

TE Lvwg Erkenntnis 2020/9/25 VGW- 111/055/13164/2019, VGW- 111/V/055/13165/2019

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 25.09.2020

Entscheidungsdatum

25.09.2020

Index

L82009 Bauordnung Wien

40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

BauO Wr §70

BauO Wr §60 Abs1 litg

BauO Wr §81

BauO Wr §134 Abs3

BauO Wr §134a

AVG §14

AVG §15

AVG §42 Abs1

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien erkennt durch seinen Richter Dr. Forster über die Beschwerde 1. des Herrn Ing. A. B. und 2. der Frau C. B., beide vertreten durch Rechtsanwalt, vom 16. September 2019 gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei – ..., vom 9. August 2019, Zl. MA37/3-2018-1, mit welchem die Bewilligung für eine näher bezeichnete Bauführung auf der Liegenschaft Wien, D.-straße ONr. 8, erteilt wurde, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 20. Juli 2020,

zu Recht:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 und 2 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

1. Mit Ansuchen vom 10. April 2018 – bei der Behörde eingelangt am 12. April 2018 – beantragte Frau F. G. gemäß § 70 BO die baubehördliche Bewilligung für den Neubau eines Wohngebäudes mit fünf Wohnungen und einer Tiefgarage auf der in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaft Wien, D.-straße ONr. 8, EZ 1, Kat. Gem. E.. Diesem Ansuchen waren (unter anderem) Baupläne, eine Stellplatzberechnung, eine statische Vorbemessung, eine Bestätigung des barrierefreien Planes und Bauens, ein Grundbuchsauszug der Bauliegenschaft, die Bekanntgabe der Ziviltechniker-Daten und eine Urkunde hinsichtlich der Fachkenntnisse des Kammermitglieds angeschlossen.

2. Am 22. August 2018 fand eine Bauverhandlung zu dem mit Ansuchen vom 10. April 2018 eingereichten Bauvorhaben statt, in deren Rahmen beide Beschwerdeführer persönlich anwesend waren und folgende Einwendungen erhoben:

„Ich erhebe Einspruch gegen die lange Zufahrt zur Garage. Es werden durch die Fahrten Emissionen (Lärm, Luftschadstoffe, Licht, Schneeräumung) entstehen – Einspruch gem. § 134 Abs. 3 BO. Weiters erhebe ich Einspruch gegen die Bauhöhe, die vorangegangene Anschüttung ist unzulässig entstanden. Der jetzige Plan nimmt auf die Aufschüttung keine Rücksicht, da diese wieder entfernt werden muss. Daher war der einzige Grund der Aufschüttung die Bauordnung zu umgehen – das ist unzulässig.

Weitere Einsprüche: Durch die Aufschüttung parallel zu meinem Grundstück fließt das Oberflächewasser in mein Grundstück und schädigt dort meine Pflanzen, was unzulässig ist. Durch die Aufschüttung an der Grundgrenze ist der wichtige Kanal der über das Grundstück des Bauwerbers führt nicht mehr zugänglich – ist auch unzulässig. Durch die Aufschüttung bildete sich im nord-östlichen Teil des Grundstücks ein Sumpf und das Wasser kann nicht versickern, wodurch auch aus diesem Grund der Kanal verschüttet ist.

Weiters erhebe ich Einspruch gegen die ungeschützte[n] Anschüttungen gegen das Bestandshaus, was gegen die Bauordnung verstößt. Jedenfalls verlange ich die Sanierung meiner Schäden. Ich ersuche auch die Behörde zu prüfen inwieweit die Bewilligung der Aufschüttung zurückgezogen [werden] soll aufgrund der vielen Mängel. Aus dem vorhergesagten leite ich daher ab, dass die Bezugshöhe für das Haus das Gelände vor der Anschüttung ist und daher das Gebäude mindestens ein Geschoß zu hoch ist. Im Falle, dass meine Einsprüche nicht adäquat behandelt werden, merke ich an, dass ich den Weg zum Gericht begehen werde und Rechtsmittel ergreifen werde und auch auf eine mögliche Begünstigung/Korruption hinweise. Ich schließe mich allen anderen Einwendungen an.“

Auch von anderen Eigentümern wurden Einwendungen gegen das vorliegende Bauvorhaben erhoben, welche unter anderem die vorangegangene Geländeänderung, die Abstandsfläche zur H.-gasse oder die Gaubenlänge betrafen.

3. Nach der Bauverhandlung übermittelte der Vertreter der Bauwerberin mit Schriftsatz vom 3. Oktober 2018 geänderte Baupläne, in denen verschiedene Maßnahmen – wie etwa die Reduktion der Gebäudehöhe, das Abrücken von der D.-straße oder eine Reduzierung der Stellplätze – dargestellt sind.

4. Die Behörde übermittelte diese geänderten Planunterlagen mit Schriftsatz vom 24. Oktober 2018 an die Parteien – darunter die Beschwerdeführer – und gab diesen die Möglichkeit, Akteneinsicht zu nehmen sowie binnen zwei Wochen ab Zustellung des Schreibens eine schriftliche Stellungnahme zu erstatten.

5. Mit einem weiteren – bei der Behörde am 8. November 2018 persönlich übergebenen – Schriftsatz übermittelte der Erstbeschwerdeführer daraufhin folgende Stellungnahme:

„Wir erlauben uns innerhalb offener Frist Einspruch zu erheben gegen die zu kurze Fristsetzung von 2 Wochen. Diese Frist ist unangemessen kurz, auch insbesondere durch die vorhandenen Feiertage 26. Oktober und 1. November 2018. Es entsteht der Eindruck, dass dieser Zeitraum von der Behörde bewusst gewählt wurde.

Wir halten fest, dass eine Geländeänderung ein wesentlicher Punkt einer Einreichung ist und einer eigenen Bauverhandlung bedarf und nicht bloß einer Einladung zur Planeinsicht.

Wir erheben daher gegen diese Vorgehensweise der Behörde Einspruch.

Weiters stellen wir fest, dass unsere gesamten Vorbringungen bei der Einreichverhandlung aufrecht bleiben[.]

Ebenso halten wir fest, dass die erste Geländeänderung widerrechtlich war, das ändert sich auch nicht durch eine nochmalige Geländeänderung (Absenken des Gebäudes um 60 cm) [...].

Die Höhenberechnung ist grundsätzlich falsch, da Sie von unzulässigen, widerrechtlich hergestellten Geländeänderungen ausgeht und die Flächenwidmung PD ... nicht eingehalten wird. Das Gebäude überschreitet die zulässige Höhe.

Wir beeinspruchen das Abrücken des Gebäudes von der D.-straße über das notwendige Ausmaß hinaus, da dadurch der Einfall von Sonnenlicht auf unser Grundstück reduziert wird.

Abschließend erlauben wir uns darauf aufmerksam zu machen, dass Sie gemäß Beamtendienstrecht § 18 (1) verpflichtet sind unparteiisch zu agieren. Wir haben den Eindruck, dass diese Objektivität hier nicht gegeben ist.“

6. Im Verfahren wurde eine Stellungnahme der Magistratsabteilung 19, Architektur und Stadtgestaltung, eingeholt. In dieser – mit 14. Dezember 2018 datierten – Stellungnahme führt die Magistratsabteilung 19 aus, dass die Nordseite der D.-straße im maßgeblichen Bereich durch zwei bis dreigeschossige Wohngebäude bebaut sei, während sich an der gegenüberliegenden Seite drei- bis viergeschossige Bauten befänden. Im vorliegenden Fall sei ein zweigeschossiges Wohnhaus mit einem zweigeschossigen Dachausbau an Stelle eines eingeschossigen Bungalows geplant. Aufgrund des heterogenen Stadtbildes und der laut aktuellem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan möglichen Kubaturen werde sich der Neubau in die Umgebung einfügen. Im Ergebnis werde durch das Bauvorhaben das örtliche Stadtbild iSd § 85 BO weder gestört noch beeinträchtigt.

7. Mit Spruchpunkt I. des Bescheides vom 9. August 2019, MA37/3-2018-1, – den Beschwerdeführern zugestellt am 19. August 2019 – erteilte der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne gemäß § 70 BO und in Anwendung des Wr. Garagengesetzes 2008 die baubehördliche Bewilligung für folgende Baumaßnahmen auf der Liegenschaft Wien, D.-straße ONr. 8, EZ 1, GSt. Nr. ..., Kat. Gem. E.:

„Errichtung eines Wohngebäudes mit 5 Wohnungen bestehend aus Kellergeschoß (beinhaltend die Tiefgarage mit 5 Pflichtstellplätzen), dem Erdgeschoß, 1. Stock und zwei ausgebauten Dachgeschoßen.

Die Beheizung und Warmwasserbereitstellung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung in Verbindung mit einer am Dach aufgestellten Wärmepumpe.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von 5 Stellplätzen wird zur Gänze entsprochen.

• Sämtliche Stellplätze werden auf dem gegenständlichen Bauplatz geschaffen.“

Weiters enthält der genannte Bescheid die Bekanntgabe der Breite, Höhenlage und Bauart des Gehsteiges (Spruchpunkt II.) und die Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt (Spruchpunkt III.) sowie mehrere Vorschriften.

Begründend verwies der Magistrat der Stadt Wien in diesem Bescheid – hinsichtlich Spruchpunkt I. – auf die eingereichten Pläne und das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens. Zu den von den Beschwerdeführern erhobenen Einwendungen hinsichtlich der vorangegangenen – mit gesondertem Bescheid bewilligten – Geländeänderungen verwies die Behörde darauf, dass die Beschwerdeführer im Verfahren über die Geländeanschüttungen keine Einwände erhoben hätten, die darauf bezogene Bewilligung mittlerweile in Rechtskraft erwachsen sei, eine Fertigstellungsanzeige vorliege und es nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht darauf ankomme, in welchem Ausmaß die Behörde Geländeänderungen in anderen Verfahren bewilligt habe. Wörtlich hielt die Behörde in diesem Zusammenhang unter anderem Folgendes fest:

„Dass die, dieser Einreichung vorangegangene Einreichung betreffend der Geländeanschüttung seitens der Bauwerberin verwendet wurde um für die nun vorliegende Einreichung eine für die Bauwerberin bessere Geländesituation zu verschaffen ist evident. Das nun vorliegende Gebäude konnte dadurch auf einem entsprechend höheren Gelände geplant werden.

Im Zuge des damaligen Baubewilligungsverfahrens waren sowohl eine Stellungnahme der MA 21 in Hinblick auf die Intentionen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, als auch jene der MA 19 in Hinblick auf das Ortsbild eingeholt worden. Zudem waren alle AnrainerInnen voll eingebunden! Durch die vorangegangene, in Konsens erwachsene Einreichung ist das ‚neue‘ Gelände jenes, welches als Grundlage für diese Bewilligung heranzuziehen ist.“

Zum ebenfalls im Verfahren erstatteten Vorbringen, wonach der Seitenabstand im Bereich der Gebäudefront in Richtung D.-straße nicht eingehalten worden sei, verwies die Behörde darauf, dass die Abstandsregelung des § 79

Abs. 6 BO nicht die Grenzen zum öffentlichen Gut betreffe, sondern nur jene zu den Nachbarn. Der Einwand hinsichtlich der Gaubenbreite gehe nach einer Planänderung ins Leere, zumal nunmehr keine Ausnahme vorliege; auch in Bezug auf die Balkone und Erker würden die in § 84 BO vorgeschriebenen Ausmaße eingehalten. Da nach einer Änderung ausschließlich Pflichtstellplätze geplant seien, würden subjektiv-öffentliche Rechte der Nachbarn nach § 134a Abs. 1 lit. e BO nicht berührt. Weiters sei nicht ersichtlich, warum die Absenkung des Gebäudes um 0,60 m und die damit einhergehende niedrigere Ausführung des höchsten Punktes des Daches nach der Bauverhandlung unzulässig seien – werde die Situation der Nachbarn hierdurch schließlich verbessert. Das Verbot der Staffelung an der Baulinie nach dem maßgeblichen Plandokument betreffe nur Gebäude, welche sich direkt an der Baulinie befänden, was im gegenständlichen Fall nicht zutrefte. Die maximale Firsthöhe von 4,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe werde eingehalten und die Gebäudehöhe an keiner Stelle um mehr als 1,5 m überschritten. Zum Einwand gegen den verringerten Sonnenlichteinfall werde auf § 106 BO verwiesen. Der gesetzlich notwendige Lichteinfall werde durch das Projekt nicht vermindert. Die Tatsache, dass das Projekt einen Schattenwurf im Nachbargarten bewirke, verletze keine Anrainerrechte iSd § 134a BO.

8. In ihrer gegen diesen Bescheid gerichteten Beschwerde vom 16. September 2019 – welche am selben Tag per E-Mail bei der belangten Behörde eingebracht wurde – wenden sich die Einschreiter im Wesentlichen gegen die im Vorfeld des gegenständlichen Baubewilligungsverfahrens mit gesondertem Bescheid bewilligte Geländeänderung und deren Auswirkungen auf die Gebäudehöhe. Da die besagte Geländeänderung zum Zweck der Errichtung eines Schwimmteiches genehmigt worden sei und ein solcher aufgrund des unterirdischen Bahntunnels unter dem Niveau nur schwer realisiert werden könne, hätten die Beschwerdeführer keine Einwendungen dagegen erhoben. Nunmehr solle aber ein anderes Bauvorhaben auf jener Fläche errichtet werden, auf welcher ursprünglich der Schwimmteich geplant und bewilligt war. Die Behörde habe insofern die Rechtslage verkannt, als sie bei ihrer Bewilligung vom Niveau der widerrechtlich erlangten Geländeänderung ausgegangen sei, und zwar in Widerspruch zu den Tatsachen und rechtlichen Fakten bzw. sogar zu den Feststellungen im eigenen Bescheid. In Wahrheit habe die Bauwerberin nach der Bewilligung der Geländeanschüttung zur Errichtung eines Schwimmteiches ein Aliud – im Vergleich zum Wesen des bewilligten Vorhabens – verwirklicht. Aufgrund dieses rechtsmissbräuchlichen Vorgehens liege nun insgesamt kein Konsens für die Geländeänderung vor und die Behörde wäre zu baupolizeilichen Maßnahmen verpflichtet gewesen.

Zudem machen die Beschwerdeführer auch eine „wissentliche Bausubstanzschädigung“ iSd § 129 BO geltend, da die Anschüttungen, unter anderem auch rund um das Bestandsgebäude, bei der Herstellung nicht sach- und fachgerecht verdichtet worden seien. Näherin sei das Bestandsgebäude ohne zusätzliche vertikale Abdichtung am Bauwerk (Mauerwerk) eingeschüttet worden, womit man eine Beschädigung der Bausubstanz in Kauf genommen habe. Es sei davon auszugehen, dass das Mauerwerk innerhalb eines kurzen Zeitraumes enorm geschädigt werde.

Schließlich führen die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerde aus, dass das Verfahren mit groben Verfahrensmängeln behaftet gewesen sei. So sei ihnen rechtswidriger Weise die Einsicht in den Akt betreffend die Anschüttungen verwehrt worden.

9. Die belangte Behörde traf keine Beschwerdeentscheidung und legte dem Verwaltungsgericht Wien die Beschwerde sowie den Akt des Verwaltungsverfahrens vor. Die Beschwerde und der Verwaltungsakt langten am 11. Oktober 2019 beim Verwaltungsgericht Wien ein.

10. Mit Schriftsatz vom 5. November 2019 erstattete die Bauwerberin eine Stellungnahme, in der sie – zusammengefasst – ausführt, dass die Bewilligung zur Vornahme einer Geländeänderung in Rechtskraft erwachsen und konsumiert sei. Die Beschwerdeführer hätten sich an dem darauf bezogenen Verfahren beteiligt, Akteneinsicht genommen und an der Bauverhandlung teilgenommen, damals aber keine Einwände erhoben. Der Bescheid, mit welchem die Geländeänderung bewilligt worden sei, entfalte nunmehr Bindungswirkung gegenüber den Beschwerdeführern, eine Anfechtung im vorliegenden Verfahren sei nicht mehr möglich, die Geländeänderung auch nicht mehr Verfahrensgegenstand. Der Referent der Baubehörde habe den Beschwerdeführern bei der Bauverhandlung zur Geländeänderung erklärt, dass man nach der Anschüttung höher bauen könne.

Um den Nachbarn entgegenzukommen habe die Bauwerberin mehrere Adaptierungen durchgeführt, die mit zusätzlichen Kosten und einer Verschlechterung der Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes verbunden seien. Näherhin sei das gesamte Haus um 60 cm tiefer ausgeführt, die niedrigere Gebäudehöhe belaufe sich nun auf 6,48 m, der gesamte Baukörper sei 1 m von der D.-straße weggerückt, es gebe zusätzliche Treppen hinunter in das Stiegenhaus,

der Unterzug im Keller sei breiter und dafür nicht so hoch, der Aufbau über der Garage und der Fußbodenaufbau je Stockwerk seien reduziert worden, die Neigung der Einfahrtsrampe betrage 18 Prozent, die Garage sei um zwei Stellplätze reduziert worden, es gebe eine Hebeanlage für den Kanal und das Entwässerungskonzept der Liegenschaft sei geändert worden. Das gegenständliche Bauvorhaben sei – ebenso wie die vorangegangene Geländeänderung – zudem sowohl von der Magistratsabteilung 19 als auch von der Magistratsabteilung 21 begutachtet und positiv beurteilt worden.

Weiters führt die Bauwerberin aus, dass die Baulinie direkt an der Grundgrenze zur D.-straße liege und § 81 Abs. 1 BO eine Projektion der Höhenlage der Verkehrsfläche bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m zulasse, was der Bauwerberin – unabhängig vom Höhengniveau auf der Bauliegenschaft – die Errichtung eines deutlich höheren Gebäudes ermögliche. Um den Nachbarn entgegenzukommen habe die Bauwerberin das Gebäude tiefer ausgeführt und auf viel Volumen verzichtet. Sollte der Beschwerde nun stattgegeben werden, werde eine neue Einreichung unter Ausnutzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 1 BO erfolgen. Im vorliegenden Fall schreibe der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan auch keine verpflichtende Herstellung eines Vorgartens vor.

Der Erstbeschwerdeführer habe dem Vertreter der Bauwerberin telefonisch zugesagt, keine Beschwerde zu erheben, aber darum gebeten, die Garageneinfahrt auf die andere Seite zu verlegen. Die Bauwerberin habe nach der Vereinbarung eines Besprechungstermins die Verlegung der Einfahrt mit ihrem Architekten abgesprochen und einen entsprechenden Plan anfertigen lassen. Der Erstbeschwerdeführer sei in der Folge aber nicht zum abgemachten Termin erschienen. Im Übrigen verweise die Bauwerberin auch auf das Grundbuch, aus dem ersichtlich sei, dass das Baurecht der Beschwerdeführer in sechzehn Jahren erlösche.

Weiterhin sei das neue und erstmalige Vorbringen in der Beschwerde bereits präkludiert, insbesondere jenes zur Unmöglichkeit der Errichtung eines Schwimmteiches aufgrund des unter der Liegenschaft befindlichen Bahntunnels, zur Verwirklichung eines nicht genehmigten Aliuds, zur unzureichenden Verdichtung der Anschüttung, zum Hinweis auf § 129 BO, zum Rechtsmissbrauch der Bauwerberin und zur Verweigerung der Einsichtnahme in der Vorakt. Das darauf bezogene Vorbringen betreffe im Übrigen kein Nachbarrecht der Beschwerdeführer. Außerdem handle es sich beim Baubewilligungsverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren, in dem es auf den tatsächlichen Zustand nicht ankomme. Die getrennte Antragstellung stelle keinen Rechtsmissbrauch dar, sie sei vielmehr darauf zurückzuführen, dass sich das Projekt entwickle und die Planungsphase regelmäßig länger dauere bzw. mit Kosten verbunden sei.

Der Stellungnahme sind drei Lichtbilder angeschlossen, welche nach den Ausführungen der Bauwerberin gleichartige – großkubaturige – Gebäude in der unmittelbaren Umgebung zeigen.

11. Mit Schriftsatz vom 19. November 2019 übermittelte das Verwaltungsgericht Wien diesen Schriftsatz der Bauwerberin zur Kenntnisnahme an die übrigen Parteien und räumte ihnen eine Frist von drei Wochen ein, um eine Stellungnahme dazu abzugeben.

12. Mit – persönlich eingebrachtem – Schriftsatz vom 15. Dezember 2019 übermittelte der Erstbeschwerdeführer eine Stellungnahme an das Verwaltungsgericht Wien, in der er vorbringt, dass bei der Bauverhandlung vom 18. Oktober 2017 nur ein skizzenhafter Plan vorgelegt worden sei, dem jede Vermessung gefehlt habe und in dem die Abwasserleitung vom Haus des Beschwerdeführers nicht berücksichtigt worden sei. Der Architekt der Bauwerberin habe in dieser Verhandlung die Benützungsbewilligung des Beschwerdeführers abfotografiert und angegeben, dass diese berücksichtigt werde, später habe der Beschwerdeführer aber erfahren, dass die Baubehörde für Kanalangelegenheiten gar nicht zuständig sei. Auf Nachfrage sei dem Beschwerdeführer bei der Verhandlung erklärt worden, dass die Anschüttung zur Errichtung eines Schwimmteiches diene. Dies sei dem Beschwerdeführer plausibel erschienen, da er zuvor einen ähnlichen Plan gehabt habe, die Errichtung des Schwimmteiches aber am darunter liegenden Bahntunnel gescheitert sei. Der Beschwerdeführer habe dem vorgelegten Plan entnommen, dass die bisherige, steile, für den Winterbetrieb kaum geeignete Zufahrt zum Grundstück zugeschüttet werden sollte. Er habe sich daraufhin nach der geplanten Zufahrt zum Rest des Geländes, auf dem die Einmündung seiner Dachentwässerung liege, erkundigt, woraufhin ihm der Architekt erklärte habe, dass die Zufahrt von der H.-gasse entlang der Nordgrenze zum Nachbargrundstück erfolgen könne. Wie schon die Ausführungen zum Schwimmbecken sei auch dies nicht protokolliert worden. Während der gesamten Verhandlung habe es keinerlei Informationen über

eine mögliche Bauaktivität gegeben und der Verhandlungsleiter habe kein einziges Mal das Wort ergriffen. Lediglich zum Schluss habe er sich erkundigt, ob es noch Fragen gebe, was nicht der Fall gewesen und mit „keine Einwände“ protokolliert worden sei.

Bei der Vorbereitung für die Bauverhandlung am 22. August 2018 habe der Beschwerdeführer das Protokoll der vorangegangenen Verhandlung einsehen wollen, wobei er festgestellt habe, ein solches nicht erhalten zu haben. Der Beschwerdeführer habe daraufhin den zuständigen Referenten der Behörde ersucht, ihm eine Kopie des Protokolls und des Planes zu übermitteln, was ihm mit dem Hinweis verweigert worden sei, dass die Dokumente, welche fertiggestellte Baumaßnahmen betreffen, nicht herausgegeben werden könnten. Später sei dem Beschwerdeführer zwar – kommentarlos – ein Protokoll übermittelt worden, Einblick in die Pläne habe er allerdings nicht erhalten. Bei der Bauverhandlung am 22. August 2018 habe der Beschwerdeführer sodann im wesentlichen Einspruch gegen die – seiner Ansicht nach unrechtmäßige – Anhebung des Geländeniveaus und die Garageneinfahrt entlang der Grundstücksgrenze erhoben; darüber hinaus habe er auch sein Unbehagen über die Parteilichkeit der Behörde formuliert. Da die Planänderung vom 24. Oktober 2018 dem Vorbringen des Beschwerdeführers nicht hinreichend Rechnung getragen habe, habe er seine bisherigen Einwendungen weiter aufrechterhalten. Mit dem Vertreter der Bauwerberin habe es Gespräche über eine mögliche Verlegung der Garagenzufahrt gegeben, dieser habe in der Folge aber eine Studie vorgewiesen, der zufolge eine Einfahrt zur geplanten Garage durch die H.-gasse entsprechend den geltenden Vorschriften zu steil sei – ohne dass Alternativen geprüft worden seien.

Zuletzt bringt der Beschwerdeführer vor, dass es auf dem ganzen Areal – bis zur geplanten Errichtung des Schwimmteiches – nur zwei Aufschüttungen gegeben habe: Eine davon betreffe die Terrasse auf der Nachbarparzelle an der Ostseite des Hauses H.-gasse 21 – hier sei lediglich das Niveau der Terrasse angehoben worden, der überwiegende Teil der Parzelle sei am bestehenden Niveau verblieben. Vor diesem Hintergrund entspreche die Linie „Terrain Nachbar“ im Einreichplan „Ansicht Norden“ nicht der Realität und sei beabsichtigt irreführend. Zudem rage der Baukörper des Garagengeschosses über das Gelände-Null-Niveau hinaus. Die „bebaute Fläche unterirdisch“ sei deshalb der „bebauten Fläche neu“ in den „Geländekennwerten“ des Einreichplanes zuzurechnen, womit die zulässige Bebauungsrate des Grundstückes wesentlich überschritten werde. Die zweite Aufschüttung habe die Zufahrt zur Garage für ein Auto auf der Parzelle D.-straße 8 betroffen, wobei die Rampe nur aufgrund einer Vereinbarung der befreundeten Nachbarn und Baurechtsnehmer entstehen habe können. Da eines der Häuser abgerissen werden solle, sei auch diese Zufahrt nicht mehr nötig und sollte entfernt werden. Für die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage sei die Route über die H.-gasse wesentlich kürzer und geländeschonender, was auch den Empfehlungen der Wiener Bauordnung entspreche. Dies erfordere allerdings eine Umplanung des Garagengeschosses.

13. Mit Schreiben vom 25. Februar 2020 ersuchte das Verwaltungsgericht Wien Dipl.-Ing. Dr. J. K. als Amtssachverständigen, ausgehend von dem in den Einreichplänen projektierten Bauvorhaben zu zwölf näher bezeichneten Fragen aus bautechnischer Sicht Befund und Gutachten zu erstatten. Mit Schriftsatz vom 26. März 2020 legte der Amtssachverständige im Hinblick auf diesen Auftrag dem Verwaltungsgericht Wien das folgende Gutachten vor:

„I.) Allgemeines

Mit Schreiben des Verwaltungsgerichtes Wien vom 25. Feb. 2020 wurde ich als bautechnischer Amtssachverständiger (ASV) um ein schriftliches Gutachten zu den in Punkt IV dieses Gutachtens angeführten Fragen ersucht.

II.) Grundlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Beurteilung herangezogen:

1. Kopie des Bescheides der Baupolizei vom 9. Aug. 2019, MA37/3-2018-1
2. Kopie des Bescheides der Baupolizei vom 31. Okt. 2017, MA37/4-2017-1
3. Kopie der Beschwerde vom 16. Sep. 2019
4. Kopie der Einreichpläne

III.) Befund

Mit Bescheid vom 9. Aug. 2019 der Baupolizei wurde die Bewilligung für den Neubau eines unterkellerten, einstöckigen Wohnhauses mit zwei ausgebauten Dachgeschossen, beinhaltend fünf Wohnungen, auf der gegenständlichen Liegenschaft erteilt.

Gemäß Plandokument ... wird für die gegenständliche Liegenschaft die Widmung Wohngebiet, Bauklasse I (eins) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 6,50 m und die offenen oder gekuppelten Bauweise festgesetzt. Auf der Liegenschaft sind keine Baufluchtlinien angeordnet.

Soweit für die gegenständlichen Fragestellungen relevant, gilt Folgendes:

Gemäß Punkt 3.2 dieses Plandokumentes darf im gesamten Plangebiet bei den zur Errichtung gelangenden Gebäuden der höchste Punkt des Daches die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe um nicht mehr als 4,5 m überragen.

Punkt 3.3:

Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 der BO für Wien zu ermitteln ist, wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf.

IV.) Gutachten

Folgende Fragen wurden gestellt:

1. Welche Fronten des verfahrensgegenständlichen Bauvorhabens sind ausweislich der Einreichpläne der Liegenschaft der Beschwerdeführer (H.-gasse ONr. 19) zugekehrt? Sofern dies auf mehrere Fronten zutrifft: In welchem Winkel stehen diese zur Grundgrenze der Liegenschaft der Beschwerdeführer?

Der Liegenschaft H.-gasse ONr. 19 ist die Ostfront zugewandt.

2. Von welcher Geländehöhe auf der Bauliegenschaft geht der verfahrensgegenständliche Planentwurf aus? An welcher bzw. welchen Stellen sowie in welchem Ausmaß sind nach dem Einreichplan für das projektgegenständliche Bauvorhaben Geländeänderungen projektiert? Wirken sich diese Geländeänderungen auf die Berechnung der Gebäudehöhe an den den Beschwerdeführern zugekehrten Fronten aus?

An der den Beschwerdeführern zugewandten Ostfront liegt das Gelände an der südlichen Ecke auf der Kote 76,88 m.ü.Wr.N., diese Höhe wird auf eine Länge von 3,50 m in Richtung Norden beibehalten. Danach ist eine Böschung mit einer Länge von 1,15 m angeordnet, das Gelände sinkt auf Kote 75,97 m.ü.Wr.N. ab, und bleibt bis zum nördlichen Ende dieser Front auf einer Länge von 5,25 m auf dieser Höhe.

Das ursprüngliche Gelände stellt sich gemäß dem Einreichplan wie folgt dar:

Am südlichen Ende der Ostfront ist eine Geländehöhe von 76,85 m.ü.Wr.N. vorhanden, daran schließt das vorhandene Gebäude an. Aus der linearen Verbindung der Geländehöhe an der Nordseite (+0,83) und der Südseite (+1,13) des derzeit bestehenden Gebäudes lt. Einreichplan ergibt sich die Geländehöhe zu $76,85 - (1,13 - 0,83) / 11,2 \times 10,2 = 76,58$ m.ü.Wr.N.

Um beurteilen zu können, wie sich diese Geländeänderungen auf die Berechnung der Gebäudehöhe der Ostfront auswirken, wird die Gebäudehöhe an dieser Ostfront sowohl für das nach der Bauführung veränderte Gelände als auch für das Gelände, das vor der Bauführung vorhanden war, berechnet.

2.a Gebäudehöhe der Ostfront mit dem Gelände nach der Bauführung:

Der oberste Abschluss dieser Gebäudefront liegt auf Kote 82,87 m.ü.Wr.N. (7,15 m über Projektsnull). Daraus ergibt sich für die Fassade der Ostfront folgende Fläche:

$$(82,87 - 76,88) \times 3,50 + (2 \times 82,87 - 76,88 - 75,97) / 2 \times 1,15 + (82,87 - 75,97) \times 5,25 = 64,60 \text{ m}^2$$

Daraus ergibt sich die mittlere Gebäudehöhe aus dem Quotienten der Fassadenfläche (64,60 m²) und der Länge dieser Front (9,90 m) zu $64,60 / 9,90 = 6,53$ m.

Die größte Höhe der Gebäudefront beträgt 6,90 m.

2.b Gebäudehöhe der Ostfront mit dem Gelände vor der Bauführung:

Der oberste Abschluss dieser Gebäudefront liegt auf Kote 82,87 m.ü.Wr.N. (7,15 m über Projektstnull). Daraus ergibt sich für die Fassade der Ostfront folgende Fläche:

$$(2 \times 82,87 - 76,85 - 76,58) / 2 \times 9,90 = 60,93 \text{ m}^2$$

Daraus ergibt sich die mittlere Gebäudehöhe aus dem Quotienten der Fassadenfläche (60,93 m²) und der Länge dieser Front (9,90 m) zu $60,93 / 9,90 = 6,15 \text{ m}$.

Die größte Höhe der Gebäudefront beträgt $82,87 - 76,58 = 6,29 \text{ m}$.

Aus der Gegenüberstellung der Fassadenfläche vor und nach der Geländeänderung ist ersichtlich, dass gegenüber dem vor der Bauführung vorhandenen Gelände die vorhandene Fassadenfläche vergrößert wird (um $64,40 - 60,93 = 3,47 \text{ m}^2$) und somit das Gelände im Mittel um $6,53 - 6,29 = 0,24 \text{ m}$ abgesenkt wird.

3. Welche Geländeänderungen wurden auf der Bauliegenschaft im Hinblick auf den Bescheid des Magistrats der Stadt Wien vom 31. Oktober 2017, MA37/4-2017-1, vorgenommen? Wie hat sich das Gelände vor diesen Änderungen dargestellt?

Vor dieser Bauführung sank das Gelände ausgehend von der D.-straße um ca. 2 m auf eine Länge von ca. 8 m ab, danach verringerte sich die Geländeneigung und lief bis zum hinteren Ende der Liegenschaft aus. Beim bestehenden Wohngebäude ragte an der Südfront bereits das Kellergeschoss ca. 0,5 m aus dem Gelände heraus, an der Nordfront war das Kellergeschoss in seiner gesamten Höhe nicht unter dem Geländeniveau.

Im Zuge der oben angeführten Bewilligung wurde das Gelände rund um das bestehende Wohngebäude auf Erdgeschossniveau (max. ca. 2,5 m) angehoben, danach wurde das Gelände mit großer Böschungsneigung auf das bestehende Gartenniveau abgesenkt. Westlich vom bestehenden Wohngebäude wurde mit der D.-gasse gleichmäßig ansteigend das Niveau, das im Bereich des Wohngebäudes geschaffen wurde, in gleicher Art bis zur Baulinie an der H.-gasse weitergeführt. Lt. Plan wurde auf dieser Ebene auch eine Grube für einen Schwimmteich geschaffen.

4. Ausgehend von den Einreichplänen ergeht das Ersuchen um Berechnung der Gebäudehöhe an der den Beschwerdeführern zugekehrten Front des projektierten Gebäudes unter Berücksichtigung der Berechnungsmethode des § 81 Abs. 2 BO. Hierbei ist von der Höhe des anschließenden Geländes auszugehen, wie es nach dem Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Bauführung vorhanden sein wird – wie es sich nach dem Projekt darstellt (zB. VwGH 26.4.2017, Ro 2014/05/0051).

Siehe Antwort zu Punkt 2.a

5. Ermöglichen die in den Einreichplänen enthaltenen Grundrisse, Ansichten und Schnitte eine Berechnung der Gebäudehöhen an den der Liegenschaft der Beschwerdeführer zugekehrten Fronten? Verneinendenfalls möge mitgeteilt werden, welche Ergänzungen der Einreichpläne für die Berechnung erforderlich sind.

Ja.

6. In welchem Ausmaß sind an dem geplanten Gebäude Giebelflächen projektiert und wie wurden sie vom Planverfasser bei der Gebäudehöhenberechnung berücksichtigt? Befinden sich diese Giebelflächen innerhalb oder außerhalb eines Winkels von 45° angesetzt am oberen Abschluss des Gebäudes ausgehend von einer zulässigen Gebäudehöhe von 6,5 m? (vgl. § 81 Abs. 2 iVm Abs. 4 BO)

An der Südfront ist eine Giebelfläche im Ausmaß von 49,50 m² projektiert, an der Nordfront beträgt das Ausmaß der projektierten Giebelfläche 49,97 m². An der Ost- und Westfront sind keine Giebelflächen projektiert.

Da diese Giebelflächen jeweils kleiner als 50 m² sind und die Summe dieser Giebelflächen kleiner als 100 m² sind ($49,50 + 49,97 = 99,47 \text{ m}^2$), wurden diese Giebelflächen gemäß § 81 Abs. 2 BO bei der Berechnung der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt.

Diese Giebelflächen liegen innerhalb jenes Umrisses, der sich ergibt, wenn man in dem nach § 81 Abs. 2 BO für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Abschluss der Gebäudefront ein Winkel von 45° von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend ansetzt.

7. Überschreitet die Gebäudehöhe an nicht an Verkehrsflächen liegenden Grundgrenzen oder bis zu einem Abstand von 3 m von diesen Grundgrenzen ein Ausmaß von 6,5? Wird diese Höhe (6,5 m) an den übrigen Fronten an einer Stelle um mehr als 3 m überschritten? (vgl. § 81 Abs. 2 BO)

Da das Gebäude von jeder nicht an Verkehrsflächen liegenden Grundgrenze mehr als 3 m entfernt ist, kann an keiner Stelle der höchste Abschluss einer Gebäudefront die zulässige Gebäudehöhe von 6,5 m überschreiten.

Der höchste Abschluss einer Gebäudefront tritt an der Nordfront auf und beträgt $82,87 - 75,70 = 7,17$ m. Die zulässige Gebäudehöhe von 6,5 m wird in diesem Bereich um $7,17 - 6,50 = 0,67$ m überschritten. Die Höhe von 6,5 m wird daher an keiner Front an irgendeiner Stelle um mehr als 3 m überschritten.

8. Übertagt der höchste Punkt des Daches am projektierten Gebäude die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe um mehr als 4,5 m? (vgl. Punkt 3.2. des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes ... iVm § 81 Abs. 2 BO)

Der oberste Abschluss der Gebäudefront liegt an allen Fronten des Gebäudes einheitlich auf Kote 82,87 m.ü.Wr.N. (+7,15). Der höchste Punkt des Daches liegt auf Kote 87,37 m.ü.Wr.N. (+11,65). Der Höhenunterschied dieser beiden Punkte beträgt daher $87,37 - 82,87 = 4,50$ m, der höchste Punkt des Daches übertagt daher die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe nicht um mehr als 4,50 m.

9. Liegt der obere Abschluss der Gebäudefronten an einer Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe (6,5 m) über dem anschließenden Gelände? (vgl. Punkt 3.3. des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes ...)

Der höchste Abschluss einer Gebäudefront tritt an der Nordfront auf und beträgt $82,87 - 75,70 = 7,17$ m. Die zulässige Gebäudehöhe von 6,5 m wird in diesem Bereich um $7,17 - 6,50 = 0,67$ m überschritten. Die Höhe von 6,5 m wird daher an keiner Front an irgendeiner Stelle um mehr als 1,50 m überschritten.

10. Wird nach den Einreichplänen der fiktive Gebäudeumriss des projektierten Gebäudes (45° angesetzt am oberen Abschluss des Gebäudes ausgehend von einer zulässigen Höhe von 6,5 m) überschritten? Sollte dies der Fall sein: Um welche Gebäudeteile handelt es sich dabei und wie sind diese gestaltet? (vgl. § 81 Abs. 4 und 6 BO)

Folgende Bauteile überschreiten den zulässigen Gebäudeumriss:

An der Südfront ragt ein Stiegenhausvorbau im Ausmaß von 4,89 m Länge und 1,50 m über fiktiven Gebäudeumriss.

An der Ostfront ragt ein Erker im Ausmaß von 5,25 m Länge, 1,17 m Vorsprung sowie einer Höhe von 3,46 m über den fiktiven Gebäudeumriss. Weiters überragen zwei Gaupen in den zwei Dachgeschossen über den fiktiven Gebäudeumriss (siehe Antwort zu Punkt 11).

An der Nordfront ragt ein Erker im Ausmaß von 7,25 m Länge, 1,50 m Vorsprung sowie einer Höhe von 3,46 m über den fiktiven Gebäudeumriss. Weiters überragen zwei Balkone mit einer Länge von 4,57 m und einer Auskragung von 2,50 m den Gebäudeumriss.

An der Westfront überragen den fiktiven Gebäudeumriss die gleichen Bauteile wie an der Ostfront.

Der Dachumriss wird weiters durch folgende Gebäudeteile überragt:

- Attiken im Ausmaß von 0,20 m
- Stiegenhaus mit Auszugsschacht
- Stabgeländer als Absturzsicherung
- Außenteile einer Klimaanlage
- Rauchfangkehrertreppe

11. Sind am gegenständlichen Gauben projektiert? Bejahendenfalls: Welche Maße haben diese Gauben jeweils und wie sollen sie ausgeführt werden? In welchem Abstand voneinander sind die Gauben projektiert? Entsprechend die projektierten Gauben den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse und dem Maßstab des Gebäudes? Nehmen diese Gauben mehr als ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch? (vgl. § 81 Abs. 6 BO)

Sowohl an der Ost- als auch an der Westfront sind im 1. und 2. Dachgeschoss Gaupen projektiert.

Die Gaupen weisen eine Breite von jeweils 3,15 m auf, die Gaupen im 1. Dachgeschoss sind 0,10 m von der jeweiligen Gebäudefront abgerückt. Die zugeordneten Fronten weisen eine Länge von 9,90 m auf, ein Drittel dieser Front weist daher eine Länge von $9,90 / 3 = 3,30$ m auf. Die Gaupen sind daher kürzer als ein Drittel der Länge der zugeordneten Gebäudefront.

Da in jedem Geschoss an einer Front nur jeweils eine Gaube projiziert ist, haben die Gaupen untereinander keinen Abstand.

Ob die projizierten Gaupen in ihren Proportionen den Fenstern der Hauptgeschosse sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen, ist eine architektonische Frage, die nur von einem Sachverständigen aus dem Gebiet der Architektur beantwortet werden kann.

12. In welchem Umfang wird durch das gegenständliche Bauvorhaben bereits auf der Bauliegenschaft befindliche Bausubstanz in Anspruch genommen bzw. verändert?

Gemäß dem vorliegenden Einreichplan wird keine auf der Liegenschaft befindliche Bausubstanz in Anspruch genommen, es soll ein Neubau ohne Verwendung von alten Bauteilen hergestellt werden.“

14. Mit Schriftsatz vom 6. April 2020 übermittelte das Verwaltungsgericht Wien das vom Amtssachverständigen erstattete Gutachten vom 26. März 2020 an die Parteien zur Kenntnisnahme.

15. Mit Eingabe vom 14. April 2020 gab Rechtsanwalt Mag. L. bekannt, die Beschwerdeführer im gegenständlichen Beschwerdeverfahren nunmehr als Einzelanwalt zu vertreten.

16. Mit Eingabe vom 20. April 2020 übermittelten die Beschwerdeführer eine Fotodokumentation zum Nachweis der Geländeänderungen zur Vorlage an den Amtssachverständigen. Mit Schriftsatz vom 18. Mai 2020 wurde diese vom Verwaltungsgericht Wien an den Amtssachverständigen weitergeleitet, wobei dieser ersucht wurde, bekannt zu geben, ob und inwiefern das Vorbringen eine Ergänzung des Gutachtens erforderlich mache.

17. Mit Schriftsatz vom 6. Juli 2020 erstattete die Bauwerberin eine weitere Stellungnahme, in der sie ausführt, dass Nachbarn die Einhaltung der Gebäudehöhe nur an den ihnen zugewandten Seiten der Außenflächen des Gebäudes geltend machen könnten. Im vorliegenden Fall liege eine derartige Beeinträchtigung nicht vor. Nach § 81 Abs. 2 BO komme es an der Ostfront zu keiner Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe, da diese über das gesamte Gebäude berechnet und damit ausgeglichen werde. In eventu – im Fall der Stattgebung der Beschwerde – ändere die Bauwerberin, wie sie mit diesem Schriftsatz ausführt, das Niveau der Bauführung an der Ostfront entsprechend der in diesem Schriftsatz enthaltenen graphischen Darstellung ab. Durch diese Änderung werde die Gebäudehöhe bei einer Berechnung alleine an der Ostansicht keinesfalls überschritten. Die Bauwerberin gab hierzu bekannt, einen neuen Satz Pläne mit den Änderungen sowie Auszüge aus den Plänen betreffend den geänderten Teil zur Bauverhandlung mitzubringen.

18. Die Stellungnahme der Bauwerberin vom 6. Juli 2020 wurde vom Verwaltungsgericht Wien mit Schriftsatz vom 8. Juli 2020 an die übrigen Parteien übermittelt.

19. Am 20. Juli 2020 fand in der gegenständlichen Beschwerdesache eine öffentliche mündliche Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien statt, in deren Rahmen die Parteien ihre Standpunkte darlegten und der Amtssachverständige Dipl.-Ing. Dr. J. K. folgende – zuvor mit Schriftsatz vom 17. Juli 2020 eingebrachte – Ergänzung seines Gutachtens erläuterte:

„Aufgrund dieser Bitte wurde von mir die Mantelfläche des Wohngebäudes auf Grundlage des Einreichplanes berechnet. Diese ergibt sich zu 365,29 m². Die Abweichung zu den Angaben des Planverfassers (365,44 m²) ergibt sich aus der Unstimmigkeit an der Ostfront (die Geländedarstellung im Planausschnitt ‚Berechnung Gebäudehöhe‘ stimmt nicht mit der Darstellung im Grundriss und Ansichten überein).

Der Umfang des Wohngebäudes beträgt 56,40 m.

Das Produkt aus der Länge aller Gebäudefronten und der zulässigen Gebäudehöhe beträgt $56,40 \times 6,50 = 366,60 \text{ m}^2$.

Da somit die Fläche der vorhandenen Fassadenflächen (365,29 m²) kleiner als die maximal zulässige Mantelfläche (366,60 m) ist, wird die Bestimmung des § 81 Abs. 2 BO eingehalten.

Die Gebäudehöhe des Wohngebäude beträgt daher $365,29 / 56,40 = 6,48 \text{ m}$.“

Am Ende des Verfahrens wurde den Parteien (wie dies auch in der Niederschrift protokolliert ist) eine Frist von vierzehn Tagen eingeräumt, um zum Ergebnis der mündlichen Verhandlung – insbesondere zu den Ausführungen des Amtssachverständigen – Stellung zu nehmen. Außerdem übermittelte das Verwaltungsgericht die von der Bauwerberin

in der mündlichen Verhandlung schriftlich vorgelegte Stellungnahme mit Schriftsatz vom 23. Juli 2020 zur Kenntnisnahme an die übrigen Parteien. Bis zum heutigen Tag ist keine Stellungnahme der Parteien hierzu eingelangt.

20. Mit Eingabe vom 27. Juli 2020 legte die Bauwerberin mitsamt einer Stellungnahme weitere Urkunden zur Geländeanschüttung vor, welche vom Verwaltungsgericht Wien mit Schriftsatz vom selben Tag an die übrigen Parteien übermittelt wurden. Auch hierzu ist keine Stellungnahme eingelangt. Außerdem stellte die Bauwerberin mit dem genannten Schriftsatz den Antrag, einen näher bezeichneten Tippfehler im Protokoll zu berichtigen.

II. Sachverhalt

Für das Verwaltungsgericht Wien steht folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt als erwiesen fest:

1. Mit Bescheid vom 31. Oktober 2017, MA37/4-2017-1, erteilte der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, nach Maßgabe der mit einem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne und mit mehreren Vorschreibungen gemäß § 70 BO die Bewilligung, auf der Liegenschaft Wien, D.-straße ONr. 8, EZ 1, GSt. Nr. ..., Kat. Gem. E., folgende Bauführung vorzunehmen:

„Der bestehende PKW-Abstellplatz unter dem Gebäude wird aufgelassen und der offene Raum unter dem Wohnhaus vermauert, sodass ein Kellerraum entsteht. Zugleich wird das Kellergeschoss vollständig eingeschüttet. Weiters werden auf der Liegenschaft zur Schaffung eines Schwimmteiches Anschüttungen vorgenommen – jedoch ohne das Gelände an den Liegenschaftsgrenzen zu verändern.

Die Gehsteigauf- und-überfahrt wird aufgrund der Auflösung des PKW-Abstellplatzes nicht weiter benötigt und daher aufgelassen.“

Begründend verwies die Behörde in diesem Bescheid auf die eingereichten Pläne und das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens. Die Bauführung sei nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig.

In dem der Erlassung des Bescheides vom 31. Oktober 2017 vorangegangenen Verfahren hatte die Magistratsabteilung 37 eine mit 18. April 2017 datierte Stellungnahme der Magistratsabteilung 19, Architektur und Stadtgestaltung, eingeholt. In dieser führte die Magistratsabteilung 19 aus, dass das Stadtbild auf der gegenständlichen Seite der D.-straße eine kleinteilige Bebauung erdgeschossiger Kleinhäuser aufweise, wogegen sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite viergeschossige Wohnbauten befänden. Die geplanten Geländeänderungen an der Straße betrügen bis zu 50 cm, zum rechten Nachbarn hin solle ein Hang entstehen und die gartenseitig geplante Anschüttung von 2 m werde im Straßenraum nicht sichtbar sein. Die Begradigung des Geländes bis zur bestehenden Höhe an der Grundstücksgrenze werde den ansteigenden Geländeverlauf der D.-straße nicht verfremden und sich daher in das Stadtbild einfügen. Insgesamt werde das örtliche Stadtbild iSd § 85 BO durch das Bauvorhaben weder gestört noch beeinträchtigt.

Ebenso wurde von Seiten der Magistratsabteilung 21, Stadtteilplanung und Flächennutzung, eine Stellungnahme (vom 6. Juni 2017) erstattet. In dieser führt die Magistratsabteilung 21 aus, dass die Liegenschaft am steil abfallenden Hang zwischen der D.-straße und der M.-straße liege, wobei der Höhenunterschied zwischen den Straßenzügen bis zu 30 m betrage. Es handle sich um ein kleinteiliges Einfamilienhausgebiet mit einem hohen Durchgrünungsgrad, die Liegenschaft selbst weise ein stark strukturiertes Gelände und im westlichen Bereich eine Mulde auf. Das beantragte Vorhaben nehme die vorhandenen Geländebeziehungen des Umfeldes auf, indem das Geländeniveau der Nachbarliegenschaften und der angrenzenden Verkehrsflächen der Eckliegenschaft Berücksichtigung fänden. Da die geplanten Anschüttungen geländebedingt erforderlich bzw. zweckmäßig seien, um eine adäquate Nutzung des Gartens in Form eines Schwimmteiches zu ermöglichen und die Nachbarliegenschaften nicht tangiert würden, entspreche das Vorhaben den stadtplanerischen Zielsetzungen für dieses Gebiet.

Außerdem hielt die Behörde eine Bauverhandlung auf der Bauliegenschaft ab, bei der der Erstbeschwerdeführer anwesend war. Im Protokoll dieser Verhandlung wurde vermerkt, dass der Beschwerdeführer keine Einwendungen gegen die geplante Geländeänderung erheben würde.

2. Am 6. März 2018 wurde bei der Behörde hinsichtlich der bewilligten Geländeänderungsmaßnahmen eine Fertigstellungsanzeige eingebracht. Mit Bestätigung vom 21. Juli 2020 teilte die Behörde dem Vertreter der Bauwerberin daraufhin mit, dass diese Fertigstellungsanzeige „zu Folge der Bestätigung des Ziviltechnikers [...] als vollständig belegt und der Bau als plan- und vorschriftsgemäß ausgeführt erachtet wurde.“

3. Mit Ansuchen vom 10. April 2018 – bei der Behörde eingelangt am 12. April 2018 – beantragte Frau F. G. gemäß § 70 BO die baubehördliche Bewilligung für den Neubau eines Wohngebäudes mit fünf Wohnungen und einer Tiefgarage auf der in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaft Wien, D.-straße ONr. 8, EZ 1, Kat. Gem. E.. Nach einer Projektmodifikation, die unter anderem eine Reduktion der Gebäudehöhe mit sich brachte, wurde mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid des Magistrates der Stadt Wien für dieses Vorhaben gemäß § 70 BO die Baubewilligung erteilt.

4. Die aufgrund eines Kaufvertrages vom 18. Oktober 2016 im Alleineigentum der Frau F. G. stehende Bauliegenschaft ist als Wohngebiet, Bauklasse I, mit einer auf 6,5 m beschränkten Gebäudehöhe und einer offenen oder gekuppelten Bauweise, gewidmet. Eine Schutzzone ist für diese Liegenschaft nicht festgelegt, ebenso wenig wie Baufluchtlinien. Unter einem – mit Grenzlinien ersichtlich gemachten – Teil der Liegenschaft verläuft ein Bahntunnel. Das Plandokument Nr. ... enthält hierzu folgende Anordnungen:

3.2. Der höchste Punkt der im Bauland zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht höher als 4,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen.

3.3. Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 der BO für Wien zu ermitteln ist, wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf.

[...]

7.3. Für die mit BB6 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt, dass der Raum bis zur Tunnelgewölbeoberkante dem Verkehrsband und der Raum darüber dem Bauland/Wohngebiet zugeordnet wird. Es gelten die Bebauungsbestimmungen der jeweils angrenzenden, durch Grenzlinien abgegrenzten Grundflächen im Bauland.

5. Das von der Bauwerberin in den Einreichplänen dargestellte Gebäude hat bei einer – vom projektierten Geländeverlauf ausgehenden – Berechnung gemäß § 81 Abs. 2 BO eine mittlere Gebäudehöhe von 6,48 m, wobei die der Liegenschaft der Beschwerdeführer zugekehrte (Ost-)Front eine durchschnittliche Höhe von 6,53 m aufweist. Diese Berechnung berücksichtigt eine Vergrößerung der Fassadenfläche durch Geländeveränderungen im Zuge des gegenständlichen Bauvorhabens. Ohne diese Geländeveränderung würde die mittlere Höhe der Ostfront 6,15 m betragen.

Die zulässige Gebäudehöhe von 6,5 m laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wird an keiner Stelle des Gebäudes um mehr als 1,5 m überschritten; von jeder nicht an Verkehrsflächen liegenden Grundgrenze ist das Gebäude mehr als 3 m entfernt. Der höchste Punkt des Daches überragt die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe um nicht mehr als 4,5 m. An der Ostfront des Gebäudes ist – ebenso wie an der Westfront – in jedem Dachgeschoß eine Gaube projektiert, die in ihren Ausmaßen weniger als ein Drittel der Länge der Gebäudefront bemisst.

6. In östlicher Richtung grenzt die Liegenschaft Wien, D.-straße 6 / H.-gasse 19, EZ 2, GSt. Nr. ..., unmittelbar an die Bauliegenschaft. Wie die Bauliegenschaft ist auch die Liegenschaft D.-straße 6 / H.-gasse 19 als Wohngebiet, Bauklasse I, mit einer auf 6,5 m beschränkten Gebäudehöhe und einer offenen oder gekuppelten Bauweise, gewidmet; sie wird ebenfalls von einem Bahntunnel durchschnitten. Die Liegenschaft D.-straße 6 / H.-gasse 19 steht im Alleineigentum der Stadt Wien, wobei die Beschwerdeführer über ein mit 31. Dezember 2036 befristetes Baurecht an ihr verfügen (...).

Die Beschwerdeführer haben im Bauverfahren rechtzeitig zulässige Einwendungen gegen das beantragte Bauvorhaben erhoben, darunter solche, die sich im Allgemeinen gegen die projektierte Gebäudehöhe und im Besonderen gegen die Ermöglichung einer höheren Ausführung des Gebäudes durch die vorangegangene – und mit gesonderten Bescheid bewilligte – Geländeveränderung richten (vgl. im Detail die wörtliche Wiedergabe der Einwendungen unter Punkt I.2. und I.5.). Dieses Vorbringen gegen die Höhe des geplanten Gebäudes vor dem Hintergrund der gesondert erteilten Bewilligung für Geländeveränderungsmaßnahmen findet sich auch in der Beschwerde – ebenso, wie Einwendungen gegen näher beschriebene Beschädigungen der auf der Bauliegenschaft vorhandenen Bausubstanz.

III. Beweiswürdigung

Das Verwaltungsgericht Wien hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt der belangten Behörde (sowohl in elektronischer Form als auch in Papierform), Würdigung des Beschwerdevorbringens und der im Verfahren erstatteten weiteren Schriftsätze (der Beschwerdeführer und des Vertreters der Bauwerberin), Einsichtnahme in das Grundbuch, Einsichtnahme in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien und das

Plandokument Nr. ..., Einholung eines bautechnischen Gutachtens und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 20. Juli 2020 mit allen Parteien, in deren Rahmen die Parteien ihre Positionen darlegen konnten und der vom Verwaltungsgericht Wien beigezogene Amtssachverständige Dipl.-Ing. Dr. J. K. sein bereits schriftlich erstattetes (und den Parteien im Vorfeld der Verhandlung übermitteltes) Gutachten erörterte.

1. Die Feststellungen zum Inhalt des Bescheides vom 31. Oktober 2017 und dem der Bescheiderlassung vorangegangenen Verfahren (insbesondere zu den Stellungnahmen der Magistratsabteilung 19 und 21 und der Bauverhandlung sowie zu dem darüber angefertigten Protokoll) stützen sich auf den Akteninhalt und das Vorbringen in der öffentlichen mündlichen Verhandlung. Hierbei erwies es sich bloß als strittig, ob die Protokollierung, wonach die Beschwerdeführer keine Einwendungen gegen die geländeverändernden Maßnahmen erhoben hätten, richtig ist. Dass das Protokoll derartige Ausführungen enthält, wurde hingegen zu keinem Zeitpunkt in Zweifel gezogen.

2. Die Feststellungen zur Fertigstellungsanzeige und dem Vorgehen der Behörde ergeben sich aus dem Akteninhalt, insbesondere aus der von der Bauwerberin vorgelegten Bestätigung vom 21. Juli 2020 zZ MA37/4-2017-15.

3. Die Feststellungen zum Ansuchen vom 10. April 2018 und dem weiteren Verfahren über dieses Ansuchen ergeben sich aus dem Akteninhalt und sind unstrittig.

4. Die Feststellungen zur Widmung der Bauliegenschaft ergeben sich aus einer Einsichtnahme in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien und dem Plandokument Nr. ...; jene zu den Eigentumsverhältnissen an der Bauliegenschaft aus den im Akt einliegenden Grundbuchsauszügen.

5. Die Feststellungen zur benachbarten Liegenschaft D.-straße 6 / H.-gasse 19, insbesondere zu deren Widmung und Lage sowie zu den daran bestehenden Eigentumsverhältnissen, ergeben sich aus einer Einsichtnahme in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien, dem Plandokument Nr. ... und den im Akt einliegenden Grundbuchsauszügen.

6. Die Feststellung zur Höhe des geplanten Gebäudes und den mit der Gebäudehöhe in Zusammenhang stehenden Berechnungen stützen sich auf das von Dipl.-Ing. Dr. J. K. im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Wien erstattete Gutachten. Die Beschwerdeführer sind den Ausführungen des Amtssachverständigen zu keiner Zeit entgegengetreten. Auch sonst sind keine Zweifel an der Schlüssigkeit des Gutachtens entstanden.

7. Die Feststellungen zu den von den Beschwerdeführern erhobenen Einwendungen stützen sich auf das im Akt einliegende Protokoll der Verhandlung vom 22. August 2018, die ebenfalls im Akt befindliche Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 8. November 2018, die Ausführungen in der Beschwerde und das Vorbringen der Beschwerdeführer in der öffentlichen mündlichen Verhandlung am 20. Juli 2020.

IV. Rechtsgrundlagen

Die im Beschwerdeverfahren anzuwendenden Bestimmungen des Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuches (Bauordnung für Wien – BO für Wien), LGBl. 11/1930 idF vor der Novelle LGBl. 69/2018, lauten:

„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.

(2) Bei den über eine Gebäudetiefe von 15 m hinausragenden Teilen von Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie sowie bei allen nicht an diesen Fluchtlinien gelegenen Gebäuden darf die Summe der

Flächeninhalte aller Gebäudefronten nicht größer als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe sein. Hierbei darf die höchste zulässige Gebäudehöhe an nicht an Verkehrsflächen liegenden Grundgrenzen und bis zu einem Abstand von 3 m von diesen Grundgrenzen überhaupt nicht und an den übrigen Fronten an keiner Stelle um mehr als 3 m überschritten werden; im Gartensiedlungsgebiet tritt an die Stelle dieser Maße jeweils ein Maß von 2 m. Bei dieser Ermittlung sind die Wände an der Bauplatz- oder Baulosgrenze (Feuermauern) ab 15 m hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie wie Fronten in Rechnung zu stellen. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit, jedoch bleiben je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m², je Gebäude höchstens 100 m² außer Betracht. Der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

(3) Ist im Bebauungsplan die Gebäudehöhe als absolute Höhe über Wiener Null festgesetzt, darf keine oberste Schnittlinie einer Außenwandfläche mit der Oberfläche des Daches über dieser absoluten Höhe liegen. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit, jedoch bleiben je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m², je Gebäude höchstens 100 m² außer Betracht. 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.

(5) In den Fällen des § 75 Abs. 4 und 5 ist zum Erreichen des nach der Bauklasse zulässigen Gebäudeumrisses das Staffeln der Baumasse hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufuchtlinie oder das Zurückrücken der Hauptfront zulässig; beim Zurückrücken der Hauptfront müssen Feuermauern, die sonst sichtbar würden, gedeckt und die zwischen der Fluchtlinie und der Vorderfront des Gebäudes gelegenen Flächen gärtnerisch ausgestaltet oder mit einer Oberflächenbefestigung versehen werden.

(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.

(7) Der zulässige Gebäudeumriß darf auch durch Verglasungen untergeordneten Ausmaßes überschritten werden.“

V. Rechtliche Beurteilung

1. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht zum Einen nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und zum Anderen nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat (ua. VwSlg 17.711 A/2009; VwGH 21.9.2007, 2006/05/0042; 28.4

Quelle: Landesverwaltungsgericht Wien LVwg Wien, <http://www.verwaltungsgericht.wien.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at