

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

25.09.2012

Geschäftszahl

2011/05/0107

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 Beschwerde des Ing. M H in Wien, vertreten durch Prager & Partner Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Seilergasse 9, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 5. Mai 2011, Zl. BOB-569/10, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (weitere Partei:

Wiener Landesregierung; mitbeteiligte Partei: H GmbH in Wien, vertreten durch Dr. Stephan Winklbauer, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Rockhgassee 6), 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 des Beschwerdefalles ist auf das hg. Erkenntnis vom 12. Oktober 2010, Zl. 2009/05/0270, zu verweisen. Daraus ist Folgendes festzuhalten:

Mit Ansuchen vom 3. Juni 2008 beantragte die mitbeteiligte Partei (im Folgenden: Bauwerberin) die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für die Errichtung eines unterkellerten Wohnhauses mit vier Wohneinheiten auf einer Liegenschaft in Wien.

Der Beschwerdeführer, dessen Grundstück im Norden unmittelbar an die verfahrensgegenständliche Liegenschaft grenzt (und der zur Bauverhandlung unter Hinweis auf die Präklusionsfolgen des § 134 der Bauordnung für Wien - kurz: BO - geladen worden war), erhob rechtzeitig Einwendungen insbesondere betreffend die Gebäudehöhe (in Bezug auf die Dachgauben und Giebelfläche) und die bebaute Fläche (in Bezug auf das Stiegenhaus und die Kfz-Stellplätze). Weiters machte er geltend, dass ein näher bezeichneter baulicher Bestand (ca. 3,7 m × 0,7 m) im Bereich des "Abstellplatzes 04" im Einreichplan nicht dargestellt sei.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 4. November 2008 wurde die beantragte Baubewilligung unter Vorschreibung von Nebenbestimmungen erteilt.

Auf Grund der dagegen ua. vom Beschwerdeführer erhobenen Berufungen änderte die mitbeteiligte Bauwerberin ihr Bauvorhaben unter Vorlage neuer Einreichpläne dahingehend, dass die Außenmaße der Längsfronten (Nordwest- und Südostfront) des Bauvorhabens um jeweils 2 cm gekürzt wurden und der an der Nordwestfront im

1. Obergeschoß geplante Erker nicht mehr vorgesehen ist.

Mit dem eingangs genannten Erkenntnis vom 12. Oktober 2010 wurde der Bescheid der belangten Behörde vom 22. Juni 2009, mit dem ua. die Berufung des Beschwerdeführers gegen die erstinstanzliche Baubewilligung abgewiesen worden war, wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben. Grund der Aufhebung war, dass der bautechnische Sachverständige, dessen Gutachten der Beurteilung im dort angefochtenen Bescheid zu Grunde gelegt wurde, den Bewilligungsbescheid der Baubehörde erster Instanz approbiert und somit iSd § 7 Abs. 1 Z. 4 AVG an der Erlassung des erstinstanzlichen Bescheides mitgewirkt hatte.

Im fortgesetzten Verfahren holte die belangte Behörde ein Gutachten eines anderen bautechnischen Amtssachverständigen des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 (im Folgenden: MA 37) vom 20. Dezember 2010 ein. Diesem ist Folgendes zu entnehmen:

"Die Projektsänderungen betreffen den Entfall des Erkers an der nordwestlichen Gebäudefront sowie Korrekturen der Außenmaße des Gebäudes bzw. der Abstände zur Grundgrenze des Berufungswerbers.

Die vor die Gebäudefront ragenden Bauteile (Erker und Stiegenhaus) halten das zulässige Ausmaß gemäß § 84 Abs. 2 BO ein, sodass sie nicht in die bebaute Fläche einzurechnen sind. Die rechnerischen Nachweise lauten wie folgt:

Stiegenhaus: zulässiges Ausmaß: $13,406 \text{ m} \times 1/3$
 $= 4,468 \text{ m}$

Vorhandenes Ausmaß: 4,46 m

Ausladung: 1,50 m

Erker (südöstliche Front): zulässige Kubatur: $15,2 \text{ m} \times 1/3 \times 1,5 \text{ m} \times 5,4 = 41,04 \text{ m}^3$

vorhandene Kubatur: $7,60 \times 1,00 \times 4,49 = 34,12 \text{ m}^3$ (die Balkonbrüstung im Dachgeschoß ist dabei inkludiert)

Dachgauben (südöstliche Front): zulässiges Ausmaß: 15,2
 $\times 1/3 = 5,067 \text{ m}$

vorhandenes Ausmaß: 5,06 m

zulässig bebaubare Fläche des Bauplatzes: $463 \text{ m}^2 \times 1/3$
 $= 154,33 \text{ m}^2$

vorhandene bebaute Fläche des Hauses: 154,29 m² Da das Gebäude 4 Wohnungen beinhaltet, sind die 4 Stellplätze

als Pflichtstellplätze nach den Bestimmungen des Garagengesetzes anzusehen. Die Stellplätze und die Zufahrt werden befestigt, es werden jedoch keine Baulichkeiten wie Garagen, Flugdächer oder dgl. errichtet.

Die auf die Bauliegenschaft überstehende Baulichkeit im Bereich des Abstellplatzes 04 besteht noch, diese verfügt jedoch nach ha. Ansicht über keinen Konsens. Diesbezüglich sind im Archiv der MA 37 keine Unterlagen vorhanden; überdies ist dieses Gebäude im Teilungsplan zum Bescheid vom 10.08.1987 mit dem Vermerk 'wird abgetragen' versehen.

Angemerkt wird: Die Figuration des Gesamtbauplatzes (Grundstücke 1062/126 und 1062/127) am Lageplan entspricht der Figuration laut den beiliegendem Ausdruck des Grundstücksinformationssystems der Stadt Wien vom 14.12.2010.

Nach ha. Ansicht ist das Projekt aufgrund der durchgeführten Änderungen in technischer Hinsicht bewilligungsfähig; die Einreichpläne entsprechen den Bestimmungen der Bauordnung für Wien und den diesbezüglichen Nebengesetzen."

Der Beschwerdeführer äußerte sich ablehnend. Er hielt in der hiezu übermittelten Stellungnahme vom 27. Jänner 2011 seine bisherigen Einwendungen im Verwaltungsverfahren vor Aufhebung des Bescheids der belangten Behörde vom 22. Juni 2009 vollinhaltlich aufrecht. Dabei ging er insbesondere auf die Einwendungen zum Treppenhaus, "zur Dachgaube", zu den Kfz-Einstellplätzen und zur Größe des Bauplatzes ein. In Bezug auf das Treppenhaus monierte der Beschwerdeführer, dass es sich hierbei um einen raumbildenden Aufbau handle, der aber iSd § 81 Abs. 6 BO, insbesondere im Hinblick auf die darauf aufsetzende Terrasse, technisch nicht notwendig sei. Folglich sei das Stiegenhaus bei der Berechnung der Gebäudehöhe ebenso einzubeziehen wie bei der Berechnung der bebauten Fläche, was allerdings zu einer deutlichen Überschreitung der Gebäudehöhe führe. In Bezug auf die "raumbildende Dachgaube" kritisierte der Beschwerdeführer deren Ausgestaltung wie Ausformung betreffend die Situierung der Fenster und Türen. Im konkreten Fall sei die einzige Funktion dieser Dachgaube, die vor dem Raum liegende Terrasse zu erschließen, weshalb sie (unter Verweis auf das hg. Erkenntnis vom 29. Jänner 2008, Zl. 2006/05/0282) nicht als solche bezeichnet werden könne und diese "Überschreitung der Außenhaut" daher unzulässig sei. Die Kfz-Einstellplätze stellten Kleinanlagen iSd Wiener Garagengesetzes dar, die zur bebauten Fläche hinzuzuzählen seien, was zu einer Überschreitung der maximal bebaubaren Fläche führe. Im Hinblick auf die Größe des Bauplatzes habe sich der Bauwerber überdies auf alte Grundstückspläne gestützt, während die aktuell bestehende, fundierte Einfriedung keine Berücksichtigung gefunden habe. Somit übersehe die MA 37 in ihrer Stellungnahme vom 20. Dezember 2010 die tatsächlich bestehenden Verhältnisse vor Ort, die von der Behörde überprüft und einbezogen werden müssten.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde die Berufungen (ua. des Beschwerdeführers) erneut gemäß § 66 Abs. 4 AVG als unbegründet abgewiesen und den erstinstanzlichen Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass sich dieser auf die zum Bestandteil des Berufungsbescheides erklärten Pläne bezieht.

In der Begründung des angefochtenen Bescheids stellte die belangte Behörde nach Darlegung des Verfahrensganges und der maßgeblichen gesetzlichen Bestimmung zunächst fest, dass der im vorliegenden Fall anwendbare Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. 6816, für den bebaubaren Bereich der

verfahrensgegenständlichen Liegenschaft die Widmung Wohngebiet, Bauklasse I mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7,50 m sowie die offene oder gekuppelte Bauweise festgesetzt habe. Entlang der Baulinie "unbenannte Gasse" sei ein 5,00 m tiefer Vorgarten vorgesehen. Zuzufolge der besonderen Bebauungsbestimmungen "BB2" dürften die zur Errichtung gelangenden Hauptgebäude eine bebaute Grundfläche von maximal 200,00 m² nicht überschreiten.

Zur Ausnützung des Bauplatzes hielt die belangte Behörde fest, dass nach dem Einreichplan und der gutachterlichen Stellungnahme die Bauplatzfläche 462,09 m² betrage und das Bauvorhaben mit einer bebauten Fläche von 154,29 m² das gemäß § 79 Abs. 10 BO zulässige Ausmaß von einem Drittel unterschreite.

Zum Stiegenhausvorbau wurde, soweit für das Beschwerdeverfahren erheblich, unter Verweis auf den Einreichplan und die Stellungnahme des Beschwerdeführers ausgeführt, dass die Länge des Vorbaus 4,46 m und somit weniger als ein Drittel der betreffenden Gebäudefront (13,406 m bzw. 15,20 m) betrage. Ferner weise er eine Ausladung von 1,50 m auf und halte einen Abstand zu den Nachbargrenzen von 3,00 m ein, weshalb er dem § 84 Abs. 2 lit. a BO entspreche und daher gemäß § 80 Abs. 2 BO nicht in die bebaute Fläche einzuberechnen sei. Soweit das Stiegenhaus den zulässigen Gebäude- und Dachumriss in einem geringen Ausmaß überschreite, sei dies gemäß § 81 Abs. 6 BO zulässig. Aus dem Einreichplan ergebe sich eindeutig, dass das vorgesehene Stiegenhaus in der projektierten Ausführung nicht über das unbedingt notwendige Ausmaß hinausgehe. Das Stiegenhaus diene keiner anderen Funktion, als dem Erreichen der Geschoße des Wohngebäudes. Die auf die Ausbildung des oberen Abschlusses des Stiegenhauses als begehbare Flachdach gegründete gegenteilige Argumentation sei nicht nachvollziehbar und verkenne, dass sich der obere Abschluss des Stiegenhauses am oberen Abschluss des ersten Dachgeschoßes orientiere, das durch das Stiegenhaus erschlossen werden solle und somit ein an seiner Funktion orientiertes Ausmaß aufweise. Unabhängig davon könne der Umstand alleine, dass das Flachdach des Stiegenhausvorbaus begehbar ausgestaltet werden solle, eine Verletzung von Nachbarrechten nicht begründen, weil die Herstellung einer Terrasse in der geplanten Form auf einem zulässigen Gebäudeteil jedenfalls zulässig sei.

Bei den an den hinteren Grundgrenzen auf den seitlichen Abstandsflächen situierten Stellplätzen handle es sich um Pflichtstellplätze iSd Wiener Garagengesetzes, die auf Grund ihrer Bodenfläche von weniger als 50,00 m² gemäß § 4 Abs. 4 Wiener Garagengesetz zulässig seien. Da die Pflichtstellplätze laut Einreichplan und gutachterlicher Stellungnahme ohne Errichtung von Baulichkeiten bloß durch Inanspruchnahme einer Bodenfläche hergestellt würden und sohin damit weder raumbildende noch raumergänzende Baumaßnahmen iSd § 80 BO verbunden seien, seien die Stellplätze gemäß § 80 Abs. 1 leg. cit. ebenfalls nicht in die bebaute Fläche des Bauvorhabens einzuberechnen. Die geplanten Pflichtstellplätze könnten daher keine Überschreitung der bebauten Fläche bewirken. Gleiches gelte für die in Anspruch genommene Zu- und Abfahrt.

Soweit der Beschwerdeführer erstmals im Berufungsverfahren die Bauplatzgröße sowie den Verlauf der Grundgrenze zu seiner Liegenschaft bestreite, sei dieses Vorbringen mangels Geltendmachung im erstinstanzlichen Verfahren als präkludiert und damit als unzulässig anzusehen. Unabhängig davon stimme die vom bautechnischen Amtssachverständigen überprüfte Bauplatzgröße mit der sich aus dem Abteilungsplan vom 10. April 2007 ergebenden überein. Bei diesem Abteilungsplan handle es sich um einen gemäß § 39 Vermessungsgesetz bescheinigten Plan, der Grundlage für die Eintragung der Grundgrenzen im Grenzkataster, der gemäß § 8 Z. 1 Vermessungsgesetz den verbindlichen Nachweis der Grenzen des Grundstücks darstelle, sei. Mit der vom Beschwerdeführer ins Treffen geführten Absprache werde lediglich ein Anspruch auf Grenzänderung behauptet, jedoch nicht, dass die in den Einreichplan übernommene Grundgrenze nicht mit der derzeit gültigen Grundgrenze übereinstimme.

Zu den Dachaufbauten führte die belangte Behörde aus, dass laut Einreichplan an der Nordwestfront oberhalb des Stiegenhauses auf das projektierte Steildach eine Dachgaube aufgesetzt werde, was sich iSd Baufreiheit als zulässig erweise. Die Dachgaube an der Nordwestfront messe bei einer Gesamtfrentlänge von 13,406 m (bzw. 15,20 m) 4,46 m und nehme daher nicht mehr als ein Drittel der Gebäudefront in Anspruch. Dass die hier vorgesehenen Dachgauben zu einer raumübergreifenden, durchgehenden Auskragung des Dachraumes führten, könne nicht erkannt werden. Die Dachgauben seien nämlich mehrfach unterteilt sowie seitlich und oberhalb von tatsächlich ausgeführten Dachflächen umschlossen. Da die Dachgauben hinter den Fassaden, die an der Nordwestfront im gegebenen Zusammenhang mit dem Stiegenhausvorbau angenommen werden müssten, zurückblieben, vermittelten sie auch nicht den Eindruck einer geschlossenen Front. Die Dachgaube stelle sich daher als zulässig iSd § 81 Abs. 6 Wiener Bauordnung dar. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers komme die Dachgaube nicht auf den Stiegenhausvorbau bzw. außerhalb der Gebäudefront zu liegen (Verweis auf Schnitt B-B sowie Grundriss des 2. Dachgeschoßes im Einreichplan). Zudem lasse sich dem Einreichplan entnehmen, dass die Dachgauben mehrfach unterteilt seien und diese Unterteilung im Wesentlichen den Proportionen und Abständen der Fenster der Hauptgeschoße entspreche. Im Übrigen handle es sich um stadtgestalterische Vorschriften, zu deren Geltendmachung den Nachbarn gemäß § 134a BO kein subjektiv-öffentliches Recht zukomme.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt. Die mitbeteiligte Partei hat ebenfalls eine Gegenschrift mit dem Begehren übermittelt, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Im Beschwerdefall ist die Bauordnung für Wien (BO) in der Fassung gemäß LGBl. Nr. 42/2007 anzuwenden.

Gemäß § 134 BO sind die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften dann Parteien, wenn der geplante Bau oder dessen Widmung ihre im § 134a BO erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie in näher festgelegter Weise Einwendungen iSd § 134a BO gegen die geplante Bauführung erheben. Vorliegend ist unstrittig, dass der Beschwerdeführer Eigentümer einer benachbarten Liegenschaft ist.

Gemäß § 134a Abs. 1 BO werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, durch auszugsweise folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutz dienen, begründet:

"a) Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerkes 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; ...".

Das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist somit in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat. Im § 134a BO sind die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte taxativ aufgezählt. Daraus folgt, dass die Prüfungsbefugnisse der Berufsbehörde und auch der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts im Falle des Rechtsmittels einer Partei des Verwaltungsverfahrens mit beschränktem Mitspracherecht, wie dies auf Nachbarn nach der BO im Baubewilligungsverfahren zutrifft, auf jene Fragen beschränkt sind, hinsichtlich derer dieses Mitspracherecht als subjektivöffentliches Recht besteht und soweit rechtzeitig im Verfahren derartige Einwendungen erhoben wurden (vgl. das hg. Erkenntnis vom 31. Jänner 2012, Zl. 2010/05/0104, mwH). Weiters ist zu beachten, dass die hier genannten Nachbarrechte durch die Tatbestandsvoraussetzung "sofern sie ihrem" (gemeint: der Nachbarn) "Schutze dienen" eingeschränkt werden. Dies bedeutet, dass trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter § 134a BO subsumierbare baurechtliche Vorschrift die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht vorliegt, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte des Nachbarn nicht eingegriffen werden kann (vgl. etwa die hg. Erkenntnisse vom 15. Februar 2011, Zl. 2009/05/0339, vom 15. November 2011, Zl. 2008/05/0128, und vom 15. Mai 2012, Zl. 2009/05/0224).

§ 80 BO lautet:

§ 80. (1) Als bebaute Fläche gilt die senkrechte Projektion

des Gebäudes einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten auf eine waagrechte Ebene; als raumbildend oder raumergänzend sind jene Bauteile anzusehen, die allseits baulich umschlossen sind oder bei denen die bauliche Umschließung an nur einer Seite fehlt. Unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht.

(2) Vor die Gebäudefront ragende Gebäudeteile der in § 84 Abs. 1 und 2 genannten Art und in dem dort bezeichneten Ausmaß bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht, gleichgültig, ob sie über Baufluchtlinien ragen oder nicht; überschreiten solche Gebäudeteile das genannte Ausmaß, sind sie zur Gänze nach Abs. 1 zu beurteilen. Erker, Balkone und Loggien, unter denen nicht überall eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m gewährleistet ist, sind der bebauten Fläche voll zuzurechnen.

§ 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."

§ 84 Abs. 2 BO lautet auszugsweise (der in § 84 BO bezogene Abs. 1 ist im Beschwerdefall nicht von Belang):

"(2) Über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen und in die Vorgärten dürfen außerdem folgende Gebäudeteile vorragen:

a) auf eine Breite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudefront Erker, Balkone und Stiegenhausvorbauten, sofern die Ausladung aller dieser Bauteile höchstens 1,50 m beträgt und sie von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 3 m einhalten;..."

Die relevanten Bestimmungen des Wiener Garagengesetzes, LGBL Nr. 22/1957 in der hier anzuwendenden Fassung LGBL Nr. 33/2004 (im Folgenden: WGG), lauten auszugsweise:

"Begriffsbestimmungen und Einteilungen

§ 2.

...

(2) Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen sind Stellplätze und überdachte Stellplätze, Parkdecks, Garagen sowie Garagengebäude.

...

(4) Einstellplätze sind unbebaute oder mit Schutzdächern versehene, nicht dem öffentlichen Verkehr dienende Flächen, die zum Einstellen von Kraftfahrzeugen bestimmt sind.

...

(9) Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen werden nach der Bodenfläche der Einstellplätze und der Garagen einschließlich ihrer brandgefährdeten Nebenräume unterschieden in:

a) Kleinanlagen bis 100 m²;

..."

"Städtebauliche Vorschriften

§ 4.

...

(4) Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen sind auf gärtnerisch auszugestaltenden Teilen der Liegenschaft grundsätzlich unzulässig. Kleinanlagen mit einer Bodenfläche von nicht mehr als 50 m² sind in der Bauklasse I und II auf seitlichen Abstandsflächen, im Vorgarten jedoch dann zulässig, wenn ihre Errichtung auf seitlichen Abstandsflächen oder auf Teilen der Liegenschaft, die der Bebauung offenstehen, im Hinblick auf die Geländeverhältnisse oder wegen des vorhandenen Baubestandes nicht zumutbar ist; Zu- und Abfahrten sind in die Anspruch genommene Bodenfläche nicht einzurechnen.

(5) Kleinanlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen gemäß Abs. 4 dürfen nicht mehr als ein über dem anschließenden Gelände liegendes Geschoß aufweisen. Die Gebäudehöhe darf nicht mehr als 3,50 m und die Firsthöhe nicht mehr als 4 m betragen.

(6) Die durch Kleinanlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen gemäß Abs. 4 in Anspruch genommene Grundfläche ist auf die nach den gesetzlichen Ausnutzbarkeitsbestimmungen bebaubare Fläche des Bauplatzes anzurechnen, auf die nach § 5 Abs. 4 lit. d der Bauordnung für Wien durch den Bebauungsplan beschränkte bebaubare Fläche jedoch nicht."

Der Beschwerdeführer geht im Einklang mit der belangten Behörde zunächst rechtsrichtig davon aus, dass die projektierten Kfz- Einstellplätze als Kleinanlagen unter § 4 Abs. 4 zweiter Satz WGG zu subsumieren sind. Nach Ansicht des Beschwerdeführers habe die belangte Behörde jedoch verkannt, dass die dadurch in Anspruch genommene Grundfläche gemäß § 4 Abs. 6 WGG in die "genutzte Fläche des Bauplatzes" einzurechnen sei und eine solche Einrechnung eine Überschreitung der "gesetzlichen Ausnutzbarkeit der zu bebauenden Fläche" im Sinne des § 76 Abs. 10 BO um mindestens 47,77 m² ergebe.

Der Beschwerdeführer stellt dabei darauf ab, dass nach § 76 Abs. 10 BO, soweit hier erheblich, das "Ausmaß der bebauten Fläche nicht mehr als ein Drittel der Bauplatzfläche" betragen dürfe. Er verkennt aber, dass "Kleinanlagen" im Sinne des WGG Baulichkeiten sein können, aber nicht müssen, und übersieht dabei, dass auch auf die Bestimmung des § 80 Abs. 1 BO Bedacht zu nehmen ist (Definition der "bebauten Fläche").

Gemäß § 80 Abs. 1 BO gilt als bebaute Fläche die senkrechte Projektion des Gebäudes einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten auf eine waagrechte Ebene; als raumbildend oder raumergänzend sind jene Bauteile anzusehen, die allseits baulich umschlossen sind oder bei denen die bauliche Umschließung an nur einer Seite fehlt. Unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht.

Entgegen der Beschwerde kann daher keine Rechtswidrigkeit darin erkannt werden, dass die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid die Anrechnungsbestimmung des § 4 Abs. 6 WGG in Zusammenschau mit jener des § 80 Abs. 1 BO gelesen und die "ohne Errichtung von Baulichkeiten bloß durch Inanspruchnahme

(Zuweisung) einer Bodenfläche (Befestigung)" hergestellten Pflichtstellplätze mangels Vorliegens eines Gebäudes oder raumbildender wie raumergänzender Baumaßnahmen nicht in die bebaute Fläche im Sinne der zuvor wiedergegebenen Bestimmungen des § 76 Abs. 10 iVm § 80 Abs. 1 BO miteingerechnet hat, weil es sich dabei um eine jener "gesetzlichen Ausnutzbarkeitsbestimmungen" handelt, auf die in § 4 Abs. 6 erster Satz WGG ausdrücklich verwiesen wird. Folglich können die geplanten Kfz-Einstellplätze auch keine Überschreitung des für das gegenständliche Grundstück unstrittig nach § 76 Abs. 10 BO bestimmten Ausmaßes der bebauten Fläche und sohin keine Verletzung des subjektiv-öffentlichen Rechts des Beschwerdeführers auf Einhaltung der Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnutzbarkeit eines Bauplatzes bewirken.

Dass die belangte Behörde - wie in der Beschwerde in diesem Zusammenhang geltend gemacht - die falsche Rechtsnorm, nämlich § 4 Abs. 5 WGG, angewendet habe, ist nicht zu erkennen, findet diese Bestimmung im angefochtenen Bescheid doch keine Erwähnung.

Auch mit dem Vorbringen, die Bauplatzgröße sei vom Bauwerber nicht korrekt angenommen worden, weil mit dem Voreigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft mündlich vereinbart worden sei, dass sich die Grundstücksgrenze nach der auf dieser verlaufenden Einfriedungsmauer zu richten hätte, ist für den Beschwerdestandpunkt nichts gewonnen, dies davon abgesehen, dass der Beschwerdeführer diesen Einwand im Verwaltungsverfahren nicht rechtzeitig geltend gemacht hat (nämlich erst in der Berufung) und damit präkludiert ist. Die belangte Behörde hat daher rechtsrichtig angenommen, dass das betreffende Vorbringen als verspätet und damit als unzulässig anzusehen ist. Unabhängig davon ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die vom bautechnischen Amtssachverständigen in seiner Stellungnahme vom 20. Dezember 2010 und infolgedessen auch von der belangten Behörde festgestellte Bauplatzgröße mit jener übereinstimmt, die sich aus dem - die verfahrensgegenständliche und die dazu südlich gelegene Nachbarliegenschaft betreffenden -, vermessungsbehördlich (zu P 377/07) bescheinigten Teilungsplan vom 10. April 2007 (siehe Blatt 79 verso) ergibt. Dieser Teilungsplan wurde auch, wie sich aus dem in den Akten befindlichen Grundbuchsauszug ergibt, bücherlich umgesetzt (siehe das im Grundbuchsauszug angeführte AZ P 377/07; aus dem Auszug ergibt sich auch, dass die den Bauplatz bildenden Grundstücke im Grenzkataster einverleibt sind). Eine allfällige mündliche Einigung über einen abweichenden Grenzverlauf und damit die Konfiguration und Fläche des Bauplatzes, wie behauptet, bedürfte erst der entsprechenden vermessungsbehördlichen (auch allenfalls baubehördlichen) und grundbuchsmäßigen Umsetzung, reicht für sich daher allein nicht aus.

In Bezug auf den projektierten Vorbau an der Nordwestfront des Wohngebäudes wendet sich der Beschwerdeführer (ausschließlich) gegen die Qualifikation des Bauteils als Stiegenhaus(vorbau) iSd §§ 81 Abs. 6 und § 84 Abs. 2 lit. a BO. Hiezu bringt er zusammengefasst vor, dass das projektierte Treppenhaus auf Grund der Ausführungen seines obersten Abschlusses als Dachterrasse "nicht ausschließlich der Erreichung der verschiedenen Geschoße" diene, sondern der "Erweiterung eines raumbildenden Dachaufbaus". Dadurch verliere es aber seinen Charakter als Treppenhaus und könne somit nicht unter die vorgenannten Bestimmungen der BO subsumiert werden. Folglich überschreite das Treppenhaus nicht nur die Baufluchtlinie sowie die höchstzulässige Ausnutzbarkeit der Baufläche, sondern auch die zulässige Gebäudehöhe.

Zur Qualifikation einer Baulichkeit als Stiegenhausvorbau iSd § 84 Abs. 2 lit. a BO hat der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 28. Juni 2005, Zl. 2004/05/0025, zu einem in ein Stiegenhaus eingebauten Aufzugsschacht ausgesprochen, es sei davon auszugehen, dass nicht jedwede Verwendung von Teilen eines Stiegenhauses zu anderen Zwecken als jenen, für die ein Stiegenhaus seiner Bestimmung nach diene, die Anwendung des § 84 Abs. 2 lit. a BO bewirken könne. Wenn § 84 Abs. 2 lit. a BO von "Stiegenhausvorbauten" spreche, so liege dem ein funktionales Element zu Grunde. Dies bedeute, dass die entsprechenden Bauteile zu nichts anderem dienen dürften als dazu, die verschiedenen Geschoße erreichen zu können.

Wie der Beschwerdeführer auch in seiner Beschwerde ausführt, ist aus dem verfahrensgegenständlichen Einreichplan (siehe insbesondere die Ansicht Südwest und Nordost sowie den Schnitt B-B) ersichtlich, dass auf dem oberen Abschluss des Stiegenhauses nicht nur eine Dachterrasse mit abschließender Brüstung aus Stahlbeton geplant ist (über dem Teil des Stiegenhauses, der sich als "Vorbau" darstellte), sondern auch (im Anschluss an die Terrasse) ein Dachaufbau aufgesetzt ist (in der Ebene der Gebäudefront ohne den Stiegenhausvorbau). Vor dem dargelegten rechtlichen Hintergrund ist daher dem Beschwerdeführer zu folgen, dass das Stiegenhaus im gegenständlichen Fall nicht mehr ausschließlich der Erreichung der verschiedenen Geschoße dient, wie etwa bei einem Stiegenhaus samt Aufzug, sondern auch als "Grundlage" für die Dachterrasse und weitere Wohnräume. Allerdings wurde der Beschwerdeführer dadurch in seinem Nachbarrecht auf die flächenmäßige Ausnutzbarkeit des Bauplatzes deshalb nicht verletzt, weil unter dem Dachgeschoß tatsächlich ein Stiegenhaus vorhanden ist und damit die bebaute Fläche des "Stiegenhausvorbaues" außer Betracht zu bleiben hat.

Das Stiegenhaus (samt dem "Terrassenaufbau") wurde aber zu Unrecht nicht in die Berechnung der Gebäudehöhe einbezogen. Der Gebäudeumriss darf nach § 81 Abs. 6 BO durch Aufzugstriebwerksräume bzw. Stiegenhäuser ohne eine (wie beispielsweise ausdrücklich für Dachgauben vorgesehene) Beschränkung überschritten werden, wenngleich nur im unbedingt notwendigen Ausmaß. Bei in § 81 Abs. 6 BO genannten Aufbauten "im unbedingt notwendigen Ausmaß" kommt es nicht darauf an, ob eine bestimmte bautechnische Ausführung erfolgt. Vielmehr ist jede dem Stand der Technik entsprechende architektonische Ausführung im

unbedingt notwendigen Ausmaß zulässig. Die Wortfolge "im unbedingt notwendigen Ausmaß" bedeutet daher nicht, dass die Überschreitung nur dann zulässig ist, wenn sie nicht durch eine andere Planung vermieden werden kann, vielmehr handelt es sich hierbei um ein an der Funktion der Stiegenhäuser und Aufzugstriebwerksräume orientiertes Ausmaß. Angesichts dieses funktionsbezogenen Verständnisses kann auch nicht gesagt werden, dass eine Überschreitung iSd § 81 Abs. 6 BO nur dann "unbedingt notwendig" ist, wenn ohne diese eine Durchführung des Bauvorhabens nicht ("oder nur in unverhältnismäßiger Weise") möglich wäre (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 31. Jänner 2012, Zl. 2009/05/0104, mwH).

Unter diesen Gesichtspunkten bewegen sich die den Stiegenhausvorbau umfassenden Wände und die oben abschließende Decke zwar noch innerhalb des gemäß § 81 Abs. 6 BO festgelegten Ausmaßes. Aber durch die auf dem Stiegenhausvorbau aufsetzende Stahlbetonbrüstung, der keinerlei Funktion eines Stiegenhauses zukommt, sondern die Nutzung der Fläche als Dachterrasse ermöglichen soll (Brüstung, Absturzsicherung), überschreitet das so geplante Stiegenhaus "das unbedingt notwendige Ausmaß" iSd § 81 Abs. 6 BO, weshalb eine Verletzung der Bestimmungen des § 81 Abs. 4 und 6 BO und sohin der gemäß § 134a BO gewährten Nachbarrechte gegeben ist.

Nach Ansicht des Beschwerdeführers seien aber auch "die als Gauben ausgeführten Dachelemente" nicht als Gauben gemäß § 81 Abs. 6 BO anzusehen, weil das Dachgeschoß vielmehr als vollwertiges Wohngeschoß ausgebaut werden solle. Der südöstliche Dachaufbau erwecke "den Eindruck der durchgehenden räumlichen Auskragung", übergreife zwei voneinander getrennte Räume und stelle "durch Erweitern der Wohnnutzfläche (Bodenfläche) einen vollwertigen Teil der im Obergeschoß befindlichen Wohnräume" dar. Zum nordwestlichen Dachaufbau (das ist jener über dem Stiegenhaus) führt der Beschwerdeführer aus, dass dieser mit Türen ausgestattet sei, sodass er offensichtlich der Schaffung eines Zuganges zu einer Terrasse diene (das ist jene über dem Stiegenhaus). Die im Hinblick auf diesen Dachaufbau für die Montage von Waschtischen bzw. einer Dusche verwendete südliche und westliche Wand lasse ihn in seiner Gesamtheit als eigenständigen, vollwertigen Wohnraum (Bad) wirken. Es könne sich weiters nicht um eine Dachgaube handeln, wenn der Fußboden über die Dachfläche des erlaubten Gebäudeumrisses hinaus bis in die gleiche vertikale Ebene der Gebäudefront gezogen werde (Verweis auf den Schnitt B-B). Damit entspreche es dem gleichen räumlichen Nutzen eines Raumes im Hauptgeschoß.

Im Hinblick auf die im § 134a Abs. 1 BO normierte Regelung, dass Nachbarrechte nur insoweit begründet werden, sofern sie dem Schutze des (Mit-)Eigentümers benachbarter Liegenschaften dienen, kann der Beschwerdeführer eine Beeinträchtigung seines durch § 134a Abs. 1 lit. b BO gewährten Nachbarrechtes betreffend die Gebäudehöhe nur bezüglich deren Einhaltung an der seiner Liegenschaft zugekehrten Front geltend machen. Durch die bloße Möglichkeit der Einsichtnahme auf eine Front von der Nachbarliegenschaft aus wird diese nicht zu einer der Nachbarliegenschaft zugekehrten Front (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 27. Mai 2009, Zl. 2007/05/0278, mwH).

Auf Grund der Lage des Nachbargrundstückes des Beschwerdeführers zum Baugrundstück sind die dem Grundstück des Beschwerdeführers zugekehrten Fronten der Nordost- und Nordwestseite des Wohngebäudes insoweit relevant, als die vom Beschwerdeführer geltend gemachten Rechte auf Einhaltung der Gebäudehöhe des Baugrundstückes betroffen bzw. beeinträchtigt sein könnten. Eine Verletzung des Beschwerdeführers durch die Errichtung des Dachaufbaus an der abgewandten südöstlichen Front des projektierten Wohngebäudes kann somit nicht vorliegen.

Unstrittig ist im vorliegenden Fall, dass der in Rede stehende Dachaufbau (über dem Stiegenhaus) nicht mehr als ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nimmt.

Nach § 81 Abs. 6 BO handelt es sich bei einer Dachgaube um einen raumbildenden Dachaufbau; die einzelnen Dachgauben müssen in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand untereinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist für die Frage der Auslegung des Ausdrucks "einzelne Dachgauben" in § 81 Abs. 6 BO maßgeblich, dass nicht der Eindruck einer geschlossenen Front erweckt wird und dass keine raumübergreifende, durchgehende Auskragung des Dachraumes erfolgt (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 16. Dezember 2008, Zl. 2007/05/0155, mwH). Die Situierung von vier Dachgauben in einer Länge von jeweils 2 m über eine Gebäudelänge von ca. 20 m ergab noch nicht den Eindruck einer geschlossenen Front (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 27. August 1996, 96/05/0186). Damit im Zusammenhang steht die Frage, mit wie vielen Fenstern eine Dachgaube versehen werden darf. So wurde eine Dachgaube in der Länge von 4,3 m mit einem mehrfach unterteilten Fenster bei einer Gesamtfrontlänge von 12,5 m für zulässig erachtet (siehe das hg. Erkenntnis vom 26. Juni 1990, Zl. 90/05/0034).

Es kann dahin gestellt bleiben, ob der strittige Dachaufbau als "geschlossene Front" im zuvor dargestellten Sinn anzusehen ist. Dass aber laut Einreichplan beinahe das ganze Badezimmer der Dachgeschoßwohnung mit einer Größe von 11,74 m² in diesem Dachaufbau Platz findet und somit einen vollwertigen Teil dieses Wohnraumes bildet, bewirkt, dass in diesem Bereich des Bauvorhabens eine durchgehende Auskragung des Dachraumes gegeben ist. Schließlich erfüllt der Dachaufbau hier auch noch die zusätzliche Funktion, die vor dem Badezimmer liegende Dachterrasse zu erschließen, die nur über die in diesem Bauteil situieren Türen zu erreichen ist (vgl. hierzu etwa das hg. Erkenntnis vom 29. Jänner 2008, Zl. 2006/05/0282).

Damit muss aber dieser Teil des Wohngebäudes in die Berechnung der Gebäudehöhe einbezogen werden, weshalb auch hier eine Verletzung der Bestimmungen des §§ 81 Abs. 4 und 6 BO vorliegt.

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

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008.

Wien, am 25. September 2012