



IM NAMEN DER REPUBLIK!

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Pollak und die Hofrätinnen Dr. Leonhartsberger, Mag. Liebhart-Mutzl, Dr.ⁱⁿ Sembacher und Dr.ⁱⁿ Gröger als Richterinnen, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag.^a Tichy, über die Revision des M P in W, vertreten durch Mag. Martin Paar, Mag. Hermann Zwanzger und Mag. Tobias Praschl-Bichler, Rechtsanwälte in 1040 Wien, Argentinierstraße 21/10, gegen das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien vom 20. Dezember 2021, VGW-111/093/6834/2021-48, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Magistrat der Stadt Wien; mitbeteiligte Partei: L GmbH in W; weitere Partei: Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt:

Die Revision wird als unbegründet abgewiesen.

Der Revisionswerber hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von € 553,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Entscheidungsgründe:

- 1 Mit am 13. September 2018 bei der belangten Behörde eingelangtem Bauansuchen beantragte die mitbeteiligte Partei (Bauwerberin) die Baubewilligung für einen Dachausbau sowie bauliche Änderungen am Objekt L-Straße 9.
- 2 Der Revisionswerber ist (Mit-)Eigentümer der von der Bauliegenschaft durch eine 17,07 m breite Verkehrsfläche (L-Straße) getrennten und dieser in nordöstlicher Richtung schräg gegenüberliegenden Liegenschaft L-Straße 10A ident T-Straße 8, KG A. Ein Streifen im südöstlichsten Bereich der Liegenschaft des Revisionswerbers liegt dem nordwestlichsten Teil der Bauliegenschaft unmittelbar gegenüber.
- 3 Mit Schriftsatz vom 13. Juli 2020 erhob der Revisionswerber rechtzeitig Einwendungen gegen das geplante Bauvorhaben im Hinblick auf die Gebäudehöhe.





- 4 Mit Bescheid der belangten Behörde vom 3. Februar 2021 wurde der Bauwerberin mit Spruchpunkt I.) unter Vorschreibung näher bezeichneter Auflagen die Baubewilligung nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (im Folgenden: BO) in Verbindung mit § 2 der Wiener Bautechnikverordnung erteilt. Das Bauvorhaben wurde spruchgemäß dahingehend beschrieben, dass auf der Liegenschaft Wien, L-Straße Nr. 9 ident H-Gasse Nr. 7, EZ 295 der KG A, nach Abtragung der bestehenden Dachkonstruktion unter Einhaltung der bestehenden Gebäudehöhe des Bestandsgebäudes, zwecks Schaffung von zwei Wohnungen ein zweigeschossiger Dachgeschosszubau mit straßen- und hofseitig angeordneten Terrassen und raumbildenden Dachaufbauten errichtet, ein vom Kellergeschoss bis in die Dachterrassenebene führender Aufzugsschacht hergestellt, das Treppenhaus mit einer Druckbelüftungsanlage ausgestattet, eine Garage samt Parksystem mit zwölf PKW-Stellplätzen errichtet und im Hof ein Flugdach über den Fahrradabstellplätzen hergestellt werde. Mit Spruchpunkt II.) wurde gemäß § 54 Abs. 9 BO eine Gehsteigauf- und -überfahrt bekanntgegeben.
- 5 Die gegen diesen Bescheid erhobene Beschwerde des Revisionswerbers wies die belangte Behörde mit Beschwerdevoirentscheidung vom 16. April 2021 als unbegründet ab.
- 6 Mit dem angefochtenen Erkenntnis wies das Verwaltungsgericht über Vorlageantrag des Revisionswerbers dessen Beschwerde als unbegründet ab und bestätigte die Beschwerdevoirentscheidung vom 16. April 2021 mit der Maßgabe, dass das mit Ansuchen vom 13. September 2018 beantragte Bauvorhaben entsprechend den einen Bestandteil des Erkenntnisses bildenden und mit dem Sichtvermerk des Verwaltungsgerichtes versehenen, modifizierten Einreichplänen bewilligt werde (Spruchpunkt I.). Die ordentliche Revision wurde für zulässig erklärt (Spruchpunkt II.).
- 7 Dazu führte das Verwaltungsgericht - soweit für das vorliegende Verfahren relevant - zunächst aus, nach Maßgabe des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans, Plandokument Nr. 8013 (PD 8013), sei für die Liegenschaft die Widmung „Bauland - Wohngebiet“, Bauklasse IV, die geschlossene



Bauweise und eine Beschränkung der Bebaubarkeit auf 70% der Bauplatzfläche festgesetzt. Der Eckbauplatz sei von den öffentlichen Verkehrsflächen L-Straße und H-Gasse durch die Baulinie abgegrenzt. In der Tiefe von 14 m sei hofseitig eine Baufluchtlinie festgesetzt. Nach Pkt. 2.1. der Textbestimmungen des PD 8013 dürfe der höchste Punkt der im Bauland zur Errichtung gelangenden Dächer nicht höher als 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen. Die Liegenschaft liege in einer Schutzzone.

- 8 Mit dem eingereichten Bauvorhaben sei beim bestehenden Gründerzeithaus die Errichtung eines zweigeschossigen Dachgeschoßzubaues zur Schaffung zweier Wohnungen nach Abtragung der bestehenden Dachkonstruktion geplant. Die Bestandsgebäudehöhe - oberste Schnittlinie der Straßenfront mit der Dachfläche - sei mit + 23,39 m kotiert und werde nicht verändert. Der höchste Punkt des neu zu errichtenden, 45 Grad geneigten Daches liege 4,50 m über der ausgeführten Gebäudehöhe, kotiert mit + 27,89 m. Geschaffen würden zwei neue Maisonettewohnungen, Top 13 und Top 14. Diese würden jeweils ein wohnungsinternes Treppenhaus mit Ausgang auf die Dachterrasse beinhalten.
- 9 Der fiktive Gebäudeumriss, der sich ergebe, wenn an der obersten Schnittlinie der bestehenden Straßenfront mit der Dachfläche ein Winkel von 45 Grad gegen das Gebäudeinnere angesetzt werde und eine maximale Firsthöhe von 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe berücksichtigt werde, werde an der auf die L-Straße gerichteten Front durch einen raumbildenden Aufbau, der in den Plänen als „Gaupe“ bezeichnet werde, einen Aufzugsschacht sowie die in den Plänen als „Dachausstieg“ beziehungsweise „Dachaufstieg“ der Wohnungen Top 13 und Top 14 bezeichneten Bauteile und einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile, Lamellen für die Beschattung, Absturzsicherungen aus Glas mit einer Höhe von 1,10 m und fünf Kamingruppen überschritten.
- 10 Der als „Gaupe“ bezeichnete Bauteil an der auf die L-Straße gerichteten Front befinde sich im Bereich des 2. Dachgeschoßes und sei mit einer Länge von 6,76 m geplant. Die zur L-Straße gerichtete Front habe eine Länge von 20,30 m. Die Gaube beginne mit ihrem aus dem beschriebenen Dachumriss



vorragenden Teil auf einer Höhe von ca. 1,10 m über der Fußbodenoberkante des 2. Dachgeschoßes. Die Gaube sei (gemessen ab 1,10 m über der Fußbodenoberkante des 2. Dachgeschoßes) 1,66 m hoch und überschreite nicht die Firsthöhe des Daches des Gebäudes. Sie diene sowohl aus bautechnischer als auch aus architektonischer Sicht ausschließlich der Belichtung und Erweiterung des dahinterliegenden Raumes. Die Gaube sei verglast und breiter als die Fenster der Hauptgeschoße. Sie enthalte vier Fenster mit einer Breite von jeweils ca. 1,69 m. Diese Fenster seien jeweils ein wenig breiter als die Fenster der Hauptgeschoße. Die Fenster der Hauptgeschoße seien unterschiedlich hoch. In ihrem Gesamterscheinungsbild ähnele die Höhe der Fenster der Hauptgeschoße der Höhe der Fenster der Gaube. Das Verhältnis von Breite und Höhe der gesamten Gaube als auch der Gaubenfenster entspreche nicht dem Verhältnis von Breite und Höhe der Fenster der Hauptgeschoße. Gestalterisch trete die Gaube als Teil des Daches und nicht als Weiterführung der Fassade der Hauptgeschoße in Erscheinung, da sie erst auf der Ebene des zweiten Dachgeschoßes beginne und nach hinten geneigt sei.

- 11 Der „Dachaufstieg“ der Wohnung Top 14 sei ein raumbildender, über die Firsthöhe ragender Teil des wohnungsinternen Treppenhauses, dessen Treppenläufe L-förmig übereinander angeordnet seien.
- 12 Beim „Dachausstieg“ der Wohnung Top 13 seien die kurvenförmig angeordnete wohnungsinterne Treppe, das nach der letzten Stufe angeordnete Podest mit einer seitlichen, nach innen schwingenden Tür und der neben der Treppe angeordnete Aufzugsschacht von Wänden umschlossen und mit einer Deckfläche abgeschlossen.
- 13 Jenseits der Austrittstür des Treppenhauses der Wohnung Top 13 sei unmittelbar vor dem Ausstieg des Aufzuges ein Bereich in der Breite des Aufzugsschachtes und der im rechten Winkel dazu verlaufenden Außenwand des Treppenhauses (ca. 1,40 m x 1,60 m) auf der Höhe von 2,19 m überdacht, ohne dass dieser Bereich, abgesehen vom Aufzugsschacht und von der Außenwand des Treppenhauses, von Wänden umschlossen sei. Diese Überdachung diene dem Schutz des Aufzugsschachtes vor Witterungseinflüssen. Ein Witterungsschutz sei aus technischer Sicht



notwendig, da sonst Regenwasser in den Schacht eindringen könnte. Die beiden Treppenhäuser der Wohnungen Top 13 und Top 14 dienten der (wohnungsinternen) Erschließung der Geschoße und der Dachterrasse und entsprächen den in der OIB-Richtlinie 4 festgesetzten Anforderungen an Treppen betreffend Durchgangsbreite, Durchgangshöhe und Stufenverhältnisse.

- 14 In rechtlicher Hinsicht führte das Verwaltungsgericht im Wesentlichen und soweit für den vorliegenden Revisionsfall relevant zusammengefasst aus, der Revisionswerber könne nur durch die geplante Gebäudehöhe an der seiner Liegenschaft zugekehrten, an der L-Straße gelegenen Front des Gebäudes in seinen Rechten betroffen sein. Es sei daher auch nur die Zulässigkeit der geplanten Dachgaube an der der L-Straße zugewandten Gebäudefront zu prüfen. Nach § 75 Abs. 2 und Abs. 6 BO betrage die zulässige Gebäudehöhe höchstens 21 m. Bei der Beurteilung der Gebäudehöhe sei auch Art. V Abs. 6 BO zu beachten, der Regelungen hinsichtlich der Gebäudehöhe im Sinne des § 134a Abs. 1 lit. b BO enthalte. Beim Bauvorhaben, bei dem es sich um den Ausbau des Dachraumes eines Gründerzeithauses zur Schaffung neuer Wohnungen handle, werde die Bestandsgebäudehöhe nicht verändert. Da lediglich eine Erhöhung der Dachneigung geplant sei, werde die Vorgabe des Art. V Abs. 6 BO damit eingehalten.
- 15 Der höchste Punkt des Daches, unter Nichtberücksichtigung der Treppenhausaufbauten und des Aufzugsschachtes, liege auch nicht höher als 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe. Die Gebäudehöhenbestimmungen des PD 8013 in Verbindung mit § 81 Abs. 1 und Art. V Abs. 6 BO würden daher hinsichtlich der nicht veränderten Bestandsgebäudehöhe im Sinne des oberen Anschlusses der Straßenfront mit der Dachfläche (vgl. § 81 Abs. 1 BO) und hinsichtlich der höchstzulässigen Firsthöhe eingehalten.
- 16 An der der Liegenschaft des Revisionswerbers zugewandten Front sei ein als „Gaupe“ bezeichneter raumbildender Dachaufbau projektiert. Diesbezüglich sei die Einhaltung der Vorgaben des § 81 Abs. 4 in Verbindung mit Abs. 6 BO zu prüfen. Bei einer Dachansteilung nach Art. V Abs. 6 BO ergebe sich der zulässige Dachwinkel aus dem nach Art. V Abs. 6 iVm § 81 Abs. 4 BO



zulässigen Ausmaß. Es sei daher gemäß § 81 Abs. 4 iVm Art. V Abs. 6 BO jener Dachumriss einzuhalten, der sich ergebe, wenn bei dem für die Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Anschluss der Gebäudefront, sohin bei der bestehenden Gebäudehöhe, ein Winkel von 45 Grad gegen das Gebäudeinnere ansteigend angesetzt werde.

- 17 Auf Grundlage des eingeholten bautechnischen Amtssachverständigengutachtens habe sich ergeben, dass der in den Plänen als „Gaupe“ bezeichnete raumbildende Dachaufbau an der zur L-Straße gerichteten Front mit der nunmehr in den Plänen einheitlich kotierten Länge von 6,76 m exakt ein Drittel der Frontlänge (20,30 m) in Anspruch nehme. Bei diesem Dachaufbau handle es sich um eine Dachgaube iSd § 81 Abs. 6 BO.
- 18 Der Bauteil stelle seiner Funktion nach nichts anderes dar als ein nicht lotrecht, sondern geneigt stehendes Dachfenster. Sein über den Dachumriss ragender Teil beginne erst auf einer Höhe von 1,10 m über dem Fußboden des 2. Dachgeschoßes, er rage nicht über die zulässige Firsthöhe hinaus und erfülle keine andere Funktion, als den dahinterliegenden Raum zu erweitern und zu belichten. Dass die Dachgaube aus mehreren Fenstern bestehe, schade in Bezug auf ihre Qualifikation als Gaube ebenso wenig wie der Umstand, dass sie verglast sei. Es könne dahingestellt bleiben, ob die Ausführungen der Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 19 in der öffentlichen mündlichen Verhandlung vom 4. November 2021 eine ausreichende Grundlage für eine Feststellung dahingehend, dass die Gaube ihren Ausmaßen nach den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes entspreche, darstellten. Eine solche Feststellung sei nämlich nicht entscheidungswesentlich. Nach der anzuwendenden Fassung des § 81 Abs. 6 BO dürfe der in § 81 Abs. 4 BO vorgeschriebene Dachumriss nicht durch jegliche Art von raumbildenden Dachaufbauten überschritten werden, sondern, abgesehen von Treppenhäusern und Aufzugsschächten im unbedingt notwendigen Ausmaß, nur durch Dachgauben. Es stelle sich die Frage, ob die Vorgabe des zweiten Satzes des § 81 Abs. 6 BO dem Gaubenbegriff inhärent sei, sodass bei Nichtvorliegen dieser Voraussetzungen nicht mehr von einer Dachgaube gesprochen werden könne (wird näher ausgeführt). Die Vorgabe



des zweiten Satzes des § 81 Abs. 6 BO hinsichtlich der Einhaltung bestimmter Proportionen und Maßstäbe stelle nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes kein Begriffsmerkmal einer Dachgaube dar.

- 19 Da die Vorgaben des zweiten wie auch des dritten Satzes des § 81 Abs. 6 BO kein Qualifikationsmerkmal einer Dachgaube darstellten, sei zu prüfen, ob diese Vorgaben, denen nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes Dachgauben entsprechen müssten, um zulässig zu sein, subjektiv-öffentliche Nachbarrechte betreffen. Die Anordnung des dritten Satzes des § 81 Abs. 6 BO, demzufolge Gauben die in der Bestimmung normierten Längenausmaße nicht überschreiten dürften, stelle zweifelsohne ein auf die Gebäudehöhe bezogenes subjektiv-öffentliches Nachbarrecht dar (Hinweis auf VwGH 25.9.2012, 2010/05/0076). Die Längenbeschränkung auf ein Drittel der Frontlänge gewährleiste in Zusammenhalt mit dem Gaubenbegriff (nach der hier nicht anzuwendenden Rechtslage der Bauordnungsnovelle 2018: in Zusammenhalt mit der Vorgabe, die Firsthöhe nicht zu überschreiten), dass die Gauben nicht zulasten der Nachbarn ein übermäßiges Volumen aufwiesen. Solange ein raumbildender Dachaufbau seiner Funktion nach als „Dachgaube“ anzusehen sei und die Längenvorgabe des dritten Satzes des § 81 Abs. 6 BO insgesamt nicht überschritten werde, sei sichergestellt, dass nicht durch in ihrer Kubatur übermäßig dimensionierte Vergrößerungen des Dachraumes die - nach § 134a Abs. 1 lit. b BO ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht darstellenden - Vorgaben des Bebauungsplanes bzw. des Gesetzes betreffend die Gebäudehöhe ausgehöhlt würden.
- 20 Wenn diese Vorgaben eingehalten würden, könne aber die Verletzung der im zweiten Satz des § 81 Abs. 6 BO normierten Anordnungen in Bezug auf das Verhältnis der Gaube zu den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße oder zum Maßstab des Gebäudes für sich genommen eine Gefahr einer Aushöhlung der im Bebauungsplan bzw. im Gesetz festgelegten Bestimmungen über die Gebäudehöhe im Sinne einer übermäßigen Vergrößerung des Dachraumes dem Volumen nach nicht bewirken. In diesem Zusammenhang zeige auch das in der mündlichen Verhandlung vorgetragene Argument der belangten Behörde, dass beim gegenständlichen Projekt eine Ausgestaltung von Dachgauben unter



striktter Orientierung an den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße - aufgrund der Aufteilung der Gaube in mehrere Gauben kleineren Ausmaßes und entsprechender Verteilung entlang der Fassade - unter Umständen sogar zu einer Verschlechterung der Belichtungssituation der Nachbarliegenschaft führen könne, auf, dass eine Einhaltung der Vorgaben des zweiten Satzes des § 81 Abs. 6 BO für sich genommen nicht zwingend eine geringere Beeinträchtigung der Rechtssphäre der Nachbarn gewährleiste.

- 21 Die in Rede stehende Vorgabe des zweiten Satzes des § 81 Abs. 6 BO beziehe sich ausschließlich auf die äußere architektonische Ausgestaltung der Dachgauben. Eine etwaige Nichteinhaltung dieser Vorgabe verletze daher öffentliche Interessen im Zusammenhang mit schönheitlichen und stadtgestalterischen Rücksichten. Diesbezüglich bestehe aber gerade kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht. Es könnten sehr wohl Konstellationen bestehen, in denen den Nachbarn subjektiv-öffentliche Rechte im Zusammenhang mit stadtgestalterischen Fragen bzw. Fragen des Ortsbildschutzes zukämen. Dies betreffe beispielsweise die Frage, ob die Voraussetzungen für eine Bewilligung der Überschreitung der höchstzulässigen Gaubenlänge bis höchstens zur Hälfte der betreffenden Gebäudefront vorlägen. Eine solche Bewilligung wäre nach dem vierten Satz des § 81 Abs. 6 BO nur unter der Voraussetzung zulässig, dass dies eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung des Bauwerks bewirke oder der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes diene. Die Nachbarn hätten einen Rechtsanspruch auf die Einhaltung dieser Voraussetzungen. Weiters hätten Nachbarn einen Rechtsanspruch auf die Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen für eine Bewilligung von Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes nach § 69 BO unter der Voraussetzung, dass sie im Bauverfahren jenes subjektiv-öffentliche Nachbarrecht, in das durch die Abweichung gemäß § 69 BO für Wien eingegriffen werde, rechtzeitig und wirksam geltend gemacht hätten. Den Nachbarn komme daher - unter der Voraussetzung, dass ihr Schutzbereich betroffen sein könne - auch insofern ein Mitspracherecht zu, als in § 69 Abs. 1 Z 3 und Abs. 2 Z 3 BO für die Ausnahmegewilligung Voraussetzungen in Bezug auf eine etwaige Störung des vom Flächenwidmungs- und



Bebauungsplan beabsichtigten örtlichen Stadtbildes beziehungsweise in Bezug auf die Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes normiert seien.

- 22 Bei vom Bauausschuss der Bezirksvertretung zu bewilligenden Abweichungen nach § 69 bzw. nach § 81 Abs. 6 BO handle es sich allerdings um Bewilligungen von Abweichungen von generell-abstrakten Bestimmungen des Bebauungsplanes beziehungsweise des Gesetzes im konkreten Einzelfall, die potentiell einen stärkeren Eingriff in subjektiv-öffentliche Nachbarrechte darstellten als dies bei Einhaltung der Bestimmungen des Bebauungsplanes bzw. des Gesetzes möglich wäre. Insofern liege es auf der Hand, dass die Nachbarn ein Mitspracherecht in Bezug auf alle Voraussetzungen für eine solche Ausnahmegewilligung im Einzelfall hätten, auch wenn die Voraussetzungen einen stadtgestalterischen beziehungsweise ortsbildrelevanten Inhalt hätten.
- 23 Demgegenüber stelle der zweite Satz des § 81 Abs. 6 BO keine Ausnahmegewilligung dar, aufgrund welcher im Einzelfall ein gegenüber der generellen Regelung über die Gebäudehöhe und die Ausgestaltung des Daches stärkerer Eingriff in Nachbarrechte zulässig sei. Vielmehr seien die Voraussetzungen des § 81 Abs. 6 zweiter und dritter Satz BO generell-abstrakte Vorgaben, die - ebenso wie alle anderen Vorgaben, die die BO an ein Bauvorhaben stelle - in jedem Fall erfüllt sein müssten, damit die geplante Bauführung zulässig sei. § 81 Abs. 6 zweiter Satz BO schaffe Grenzen der Ausnutzbarkeit der an und für sich zulässigen Ausgestaltung des Daches durch den Aufbau von Dachgauben aus schönheitlichen Rücksichten. Aus Sicht der subjektiv-öffentlichen Rechtssphäre der Nachbarn sei die Frage, ob die an und für sich zulässige Ausnutzung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe möglicherweise aufgrund von schönheitlichen Rücksichten unterschritten werden müsse, nicht relevant. Durch eine Verletzung des zweiten Satzes des § 81 Abs. 6 BO sei eine Beeinträchtigung der Rechte der Nachbarn in Bezug auf die Gebäudehöhe nicht möglich, solange überhaupt ein als Gaube zu qualifizierender Bauteil vorliege und die volumenrelevanten Maximalausmaße der Gaubenlänge eingehalten würden.



- 24 Durch die an der zur L-Straße gerichteten Front geplante Dachgaube, die eine Dachgaube im Sinne des § 81 Abs. 6 BO darstelle und die Längenbeschränkung des dritten Satzes des § 81 Abs. 6 BO einhalte, werde der Revisionswerber somit in seinem subjektiv-öffentlichen Recht auf Einhaltung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe gemäß § 134a Abs. 1 lit. b BO nicht verletzt.
- 25 Der Revisionswerber wende sich in seinen gegen die Gebäudehöhe gerichteten Einwendungen auch gegen die Überschreitung des Dachumrisses durch die beiden Treppenhäuser und den Aufzugsschacht und bringe vor, dass diese Bauteile das unbedingt notwendige Ausmaß überschritten. Die Bauwerberin habe den Dachausstieg der Wohnung Top 13 im verwaltungsgerichtlichen Verfahren dahingehend modifiziert, dass Wandelemente im Bereich des Austrittes aus dem Aufzug auf das Dach bzw. jenseits der Treppenhaustür entfernt worden seien, sodass dieser Bereich nur mehr überdacht, nicht mehr jedoch an allen Seiten von Wänden umschlossen sei.
- 26 Da die Treppenhäuser und der Aufzugsschacht - wie das Verwaltungsgericht mit näherer Begründung ausführte - das unbedingt notwendige Ausmaß im Sinne des § 81 Abs. 6 BO jedoch nicht überschritten, seien sie trotz Überschreitung des Gebäudeumrisses nach § 81 Abs. 1 bis 5 BO zulässig. Die Beschränkung des dritten Satzes des § 81 Abs. 6 BO gelte nicht für Treppenhäuser und Aufzugsschächte, sodass diese - im unbedingt notwendigen Ausmaß - den zulässigen Gebäudeumriss ohne Längenbeschränkung überschreiten dürften.
- 27 Die ordentliche Revision sei zulässig, da noch keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Rechtsfrage vorliege, ob die Vorgabe des zweiten Satzes des § 81 Abs. 6 BO in der anzuwendenden Fassung vor Inkrafttreten der Bauordnungsnovelle 2018, nach der Dachgauben in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen müssten, ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht begründe.



28 Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende Revision mit dem Antrag, dieses kostenpflichtig aufzuheben. In der Zulässigkeitsbegründung schließt sich der Revisionswerber unter anderem der vom Verwaltungsgericht aufgeworfenen Rechtsfrage an.

29 Die belangte Behörde erstattete eine Revisionsbeantwortung mit dem Antrag, die Revision kostenpflichtig als unbegründet abzuweisen. Die mitbeteiligte Partei nahm von der Erstattung einer Revisionsbeantwortung Abstand.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

30 Die Revision ist mangels Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Frage, ob § 81 Abs. 6 zweiter Satz BO in der Fassung LGBL Nr. 25/2014, wonach Dachgauben in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen müssen, Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Recht einräumt, zulässig. Sie ist jedoch nicht berechtigt.

31 In der Begründung der Revision wird im Wesentlichen ausgeführt, dem Gesetzgeber sei es bei Einführung der Bestimmung des § 81 Abs. 6 BO ein Anliegen gewesen, einerseits die Errichtung von Gauben aufgrund ihrer mangelnden Qualifikation als Zubau einzuschränken und andererseits Nachbarrechte im Zusammenhang mit dieser Neuordnung nicht zu beschränken. Dem Revisionswerber komme ein subjektives Recht darauf zu, dass der nach § 81 Abs. 1 bis 5 BO zulässige Gebäudeumriss nicht überschritten werde. Die in die L-Straße gewandte Dachgaube überschreite grundsätzlich den zulässigen Gebäudeumriss. Eine solche Überschreitung wäre nur dann zulässig, wenn § 81 Abs. 6 BO als Ausnahmebestimmung diese Überschreitung erlaube. Sei dies nicht der Fall, so liege eine Überschreitung des nach § 81 Abs. 1 bis 5 BO zulässigen Gebäudeumrisses vor, welche der Revisionswerber als Nachbar geltend machen könne. Nach § 81 Abs. 6 BO sei eine Überschreitung des nach § 81 Abs. 1 bis 5 BO zulässigen Gebäudeumrisses mit Dachgauben nur dann zulässig, wenn diese in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprächen. Es liege daher



auf der Hand, dass mit dem subjektiv-öffentlichen Recht des Revisionswerbers auf Einhaltung der Bestimmungen über den zulässigen Gebäudeumriss auch das subjektiv-öffentliche Recht darauf einhergehe, dass Dachgauben, die andernfalls den zulässigen Gebäudeumriss überschritten, nur bewilligt werden dürften, wenn diese in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen. Andernfalls sei der zulässige Gebäudeumriss überschritten, ohne dass dies durch eine Ausnahmebestimmung gedeckt wäre.

32 In diesem Sinn sei auch die (näher angeführte) bisherige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verstehen, nach der der Nachbar auf Grund des § 81 Abs. 4 in Verbindung mit Abs. 6 BO ein Recht darauf habe, dass die Überschreitungen des zulässigen Gebäudeumrisses nur durch die in den § 81 Abs. 6 BO genannten Bauteile stattfänden. Dabei komme es nicht darauf an, ob die Drittelvorgabe oder die Vorgabe zur Proportionalität und Maßstäblichkeit der Gaube nicht eingehalten sei; in beiden Fällen werde der zulässige Gebäudeumriss überschritten, ohne dass eine Ausnahmebestimmung dies erlaube.

33 Die Argumentation, dass bereits durch die Drittelvorgabe und den Gaubenbegriff sichergestellt wäre, dass nicht durch in ihrer Kubatur übermäßig dimensionierte Vergrößerungen des Dachraumes die Bestimmungen über die Gebäudehöhe ausgehöhlt würden, weswegen § 81 Abs. 6 zweiter Satz BO nicht erforderlich sei, um den Revisionswerber zu schützen, sei wenig nachvollziehbar. Dem folgend müsste ein Recht des Revisionswerbers darauf, dass die Drittelvorgabe eingehalten bzw. der Gebäudeumriss nur durch Gauben überschritten werde, verneint werden. Alle der erwähnten Vorgaben für Gauben dienten auch dem Schutz des Nachbarn. Die Proportionalitäts- und Maßstäblichkeitsvorgabe verhindere überdimensionierte Dachaufbauten, die insbesondere zu einem Entzug von Licht führen könnten. Gerade auch hinsichtlich der Gaubenhöhe komme diesen Vorgaben maßgebliche Bedeutung zu.

34 Ebenso wenig stichhaltig sei das Argument, dass die Einhaltung des zweiten Satzes des § 81 Abs. 6 BO für sich genommen nicht zwingend eine geringere



Beeinträchtigung der Rechtssphäre des Nachbarn im Vergleich zu einer sonstigen fingierten Planung gewährleiste. Die Beeinträchtigung der Rechtssphäre des Nachbarn liege in allen Konstellationen in der Überschreitung des zulässigen Gebäudeumrisses. Fraglich sei nur mehr, ob diese aufgrund des Vorliegens einer Ausnahme gemäß § 81 Abs. 6 BO hingenommen werden müsse.

35 Es sei nicht ersichtlich, weshalb durch eine Aufteilung der Gaube in mehrere Gauben kleineren Ausmaßes und deren entsprechende Verteilung entlang der Fassade für den Revisionswerber eine schlechtere Situation eintreten sollte. Die projektierte Gaube befinde sich schon jetzt nicht mittig der in die L-Straße gewandten Fassade, sondern näher zur Liegenschaft des Revisionswerbers. Eine Aufteilung der Gaube könnte dazu führen, dass zwischen den einzelnen Gauben, deren Abstand zueinander sich wiederum an den Fenstern der Hauptgeschoße und dem Maßstab des Gebäudes zu orientieren habe, mehr Licht auf die Liegenschaft des Revisionswerbers gelange. Bei Aufteilung der Gaube wäre die Liegenschaft des Revisionswerbers auch nicht in derselben Weise einsichtig.

36 Es müsse unbeachtlich für das Vorliegen eines subjektiv-öffentlichen Rechts des Revisionswerbers sein, ob die Vorgabe des § 81 Abs. 6 zweiter Satz BO das Stadtbild betreffe. Dem Nachbarn komme ein subjektives Recht auf Einhaltung der Bestimmungen zum Ortsbildschutz/Stadtbildschutz zu, wenn mit einer Verletzung des Stadtbildschutzes eine Verletzung des Rechts auf Einhaltung sonstiger subjektiver Rechte, wie der Einhaltung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe, einhergehe. Es sei auch aufgrund der in den Materialien zugrunde gelegten Absichten des historischen Gesetzgebers, im Gegenzug für die erleichterte Zulässigkeit von Gauben deren Errichtungsausmaß zu beschränken, davon auszugehen, dass die Bestimmung des § 81 Abs. 6 zweiter Satz BO nicht bloß dem Stadtbildschutz diene. Durch die Proportionalität der Gauben zu den Fenstern der Hauptgeschoße und dem Maßstab des Gebäudes werde auch erreicht, dass keine überdimensionierten Dachaufbauten entstünden, welche den Lichteinfall auf die



Nachbarliegenschaft, die Einsichtigkeit und eine allfällige Aussicht von der Nachbarliegenschaft einschränken.

- 37 Es sei nicht richtig zu behaupten, im Fall der mangelnden Vereinbarkeit von Dachgauben mit den Vorgaben des § 81 Abs. 6 zweiter Satz BO könne der Bauwerber den an sich zulässigen Ausbau des Dachraumes durch Dachgauben nicht voll ausnutzen. Würden die Vorgaben des § 81 Abs. 6 BO nicht eingehalten, so sei der geplante Ausbau des Dachraumes durch Dachgauben nämlich nicht „an sich zulässig“.
- 38 Die Revision führt weiter zusammengefasst aus, aus den Feststellungen des Verwaltungsgerichtes ergebe sich, dass das Treppenhaus der „Wohnung 13“ nicht im unbedingt notwendigen Ausmaß geplant sei.
- 39 Die Bauordnung für Wien - BO, LGBL. Nr. 11/1930 in der hier anzuwendenden Fassung LGBL. Nr. 25/2014, lautet auszugsweise:

„Gebäudehöhe und Gebäudeumrisse; Bemessung

§ 81. (1)

Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie gilt bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m als Gebäudehöhe der lotrechte Abstand von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur obersten Schnittlinie der zulässigen Außenwandfläche der Straßenfront ohne Berücksichtigung vorspringender Gebäudeteile wie Gesimse, Erker und dergleichen mit der Oberfläche des Daches; nichtraumbildende Gebäudeteile und raumbildende Dachaufbauten gemäß Abs. 6 bleiben dabei außer Betracht. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit; sind sie nicht zur Straßenfront gerichtet, bleiben jedoch je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m², je Gebäude höchstens 100 m² außer Betracht. In diesen Fällen ist auch innerhalb einer Gebäudetiefe von 15 m für die Ermittlung der Gebäudehöhe die Giebelfläche gemäß Abs. 2 zu berücksichtigen. Weiters darf die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1,50 m überschritten werden, wenn diese Überschreitung innerhalb derselben Front flächenmäßig ausgeglichen wird; § 75 Abs. 4 ist einzuhalten. Dasselbe gilt für Gebäude an Verkehrsflächen, deren festgesetzte Höhenlage an der Gebäudefront nicht einheitlich ist. Der oberste Abschluss 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°, im Gartensiedlungsgebiet von 25°, 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 Dachgauben sowie im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugsschächte und Treppenhäuser überschritten werden. Die 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. Auf Antrag ist durch die Behörde (§ 133) eine Überschreitung dieses Ausmaßes bis höchstens zur Hälfte der betreffenden Gebäudefront zuzulassen, wenn dies eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung des Bauwerks bewirkt oder der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dient; dabei darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden.

...

Äußere Gestaltung von Bauwerken

§ 85. (1) Das Äußere der Bauwerke muss nach Bauform, Maßstäblichkeit, Baustoff und Farbe so beschaffen sein, dass es die einheitliche Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht stört. Dauernd sichtbar bleibende Feuermauern sind dem Ortsbild entsprechend zu gestalten.

...

(5) Bei Errichtung eines neuen Gebäudes in einer Schutzzone ist das Gebäude unbeschadet der Abs. 1 bis 4 und der Bebauungsbestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 und § 7 Abs. 3 und 4 auf zeitgemäße Weise in das Stadtbild einzuordnen, oder es sind hinsichtlich des Baustils, der Bauform, der Gebäudehöhe, der Dachform, des Maßstabes, des Rhythmus, der Proportion, der technologischen Gestaltung beziehungsweise der Farbgebung die benachbarten Gebäude in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile zu berücksichtigen. Dies gilt sinngemäß bei Änderungen bestehender Gebäude in



Schutzzonen, wobei der Bewahrung der äußeren Gestaltung, des Charakters und des Stils des Gebäudes, insbesondere des Maßstabes, des Rhythmus, der Proportion, der technologischen Gestaltung und der Farbgebung, besonderes Gewicht zukommt.

...

Parteien

§ 134. (1) Partei im Sinne des § 8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes ist in allen Fällen, in denen dieses Gesetz ein Ansuchen oder eine Einreichung vorsieht, der Antragsteller oder Einreicher.

...

(3) Im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes 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 § 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. 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 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. In allen übrigen Widmungsgebieten sowie bei Flächen des öffentlichen Gutes sind jene Liegenschaften benachbart, die in einer Entfernung von höchstens 20 m vom geplanten Bauwerk liegen.

...

Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte

§ 134 a. (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;





...“

- 40 Der Revisionswerber ist unstrittig Nachbar im Sinne des § 134 Abs. 3 BO.
- 41 Das Mitspracherecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist 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 (vgl. für viele etwa VwGH 23.5.2024, Ra 2022/05/0202, Rn. 19, mwN).
- 42 Die Aufzählung der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte des § 134a BO ist taxativ („ausschließlich“). Die dort genannten Nachbarrechte werden weiter dadurch eingeschränkt, dass die zugrunde liegenden Bestimmungen von Eigentümern benachbarter Liegenschaften nur herangezogen werden können, „sofern sie ihrem Schutze dienen“ - das heißt, wenn der Nachbar durch ihre Nichteinhaltung selbst betroffen wäre (vgl. etwa VwGH 24.2.2022, Ro 2020/05/0030, Rn. 17, mwN).
- 43 Die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe kann ein Nachbar nur in Bezug auf die ihm zugewandten Seiten der Außenflächen des Gebäudes geltend machen (vgl. etwa VwGH 4.12.2020, Ra 2019/05/0294, Rn. 77, mwN). Die hg. Rechtsprechung zur Geltendmachung von Nachbarrechten nur „sofern sie ihrem Schutz dienen“ (vgl. hierzu die bereits oben zitierte hg. Judikatur) gilt auch hinsichtlich der Einwendungen eines Nachbarn, die sich gegen Dachgauben wenden (vgl. erneut VwGH 4.12.2020, Ra 2019/05/0294, Rn. 83, mwN).
- 44 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. Auf Grund des § 81 Abs. 4 in Verbindung mit Abs. 6 BO hat der Nachbar daher auch ein Recht darauf, dass Überschreitungen des zulässigen Gebäudeumrisses nur durch die in § 81 Abs. 6 BO genannten Bauteile stattfinden. Dazu zählen auch





Dachgauben nach Maßgabe des § 81 Abs. 6 BO (vgl. zu § 81 BO in der auch im Revisionsfall anwendbaren Fassung LGBL. Nr. 25/2014 VwGH 25.8.2020, Ra 2019/05/0229, Rn. 55, mwN).

- 45 Eine Dachgaube ist ein Dachaufbau für ein stehendes Dachfenster, eine Anhebung der Dachhaut bzw. ein über die Dachhaut vorstehender Gebäudeteil (Dachaufbau) zur Erweiterung und Belichtung des Dachraumes (vgl. etwa VwGH 22.1.2019, Ro 2018/05/0001, Rn. 51, mwN).
- 46 Den Feststellungen des Verwaltungsgerichtes zufolge befindet sich an der auf die L-Straße gerichteten und damit dem Revisionswerber zugewandten Front des Eckbauplatzes ein als „Gaupe“ bezeichneter Bauteil, welcher über den fiktiven Gebäudeumriss gemäß § 81 Abs. 4 BO ragt und mit einer kotierten Länge von 6,76 m ein Drittel der Frontlänge von 20,30 m Anspruch nimmt. Diese Feststellungen werden vom Revisionswerber nicht bestritten.
- 47 Eine Überprüfung dieses vom Verwaltungsgericht als Gaube beurteilten Bauteils auf die Einhaltung des § 81 Abs. 6 zweiter Satz BO ist im angefochtenen Erkenntnis jedoch unterblieben, da das Verwaltungsgericht die Einräumung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes für den Nachbarn nach dieser Bestimmung verneint hat.
- 48 Zu prüfen ist daher, ob mit der in Rede stehenden Bestimmung ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht in dem Sinne eingeräumt wird, als damit eine allfällige unzulässige Überschreitung des Gebäudeumrisses gemäß § 81 Abs. 4 BO in Verbindung mit § 81 Abs. 6 zweiter Satz BO vom Nachbarn geltend gemacht werden könnte.
- 49 Gemäß § 81 Abs. 6 BO in der hier anzuwendenden Fassung LGBL. Nr. 25/2014 darf der nach § 81 Abs. 1 bis 5 BO zulässige Gebäudeumriss durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes überschritten werden; mit raumbildenden Dachaufbauten darf der Gebäudeumriss nur durch Dachgauben sowie im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugsschächte und Treppenhäuser überschritten werden. Gemäß § 81 Abs. 6 zweiter Satz BO müssen Dachgauben in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes



entsprechen und dürfen gemäß dem dritten Satz dieser Bestimmung insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen. Nach dem vierten Satz dieser Bestimmung ist auf Antrag durch die Behörde gemäß § 133 BO eine Überschreitung dieses Ausmaßes bis höchstens zur Hälfte der betreffenden Gebäudefront bei Vorliegen näher genannter Voraussetzungen, zu denen auch die Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes gehört, zuzulassen; dabei darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden.

- 50 Entsprechend der Möglichkeit des § 81 Abs. 6 vierter Satz BO, die Drittelvorgabe auf Antrag zu überschreiten, hat der Verwaltungsgerichtshof bereits wiederholt klargestellt, dass eine Verletzung von Nachbarrechten nur dann vorliegt, wenn eine Ausnahme gemäß § 81 Abs. 6 leg. cit. gewährt wird, ohne dass die gesetzlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind (vgl. hierzu VwGH 24.6.2014, 2013/05/0168; sowie VwGH 24.2.2015, 2013/05/0129). Kann der Schutzbereich des Nachbarn betroffen sein, kommt ihm ein Mitspracherecht bezüglich der Voraussetzungen für die Ausnahmegewilligung zu (vgl. VwGH 27.08.2014, 2013/05/0009, mwN).
- 51 Die dargestellte Rechtslage bedeutet jedoch noch nicht, dass § 81 Abs. 6 zweiter Satz BO über die Proportionalität und Maßstäblichkeit von Dachgauben dem Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Recht - außerhalb einer Ausnahmegenehmigung nach § 81 Abs. 6 vierter Satz BO - einräumt.
- 52 Nach der in Rede stehenden Bestimmung gilt für Dachgauben, dass diese in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen müssen.
- 53 Zunächst ist festzuhalten, dass eine Normierung von Proportionen und Maßstäblichkeit in § 85 BO, welcher die äußere Gestaltung von Bauwerken regelt, erfolgt; dort findet die Maßstäblichkeit Eingang in die Gestaltung des örtlichen Stadtbildes (§ 85 Abs. 1 BO) bzw. werden (unter anderem) Maßstab und Proportion der äußeren Gestaltung dem Charakter und dem Stil eines Gebäudes zugeordnet (§ 85 Abs. 5 BO). Die in § 81 Abs. 6 zweiter Satz BO



angesprochenen Elemente finden sich - in einer Zusammenschau der Bestimmungen der BO - daher im Bereich der stadtgestalterischen Merkmale wieder.

- 54 Wenn § 81 Abs. 6 zweiter Satz BO nun eine „Entsprechung“ von Dachgauben mit einerseits Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße und andererseits dem Maßstab des Gebäudes vorsieht, so wird durch diese, auf Teilaspekte beziehungsweise die Gesamtheit des Gebäudes abstellenden gestalterischen Merkmale eine Vorgabe hinsichtlich der äußeren Gestaltung getroffen, welche für die Gestaltung des örtlichen Stadtbildes von Relevanz ist. Soweit daher der Abstand der Dachgauben voneinander in Bezug zu den Proportionen der Hauptgeschoße und dem Maßstab des Gebäudes zu setzen ist, wird keine mit der konkreten Längenvorgabe des § 81 Abs. 6 dritter Satz BO vergleichbare Anforderung an die Länge von Dachgauben getroffen.
- 55 Eine solche wird auch mit der Formulierung „in ihren Ausmaßen“ nicht normiert: Der Wortlaut der in Rede stehenden Bestimmung sieht vor, dass Dachgauben den Vorgaben in § 81 Abs. 6 zweiter Satz BO „entsprechen“ müssen (vgl. zum Vorrang der Wortinterpretation etwa VwGH 20.6.2023, Ro 2022/06/0014, Rn. 21, mwN). Daraus ergibt sich, dass auf ein rechnerisch exaktes Abbild von Dachgauben (im Sinne eines Verhältnisses 1:1) mit den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße nicht abgestellt werden kann. Es kann daher bereits aus dem Wortlaut des § 81 Abs. 6 zweiter Satz leg. cit. nicht abgeleitet werden, dass mit der Formulierung, Dachgauben müssten in ihren Ausmaßen den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße und dem Maßstab des Gebäudes entsprechen, eine konkrete Höhenbeschränkung von Dachgauben normiert werden sollte. Mit § 81 Abs. 6 zweiter Satz BO wird daher auch keine auf die „Ausmaße“ der Dachgauben in Relation zu den Fenstern der Hauptgeschoße bezogene Festlegung getroffen, welche eine rechnerisch konkret wirksame Überschreitung eines raumbildenden Dachaufbaus über den zulässigen Gebäudeumriss hinaus vorsieht.
- 56 Dies steht auch nicht in Widerspruch zu der bisherigen zu § 81 Abs. 6 BO ergangenen Rechtsprechung. In dem zuvor bereits erwähnten hg. Erkenntnis vom 25. August 2020, Ra 2019/05/0229, wurde hervorgehoben, dass jene



Bestimmungen über Dächer von § 134a Abs. 1 lit. b leg. cit. umfasst sind, die im Zusammenhang mit der dem Nachbarn gegenüber in Erscheinung tretenden Höhe des Gebäudes insgesamt Relevanz haben. Zwar gibt das dem Nachbarn auch ein Recht darauf, dass eine Überschreitung des zulässigen Gebäudeumrisses gemäß § 81 Abs. 4 BO nur durch die in dessen Abs. 6 genannten Bauteile, daher auch Dachgauben „nach Maßgabe des § 81 Abs. 6 BO“ stattfindet (vgl. abermals VwGH 25.8.2020, Ra 2019/05/0229, Rn. 55). Es geht dabei jedoch nur um jene Bestimmungen, die für die dem Nachbarn gegenüber in Erscheinung tretende Höhe des Gebäudes auch Relevanz haben, was für eine auf das Verhältnis zur Gesamtlänge der Gebäudefront abstellende, die Beschränkung der Gaubenlänge regelnde Bestimmung wie § 81 Abs. 6 dritter Satz leg. cit. zutrifft (vgl. in diesem Sinn wiederum VwGH 25.9.2012, 2010/05/0076). Aus den oben dargelegten Gründen trifft dies aber gerade nicht auf eine Bestimmung zu, welche gestalterische Vorgaben in Bezug auf das übrige Gebäude beinhaltet.

57 Die Bestimmung des § 81 Abs. 6 zweiter Satz BO normiert sohin ausschließlich Anforderungen an Dachgauben im Bereich der äußeren Gestaltung des Bauwerks und damit der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes. Einem Nachbarn steht aber grundsätzlich ein Anspruch auf Wahrung des örtlichen Stadtbildes und die Beachtung „schönheitlicher Rücksichten“ nicht zu, weil der Gesetzgeber die Pflege dieser Werte primär im Interesse der Allgemeinheit, nicht aber im spezifischen Interesse der Nachbarn gefordert hat (vgl. erneut VwGH 24.2.2022, Ro 2020/05/0030, Rn. 18, mwN; vgl. weiters etwa VwGH 29.9.2015, 2013/05/0108; oder auch VwGH 10.10. 2006, 2005/05/0201, jeweils mwN). § 81 Abs. 6 zweiter Satz BO ist daher keine Bestimmung, welche dem Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Recht einräumt.

58 Wenn der Revisionswerber daher darauf abzielt, dass der zweite und der dritte Satz des § 81 Abs. 6 BO gleichzusetzen seien und er daher bereits aus diesem Grund die Einhaltung der Proportionalität und Maßstäblichkeit der Dachgaube geltend machen könne, so verkennt er mit diesem Vorbringen die dargelegte Unterscheidung zwischen den in diesen beiden Sätzen normierten Anforderungen an Dachgauben und deren Schutzzweck.



- 59 Auch der Hinweis des Revisionswerbers auf die Genese des § 81 Abs. 6 zweiter Satz BO ändert daran nichts:
- 60 § 81 Abs. 6 zweiter und dritter Satz BO wurden mit der Verfahrensnovelle LGBL. Nr. 42/1996 in die BO eingefügt. Mit derselben Novelle wurde § 60 Abs. 1 lit. a BO neu gefasst und die Errichtung von Dachgauben ausdrücklich vom Begriff der Zubauten ausgenommen. Die Gesetzesmaterialien zur Verfahrensnovelle, LGBL. Nr. 42/1996 (vgl. Erl. BlgWrLT Nr. 23/1996, 13), führen zu § 81 aus: „Die Errichtung von Dachgauben wurde in der Praxis äußerst exzessiv gehandhabt. Im Hinblick auf die Änderung des § 60 Abs. 1 lit. a (Z. 13), wonach Gauben keine Zubauten mehr darstellen, erscheint daher eine gesetzliche Beschränkung der Errichtung von Gauben erforderlich.“
- 61 Zu § 60 BO führen die soeben zitierten Materialien (aaO, 4) aus: „Durch die Änderungen des Abs. 1 lit. a wird ein Dachgeschoßausbau für Wohnzwecke - der bisher als Umbau zu qualifizieren war - erleichtert. Gleichzeitig wird klargestellt, daß Gauben nicht als Zubauten gelten. Durch diese neuen Regelungen werden Nachbarrechte nicht beschränkt. (...) Die genannten Bauführungen unterliegen künftig der Bewilligungspflicht nach Abs. 1 lit. c.“
- 62 Nach dem Willen des historischen Gesetzgebers sollten mit LGBL. Nr. 42/1996 somit gesetzliche Vorgaben für die Errichtung von Dachgauben aufgestellt werden. Es kann aber - entgegen der Ansicht des Revisionswerbers - den wiedergegebenen Erläuterungen eine Aussage dahingehend, der neu geschaffene zweite Satz des § 81 BO diene Interessen der Nachbarn, bereits deswegen nicht entnommen werden, weil eine Differenzierung zwischen diesen beiden neu eingefügten Sätzen des § 81 BO nicht vorgenommen wurde (vgl. weiters zum Vorrang der Wortinterpretation etwa VwGH 28.2.2024, Ro 2022/06/0008, Rn. 18, mwN; vgl. zudem zur Stellung von Erkenntnisquellen außerhalb des kundgemachten Gesetzes bei der Interpretation einer Gesetzesnorm erneut VwGH 20.6.2023, Ro 2022/06/0014, Rn. 22, mwN).



63 Es bleibt in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass der bloße Umstand, dass eine Vorschrift gesetzliche Anforderungen (hier: für Dachgauben) vorsieht, nicht gleichbedeutend mit einem dem Nachbarn durch diese Vorschrift eingeräumten subjektiv-öffentlichen Recht auf Einhaltung dieser Vorgaben ist.

64 Der Revisionswerber, der im Kern davon ausgeht, dass § 81 Abs. 6 BO über die Geltendmachung des zulässigen Gebäudeumrisses im Sinne des § 81 Abs. 4 BO bereits als solcher - also vollumfänglich - Nachbarn subjektiv-öffentliche Rechte einräume, zieht für seine Rechtsauffassung weiters die hg. Erkenntnisse VwGH 24.6.2014, 2013/05/0168, VwGH 24.2.2015, 2013/05/0129, VwGH 22.1.2019, Ro 2018/05/0001 und VwGH 25.8.2020, Ra 2019/05/0229, heran.

65 Aus diesen hg. Erkenntnissen lässt sich jedoch für die Rechtsauffassung des Revisionswerbers aus den folgenden Gründen nichts gewinnen:

66 Den hg. Erkenntnissen vom 24. Juni 2014, 2013/05/0168, und vom 24. Februar 2015, 2013/05/0129, lagen Fälle einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 81 Abs. 6 vierter Satz BO, daher auf Bewilligung der Überschreitung der Länge der jeweiligen Dachgauben über ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront, zugrunde. Eine solche Überschreitung ist aber im Revisionsfall gerade nicht gegenständlich, weshalb die in den zitierten Erkenntnissen getroffenen Aussagen bereits aus diesem Grund für den zweiten Satz des § 81 Abs. 6 BO nicht verfangen.

67 Auch dem Erkenntnis vom 22. Jänner 2019, Ro 2018/05/0001, kann keine explizite Aussage zu § 81 Abs. 6 zweiter Satz BO entnommen werden; vielmehr wurde dort ausgesprochen, die verwaltungsgerichtliche Beurteilung, es handle sich bei dem in Rede stehenden Bauteil um eine Gaube, erweise sich als unrichtig. Soweit der Revisionswerber sich zur Bekräftigung seiner Rechtsauffassung, ihm stünde ein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung des § 81 Abs. 6 zweiter Satz BO zu, das hg. Erkenntnis vom 25. August 2020, Ra 2019/05/0229, heranziehen möchte, ist auf die obigen Ausführungen zu diesem Erkenntnis zu verweisen.



- 68 An dieser Stelle ist auch anzumerken, dass dem Nachbarn kein Recht auf „Einsichtigkeit“ seiner Liegenschaft oder auf „Aussicht“ von dieser zukommt (vgl. zu Aussicht und Einsehbarkeit etwa VwGH 21.12.2010, 2007/05/0041). Soweit das Vorbringen des Revisionswerbers sich auf diese beiden Aspekte zu stützen versucht, läuft es daher ebenso ins Leere. Auch ist ein allgemeines subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf Wahrung des Licht- und Sonneneinfalles, abgesehen von Abstands- und Höhenbestimmungen, nicht vorgesehen (vgl. etwa VwGH 30.4.2013, 2010/05/0137, mwN). Eine die Nachbarinteressen schützende Bestimmung über die Gebäudehöhe gemäß § 134a Abs. 1 lit. b BO stellt § 81 Abs. 6 zweiter Satz BO aber - wie oben dargelegt - nicht dar.
- 69 § 81 Abs. 6 zweiter Satz BO räumt dem Nachbarn daher kein subjektiv-öffentliches Recht im Sinne des § 134a Abs. 1 lit. b BO ein. Dem Verwaltungsgericht ist daher kein Vorwurf zu machen, wenn es unter dieser Prämisse die Einhaltung des § 81 Abs. 6 zweiter Satz BO auf Grund der Beschwerde des Revisionswerbers nicht geprüft hat.
- 70 Bei diesem Ergebnis erübrigt es sich daher, auf das die Einräumung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes durch § 81 Abs. 6 zweiter Satz BO voraussetzende Vorbringen der Revision näher einzugehen.
- 71 Soweit der Revisionswerber schließlich vermeint, der Gebäudeumriss werde durch einen das „unbedingt notwendige Ausmaß“ gemäß § 81 Abs. 6 BO überschreitenden „Dachausstieg“ der Wohnung Top 13 überschritten, und sich damit gegen die Dimensionierung des dieser Wohnung zugehörigen Treppenhauses wendet (vgl. zur Berücksichtigung eines solchen Vorbringens im Rahmen der Nachbarrechte erneut VwGH 25.9.2012, 2010/05/0076), ist ihm Folgendes entgegenzuhalten:
- 72 Der Begriff „Treppenhaus“ im Sinne des § 81 Abs. 6 BO bezeichnet einen Gebäudeteil, der der vertikalen Erschließung mehrerer Geschosse dient, dies auch innerhalb einer Wohnung (vgl. zur Erschließung eines begehbaren Flachdaches ebenso VwGH 25.9.2012, 2010/05/0076).



- 73 Bei den 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. zum Ganzen VwGH 31.1.2012, 2009/05/0104, mwN). Auch wird das unbedingt notwendige Ausmaß nicht deshalb überschritten, weil die Überschreitung des Gebäudeumrisses technisch nicht notwendig ist (vgl. etwa VwGH 13.4.2010, 2008/05/0152, mwN).
- 74 Das Verwaltungsgericht stellte, soweit für den Revisionsfall relevant, fest, dass in Rede stehende Treppenhaus mit übereinander angeordneten Treppenläufen diene nur der wohnungsinternen Erschließung der Geschoße beziehungsweise der Dachterrasse und sei entsprechend den Treppenläufen schräg geneigt. Die Funktion des Treppenhauses erschöpfe sich darin, die Dachterrasse zu erschließen. Es bilde selbst keine bauliche Grundlage für die Ausbildung der Dachterrasse. Das Podest nach der letzten Stufe der Treppe sei etwa 1,70 m breit; damit sei es etwa 15 cm breiter als die Stufen. Diese Überschreitung der Stufenbreite ergebe sich daraus, dass das Podest der Breite nach bis zum Aufzugsschacht rage. Bis zur Höhe von 2,19 m seien das Treppenhaus und der Aufzugsschacht gemeinsam von Wänden umschlossen. Die vom Podest auf die Dachterrasse führende, nach innen schwingende Tür habe eine Breite von 90 cm. Beim „Dachausstieg“ der Wohnung Top 13 seien die kurvenförmig angeordnete wohnungsinterne Treppe, das nach der letzten Stufe angeordnete Podest mit einer seitlichen, nach innen schwingenden Tür und der neben der Treppe angeordnete Aufzugsschacht von Wänden umschlossen und mit einer Deckfläche abgeschlossen.



- 75 Der Revisionswerber wendet sich auch nicht gegen diese verwaltungsgerichtlichen Feststellungen. Vielmehr moniert er im Kern seines Vorbringens eine Überschreitung des „unbedingt notwendigen Ausmaßes“ durch eine „technisch nicht erforderliche“ Planung, wobei er konkret - erkennbar auf die gemäß Punkt 2.7.1 der OIB Richtlinie 4 „Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit“, Ausgabe März 2015, mit mindestens 80 cm normierte Breite der nutzbaren Durchgangslichte von Türen abstellend - eine Überschreitung der Durchgangslichte der vom Podest auf die Dachterrasse führenden, nach innen schwingenden Türe im Ausmaß von 10 cm sowie eine Überschreitung der „das Austrittspodest begrenzende(n) Wand“ „um einige Zentimeter“ ins Treffen führt.
- 76 Es ist durch die zitierte hg. Rechtsprechung aber bereits klargestellt, dass eine Überschreitung der „technisch notwendigen“ Planung „um einige Zentimeter“ beziehungsweise um 10 cm sich innerhalb des durch § 81 Abs. 6 BO vorgegebenen Rahmens bewegt, ist das „unbedingt erforderliche Ausmaß“ im Sinne des § 81 Abs. 6 BO doch gerade nicht bloß deshalb überschritten, weil die Überschreitung des Gebäudeumrisses technisch nicht notwendig ist (vgl. hierzu erneut VwGH 13.4.2010, 2008/05/0152, mwN). Zudem hat das Verwaltungsgericht ebenso festgestellt, dass ein direkter Abschluss des Treppenhauses, daher dessen Wandabschluss, links der auf die Dachterrasse führenden Türe mit eben dieser technisch nicht möglich ist.
- 77 Weshalb das projektierte Treppenhaus samt dem sich darin befindlichen, nach den Stufen projektierten Austrittspodest funktional nicht der Erschließung der Dachterrasse dienen und das Austrittspodest damit nicht der Funktion nach dem Treppenhaus zuzurechnen sein sollte, wird mit dem pauschalen Vorbringen des Revisionswerbers, das sich dazu in generalisierenden Ausführungen erschöpft und lediglich allgemein die funktionale Zugehörigkeit in Frage stellt, nicht dargelegt, zumal er selbst von der funktionalen Zugehörigkeit des von ihm monierten „Raumteiles“ links zwischen der Türe und der Wand des Treppenhauses zum „Stiegenhaus“ ausgeht („beim Betreten des Stiegenhauses“).



- 78 Soweit erstmals in der Revision vorgebracht wird, durch die bemängelte Ausführung der als „Dachausstieg“ der Wohnung Top 13 bezeichneten Bauteile solle „Wohn- und Stauraum“ geschaffen werden, steht der Berücksichtigung dieses Vorbringens bereits das im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof aus § 41 Abs. 1 VwGG abzuleitende Neuerungsverbot entgegen (vgl. aus vielen etwa VwGH 30.4.2019, Ro 2017/06/0001, Rn. 32, mwN).
- 79 Es wird daher nicht aufgezeigt, dass die Beurteilung des Verwaltungsgerichtes, durch den „Dachausstieg“ der Wohnung Top 13 werde das gemäß § 81 Abs. 6 BO einzuhaltende unbedingt notwendige Ausmaß für Aufzugsschächte und Treppenhäuser nicht überschritten, nicht im Einklang mit der oben angeführten Rechtsprechung stünde.
- 80 Angesichts dieses Ergebnisses war auf den Verweis des Revisionswerbers auf einen „mit der unnötig ausladenden Planung“ eintretenden „Entzug von Licht“ nicht näher einzugehen.
- 81 Die Revision war aus den dargelegten Gründen gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.
- 82 Der Ausspruch über den Aufwandsersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandsersatzverordnung 2014.

W i e n , am 11. Dezember 2024