jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Lvwg Erkenntnis 2018/8/14 VGW-111/072/16031/2017, VGW-111/V/072/16034/2017, VGW-111/V/072/16036/2

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.08.2018

Entscheidungsdatum

14.08.2018

Index

L82009 Bauordnung Wien
40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

BauO Wr §68
BauO Wr §70
BauO Wr §74
BauO Wr §75 Abs4 litc
BauO Wr §81 Abs5
BauO Wr §134 Abs3
BauO Wr §134a
AVG §39 Abs2

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr.in Lettner über die Beschwerden der Frau A. B., des Herrn Dr. C., des Herrn Mag. D., des Herrn E. F., der Frau G. H. und des Herrn J. H., alle vertreten durch Rechtsanwaltspartnerschaft, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei ..., vom 17.10.2017, Zl. ..., mit welchem in Spruchpunkt I.) die Baubewilligung gemäß § 70 BO für einen Dachgeschoßzubau, die Errichtung eines Aufzugschachtes und diverse weitere Baumaßnahmen im Zuge dieses Projektes erteilt und in Spruchpunkt II.) gemäß § 134 Abs. 3 BO iVm § 8 AVG festgestellt wurde, dass u.a. Frau A. B., Herrn Dr. C., Herrn Mag. D., Frau G. H. und Herrn J. H. Parteistellung nicht zukommt,

zu Recht e r k a n n t :

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird den Beschwerden hinsichtlich Spruchpunkt I.) des angefochtenen Bescheides keine Folge gegeben und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass er sich auf den zum Bestandteil dieses Erkenntnisses erklärten Einreichplan vom 25.5.2018, Plannummer 14-04, bezieht.

II. Spruchpunkt II.) des angefochtenen Bescheides wird behoben.

III. 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 Schreiben vom 18.1.2017, bei der Behörde eingelangt am 26.1.2017, suchte Herr Mag. N. O., Eigentümer der Liegenschaften in Wien, M.-Gasse 9, EZ ...0, und 11, EZ ...2, beide KG ..., um Bewilligung gemäß § 70 BO für einen Dachgeschoßzubau zur Errichtung von 7 neuen Wohnungen, die Errichtung von hofseitigen Balkonen, Loggien und Dachterrassen, die Verlängerung des Treppenhauses und die Errichtung eines Aufzugsschachtes im Lichthof an der linken Grundgrenze inklusive Geländeveränderungen auf dieser Liegenschaft an. Dem Ansuchen wurden in der Folge die erforderlichen Beilagen angeschlossen. Die Behörde leitete das Baubewilligungsverfahren ein und holte die Stellungnahmen der dafür zuständigen Amtssachverständigen ein.

Mit Schreiben vom 13.4.2016 teilte die Magistratsabteilung 64 zum gegenständlichen Projekt Folgendes mit:

„Es ist das Plandokument ..., Gemeinderatsbeschluss vom 25.01.2007 maßgebend. Es ist keine Abteilungsbewilligung erforderlich.

Die ggst. Liegenschaft ist als Bauplatz im Sinne des Art. III d. BO f. Wien anzusehen. Mit Bescheid vom 22.03.2016, Zl. MA 64 - ..., wurde die Abschreibung des Grundstückes .../4 von der EZ ...0 und die Zuschreibung zur EZ ...2 unter gleichzeitiger Schaffung eines Bauplatzes bestehend aus den Grundstücken .../4, .../5 und .../12 in der EZ ...2 bewilligt, dieser Bescheid allerdings noch nicht grundbücherlich durchgeführt. Derzeit ist kein Grundabteilungsansuchen anhängig.“

Nach Ergänzung der Einreichunterlagen führte die Behörde am 5.7.2017 eine mündliche Verhandlung durch, zu der auch die betroffenen Anrainer geladen wurden. Insbesondere wurden Herr J. H. und Frau G. H. als Eigentümer der Liegenschaft in Wien, P.-straße 12, EZ ...4, KG ... und die Wohnungseigentümer der Liegenschaft in Wien, M.-Gasse 4-6, EZ ...7, KG ... (darunter Herr E. F., Frau A. B., Herr Dr. C. und Herr Mag. D.) geladen. Frau J. und Herr J. H. nahmen am 22.6.2017 Akteneinsicht. Herr Dr. C. nahm am 4.7.2017 Akteneinsicht.

Herr E. F., Frau A. B., Herr Dr. C., Herr Mag. D., Herr J. H. und Frau G. H. (in der Folge: Beschwerdeführer) nahmen an der mündlichen Verhandlung persönlich bzw. durch ihren Rechtsvertreter teil.

In der mündlichen Verhandlung vom 5.7.2017 wurden von Frau A. B., Herrn Dr. C. und Herrn Mag. D., vertreten durch Herrn Mag. R. (der ebenfalls von Herrn Mag. R. vertretene Herr E. F. wird im Verhandlungsprotokoll bei der Erhebung der Einwendungen nicht angeführt), mündlich die von der Verhandlungsleiterin handschriftlich festgehaltenen Einwendungen wie folgt erhoben:

„1. Geltend gemacht wird die Unzulässigkeit des Bauantrages, es handelt sich hier um zwei eigenständige Gebäude mit eigenen Einlagezahlen es werden daher zwei Einreichungen, jeweils für jede Gebäude separat und unter getrennter Berücksichtigung des Ist Standes. Der Plan ist daher rechtlich unrichtig und jedenfalls abzuweisen.

2. Offenes Grundbuch. Eine Zusammenlegung wie von Bauwerber behauptet ist nicht erfolgt. Die Berechnung der Gebäudehöhe und der mittleren Gebäudehöhen weicht von der Plandarstellung ab. Laut Plan wird das niedrigere Gebäude (Schnitt E-E) an das höhere Gebäude (Schnitt C-C) angepasst. Eine Anpassung an der mittleren Gebäudehöhe erfolgt laut Plan nicht nur dies wäre zulässig.

3. Die tatsächliche Gebäudehöhe wird deutlich überschritten. Der höchste Punkt des Daches darf max. 4,5 m über tatsächliche ausgeführte Gebäudehöhe gemäß 3.6 des Plandokuments ... liegen. Im Plan ist auf Straßenfassade eine Höhe von 9,30 m über tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe eingetragen somit wird das Maß wie im Bebauungsplan festgesetzt um 4,8 m überschritten.

4. Auf Grund der Erhöhung und des Aufbaues des Hauses M.-Gasse Nr. 9 erfolgt eine unzulässige Beeinträchtigung des Lichteinfalls für die Aufenthaltsräume und Sockelzone für das Haus M.-Gasse 4-6. Ein Nachweis über die fehlende Beinträchtigung liegt nicht auf wäre von den Bauwerber zur erbringen.

5. Die Gauben müssen in Lage und Proportion den Fenstern der Hauptgeschoße entsprechen. Gemäß der Plandarstellung ist die Achse der Gaubenfenstern zu den Fenstern der Hauptgeschoße verschoben und die Gaubenlänge keinen ersichtlichen Bezug zu Straßenfassade."

In der mündlichen Verhandlung vom 05. Juli 2017 wurden weiters von den AnrainerInnen der Liegenschaft Wien, P.-straße 12, EZ ...4, KG ..., Frau G. H. und Herrn J. H. mündlich die von der Verhandlungsleiterin handschriftlich festgehaltenen Einwendungen wie folgt erhoben:

„ An die Ausführungen hinsichtlich der Gebäudehöhe schließen wir uns den Einwands des Rechtsanwalts R. an. Der Beweissicherung der angrenzenden Liegenschaft hinsichtlich der direkt angrenzenden Wohnungen muss sichergestellt werden (Al. Bauschäden)."

Am 27.9.2017 erging zur Zahl GZ ... der Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung, mit dem die Bewilligung gemäß § 7a Abs. 5 BO für die Nutzung der Bestandswohnungen Tür 1, Stiege 1, und Tür 1, Stiege 2, im Kellergeschoß, für andere als Wohnzwecke erteilt wurde.

Mit Bescheid vom 17.10.2017, Zahl ..., wurde in Spruchpunkt I.) unter Bezugnahme auf den o.a. Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung, in Anwendung des Wiener Garagengesetzes und unter Vorschreibung von Auflagen die Baubewilligung gemäß § 70 BO iVm § 68 BO für folgende Baumaßnahmen erteilt:

„Nach Abtragung der bestehenden Dachkonstruktion wird ein dreigeschossiger Dachgeschoßzubau mit straßenseitigen und hofseitigen Gauben, hofseitigen Balkonen, Loggien, Dachterrassen sowie Verlängerung des Treppenhauses zur Schaffung von sieben (7) neuen Wohnungen errichtet.

Im Lichthof an der linken Grundstückgrenze wird ein Aufzugsschacht vom Kellergeschoss bis ins 3. Dachgeschoß errichtet, sowie Geländeveränderungen vorgenommen.

Im Kellergeschoss werden ein Müllraum, die notwendige Einlagerungsräume und ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum geschaffen."

Spruchpunkt II.) lautet:

„II.) Parteistellung

Gemäß § 134 Abs. 3 BO in Verbindung mit§ 8 AVG kommt den Anrainern Frau A. B., Hr. Dr. C., Frau S. T., Hr. Mag. D. vertreten durch Herrn Mag. R., Frau G. H., Herrn J. H., Herrn Mag. K. vertreten durch Herrn L. V., Herrn Mag. W. keine Parteienstellung zu."

Zu den in der mündlichen Verhandlung vor der Behörde vorgebrachten Einwendungen der Beschwerdeführer wurde in der Begründung des Bescheides festgehalten:

„Zu Punkt 1 und 2:

Die Abschreibung des Grundstückes .../4 vom Gutsbestand der Liegenschaft EZ ...0 des Grundbuches der Kat. Gem. ... und dessen Übertragung in den Gutsbestand der bereits bestehenden Einlage EZ ...2 desselben Grundstücken .../4, .../5 und .../12 ist gemäß § 13 Abs. 2 lit b der Bauordnung für Wien ist mit dem Bescheid MA 64 – ... am 22.03.2016 genehmigt.

Gemäß § 20 BO die Bewilligung und die Kenntnisnahme einer Abteilung werden unwirksam, wenn die Abteilung binnen zwei Jahren, vom Tage der Zustellung des Bescheides an gerechnet, nicht grundbücherlich durchgeführt worden ist. Ist auf Grund einer gültigen Abteilungsbewilligung eine Baubewilligung erwirkt worden, erlischt die Abteilungsbewilligung erst mit Ablauf der Gültigkeitsdauer der Baubewilligung. Kann eine Abteilungsbewilligung nicht mehr unwirksam werden, ist sie umgehend grundbücherlich durchzuführen.

Gemäß § 74. Abs.1 BO die Baubewilligungen gemäß § 70 werden unwirksam, wenn nicht binnen vier Jahren, vom Tage ihrer Rechtskraft gerechnet, Bauanzeigen nach § 62 und Einreichungen gemäß § 70a, wenn nicht binnen vier Jahren, vom Tage der vollständigen Vorlage der Baupläne und erforderlichen Unterlagen gerechnet, mit der Bauführung begonnen oder der Bau nicht innerhalb von vier Jahren nach Baubeginn vollendet wird.

Gemäß § 74. Abs. 2 BO in begründeten Ausnahmefällen kann die Bauvollendungsfrist verlängert werden, wenn öffentliche Rücksichten nicht entgegenstehen. (Siehe Vorgeschrieben wird Punkt 10. die gegenständliche Baubewilligung)

Somit ist für das gegenständliche Baubewilligungsverfahren von eine Liegenschaft auszugehen und die zulässige Gebäudehöhe bemisst sich gem. § 81 Abs. 1 BO über die gesamte Front.

Damit entspricht der Einwand zur straßenseitigen Gebäudehöhe nicht dem vorliegenden Projekt und ist als unzulässig zurückzuweisen.

Zu Punkt 3:

Mit der Feststellung, dass „Die tatsächliche Gebäudehöhe wird deutlich überschritten. Der höchste Punkt des Daches darf max. 4,5 m über tatsächliche ausgeführte Gebäudehöhe gemäß 3.6 des Plandokuments … liegen.…" werden von den Anrainern Fragen der zulässigen Höhe des Dachfristes ergriffen.

Gemäß § 75 Abs 4. Lit c BO bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder der diesen Fluchtlinien zunächstgelegenen Baufluchtlinie darf, auch wenn sich nach den Bebauungsbestimmungen eine größere Gebäudehöhe ergäbe, an diesen Linien die Gebäudehöhe nicht mehr betragen als in der Bauklasse IV bei einem Abstand dieser Fluchtlinien bis 15 m das um 3 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien, bei einem Abstand dieser Fluchtlinien von mehr als 15 m das um 4 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien.

Bei ungleichem Abstand dieser Fluchtlinien gilt für diese Berechnung das mittlere Maß.

Gemäß § 81 Abs 5. BO liegt auf Grund geringer Straßenbreite, der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche unterhalb der zulässigen Gebäudehöhe, ist die maximal zulässige Firsthöhe von der zulässigen Gebäudehöhe lt. Bebauungsplan zu bemessen. In der mündlichen Bauverhandlung wurde dies auch erschöpfend erörtert.

Da dem Einreichplan vor dem Hintergrund der Bestimmungen des § 75 BO zu entnehmen ist, dass die bestehende Gebäudehöhe strassenseitig gar nicht abgeändert wird (im Einreichplan mittlere Gebäudehöhe 16,46 m) sowie der Bestimmungen des § 81 BO, dass die maximal zulässige Firsthöhe von der zulässigen Gebäudehöhe lt. Bebauungsplan 21 m zu bemessen ist, wird weder die Gebäudehöhe noch die Firsthöhe überschritten, die diesbezüglichen Einwände waren somit unzulässig zurückzuweisen.

Zu Punkt 4:

Die Einwendungen hinsichtlich die Verschlechterung der gegebenen Lichttverhältnisse (VwGH 6.9.2011, 2008/05/0142) werden als unzulässig zurückgewiesen, sowie die Wahrung des Licht- und Sonneneinfalls (VwGH 24.4. 1997, 96/06/0051) da diese Fragen kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht im Sinne des § 134a Abs. 1 BO begründen.

Hingewiesen wird, dass der gesetzliche Lichteinfall von Aufenthalträumen jedenfalls auf der eigenen Liegenschaft sicherzustellen ist.

Zu Punkt 5:

Mit den Einwendungen „Die Gauben müssen in Lage und Proportion den Fenstern der Hauptgeschoße entsprechen.…" werden von den Anrainern Fragen des örtlichen Stadtbildes angesprochen.

Die Nachbarn haben nach der Judikatur (VwGH 14.12.2007,2006/05/0192) bezüglich Stadtbildfragen keine subjektiv-öffentlichen Rechte und sind somit als unzulässig zurückzuweisen.

Die Frage der Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes wurde durch die für Architektur und Stadtgestaltung bzw. für Ortsbildfragen zuständige Amtssachverständige der Magistratsabteilung 19 auf Grund ihres fachlichen Sachverstandes und unter Heranziehung der im Akt einliegenden Unterlagen beurteilt. Dieser führt aus, dass im Sinne des § 85 der Bauordnung für Wien aus architektonischer Sicht kein Einwand gegen das geplante Objekt erhoben wird.

(…)

Fragen zur Beweissicherung sind privatrechtlicher Natur und als solche auf dem Zivilrechtsweg abzuhandeln. (…)"

Die Begründung zu Spruchpunkt II.) Parteistellung lautet:

„Gemäß § 134 Abs. 3 BO sind im Baubewilligungsverfahren der Antragssteller (Bauwerber) und die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien. Die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften sind dann Parteien wenn der geplante Bau ihre im § 134a BO erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt.

Gemäß § 134 Abs. 3 BO sind die Eigentümer benachbarter Liegenschaften dann Parteien, wenn sie spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134a BO gegen die geplante Bauführung erhoben haben.

Da, wie oben ausgeführt, sämtliche Einwendungen der Anrainer als unzulässig zurückzuweisen waren, somit keine Einwendungen im Sinne § 134a BO vorgebracht wurden, kommt den Anrainern gemäß § 134 Abs. 3 BO in Verbindung mit § 8 AVG keine Parteienstellung zu und es war spruchgemäß zu entscheiden."

Der Bescheid wurde Herr J. H. und Frau G. H. persönlich mit dem Hinweis „zur Frage der Parteistellung" zugestellt. Er wurde weiters Frau A. B., Herrn Dr. C. und Herrn Mag. D. zu Handen ihres Rechtsvertreters ebenfalls mit dem Vermerk „zur Frage der Parteistellung" zugestellt. Herrn E. F. wurde der Bescheid nicht zugestellt.

Gegen diesen Bescheid richten sich die Beschwerden der Frau A. B., des Herrn Dr. C., des Herrn Mag. D., des Herrn E. F., der Frau G. H. und des Herrn J. H..

Sie stellen darin zunächst kurz das Bauprojekt, auf das sich Spruchpunkt I.) des angefochtenen Bescheides bezieht, und den bisherigen Verfahrensablauf dar. Weiters wird in der Beschwerde ausgeführt, dass die Beschwerdeführer Nachbarn der zu bebauenden Liegenschaft im Sinne des § 134 BO seien, da sie Eigentümer des dieser Liegenschaft gegenüber liegenden Hauses Wien, M.-Gasse 4-6 bzw. der Nachbarliegenschaft Wien, M.-Gasse 7 (im Deckblatt: Wien, M.-Gasse 5, korrekt: Wien, P.-straße 12, EZ ...4, KG ...) seien.

Entgegen den Ausführungen der Behörde hätten die Beschwerdeführer auch subjektiv-öffentliche Nachbarrechte geltend gemacht, indem sie gemäß § 134a Abs. 1 lit b BO die Verletzung von Bestimmungen über die Gebäudehöhe eingewandt hätten. Sie hätten insbesondere die Überschreitung der zulässigen Dachhöhe gemäß PD ... sowie die unzulässige Beeinträchtigung des Lichteinfalls für die Aufenthaltsräume und die Sockelzone ihres Gebäudes und damit subjektiv-öffentliche Rechte im Sinne des § 134a BO geltend gemacht.

Weiters werde durch den geplanten 3-stöckigen Dachaufbau die Kubatur des Gebäudes weit über das im Bebauungsplan zulässige Ausmaß hinaus vergrößert. Auch dieser Punkt stelle im weiteren Sinne eine Verletzung der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte im Sinne des § 134a BO dar.

Die Beschwerdeführer J. und G. H. hätten sich in der mündlichen Verhandlung vom 15.7.2017 den Einwendungen der übrigen Beschwerdeführer über die Gebäudehöhe angeschlossen, sodass auch diese Einwendungen gemäß § 134a BO erhoben hätten.

Die Beschwerdeführer seien damit Parteien gemäß § 134 BO und damit berechtigt, Beschwerde gegen den angefochtenen Bescheid zu erheben.

Der Beschwerdeführer E. F. scheine unrichtigerweise nicht als vom Beschwerdeführervertreter vertretener Nachbar in der Baubewilligung auf. Aus dem Verhandlungsprotokoll lasse sich aber die Vertretung durch den Beschwerdeführervertreter entnehmen.

In der Folge stellen die Beschwerdeführer ihre Bedenken hinsichtlich der Gebäudehöhe des Gebäudes, auf das sich die angefochtene Baubewilligung bezieht, ausführlich dar. Insbesondere führen sie aus, dass die Berechnung der höchstzulässigen Gebäudehöhe gemäß § 75 Abs. 4 lit c BO in den Einreichplänen nachvollziehbar dargestellt sei. Daraus ergebe sich, dass die bestehende Gebäudehöhe bereits höher sei, als die maximal zulässige Gebäudehöhe gemäß § 75 Abs. 4 lit c BO. Eine weitere Erhöhung sei daher unzulässig.

In der Frage der maximal zulässigen Firsthöhe, deren Überschreitung der eigentliche Beschwerdepunkt 3 im Protokoll der Bauverhandlung darstelle, verkenne die Behörde völlig, dass für die M.-Gasse mit PD ... eine Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes erfolge. Dies sei eine lex specialis gegenüber den allgemeinen Bestimmungen und sei daher für die Feststellung des zulässigen höchsten Punktes des Daches heranzuziehen. In Punkt 3.6. des PD ... werde klar festgelegt, dass der höchste Punkt des Daches maximal 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen dürfe.

Die Behörde beziehe sich in ihrer Begründung zur maximal zulässigen Firsthöhe lediglich auf § 81 Abs. 5 BO, die textlichen Bestimmungen des PD ... würden von der Behörde ignoriert. Inhaltlich decke § 81 Abs. 5 BO die

Ausführungen der Behörde nicht. Der Begründung des Bescheides lasse sich aber auch nicht entnehmen, weshalb die Bestimmung des PD ... bezüglich der Einschränkung der zulässigen Dachhöhe nicht zur Anwendung kommen solle. Laut Einreichplan werde die maximal zulässige Dachhöhe vom eingereichten Bauvorhaben um 4,80 m überschritten.

Das Bauvorhaben widerspreche damit den Bauvorschriften und insbesondere den Bebauungsvorschriften und sei daher zu versagen.

Die Frage, ob eine Abweichung von den Bebauungsvorschriften gemäß § 69 BO zulässig sei, sei von der Behörde nicht geprüft worden. Dies wäre jedoch erforderlich, auch wenn nach den Ausführungen der Behörde die Voraussetzungen gemäß § 68 BO gegeben seien.

Auch der Einwand der unzulässigen Beeinträchtigung des Lichteinfalls stelle eine Einwendung betreffend die Gebäudehöhe dar, da sich diese wesentlich auf den Lichteinfall auswirke. Aus den Einreichunterlagen, Schnitt E-E, Straßenansicht, gehe hervor, dass die straßenseitige Fassade des Hauses 9 erhöht würde. Die nach § 75 Abs. 4 lit c BO zulässige Gebäudehöhe betrage 16,27 m. Die vorhandene mittlere Gebäudehöhe des Bestandsgebäudes betrage bereits 16,46 m. Der Altbestand sei daher schon höher, als gesetzlich zugelassen, und werde an der Straßenfront M.-Gasse 9 zusätzlich um ca. 80 cm erhöht.

Gebäudeerhöhungen seien gegenständlich nur gemäß § 81 Abs. 1 BO zulässig, wenn die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von maximal 1,50 m innerhalb derselben Front flächenmäßig ausgeglichen werde. Dies sei jedoch hinsichtlich der Fassade von Haus 9 nicht der Fall. Die Voraussetzungen des Art. V Abs. 5 BO seien nicht gegeben, da die Gebäudeerhöhung um weit mehr als 30 cm erfolge.

Die Erhöhung der Gebäudehöhe habe aufgrund der geringen Straßenbreite negative Auswirkungen auf die Belichtung bzw. den Lichteinfall in der Sockelzone des Gebäudes in der M.-Gasse 4-6. Der Forderung nach einem Belichtungsnachweis zur Prüfung, ob in diesem Bereich die erforderliche Belichtung der Aufenthaltsräume noch gewährleistet sei, sei jedoch von der Behörde nicht erfüllt worden.

Bei richtiger rechtlicher Beurteilung wäre die Bewilligung für das Bauvorhaben daher zu versagen gewesen. Beantragt werde daher, eine mündliche Verhandlung durchzuführen, den angefochtenen Bescheid dahingehend abzuändern, dass die Bewilligung versagt wird, in eventu den angefochtenen Bescheid zu beheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückzuverweisen.

Vom Verwaltungsgericht Wien wurde im Vorfeld zur mündlichen Verhandlung das Gutachten eines bautechnischen Amtssachverständigen zu den im Gutachten festgehaltenen Fragen eingeholt. Das Gutachten vom 9.5.2018 lautet:

„Auftrag

Beauftragt wurde die Beantwortung folgender Fragen:

? Frage 1:

Wie hoch ist die tatsächliche ausgeführte Gebäudehöhe des verfahrensgegenständlichen Gebäudes an der M.-Gasse vor der Bauführung (unter der Annahme, dass es sich bei den Liegenschaften M.-Gasse 9 und 11 um einen Bauplatz und um eine einheitliche Gebäudefront an der M.-Gasse handelt)?

? Frage 2:

Liegt diese Gebäudehöhe unter Berücksichtigung des § 75 Abs. 4 BO über der zulässigen Gebäudehöhe?

? Frage 3:

Ändert sich die Gebäudehöhe an der M.-Gasse durch das verfahrensgegenständliche Projekt? Wenn ja, in welchem Ausmaß?

? Frage 4:

Wird die Bestimmung des PD ... Punkt 3.6., wonach der höchste Punkt des Daches maximal 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen darf, hinsichtlich der Front an der M.-Gasse eingehalten?

? Frage 5:

Sind Maßnahmen zur Anbringung einer Wärmedämmung bzw. einer Hinterlüftungsebene oder einer Kombination dieser Maßnahmen an der der M.-Gasse zugewandten Dachseite vorgesehen, die zu einer Anhebung der Dachhaut im Sinne des Art. V Abs. 5 BO führen? In welchem Umfang? Wo ist dies im zutreffenden Fall im Einreichplan dargestellt?

Grundlagen und Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Beurteilung herangezogen:

1.) Plandokument ...

2.) Verfahrensgegenständlicher Gerichtsakt, insbesonders

? Akteneinsicht am 25. 04. 2018

? Einreichplan C Plan-Nr. 14-04, Letztdatum 05.04.2017 (Plankopie)

? Verhandlungsschrift vom 05. 07. 2017 (Kopie)

Befund

Bei dem verfahrensgegenständlichen Bauansuchen handelt es sich im Wesentlichen um einen bestandsgebäudeübergreifenden, mehrgeschossigen Dachgeschosszubau mit bereichsweiser Aufstockung der an der Baulinie situierten Häuser M.-Gasse ONr. 9 und M.-Gasse ONr. 11.

Festgehalten wird, dass mit Bescheid der MA 64 vom 22.03.2016, Zl. ..., die Schaffung eines gemeinsamen Bauplatzes betreffend verfahrensgegenständlicher Grundstücke genehmigt wurde, sodass das Bauvorhaben seitens des Sachverständigen –in Entsprechung der beauftragten Fragen durch das Verwaltungsgerichtes- im Sinne eines einheitlichen Gebäudes zu beurteilen ist.

Gemäß Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument ..., kundgemacht am 25. Jänner 2007, ist für den gegenständlichen vom Bauvorhaben betroffenen Bauplatz die Widmung Wohngebiet, Bauklasse IV (vier) und die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Breite der M.-Gasse ist im Plandokument mit 13,27 m ausgewiesen. Weiters darf gemäß Punkt 3.6 des Plandokumentes der höchste Punkt des Daches maximal 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.

Die gassenseitige Dachfläche des 13,52 m langen Gebäudeabschnittes M.-Gasse ONr. 9 soll auf 45° angesteilt und angehoben werden. Da das Ausmaß dieser Anhebung in den Einreichplänen nicht kotiert ist, wird dieses seitens des Sachverständigen mittels Messung aus den Einreichplänen ermittelt. Es ergibt sich zu ca. 0,55 m (se. Anhang Punkt I.)). Die Schnittlinie zwischen Außenwandfläche der Gassenfront und der Dachoberfläche befindet sich in der Höhe 15,63 m, der höchste Punkt des Daches ist in der Höhe 24,93 m projektiert. Die neue Dachfläche (Dachaufbau „D1-Dachschräge“ 48,5 cm stark) kommt zur Gänze unterhalb der unter 45° von der Waagrechten geneigten, von zuvor erwähnten Schnittlinie gegen das Gebäudeinnere ansteigenden Umrisslinie zu liegen (se. Schnitt EE). Die Giebelfläche zum Nachbargebäude M.-Gasse ONr. 7 ist in den Einreichplänen mit einem Ausmaß von 39,933 m² ausgewiesen.

Die gassenseitige Dachfläche des 16,155 m langen Gebäudeabschnittes M.-Gasse ONr. 11 soll unter Beibehaltung der bestehenden Gebäudehöhe ebenso auf 45° angesteilt werden.

Die Schnittlinie zwischen Außenwandfläche der Gassenfront und der Dachoberfläche befindet sich dem Baubestand entsprechend in der Höhe 16,76 m, der höchste Punkt des Daches ist ebenso in der Höhe 24,93 m projektiert. Die neue Dachfläche (Dachaufbau „D1-Dachschräge“ 48,5 cm stark) kommt zur Gänze unterhalb der unter 45° von der Waagrechten geneigten, von zuvor erwähnten Schnittlinie gegen das Gebäudeinnere ansteigenden Umrisslinie zu liegen (se. Schnitt CC). Die Giebelfläche zum Nachbargebäude M.-Gasse ONr. 13 ist in den Einreichplänen mit einem Ausmaß von 32,310 m² ausgewiesen.

Gutachten

Zu Frage 1.)

Im Hinblick, dass sich das Gebäude an der Baulinie entlang der M.-Gasse befindet, ist die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 1 der Bauordnung für Wien (BO) zu ermitteln.

Danach gilt bei Gebäuden an der Baulinie 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 BO 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.

Wie bereits erwähnt ergibt sich aus den Einreichplänen für den Gebäudeabschnitt M.-Gasse ONr. 9, dass die Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Oberfläche des Daches auf Höhe 15,63 m und um ca. 0,55 m über der in diesem Fassadenabschnitt konsentierten Gebäudehöhe liegt. Die festgesetzte Höhenlage der Verkehrsfläche verläuft in einer Höhe von -0,97 m bis -0,28 m.

Somit liegt vor der Bauführung in diesem Frontabschnitt die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe im Bereich zwischen 16,05 m (=15,63 m + 0,97 m – 0,55 m) bis 15,36 m (=15,63 m + 0,28 m – 0,55 m). Die gemittelte tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe errechnet sich für diesen Abschnitt zu 15,705 m ((=16,05 m + 15,36 m) / 2).

Wie bereits erwähnt ergibt sich aus den Einreichplänen für den Gebäudeabschnitt M.-Gasse ONr. 11, dass die Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Oberfläche des Daches unter Beibehaltung der bestehenden Gebäudehöhe auf Höhe 16,76 m liegt. Die festgesetzte Höhenlage der Verkehrsfläche verläuft in einer Höhe von -0,28 m bis +0,54 m. Somit liegt vor der Bauführung in diesem Frontabschnitt die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe im Bereich zwischen 17,04 m (=16,76 m + 0,28 m) bis 16,22 m (=16,76 m - 0,54 m). Die gemittelte tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe errechnet sich für diesen Abschnitt zu 16,63 m ((=17,04 m + 16,22 m) / 2).

Die gemittelte tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe vor der Bauführung errechnet sich für die gesamte Gebäudefront zu 16,21 m (=(16,05 m + 15,36 m) / 2 x 13,52 m + (17,04 m + 16,22 m) / 2 x 16,155 m) / 29,675 m).

Der Vollständigkeit halber wird angemerkt, dass die Giebelflächen der Feuermauern im Hinblick auf deren Flächenausmasse (beide Giebelflächen sind kleiner als 50 m²) nicht gebäudehöhenrelevant sind.

Zu Frage 2.)

Gemäß den Bestimmungen des § 75 Abs. 4 BO darf bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder der diesen Fluchtlinien zunächstgelegenen Baufluchtlinie, auch wenn sich nach den Bebauungsbestimmungen eine größere Gebäudehöhe ergäbe, an diesen Linien die Gebäudehöhe im gegenständlichem Fall in der Bauklasse IV bei einem Abstand dieser Fluchtlinien bis 15 m nicht mehr betragen als das um 3 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien. Somit ergibt sich für verfahrensgegenständlichem Bauplatz eine (durch die Straßenbreite beschränkte) zulässige Gebäudehöhe von 16,27 m (= 13,27 m + 3,00 m).

Wie bereits dargelegt (se. Frage 1) beträgt das Ausmaß der gemittelten tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe vor der Bauführung 16,21 m. Zuvor erwähnte Gebäudehöhe liegt somit nicht über der unter Berücksichtigung des § 75 Abs. 4 BO (durch die Straßenbreite beschränkten) zulässigen Gebäudehöhe von 16,27 m.

Zu Frage 3.) Wie bereits dargelegt (se. Befund) soll die gassenseitige Dachfläche des 13,52 m langen Gebäudeabschnittes M.-Gasse ONr. 9 auf 45° angesteilt und um ca. 0,55 m angehoben werden. Die Gebäudehöhe der gassenseitigen Dachfläche des 16,155 m langen Gebäudeabschnittes M.-Gasse ONr. 11 soll beibehalten werden. Durch die Anhebung der Dachfläche um ca. 0,55 m ändert sich die Gebäudehöhe an der M.-Gasse. Das Ausmaß dieser Anhebung beträgt im Mittel über die gesamte Gebäudefront gerechnet ca. 0,25 m (= (0,55 x 13,52 m) / (13,52 m + 16,155 m)).

Zu Frage 4.)

Gemäß Punkt 3.6 des Plandokumentes ... darf der höchste Punkt des Daches maximal 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen. Wie eingangs erwähnt (se. Befund) befindet sich für den Gebäudeabschnitt M.-Gasse ONr. 9 die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe (Schnittlinie zwischen Außenwandfläche der Gassenfront und der Dachoberfläche) auf Höhe 15,63 m. Der höchste Punkt des Daches ist mit einer Höhe von 24,93 m (se.

Einreichpläne Straßenansicht) projektiert. Somit kommt der höchste Punkt des Daches für diesen Gebäudeabschnitt 9,30 m (= 24,93 m – 15,63 m) über der tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe zu liegen. Für den Gebäudeabschnitt M.-Gasse ONr. 11 befindet sich die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe (Schnittlinie zwischen Außenwandfläche der Gassenfront und der Dachoberfläche) auf Höhe 16,76 m. Der höchste Punkt des Daches ist ebenso mit einer Höhe von 24,93 m (se. Einreichpläne Straßenansicht) projektiert. Somit kommt im Sinne des Punktes 3.6 des Plandokumentes ... der höchste Punkt des Daches für diesen Gebäudeabschnitt 8,17 m (= 24,93 m – 16,76 m) über der tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe zu liegen. Geht man von der gemittelten tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe aus, so kommt der höchste Punkt des Daches 8,65 m (= 24,93 m - 16,28 m) über der gemittelten tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe zu liegen.

Die Bestimmung des Plandokuments ... Punkt 3.6., wonach der höchste Punkt des Daches maximal 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen darf, wird hinsichtlich der Front an der M.-Gasse nicht eingehalten.

Berücksichtigt man im Zusammenhang mit eingangs zitierter Bestimmung des Plandokuments ... Punkt 3.6, welche auf den zulässigen Dachumriss abzielt, dass im Falle der Anwendung des § 75 Abs. 4 BO die Gebäudehöhe durch den Abstand der angegebene Fluchtlinien beschränkt wird, sich diese Beschränkung der höchstzulässigen Gebäudehöhe allerdings nur auf die an der Baulinie situierte Gebäudefront bezieht, und dass gemäß § 81 Abs. 5 BO im Falle der Anwendung des § 75 Abs. 4 BO zum Erreichen des nach der Bauklasse zulässigen Gebäudeumrisses das Staffeln der Baumasse hinter der Baulinie oder das Zurückrücken der Hauptfront zulässig ist, so ergibt sich –wie nachfolgend dargelegt- ein horizontal verlaufender oberer Abschluss des Daches. Dieser Bestimmung des § 81 Abs. 5 BO ist im Zusammenwirken mit der Bestimmung des § 75 Abs. 4 BO zu entnehmen, dass zwar in den Fällen des § 75 Abs. 4 BO die Gebäudehöhe an der Baulinie durch den Abstand der angegebenen Fluchtlinien beschränkt wird, sich aber diese Beschränkung der höchstzulässigen Gebäudehöhe nur auf die an der Baulinie bzw. der sonstigen Fluchtlinie vorgesehene Gebäudefront bezieht, während davon unabhängig in diesen Fällen das Erreichen des nach der Bauklasse zulässigen Gebäudeumrisses durch ein Zurückrücken (Staffeln) der Baumasse hinter der Baulinie ausdrücklich als zulässig angesehen wird. Nach dieser Bestimmung ist daher in den Fällen des § 75 Abs. 4 BO die errichtbare Gebäudehöhe keinesfalls generell auf die sich aus der Bestimmung des § 75 Abs. 4 ergebende Gebäudehöhe an der Baulinie bzw. der sonstigen Fluchtlinie beschränkt, sondern darf das Gebäude nach einem entsprechenden Zurückrücken (Staffeln) der Baumasse hinter der Baulinie den nach der Bauklasse zulässigen Gebäudeumriss erreichen. Da der nach der Bauklasse zulässige Gebäudeumriss nach den Bestimmungen der Bauordnung für Wien aus der bauklassenmäßig höchstzulässigen gebildeten Umriss resultiert, ist es somit nach der Bestimmung des § 81 Abs. 5 BO zulässig, Gebäude an der Baulinie usw. ab der gemäß § 75 Abs. 4 BO bestimmten Gebäudehöhe hinter der Baulinie usw. bis zum Erreichen des nach der Bauklasse zulässigen Gebäudeumrisses, somit jedenfalls bis zur bauklassenmäßig höchstzulässigen bzw. bestimmten Gebäudehöhe - im vorliegenden Fall bis zu der in der Bauklasse IV höchstzulässigen Gebäudehöhe von 21 m-, zu staffeln (zurückzusetzen).

Daraus ergibt sich in Entsprechung des Punktes 3.6 des Plandokumentes ... im Falle einer Staffelung des Dachgeschosses für den höchsten Punkt des Daches eine Höhe von 25,29 m (se. Anhang Punkt II.)). Wenngleich die Bestimmung des § 81 Abs. 5 BO in Verbindung mit § 75 Abs. 4 BO das Erreichen des nach der Bauklasse zulässigen Gebäudeumrisses durch das Staffeln der Baumasse hinter der Baulinie für zulässig erklärt, vermag der Sachverständige bezogen auf den vorliegenden Fall keinen Unterschied zu erkennen, wenn in diesem Fall anstelle des (in der Bestimmung des § 81 Abs. 5 BO zum Erreichen des nach der Bauklasse zulässigen Gebäudeumrisses vorgesehenen) Staffelns der Baumasse hinter der Baulinie die Baumasse unter Einhaltung des in einem Winkel von 45 Grad zu bildenden zulässigen Gebäudeumrisses im Sinne der Bestimmung des § 81 Abs. 5 BO zurückgesetzt wird.

Zu Frage 5.)

Gemäß den Bestimmungen des Artikel V Abs. 5 BO darf an zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle LGBl. für Wien Nr. 33/2004 bereits bestehenden Gebäuden Wärmedämmungen bis 20 cm über Fluchtlinien und in Abstandsflächen sowie in Abstände gemäß § 79 Abs. 5 BO vorragen. Die Dachhaut dieser Gebäude darf zur Anbringung einer Wärmedämmung, zur Herstellung einer Hinterlüftungsebene oder einer Kombination dieser Maßnahmen angehoben werden, wobei dadurch weder die bestehende Gebäudehöhe noch der oberste Gebäudeabschluss um mehr als 30 cm überschritten werden darf.

Wie eingangs erwähnt (se. Befund) wird die gassenseitige Dachfläche des 13,52 m langen Gebäudeabschnittes M.-

Gasse ONr. 9 um ca. 0,55 m angehoben (und auf 45 Grad angesteilt), also mehr als zuvor erwähnte 30 cm. Des Weiteren geht aus den Einreichplänen (se. Schnitt EE) hervor, dass unter der Annahme, dass die im Dachgeschoss dargestellte blau strichpunktierte, 45 Grad gegen das Gebäudeinnere ansteigende Linie im Bereich des Gesimses den 45 Grad Dachumriss die Dachansteilung unter Einhaltung der konsentierten ausgeführten Gebäudehöhe zeigt, die gesamte Dachkonstruktion, also auch die Unterkonstruktion und somit keinesfalls nur die Wärmedämmung, über der im Sinne des Artikel V Abs. 5 BO zitierten Dachhaut zu liegen kommt. Wie zuvor dargelegt, kommt Artikel V Abs. 5 BO nicht zur Anwendung.

Zusammenfassung

Zu Frage 1.)

Die die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe für den Gebäudeabschnitt M.-Gasse ONr. 9 vor der Bauführung liegt im Bereich zwischen 16,05 m bis 15,36 m. Die gemittelte tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe für diesen Bereich errechnet sich zu 15,705 m.

Die die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe für den Gebäudeabschnitt M.-Gasse ONr. 11 vor der Bauführung liegt im Bereich zwischen 17,04 m bis 16,22 m. Die gemittelte tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe für diesen Bereich errechnet sich zu 16,63 m.

Die gemittelte tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe vor der Bauführung errechnet sich für die gesamte Gebäudefront zu 16,21 m.

Zu Frage 2.)

Zuvor erwähnte Gebäudehöhe der gesamten Gebäudefront liegt nicht über der unter Berücksichtigung des § 75 Abs. 4 BO (durch die Straßenbreite beschränkten) zulässigen Gebäudehöhe von 16,27 m.

Zu Frage 3.)

Die Gebäudehöhe an der M.-Gasse ändert sich. Das Ausmaß dieser Änderung (durch die Anhebung eines Teilbereiches des Daches) beträgt im Mittel über die gesamte Gebäudefront gerechnet ca. 0,25 m.

Zu Frage 4.)

Die Bestimmung des Plandokuments … Punkt 3.6., wonach der höchste Punkt des Daches maximal 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen darf, wird hinsichtlich der Front an der M.-Gasse nicht eingehalten. Auf den zulässigen Dachumriss bei Anwendung des § 81 Abs 5 BO im Zusammenwirken mit § 75 Abs. 4 BO wird seitens des Sachverständigen hingewiesen.

Zu Frage 5.)

Maßnahmen zur Anbringung einer Wärmedämmung bzw. einer Hinterlüftungsebene oder einer Kombination dieser Maßnahmen an der der M.-Gasse zugewandten Dachseite sind nicht vorgesehen.

(Skizzen 1 und 2)“

Das Gutachten wurde den Beschwerdeführern, der Bauwerberin und den Behördenvertretern vor bzw. in der mündlichen Verhandlung zur Kenntnis gebracht.

Aufgrund der Beschwerden wurde am 16.5.2018 vor dem Verwaltungsgericht Wien eine mündliche Verhandlung durchgeführt. Die Verhandlung hatte folgenden Verlauf:

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

Der Beschwerdeführervertreter teilt mit, dass die von ihm vertretenen Beschwerdeführer G. H. und J. H. korrekt in Wien, P.-straße 12, wohnhaft sind.

Der Beschwerdeführervertreter teilt mit, dass er im behördlichen Verfahren in der mündlichen Verhandlung Herrn E. F. vertreten habe und auch in seinem Namen die dort festgehaltenen Einwendungen erhoben hat.

Beschluss auf gemeinsame Durchführung der Verhandlung. Die Verfahren sind gemäß§ 39 Abs. 2 AVG zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbunden.

(...)

Von der Verhandlungsleiterin wird erörtert, dass ihrer Ansicht nach die Beschwerdeführer durch die von ihnen erhobenen Einwendungen zur Gebäudehöhe bzw. zum zulässigen obersten Abschluss des Daches Einwendungen im Sinne des § 134a BO erhoben haben und damit im Rahmen ihrer Einwendungen Parteistellung erlangt haben.

Die Beschwerdeführer H. werden darauf hingewiesen, dass ein Antrag auf Beweissicherung nicht ein subjektiv-öffentliches Recht im Sinne des § 134a BO betrifft. Dabei handelt es sich um ein zivilrechtliches Thema. Weiters wird darauf hingewiesen, dass auch Einwendungen betreffend die Lage der Gaupen im Verhältnis zu den an der Fassade vorhandenen Fenstern keine Einwendungen im Hinblick auf § 134a BO darstellen, da sie sich auf ein Thema der Stadtgestaltung bezieht.

Zum bisher Besprochenen wird von den Parteien kein weiteres Vorbringen erstattet.

Zur Frage der Gebäudehöhe bzw. der Einhaltung des zulässigen obersten Abschlusses des Daches wird das Gutachten des Amtssachverständigen erörtert. Der Behördenvertreter hält zu Schnitt E-E fest, dass von der Behörde die dort eingezeichnete Mauer in einer Höhe von etwa 55 cm als Absturzsicherung (§ 81 Abs. 6 BO, nicht raumbildender Bauteil) für die dort geplante Terrasse angesehen wurde. In Verbindung mit der Ausnahme des Art. V Abs. 5 und 6 BO wurde daher davon ausgegangen, dass die Gebäudehöhe auch bei Haus 9 nicht verändert würde.

Der Amtssachverständige hält dem entgegen, dass die Terrasse, durch die die Schnittführung E-E erfolgt, nicht über die gesamte Breite der Fassade des Hauses 9 reicht, die angesprochene Mauererhöhung jedoch die gesamte Fassadenbreite betrifft. Damit sei sie gebäuderelevant.

Der Beschwerdeführervertreter stellt die Frage, welche Bedeutung die Festlegung im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD ... Punkt 3.6, habe, wonach der höchste Punkt des Daches max. 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen dürfe.

Der Behördenvertreter erklärt dazu, dass sich die Bestimmung des § 75 Abs. 4 BO nur auf die straßenseitige Front des Gebäudes beziehe. Hofseitig dürfe die bauklassenmäßig zulässige Gebäudehöhe ausgeführt werden. Daraus ergebe sich, dass der zulässige höchste Punkt des Daches je nach Trakttiefe max. 25,5 m hoch sein dürfe (21 m Gebäudehöhe laut Bauklasse IV + 4,5 m). Im vorliegenden Fall werde dieser oberste Abschluss im Hinblick auf die geringere Trakttiefe nicht erreicht. Die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe an der Hofseite betrage 21 m.

Der Amtssachverständige erläutert anhand des Einreichplanes, wie sich im vorliegenden Fall die geplante Gebäudehöhe bzw. der oberste Abschluss des Daches ergibt. (...)

Der Beschwerdeführervertreter wendet ein, dass ihm nicht klar sei, aus welchem Grund bei der Berechnung des zulässigen obersten Abschlusses des Daches nicht von der Straßenfront sondern von der Hoffront ausgegangen worden wäre. Seiner Meinung nach wäre von der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe an der Straßenfront auszugehen.

Auf die Frage der Verhandlungsleiterin an Herrn und Frau H., inwiefern der Umstand, dass sie sich im behördlichen Verfahren den Einwendungen der Anrainer auf der anderen Seite der M.-Gasse angeschlossen haben, für ihr Grundstück relevante Bedenken gegen die Gebäudehöhe enthält, teilen diese mit, dass sie nicht fachkundig seien und die Absicht gehabt hätten, die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen betreffend die Gebäudehöhe einzumahnen. Die Gebäudehöhe würde schließlich auch einen Einfluss auf die Dachhöhe haben und diese betreffe alle anrainenden Liegenschaften.

Die Verhandlungsleiterin erörtert, dass aus ihrer Sicht die Beurteilung des geplanten obersten Abschlusses des Daches als zulässig durch die MA 37 und den Amtssachverständigen nachvollziehbar ist. Allerdings trifft es nicht zu, dass durch die geplanten Baumaßnahmen die Gebäudehöhe an der M.-Gasse nicht verändert wird.

Der Vertreter der Bauwerberin bietet an, das Projekt dahingehend abzuändern, dass an der Front M.-Gasse die vom Amtssachverständigen festgehaltene zulässige Gebäudehöhe über die gesamte Front ONr. 9 bis 11 eingehalten wird. (...)

Der Beschwerdeführervertreter bringt vor, dass aus dem PD ... nicht hervorgehe, dass die 4,5 m laut Punkt 3.6. vom höchsten Punkt des Gebäudes zu bemessen seien. Im Übrigen enthalte das PD in Punkt 3.1 ein Staffelverbot an den Fronten zu den öffentlichen Verkehrsflächen. § 81 Abs. 5 BO komme daher nicht zur Anwendung. Die

verfahrensgegenständliche Planung würde nach Ansicht der Beschwerdeführer eine Ausnahme gemäß § 69 BO erfordern.

Der Behördenvertreter entgegnet, dass sich Punkt 3.6. des PD nicht auf die straßenseitige Gebäudehöhe beschränke. Es sei daher nicht nachvollziehbar, weshalb die verfahrensgegenständliche Vorgangsweise unzulässig sein solle.

Der Amtssachverständige erklärt auf Frage der Verhandlungsleiterin, dass die dem Gutachten angeschlossenen Skizzen Folgendes aussagen:

Die Skizze 1 stellt dar, woraus sich die Vergrößerung der Gebäudehöhe an der Straßenseite zur M.-Gasse bei ONr. 9 mit 55 cm ergibt. Die Skizze 2 stellt dar, wie der oberste Abschluss des Daches über die gesamte Gebäudefront ONr. 9 und 11 zu berechnen ist, wenn man die Beschränkung der Gebäudehöhe an der Straßenseite gemäß § 75 Abs. 4 BO außer Acht lässt. Es ist dort die Gebäudehöhe der ONr. 8 bzw. 11 schematisch dargestellt. Darüber befindet sich eine Fläche, die sich aus der darunterstehenden Berechnung für die bauklassenmäßig zulässige Gebäudehöhe ergibt. Darüber befindet sich das Dach mit einer Höhe von 4,5 m laut PD. Daraus ergibt sich die max. zulässige Firsthöhe von 25,286 m bei Einhaltung einer zulässigen Gebäudehöhe von 21 m laut Bauklasse IV.

Dem Bauwerber wird eine Frist von 4 Wochen ab der heutigen Verhandlung gesetzt, innerhalb der entsprechend dem Verhandlungsergebnis und dem Gutachten des Amtssachverständigen geänderte Einreichpläne vorgelegt werden. Diese Pläne sind in dreifacher Ausfertigung und korrekt unterfertigt vorzulegen.

Nach Vorlage der korrigierten Einreichpläne wird der MA 37 und den Beschwerdeführern Parteiengehör gewährt werden und eine Beurteilung des Amtssachverständigeneingeholt werden."

Am 8.6.2018 wurden die laut dem Verhandlungsergebnis korrigierten Einreichpläne vorgelegt. Dies wurde der Bauwerberin und der Behörde zur Kenntnis gebracht und es wurde ihnen Gelegenheit gegeben, dazu eine Stellungnahme anzugeben.

Weiters wurden die korrigierten Pläne dem Amtssachverständigen zur Einsicht vorgelegt. Dieser gab dazu am 7.7.2018 folgende Stellungnahme ab:

„Im Auftrag des Verwaltungsgerichtes Wien vom 15. Juni 2018 wird auf Grund des von dem Bauwerber vorgelegten korrigierten Einreichplanes folgendes bautechnisches Gutachten erstattet:

Ergänzender Auftrag

Beauftragt wurde, ob der Einreichplan entsprechend dem Verhandlungsergebnis vom 16. Mai 2018 korrigiert wurde und nunmehr über die gesamte Straßenfront die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird.

Grundlagen und Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Beurteilung herangezogen:

1.) Erstgutachten vom 9. Mai 2018, Zl. MA37/..., samt bezugnehmender Unterlagen.

2.) Verhandlungsprotokoll vom 16. 05. 2018

3.) Abgeänderte Einreichpläne Nr. 14-04, Letztdatum 25.05.2018

Befund

Aus dem Protokoll der Verhandlung vom 16. Mai 2018 ist zu entnehmen, dass der Vertreter der Bauwerberin angeboten hat, das Projekt dahingehend abzuändern, dass an der Front M.-Gasse die zulässige Gebäudehöhe über die gesamte Front ONr. 9 bis ONr. 11 eingehalten wird (siehe Verhandlungsprotokoll Seite 5).

Aus den nun vorliegenden abgeänderten Einreichplänen geht hervor, dass die projektierte Gebäudehöhe des Frontabschnittes M.-Gasse ONr. 9 reduziert wurde. Die Schnittlinie zwischen Außenwandfläche der Gassenfront und der Dachoberfläche befindet sich in der Höhe 15,21 m (siehe Plan „Straßenansicht M.-Gasse", „Schnitt EE"). Das entspricht einer Gebäudehöhenreduktion für diesen Fassadenabschnitt gegenüber dem Ursprungsprojekt von 0,42 m (= 15,63 m – 15,21 m). Die projektierte Gebäudehöhe des Frontabschnittes M.-Gasse ONr. 11 wird -wie ursprünglich geplant- nicht abgeändert.

Gutachten

Wie zuvor erwähnt ergibt sich aus den Einreichplänen für den 13,52 m langen Gebäudeabschnitt M.-Gasse ONr. 9, dass die Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Oberfläche des Daches nunmehr in der Höhe 15,21 m projektiert ist. Die festgesetzte Höhenlage der Verkehrsfläche verläuft in einer Höhe von -0,97 m bis -0,28 m. Somit liegt nach der Bauführung in diesem Frontabschnitt die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe im Bereich zwischen 16,18 m (=15,21 m + 0,97 m) bis 15,49 m (=15,21 m + 0,28 m). Die gemittelte tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe errechnet sich für diesen Abschnitt zu 15,835 m ((=16,18 m + 15,49 m) / 2).

Die gemittelte tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe des 16,155 m langen Gebäudeabschnitt M.-Gasse ONr. 11 hat ein Ausmaß von 16,63 m (siehe Erstgutachten Seite 3). Die gemittelte tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe nach der Bauführung errechnet sich für die gesamte Gebäudefront zu 16,27 m (= (16,18 m + 15,49 m) / 2 x 13,52 m + 16,63 m x 16,155 m) / (13,52 m + 16,155 m).

Die (durch die Straßenbreite beschränkte) zulässige Gebäudehöhe beträgt unter Berücksichtigung des § 75 Abs. 4 BO 16,27 m. (siehe Erstgutachten Seite 4) Die projektierte Gebäudehöhe der gesamten Gebäudefront an der Front M.-Gasse entspricht somit der zulässigen Gebäudehöhe von 16,27 m.

Zusammenfassung

An der Front M.-Gasse wird die zulässige Gebäudehöhe von 16,27 m über die gesamte Front ONr. 9 bis 11 eingehalten."

Diese Stellungnahme wurde dem Bauwerber, den Beschwerdeführern und der Behörde zur Kenntnis gebracht und es wurde ihnen Gelegenheit gegeben, dazu eine Stellungnahme abzugeben. Eine Stellungnahme der Parteien erfolgte jedoch nicht.

Aufgrund des Akteninhalts und des Ergebnisses der mündlichen Verhandlung steht folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt als erwiesen fest:

Auf den Liegenschaften in Wien, M.-Gasse 9, EZ ...0, und 11, EZ ...2, KG ..., sollen diverse Baumaßnahmen, darunter die Abtragung der bestehenden Dachkonstruktion und die Errichtung eines dreigeschossigen Dachgeschoßzubaues mit straßen- und hofseitigen Gaupen, hofseitigen Balkonen, Loggien und Dachterrassen erfolgen. Die Behörde hat diesbezüglich ein Baubewilligungsverfahren durchgeführt.

Der verfahrensgegenständliche Bauplatz bestand ursprünglich aus zwei Liegenschaften (EZ ...0 mit Grundstück Nr. .../4 und EZ ...2 mit den Grundstücken .../5 und .../12). Mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, MA 64, vom 22.3.2016, Zahl ..., wurde das Grundstück Nr. .../4 in die EZ ...2 übertragen und aus beiden o.a. Liegenschaften ein einheitlicher Bauplatz geschaffen. Die Bauplatzschaffung wurde laut aktuellem Grundbuchsauszug bereits grundbücherlich durchgeführt.

Der anzuwendende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist PD .... Der Bauplatz liegt im Bauland, Wohngebiet, Bauklasse IV. An der M.-Gasse ist für eine Tiefe von 13 m hinter der Baulinie die geschlossene Bauweise vorgesehen. Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan enthält unter Punkt 3.6. die Bestimmung, dass im Plangebiet der höchste Punkt des Daches maximal 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen darf. In Punkt 3.1. enthält der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für das gesamte Planungsgebiet ein Verbot von Staffelgeschoßen an zu den öffentlichen Verkehrsflächen orientierten Fronten.

Die Liegenschaft EZ ...4 KG ... schließt in nordöstlicher Richtung unmittelbar an die verfahrensgegenständliche Liegenschaft EZ ...2 KG ... an und weist mit dieser eine gemeinsame Grundgrenze auf. Die Liegenschaft EZ ...7 KG ... liegt der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft EZ ...2 KG ... jenseits der M.-Gasse gegenüber. Die M.-Gasse ist 13,27 m breit. Dies stellt, wie aus dem Plandokument ersichtlich, auch den Abstand der Fluchtlinien dar.

Am 5.7.2017 wurde von der Behörde eine mündliche Verhandlung durchgeführt, zu der auch die betroffenen Anrainer geladen wurden. Insbesondere wurden Herr J. H. und Frau G. H. als Eigentümer der Liegenschaft in Wien, P.-straße 12, EZ ...4, KG ..., und die Wohnungseigentümer der Liegenschaft in Wien, M.-Gasse 4-6, EZ ...7, KG ... (darunter Herr E. F., Frau A. B., Herr Dr. C. und Herr Mag. D.) zur mündlichen Verhandlung geladen.

Herr E. F., Frau A. B., Herr Dr. C. und Herr Mag. D. waren, wie sich aus der Anwesenheitsliste, in der auch allfällige Vertreter der Anrainer eingetragen sind, bei der mündlichen Verhandlung vom 5.7.2017 durch Herrn Rechtsanwalt Mag. R. vertreten. Herr J. H. und Frau G. H. waren persönlich anwesend und nicht rechtsfreundlich vertreten. In der

mündlichen Verhandlung wurden von mehreren von Herrn Rechtsanwalt Mag. R. vertretenen MiteigentümerInnen der Liegenschaft Wien M.-Gasse 4-6, EZ ...7, KG ..., die o.a. Einwendungen erhoben.

In der mündlichen Verhandlung vom 5.7.2017 wurden weiters von den MiteigentümerInnen der Liegenschaft Wien P.-straße 12, EZ ...4, KG ..., Frau G. H. und Herrn J. H., die o.a. Einwendungen erhoben.

Aufgrund des Gutachtens des bautechnischen Amtssachverständigen, das hinsichtlich seiner Befundaufnahme und des darauf gestützten Gutachtens von den Parteien unwidersprochen blieb, ergeben sich zum ursprünglich eingereichten Bauprojekt folgende Feststellungen:

Die Breite der M.-Gasse im Bereich von ONr. 9-11 beträgt 13,27 m. Der Gebäudeabschnitt des verfahrensgegenständlichen Gebäudes, der bisher die ONr. 9 trug, ist 13,52 m lang. Die geplante Anhebung des Daches in diesem Gebäudeabschnitt beträgt 55 cm (der Amtssachverständige hat in der Skizze 1, die seinem Gutachten angeschlossen ist, dargestellt, wie er das Ausmaß der Anhebung ermittelt hat). Das Dach im Gebäudeabschnitt, der bisher ONr. 11 trug, wird nicht angehoben, sondern das Dach wird unter Beibehaltung der bestehenden Gebäudehöhe angesteilt. Dies bewirkt über die gesamte Gebäudelänge eine Vergrößerung der Gebäudehöhe von 25 cm. Die Schnittlinie zwischen Außenwandfläche der Gassenfront und der Dachoberfläche befindet sich in der Höhe 15,63 m, der höchste Punkt des Daches ist in einer Höhe von 24,93 m projektiert.

Die neue Dachfläche (Dachaufbau „D1-Dachschräge“ 48,5 cm stark) kommt zur Gänze unterhalb der unter 45° von der Waagrechten geneigten, zuvor erwähnten Schnittlinie gegen das Gebäudeinnere ansteigenden Umrisslinie zu liegen (siehe Schnitt EE). Die Giebelfläche zum Nachbargebäude M.-Gasse ONr. 7 hat laut des Einreichplanes 39,933 m^2.

Der Gebäudeabschnitt des verfahrensgegenständlichen Gebäudes, der bisher die ONr. 11 trug, ist 16,155 m lang. Die Schnittlinie zwischen Außenwandfläche der Gassenfront und der Dachoberfläche befindet sich dem Baubestand entsprechend in der Höhe 16,76 m, der höchste Punkt des Daches ist ebenso in der Höhe 24,93 m projektiert. Die neue Dachfläche (Dachaufbau „D1-Dachschräge“ 48,5 cm stark) kommt zur Gänze unterhalb der unter 45° von der Waagrechten geneigten, von zuvor erwähnten Schnittlinie gegen das Gebäudeinnere ansteigenden Umrisslinie zu liegen (siehe Schnitt CC). Die Giebelfläche zum Nachbargebäude M.-Gasse ONr. 13 hat laut Einreichplan 32,310 m^2.

Die gemittelte tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe des verfahrensgegenständlichen Gebäudes an der Straßenseite beträgt, wie der Amtssachverständige in seinem Gutachten näher dargestellt hat, vor der Bauführung 16,21 m. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt an dieser Front unter Berücksichtigung der verordneten Bauklasse IV und der Straßenbreite gemäß § 75 Abs. 4 lit c BO 16,27 m (13,27 m Straßenbreite + 3 m).

Es erfolgt gegenständlich an der Straßenfront keine Staffelung der Baumasse zum Erreichen des zulässigen Gebäudeumrisses gemäß § 81 Abs. 5 BO, sondern die Baumasse wird unter Einhaltung des in einem Winkel von 45° zu bildenden zulässigen Gebäudeumrisses zurückgesetzt.

Das Ausmaß der Giebelflächen der Feuermauern des Gebäudes nach Umsetzung der verfahrensgegenständlichen Baumaßnahmen liegt jeweils unter 50 m2, diese sind daher nicht gebäudehöhenrelevant.

Der Straßentrakt des Gebäudes auf der EZ ...2 ist, wie sich aus dem Einreichplan hervorgeht, weniger als 15 m tief. Der Hoftrakt ragt über eine Gebäudetiefe von 15 m hinaus.

Im Zuge der aufgrund des Verhandlungsergebnisses durchgeführten Planänderungen wurde die projektierte Gebäudehöhe des Frontabschnittes M.-Gasse 9 auf 15,21 m reduziert. Damit hält das Gebäude über die gesamte Gebäudefront (ehemals ONr. 9 und 11) nunmehr die zulässige Gebäudehöhe von 16,27 m ein.

In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes festzuhalten:

Da es sich um die Beschwerden mehrerer Miteigentümer von Nachb

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