



**VERWALTUNGSGERICHT
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38600
Telefax: (+43 1) 4000 99 38600
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ 1: VGW-111/055/15221/2021-42
Mag. A. B.
GZ 2: VGW-111/V/055/15223/2021
C. D.
GZ 3: VGW-111/V/055/15226/2021
E. D.
GZ 4: VGW-111/V/055/15229/2021
F. G.
GZ 5: VGW-111/V/055/15230/2021
H. G.
GZ 6: VGW-111/V/055/15231/2021
I. G.
GZ 7: VGW-111/V/055/15233/2021
Dipl.-Ing. J. K.
GZ 8: VGW-111/V/055/15238/2021
Mag. L. K.-M.

Wien, 3. Juni 2022

Wien, N.-weg ONr. 44
EZ ...5, Gst. Nr. ...9/1, Kat. Gem. O.

Geschäftsabteilung: VGW-B

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien erkennt durch seinen Richter Dr. Forster über die Beschwerden 1. des Herrn Mag. A. B., vertreten durch Rechtsanwälte GmbH, vom 12. Oktober 2021, 2. des Herrn C. D. sowie 3. der Frau E. D. vom 12. Oktober 2021, 4. der Frau F. G. vom 11. Oktober 2021, 5. des Herrn H. G. sowie 6. der Frau I. G. vom 11. Oktober 2021 und 7. des Herrn Dipl.-Ing. J. K. sowie 8. der Frau Mag. L. K.-M. vom 12. Oktober 2021, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei – Gebietsgruppe ..., Großvolumige Bauvorhaben, vom 10. September 2021, ZI. MA37/...-2020-1, mit

welchem gemäß § 70 BO iVm § 54 BO sowie in Anwendung des Wr. Garagengesetzes 2008 die Bewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses und die Herstellung einer Versickerungsanlage auf der Liegenschaft Wien, N.-weg ONr. 44, EZ ...5, Gst. Nr. ...9/1, Kat. Gem. O., erteilt wurde (mitbeteiligte Partei als Bauwerberin bzw. Liegenschaftseigentümerin: P. GmbH, vertreten durch Rechtsanwalt), nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 18. Februar 2022 und am 4. Mai 2022,

zu Recht:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG werden die Beschwerden abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass das mit Ansuchen vom 23. Oktober 2020 beantragte Bauvorhaben entsprechend den als Bestandteil dieses Erkenntnisses anzusehenden, mit dem Sichtvermerk des Verwaltungsgerichtes Wien versehenen modifizierten Einreichplänen (Plannummern: ... und ..., datiert mit 14. März 2022) bewilligt wird.

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

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang

1. Mit Bescheid vom 10. September 2021, Zl. MA37/...-2020-1, erteilte der Magistrat der Stadt Wien (im Folgenden: belangte Behörde) gemäß § 70 iVm § 54 der Bauordnung für Wien (in der Folge: BO) sowie in Anwendung des Wr. Garagengesetzes 2008 die Bewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses und die Herstellung einer Versickerungsanlage auf der Liegenschaft Wien, N.-weg ONr. 44, EZ ...5, Gst. Nr. ...9/1, Kat. Gem. O.. Dieser Bescheid wurde den Beschwerdeführern am 15. bzw. 16. September 2021 (durch persönliche Übernahme) zugestellt.

2. In ihren gegen diesen Bescheid gerichteten (inhaltlich im Wesentlichen identen) Beschwerden vom 11. bzw. 12. Oktober 2021 (welche jeweils am 12. Oktober

2021 bei der belangten Behörde eingelangt sind) verweisen die Beschwerdeführer darauf, dass sich in dem überholten Plandokument Nr. ... keine Festlegung finde, wonach der höchste Punkt des Daches z.B. nicht mehr als 4,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen dürfe. Zudem wäre das Bauvorhaben auch nach der Bauordnungsnovelle 2021 in mehrfacher Hinsicht nicht mehr bewilligungsfähig.

Das Bauvorhaben, welches in einer beschaulichen Siedlung eines Nebenarms der Neuen Donau liege und dessen benachbarte Liegenschaften durchwegs bloß halb so groß seien, nutze die maximal bebaubare Fläche der mit 1.502 m² bzw. 1.427,63 m² verhältnismäßig großen Projektliegenschaft praktisch bis in den Quadratmeterbereich aus. Die Gegend, in der sich das Bauvorhaben befinde, sei überwiegend mit einstöckigen Einfamilienhäusern und sie umgebenden Gärten bebaut, womit einhergehe, dass große Teil der umliegenden Flächen als Wald- und Wiesengürtel mit ausschließlich landwirtschaftlicher Nutzung gewidmet seien. Im Plandokument fänden sich allgemeine Anordnungen, dass alle bebaubaren, jedoch unbebaut gebliebenen Grundflächen gärtnerisch auszugestalten seien, soweit sie nicht für unbedingt erforderliche Rangier- und Zufahrtszwecke benötigt würden. Das gegenständliche Vorhaben sei mit seiner gewaltigen Kubatur massiv überdimensioniert, weshalb den Anrainer:innen eine unzumutbare Beeinträchtigung in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten drohe.

Die belangte Behörde beziehe sich in ihrem Bescheid nur auf die maximal bebaubare Fläche von einem Drittel der Bauplatzgröße und lasse unerwähnt, dass das Ausmaß der bebauten Fläche in der Bauklasse I auch nicht mehr als 470 m² betragen dürfe. Dieser Grenzwert werde zwar formell eingehalten, liege aber deutlich näher an der projektierten Fläche. Es sei insofern nicht zutreffend, dass die Bauwerberin kubaturmäßig bei einer gewünschten Wohnfläche von über 1.280 m² besonders viel Spielraum gehabt hätte. Vielmehr werde die gesetzliche Ausnutzbarkeit des Bauplatzes mit dem vorliegenden Projekt ausgereizt. Unter Berücksichtigung der Bestimmungen zum zulässigen Gebäudeumriss nach § 81 BO ergäben sich bei flächenmäßig (über-)großen Vorhaben zwingend höhere Gebäudehöhen. Dies sei einzig dadurch möglich, dass die beiden Dachgeschoße durch einen 5,89 m hohen raumbildenden Dachaufbau zu faktischen Vollgeschoßen würden – zumindest hinsichtlich des 1. Dachgeschoßes. Die belangte Behörde lege

im angefochtenen Bescheid dar, dass sich die Giebelflächen im gesetzlichen Ausmaß bewegen würden und die Drittelbegrenzung des § 81 Abs. 6 BO eingehalten werde. Keine Erwähnung finde allerdings, dass die raumbildenden Aufbauten den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes widersprächen.

Insoweit sich die amtssachverständige Behörde in ihren Ausführungen noch nicht einmal mit dem offensichtlichen Maßstabssprung befasse, sei – ungeachtet des aktuell klar gegenläufigen Gestaltungsplanes der Stadt Wien, welcher in der Bauordnungsnovelle 2021 zum Ausdruck komme – auch an der materiellen Richtigkeit dieser Ausführungen zu zweifeln. So übersehe die belangte Behörde, dass unter dem Gesichtspunkt der Dimensionierung nicht klassisch „optische Fragen“, bei denen den Nachbarn kein Mitspracherecht zukomme, sondern im Kern vor allem Abweichungen von den Bestimmungen über die zulässige Gebäudehöhe bzw. vom zulässigen Gebäudeumriss aufgegriffen würden. Zudem sei davon auszugehen, dass das inhaltlich zumindest unvollständige Gutachten der Magistratsabteilung 19 einen wesentlichen Verfahrensmangel begründe, zumal bei ordnungsgemäßer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der sich bereits abzeichnenden Vorhaben des Verordnungsgebers eine andere Beurteilung erfolgen hätte müssen.

Im Ergebnis sei das Plandokument Nr. ... unsachlich, was unter anderem darin zum Ausdruck komme, dass nicht geklärt sei, wie das Vorhaben mit 14 Wohnungen und nur 12 Stellplätzen angesichts der zumindest für Wiener Verhältnisse nicht besonders gut an den öffentlichen Verkehr angebundene Lage in der Praxis funktionieren solle. Ein Verkehrskonzept sei nicht bekannt und es bleibe zu vermuten, dass die Anrainer:innen durch das erhöhte Verkehrsaufkommen unzumutbar belästigt würden. So sei die gesamte Straßeninfrastruktur nicht auf derartige Mehrparteienhäuser ausgelegt, die nächstgelegene U-Bahn sei vor nicht allzu langer Zeit errichtet worden und wäre fußläufig nicht erreichbar, auch sonst gebe es keine hochfunktionale öffentliche Anbindung. Im Weiteren sei mit dem Vorhaben auch ein massiver Eingriff in den Wasserhaushalt verbunden. Die belangte Behörde habe hierzu zwar ordnungsgemäß Gutachten eingeholt, in diesen werde aber mit keinem Wort darauf eingegangen, dass es in der jüngsten

Vergangenheit immer wieder zu größeren Überschwemmungen gekommen sei. Auch dies begründe einen erheblichen Verfahrensmangel.

3. Die belangte Behörde traf keine Beschwerdevorentscheidung und legte dem Verwaltungsgericht Wien die Beschwerde sowie den Akt des Verwaltungsverfahrens vor, wo der Bescheid und die Beschwerde am 21. Oktober 2021 einlangten.

4. Mit Schriftsatz vom 5. November 2021 brachte das Verwaltungsgericht Wien die Beschwerden der Bauwerberin (bzw. Liegenschaftseigentümerin) zur Kenntnis und gab dieser Gelegenheit, binnen zwei Wochen eine Stellungnahme zum Vorbringen der Beschwerdeführer zu erstatten. Mit Schriftsatz vom 9. Dezember 2021 machte die Bauwerberin von dieser Gelegenheit Gebrauch und trat dem Vorbringen der Beschwerden inhaltlich entgegen. Diese Stellungnahme wurde mit Schriftsatz vom 10. Dezember 2021 an die weiteren Verfahrensparteien übermittelt.

5. Mit Schriftsatz vom 5. November 2021 ersuchte das Verwaltungsgericht Wien die Magistratsabteilung 21B um Vorlage des Verordnungsaktes zum Plandokument Nr. Die Magistratsabteilung 21B kam diesem Ersuchen nach und legte dem Verwaltungsgericht Wien am 22. November 2021 den Verordnungsakt vor.

6. Mit Schriftsätzen vom 10. Dezember 2021 gaben die Beschwerdeführer gegenüber dem Verwaltungsgericht Wien bekannt, dass vor dem Hintergrund der Möglichkeit zur Akteneinsicht (der Erstbeschwerdeführer habe am 6. Dezember 2021 zeitlich limitiert Akteneinsicht in den Verwaltungsakt nehmen können, daraufhin sei umgehend ein weiterer Termin für den 17. Dezember 2021 vereinbart worden), eine abschließende Stellungnahme derzeit nicht möglich sei. Die Bewilligung hätte aber auf jeden Fall aufgrund des negativen Ortsbildgutachtens der Magistratsabteilung 19 vom 6. September 2021 nicht erteilt werden dürfen. Zwar sei nunmehr das beabsichtigte örtliche Stadtbild maßgeblich, das vorhandene, konsenterte Stadtbild sei aber insofern zusätzlich relevant, als es mit dem beabsichtigten vereinbar sein müsse. Hierbei handle es sich nicht um eine „klassische“ Ortsbildfrage, sondern um von den Nachbarn aufgegriffene Fragen der Gebäudehöhe und der baulichen Ausnutzbarkeit. Diese Eingaben wurden mit Schriftsatz vom 10. Dezember 2021 des Verwaltungsgerichtes Wien den übrigen Verfahrensparteien zur Kenntnisnahme übermittelt.

7. Am 18. Februar 2022 fand vor dem Verwaltungsgericht Wien in der gegenständlichen Beschwerdesache eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, in deren Rahmen die Parteien ihre Standpunkte vortrugen. Kurz vor der Verhandlung hatte die Bauwerberin modifizierte Einreichpläne vorgelegt. Im Rahmen der mündlichen Verhandlung wurde von Seiten der Bauwerberin eine weitere Modifikation zugesagt, um den Bedenken der Beschwerdeführer entgegenzukommen.

8. Mit Eingabe vom 17. März 2022 legte die Bauwerberin dem Verwaltungsgericht Wien geänderte Einreichpläne vor. Das Verwaltungsgericht informierte die sonstigen Verfahrensparteien mit Schriftsatz vom 18. März 2022 über die vorgelegten Pläne und die Möglichkeit der Akteneinsicht.

9. Am 4. Mai 2022 wurde die öffentliche mündliche Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien fortgesetzt. Am Schluss der Verhandlung erklärte der erkennende Richter das Ermittlungsverfahren gemäß § 39 Abs. 3 AVG iVm § 17 VwGVG für geschlossen. Die Verfahrensparteien verzichteten auf eine mündliche Verkündung des Erkenntnisses.

II. Sachverhalt

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

1. Mit Eingabe vom 23. Oktober 2020 (am selben Tag eingelangt beim Magistrat der Stadt Wien) ersuchte die P. GmbH gemäß § 70 BO um Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses mit 14 Wohnungen auf der Liegenschaft Wien, N.-weg ONr. 44, EZ ...5, Kat. Gem. O. (Bauliegenschaft).

Die zuständige Magistratsabteilung 37 ersuchte hierauf (unter anderem) die Magistratsabteilung 19 mit der Beurteilung des Vorhabens aus Ortsbildgründen, woraufhin ein Sachbearbeiter der Magistratsabteilung 19 in einer Stellungnahme vom 9. August 2021 zum Ergebnis kam, dass das bestehende örtliche Stadtbild iSd § 85 BO gestört und beeinträchtigt werde, nicht aber das nach dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild – welches

offensichtlich eingehalten werde. Hierbei verwies der Sachbearbeiter darauf, dass die veraltete Wohnbebauung im ... Wiener Gemeindebezirk sukzessive Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern weiche, wobei die zulässigen Bebauungsbestimmungen in der Regel voll ausgenützt werden könnten. Wie bereits andere Neubauprojekte zeigten, sei diese Entwicklung schon seit einigen Jahren in Gang. Gerade in den eher dünn besiedelten Außenbezirken, die noch wesentlich durch Einfamilienhausstrukturen geprägt seien, finde im Zuge einer immer besseren Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel eine sukzessive Nachverdichtung statt.

Nach einer abermaligen Aufforderung durch die Magistratsabteilung 37 kam der Sachbearbeiter der Magistratsabteilung 19 in einem weiteren Schriftsatz vom 6. September 2021 zum Ergebnis, dass die Liegenschaft keine Beschränkung hinsichtlich der verbauten Fläche sowie hinsichtlich der Firsthöhe aufweise. Die Größe der Liegenschaft sei im Verhältnis zu den Nachbarliegenschaften in etwa doppelt so groß, womit auch ein doppelt so großes Bauvolumen möglich sei. Die Bebauungsbestimmungen ließen für die Liegenschaft ein derart großes Bauvolumen zu, dass das Vorhaben mit dem bestehenden örtlichen Stadtbild nicht mehr vereinbar sei.

2. Im Hinblick auf das Ansuchen vom 23. Oktober 2020 erteilte die belangte Behörde mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid vom 10. September 2021, Zl. MA37/...-2020-1, gemäß § 70 BO iVm § 54 BO sowie in Anwendung des Wr. Garagengesetzes 2008 die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses und die Herstellung einer Versickerungsanlage auf der Liegenschaft Wien, N.-weg ONr. 44, EZ ...5, Gst. Nr. ...9/1, Kat. Gem. O..

Nach den dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegenden Bauplänen soll im Zuge des Bauvorhabens ein unterkellertes, einstöckiges Wohngebäude mit zwei ausgebauten Dachgeschoßen errichtet werden, das insgesamt 14 Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von 1.278,53 m² beinhaltet. Dieses Wohngebäude verfügt über eine bebaute Fläche von insgesamt 468,14 m² und eine Gebäudehöhe von 6,50 m – wobei Giebelflächen im Ausmaß von insgesamt 98,96 m² außer Betracht bleiben (die einzelnen Giebelflächen weisen ein Ausmaß von nicht mehr als 50 m² auf). Der oberste Abschluss des Daches liegt 5,89 m über der ausgeführten

Gebäudehöhe. Die Erschließung vom Keller bis in das Dachgeschoß des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus und einen Personenaufzug mit einem in Massivbauweise ausgeführten Aufzugsschacht. An allen Seiten des Gebäudes sind raumbildende Dachaufbauten projektiert, die jeweils nicht mehr als ein Drittel jener Gebäudefront in Anspruch nehmen, an der sie angeordnet sind: An der jeweils 16 m langen Nord- und Südseite des Gebäudes sollen im 1. und 2. Dachgeschoß raumbildende Dachaufbauten mit einer Breite von jeweils 5,33 m entstehen, an der 29 m langen Westseite ist im 2. Dachgeschoß ein raumbildender Dachaufbau mit einer Breite von 6,12 m geplant, an der 29 m langen Ostseite des Gebäudes ist im 2. Dachgeschoß die Errichtung eines raumbildenden Dachaufbaus mit einer Breite von 2,38 m sowie eines weiteren raumbildenden Dachaufbaus mit einer Breite von 2,60 m beabsichtigt. Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage für insgesamt 12 KFZ-Stellplätze erfolgt über die Projektliegenschaft. Der Abstand des Gebäudes zu den Nachbargrenzen beträgt 6,03 m.

3. Die Liegenschaft Wien, N.-weg ONr. 44, EZ ...5, Gst. Nr. ...9/1, Kat. Gem. O., weist eine Fläche von insgesamt 1.427,63 m² auf und steht aufgrund eines Kaufvertrages vom 12. Juni 2018 im Alleineigentum der P. GmbH. Mit Bescheid vom 31. Jänner 1978, ZI. MA 64 – ...– 1/75, wurde diese Liegenschaft als Bauplatz bewilligt.

4. Nach Maßgabe des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, Plandokument Nr. ..., ZI. .../2000, beschlossen am 29. September 2000 (im Folgenden: Plandokument Nr. ...), ist auf der Bauliegenschaft die Widmung Bauland – Wohngebiet, Bauklasse I, offene oder gekuppelte Bauweise, Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe auf 6,5 m, festgesetzt. Zum N.-weg ist ein Vorgarten mit einer Tiefe von 3 m ausgewiesen. Das Wohngebäude soll innerhalb des mit Baufluchtlinien abgegrenzten Bereiches der Liegenschaft errichtet werden. Eine Schutzzone ist für die Bauliegenschaft nicht verordnet.

5. Das Plandokument Nr. ... statuiert folgende weitere Vorgaben mit Relevanz für den vorliegenden Fall:

„Gemäß § 5 (4) der Bauordnung für Wien wird für das gesamte Plangebiet ohne eigene Kennzeichnung im Plan bestimmt:

Alle bebaubaren, jedoch unbebaut bleibenden Grundflächen sind, soweit sie nicht für unbedingt erforderliche Rangier- und Zufahrtszwecke benötigt werden, gärtnerisch auszugestalten.“

6. Der Vorlagebericht vom 15. Juni 2000 zum Plandokument Nr. ... enthält folgende Ausführungen mit Relevanz für den vorliegenden Fall:

„1. Das Plangebiet

Das ca. 83 ha große Plangebiet befindet sich östlich des Q.-weges zwischen der R. und dem S.. Es beinhaltet die für das T. Vorland charakteristischen landwirtschaftlich genutzten Flächen mit dazwischenliegenden locker bebauten Einfamilienhaus- bzw. Gartensiedlungszeilen. Im Südosten am Rande des Auwaldes liegen zwei sanierte Siedlungen. Im Nordosten wird das Plangebiet von zwei ähnlichen Gartensiedlungen begrenzt. Nach Westen hin setzen sich die Strukturen des Plangebietes fort. In den übrigen Bereichen ausgehend von den umgebenden Gewässern beginnen die Auwälder der T..

[...]

Gegebenheiten im Plangebiet

Das gesamte Plangebiet ist von ausgedehnten Ackerflächen und von durchgrüntem Einfamilienhaus- bzw. Gartensiedlungszeilen geprägt. Die Ackerflächen sind zu gut zwei Drittel in privatem Eigentum. Am U.-weg im Norden und am V.-weg im Süden befinden sich zwei Gärtnereien. Gemischte Acker-, Wald- und Wiesenflächen liegen im Süden und im Osten und sind, sowie die das Plangebiet begrenzenden Gewässerflächen der R. und des S., zum Großteil Eigentum der Stadt Wien. Dagegen liegen sämtliche bebaute Flächen des Plangebietes in Privateigentum.

Die großteils eingeschossigen Einfamilienhauszeilen befinden sich am Q.-weg, W.-weg und X.-weg einerseits und am N.-weg, Y.-weg und Z.-weg andererseits. Zwei ehemals "wilde Gartensiedlungen" die vor einigen Jahren widmungsmäßig berücksichtigt wurden befinden sich am AA.-weg und am AB.-weg. Weiter südlich liegen direkt am Rande des Auwaldes die ebenfalls vor einigen Jahren sanierten Gartensiedlungen "AC." und "AD.". Sie haben einen eigenen Charakter, die ebenerdige Bausubstanz ist zum Teil in einem schlechten Zustand, die Gärten weisen teilweise eine auwaldähnliche Vegetation auf.

Nördlich der R. und westlich der AE.-straße befinden sich auf einem mit Auwald bewachsenen Areal einige ebenerdige Objekte die im Zusammenhang mit einem Reitstall stehen. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes (östlich AE.-straße) befindet sich ein ebenfalls mit Auwald bewachsenes Gelände des "AF.".

Am Q.-weg befindet sich, in Nachbarschaft eines ungenutzten Grundstückes, eine Tankstelle. Nahversorgungseinrichtungen sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur oder Betriebe sind mit Ausnahme einer Trafik am W.-weg im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist durch die Buslinien ... und ..., mit deren Linienführung entlang des Q.-weges, nur peripher erschlossen.

Die Erschließung der Einfamilienhäuser erfolgt durch schmale und im Falle der Gartensiedlungsgebiete "AC." und "AD.", unasphaltierte Straßen. Die Straßen und Wege sind aus Intentionen des Landschaftsschutzes teilweise nicht in herkömmlichen Sinne ausgebaut. Der stark frequentierte und dementsprechend

ausgebaute Q.-weg bildet die zentrale Schnittstelle zum übergeordneten Straßennetz.

Die Siedlungen im Plangebiet sind größtenteils nicht an das öffentliche Abwasserleitungsnetz angeschlossen.

[...]

3. Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Das im T.vorland situierte und von den Wäldern der Erholungslandschaft T. umgebene Plangebiet, wird im Stadtentwicklungsplan für Wien 1994 als Landschaftsensemble mit dazwischen liegenden lockeren Wohngebieten ausgewiesen.

Im Beschluss über den Grüngürtel Wien 1995 sind die landwirtschaftlich genutzten Flächen größtenteils als landschaftsgestalterische Vorrangflächen und die in den Randbereichen bestehenden Auwälder als erhaltenswerte Teile der Kulturlandschaft ausgewiesen. Der Bedeutung der T. und des T. Vorlandes entsprechend sind daher große Teile des Plangebietes im Sinne der T.verordnung als Landschaftsschutzgebiet festgelegt.

Die vorherrschenden Nutzungsstrukturen weisen über die letzten Jahrzehnte hinweg einen relativ stabilen Charakter auf und unterliegen daher keinen wesentlichen Veränderungen. So sind auch in den mittel bzw. langfristigen Entwicklungsperspektiven des Leitprogrammes für den Stadtentwicklungsbereich AG./O./AH. – AI./AJ./AK. keine Veränderungen der bestehenden siedlungsstrukturellen Gegebenheiten vorgesehen.

Die Aufhebung des § 1 der BO für Wien durch Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes im Jahr 1995 und die dadurch erfolgte Bauord[n]ungsnovelle machen die Überarbeitung des Flächenwidmungs- und des Bebauungsplanes für all jene Gebiete notwendig, für die durch Verordnung des Wiener Stadtsenates die mit 31. August 2006 befristete Gültigkeit der bestehenden Rechtslage festgestellt wurde.

Die dargestellten Entwicklungen und Planungen stellen jedenfalls die wichtigen Rücksichten gemäß § 1 (4) der BO für Wien, die für eine Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes im gegenständlichen Gebiet sprechen, dar.

4. Ziele der Bearbeitung

(Beabsichtigte Gestaltung und Entwicklung des Plangebietes)

Mit der vorliegenden Bearbeitung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes werden insbesondere folgende Ziele bzw. Entwicklungen im Plangebiet angestrebt:

- Erhaltung von Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes Wohnen und Wahrung des einheitlichen und durchgrüntem Siedlungscharakters.
- Vorsorge für Flächen für die erforderliche Nahversorgung.
- Schaffung von Voraussetzungen für einen sparsamen und ökologisch verträglichen Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen.

- Vorsorge für der Erholung dienende Einrichtungen und Sicherung zusammenhängender übergeordneter Grün- und Wasserflächen und dabei insbesondere die Erhaltung der T. und des T. Vorlandes.
- Sicherung für angemessene, der Land- und Forstwirtschaft dienende Grundflächen.
- Festlegung von Verkehrsflächen in Abstimmung mit den lokalen Erfordernissen, sowie Schaffung und Erhaltung von Flächen zur technischen Ver- und Entsorgung umliegender Siedlungsgebiete.
- Schutz des Landschaftsbildes unter grundsätzlicher Beibehaltung der derzeitigen Erscheinungsform.

Dabei wird auf die im § 1 (2) der BO für Wien, insbesondere auf die in den Ziffern 1, 2, 4, 6, 8, 9, 13 und 14 angeführten Ziele Bedacht genommen.

5. Festsetzungen

Um die angeführten Ziele zu erreichen werden unter Bedachtnahme auf den Bau- und Nutzungsbestand, sowie auf die bau- und liegenschaftsrechtliche Situation folgende Festsetzungen vorgeschlagen:

Da an den Zielsetzungen im gegenständlichen Plangebiet weiterhin festgehalten wird und zur Zeit keine wesentlichen Entwicklungen vorliegen bzw. absehbar sind, soll im Zuge der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes die derzeit gültige Rechtslage weitgehend unverändert und bestandsorientiert neuerlich festgesetzt werden.

Demgemäß wird zur Wahrung des bestehenden Siedlungscharakters vorgeschlagen, die Wohngebiete als Bauland/Wohngebiet der Bauklasse I, offene oder gekuppelte Bauweise, jedoch mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 6,5 m festzusetzen. Im südlichen Bereich des W.-weges soll die Baulandabgrenzung modifiziert werden und dem Baubestand entsprechend geringfügig Richtung Süden ausgeweitet werden.

Um den durchgrünten Charakter der Siedlungen beizubehalten sollen im gesamten Plangebiet unbebaute Grundflächen soweit sie nicht für unbedingt erforderliche Rangier- und Zufahrtszwecke benötigt werden, gärtnerisch gestaltet werden.

Für die bestehenden Siedlungen am AB.-weg, AA.-weg, "AD." und "AC.", wird die Beibehaltung der bisherigen Widmung Bauland/Gartensiedlungsgebiet (100 m²) vorgeschlagen. Dabei soll, der vorherrschenden Erscheinungsform dieser Siedlungen Rechnung tragend, die Dachneigung nicht mehr als 45 Grad betragen bzw. die Firsthöhe der zur Errichtung gelangenden Dächer die Gebäudehöhe nicht mehr als 4,0 m überragen (BB1). Darüber hinaus soll um den Grüncharakter zu wahren in den Siedlungen "AD." und "AC." die Bebaubarkeit auf 20 % der Baulose beschränkt werden. Zusätzlich sollen für diese in den naturräumlich sensiblen Bereichen am Rande des Nationalparks situierten Siedlungen, hinsichtlich der Milderung der Barrierewirkung für die vorherrschende Fauna, fundierte Einfriedungen untersagt sein (BB2).

[...]"

7. Der Erstbeschwerdeführer ist aufgrund eines Kaufvertrages vom 7. April 2005 Alleineigentümer der Liegenschaft Wien, Z.-weg ONr. 17, EZ ...5, Gst. Nr. ...0/29, Kat. Gem. O., welche in nordwestlicher Richtung unmittelbar an die

Bauliegenschaft anschließt. Die Liegenschaft Wien, Z.-weg ONr. 17, ist ebenso wie die Bauliegenschaft als Bauland – Wohngebiet, Bauklasse I, offene oder gekuppelte Bauweise, Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe auf 6,5 m, gewidmet. Zum Z.-weg und gegen Süden ist ein Vorgarten mit einer Tiefe von 3 m ausgewiesen.

Der Zweitbeschwerdeführer und die Drittbeschwerdeführerin sind aufgrund eines Kaufvertrages vom 30. März 2010 jeweils Hälfteeigentümer der Liegenschaft Wien, N.-weg ONr. 42, EZ ...4, Gst. Nr. ...9/3, Kat. Gem. O., welche in nördlicher Richtung unmittelbar an die Bauliegenschaft anschließt. Die Liegenschaft Wien, N.-weg ONr. 42, ist ebenso wie die Bauliegenschaft als Bauland – Wohngebiet, Bauklasse I, offene oder gekuppelte Bauweise, Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe auf 6,5 m, gewidmet. Zum N.-weg ist ein Vorgarten mit einer Tiefe von 3 m ausgewiesen.

Die Viertbeschwerdeführerin ist aufgrund eines Schenkungsvertrages vom 16. Dezember 2015 Alleineigentümerin der Liegenschaft Wien, N.-weg ONr. 41, EZ ...6, Gst. Nr. ...9/15 und ...9/20, Kat. Gem. O., welche der Bauliegenschaft in östlicher Richtung an dem weniger als 20 m breiten N.-weg gegenüberliegt. Die Liegenschaft Wien, N.-weg ONr. 41, ist ebenso wie die Bauliegenschaft als Bauland – Wohngebiet, Bauklasse I, offene oder gekuppelte Bauweise, Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe auf 6,5 m, gewidmet. Zum N.-weg ist ein Vorgarten mit einer Tiefe von 3 m ausgewiesen.

Der Fünftbeschwerdeführer und die Sechstbeschwerdeführerin sind aufgrund eines Schenkungsvertrages vom 3. Dezember 1993 jeweils Hälfteeigentümer der Liegenschaft Wien, N.-weg ONr. 43, EZ ...6, Gst. Nr. ...9/16 und ...9/20, Kat. Gem. O., welche der Bauliegenschaft in östlicher Richtung an dem weniger als 20 m breiten N.-weg gegenüberliegt. Die Liegenschaft Wien, N.-weg ONr. 43, ist ebenso wie die Bauliegenschaft als Bauland – Wohngebiet, Bauklasse I, offene oder gekuppelte Bauweise, Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe auf 6,5 m, gewidmet. Zum N.-weg und gegen Süden ist ein Vorgarten mit einer Tiefe von 3 m ausgewiesen.

Der Siebtbeschwerdeführer und die Achtbeschwerdeführerin sind aufgrund eines Kaufvertrages vom 31. Juli 2006 jeweils Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft Wien, Z.-weg ONr. 11, EZ ...5, Gst. Nr. ...0/31 und ...0/32, Kat. Gem.

O., welche im nordwestlichen Bereich in einem kleinen Teilabschnitt unmittelbar an die Bauliegenschaft angrenzt. Die Liegenschaft Wien, Z.-weg ONr. 11, ist ebenso wie die Bauliegenschaft als Bauland – Wohngebiet, Bauklasse I, offene oder gekuppelte Bauweise, Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe auf 6,5 m, gewidmet. Zum Z.-weg ist ein Vorgarten mit einer Tiefe von 3 m ausgewiesen.

8. Die belangte Behörde verständigte die Beschwerdeführer mit einem Schriftsatz vom 22. Dezember 2020 gemäß § 70 Abs. 2 BO vom beantragten Bauvorhaben und gab ihnen unter Hinweis auf die Präklusionsfolgen Gelegenheit, binnen vier Wochen ab Zustellung bzw. Aushang dieses Schreibens Akteneinsicht zu nehmen sowie Einwendungen dagegen vorzubringen. Diese Verständigung wurde dem Erstbeschwerdeführer nach einem erfolglosen Zustellversuch am 29. Dezember 2020 durch Hinterlegung zugestellt (und von ihm am 30. Dezember 2020 tatsächlich übernommen), dem Zweitbeschwerdeführer und der Drittbeschwerdeführerin am 28. Dezember 2020 durch Hinterlegung zugestellt (und am 7. Jänner 2021 tatsächlich übernommen), der Viertbeschwerdeführerin zu einem nicht näher bekannten Zeitpunkt zugestellt, dem Fünftbeschwerdeführer und der Sechstbeschwerdeführerin am 24. Dezember 2020 durch persönliche Übernahme zugestellt und dem Siebtbeschwerdeführer und der Achtbeschwerdeführerin am 24. Dezember 2020 durch persönliche Übernahme zugestellt.

Hierauf erhoben die Beschwerdeführer mit Schriftsätzen vom 18., 19. bzw. 20. Jänner 2021 Einwendungen gegen das beantragte Bauvorhaben. In diesen führen sie – zusammengefasst – aus, dass das Bauvorhaben die maximal bebaubare Fläche praktisch bis in den Quadratzentimeterbereich ausnutze. Das Bauvorhaben liege in einem beschaulichen Gebiet von Einfamilienhäusern und sei massiv überdimensioniert, was insbesondere deshalb möglich sei, weil die beiden Dachgeschoße durch einen über 5,89 m hohen raumbildenden Dachaufbau zu faktischen Vollgeschoßen würden. Es sei zu befürchten, dass der maximal zulässige Gebäudeumriss überschritten werde. Abgesehen davon, dass die projektierten raumbildenden Dachaufbauten im Plan des 1. Dachgeschoßes schlicht als solche nicht kotiert ausgewiesen seien, schienen diese definitiv größer bzw. länger als gesetzlich zulässig. Unabhängig von der Planqualität müsse allerdings jedenfalls eine mehrfache Überschreitung zumindest des § 81 BO

angenommen werden. Vorsorglich werde auch eingewendet, dass diese Befürchtung durch die massive, laufende Überbauung der Fluchtlinie durch Erker und Balkone sowie die wuchtigen Glasaufbauten verstärkt werde. Im Weiteren führten die projektierten Stellplätze und das erhöhte Verkehrsaufkommen zu einer Lärm- und Luftbelästigung, als die Liegenschaft nicht ausreichend verkehrstechnisch erschlossen sei und ein Verkehrskonzept fehle. Auch die Grundwasserproblematik sei von der Behörde nur unzureichend behandelt worden.

9. Zur Bauverhandlung am 28. Mai 2021 wurden der Erstbeschwerdeführer durch eine am 10. Mai 2021 übernommene Ladung, der Zweitbeschwerdeführer durch eine am 11. Mai 2021 hinterlegte (und am 31. Mai 2021 übernommene) Ladung, die Drittbeschwerdeführerin durch eine am 11. Mai 2021 hinterlegte (und am 31. Mai 2021 übernommene) Ladung, die Viertbeschwerdeführerin durch eine nicht behobene Ladung, der Fünftbeschwerdeführer durch eine am 10. Mai 2021 persönlich übernommene Ladung, die Sechstbeschwerdeführerin durch eine am 10. Mai 2021 persönlich übernommene Ladung, der Siebtbeschwerdeführer durch eine am 11. Mai 2021 hinterlegte (und am 25. Mai 2021 übernommene) Ladung und die Achtbeschwerdeführerin durch eine am 6. Mai 2021 hinterlegte (und am 19. Mai 2021 übernommene) Ladung geladen. Im Zuge dieser Verhandlung erklärten die Beschwerdeführer, dass ihre schriftlich erhobenen Einwendungen aufrecht blieben.

10. Im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens – zunächst im Vorfeld der mündlichen Verhandlung durch Eingabe vom 15. Februar 2022 und sodann nach der mündlichen Verhandlung mit Eingabe vom 17. März 2022 – änderte die Bauwerberin die Einreichpläne insofern ab, als die raumbildenden Dachaufbauten an der Nord- und Südseite (an den Schmalseiten) des Gebäudes im 2. Dachgeschoß reduziert wurden, wobei die dadurch entstandenen Dachflächen nach der letzten Planänderung nicht als Terrassen genutzt, sondern mit Kiesdächern ausgeführt werden (schon nach der Planänderung mit Eingabe vom 15. Februar 2022 waren die Dachaufbauten an den Schmalseiten des Gebäudes dahingehend abgeändert worden, dass diese nach der Änderung bloß einstöckig projektiert waren, allerdings war darüber eine Terrasse mit Gliederungselementen bzw. Säulen und Balken vorgesehen). Die Wohnfläche des Gebäudes beläuft sich nach der Planänderung auf insgesamt 1.210,13 m².

III. Beweiswürdigung

Das Verwaltungsgericht Wien hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt der belangten Behörde (sowohl in elektronischer Form als auch in Papierform), Würdigung des Beschwerdevorbringens und der weiteren Schriftsätze der Parteien, Einsichtnahme in das Grundbuch sowie in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien, Einsichtnahme in den Verordnungsakt zum Plandokument Nr. ... und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 18. Februar 2022 und am 4. Mai 2022, in deren Rahmen die Parteien ihre Standpunkte darlegten.

1. Die Feststellungen zum Bauansuchen und den angeschlossenen Beilagen sowie zum weiteren Verfahren vor der belangten Behörde – insbesondere zu den Stellungnahmen der Magistratsabteilung 19 – stützen sich auf den Inhalt des Behördenaktes und sind unstrittig.

2. Die Feststellungen zum beantragten und mit dem angefochtenen Bescheid bewilligten Bauvorhaben gründen sich auf das im Akt einliegende Bewilligungsansuchen und die diesem Ansuchen angeschlossenen Einreichpläne sowie auf die Beschreibung des Bauvorhabens im angefochtenen Bescheid. Die aus den Plänen ersichtlichen und von der belangten Behörde dem Bescheid zugrunde gelegten Merkmale des Gebäudes wurden von den Beschwerdeführern zu keinem Zeitpunkt in Zweifel gezogen.

3. Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen an der Bauliegenschaft fußen auf den im Akt einliegenden Grundbuchsauszügen und sind unstrittig. Die Feststellungen zur Größe der Bauliegenschaft und deren Bewilligung als Bauplatz ergeben sich aus dem Akteninhalt, insbesondere auch aus den im Akt einliegenden Grundbuchsauszügen und der im Behördenakt einliegenden Stellungnahme der Magistratsabteilung 64 vom 3. November 2020. Die von der belangten Behörde festgestellte Liegenschaftsgröße von 1.427,63 m² wurde von den Beschwerdeführern zu keiner Zeit bestritten.

4. Die Feststellungen zur Widmung der Bauliegenschaft ergeben sich aus einer Einsichtnahme in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien und in das Plandokument Nr. ..., die Feststellungen zu den weiteren

Vorgaben des Plandokuments Nr. ... sind diesem zu entnehmen. Auch die Feststellungen zum Inhalt des Vorlageberichtes ergeben sich aus diesem.

5. Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen an den Liegenschaften Wien, Z.-weg ONr. 17, Wien, N.-weg ONr. 42, Wien, N.-weg ONr. 41, Wien, N.-weg ONr. 43, und Wien, Z.-weg ONr. 11, fußen auf den im Akt einliegenden Grundbuchsauszügen und sind unstrittig. Die Feststellungen zur Widmung dieser Liegenschaften ergeben sich aus einer Einsichtnahme in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien und in das Plandokument Nr.

6. Die Feststellungen zur Verständigung vom 22. Dezember 2020 sowie zur Bauverhandlung am 28. Mai 2021, zu den Zustellungen bzw. Ladungen und zu den von den Beschwerdeführern erhobenen Einwendungen stützen sich auf den Akteninhalt (darunter die vorhandenen und fehlenden Zustellnachweise) und sind unstrittig.

7. Die Feststellungen zu den von der Bauwerberin im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens vorgenommenen Änderungen gründen sich auf die verbale Beschreibung dieser Änderungen im Schriftsatz vom 17. März 2022, eine Einsichtnahme in die von der Bauwerberin vorgelegten adaptierten Pläne und die Erörterung der Modifikationen im Rahmen der mündlichen Verhandlung (zur Planmodifikation vom 15. Februar 2022 vgl. auch Seite 3 des Verhandlungsprotokolls vom 18. Februar 2022). Im Rahmen der fortgesetzten Beschwerdeverhandlung am 4. Mai 2022 erklärte die anwesende Beschwerdeführervertreterin, im Vorfeld der Verhandlung Akteneinsicht genommen zu haben. Nach Erörterung der modifizierten Pläne gaben die Beschwerdeführer zu Protokoll, keine Anmerkungen zu diesen zu haben. Die Modifikationen würden begrüßt, allerdings blieben die grundsätzlichen Bedenken aufrecht (vgl. Seite 2 des Verhandlungsprotokolls vom 4. Mai 2022).

IV. Rechtsgrundlagen

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

„Bauweisen; bauliche Ausnützbarkeit

§ 76. (1) In den Bebauungsplänen können folgende Bauweisen ausgewiesen werden:

a) [...]

(10) Im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet mit Ausnahme der Geschäftsviertel und Betriebsbaugebiete darf bei offener, bei offener oder gekuppelter, bei gekuppelter und bei der Gruppenbauweise das Ausmaß der bebauten Fläche nicht mehr als ein Drittel der Bauplatzfläche betragen. Außerdem darf die bebaute Fläche von Gebäuden in der Bauklasse I nicht mehr als 470 m², in der Bauklasse II nicht mehr als 700 m² betragen. Bei gekuppelter Bauweise ist diese Fläche, sofern die Bauplatzeigentümer nicht nachweislich ein anderes Aufteilungsverhältnis vereinbart haben, auf die beiden Bauplätze nach dem Verhältnis der Bauplatzflächen aufzuteilen, wobei aber auf den kleineren Bauplatz in der Bauklasse I eine bebaubare Fläche von mindestens 100 m², in der Bauklasse II eine bebaubare Fläche von mindestens 150 m² entfallen muss; in beiden Bauklassen darf die bebaubare Fläche jedoch nicht mehr als ein Drittel der Fläche des Bauplatzes betragen. Die Vereinbarung eines anderen Aufteilungsverhältnisses ist im Grundbuch auf den Einlagen der beiden Bauplätze anzumerken.

(10a) [...]

[...]

Bebaute Fläche

§ 80. (1) Als bebaute Fläche gilt die senkrechte Projektion des Gebäudes einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten auf eine waagrechte Ebene; als raumbildend oder raumergänzend sind jene Bauteile anzusehen, die allseits baulich umschlossen sind oder bei denen die bauliche Umschließung an nur einer Seite fehlt. Unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht.

(2) Vor die Gebäudefront ragende Gebäudeteile der in § 84 Abs. 1 und 2 genannten Art und in dem dort bezeichneten Ausmaß bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht, gleichgültig, ob sie über Baufluchtlinien ragen oder nicht; überschreiten solche Gebäudeteile das genannte Ausmaß, sind sie zur Gänze nach Abs. 1 zu beurteilen. Erker, Balkone und Loggien, unter denen nicht überall eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m gewährleistet ist, sind der bebauten Fläche voll zuzurechnen.

[...]

Gebäudehöhe und Gebäudeumrisse; Bemessung

§ 81. (1) [...]

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

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

(3) [...]

(6) Der nach den Abs. 1 bis 5 zulässige Gebäudeumriss darf durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes sowie durch Aufzugsschächte samt deren Haltestellenanbindungen und durch Treppenhäuser im unbedingt notwendigen Ausmaß überschritten werden; mit weiteren raumbildenden Aufbauten darf der Gebäudeumriss bis zum obersten Abschluss des Daches nur überschritten werden, wenn diese den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen und insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen.

(7) [...]

[...]

Parteien

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

(2) [...]

(3) Im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes sind außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind wie Eigentümer der Liegenschaften zu behandeln. Die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften sind dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134a erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie, unbeschadet Abs. 4, gemäß § 70 Abs. 2 bzw. spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134a gegen die geplante Bauführung erheben. Nachbarn erlangen keine Parteistellung, wenn sie der geplanten Bauführung auf den Bauplänen oder unter Bezugnahme auf diese ausdrücklich zugestimmt haben. Das Recht auf Akteneinsicht (§ 17 AVG) steht Nachbarn bereits

ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde zu. Alle sonstigen Personen, die in ihren Privatrechten oder in ihren Interessen betroffen werden, sind Beteiligte (§ 8 AVG). Benachbarte Liegenschaften sind im Bauland jene, die mit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft eine gemeinsame Grenze haben oder bis zu einer Breite von 6 m durch Fahnen oder diesen gleichzuhaltende Grundstreifen oder eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche von dieser Liegenschaft getrennt sind und im Falle einer Trennung durch eine öffentliche Verkehrsfläche der zu bebauenden Liegenschaft gegenüberliegen. In allen übrigen Widmungsgebieten sowie bei Flächen des öffentlichen Gutes sind jene Liegenschaften benachbart, die in einer Entfernung von höchstens 20 m vom geplanten Bauwerk liegen.

(4) [...]

Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte

§ 134 a. (1) Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, werden ausschließlich durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutze dienen, begründet:

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

b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;

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

d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;

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

f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

(2) Bestimmungen gemäß Abs. 1 lit. e dienen dem Schutz der Nachbarn nur insoweit, als nicht ein gleichwertiger Schutz bereits durch andere Bestimmungen gegeben ist. Ein solcher gleichwertiger Schutz ist jedenfalls gegeben bei Emissionen aus Bauwerken und Bauwerksteilen mit gewerblicher Nutzung im Industriegebiet, im Gebiet für Lager- und Ländeflächen, in Sondergebieten, im Betriebsbaugebiet sowie im sonstigen gemischten Baugebiet, sofern auf sie das gewerberechtliche Betriebsanlagenrecht zur Anwendung kommt.

(3) Emissionen gemäß Abs. 1 lit. f sind nur solche, die auf der Grundlage eines behördlichen Bescheides zulässig sind. Durch solche Emissionen darf auf der zu

bebauenden Liegenschaft keine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit der Benützer oder Bewohner entstehen. Diesen Emissionen kann durch entsprechende Baumaßnahmen auf der zu bebauenden Liegenschaft oder mit Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer) auf der Nachbarliegenschaft entgegengetreten werden.“

V. Rechtliche Beurteilung

1. Im Hinblick auf die Einbringung des Bauansuchens am 23. Oktober 2020 ist die Bauordnung für Wien – mit ihren maßgeblichen Vorschriften – auf den vorliegenden Fall in der Fassung vor der Novelle LGBl. 2021/70 anwendbar (vgl. Art. III der Novelle LGBl. 2021/70). Die Anwendbarkeit dieser Rechtsschicht wurde im Verfahren zu keiner Zeit in Zweifel gezogen.

2. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht zum einen nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und zum anderen nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat (u.a. VwGH 21.9.2007, 2006/05/0042; VwSlg 17.711 A/2009; VwGH 28.4.2015, 2012/05/0108).

Im Fall der Bauordnung für Wien ist hierbei auf § 134 Abs. 3 dritter Satz BO zu verweisen, wonach die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften dann als Parteien anzusehen sind, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre in § 134a BO erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie – unbeschadet des § 134 Abs. 4 BO – gemäß § 70 Abs. 2 BO bzw. spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinn des § 134a BO gegen die geplante Bauführung erheben. Dabei sind nach § 134 Abs. 3 siebenter Satz BO als „benachbarte Liegenschaften“ im Bauland jene anzusehen, die mit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft eine gemeinsame Grenze haben oder bis zu einer Breite von 6 m durch Fahnen oder diesen gleichzuhaltende Grundstreifen oder eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche von dieser Liegenschaft getrennt sind und im Fall einer Trennung durch eine öffentliche Verkehrsfläche der zu bebauenden Liegenschaft gegenüberliegen. In allen übrigen Widmungsgebieten sowie bei Flächen des öffentlichen Gutes sind jene

Liegenschaften „benachbart“, die in einer Entfernung von höchstens 20 m vom geplanten Bauwerk liegen.

Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Regelung in § 134 Abs. 3 dritter Satz BO erlangt ein Nachbar im Verfahren nach der Bauordnung für Wien nur im Rahmen und im Umfang der rechtzeitig erhobenen rechtserheblichen Einwendungen iSd § 134a BO Nachbar- und Parteistellung, womit er auch nur insoweit in seinen Rechten verletzt sein kann und über Parteienrechte verfügt. Da die Verfahrensrechte einer Partei nicht weiter gehen als ihre materiellen Rechte, können auch Verfahrensfehler für die Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nur dann von Relevanz sein, wenn damit eine Verletzung ihrer materiellen Rechte gegeben wäre (VwGH 22.1.2019, Ra 2018/05/0282).

Gemäß § 134a Abs. 1 BO werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften iSd § 134 Abs. 3 BO im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, ausschließlich durch folgende Bestimmungen begründet, sofern sie dem Schutz der benachbarten Eigentümer (Miteigentümer) dienen: a) Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerkes zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche; b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe; c) Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten; d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien; e) Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Bauwerkes ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken, für Schulen oder Kinderbetreuungseinrichtungen oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden; f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

Diese in § 134a BO – taxativ (VwGH 28.5.2013, 2012/05/0120; 16.8.2019, Ra 2019/05/0106) – aufgezählten Nachbarrechte werden durch die darin enthaltene Tatbestandsvoraussetzung „sofern sie ihrem“ (gemeint: der Nachbarn) „Schutze dienen“ (weiter) eingeschränkt. Im Konkreten bedeutet dies, dass trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter § 134a BO subsumierbare baurechtliche

Vorschrift die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht vorliegt, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte des Nachbarn nicht eingegriffen werden kann (vgl. etwa VwGH 25.9.2012, 2010/05/0142; 28.4.2015, 2012/05/0108).

Diese Beschränkungen sind auch vom Verwaltungsgericht zu beachten, denn: Im Rahmen einer Beschwerde von Parteien mit eingeschränkten Mitspracherechten – wie durch Nachbarn in Bauverfahren – ist das Verwaltungsgericht nur legitimiert, eine Rechtswidrigkeit innerhalb der den Beschwerdeführern zustehenden subjektiv-öffentlichen Rechte aufzugreifen (u.a. VwGH 27.3.2019, Ra 2018/06/0264). Wenn die Beschwerde eines Nachbarn kein Vorbringen enthält, das die Behauptung der Verletzung derjenigen subjektiv-öffentlichen Rechte zum Gegenstand hat, welche aufgrund der rechtzeitigen Einwendungen die Begründung der Parteistellung des Nachbarn bewirkt haben, ist die Beschwerde unzulässig und zurückzuweisen (VwGH 22.1.2019, Ra 2018/05/0282).

3. In diesem Zusammenhang ist auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, der zufolge eine Einwendung im baurechtlichen Sinn (bzw. im Sinn des § 42 Abs. 1 AVG) nur dann vorliegt, wenn das Vorbringen wenigstens die Behauptung der Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechts durch das den Gegenstand des Bewilligungsverfahrens bildende Vorhaben erkennen lässt, was bedeutet, dass aus dem Vorbringen des Nachbarn ableitbar sein muss, in welchem vom Gesetz geschützten Recht er sich durch die beabsichtigte Bauführung verletzt erachtet. Es ist dabei zwar nicht notwendig, das Recht, in dem sich der Nachbar verletzt erachtet, ausdrücklich zu bezeichnen, anzugeben, auf welche Gesetzesstelle sich seine Einwendung stützt, oder die Einwendung zu begründen, jedoch muss aus dem Vorbringen des Nachbarn (zumindest) ersichtlich sein, welche Rechtsverletzung er behauptet (VwGH 30.7.2019, Ra 2018/05/0273; ferner VwGH 10.2.2012, Ra 2021/05/0021, zur Nö. BauO; VwGH 27.8.2014, Ro 2014/05/0037, und VwGH 27.2.2019, Ra 2018/05/0043, zur Oö. BauO; VwGH 17.4.2012, 2009/05/0054, zur Ktn. BauO; VwGH 19.3.1996, 95/04/0171, zu Einwendungen im Rahmen der Gewerbeordnung).

Wird keine Einwendung im oben dargestellten Sinn erhoben, verliert der Nachbar seine Parteistellung im Baubewilligungsverfahren bzw. kann eine solche nicht erwerben (Präklusion). Ein derartiger Verlust (bzw. Nichterwerb) der Parteistellung tritt auch dann ein, wenn von einem Nachbarn innerhalb der Einwendungsfrist nur unzulässige Einwendungen erhoben werden – worunter vor allem solche Einwendungen zu verstehen sind, mit denen Rechte geltend gemacht werden, für welche der Partei im Gesetz kein Nachbarrecht zuerkannt worden ist (VwGH 30.7.2019, Ra 2018/05/0273; ferner VwGH 10.2.2012, Ra 2021/05/0021, zur Nö. BauO; VwGH 27.2.2019, Ra 2018/05/0043, zur Oö. BauO). Das „Vorbehalten“ späterer Einwendungen ist ebenso unzulässig (VwSlg 16.427 A/2004) wie eine „Generaleinwendung“, mit der alle möglichen subjektiv-öffentlichen Rechte abgedeckt werden sollen (VwGH 14.5.2014, 2012/06/0232, zur Tir. BauO).

4. In der vorliegenden Beschwerdesache ist davon auszugehen, dass die Beschwerdeführer als (Mit-, Wohnungs- oder Allein-) Eigentümer von Liegenschaften, die direkt an die Bauliegenschaft angrenzen bzw. der Bauliegenschaft gegenüberliegen und von dieser durch eine weniger als 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche getrennt sind, – wobei sich die Liegenschaften jeweils im Bauland befinden – als Nachbarn der projektgegenständlichen Liegenschaft anzusehen sind (vgl. § 134 Abs. 3 BO).

Die Beschwerdeführer haben sich als Nachbarn in diesem Sinn nach Zustellung der Verständigung gemäß § 70 Abs. 2 BO und im Rahmen der mündlichen Verhandlung zwar mit einem umfassenden Vorbringen gegen das beantragte Bauvorhaben gewandt. Mit diesem Vorbringen haben sie allerdings nicht in jeder Hinsicht rechtserheblichen Einwendungen iSd § 134a Abs. 1 BO vorgetragen:

4.1. Zur baulichen Ausnutzbarkeit des Bauplatzes:

4.1.1. Unter dem Gesichtspunkt der baulichen Ausnutzbarkeit des Bauplatzes haben sich die Beschwerdeführer sowohl im behördlichen Verfahren als auch in ihren Beschwerden auf die Äußerung beschränkt, dass das Bauvorhaben die maximal bebaubare Fläche praktisch bis in den Quadratmeterbereich ausnutze – ohne geltend zu machen, dass das zulässige Ausmaß der Bebauung überschritten werde. Da es sich hierbei um keine zulässige Einwendung handelt,

konnten die Beschwerdeführer mit diesem Vorbringen keine Parteistellung iSd § 134a Abs. 1 lit. c BO erlangen (vgl. VwGH 21.5.2007, 2005/05/0088).

4.1.2. Bloß ergänzend ist an dieser Stelle zu bemerken, dass selbst unter der Annahme, die Beschwerdeführer hätten zulässigerweise Einwendungen iSd § 134a Abs. 1 lit. c BO vorgetragen, keine Zweifel an der Rechtmäßigkeit des angefochtenen Bescheides entstanden sind:

4.1.3. Gemäß § 76 Abs. 10 BO – in der im gegenständlichen Fall relevanten Fassung vor der Novelle LGBl. 2021/70 – darf das Ausmaß der bebauten Fläche im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet (mit Ausnahme der Geschäftsviertel und Betriebsbaugebiete) bei offener, bei offener oder gekuppelter, bei gekuppelter und bei der Gruppenbauweise nicht mehr als ein Drittel der Bauplatzfläche betragen. Außerdem darf die bebaute Fläche von Gebäuden in der Bauklasse I nicht mehr als 470 m², in der Bauklasse II nicht mehr als 700 m² betragen. Bei gekuppelter Bauweise ist diese Fläche, sofern die Bauplatzeigentümer nicht nachweislich ein anderes Aufteilungsverhältnis vereinbart haben, auf die beiden Bauplätze nach dem Verhältnis der Bauplatzflächen aufzuteilen, wobei aber auf den kleineren Bauplatz in der Bauklasse I eine bebaubare Fläche von mindestens 100 m², in der Bauklasse II eine bebaubare Fläche von mindestens 150 m² entfallen muss; in beiden Bauklassen darf die bebaubare Fläche jedoch nicht mehr als ein Drittel der Fläche des Bauplatzes betragen. Die Vereinbarung eines anderen Aufteilungsverhältnisses ist im Grundbuch auf den Einlagen der beiden Bauplätze anzumerken.

4.1.4. Feststellungsgemäß nimmt das Bauvorhaben eine Fläche von 468,14 m² in Anspruch, wobei die Projektliegenschaft über eine Größe von 1.427,63 m² verfügt. In diesem Sinn werden weder mehr als ein Drittel der Bauplatzgröße noch mehr als 470 m² durch das vorliegende Projekt verbaut.

4.2. Zur Gebäudehöhe:

4.2.1. Demgegenüber haben die Beschwerdeführer bis zum Ende der mündlichen Verhandlung (dem Grunde nach) rechtserhebliche Einwendungen iSd § 134 Abs. 1 lit. b BO erhoben, durch welche sie Parteistellung erlangt haben. Die von den

Beschwerdeführern (zulässigerweise) erhobenen Einwendungen erweisen sich allerdings als nicht berechtigt:

4.2.2. Ist das Gebäude, wie im vorliegenden Fall, nicht an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie gelegen, wird die zulässige Gebäudehöhe nach den Vorgaben des § 81 Abs. 2 BO ermittelt. Nach dieser Bestimmung (in der im Beschwerdefall maßgeblichen Fassung vor der Novelle 2021/70) darf die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten nicht größer sein als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe. Die höchste zulässige Gebäudehöhe darf an nicht an Verkehrsflächen liegenden Grundgrenzen und bis zu einem Abstand von 3 m von diesen Grundgrenzen überhaupt nicht und an den übrigen Fronten an keiner Stelle um mehr als 3 m überschritten werden. Bei dieser Ermittlung sind die Wände an der Bauplatz- oder Baulosgrenze (Feuermauern) ab 15 m hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie wie Fronten in Rechnung zu stellen. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit, jedoch bleiben je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m², je Gebäude höchstens 100 m² außer Betracht. Der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

4.2.3. Da das gegenständliche Bauvorhaben eine Höhe von 6,50 m aufweist – wobei Giebelflächen im Ausmaß von insgesamt 98,96 m² außer Betracht bleiben – ist weder eine Verletzung der in § 81 BO enthaltenen Vorgaben noch eine Verletzung der besonderen Vorgaben des Bebauungsplanes erkennbar. Gleiches gilt in Bezug auf die Firsthöhe, welche mit 5,89 m deutlich hinter dem zulässigen Ausmaß zurückbleibt. Von den Beschwerdeführern selbst wurde im Rahmen des behördlichen Verfahrens ein bloß unspezifisches Vorbringen gegen die Höhe des Gebäudes erstattet, in der Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien sowie im Beschwerdeverfahren wurde eine Überschreitung der Gebäudehöhe von den Beschwerdeführern nicht mehr thematisiert.

4.3. Zur Überschreitung des zulässigen Gebäudeumrisses:

4.3.1. Gemäß § 81 Abs. 4 BO darf durch das Gebäude jener Umriss nicht überschritten werden, der sich daraus ergibt, dass in dem nach § 81 Abs. 1 bis 3 BO für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Abschluss der

Gebäudefront ein Winkel von 45 Grad von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend, angesetzt wird. Dies gilt auch für den Fall, dass im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe der Dächer festgesetzt ist. Ist im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Neigung der Dächer festgesetzt, ist der dieser Festsetzung entsprechende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses maßgebend.

Gemäß § 81 Abs. 6 BO darf der nach den § 81 Abs. 1 bis 5 BO zulässige Gebäudeumriss durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes sowie durch Aufzugsschächte samt deren Haltestellenanbindungen und durch Treppenhäuser im unbedingt notwendigen Ausmaß überschritten werden; mit weiteren raumbildenden Aufbauten darf der Gebäudeumriss bis zum obersten Abschluss des Daches nur überschritten werden, wenn diese den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen und insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen.

4.3.2. Im vorliegenden Fall sind an allen Seiten des Gebäudes raumbildende Dachaufbauten projektiert, die jeweils nicht mehr als ein Drittel jener Gebäudefront in Anspruch nehmen, an der sie angeordnet sind: An der jeweils 16 m langen Nord- und Südseite des Gebäudes sollen im 1. und 2. Dachgeschoß raumbildende Dachaufbauten mit einer Breite von jeweils 5,33 m entstehen, an der 29 m langen Westseite ist im 2. Dachgeschoß ein raumbildender Dachaufbau mit einer Breite von 6,12 m geplant, an der 29 m langen Ostseite des Gebäudes ist im 2. Dachgeschoß die Errichtung eines raumbildenden Dachaufbaus mit einer Breite von 2,38 m sowie eines weiteren raumbildenden Dachaufbaus mit einer Breite von 2,60 m beabsichtigt. In Anbetracht dieser Ausmaße des Gebäudes und der raumbildenden Dachaufbauten ist keine Verletzung des § 81 Abs. 6 BO erkennbar. Hierzu ist auch zu bemerken, dass die Beschwerdeführer weder in ihrer Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien noch im Beschwerdeverfahren einen Verstoß gegen die die Überschreitung des zulässigen Ausmaßes der raumbildenden Dachaufbauten iSd § 81 Abs. 6 BO, soweit diese in der genannten Vorschrift auf ein Drittel der Gebäudefront beschränkt werden, geltend gemacht haben.

4.3.3. Ergänzend ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass der Nachbar einen Widerspruch zu § 81 Abs. 6 BO nur hinsichtlich jener raumbildenden Dachaufbauten geltend machen kann, die an einer ihm zugewandten Seite des Gebäudes projektiert sind. Sofern dies nicht zutrifft, vermag eine allfällige unzulässige Überschreitung des Gebäudeumrisses nicht in ein subjektiv-öffentliches Recht des Nachbarn einzugreifen (VwGH 25.8.2020, Ra 2019/05/0229; 4.12.2020, Ra 2019/05/0294).

Vor diesem Hintergrund können die Beschwerdeführer nur die Rechtmäßigkeit der ihnen zugewandten raumbildenden Dachaufbauten an der West-, Nord- und Ostseite des Vorhabens geltend machen, nicht aber den raumbildenden Dachaufbau an der Südseite des Gebäudes.

4.3.4. Soweit die Beschwerdeführer in ihren Beschwerden – ohne nähere Begründung – vorbringen, dass die raumbildenden Dachaufbauten nicht den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen würden, machen sie damit lediglich stadtgestalterische Aspekte geltend, welche kein subjektiv-öffentliches Recht iSd § 134a BO begründen:

Mit der Novelle LGBl. 2018/69 wurde die Bestimmung des § 81 Abs. 6 BO hinsichtlich der Zulässigkeit einer Überschreitung des Gebäudeumrisses durch raumbildende Aufbauten angepasst: Während der Gebäudeumriss zuvor mit raumbildenden Dachaufbauten „nur durch Dachgauben“ (sowie im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugsschächte und Treppenhäuser) überschritten werden durfte, werden nunmehr (neben Aufzugsschächten samt deren Haltestellenanbindungen und Treppenhäusern im unbedingt notwendigen Ausmaß) in allgemeiner Form „weitere raumbildende Aufbauten“ genannt. Mit diesen weiteren raumbildenden Aufbauten darf der Gebäudeumriss „bis zum obersten Abschluss des Daches“ überschritten werden, sofern sie (was im Wesentlichen mit den früheren Vorgaben für „Dachgauben“ korrespondiert) den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen und insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen.

Zur Erläuterung dieser Gesetzesänderung ist den Materialien (Beilage Nr. 27/2018, 15) Folgendes zu entnehmen:

„Die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. VwGH 17.12.2015, 2013/05/0142) geht von einer Begriffsbestimmung der „Gaube“ aus, die nicht mehr zeitgemäß erscheint und die architektonischen Möglichkeiten stark einschränkt. Es soll daher in Abs. 6 anstelle der Verwendung des Begriffs „Gaube“ künftig von „raumbildenden Aufbauten“ gesprochen werden. Im Hinblick darauf, dass durch diese raumbildenden Aufbauten künftig generell höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch genommen werden darf, entfällt die bisher vorgesehene Ausnahmeregelung. Solche Aufbauten müssen insgesamt – das heißt die Fenster samt Seitenwänden und oberer Abdeckung – in ihren Ausmaßen den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen. Damit ist aus stadtgestalterischer Sicht gewährleistet, dass keine mehrgeschossigen oder sonst überdimensionierten Aufbauten errichtet werden.“

Da in der geltenden Fassung des § 81 Abs. 6 BO – entgegen der früheren Rechtslage – keine zu den allgemeinen Vorgaben hinzutretende, § 69 BO entsprechende Ausnahmegewilligung mehr vorgesehen ist, kann die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, der zufolge sich Nachbarn im Fall einer solchen Ausnahmegewilligung auch auf Ortsbildaspekte berufen können, nicht darauf übertragen werden. Nach der geltenden Rechtslage beschränkt sich der Gesetzgeber in § 81 Abs. 6 BO vielmehr auf die Statuierung allgemeiner Anordnungen über die zulässige Dachfiguration, hinsichtlich derer sich nach Auffassung des erkennenden Gerichtes die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu § 85 BO als einschlägig erweist: Ebenso wie der Nachbar besondere Beschränkungen der an sich zulässigen Gebäudehöhe, die sich aus den Vorgaben des § 85 BO ergeben, nicht geltend machen kann – in Zusammenschau der Bestimmungen enthalten § 81 und 85 BO die Anordnung, dass die in § 81 BO vorgesehene zulässige Gebäudehöhe nur ausgeschöpft werden darf, wenn dem nicht die Ortsbilderwägungen des § 85 BO entgegenstehen – (u.a. VwGH 13.4.2010, 2008/05/0152; 3.5.2011, 2008/05/0253; zu überdimensionierten Giebelflächen siehe VwSlg 14.975 A/1998), gilt dies auch hinsichtlich der Wortfolge „wenn diese den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen“ in § 81 Abs. 6 BO (vgl. hierzu auch VwGH 20.5.2013, 2012/05/0120, wo der Gerichtshof einem entsprechenden Vorbringen der Behörde nicht entgegentrat; ferner VwGH 29.9.2015, 2013/05/0171, zur Errichtung von Staffelgeschoßen, VwGH 5.3.2014, 2011/05/0135, zur blickundurchlässigen Ausgestaltung von Einfriedungen, und VwGH 27.2.2002, 2001/05/1067, zu einer früheren Fassung des § 75 Abs. 9 BO).

Ergänzend sei hierzu auch auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes verwiesen, wonach die – allgemeinen – Vorgaben des § 81 Abs. 6 BO eine Überschreitung des Gebäudeumrisses im dort geregelten Ausmaß erlauben, bei deren Einhaltung ein Verfahren nach § 69 BO nicht erforderlich ist (VwGH 6.9.2011, 2008/05/0174). Im Gegensatz zu den vom Bauausschuss zu bewilligenden Abweichungen von generell-abstrakten Bestimmungen des Bebauungsplanes (bzw. des Gesetzes) nach § 69 (bzw. nach § 81 Abs. 6 aF BO) in einem konkreten Einzelfall, welche potentiell einen stärkeren Eingriff in subjektiv-öffentliche Nachbarrechte darstellen als dies bei Einhaltung der Bestimmungen des Bebauungsplanes bzw. des Gesetzes möglich wäre, normiert § 81 Abs. 6 BO in der geltenden Fassung bloß generell-abstrakte Vorgaben, die – ebenso wie alle anderen Vorgaben, welche die Bauordnung für Wien an ein Bauvorhaben stellt – in jedem Fall erfüllt sein müssen, damit sich die geplante Bauführung als zulässig erweist. Ob unter Beachtung dieser Vorgaben die an und für sich zulässige Ausnutzung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe aufgrund von schönheitlichen Rücksichten unterschritten werden muss, betrifft nicht die subjektiv-öffentlichen Rechte des Nachbarn. Im Übrigen ist auch aus den oben zitierten Gesetzesmaterialien abzuleiten, dass mit den genannten Vorgaben bloß stadtgestalterische Interessen verfolgt werden.

Letztlich ist auch darauf hinzuweisen, dass die Beschwerdeführer in keiner Weise dargelegt haben, welche Formen und Gestaltungselemente für den „Maßstab des Gebäudes“ maßgeblich sein sollen. Wie bereits bemerkt, haben sich die Beschwerdeführer auf die Aussage beschränkt, die Dachaufbauten würden nicht den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen – ohne dieses Vorbringen näher zu konkretisieren.

4.4. Zu den Bedenken gegen das Plandokument:

4.4.1. In Zusammenhang mit ihrem Vorbringen zur baulichen Ausnutzbarkeit der Projektliegenschaft und der Gebäudehöhe rügen die Beschwerdeführer, dass das Plandokument keine Beschränkungen der baulichen Ausnutzbarkeit der Projektliegenschaft enthalte – wie allem voran ein Verbot der Errichtung von zwei Dachgeschoßen oder eine Beschränkung des Daches über der Gebäudehöhe. Gleichzeitig machen die Beschwerdeführer geltend, dass das gegenständliche

Projekt aufgrund seiner Dimensionierung der Zielrichtung des Plandokuments widerspreche (vgl. die präzisierenden Ausführungen von Seiten der Beschwerdeführer im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung am 18. Februar 2022 – Seiten 3 f. des Verhandlungsprotokolls).

4.4.2. Auch hierbei ist zunächst darauf hinzuweisen, dass die Beschwerdeführer im Verfahren nicht rechtzeitig zulässige Einwendungen iSd § 134a Abs. 1 lit. c BO vorgetragen haben. Gleichwohl ist für das Verwaltungsgericht aber auch die behauptete Unsachlichkeit des Plandokuments nicht erkennbar:

In seinem Kern bezieht sich das Vorbringen der Beschwerdeführer darauf, dass das maßgebliche Plandokument besondere Bebauungsbeschränkungen für größere Liegenschaften enthalten müsse, andernfalls es sich als unsachlich erweise. Wie diese Argumentation zeigt, sind die Bedenken der Beschwerdeführer weniger in den Vorgaben des Plandokuments als in den gesetzlichen Bestimmungen (u.a. des § 76 BO) und der Größe der Projektliegenschaft verhaftet. Der Ordnungsgeber hat bei Festlegung der Bebauungsbestimmungen – entsprechend den Erwägungen im Vorlagebericht – sehr wohl Rücksicht auf die (im Vorlagebericht näher beschriebene) vorhandene Verbauung des Plangebietes und die in Hinkunft beabsichtigte Bebauung genommen, was unter anderem in der Beschränkung der Gebäudehöhe auf 6,5 m zum Ausdruck kommt (nach § 75 Abs. 2 BO wäre in Bauklasse I grundsätzlich eine Gebäudehöhe von 9 m zulässig). Nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes Wien ist dem Ordnungsgeber hierbei kein unsachliches Vorgehen anzulasten, wenn er im Gegensatz zur Beschränkung der Gebäudehöhe keine vergleichbare Beschränkung der zulässigen Firsthöhe statuiert hat – womit die gesetzlichen Vorgaben in § 81 BO zur Anwendung kommen. Im Gegenteil, ist aus dem Vorlagebericht ersichtlich, dass der Ordnungsgeber für bestimmte Gebiete mit besonderen Festlegungen („BB1“, „BB4“, „BB6“, „BB7“) explizit Beschränkungen der Firsthöhe und der baulichen Ausnutzbarkeit festgelegt hat, woraus nachvollzogen werden kann, dass der Ordnungsgeber die Möglichkeit derartiger Beschränkungen vor Augen hatte und sie für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft (samt Umgebung) bewusst nicht zur Anwendung bringen wollte. Unter Beachtung der umfassenden Dokumentation der Gegebenheiten im Plangebiet im Ordnungsakt (die nur zum Teil im Vorlagebericht wiedergegeben wurden) erscheint es zudem nicht nachvollziehbar,

dass der Verordnungsgeber bei seinen Erwägungen die Existenz größerer Bauliegenschaften nicht berücksichtigt hat.

In diesem Sinn unterscheidet sich der vorliegende Fall auch von jenem, der dem in den Beschwerden zitierten Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 7. Dezember 2004, V 33/04, zugrunde lag: Während die vom Verfassungsgerichtshof mit dem genannten Erkenntnis entschiedene Rechtssache eine unklare (und letztlich bloß gesetzliche determinierte) Gebäudehöhenfestlegung inmitten von Liegenschaften, für die eine geringere Gebäudehöhe verordnet wurde, betroffen hat, hat der Verordnungsgeber im vorliegenden Fall für das gesamte Plangebiet eine einheitliche (restriktive) Festlegung der Gebäudehöhe getroffen. Gleichmaßen kommen auch die gesetzlichen Ausnutzbarkeitsbestimmungen iSd § 76 Abs. 10 BO – die durch die Festlegung einer absoluten Größe von 470 m² auch auf größere Liegenschaften Bedacht nehmen – für sämtliche Liegenschaften im Planbereich zur Anwendung.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die zulässige Gebäudehöhe (im maßgeblichen Planbereich beschränkt auf 6,5 m) und die zulässige Firsthöhe unabhängig von der Größe der jeweiligen Liegenschaft zur Anwendung kommen. Die Größe der Liegenschaft wirkt sich in diesem Zusammenlang bloß insofern aus, als unter Beachtung der Beschränkungen in § 76 Abs. 10 BO auf dieser Liegenschaft eine größere Fläche bebaut werden darf – anstelle der gesetzmäßigen Bebauung mehrerer kleinerer Liegenschaften.

Zuletzt ist in diesem Zusammenhang auf die Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zu verweisen, wonach der Verordnungsgeber bei seiner Planung zwar den bisherigen Bestand zu berücksichtigen hat (vgl. VfSlg 13.180/1992), die Bedachtnahme auf den vorhandenen Bestand bei einer für die zukünftige Entwicklung bestimmten Planung aber nicht dazu führen kann, dass der vorliegende Zustand festgeschrieben werden muss. Vielmehr liegt es innerhalb des dem Verordnungsgeber zukommenden Planungsermessens, die Planung (auch) in einem gewissen Widerspruch zu den bestehenden Gegebenheiten vorzunehmen (vgl. VfSlg 13.502/1993).

4.5. Schließlich ist zum (übrigen) Vorbringen der Beschwerdeführer darauf hinzuweisen, dass Fragen des örtlichen Stadtbildes (u.a. VwGH 27.8.2014,

2013/05/0009; 29.9.2015, 2013/05/0171) sowie Fragen der Versickerung des Regenwassers, der Ableitung von Niederschlagswässern (VwGH 3.5.2011, 2009/05/0247; 23.6.2015, 2012/05/0197; 16.8.2019, Ra 2019/05/0106) oder der Entsorgung der Abwässer (VwGH 21.12.2010, 2007/05/0157) im Rahmen der Bauordnung für Wien kein Mitspracherecht der Nachbarn begründen. Wenn die Beschwerdeführer vortragen, dass es sich im vorliegenden Fall um keine „klassische Ortsbildfrage“ handelt, kann dem nicht gefolgt werden, geht es ihnen ihrem Vorbringen zufolge doch im Kern um die Rüge, dass sich das „überdimensionierte“ Vorhaben nicht in die kleinteilig (durch Einfamilienhäuser) verbaute Umgebung einfüge.

Lediglich ergänzend sei hierzu festgehalten, dass die Errichtung von Bauwerken sowie deren Änderung gemäß § 85 Abs. 2 erster Satz BO dann zulässig ist, wenn das „mit dem Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild“ weder gestört noch beeinträchtigt wird. Eine Störung oder Beeinträchtigung des „gegebenen örtlichen Stadtbildes“ ist gemäß § 85 Abs. 2 dritter Satz BO nur dann „darüber hinaus“ zu prüfen, „sofern es mit dem vom Bebauungsplan beabsichtigten örtlichen Stadtbild vereinbar ist.“ Wie sich aus den im Akt einliegenden Stellungnahmen eines Sachbearbeiters der Magistratsabteilung 19 ergibt, ist eben dies nicht der Fall – als darin die Unvereinbarkeit der vom Bebauungsplan festgesetzten Grenzen mit dem bestehenden Stadtbild konstatiert wird (vgl. die Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 vom 6. September 2021).

Des Weiteren verfügen die Nachbarn im Rahmen der Bauordnung für Wien auch über keine subjektiv-öffentlichen Rechte hinsichtlich des Verkehrsaufkommens und der Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Verkehrsflächen (VwGH 18.11.2003, 2001/05/0927; VwSlg 16.429 A/2004; VwGH 10.9.2008, 2007/05/0302; VwSlg 17.711 A/2009; VwGH 28.5.2013, 2012/05/0120). Der Nachbar hat weder einen Rechtsanspruch darauf, dass sich die Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Straßen nicht ändern, noch kann er aus einer befürchteten Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Straßen – u. a. durch das bloß hypothetische Fahrverhalten von Personen (vgl. VwGH 10.9.2008, 2007/05/0302, zur Oö. BauO) – subjektive Rechte ableiten (VwGH 10.9.2008, 2007/05/0302).

Soweit sich die Beschwerdeführer im Verfahren vor der belangten Behörde auf den Immissionsschutz gemäß § 134a BO berufen haben (in der Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien wurde ein darauf bezogenes Vorbringen nicht mehr erstattet), ist auf § 134a Abs. 1 lit. e zweiter Satz BO zu verweisen, wonach die Beeinträchtigung durch Immissionen, welche sich aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken, für Schulen oder Kinderbetreuungseinrichtungen oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, von den Nachbarn nicht geltend gemacht werden können. Da im vorliegenden Fall – nach der Berechnungsmethode des § 50 Wr. GaragenG 2008 – lediglich Pflichtstellplätze projiziert sind, können die Beschwerdeführer daraus resultierende Immissionen gemäß § 134 Abs. 1 lit. e zweiter Satz BO nicht als subjektiv-öffentliche Rechte geltend machen.

5. In Anbetracht der dargestellten Erwägungen konnten die Beschwerdeführer keine Bedenken gegen das beantragte Bauvorhaben aufzeigen, weshalb ihre Beschwerden abzuweisen waren.

6. Da die Einreichpläne im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens modifiziert wurden, liegen – wie aus dem eindeutigen Integrationsakt im Spruch dieses Erkenntnisses hervorgeht – nur mehr die geänderten Pläne der gegenständlichen Entscheidung des Verwaltungsgerichtes Wien zugrunde, welche an die Stelle des bekämpften Bescheides tritt. Unter Beachtung der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes wurde im Spruch des gegenständlichen Erkenntnisses (in Verbindung mit dem Vermerk auf den modifizierten Plänen) klar zum Ausdruck gebracht, dass sich die Entscheidung auf das geänderte Projekt bezieht (VwGH 7.9.2004, 2004/05/0137).

7. Die ordentliche Revision erweist sich insofern als zulässig, als keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Frage vorliegt, ob und inwiefern Nachbarn iSd § 134 Abs. 3 BO die Beachtung der Tatbestandsmerkmale „wenn diese den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen“ in § 81 Abs. 6 zweiter Satz BO – welche die Zulässigkeit „weiterer raumbildender Aufbauten“ beschränken – als subjektiv-öffentliches Recht iSd § 134a Abs. 1 lit. b BO geltend machen können. Hierbei erscheint die Rechtslage nach der Bauordnung für Wien auch nicht in einem solchen Maß

eindeutig zu sein, dass trotz fehlender Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes in Ermangelung einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung iSd Art. 133 Abs. 4 B-VG von der Unzulässigkeit der ordentlichen Revision auszugehen wäre.

Im Übrigen ist die ordentliche Revision unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die weiteren Rechtsfragen konnten anhand einer eindeutigen Rechtslage bzw. unter Beachtung der unter Punkt V. zitierten eindeutigen und nicht uneinheitlichen höchstgerichtlichen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, von welcher das Verwaltungsgericht Wien nicht abgewichen ist, beantwortet werden.

B e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer ordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und im Fall der Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof, im Fall der ordentlichen Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabengebühr von je EUR 240,- beim Finanzamt Österreich zu entrichten.

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen. Verfahrenshilfe ist einer Partei soweit zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen als sie außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint. Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für ein ordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der

Antrag beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Dies in beiden Fällen jeweils innerhalb der oben genannten sechswöchigen Beschwerde- bzw. Revisionsfrist.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht, bei einem Verzicht auf die Beschwerde bis zur Zustellung der Entscheidung dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung der Entscheidung dem Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde nicht mehr zulässig ist. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

Verwaltungsgericht Wien

Dr. Forster