jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE Lvwg Erkenntnis 2017/7/24 VGW-111/072/4475/2017, VGW-111/V/072/4476/2017

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.07.2017

**Entscheidungsdatum**

24.07.2017

**Index**

L82009 Bauordnung Wien
40/01 Verwaltungsverfahren

**Norm**

BauO Wr §60 Abs1 lita
BauO Wr §60 Abs1 litg
BauO Wr §70
BauO Wr §81 Abs2
BauO Wr §81 Abs6
BauO Wr §134 Abs3
BauO Wr §134a Abs1
AVG §39 Abs2

**Text**

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr.in Lettner über die nur gegen Spruchpunkt I.) des angefochtenen Bescheides gerichtete Beschwerden der Frau S. M. und des Herrn Univ.-Prof. Dr. E. M., beide vertreten durch Rechtsanwälte GmbH & Co KG, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Kleinvolumige Bauvorhaben, vom 9.2.2017, Aktenzahl MA37/832334-2015-1, mit welchem I.) gemäß § 70 Bauordnung für Wien (BO) die Baubewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses und einer Tiefgarage erteilt, II.) gemäß § 71 BO die Bewilligung zur Errichtung einer Schallschutzwand genehmigt, III.) gemäß § 54 Abs. 1 und 2 BO die Breite, Höhenlage und Bauart des Gehsteiges bekanntgegeben und IV.) gemäß § 54 Abs. 9 BO die Gehsteigauf- und -überfahrt bekanntgegeben wurde,

zu Recht e r k a n n t:

I. Gemäß § 28 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) wird den gegen Spruchpunkt I.) gerichteten Beschwerden keine Folge gegeben und der angefochtene Bescheid in Spruchpunkt I.) bestätigt.

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

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Mit Ansuchen vom 19.10.2015 beantragte die F. GmbH die Erteilung einer Baubewilligung gemäß 70 BO für die Errichtung eines Wohngebäudes in Wien, R.-straße (ident: F.-weg), EZ ..., Kat. Gem. .... Die Bauwerberin ist auch Eigentümerin des Grundstückes.

Am 24.2.2016 wurde von der Behörde eine mündliche Verhandlung über das verfahrensgegenständliche Bauprojekt durchgeführt, zu der auch die betroffenen Anrainer geladen wurden. Mit Schriftsatz vom 19.2.2016 übermittelten Herr Univ. Prof. Dr. E. M. und Frau S. M. (in der Folge: Beschwerdeführer) einen Schriftsatz an die Behörde, in dem sie Einwendungen gegen das Bauvorhaben erhoben.

Sie brachten darin im Wesentlichen vor, dass die Dachgaupen im gegenständlichen Projekt seitlich direkt in die Außenfassade übergingen (insbesondere auch an der Westseite des Gebäudes). Dies ergebe an den Seiten eine geschlossene Front, sodass die Gaupen nicht als solche erkennbar seien. Die Gaupen seien daher zur Seitenfront dazuzurechnen bzw. bei der Gebäudehöhenberechnung im Rahmen der Giebelflächen mit zu berücksichtigen. Damit würde das Gebäude die zulässige Gebäudehöhe überschreiten. Weiters sei der Erker straßenseitig über die gesamte Länge gezogen, wodurch sich erst der Eindruck ergebe, dass die Gaupe nach hinten rücke.

Der zulässige Gebäudeumriss werde im 2. Stock nordseitig durch die Terrassenstiegen überschritten. Die Wendeltreppe westseitig sei direkt an der Gebäudeecke angeordnet. Es gebe keine Angaben zu den Materialien. Dadurch werde das subjektiv-öffentliche Recht der Beschwerdeführer an der Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe verletzt.

Weiters überschreite die nordöstliche Dachterrasse und Dachgaupe die zulässige Firsthöhe von 7,44 m, da in diesem Bereich die Oberkante des Dachbelages mit 8,16 m geplant sei.

Die Angaben zur Giebelfläche in der Ostansicht (49,57 m2) wichen von den Angaben zu dieser Giebelfläche in der Fassadenabwicklung (47,96m2) ab. In der Fassadenabwicklung seien außerdem andere Höhenangaben zur östlichen Giebelfläche (oberster Abschluss des Daches 8 m) angegeben, als in der Ostansicht und in den Dachdraufsichten (8,16 m). Wie der Planverfasser auf 8 m komme, sei nicht nachvollziehbar.

Ferner sei die Attika bei der Giebelflächenberechnung nicht mitberücksichtigt worden. Es handle sich dabei nicht um Aufbauten gemäß § 81 Abs. 6 BO. Die Attika sei daher bei der Berechnung der Gebäudehöhe rechnerisch auszuweisen. Würde die 20 cm hohe Attika aber mitberechnet, käme es zu einer Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe. Im Übrigen sei die Gebäudehöhe zu Unrecht gemäß § 81 Abs. 2 BO berechnet worden. Korrekt wäre eine Berechnung gemäß § 81 Abs. 1 i.V.m. § 81 Abs. 2 BO, dies, soweit das Gebäude mehr als 15 m tief sei.

Die derzeit geplante Gestaltung des Erkers mache den Eindruck einer geschlossenen Front, da dieser Erker innerhalb der beiden Baukörper nicht unterbrochen sei und daher nicht als Erker wahrgenommen werden könne. Damit würde er gegen die Weisung der Behörde verstoßen, wonach die zulässige Erkerkubatur nicht bloß zur Verlängerung des Baukörpers verwendet werden dürfe, ohne dass architektonisch ein Erker erkennbar sei (gleichmäßige Verteilung über die gesamte Breite und Höhe eines Baukörpers).

Würde man den Erker korrekt bei der Gebäudehöhenberechnung mit berücksichtigen, würde sich durch das „Nachvorrücken“ des Verschnittpunktes Fassadenfläche/Dach am obersten Abschluss des angeblichen Erkers eine weitere Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ergeben.

Es fehle weiters der Nachweis für die Einhaltung der Bestimmungen der flächenmäßigen Ausnützbarkeit sowie für die Freihaltung der Abstandsflächen an beiden Seiten des Gebäudes.

Schließlich befürchteten die Beschwerdeführer eine Hangrutschung durch das Bauvorhaben, weshalb die Behörde der Bauwerberin die Vorlage von Nachweisen über die Hangsicherung (Stützmauer) auftragen müsse.

In der mündlichen Verhandlung wurden diese Einwendungen um Einwendungen hinsichtlich der durch die Tiefgarage zu erwartenden Emissionen sowie zur geplanten Stützmauer bzw. zum Holzzaun zum Grundstück der Beschwerdeführer ergänzt.

Die Einreichunterlagen wurden, teilweise unter Berücksichtigung der Nachbareinwendungen, überarbeitet. So wurden insbesondere die Gaupen von der Fassadenebene abgesetzt, für die Garageneinfahrt wurden eine Schallschutzwand und eine teilweise Überdachung vorgesehen.

In der Folge wurden weitere Unterlagen zu den durch die geplanten Stellplätze zu erwartenden Emissionen (Lärm und Luftschadstoffe) nachgereicht. Die lärm- bzw. umwelttechnischen Stellungnahmen der Magistratsabteilung 22 und die humanmedizinische Beurteilung zu den Luftschadstoffen ergaben keine diesbezüglichen Bedenken. Diese Stellungnahmen und eine ergänzende Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 zur Erkergestaltung wurden, ebenso wie die adaptierten Einreichunterlagen, den Nachbarn im Wege des Parteiengehörs zur Kenntnis gebracht und es wurde ihnen Gelegenheit zur Akteneinsicht bzw. zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Im Schriftsatz der Beschwerdeführer vom 11.10.2016 hielten die Beschwerdeführer ihre Einwendungen weitgehend aufrecht.

In der Folge erging zunächst der Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 16. Bezirk vom 31.1.2017, Zahl BV...-A 18..., mit dem gemäß § 81 Abs. 6 BO eine Abweichung von den gesetzlichen Bestimmungen dahingehend gewährt wurde, dass sowohl die gartenseitigen, als auch die straßenseitigen Gaupen mehr als ein Drittel der Länge der jeweiligen Gebäudefront in Anspruch nehmen dürfen. Dieser Bescheid wurde von den Beschwerdeführern nicht angefochten.

Mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, MA 37, vom 9.2.2017, Zahl MA37/832334-2015-1, der sich auf den o.a. Bescheid des Bauausschusses stützt, wurde in Spruchpunkt I.) die Baubewilligung nach § 70 BO für das beantragte Wohngebäude erteilt.

In der Begründung dieses Bescheides wies die Behörde darauf hin, dass das Projekt nach der Bauverhandlung vom 24.2.2016 im Sinne der Anrainer abgeändert wurde. Die diesbezüglichen Einwendungen der Nachbarn seien daher abzuweisen.

Die Behörde führte in der Bescheidbegründung zu den Einwendungen der Beschwerdeführer weiters aus:

„Für die gegenständliche Liegenschaft sieht der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Wohngebiet Bauklasse I mit einer Gebäudehöhenbeschränkung von 6,5 m bei offener oder gekuppelter Bauweise vor.

Der höchste Punkt des Daches darf nicht höher als 4,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen.

Das geplante Gebäude hält die Bebauungsbestimmungen ein. Die Gebäudehöhe wurde mittels Fassadenabwicklung nachgewiesen und ergibt so eine gemittelte Gebäudehöhe von 6,27 m. die Gebäudehöhenberechnung ist schlüssig und nachvollziehbar und erfolgt, da das Gebäude nicht an einer Baulinie situiert ist, nach § 81 Abs. 2 BO.

Ob bei einem Bauvorhaben Dachflächen tatsächlich ausgeführt werden oder ob stattdessen ein kubischer Baukörper im möglichen Umriss eines (Sattel-) Daches zur Ausführung gelangen soll, obliegt dem Bauwerber bzw. seinen Planern. Im vorliegenden Projekt ist das oberste Geschoß jedenfalls ein Dachgeschoß im Sinne des § 87 Abs. 8 und 9 BO.

Die sowohl in der Ansicht als auch in der Fassadenabwicklung angegebenen +8,00 m stellen den obersten Abschluss an der Ostfassade dar, die Attika bleibt im technisch notwendigen Ausmaß (bis 20 cm) außer Acht, was im § 81 Abs. 6 BO (einzelne nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes) gedeckt ist. Ebenso ist es nach derselben Gesetzesstelle zulässig mit Treppen in Leichtbauweise den Gebäudeumriss zu überragen.

Gegenständliche Treppen sind aus verzinkten Stahl geplant. Angemerkt wird, dass Treppenhäuser im unbedingt notwendigen Ausmaß über den zulässigen Umriss ragen dürfen.

Die Diskrepanzen zwischen einzelnen Planteilen wurden durch den Planverfasser richtig gestellt. Ansichten, Schnitte und Gebäudehöhenberechnung stimmen überein und es kann eine Firsthöhenüberschreitung ausgeschlossen werden.

Die Dachgauben wurden nach der mündlichen Verhandlung adaptiert und von der Fassade abgerückt, sodass nunmehr keine geschlossene Front entsteht und somit auch die Gebäudehöhe klar erkennbar ist.

Die Erker sind als solche erkennbar, zumal sie sich nur im 1. Stock befinden und sich nicht etwa über die gesamte Fassadenfläche erstrecken. Gemäß § 84 Abs. 2 BO kann die Erkerkubatur frei angeordnet werden. Ein entsprechender Nachweis ist auf dem Plan „Ansichten“ geführt. Auf demselben Plan wurde auch die bebaute Fläche, die unterirdische

Bebauung sowie die Bebauung der Abstandsflächen nachgewiesen und entsprechen alle Ergebnisse der Forderung der Wiener Bauordnung."

Dagegen richten sich die verfahrensgegenständlichen Beschwerden, die sich nur gegen Spruchpunkt I.) des angefochtenen Bescheides wenden. Nach einer Darstellung des bisherigen Verfahrensablaufes führen die Beschwerdeführer aus, dass sich der geplante „Erker" über die gesamte Gebäudefront ziehe und daher entgegen der Ausführungen der Behörde architektonisch nicht als Erker erkennbar sei. Im vorliegenden Fall krage die gesamte Gebäudefront des ersten Stockes aus. Nur aufgrund dieses Auskragens würden die straßenseitigen Gaupen überhaupt als Gaupen wirken, da nur dadurch ein Rückspringen der Gaupen erreicht werde.

Da es sich somit gegenständlich nicht um einen Erker handle, müsse die Gebäudehöhenberechnung „nachvorrücken", sodass der Verschnittpunkt Fassadenfläche mit Dach am oberen Abschluss der angeblichen „Erker" anzusetzen wäre. Dies würde zu einer Überschreitung der Gebäudehöhe führen, wodurch die Beschwerdeführer in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht gemäß § 134a Abs. 1 lit b BO verletzt würden.

Die Beschwerdeführer bringen weiters vor, dass der zulässige Gebäudeumriss durch eine Treppe aus verzinktem Stahl überschritten werde. Eine solche Überschreitung sei jedoch nur unter möglichster Schonung der Nachbarrechte zulässig. Die geplante Ausführung der Treppe, nämlich „Blechbrüstung mit Handlauf aus Stahl" sei daher unzulässig und greife in das subjektiv-öffentliche Recht der Beschwerdeführer gemäß § 134a Abs. 1 lit b BO ein.

Zu Unrecht werde weiters die Attika bei der Giebelflächenberechnung nicht berücksichtigt. Es handle sich dabei um keinen Aufbau gemäß § 81 Abs. 6 BO. Würde die 20 cm hohe Attika mitberücksichtigt, komme es jedenfalls zu einer Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe, wodurch eine Verletzung des entsprechenden subjektiv-öffentlichen Rechtes der Beschwerdeführer erfolge.

Beantragt werde daher die Durchführung einer mündlichen Verhandlung, die Abänderung des angefochtenen Bescheides dahingehend, dass das Bauansuchen abgewiesen werde, in eventu die Zurückverweisung an die Behörde.

Die Behörde hat diesem Beschwerdevorbringen in ihrem Vorlageschreiben vom 24.3.2017 entgegengehalten, dass der Erker nur im ersten Stock auskrage und unterhalb der Gebäudehöhe bleibe. Die Gaupen seien um 10 cm hinter die Fassade (Front Erdgeschoß) zurückgerückt. Im Hinblick auf die in § 84 Abs. 2 lit a BO normierte freie Anordnung der Erkerkubatur könne den Beschwerdeführern nicht gefolgt werden. Die offenen Stahltreppen stellten einzelne nicht raumbildende Gebäudeteile gemäß § 81 Abs. 6 BO dar, durch die der zulässige Gebäudeumriss überschritten werden dürfe. Die Attika dürfe im technisch unbedingt notwendigen Ausmaß über den für die Beurteilung der Gebäudehöhe maßgeblichen Umriss ragen, da sie ebenfalls kein raumbildender Gebäudeteil sei. In den Plänen sei die Gebäudehöhe ohne Attika einzuzeichnen, um zu verhindern, dass die Attika bei zukünftigen Umbauarbeiten als gebäudehöhenrelevant angesehen werde.

Die Beschwerde wurde der Bauwerberin zur Kenntnis gebracht und es wurde ihr Gelegenheit gegeben, dazu eine Stellungnahme abzugeben. Mit Schriftsatz vom 12.4.2017 führte sie zum Beschwerdevorbringen aus, dass die Beschwerdeführer nicht darstellen würden, inwiefern sie durch die angebliche Verletzung einer Weisung der Magistratsabteilung 37 in ihren subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten verletzt sein können. Weiters führten sie fälschlich § 134 BO statt § 134a BO an. Die Bauwerberin habe von ihrem Recht Gebrauch gemacht, die zulässige Erkerkubatur an der Front frei anzuordnen. Im Übrigen seien die geplanten Erker wie im Einreichplan dargestellt gegliedert.

Die Beschwerdeführer hätten weiters nicht ausgeführt, weshalb die geplante freistehende Treppe den zulässigen Gebäudeumriss nicht überschreiten dürfe, obwohl es sich dabei um einen einzelnen, nicht raumbildenden Gebäudeteil im Sinne des § 81 Abs. 6 BO handle. Weiters komme es durch die geplante Attika zu keiner Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe, da es sich dabei um einen nicht raumbildenden untergeordneten Bauteil gemäß § 81 Abs. 6 BO handle. Den vorgebrachten Beschwerdegründen sei daher keine Folge zu geben.

Vom Verwaltungsgericht Wien wurde in der Folge zu den entscheidungsrelevanten bautechnischen Fragen ein Gutachten eines bautechnischen Amtssachverständigen angefordert. Dieses lautet:

„Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen

I) Allgemeines

Die Beschwerde richtet sich gegen den Bescheid gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), vom Baubewilligung der MA 37 Gebietsgruppe ... vom 9.2.2017, Zl.: MA37/832334/2015/1.

Bauwerber und Grundeigentümer (BW u. GE): F. GmbH

Beschwerdeführer (BF): Frau S. M. und Univ. Prof. Dr. E. M.

II. Grundlagen

Folgende projektbezogene Grundlagen sind für die Beurteilung maßgeblich:

1. Bewilligte Einreichpläne, Pläne C1 - C3 erstellt von O. GmbH, vom 01.12.2016

2. Bescheid der MA37, vom 9.2.2017, Zl. MA37/832334/2015/1 (Einreichdatum: 22.10.2015)

3. Gesetzliche Grundlagen:

Bauordnung für Wien i.d. Fassung LGBl. Nr. 25/2014

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan - Plandokument ...

III) Befund

Die beiden BF sind Eigentümer der Liegenschaft, Wien, R.-straße ONr. ..., EZ ... der Kat. Gem. ..., die westlich an die R.-straße ONr. ... angrenzt.

Für die gegenständliche Liegenschaft, Wien, R.-straße ONr. ... ist laut Plandokument ... für den durch Fluchtlinien begrenzten unmittelbar bebaubaren Bereich die Bauklasse I (eins), offene oder gekuppelte Bauweise mit Beschränkung der Gebäudehöhe auf 6,5 m festgesetzt. An der Baulinie an der R.-straße ist mit Ausnahme im Bereich des Umkehrhammers der Sackgasse ein 6,0 m ein breiter Vorgarten ausgewiesen.

Der Abstand zwischen der vorderen und der hinteren Baufluchtlinie beträgt 18,6 m

Weiters sind noch folgende, für das gegenständliche Bauvorhaben maßgebliche, Bestimmungen einzuhalten:

- Bei den, innerhalb des Baulandes zur Errichtung gelangenden Gebäude, darf der höchste Punkt des Daches nicht höher als 4,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen.

- Nicht bebaute, jedoch bebaubare Baulandflächen sind gärtnerisch auszugestalten.

- Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf höchstens 30 m2 je Bauplatz betragen. Die Dächer der zur Errichtung gelangenden Nebengebäude sind ab einer Größe von 5 m2 entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.

- Innerhalb der gärtnerisch auszugestaltenden Flächen dürfen unterirdische Bauten oder Bauteile nur in einem Ausmaß von maximal 20 v.H. des Bauplatzes errichtet werden.

- 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.

- Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen der Liegenschaften im Bauland, für die die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet ist, dürfen den freien Durchblick nicht hindern.

IV) Gutachtliche Stellungnahme:

In der Ladung wurden an den Amtssachverständigen folgende Fragen, mit dem Ersuchen dazu ein Gutachten zu erstatten, gerichtet:

1.1. Ist die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe in den Einreichunterlagen nachvollziehbar dargestellt?

1.2. Wird die zulässige Gebäudehöhe an der dem Grundstück der Beschwerdeführer in Wien, R.-straße ONr. ..., EZ ... der Kat. Gem. ... zugewandten Front des geplanten Gebäudes überschritten?

1.3. Befindet sich das gesamte Gebäude samt Erker hinter der straßenseitigen Baufluchtlinie?

2. Stellen die in der Beschwerde angesprochenen „Treppen aus verzinktem Stahl“ raumbildende Bauteile dar?

3.1. Erfolgte die Berechnung der Gebäudehöhe im Hinblick auf die Attika korrekt?

3.2. Wäre die Attika im Rahmen der Giebelflächenberechnung zu berücksichtigen gewesen? Sollte eine solche Berücksichtigung erforderlich sein: Würde dies zu einer Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe führen?

Zu diesen Fragen wird wie folget Stellung genommen:

ad 1.1. Die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe ist in den Einreichunterlagen nachvollziehbar dargestellt.

In der Westansicht, die der Liegenschaft der Beschwerdeführer zugewandt ist, ist als Bezug für die Bemessung der Gebäudehöhe das bestehende Gelände dargestellt. Die zulässige Gebäudehöhe wurde parallel zu diesem Gelände mit 6,50 m - im hinteren Bereich auf einer Breite von 1,85 m sogar nur 5,52 m - eingetragen und ist die entsprechende rechnerisch auch nachvollziehbare Fassadenfläche mit 111,13 m2 ausgewiesen. Die Gebäudefront weist eine Länge von 17,82 m auf. Die für die Berechnung maßgeblichen Angaben finden sich in der gesondert dargestellten Fassadenabwicklung als Nachweis der Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe.

In den der Baubewilligung zugrunde liegenden Plänen (Grundrisse, Schnitte und Ansichten) sind alle für diese Beurteilung erforderlichen Angaben - höhen- und lagemäßige Darstellung des geplanten Gebäudes, Bemaßungen der relevanten Bauteile sowie die Höhenangaben zum vorhandenen und geplanten eigenen Gelände (sowie auch zum Nachbargelände) und ein Bezug zum Wiener Null enthalten.

ad 1.2. Die zulässige Gebäudehöhe wird an der dem Grundstück der Beschwerdeführer zugewandten Front des geplanten Gebäudes nicht überschritten:

Das Gebäude soll nicht an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie errichtet werden. Nach § 81 Abs. 2 darf die zulässige Gebäudehöhe bei allen nicht an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie gelegenen Gebäuden die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten nicht größer als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe sein. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit, jedoch bleiben je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m2 und je Gebäude höchstens 100 m2 außer Betracht.

Weiters ist in den oben angeführten Bestimmung des Plandokumentes ..., 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.

Die zulässige Gebäudehöhe im Sinne § 81 Abs. 2 wird also dann nicht überschritten, wenn eine Überschreitung der zul. Gebäudehöhe an einer Gebäudefront von 6,50 m bis max. 8,00 m durch eine flächenmäßige Verminderung an den anderen Fronten erreicht wird, sodass die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten geteilt durch die Summe der Längen aller Gebäudefronten, also die mittlere Gebäudehöh die zulässige Gebäudehöhe von 6,50 m nicht überschreitet.

Bei Ausnützung der maximal zulässigen Gebäudehöhe aufgrund der Bebauungsbestimmungen (zulässige Überschreitung 1,5 m) wäre eine max. Gebäudehöhe von 8,0 m und eine max. Fläche von 17,82 m x 8,00 m = 142,56 m2 möglich, ohne dass in subjektive Rechte der Nachbarn im Sinne des § 134a BO, die ihrem Schutze dienen, eingegriffen wird.

ad 1.3. Der Erker befindet sich 0,40 m hinter der starßenseitigen Baufluchtlinie:

Das Gebäude wird im Bereich an der linken Grundgrenze in einem Abstand von 6,85 m hinter der Baulinie und mit einer Gebäudetiefe bis zur hinteren Baufluchtlinie errichtet. Das heißt die straßenseitige Gebäudefront liegt um 0,85 m hinter der straßenseitigen Baufluchtlinie, daher befindet sich auch der um 0,45 m vor diese Front vorragendeErker um 0,40 m hinter dieser Baufluchtlinie.

ad 2. Die Stahltreppen sind keine raumbildenden Bauteile:

Nach § 81 Abs. 6 darf der nach Abs. 1 bis 5 zulässige Gebäudeumriss durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes überschritten werden.

Gem. § 60 Abs. 1 BO liegt ein Raum vor, wenn eine Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfanges von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen ist.

Da dies bei den geplanten „Treppen aus verzinktem Stahl“ nicht der Fall ist,dürfen sie im Sinne § 81 Abs. 6 als nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes den zulässigen Gebäudeumriss überschreiten.

ad 3.1. Die Berechnung der Gebäudehöhe erfolgte im Hinblick auf die Attika korrekt:

Im Sinne des §81 (6) BO ist eine Attika ebenfalls ein nicht raumbildender Gebäudeteil untergeordneten Ausmaßes und daher nicht bei der Beurteilung der zulässigen Gebäudehöhe einzurechnen.

Im gegenständlichen Projekt liegt die Attika in keinem Schnitt außerhalb des zulässigen Gebäudeumrisses und hat daher, auch wenn sie als raumbildender Gebäudeteil bzw. als oberster Abschluss des Daches angesehen werden würde, keinen Einfluss auf die Gebäudehöhe.

ad 3.2. Die geplante Attika ist im Rahmen der Giebelflächenberechnung nicht zu berücksichtigen und führt zu keiner Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe:

Auch wenn man bei der Berechnung der Giebelflächen die Fläche der Attika mit 9,6 m x 0,16 m = 1,54 m2 berücksichtigen würde, werden die zulässigen 50 m2 je Gebäudefront nicht überschritten (bei der den Nachbarn zugewandten Front: 43,76 + 1,54 = 45,30 m2 < 50 m2).

V) Zusammenfassung:

In Bezug auf die gestellten Fragen kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die maßgeblichen Bestimmungen der Bauordnung für Wien im Zusammenhang mit den Bestimmungen des geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes eingehalten sind“

Das Gutachten wurde den Parteien vor der mündlichen Verhandlung zur Kenntnisnahme übermittelt. Von den Parteien blieb unbestritten, dass der Amtssachverständige sein Gutachten unbefangen und aufgrund seiner einschlägigen Ausbildung und Erfahrung erstattet hat und dass dieses Gutachten die gestellten Fragen vollständig und nachvollziehbar abdeckt.

Die Beschwerdeführer teilten mit, dass sie aufgrund eines lange geplanten Urlaubsaufenthaltes an der mündlichen Verhandlung nicht teilnehmen können. Da die Beschwerdeführer rechtsfreundlich vertreten waren, eine Parteieneinvernahme im Hinblick auf das Beschwerdevorbringen nicht erforderlich erschien und kein entsprechender Antrag gestellt wurde, erfolgte keine Vertagung der Verhandlung.

Aufgrund der Beschwerde wurde am 19.7.2017 eine mündliche Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien durchgeführt. Die Verhandlung hatte folgenden Verlauf:

„Die Verfahren werden gemäß § 39 Abs. 2 AVG verbunden.

Die Beschwerdeführervertreterin erklärt, dass die Beschwerden Spruchpunkt I) des angefochtenen Bescheides umfassen.

Die Verhandlungsleiterin bezeichnet den Gegenstand der Verhandlung und fasst den bisherigen Gang des Verfahrens zusammen.

Auf die Verlesung des Akteninhaltes wird mit Zustimmung der Beschwerdeführervertreterin verzichtet; dieser gilt somit als verlesen.

Die Verhandlungsleiterin gibt Gelegenheit sich zum Gegenstand der Verhandlung zu äußern.

Die Beschwerdeführervertreterin verweist auf das bisherige Vorbringen.

Auf Befragen der Verhandlungsleiterin gibt die Beschwerdeführervertreterin an:

Die Frage, ob der an der Straßenfront angebrachte Bauteil als Erker anzusehen ist oder nicht, ist insofern relevant, da die Außenflächen des Erkers bei der Berechnung der Gebäudehöhe mit zu berücksichtigen sind. Nach Ansicht der Beschwerdeführer wäre dabei so vorzugehen, dass zunächst die durchschnittliche Gebäudehöhe des geplanten Gebäudes zu berechnen ist, in dem die Summe der Außenflächen durch den Umfang des Gebäudes zu dividieren ist. Dies ergibt die durchschnittliche Gebäudehöhe. Sodann ist dieser Wert mit der zulässigen Gebäudehöhe von 6,5 m zu vergleichen, wobei die zusätzlichen 1,5 m nicht an allen Fronten mitberücksichtigt werden dürfen.

Nach Ansicht der Beschwerdeführer bezieht sich die Judikatur des VwGH, wonach die Ermittlung der Gebäudehöhe im Wege der Fassadenabwicklung zwar eine rechnerische Einheit darstellt, trotzdem die Nachbarn jedoch nur ein

subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe an der ihnen zugewandten Front haben, nur auf § 81 Abs. 2 (korrekt:1)BO.

Der Vertreter der Bauwerberin führt dazu aus, dass in dem Fall, dass die Außenflächen des Erkers bei der Gebäudehöhenberechnung mitberücksichtigt würden, auch die Länge dieser Flächen für den Umfang des Gebäudes mit zu berücksichtigen wären. Unzulässig wäre es jedenfalls, nur die Flächen mit zu berücksichtigen.

Die Beschwerdeführervertreterin ergänzt, dass entgegen dem Vorbringen der Bauwerberin das Stiegenhaus bei der Frage, ob sich der Erker über die gesamte Fassade erstreckt, nicht mitberücksichtigt werden darf, da es 1,5 m hinter der Fassadenfront zurücktritt. Es liegen daher gegenständlich zwei Fronten links und rechts vom Stiegenhaus vor, die im ersten Stock vom Erker völlig abgedeckt werden.

Der Amtssachverständige stellt kurz sein Gutachten hinsichtlich Punkt 1.1. und Punkt 1.2. dar. Dieses wurde den Parteien bereits im Vorfeld zur heutigen Verhandlung übermittelt.

Zur Frage, ob der fragliche Bauteil als Erker anzusehen ist, verweisen die Parteien auf ihr schriftliches Vorbringen.

Der Amtssachverständige weist daraufhin, dass der Erker einen Abstand von mehr als 3 m zur Nachbarliegenschaft einhält.

Der Vertreter der Bauwerberin ergänzt, dass nach der gegenständlich anzuwendenden Weisung der MA 37 ein Erker nicht der Verlängerung des Baukörpers dienen dürfe. Es gehe daher hier nicht um die Fronten. Weiters sei die Festlegung, wonach der Erker nicht vollflächig über die Fassade verteilt werden dürfe, gestrichen worden.

Der Behördenvertreter verweist auf die Bescheidbegründung.

Die Beschwerdeführervertreterin führt zur Frage, ob die Attika bei der Berechnung der Fläche des Giebels mitberücksichtigt werden muss, aus, dass eine 20 cm hohe Attika keinen nicht raumbildenden Gebäudeteil untergeordneten Ausmaßes darstellt.

Der Amtssachverständige verweist zur dieser Thematik auf sein Gutachten Punkt 3.1. und ergänzt, dass selbst bei Berücksichtigung der Attika eine Überschreitung der zulässigen Giebelfläche von 50 $m^2$ nicht eintreten würde.

Die Beschwerdeführervertreterin führt aus, dass zur Thematik „Gaupe“ auf das Beschwerdevorbringen verwiesen werde. Weitere Bedenken gegen die Qualifizierung dieses Bauteiles als Gaupe bestehen nach Vornahme der bereits im behördlichen Verfahren erfolgten Planänderungen nicht mehr.

Aus den Plänen ist erkennbar, dass die Gaupe, die der Liegenschaft der Beschwerdeführer zugewandt ist (Straßenfront links) auch hinter die Fassadenfront, wie sie im Erdgeschoß dargestellt ist, zurückspringt.

Der Vertreter der Bauwerberin teilt mit, dass die von der Gaupe aus zugängliche Terrasse auch von den zwei weiteren in diesem Raum befindlichen Fenstertüren aus zugänglich ist.

Der Behördenvertreter hat zu dieser Thematik kein weiteres Vorbringen.

Die Beschwerdeführervertreterin bringt zum Thema Außentreppen vor, dass diese nicht raumbildende Bauteile seien, nach Ansicht der Beschwerdeführer jedoch das unbedingt notwendige Ausmaß überschreiten würden. Nach Ansicht der Beschwerdeführer ist das Kriterium des unbedingt notwendigen Ausmaßes auch auf nicht raumbildende Gebäudeteile im Sinne des § 81 Abs. 6 erster Satz BO anzuwenden.

Der Vertreter der Bauwerberin stellt an die Beschwerdeführervertreterin die Frage, inwiefern die Außentreppe das unbedingt notwendige Ausmaß ihrer Meinung nach überschreitet.

Die Beschwerdeführervertreterin führt dazu aus, dass sich ihre Bedenken gegen das Material der Treppe richten, die aus Metall bestehen soll. Nach Ansicht der Beschwerdeführer wären die gesetzlichen Voraussetzungen dann eingehalten, wenn die Treppe hinsichtlich der Brüstung transparent ausgeführt würde.

Die Beschwerdeführervertreterin teilt auf Frage der Verhandlungsleiterin mit, dass die Eintragungen hinsichtlich des zulässigen Gebäudeumrisses in den Einreichplänen nicht bestritten werden.

Von den Parteien wird kein weiteres Vorbringen erstattet.“

Aufgrund des Akteninhalts, insbesondere der Einreichpläne, und des Ergebnisses der mündlichen Verhandlung steht folgender Sachverhalt als erwiesen fest:

Mit dem angefochtenen Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 9.2.2017, Zahl MA37/832334-2015-1, wurde in Spruchpunkt I.) die Bewilligung gemäß § 70 für die Errichtung eines Wohngebäudes mit 10 Wohneinheiten in Wien, R.-straße, ident F.-weg, EZ ..., Kat. Gem. ..., erteilt. Nur auf diesen Spruchpunkt beziehen sich die gegenständlichen Beschwerden.

Für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft gilt der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD ..., wonach der bebaubare Bereich der Liegenschaft durch Baufluchtlinien eingegrenzt ist. Diese Baufluchtlinien sehen einen Vorgarten entlang der R.-straße und entlang dem F.-weg vor. Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan legt Bauklasse I, offene oder gekuppelte Bauweise und eine maximale Gebäudehöhe von 6,5 m fest. Der Bereich der Liegenschaft, der nicht verbaut werden darf, ist gärtnerisch auszugestalten.

Bei den innerhalb des Baulandes zur Errichtung gelangenden Gebäuden darf der höchste Punkt des Daches nicht höher als 4,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen. Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 BO 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.

Das verfahrensgegenständliche Bauprojekt sieht innerhalb der Baufluchtlinien zwei in einer Flucht geplante Baukörper vor, die durch das zurückspringende Treppenhaus verbunden sind. Die Vorderfront an der R.-straße verläuft parallel zu dieser Straße. Die R.-straße fällt nach Osten ab, sodass der oberste Abschluss des von der Straße aus gesehen rechten Gebäudes niedriger ist, als der des linken Gebäudes. Der von der Straßenseite aus gesehen links gelegene Gebäudeteil deckt somit den von der Straßenseite aus rechts gelegenen Gebäudeteil gegenüber der Liegenschaft der Beschwerdeführer ab.

Die Beschwerdeführer sind Miteigentümer der Liegenschaft in Wien, R.-straße ..., EZ ..., Kat. Gem. .... Ihre Liegenschaft hat mit der zu bebauenden Liegenschaft eine gemeinsame Grundgrenze, sie sind daher Anrainer gemäß § 134 BO. Die Westfront des geplanten Gebäudes ist der Liegenschaft der Beschwerdeführer zugewandt. An dieser Seite der zu bebauenden Liegenschaft befindet sich die Zufahrt zur Tiefgarage. Die Beschwerdeführer haben im behördlichen Verfahren rechtzeitig Einwendungen erhoben und, soweit diese zulässig sind, Parteistellung erlangt. Ihr Beschwerdevorbringen geht über den Umfang der Einwendungen nicht hinaus.

Die der Liegenschaft der Beschwerdeführer zugewandte Front weist eine Länge von 17,82 m auf. Die Fläche dieser Front beträgt, wie im Einreichplan „Ansicht Rampe" – WEST eingetragen, 111,13 m2. Die Ermittlung der Gebäudehöhe im Wege der Fassadenabwicklung ist im Einreichplan „Ansichten" gesondert dargestellt. Die Seitenfläche des Erkers an der straßenseitigen Front an der R.-straße wurde bei der Fassadenabwicklung nicht mitberücksichtigt. Diese Seitenfläche hat, wie aus der „Ansicht Rampe" ersichtlich ist, eine Fläche von ca. 1,6 m2 (Erkertiefe ca. 45 cm, Höhe des Erkers ca. 3,5 m). Der bautechnische Amtssachverständige hat in seinem Gutachten in Punkt 1.1. ausgeführt, dass die Berechnungen in den Einreichunterlagen nachvollziehbar dargestellt sind.

In Punkt 1.2 seines Gutachtens hat der Amtssachverständige ausgeführt, dass die zulässige Gebäudehöhe durch die der Liegenschaft der Beschwerdeführer zugewandte Front des geplanten Gebäudes nicht überschritten wird, zumal unter Berücksichtigung der Frontlänge von 17,82 m, der zulässigen Gebäudehöhe laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan von 6,5, m und der Möglichkeit, diese um maximal 1,5 m zu überschreiten, eine maximale Fassadenfläche von 142,56 m2 möglich wäre.

Oberhalb der der Liegenschaft der Beschwerdeführer zugewandten Front befindet sich eine Giebelfläche mit einer im Einreichplan (Ansicht Rampe) ausgewiesenen Fläche von 43,76 m2. Die Giebelfläche überschreitet den im Einreichplan rot strichliert eingezeichneten zulässigen Gebäudeumriss, der unbestritten blieb, nicht.

Auch an der Ostfront des Gebäudes befindet sich eine Giebelfläche mit einer Fläche von 47,96 m2. Die beiden Giebelflächen überschreiten somit in Summe das in § 81 Abs. 2 BO vorgesehene Höchstausmaß von 100 m2 nicht.

Im Eckbereich der der Liegenschaft der Beschwerdeführer zugewandten Front des geplanten Gebäudes mit der Straßenfront an der R.-straße befindet sich im Dachbereich (2. Stock) eine Gaupe (s.o.). Die Gaupe hält einen Abstand von 3 m zur Liegenschaftsgrenze ein. Im „Grundriss Erdgeschoß" der Einreichunterlagen ist der Abstand des Gebäudes an der Straßenseite zur Nachbargrundgrenze mit 3 m eingetragen. Die Gaupe überschreitet ihn nicht. Die Gaupe ist weiters, nach Planänderungen aufgrund der Verhandlung im behördlichen Verfahren, gegenüber der Seitenfront, die

der Liegenschaft der Beschwerdeführer zugewandt ist, um 10 cm zurückversetzt. Die Gaupe ist auch gegenüber der Fassadenfront der Straßenfassade an der R.-straße, wie sie sich im Erdgeschoß darstellt, um einige Zentimeter zurückversetzt. Dies ist aus der „Ansicht Rampe“ (rot strichlierte Linie) erkennbar. Der Zugang zur „Nebenterrasse 29,27 m2“ laut Grundriss 2. Stock kann über eine Fenstertüre in der Gaupe erfolgen, er kann jedoch auch über die zwei weiteren Fenstertüren dieses Raumes erfolgen.

Der zulässige Gebäudeumriss wird an der Westseite an der Straßenseite durch eine Gaupe und an der Gartenseite durch eine offene Wendeltreppe aus verzinktem Stahl, die die Hauptterrasse mit der Dachterrasse verbindet, überschritten.

Die o.a. Wendeltreppe hat einen kreisrunden Grundriss mit einem Durchmesser von 1 m. Von der Hauptterrasse des zweiten Gebäudeteiles, der hinter dem Gebäudeteil gelegen ist, der der Liegenschaft der Beschwerdeführer zugewandt ist, führt eine identische Wendeltreppe auf die Dachterrasse dieses Gebäudeteiles. Die Stufen der Wendeltreppen überwinden einen Höhenunterschied von 3,36 m. Die Wendeltreppen weisen eine Blechbrüstung mit einem Handlauf aus Stahl auf, die 1 m hoch ist und bis zur Oberkante der Absturzsicherung aus VSG auf der Dachterrasse reicht, das ebenfalls 1 m hoch ist.

An der Oberkante des Gebäudes befindet sich, wie aus den Einreichunterlagen ersichtlich, eine 16 cm hohe Attika.

Vor der straßenseitigen Front des Gebäudes an der R.-straße befindet sich an beiden durch das Stiegenhaus getrennten Bauteilen jeweils ein vorspringender Bauteil. Die Fassade springt im ersten Stock des Gebäudes um ca. 45 cm vor. Diese Gebäudefront liegt 0,85 m hinter der straßenseitigen Baufluchtlinie. Die vorspringenden Gebäudeteile liegen daher ca. 40 cm hinter der Baufluchtlinie. Der obere Abschluss der vorspringenden Gebäudeteile befindet sich knapp unterhalb der Gebäudehöhe von 6,5 m (siehe „Ansicht Rampe“).

In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes festzuhalten:

Da es sich um die Beschwerden mehrerer Miteigentümer der Nachbarliegenschaft gegen denselben Bescheid der Magistratsabteilung 37 handelt und eine gemeinsame Durchführung der Verhandlung und des Verfahrens zweckmäßig erscheint, erfolgte der Beschluss auf gemeinsame Durchführung der Verhandlung. Die Verfahren wurden gemäß § 39 Abs. 2 AVG zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbunden.

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG hat das Gericht über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG primär in der Sache zu entscheiden.

Gemäß § 60 Abs. 1 lit a und lit g BO ist bei folgenden Bauvorhaben, soweit nicht die §§ 62, 62a oder 70a zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:

a) Neu-, Zu- und Umbauten. Unter Neubau ist die Errichtung neuer Gebäude zu verstehen; ein solcher liegt auch vor, wenn nach Abtragung bestehender Bauwerke die Fundamente oder Kellermauern ganz oder teilweise wieder benützt werden. Ein einzelnes Gebäude ist ein raumbildendes Bauwerk, die in ihrer Bausubstanz eine körperliche Einheit bildet und nicht durch Grenzen eines Bauplatzes oder Bauloses oder durch Eigentumsgrenzen geteilt ist, ausgenommen die zulässige Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes. Der Bezeichnung als ein einzelnes Gebäude steht nicht entgegen, dass in ihm Brandmauern enthalten sind oder es auf Grundflächen von verschiedener Widmung, verschiedener Bauklasse oder verschiedener Bauweise errichtet ist. Ein Raum liegt vor, wenn eine Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfanges von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen ist; ein Aufenthaltsraum muss allseits umschlossen sein. ( ... )

Gemäß § 81 Abs. 2 BO darf die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten 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 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.

Gemäß § 81 Abs. 6 BO darf der nach den Abs. 1 bis 5 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. 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.

§ 134 Abs. 3 BO lautet:

„§ 134. (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."

§ 134a Abs. 1 BO lautet:

„§ 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:

a) Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerkes zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche;

b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;

c) Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten;

d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;

e) Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Bauwerkes ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken, für Schulen oder Kinderbetreuungseinrichtungen oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden;

f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen."

Im vorliegenden Fall wurde Folgendes erwogen:

Zu den gegenständlichen Beschwerden ist zunächst festzuhalten, dass die Weisungen der Baupolizei-MA 37, auf die darin Bezug genommen wird, keine allgemein gültigen Rechtsnormen sind. Es handelt sich dabei um eine aufgrund einer abteilungsinternen Weisung für die Mitarbeiter der MA 37 verbindliche Leitlinie, die unter Berücksichtigung der

Bestimmungen der BO und der Judikatur der Gerichte sowie des Verwaltungsgerichtshofs eine einheitliche Vorgangsweise dieser Behörde sicherstellen soll. Rechtsgrundlage des angefochtenen Bescheides ist jedoch, soweit das Beschwerdevorbringen reicht, die Bauordnung für Wien.

Die Beschwerdeführer wenden zunächst ein, dass durch das geplante Gebäude die zulässige Gebäudehöhe überschritten wird. Sie stützen dieses Argument darauf, dass die im 1. Stock vor die Straßenfassade an der R.-straße vorspringenden Gebäudeteile keinen Erker darstellen und daher bei der Ermittlung der Gebäudehöhe mit zu berücksichtigen seien. Die Argumentation der Beschwerdeführer ist jedoch nicht schlüssig.

Die Beschwerdeführer sind in ihren Einwendungen im behördlichen Verfahren in Punkt 1.4.3 noch davon ausgegangen, dass die Gebäudehöhe im vorliegenden Fall gemäß § 81 Abs. 1 iVm § 81 Abs. 2 BO (letzteres soweit das Gebäude eine größere Tiefe aufweist als 15 m) zu ermitteln sei. Sie haben daher ausgeführt, dass im Fall, dass der o.a. Gebäudeteil nicht als Erker zu qualifizieren sei, „die Gebäudehöhenberechnung nachvorrücken müsse, sodass der Verschnittpunkt Fassadenfläche mit Dach am oberen Abschluss der angeblichen Erker anzusetzen wäre“. Dieses Argument baut auf der Definition der Gebäudehöhe in § 81 Abs. 1 BO auf, wonach die Gebäudehöhe der lotrechte Abstand der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur obersten Schnittlinie der zulässigen Außenwandfläche der Straßenfront ohne Berücksichtigung vorspringenden Gebäudeteile wie z.B. Erker mit der Oberfläche des Daches ist.

In der Beschwerde wird nicht mehr behauptet, dass die Gebäudehöhe teilweise nach § 81 Abs. 1 BO zu berechnen sei. Das o.a. Argument betreffend die „Erker“ wird jedoch ausdrücklich aufrechterhalten.

Auf Nachfrage in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien hat die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführer ausgeführt, dass die Gebäudehöhe ihrer Ansicht nach im Wege einer Fassadenabwicklung unter Mitberücksichtigung der Seitenfläche des Erkers zu ermitteln sei und sich damit offenkundig hinsichtlich der Ermittlung der Gebäudehöhe für das gesamte Gebäude auf § 81 Abs. 2 BO gestützt.

Dazu ist festzuhalten, dass die Gebäudehöhe im vorliegenden Fall korrekt gemäß § 81 Abs. 2 BO ermittelt wurde, da das Gebäude nicht an der Baulinie liegt. Die Fassadenabwicklung ist in den Einreichunterlagen (Einreichplan Ansichten) geometrisch und rechnerisch dargestellt. Der bautechnische Amtssachverständige hat diese Berechnungen als nachvollziehbar beurteilt, weshalb kein Anlass bestand, diese Fassadenabwicklung der Beurteilung der Gebäudehöhe nicht zu Grunde zu legen.

Festzuhalten ist aber auch, dass, unabhängig von der Frage, wie die Gebäudehöhe zu ermitteln ist, den Anrainern gemäß § 134a Abs. 1 BO Parteistellung hinsichtlich der in den lit. a) bis f) angeführten Bestimmungen nur soweit zukommt, als diese „ihrem Schutze dienen“. Die Anrainer können unbestritten aus § 134a Abs. 1 lit a BO ein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe ableiten und dieses, jedoch nur mit der o.a. Einschränkung, im Baubewilligungsverfahren geltend machen. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs könne sie daher ihr Nachbarrecht auf Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe auch im Falle des § 81 Abs. 2 BO nur hinsichtlich der ihnen zugewandten Front geltend machen, woran auch der Umstand, dass die Fassadenabwicklung nach § 81 Abs. 2 BO eine rechnerische Einheit darstellt, nichts ändert (VwGH 5.3.2014, 2011/05/0135).

Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass die Beschwerdeführer die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe nur hinsichtlich der Westfront des Gebäudes geltend machen können. Dass die zulässige Gebäudehöhe an dieser Front eingehalten ist, hat der bautechnische Amtssachverständige in seinem Gutachten unter Berücksichtigung der Einreichunterlagen nachvollziehbar festgestellt. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe an dieser Front läge jedoch auch dann nicht vor, wenn man der Argumentation der Beschwerdeführer folgen und die Seitenfläche des Erkers miteinberechnen würde, da die Westfront ohne Erkerseitenfläche eine Fläche von 111,13 m2 aufweist. Die Seitenfläche des Erkers weist, wie aus den Einreichunterlagen erkennbar, eine Fläche von etwa 1,6 m2 auf. Selbst bei Mitberücksichtigung dieser Seitenfläche würde daher die maximal zulässige Fläche der Westfront von 142,56 m2 nicht erreicht bzw. überschritten.

Im Übrigen kann der Behörde nach Ansicht des Gerichtes nicht entgegengetreten werden, wenn sie die vorspringenden Bauteile an der Straßenfront im vorliegenden Fall als Erker qualifiziert hat, zumal sich die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofs, in denen judiziert wurde, dass Erker nicht über die gesamte Breite der Fassade vorspringen dürfen, nicht auf die aktuelle Bestimmung des § 84 Abs. 2 lit a der Bauordnung für Wien beziehen. Darin wird klar geregelt, dass Erker unter Einhaltung der zulässigen Kubatur und des Abstandes von den Nachbargrenzen an der jeweiligen Front frei angeordnet werden dürfen.

In diesem Zusammenhang ist weiters auf das Beschwe

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at