wien, Vgasse 3, ab dem ersten Stock bis einschließlich des fünften Stockes seitlich ein und reichen sohin nicht bis an die Grundgrenze im Sinne des § 101 Abs. 1 BO und zwar einschließlich der Geländer und der Fußböden (Terrassenplatten). Öffnungen im Sinne des § 101 Abs. 3 BO werden dadurch nach den bewilligten Bauplänen nicht hergestellt, zumal die Baupläne auch keine Bauteile der Art ausweisen, die öffnungsabschließend, somit aber auch öffnungsbildend wären. Eine Vergrößerung der nachbarseitigen Außenmauer des Gebäudes ist nicht gegeben, weshalb in diesem Bereich keine Verpflichtung zur Ausführung feuerbeständiger Feuermauern im Sinne des § 101 Abs. 1 BO besteht. Folglich kommt den Nachbarn hier auch kein Zustimmungsrecht gemäß § 101 Abs. 3 BO zu (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 20. Juni 1995, Zl. 94/05/0172, und vom 21. November 2000, Zl. 2000/05/0185). Das von den Beschwerdeführern in ihren Beschwerden zitierte hg. Erkenntnis vom 24. Jänner 1977, Zl. 1950/76, kann im gegenständlichen Fall nicht herangezogen werden, betraf es doch eine frühere Rechtslage und einen anderen Sachverhalt (Balkon, der an die Grundgrenze reichte).

Die Beschwerdeführer bringen weiters vor, dass es sich beim geplanten Stiegenaufgang vom 2. Dachgeschoß auf das begehbare Flachdach um einen unzulässigen "raumbildenden Dachaufbau" gemäß § 81 Abs. 6 BO handle.

Allerdings kommt es bei den genannten Aufbauten "im unbedingt notwendigen Ausmaß" nicht darauf an, ob eine bestimmte bautechnische Ausführung erfolgt. Die Wortfolge "im unbedingt notwendigem Ausmaß" bedeutet im gegebenen Zusammenhang daher nicht, dass die Überschreitung nur zulässig ist, wenn sie nicht durch eine andere Planung vermieden werden kann. Vielmehr ist jede dem Stand der Technik entsprechende architektonische Ausführung im unbedingt notwendigen Ausmaß zulässig, wobei sich dieses Ausmaß an der Funktion der Stiegenhäuser orientiert (siehe hiezu die hg. Erkenntnisse vom 21. Dezember 2010, Zl. 2009/05/0089, und vom 6. September 2011, Zl. 2008/05/0174). Der Begriff "Stiegenhaus" im Sinne des § 81 Abs. 6 BO bezeichnet dabei einen Gebäudeteil, der der vertikalen Erschließung mehrerer Geschosse dient. Für die Annahme in den Beschwerden, dass ein "Treppenhaus" bzw. "Stiegenhaus" im Sinne des § 81 Abs. 6 BO "jedenfalls nicht der Verbindung einzelner Geschosse einer Wohnung dienen" könne, finden sich im Gesetz sowie in der bisherigen Judikatur hingegen keine Anhaltspunkte. Das hat sinngemäß für den strittigen Stiegenaufgang auf das begehbare Flachdach zu gelten.

Daraus folgt, dass das Argument der Beschwerdeführer ins Leere geht, zur Erschließung des begehbaren Flachdaches seien für die Treppe keine Bedachung sowie keine Seitenwände erforderlich, zumal nach § 81 Abs. 6 BO ja nur das, was wirklich nicht anders möglich sei, im Mindestausmaß zulässig sein solle, und es sich tatsächlich um einen reinen "Luxuswunsch" der mitbeteiligten Partei handle. In der konkreten Ausgestaltung dieses Stiegenaufganges von einer im Dachgeschoß angeordneten Wohnung auf ein völlig im Freien liegendes begehbare Flachdach mit vor Witterung schützenden Seitenwänden und einer Überdachung ist keine Überschreitung des "unbedingt notwendigen Ausmaßes" zu erkennen.

Nach Ansicht der Beschwerdeführer seien auch die zwei hofseitigen Dachgauben zu groß und entsprächen nicht den Vorgaben des § 81 Abs. 6 dritter Satz BO. Die belangte Behörde hätte ihrer Berechnung der Gebäudefront fälschlicherweise die "gesamte ostseitige Gebäudefront" zu Grunde gelegt und wäre von einer Gebäudelänge von 13,26 m ausgegangen. Bei dieser Berechnung sei jedoch ein um 45 Grad verkipptes Mauerstück "außer Acht gelassen" (zu Unrecht einbezogen) worden, welches 1,65 m breit sei. Überdies werde die 1/3-Grenze nur unter Zugrundelegung einer Projektion des Gebäudes auf einer Ebene, jedoch nicht bei Zugrundelegung der einzelnen Fronten eingehalten. Die betreffende Gebäudefront auf der der Liegenschaft Vgasse 5a näher liegenden Hofseite sei laut den Plandaten der Untergeschoße 4,46 m lang. Dies sei 1,65 m weniger als die von der belangten Behörde unzulässigerweise angenommene Breite von 6,11 m. Darüber hinaus stellten die über die Dachhaut vorstehenden Gebäudeteile gar keine Gauben im Sinne der BO dar, zumal die Aufbauten auf allen vier Seiten Glasflächen enthielten, die dann noch weiter unterteilt wären, also in zumindest 4 bis 12 Fenster.

In der Literatur (vgl. Geuder-Hauer, Wiener Bauvorschriften,

5. Auflage, 601; Frommhold, Bauwörterbuch, 2. Auflage, 69; Koepf, Bildwörterbuch der Architektur, 2. Auflage, 101-102) wird eine Gaube (auch: Gaupe) als ein "über die Dachhaut vorstehender Gebäudeteil (Dachaufbau) zur Erweiterung und Belichtung des Dachraumes", als ein "Dachaufbau für stehendes Dachfenster" oder als eine "Anhebung der Dachhaut" bezeichnet. Nach § 81 Abs. 6 BO dürfen "einzelne Dachgauben" nach den Plänen nicht den Eindruck einer geschlossenen Front erwecken und keine raumübergreifende, durchgehende Auskragung des Dachraumes bewirken (siehe hiezu die hg. Erkenntnisse vom 29. Jänner 2008, Zl. 2006/05/0282, und vom 16. Dezember 2008, Zl. 2007/05/0155). So ergab die Situierung

von vier Dachgauben in einer Länge von jeweils 2 m über eine Gebäudelänge von ca. 20 m noch nicht den Eindruck einer geschlossenen Front (vgl. das hg. Erkenntnis vom 27. August 1996, Zl. 96/05/0186).

Unter dem Begriff "Gebäudefront" im Sinne des § 81 Abs. 6 BO sind die Ansichtsflächen der ein Gebäude nach außen abschließenden Wände (Umfassungswände) zu verstehen. Im Gesetz findet sich kein objektiver Anhaltspunkt für die Annahme, dass der Frontbegriff der Bauordnung als Projektion des Gebäudes auf eine Ebene zu verstehen sei (siehe das Erkenntnis vom 27. November 1990, Zl. 89/05/0026, mwN).

Bei den von den Beschwerdeführern beanstandeten, über die ostseitige Dachhaut des Bauvorhabens vorspringenden raumbildenden Dachaufbauten handelt es sich um Dachgauben, die nicht in einer ihren Liegenschaften zugewandten Front vorgesehen sind, sondern für die Beschwerdeführer nur seitlich in Erscheinung treten. Die Ausgestaltung dieser Gebäudeteile aus Glas steht deren Qualifikation als Dachgauben im Sinne des § 81 Abs. 6 BO nicht entgegen, zumal sich die genannte Bestimmung - bis auf die höchstzulässige Länge der Dachgaube im Verhältnis zur betreffenden Gebäudefront - nicht an einer bestimmten bautechnischen Ausführung orientiert und damit auch nicht eine solche in Form einer Verglasung ausschließt (vgl. das vorzitierte hg. Erkenntnis vom 6. September 2011, Zl. 2008/05/0174, zu Aufzugstriebswerksräumen und Stiegenhäusern).

Im vorliegenden Fall befinden sich Dachgauben an der im Einreichplan im Schnitt B-B dargestellten hofseitigen Front. Als "betreffende Gebäudefront" im Sinne des § 81 Abs. 6 dritter Satz ist (wie zuvor dargelegt), entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer, die gesamte ostseitige Hausfront anzusehen und für die Beurteilung nach § 81 Abs. 6 dritter Satz BO heranzuziehen. Diese Front ist jedenfalls (mindestens) 13,26 m lang (das ist die mit der Grundstücksbreite idente Breite des Hauses an dieser Front noch ohne Einbeziehung von Rücksprüngen etc.). Unter diesem Gesichtspunkt kann nicht davon ausgegangen werden, dass die beiden Dachgauben mit einer Länge von 2 m bzw. 2,36 m zu einer raumübergreifenden, durchgehenden Auskragung des Dachraumes führten oder unzulässig lang wären.

Zur Frage, mit wie vielen Fenstern eine Dachgaube versehen werden darf, führte der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 26. Juni 1990, Zl. 90/05/0034, aus, dass eine Dachgaube in der Länge von 4,3 m mit einem mehrfach unterteilten Fenster bei einer Gesamtfrontlänge von 12,5 m für zulässig erachtet werde (vgl. auch die hg. Erkenntnisse vom 29. Jänner 2008, Zl. 2006/05/0282 und vom 16. Dezember 2008, Zl. 2007/05/0155). Folglich kann auch dem Einwand der Beschwerdeführer, die Aufbauten der mitbeteiligten Partei enthielten auf Grund der Ausführung der Dachgauben aus Glas zumindest 4 bis 12 Fenster und seien somit keine Gauben, nicht gefolgt werden, handelt es sich doch nach der Darstellung im Einreichplan bei den lediglich rund 2 m und 2,36 m langen Gauben offensichtlich um mehrfach unterteilte Fenster in diesen Gauben.

Die belangte Behörde ist daher zu Recht davon ausgegangen, dass es sich bei den projektierten Bauteilen um "einzelne Dachgauben" im Sinne des § 81 Abs. 6 BO handelt, die den Gebäudeumriss überschreiten dürfen.

Die Beschwerden erweisen sich somit als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen waren.

Die Kostenentscheidungen stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung der VwGH-Aufwandersatzverordnung, BGBl. II Nr. 455/2008. Danach gebührt kein gesonderter Zuspruch von Kosten für die Äußerung zur begehrten aufschiebenden Wirkung. Das Kostenmehrbegehren der belangten Behörde war abzuweisen, weil die Vorlage der Verwaltungsakten einheitlich für beide Beschwerdeverfahren erfolgte, daher jeweils nur der halbe Vorlageaufwand gebührt.

Wien, am 25. September 2012