jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Lvwg Erkenntnis 2019/11/14 VGW-111/067/1237/2019, VGW-111/067/1362/2019

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.11.2019

Entscheidungsdatum

14.11.2019

Index

L82009 Bauordnung Wien
40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

BauO Wr §69
BauO Wr §133 Abs1 Z1
BauO Wr §133 Abs3
BauO Wr §133 Abs7
AVG §18 Abs3
AVG §18 Abs4

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr. Grois über die Beschwerde des Herrn Dipl.-Ing. A. B., Wien, vertreten durch Rechtsanwälte GmbH, gegen A) den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, vom 08.11.2018, GZ MA37/..., mit welchem unter Spruchpunkt I.) gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO für Wien) iVm § 54 BO für Wien und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008) und auf Grund der mit Bescheid vom 19.09.2018, GZ: BV ..., erteilten Bewilligung für Abweichungen nach § 69 BO für Wien und § 81 Abs. 6 BO für Wien die Bewilligung erteilt wurde, auf der Liegenschaft Wien, C.-gasse 9, EZ 4, KG D., näher beschriebene Bauführungen vorzunehmen, sowie unter Spruchpunkt II.) gemäß § 71 der BO für Wien iVm § 54 BO für Wien und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 auf jederzeitigen Widerruf die Bewilligung zur Errichtung einer Garage im Südosten des Bauplatzes erteilt wurde sowie unter Spruchpunkt III.) gemäß § 54 Abs. 9 BO für Wien die Gehsteigauf- und -überfahrt an der Front E.-gasse bekannt gegeben wurde, sowie gegen B) den Bescheid der Bezirksvertretung ..., Bauausschuss, vom 19.09.2018, GZ BV ..., mit welchem unter Spruchpunkt I.) gemäß § 69 BO für Wien die Abweichung vom Bebauungsplan für zulässig erklärt wurde, dass durch den Dachgeschosszubau und das neu errichtete Dach die festgesetzte Gebäudehöhe überschritten werden darf und unter Spruchpunkt II.) gemäß § 81 Abs. 6 BO für Wien die Überschreitung des zulässigen Drittels durch die straßenseitige Gaupe für zulässig erklärt wurde, (mitbeteiligte Parteien: Dr. F. G. und Dr. H. G.)

zu Recht e r k a n n t:

1. Gemäß § 28 Abs. 1 iVm § 31 Abs. 1 VwGVG werden die Beschwerden gegen den Bescheid der Bezirksvertretung ..., Bauausschuss, vom 19.09.2018, GZ BV ..., und gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 08.11.2018, GZ MA37/..., zurückgewiesen.

2. Gegen diese Entscheidungen ist gemäß § 25a Abs. 1 des Verwaltungsgerichtshofgesetzes 1985 – VwGG eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Art. 133 Abs. 4 des Bundes-Verfassungsgesetzes – B-VG unzulässig.

BEGRÜNDUNG

I.1. Mit Eingabe vom 12.02.2018 begehrten die mitbeteiligten Parteien, Dr. F. G. und Dr. H. G. (in der Folge: Bauwerber), die baubehördliche Bewilligung gemäß § 70 BO für Wien für den Umbau eines Einfamilienhauses und Bau einer Garage auf der Liegenschaft EZ 4 KG D. mit der Liegenschaftsadresse Wien, E.-gasse 11/C.-gasse 9.

2.1. Im Akt der belangten Behörde liegen dazu Anträge auf Überschreitung des Gebäudeumrisses gemäß § 81 Abs. 6 BO für Wien und auf Abweichungen gemäß § 69 BO für Wien ein.

2.2. Die belangte Behörde ersuchte die Magistratsabteilung 21 um Stellungnahme hinsichtlich § 69 BO für Wien (dahingehend, ob die Voraussetzungen für die beabsichtigte Ausnahme gemäß § 69 BO für Wien gegeben seien sowie insbesondere, ob die Voraussetzungen des § 69 Abs. 1 BO für Wien (Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes) bzw. die Voraussetzungen des § 69 Abs. 1 Z 4 BO für Wien (beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung) gegeben seien. Angemerkt wurde dazu, dass folgende Abweichung zu beurteilen sei: Abweichung vom PD ... Pkt 3.2 – namentlich: durch die Bauführung (Dachgeschosszubau) werde der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer überschritten.

Ebenso ersuchte die belangte Behörde die Magistratsabteilung 19 um Begutachtung im Sinne des § 85 BO für Wien und um Bekanntgabe, ob für die beabsichtigte Ausnahme gemäß § 69 BO für Wien an Voraussetzungen gegeben seien: Abs. 1 Z 3 (beabsichtigtes örtliches Stadtbild) bzw. Abs. 2 Z 3 (zeitgemäßes Stadtbild). Ebenso wurde um Bekanntgabe ersucht, ob die Voraussetzungen für die beabsichtigte Ausnahme gemäß § 81 Abs. 4 BO (Gaupen < 1/3 Front) vorläge. Hingewiesen wurde, für die projektgegenständliche Liegenschaft gelte das Plandokument ..., welches an Widmung Wohngebiet, Bauklasse I, maximale Gebäudehöhe von 7,5 m, maximal bebaubare Fläche von 200 m², vorsehe. Angemerkt wurde weiters, dass an Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes gemäß § 69 BO für Wien die Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe sowie der maximal zulässigen Firsthöhe durch den Dachgeschosszubau vorgesehen sei.

2.3. Die Magistratsabteilung 19 nahm mit Schreiben vom 23.03.2018, GZ ... Stellung und führte darin zusammengefasst aus, durch das Bauvorhaben werde das örtliche Stadtbild im Sinne des § 85 BO für Wien weder gestört noch beeinträchtigt. Die beabsichtigte Ausnahme gemäß § 81 Abs. 6 BO für Wien bezüglich der Überschreitung der Gaupenlänge über einem Drittel der Gebäudefront an der Westseite könne aus stadtgestalterischer Sicht nicht argumentiert werden, weil diese nicht der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes diene. Inwieweit eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung des Bauwerks bewirkt werde, werde durch die belangte Behörde geprüft. Durch die projektierte Abweichung von den Vorschriften des Bebauungsplanes, respektive Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe sowie der maximal zulässigen Firsthöhe, werde das gegebene und das nach dem Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild gemäß § 69 Abs. 1 Z 3 und Abs. 2 Z 3 BO für Wien nicht störend beeinflusst und diene der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes, weil die bestehende Gebäudehöhe unverändert bleibe, der First des Zubaus an den bestehenden First angeglichen werde und somit die Einheitlichkeit der Gebäudestruktur erzielt werde. Der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes gemäß § 69 Abs. 2 Z 3 BO für Wien könne durch die Abweichung nicht schlüssig argumentiert werden. Inwieweit eine Ausnahme nach § 69 Abs. 2 Z 2 BO für Wien durch eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung des Bauwerks begründet ist, sei nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

2.4. Die Magistratsabteilung 21 nahm mit Schreiben vom 27.03.2018 Stellung und führte darin (nach Beschreibung des Bauvorhabens, der Beschreibung der örtlichen Situation sowie der Zielrichtungen des PD ...) zusammengefasst aus, die durch den Dachgeschosszubau bewirkte Überschreitung des höchsten Punktes der zur Errichtung gelangenden Dächer unterlaufe nicht die Zielrichtungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes. Dies, weil im Zuge des

Dachgeschoßausbaus mit dem zeitgemäßer, zweckmäßiger und den Ansprüchen der Bewohner gerechter werdender, zusätzlicher Wohnraum geschaffen werde, solle die Geschossfläche im Dachgeschoss durch Überbauung eines bereits bestehenden Balkons im zweiten Obergeschoss erweitert werden. Dazu werde das bestehende Walmdach über die bis jetzt nicht überdachte Gebäudeecke geführt. Da die Firsthöhe des Hauptdaches bereits durch den Bestand vorgegeben sei und durch den Dachgeschossausbau auch nicht erhöht werde, bleibe das äußere Erscheinungsbild weitgehend unverändert und somit die homogene Höhenentwicklung des Gebietes gewahrt. Die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung werden nicht grundlegend anders – das Vorhaben entspreche daher den Intentionen des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans

3. Die belangte Behörde beraumte für den 25.04.2018 eine mündliche Verhandlung zum Bauvorhaben an. Der Beschwerdeführer erhob die im Bescheid der belangten Behörde (siehe unten Punkt 4.2.) wiedergegebenen Einwendungen gegen das Bauvorhaben.

Die Bauwerberin übermittelte mit Eingabe vom 05.07.2018 zwei Pläne, eine Fassadenabwicklung sowie eine Erklärung gemäß § 71 BO für Wien. Im Akt der belangten Behörde liegt weiters ein Aktenvermerk von 09.07.2018 betreffend die Entscheidung über Ausnahme gemäß § 71 BO für Wien ein. Mit Eingabe von 09.08.2018 überreichten die Bauwerber zwei Blätter A3 zur Fassadenabwicklung. Weiters liegt eine mit 10.09.2018 datierte Beurteilung eines Ansuchens gemäß § 69 BO für Wien der belangten Behörde in deren Akt ein.

4.1 Mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid der Bezirksvertretung ..., Bauausschuss, vom 19.09.2018, GZ BV ... (nachfolgend kurz: Bauausschuss), wurden unter Spruchpunkt I.) gemäß § 69 BO für Wien Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes für zulässig erklärt und wurde unter Spruchpunkt II.) gemäß § 81 Abs. 6 eine Abweichung von der gesetzlichen Beschränkung der Gaupen auf ein Drittel der betreffenden Gebäudefront für zulässig erklärt. Spruch und Begründung lauten auszugsweise:

„BESCHEID

Der Bauausschuss der Bezirksvertretung ... hat in seiner Sitzung vom 17.9.2018 in Anwesenheit der in der Anlage genannten Mitglieder wie folgt beschlossen:

Für das beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, zur Zahl: MA 37/... anhängige Bauvorhaben, sind nach Maßgabe der diesem Baubewilligungsverfahren zu Grunde liegenden Pläne nachstehende Abweichungen zulässig:

zu I.)

Gemäß § 69 der BO ist folgende Abweichung von Vorschriften des Bebauungsplanes zulässig:

Durch den Dachgeschosszubau darf die festgesetzte Gebäudehöhe von 7,50 m um 0,49 m überschritten werden.

Von der Bestimmung des Bebauungsplanes, wonach der oberste Abschluss der zur Errichtung gelangenden Dächer die ausgeführte Gebäudehöhe um höchstens 4,50 m überragen darf, darf das neu errichtete Dach insoferne abweichen, als der obere Dachabschluss das zulässige Ausmaß von 4,50 m um 0,04 m überschreitet.

Die Gründe, die für die Abweichung sprechen, überwiegen.

zu II.)

Gemäß § 81 Abs. 6 ist folgende Abweichungen von gesetzlichen Bestimmungen zulässig:

Die straßenseitig situierte Gaupe darf das zulässige Drittel der betreffenden Gebäudefont von 4,13 m (=12,40 m/3) um 1,28 m (=5,41 m-4,13 m) überschreiten.

Die Gründe, die für die Abweichung sprechen, überwiegen.

Begründung

zu I.)

Gemäß § 69 Abs. 1 der BO hat die Behörde nach Maßgabe des § 69 Abs. 2 BO über die Zulässigkeit der dort näher genannten Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes für das einzelne Bauvorhaben zu entscheiden.

Die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes wird durch die Abweichung im Sinne des § 69 Abs. 1 BO nicht unterlaufen.

Bei der Entscheidung für die Bewilligung der Abweichung war weiters nach Abs. 1 leg cit zu berücksichtigen, dass

- die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen nicht vermindert wird,
- an Emissionen nicht mehr zu erwarten ist, als bei einer der Flächenwidmung entsprechen- den Nutzung typischerweise entsteht,
- das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht stö- rend beeinflusst wird, und
- die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden.

Nach Abs. 2 leg cit sind die Abweichungen zulässig, da sie nachvollziehbar

- eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung von Bauwerken, insbesondere des kon- sensgemäßen Baubestandes bewirkt (Abs. 2 Z 2) und
- sie der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden Stadtbildes dient (Abs. 2 Z 3).

Weiters war bei der Entscheidung zu berücksichtigen, dass

- der konsensgemäße Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegen- schaft nicht beeinträchtigt wird,
- eine zeitgemäße Ausstattung des konsensgemäßen Baubestandes erreicht wird und
- der Zubau dem Baubestand angeglichen wird.

Gegen die Bewilligung der Abweichungen spricht, dass bei der Bauverhandlung am 04.06.2018 von Herrn DI A. B., Eigentümer der Nachbarliegenschaft E.-gasse 9, EZ 6 der Kat. Gemeinde D., nachfolgender Einwand mit Bezug auf Abweichungen vom Bebauungsplan vorgebracht wurde:

„....., gegen den Dachzubau besteht ein Einwand. Es wird das Volumen außerhalb der Baubestimmungen wesentlich erhöht. Außerdem wird die Gliederung des Baukörpers geändert. Dadurch wird der Baukörper noch wuchtiger, als er jetzt (bereits) ist. Durch den Dachzubau wird die zulässige Bauhöhe neuerdings überschritten."

Dem Einwand ist zunächst entgegenzuhalten, dass seitens der für Stadtbildfragen zuständigen Magistratsabteilung 19 mit Stellungnahme vom 23.03.2018 und dass seitens der für Stadtteilplanung und Flächennutzung zuständigen Magistratsabteilung 21 mit Stellungnahme vom 21. März 2018 verfahrensgegenständliches Bauvorhaben positiv beurteilt wurde. Aus der Beilage des Planverfassers vom 08.08.2018 geht weiters schlüssig und nachvollziehbar hervor, dass die bestehende gemittelte Gebäudehöhe von 7,71m (=381,58 m2/49,48 m) lediglich um 0,28 m (= 395,59 m2/49,48 m - 7,71 m) angehoben werden soll. Die Firsthöhe der 45° von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigenden Dachflächen überschreitet das zulässige Ausmaß von 4,50 m um lediglich 0,04 m. Aus dem Lageplan ergibt sich ein Abstand des geplanten Zubaus an der Gebäudeecke des Wohnhauses zur Grundgrenze der Liegenschaft des einwanderhebenden Anrainers von zumindest 15,00 m. Auf Grund der Situierung des geplanten Zubaus am Bestandsgebäude, nämlich 15 m von der Nachbargrenze entfernt, kann alleine schon der Lage nach in die gemäß gem. § 134 a BO normierten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte des Anrainers im gegenständlichen Fall keinesfalls in einem Ausmaß eingegriffen werden, dass die Gründe, die gegen die Bewilligung der Abweichungen höher zu bewerten sind, als die bereits dargelegten Entscheidungsgründe, die dafür sprechen. Der vorgebrachte Einwand wird als unbegründet abgewiesen.

Da somit jene Gründe, die für die Bewilligung der Abweichungen sprechen, gegenüber jenen, die dagegen sprechen, überwiegen, war spruchgemäß zu entscheiden.

zu II.)

Gem. § 81 Abs. 6 BO hat die Behörde über die Zulässigkeit der dort näher genannten Ausnahmen für das einzelne Bauvorhaben zu entscheiden. Bei der Entscheidung für die Bewilligung der Ausnahme war zu berücksichtigen, dass

- eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung des Bauwerkes bewirkt wird.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden."

4.2. Mit dem ebenso beschwerdegegenständlichen Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37,

vom 08.11.2018, GZ MA37/..., wurde in Spruchpunkt I.) gemäß § 70 BO für Wien und auf Grund der mit Bescheid des Bauausschusses erteilten Bewilligung für Abweichungen nach § 69 BO für Wien und § 81 Abs. 6 BO für Wien die Bewilligung erteilt auf der projektgegenständlichen Liegenschaft näher beschriebene Bauführungen vorzunehmen, sowie unter Spruchpunkt II.) gemäß § 71 der BO für Wien die Errichtung der Garage auf jederzeitigen Widerruf bewilligt sowie unter Spruchpunkt III.) die Gehsteigauf- und -überfahrt an der Front E.-gasse bekannt gegeben. Der beschwerdegegenständliche Bescheid lautet im Spruch und in der Begründung auszugsweise wie folgt:

„BESCHEID

I.) Bauliche Herstellungen, bauliche Änderungen, Zubau

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 54 BO und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008) und auf Grund der mit Bescheid vom 19.09.2018, GZ: BV ..., erteilten Bewilligung für Abweichungen nach § 69 BO und 81 Abs. 6 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Der Dachraum des Einfamilienhauses wird an der südöstlichen Gebäudeecke durch einen in Fortsetzung des Bestandes konzipierten Zubau sowie durch Gauben erweitert. Weiters werden an der östlichen Gebäudefront ein Erker und an der nördlichen Gebäudefront ein Aufzugsschacht angebaut. Im Gebäudeinneren werden Änderungen der Raumeinteilungen und der Raumwidmungen vorgenommen.

II.) Errichtung einer Garage - Widerrufsbewiligung

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 71 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 54 BO und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008) auf jederzeitigen Widerruf die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Im Südosten des Bauplatzes wird eine Garage errichtet.

Von der Ersichtlichmachung der Abtragungsverpflichtung des nach § 71 BO bewilligten Bauwerks im Grundbuch wird gemäß § 130 Abs. 4 BO abgesehen.

III.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt

Gemäß § 54 Abs. 9 BO wird die Ausführung des Unterbaues einer Gehsteigauf- und -überfahrt an der Front E.-gasse bekannt gegeben.

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

[..]

Begründung

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet. Etwaige privatrechtliche Vereinbarungen waren im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

Von Herrn DI A. B., Eigentümer der Nachbarliegenschaft, E.-gasse 9, EZ 6 der Kat. Gemeinde D., wurden bei der Bauverhandlung am 04.06.2018, nachfolgende Einwendungen gegen das Bauvorhaben vorgebracht:

„Ich erhebe einen Einwand :

1. Garage soll nicht verschoben werden (in die seitliche Abstandsfläche);

2. Gegen den Dachausbau besteht kein Einwand, gegen den Dachzubau besteht ein Einwand. Es wird das Volumen außerhalb der Baubestimmungen wesentlich erhöht. Außerdem wird die Gliederung des Baukörpers geändert. Dadurch wird der Baukörper noch wuchtiger, als er jetzt (bereits) ist. Durch den Dachzubau wird die zulässige Bauhöhe neuerdings überschritten.“

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

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

[...]

Für die gegenständliche vom Bauvorhaben betroffene Liegenschaft gilt der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan gemäß Plandokument ..., beschlossen am 17. Dezember 2004 sowie am 5. Mai 2017, der die Widmung Wohngebiet, Bauklasse I (eins) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7,50 m und die offene Bauweise mit einer maximal bebaubaren Fläche von 200 m2 ausweist. Weiters gilt die Bestimmung, dass der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer die festgesetzte Gebäudehöhe um höchstens 4,5 m überragen darf.

Zunächst ist anzumerken, dass das Einreichprojekt nach der Bauverhandlung hinsichtlich Situierung der Garage im Sinne des vorgebrachten Einwandes abgeändert wurde. Der Einwand geht somit ins Leere und wird als unzulässig zurückgewiesen bzw. als unbegründet abgewiesen.

Über die Einwendung mit Bezug auf den Dachgeschosszubau wird im Bescheid des Bauausschusses vom 19. 9. 2018, GZ. BV ..., abgesprochen und als unbegründet abgewiesen.

Die Garage konnte entgegen den Bestimmungen des § 4 Abs. 3 WGarG 2008, wonach Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen mit einer Nutzfläche von nicht mehr als 50 m2 in der Bauklasse I und II auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen unter anderem lediglich auf seitlichen Abstandsflächen (6 m breite Fläche entlang der Nachbargrenze) zulässig sind, dennoch gemäß § 71 BO gegen jederzeitigen Widerruf bewilligt werden, da die Baulichkeit auf Grund der Bauweise jederzeit demontiert werden kann und im örtlichen Stadtbild nicht störend in Erscheinung tritt. Des Weiteren gilt es zu berücksichtigen, dass die geplante Garage im Bereich der vormaligen Bestandsgarage projektiert ist.

Die Bedingungen betreffend der der Gehsteigauf- und -überfahrt wurden auf Grund der Bauordnung für Wien § 54 Absatz 9 und 13 und der Verordnung der Wiener Landesregierung, LGBl.Nr. 14/1981, i.d.g.F., vorgeschrieben."

5. Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer durch seinen anwaltlichen Rechtsvertreter fristgerecht Beschwerde und führte darin aus:

„Gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 8.11.2018, MA37/..., sowie gegen den Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung ... vom 19.9.2018, GZ: BV..., beide am 19.11.2018 zugestellt, erhebt der Beschwerdeführer durch seine bevollmächtigte und umseits ausgewiesene Rechtsvertretung innerhalb offener Frist folgende

Bescheidbeschwerde

an das Verwaltungsgericht Wien und bringt hierzu Folgendes vor:

Beide Bescheide werden zur Gänze wegen Verletzung von Verfahrensvorschriften sowie wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit sowie angefochten.

1. Sachverhalt

Die Eigentümer der Liegenschaft EZ 4, KG KG D. mit den inneliegenden Grundstücken Nr ..., Grundstücksadresse E.-gasse 11, Wien, Dr. H. G. und Dr. F. G., im Folgenden kurz „Bauwerber", beantragten die Erteilung einer Baubewilligung gem § 70 BO für Wien und Erteilung einer Bewilligung für Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes gem § 69 und § 81 Abs 6 BO für Wien ua für die Erweiterung des Dachraums des auf der Liegenschaft befindlichen Einfamilienhauses durch einen in Fortsetzung des Bestandes konzipierten Zubau sowie durch die Errichtung von Gaupen.

Weiters wurde die Bewilligung für die Errichtung einer Garage in Überschreitung der Baufluchtlinien der Süd-Ost-Ecke der Liegenschaft beantragt, die dem Grundstück des Beschwerdeführers zugewandt und die als gärtnerisch auszugestaltende Fläche („G") ausgewiesen ist.

Die Bauwerber beantragten somit folgende Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes und von einzelnen Bestimmungen der BO für Wien:

- Überschreiten der zulässigen Gebäudehöhe,
- Überschreiten der zulässigen Firsthöhe,
- Abweichungen vom Gebot, dass Dachgauben insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront (West) in Anspruch nehmen dürfen.

Der Beschwerdeführer ist bücherlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ 6, KG D. mit den inneliegenden Grundstücken Nr ..., Grundstücksadresse E.-gasse 9, Wie, und somit 0 der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft E.-gasse 11, Wien.

Die Liegenschaft des Beschwerdeführers liegt südlich der Liegenschaft der Bauwerber.

Die Errichtung des Dachzubaus samt Gauben soll an der südöstlichen Gebäudeecke, die Errichtung der Garage an der südöstlichen Ecke der Liegenschaft der Bauwerber, somit an der dem Gebäude des Beschwerdeführers zugewandten Seite, stattfinden:

Grafik (Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) nicht anonymisierbar

In der mündlichen Bauverhandlung am 4.6.2018 erhob der Beschwerdeführer fristgerecht Einwendungen gegen das gegenständliche Bauvorhaben und führte wie folgt aus:

„Ich erhebe einen Einwand:

1. Garage soll nicht verschoben werden (in die seitliche Abstandsfläche);

2. Gegen den Dachausbau besteht kein Einwand, gegen den Dachzubau besteht ein Einwand. Es wird das Volumen außerhalb der Baubestimmungen wesentlich erhöht. Außerdem wird die Gliederung des Baukörpers geändert. Dadurch wird der Baukörper noch wuchtiger, als er jetzt (bereits) ist. Durch den Dachzubau wird die zulässige Bauhöhe neuerdings überschritten."

Mit dem angefochtenen Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung ... vom 19.9.2018, GZ: BV.., wurden folgende Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes gem § 69 BO für Wien bewilligt (Spruchpunkt I.):

„Durch den Dachgeschosszubau darf die festgesetzte Gebäudehöhe von 7,5 m um 0,49 m überschritten werden.

Von der Bestimmung des Bebauungsplanes, wonach der oberste Abschluss der zur Errichtung gelangenden Dächer die ausgeführte Gebäudehöhe um höchstens 4,50 m überragen darf, darf das neu errichtete Dach insofern abweichen, als der obere Dachabschluss das zulässige Ausmaß von 4,50 m um 0,04 m überschreitet."

Darüber hinaus wurde mit dem angefochtenen Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung ... vom 19.9.2018, GZ: BV..., folgende Abweichung von der Bestimmung des § 81 Abs 6 BO für Wien bewilligt, wonach die Dachgauben („straßenseitig" obwohl die „gartenseitigen" Gauben betroffen sind) insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen dürfen (Spruchpunkt II.):

„Die straßenseitig situierte Gaupe darf das zulässige Drittel der betreffenden Gebäudefront von 4,13 m (= 12,40 m/3) um 1,28 m (= 5,41 m - 4,13 m) überschreiten."

Der dem Beschwerdeführer übermittelte Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung ... vom 19.9.2018, GZ: BV..., trägt keine Unterschrift bzw keinen Namen der/des Genehmigungsberechtigten. Im Bescheid findet sich kein Hinweis auf eine Amtssignatur.

Mit dem angefochtenen Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 8.11.2018. MA37/..., wurde für das gegenständliche Bauvorhaben eine Baubewilligung gem § 70, 54 BO für Wien sowie „in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008" erteilt.

Hinsichtlich der Einwendung des Beschwerdeführers gegen die Garage führte die belangte Behörde aus, die Situierung der Garage sei „im Sinne des vorgebrachten Einwandes abgeändert" worden, sodass der diesbezügliche Einwand ins Leere gehe.

Nach Ansicht der belangten Behörde dürfe die Garage entgegen § 4 Abs 3 WGarG 2008 dennoch gem § 71 BO für Wien

bewilligt werden, da sie „auf Grund der Bauweise jederzeit demontiert werden kann und im örtlichen Stadtbild nicht störend in Erscheinung tritt". Es sei deswegen auch zu berücksichtigen, dass „die geplante Garage im Bereich der vormaligen Bestandsgarage projektiert" sei.

Diese Aussagen sind unrichtig, da die Bauweise (Stahlbeton) eine jederzeitige Demontage nicht zulässt und die Situierung der Garage eben nicht im Bereich der Bestandsgarage (im Haus), sondern jenseits der Baufluchtlinien vorgenommen wurde.

Im Übrigen wurde auf den Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung ... vom 19.9.2018, GZ: BV..., verwiesen.

Am Ende des Bescheides des Magistrates der Stadt Wien vom 8.11.2018, MA37/..., findet sich eine Formulierung „für den Abteilungsleiter: DI K.". Die Unterschrift des genannten Organwalters fehlt. Es findet sich kein Hinweis auf eine Amtssignatur.

2. Zulässigkeit der Beschwerde

Die Beschwerde ist zulässig, weil die Angelegenheit nicht im Sinne des Art 130 Abs 5 B-VG von der Zuständigkeit der Verwaltungsgerichte ausgeschlossen ist und § 136 Abs 1 BO für Wien ausdrücklich eine Beschwerdemöglichkeit an das Landesverwaltungsgericht Wien vorsieht.

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der benachbarten Liegenschaft und erhob in der mündlichen Bauverhandlung fristgerecht Einwendungen gegen das Bauvorhaben, sodass er Nachbar iSd § 134 Abs 3 BO für Wien ist.

Gem § 133 Abs 7 BO für Wien kann die Beschwerde gegen den Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung mit der Bescheidbeschwerde gegen die Entscheidung über das Ansuchen um Baubewilligung verbunden werden.

Die Beschwerde ist auch rechtzeitig, weil sie innerhalb der vierwöchigen Beschwerdefrist gem § 7 Abs 4 VwGVG ab Zustellung des angefochtenen Bescheides erhoben wurde.

3. Beschwerdegründe

3.1. Verletzung von Verfahrensvorschriften

3.1.1. Nichtbescheide

Die dem Beschwerdeführer zugestellten Bescheide weisen weder eine Unterschrift des/der Genehmigenden, noch einen Anhaltspunkt für eine elektronische Genehmigung dieser Aktenstücke vor. Sie stellen daher nach Ansicht des Beschwerdeführers Nichtbescheide dar.

Gem § 18 Abs 3 AVG sind schriftliche Erledigungen vom Genehmigungsberechtigten mit seiner Unterschrift zu genehmigen. Wurde die Erledigung elektronisch erstellt, kann an die Stelle dieser Unterschrift ein Verfahren zum Nachweis der Identität (§ 2 Z 1 E-GovG) des Genehmigenden und der Authentizität (§ 2 Z 5 E-GovG) der Erledigung treten.

Gem § 18 Abs 4 AVG hat jede schriftliche Ausfertigung die Bezeichnung der Behörde, das Datum der Genehmigung und den Namen des Genehmigenden zu enthalten. Ausfertigungen in Form von elektronischen Dokumenten müssen mit einer Amtssignatur (§ 19 E-GovG) versehen sein. Ausfertigungen in Form von Ausdrucken von mit einer Amtssignatur versehenen elektronischen Dokumenten oder von Kopien solcher Ausdrucke brauchen keine weiteren Voraussetzungen zu erfüllen. Sonstige Ausfertigungen haben die Unterschrift des Genehmigenden zu enthalten. An die Stelle dieser Unterschrift kann die Beglaubigung der Kanzlei treten, dass die Ausfertigung mit der Erledigung übereinstimmt und die Erledigung gemäß Abs 3 genehmigt worden ist.

Gem § 46 Geschäftsordnung für den Magistrat der Stadt Wien (GOM) müssen Geschäftsstücke in den Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches stets eigenhändig unterfertigt (gezeichnet) werden.

Gem § 54 GOM gilt die Bestimmung des § 46 leg cit im elektronischen Schriftverkehr mit der Maßgabe, dass an die Stelle der Unterfertigung (Zeichnung) durch eigenhändige Unterschrift die Beisetzung des Namens des oder der Genehmigenden tritt.

Am Ende des Bescheides des Magistrates der Stadt Wien vom 8.11.2018, MA37/..., findet sich eine Formulierung „für den Abteilungsleiter: DI K.". Die Unterschrift des genannten Organwalters fehlt. Es findet sich kein Hinweis auf eine Amtssignatur bzw auf eine Beglaubigung der Kanzlei.

Der Bescheid des Magistrates der Stadt Wien wurde somit entgegen § 18 Abs 3 und 4 iVm § 46 ff GOM nicht vom Genehmigenden unterfertigt und nicht amtssigniert, es fehlen auch Hinweise auf Durchführung eines Verfahren zum Nachweis der Identität des Organwalters, sodass der Bescheid als nicht zustande gekommen anzusehen ist (VwGH 29.11.2011, 2010/10/025; BVwG 20.03.2017, L524 2150251-1). Der Bescheid des Magistrates der Stadt Wien 8.11.2018, MA37/..., ist daher de facto ein Nichtbescheid (VwGH 28.04.2008, 2007/12/0168).

Das Gleiche betrifft den Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung ... vom 19.9.2018, GZ: BV..., wobei dieser Bescheid nicht einmal den Namen der/des Genehmigenden enthält, sodass die von der Rsp verlangte Zuordnung eines Organwalters zu diesem Bescheid nicht möglich ist. Der Bescheid des Bauausschusses ist daher ein Nichtbescheid (VwGH 28.04.2008, 2007/12/0168).

In seinen weiteren Ausführungen werden die angefochtenen (Nicht-)bescheide lediglich aus Zwecken der Lesbarkeit trotzdem als „Bescheide" bezeichnet, dies ändert aber nichts an deren rechtlichen Qualifikation als Nichtbescheide.

3.1.2. Rechtswidrige Verweigerung der Akteneinsicht am 5.12.2018

Der Bescheid Magistrates der Stadt Wien vom 8.11.2018, MA37/..., verweist hinsichtlich der Einwendungen des Beschwerdeführers auf den Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung ... vom 19.9.2018, GZ: BV ....

Der Bescheid des Bauausschusses wiederum verweist hinsichtlich der Einwendungen des Beschwerdeführers auf die Stellungnahmen der MA 19 vom 23.3.2018, der MA 21 vom 21.3.2018 sowie auf die Stellungnahme des Planverfassers vom 8.8.2018. Diese Stellungnahmen wurden dem Beschwerdeführer nicht übermittelt. Die Stellungnahme des Planverfassers vom 8.8.2018 langte bei der belangten Behörde bereits nach der mündlichen Bauverhandlung am 4.6.2018 ein und ist dem Beschwerdeführer bzw seiner Rechtsvertretung ebenfalls nicht bekannt.

Um dieses Informationsdefizit auszugleichen und zweckentsprechendes Vorbringen in der Bescheidbeschwerde zu erstatten bzw überhaupt die Sinnhaftigkeit der Beschwerdeerhebung zu überprüfen, war daher die Einsichtnahme in den gegenständlichen Bauakt und in die dort befindlichen Stellungnahmen zwingend notwendig.

Die Akteneinsicht wurde von der Rechtsvertretung des Beschwerdeführers am 5.12.2018 persönlich bei der belangten Behörde beantragt, jedoch von dieser grundlos verweigert.

Beweis: Aktennotiz vom 5.12.2018, Beilage ./A

Gem § 17 AVG können Parteien bei der Behörde in die ihre Sache betreffenden Akten Einsicht nehmen und sich von Akten oder Aktenteilen an Ort und Stelle Abschriften selbst anfertigen oder auf ihre Kosten Kopien oder Ausdrucke erstellen lassen.

Gem § 17 Abs 4 AVG erfolgt die Verweigerung der Akteneinsicht gegenüber der Partei eines anhängigen Verfahrens durch Verfahrensanordnung.

Nach stRsp kommt das Recht auf Akteneinsicht gemäß § 17 AVG den Parteien eines anhängigen oder (rechtskräftig) abgeschlossenen Verfahrens unabhängig davon zu, zu welchem Zweck sie die Akteneinsicht begehrt haben (VwGH 28.2.2012, 2012/09/0002; VwGH 24.04.2018, Ra 2018/05/0032). Die Partei ist daher auch nicht verpflichtet zu begründen, zu welchem Zweck sie Akteneinsicht benötigt (Hinweis E vom 29. April 2014, 2013/04/0157, mit Verweis auf das E eines verstärkten Senates vom 22. Oktober 2013, 2012/10/0002).

Da der Beschwerdeführer unstrittig Partei des gegenständlichen Bauverfahrens ist, steht ihm das Recht auf Einsicht in den gegenständlichen Bauakt zweifellos zu, dies unabhängig davon, ob das Verfahren bereits (rechtskräftig) abgeschlossen wurde (das ist im Hinblick auf die gegenständliche Bescheidbeschwerde nicht der Fall) oder nicht.

Durch die Verweigerung der Akteneinsicht am 5.12.2018 hat die belangte Behörde dieRechtslage grob verkannt und den Beschwerdeführer an der Erstattung zweckentsprechenden Vorbringens bzw an der Möglichkeit der vollständigen Überprüfung der angefochtenen Bescheide gehindert.

Dieser Verfahrensmangel ist daher eindeutig wesentlich und muss zur Aufhebung der angefochtenen Bescheide führen (vgl VwSlg 15.906 A/2002).

3.2. Inhaltliche Rechtswidrigkeit

3.2.1. Dachzubau

Nach stRsp des VwGH liegt eine Verletzung von Nachbarrechten vor, wenn die Ausnahme gem § 69 BO für Wien gewährt wird, ohne dass die gesetzlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind (vgl VwGH 23.05.2018, Ra 2016/05/0094; VwGH 24.6.2014, 2013/05/0168).

Da die Nachbarn einen Rechtsanspruch in Bezug auf die Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausnahmebewilligungen haben, kommt ihnen auch insofern ein Mitspracherecht zu, als nach § 69 Abs 2 Wr BauO das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild durch die Abweichung von den Bebauungsvorschriften nicht störend beeinflusst werden darf (VwGH 28.04.2015, 2012/05/0108; VwGH 5.5.2012, 2009/05/0224).

Das Bauvorhaben sieht eine Erweiterung des Dachraumes des auf der Liegenschaft der Bauwerber befindlichen Einfamilienhauses durch einen Zubau vor, wobei hierfür zahlreiche Abweichungen von den Bebauungsvorschriften notwendig sind, die mit dem angefochtenen Bescheid des Bauausschusses auch bewilligt wurden.

Die Ausnahmen gem § 69 BO für Wien wurden ohne dass die gesetzlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind, erteilt. Auch das örtliche Stadtbild wird durch den Zubau und die bewilligten Abweichungen störend beeinflusst.

Beweis: Gegenüberstellung (Sicht von oben) Bestand/Einreichung, Beilage ./B

Gem § 69 Abs 1 BO für Wien dürfen Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes nur dann bewilligt werden, wenn dadurch die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nicht unterlaufen werden.

Die Prüfung der Zulässigkeit von Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes hat sich sachbezogen, also angesichts eines konkreten Ausnahmefalles anlässlich eines bestimmten Bauvorhabens, an der jeweils festgelegten Bestimmung des Bebauungsplanes zu orientieren, von der abgewichen werden soll (Hinweis VwGH 26.4.2017, Ro 2014/05/0049). Eine Orientierung bloß an den Zielen, die der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan als solcher insgesamt verfolgt, scheidet hingegen aus, zumal ein "Unterlaufen" derartiger, aufs ganze Plangebiet bezogener Ziele durch ein einzelnes Bauprojekt im Regelfall ausscheiden wird. Sieht also ein Bebauungsplan etwa eine Baufluchtlinie vor, über die mit einem Gebäude oder Gebäudeteil nicht vorgerückt werden darf, so hat sich die Prüfung der Zulässigkeit einer Abweichung von dieser Anordnung - auch wenn das Ausmaß der bebaubaren Fläche nicht überschritten bzw. die beabsichtigte Flächennutzung nicht grundlegend anders werden sollte - an der durch die konkrete Baufluchtlinie festgesetzten Beschränkung zu orientieren (VwGH 21.11.2017, Ra 2017/05/0054).

Im gegenständlichen Fall hat überhaupt keine sachbezogene Prüfung der Zulässigkeit von Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes stattgefunden.

Vielmehr hat der Bauausschuss diesbezüglich bloß floskelhaft festgestellt, dass durch die beantragten Abweichungen die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht unterlaufen wird, ohne dies zu begründen bzw die Zielrichtungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes zu nennen. Der Bescheid des Bauausschusses ist daher bereits aus diesem Grund aufzuheben.

Tatsächlich unterlaufen die beantragten Abweichungen (Überschreitung der Gebäude- und Fristhöhe) die Zielsetzungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes bereits deshalb, da sich das Bestandsgebäude in der Bauklasse I („W I") mit einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 7,5 m befindet und diese Bauklasse eine maximale Gebäudehöhe von 9 m vorsieht (§ 75 Abs 2 leg cit). Wenn man bedenkt, dass die lichte Raumhöhe gem Punkt 11.2.2. ÖIB-RL 3 mindestens 2,5 m betragen muss, so wird es klar, dass mit der Festsetzung der Bauklasse I die Bebauung bis maximal drei Geschossen ermöglicht werden sollte. Das Bestandsgebäude weist aber bereits jetzt drei Geschosse auf.

Der über den drei Geschossen liegende und derzeit nicht ausgebaute Dachboden soll als viertes Wohngeschoss ausgebaut werden. Zusätzlich soll dort durch die Erweiterung der Dachbodenfläche um 8,3m2 noch zusätzliche Kubatur im Ausmaß von 33,1 m3 geschaffen werden. Weiters kommen hier noch die durch die großvolumigen Gauben geschaffenen Kubaturen dazu.

Dadurch unterläuft das Bauvorhaben eindeutig die Zielsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes

Beweis: Gegenüberstellung (Sicht von oben) Bestand/Einreichung, Beilage ./B

Darüber hinaus verfolgt das für das Bauvorhaben maßgebliche Plandokument ... ausdrücklich die Zielsetzung, die Errichtung von maßstabsfremden großvolumigen Dächern hintanzuhalten. Aus diesem Grund sieht die Bestimmung

des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes vor, dass der oberste Abschluss der zur Errichtung gelangenden Gebäude die festgesetzte Gebäudehöhe um nicht mehr als 4,5 m überragen darf (vgl Erläuterungsbericht 2 zum Plandokument ..., S 6).

Beweis: Erläuterungsbericht 2 zum Plandokument ..., Beilage ./C

Genau diese Zielsetzung wird durch das gegenständliche Bauvorhaben klar unterlaufen, indem der geplante Zubau außerhalb des bestehenden Daches liegen und es dadurch zur wesentlichen Erweiterung der Kubatur des Dachraumes und zur Zerstörung der das Gebäude prägenden Baukörpergliederung kommen sollte. Diese Erweiterung der Dachkubatur würde zur Errichtung eines maßstabsfremden großvolumigen Daches führen, die vom Plandokument ... hintangehalten werden sollte. Das würde auch zur negativen Beeinträchtigung des Stadtbildes führen.

Die beantragten Abweichungen können daher gem § 69 Abs 1 BO für Wien nicht bewilligt werden.

Es wurden auch keine gesetzlichen Voraussetzungen für die Zulassung der Abweichung vom § 81 Abs 6 BO für Wien erfüllt, wonach die Dachgauben insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen dürfen, da dies weder eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung des Bauwerks bewirkt noch der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dient.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass im Spruchpunkt II. Bescheides des Bauausschusses von „straßenseitig" situierten Gauben erwähnt werden, während faktisch die „gartenseitig" situierten Gauben betroffen sind. Der Bescheid ist aus diesem Grund nicht nachvollziehbar und rechtswidrig.

Die wesentliche Erweiterung der Kubatur des Dachraumes führt zur Errichtung eines maßstabsfremden großvolumigen Daches, die das örtliche Stadtbild stört. Die zusätzliche Kubatur im Garten bzw zum Nachbar hin stellt nur eine Vergrößerung und keine wirkliche zusätzliche Nutzung dar, zumal dort eine Terrasse und keine aufrecht begehbare Fläche geschaffen wird. Auch daraus folgt klar, dass die Abweichungen die Zielsetzungen des Plandokumentes unterlaufen.

Ähnlich wie beim § 69 leg cit liegt eine Verletzung von Nachbarrechten dann vor, wenn eine Ausnahme nach § 81 Abs 6 leg cit erteilt wird, ohne dass die gesetzlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind (VwGH 24.06.2014, 2013/05/0168). Diese Voraussetzungen liegen im gegenständlichen Fall, wie oben dargelegt, nicht vor, sodass eine Verletzung der Nachbarrechte des Beschwerdeführers vorliegt.

Der Vollständigkeit halber wird angemerkt, dass die durchschnittliche Höhe der bestehenden Traufe bereits jetzt 9,4 m beträgt, sodass die maximale zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m bei Weiten überschritten wird. Das wird in den angefochtenen Bescheiden überhaupt nicht berücksichtigt.

3.3. Garage

Gem § 134a Abs 1 lit c BO für Wien steht dem Nachbarn bei Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung ein Recht auf Freihaltung der diesbezüglichen Grundfläche zu (VwGH 20.01.2015, 2012/05/0058; VwGH 30.01.2014, 2010/05/0155).

Gem § 71 BO für Wien dürfen der Bewilligung subjektiv-öffentliche Rechte nicht entgegenstehen. Im gegenständlichen Fall stehen der erteilten Bewilligung subjektiv-öffentliche Rechte des Beschwerdeführers auf Einhaltung der gärtnerischen Anordnung entgegen.

Die Ausführungen im angefochtenen Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, das Einreichprojekt sei nach der Bauverhandlung hinsichtlich der Situierung der Garage „im Sinne des vorgebrachten Einwandes abgeändert" worden, sind nicht nachvollziehbar.

Es ist nicht ersichtlich was und wo geändert werden sollte.

Da dem Beschwerdeführer die Akteneinsicht am 5.12.2018 von der belangten Behörde real verweigert wurde, konnte der Beschwerdeführer diese Aussagen auch nicht überprüfen. Auch daraus ergibt sich deutlich die Relevanz des gegenständlichen Verfahrensmangels.

Die projektierte Garage liegt in der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche („G") laut Plandokumenten ... und dazu in einer Abstandsfläche, obwohl sie innerhalb der Baufluchtlinien, und zwar im süd-östlichen Eck des Bauplatzes, errichtet werden könnte.

Gem § 4 Abs 3 WGarG sind Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen auf gärtnerisch auszugestaltenden Teilen der Liegenschaft grundsätzlich unzulässig.

Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen mit einer Nutzfläche von nicht mehr als 50 m2 sind in der Bauklasse I und II auf seitlichen Abstandsflächen, im Vorgarten jedoch dann zulässig, wenn ihre Errichtung auf seitlichen Abstandsflächen oder auf Teilen der Liegenschaft, die der Bebauung offenstehen, im Hinblick auf die Geländeverhältnisse oder wegen des vorhandenen Baubestandes nicht zumutbar ist.

Im gegenständlichen Fall liegt eine derartige Unzumutbarkeit nicht vor.

Die Anordnung der projektierten Doppelgarage ist auf Teilen der Liegenschaft, die der Bebauung offenstehen, unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse und des vorhandenen Bestandes möglich und zumutbar. Dazu wäre lediglich die Fällung einer 2-stämmigen Eibe notwendig. Das Gelände müsste in diesem Fall nicht verändert werden.

Hingegen sind bei der Errichtung der projektierten Garage in der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche umfangreiche Geländeveränderungen sowie die Fällung von drei Bäumen, nämlich eines jungen Laubbaums (3 m), einer mehrstämmigen Eibe (4 m) und einer 2-stämmigen Säulenthuje (7 m) notwendig.

Außerdem könnte die Garagenzufahrt von der E.-gasse, die derzeit zu einer Garage im Bestandsgebäude führt, bestehen bleiben.

Grafik (Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) nicht anonymisierbar

Dem Argument der belangten Behörde, die Garage könnte „auf Grund der Bauweise jederzeit demontiert werden" ist entgegenzuhalten, dass es sich bei der projektierten Garage um eine Stahlbetonkonstruktion handelt, die keinesfalls jederzeit demontiert werden kann. Darüber hinaus ist auf der projektierten Garage die Situierung eines Schwimmbeckens geplant, sodass die jederzeitige Abbaumöglichkeit auch deshalb nicht gegeben ist.

Schließlich hat die Behörde von der Ersichtlichmachung der Abtragungsverpflichtung gem § 130 Abs 4 BO für .Wien abgesehen, obwohl dies gem leg cit nur in „geringfügigen Fällen" zulässig ist und ein solcher Fall aufgrund der Dimensionen der Garage und des Schwimmbeckens nicht vorliegt.

4. Anträge

Aus sämtlichen oben angeführten Gründen stellt der Beschwerdeführer die

Anträge

das Verwaltungsgericht Wien möge:

a) eine mündliche Verhandlung durchführen, sowie

b) feststellen, dass es sich bei den angefochtenen Bescheiden um „Nichtbescheide" handelt und die Rechtssache an die Verwaltungsbehörde zurückverweisen,

in eventu

c) in der Sache selbst erkennen und die angefochtenen Bescheide dahingehend abändern, dass der Antrag auf Bewilligung des gegenständlichen Vorhabens abgewiesen und die von den Bauwerbern begehrten Abweichungen vom Bebauungsplan für unzulässig erklärt werden,

in eventu

d) die angefochtenen Bescheide aufheben und die Rechtssache zur Verfahrensergänzung an die Verwaltungsbehörde zurückverweisen.

DI A. B.“

6. Die belangte Behörde legte die Beschwerde unter Anschluss des verwaltungsbehördlichen Aktes dem Verwaltungsgericht Wien zur Entscheidung vor und teilte mit, dass von der Erlassung einer Beschwerdevorentscheidung Abstand genommen werde. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung wurde von der belangten Behörde nicht beantragt. Die belangte Behörde erklärte unter einem mit der Beschwerdevorlage auf die Teilnahme an einer mündlichen Verhandlung, falls eine solche stattfinden sollte, nicht zu verzichten.

7. Die Beschwerde wurde den Bauwerbern zur Kenntnisnahme samt Möglichkeit zur Abgabe einer schriftlichen

Stellungnahme sowie Beantragung einer mündlichen Verhandlung binnen einer Woche übermittelt. Die Bauwerber beantragten mit Eingabe vom 15.02.2019 die Durchführung einer mündlichen Verhandlung. Nach Ablauf der gesetzten Frist zur Stellungnahme gaben die Bauwerber zur Beschwerde folgende Stellungnahme ab:

„In umseits rubrizierter Rechtssache erstattet die mitbeteiligte Partei durch ihren ausgewiesenen Rechtsvertreter nachstehende

Stellungnahme

zur Bescheidbeschwerde des Beschwerdeführers und führt diese aus wie folgt:

Das Vorbringen des Beschwerdeführers in seiner Bescheidbeschwerde vom 11.12.2018 wird zur Gänze bestritten, sofern nicht einzelne Punkte mit dem Vorbringen der klagenden Partei übereinstimmen.

I. Sachverhalt

Richtig ist, dass die mitbeteiligte Partei Eigentümerin der Liegenschaft EZ 4 KG D. mit den inneliegenden Grundstücken ... und der Grundstückadresse E.-gasse 11/C.-gasse 9 in Wien ist.

Als solche hat die mitbeteiligte Partei die Erteilung einer Baubewilligung für die Erweiterung des auf der Liegenschaft befindlichen Einfamilienhauses ua durch einen in Fortsetzung des Bestandes konzipierten Zubau an der südöstlichen Gebäudeecke, durch Gauben an der östlichen und westlichen Front des Daches, durch einen Erker an der östlichen Gebäudefront sowie an der nördlichen Gebäudefront durch einen Aufzugsschacht beantragt.

Des Weiteren wurde die Bewilligung für die Errichtung einer Garage auf der Liegenschaft beantragt.

Am 04.06.2018 fand die Bauverhandlung statt. In dieser erhob der Beschwerdeführer, als Eigentümer der Nachbarliegenschaft EZ 6 KG D., gegen die Verschiebung der Garage sowie gegen den Dachzubau Einwände.

Mit Bescheid des Bauausschusses der Be

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