



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38610
Telefax: (+43 1) 4000 99 38610
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/067/994/2023-30
A. GmbH

Wien, 25.05.2023

Wien, B.-Straße ...
EZ ...6, KG C.

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr. Grois über die Beschwerde der A. GmbH (FN ...), vertreten durch Rechtsanwälte GmbH, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, vom 07.11.2022, GZ MA 64-...6/2022, mit welchem in Spruchpunkt I.) das aufgrund des Bauansuches vom 02.08.2021 zur GZ MA 37/...1-2021 geführte und mit 08.01.2022 rechtskräftig abgeschlossene vereinfachte Baubewilligungsverfahren betreffend „bauliche Änderungen im Bestand“ auf der Liegenschaft in Wien, B.-Straße ..., EZ ...6, KG C., aufgrund der Anträge der Nachbarn gemäß § 70a Abs. 10 der Bauordnung für Wien (BO für Wien) im Ausmaß der von den Nachbarn Dr. D. E. und F. G. erhobenen Einwendungen wiederaufgenommen wurde und in Spruchpunkt II.) gemäß § 70a Abs. 8 und 9 BO für Wien das Bauansuchen der A. GmbH vom 02.08.2021 abgewiesen und die Bewilligung des Bauvorhabens auf der Liegenschaft in Wien, B.-Straße ..., EZ ...6, KG C. aufgrund der Baupläne der H. GmbH „PL.NR. B.-Straße ... HOF_EP“ vom 21.12.2020 versagt wurde (mitbeteiligte Parteien: 1) Dr. D. E. und 2) F. G.)

zu Recht e r k a n n t:

1. Gemäß § 28 Abs. 1 und 2 des Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetzes – VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

2. Gegen diese Entscheidung 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 beschwerdegegenständlichem Bescheid des Magistrats der Stadt Wien vom 07.11.2022, GZ MA 64-...6/2022, wurde aufgrund der Anträge der mitbeteiligten Parteien das mit 08.01.2022 rechtskräftig abgeschlossene vereinfachte Baubewilligungsverfahren der Beschwerdeführerin gemäß § 70a Abs. 10 BO für Wien wiederaufgenommen und das Bauansuchen der Beschwerdeführerin vom 02.08.2021 abgewiesen. Spruch und Begründung lauten:

„Bescheid

I.

Das aufgrund des Bauansuchens der A. GmbH vom 02.08.2021 z.ZI. MA 37/...1-2021 geführte und mit 08.01.2022 rechtskräftig abgeschlossene vereinfachte Baubewilligungsverfahren betreffend „bauliche Änderungen im Bestand“ in Wien, B.-Straße ..., EZ ...6 der Kat.Gem. C., wird aufgrund der Anträge der Nachbarn MR Dr. D. E. und F. G. gemäß § 70a Abs. 10 der Bauordnung für Wien (BO) im Ausmaß der von den Nachbarn erhobenen Einwendungen wiederaufgenommen.

II.

Gemäß § 70a Abs. 8 und 9 BO wird das Bauansuchen der A. GmbH vom 02.08.2021 abgewiesen und die Bewilligung des Bauvorhabens in Wien, B.-Straße ..., EZ ...6 der Kat.Gem. C., aufgrund der Baupläne der H. GmbH „PL.NR. B.-Straße ... HOF_EP“ vom 21.12.2020 versagt.

Begründung

Das gegenständliche Bauvorhaben sieht Änderungen des auf der Liegenschaft in Wien, B.-Straße ..., EZ ...6 der Kat.Gem. C., im Hofbereich bestehenden Gebäudes vor. Die Bezeichnung des Bauvorhabens auf dem Bauansuchen lautet „Bauliche Änderungen im Bestand“. Auf den Bauplänen lautet die Bezeichnung „Bauliche Änderungen im Bestand nach Wr. BO Artikel V (6) Hofgebäude“.

Die Widmung auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft ist durch das Plandokument 7632, Pr. ZI. 2231/2005-GSV, Gemeinderatsbeschluss vom 24.05.2005, festgesetzt und lautet für das gegenständliche Grundstück an der Front B.-Straße für einen 12 m breiten Streifen auf Wohngebiet, Bauklasse III, geschlossene Bauweise. Für den dahinterliegenden Hofbereich ist „G“ (gärtnerische Ausgestaltung) sowie die besondere Bebauungsbestimmung BB3 festgesetzt, welche gemäß Punkt 4.4 des Plandokuments die Errichtung von ober- und unterirdischen Gebäuden oder Gebäudeteilen untersagt.

Den Einreichunterlagen wurde die Erklärung der Ziviltechnikerin Arch. DI J. K. vom 23.06.2021 für die von der H. GmbH verfassten Baupläne und erforderlichen Unterlagen im Sinne des § 70a Abs. 1 BO angeschlossen, weshalb das Vorhaben im vereinfachten Baubewilligungsverfahren zu behandeln war.

Die MA 37 – Baupolizei führte das Verfahren z.ZI. MA37/...1-2021 und kam bei der Prüfung der vollständig vorgelegten Unterlagen nach § 70a Abs. 1 und 3 BO zu dem Ergebnis, dass kein Untersagungsgrund für die beabsichtigte Bauführung vorliege.

Der Baubeginn erfolgte gemäß der Baubeginnsanzeige vom 30.09.2021 am 06.10.2021. Da binnen einer Frist von drei Monaten ab Baubeginn keine Nachbareinwendungen erhoben wurden, traten mit 08.01.2022 die Rechtswirkungen nach § 70a Abs. 10 erster Satz BO ein, wonach das Bauvorhaben als mit rechtskräftigem Bescheid gemäß § 70 BO als bewilligt gilt. Mit Schreiben vom 01.02.2022 retournierte die MA 37 die Baupläne an die Bauwerberin. Auf den Plänen wurde bestätigt, dass dieses Bauvorhaben als mit rechtskräftigem Bescheid gemäß § 70 BO bewilligt gilt. Im Betreff dieses Schreibens wird das Bauvorhaben mit „Errichtung eines Dachgeschoßzubaues“ beschrieben. Die Fertigstellung des Bauvorhabens wurde bis dato nicht bei der Behörde angezeigt.

Herr MR Dr. D. E. erhob mit Schreiben vom 12.04.2022, 25.04.2022 und 06.07.2022, Herr F. G. mit Schreiben vom 12.04.2022 und vom 07.07.2022 Einwendungen gegen das Bauvorhaben. Beide brachten vor, die fristgerechte Erhebung von Einwendungen sei unverschuldet unterlassen worden und stellten am 20.09.2022 gegenüber der Behörde klar, dass sich ihr Anbringen auf die

Wiederaufnahme des Verfahrens gemäß § 70a Abs. 10 BO richte.

Herr MR Dr. D. E. ist Eigentümer der östlich unmittelbar an die zu bebauende Liegenschaft angrenzenden Liegenschaft in Wien, L.-gasse 9, EZ ...5 der Kat.Gem. C.; Herr F. G. ist Eigentümer der östlich unmittelbar an die zu bebauende Liegenschaft angrenzenden Liegenschaft in Wien, L.-gasse 11, EZ ...3 der Kat.Gem. C.. Beide sind daher Nachbarn im Sinne der BO (vgl. §§ 70a Abs. 8, 134 Abs. 3 BO).

Aufgrund der Anbringen der Nachbarn war daher zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Wiederaufnahme des Verfahrens gemäß § 70a Abs. 10 BO erfüllt sind.

Die Einwendungen der beiden Nachbarn gegen das Bauvorhaben lauten (zusammengefasst) wie folgt:

Statt dem Abriss des unmittelbar an den Grund der Nachbarn grenzenden Nebengebäudes (Lagerhalle) sei ein dreigeschoßiges, über 9 Meter hohes Wohngebäude mit Terrassen und Fenstern in die Gärten der Nachbarn projiziert. Gegen die Umwandlung der vorhandenen Lagerhalle im Gartengebiet Grünland mit sowohl unterirdischem als auch oberirdischem Bauverbot in ein Wohngebäude sowie gegen die vorgesehenen Fensteröffnungen und Balkone zu und in den Garten der Nachbarn werde Einspruch erhoben. Der Nachbargrund verliere massiv an Sonnenlicht und die Intimsphäre im Garten werde durch das geplante Bauvorhaben total zerstört. Die Lagerhalle erhalte neue Fundamente, aus dem Nebengebäude im Grünland werde auf einmal ein dreigeschoßiges Wohnhaus mit Spitzdach mit weit über 9 Meter Höhe. Die Distanz von der kleinen Nachbarterrasse zur projizierten Terrasse betrage nicht einmal einen Meter, im Hof sei eine große Terrasse geplant. Man sei pausenlos im Garten den Blicken der Menschen in den geplanten Wohnungen ausgesetzt. Im Sommer in der Nacht, als man im Garten Abkühlung gefunden habe, werde man nun nur mehr das Reden und die Fernseher der Nachbarn hören. Jegliche Privatsphäre sei zerstört. Deshalb sei das Gebiet als Grünland mit Bauverbot gewidmet. Außerdem sei in den Sommern der Klimakrise keine Abkühlung durch Grünflächen mehr möglich.

Das Hofgebäude sei seit der Errichtung in der Nachkriegszeit nachweislich nie ein Wohngebäude gewesen, sondern eine in der damaligen Zeit ohne Einspruchsmöglichkeit illegal errichtete Lagerhalle an der Grundgrenze der Nachbarn ohne Abstand aus Holz und Ziegeln ohne ausreichende Fundamente gebaut, ohne Fenster, ohne Wasser- und Kanalanschluss. Es sei als einziges Gebäude auf diesem Grund gestanden. Es habe nie Zimmer darin gegeben, sondern es habe aus zwei großen Hallen zur Lagerung von Gerüsten und anderen Bauutensilien bestanden. Ein kleiner Aufenthalts- bzw. Büroraum sei am Hofgebäude der L.-gasse 11 angebaut. Auf der Straßenseite B.-Straße habe sich eine Holzplanke befunden.

Die subjektiven Nachbarrechte der Nachbarn seien durch die Errichtung eines Wohngebäudes mit Fenstern und Terrassen direkt an der Grundgrenze von deren Gärten und Erholungsraumes verletzt sowie durch die Erhöhung des Daches, das noch weiter die Lichteinstrahlung verhindere. Außerdem sei die entsprechende nächtliche Luftkühlung durch ein im Grünland stehendes Gebäude nicht gewährleistet.

Ad I.

Bauansuchen, die unter Anschluss einer im Rahmen seiner Befugnis abgegebenen Bestätigung eines Ziviltechnikers, der vom Bauwerber und vom Planverfasser verschieden ist und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis steht, eingereicht werden, sind im vereinfachten Baubewilligungsverfahren zu führen, sofern sie nicht gemäß § 70a Abs. 1 Z 1-15 BO davon ausgenommen sind. Mit dem Bau darf begonnen werden, sofern nicht innerhalb eines Monats ab der Einreichung des Bauvorhabens eine Mitteilung durch die Behörde ergeht, dass die Voraussetzungen für das vereinfachte Baubewilligungsverfahren nicht erfüllt werden oder dies aus den vorgelegten Unterlagen nicht beurteilbar ist (§ 70a Abs. 2 und 6 BO).

Der Bauwerber hat den Baubeginn mindestens drei Tage im Vorhinein bei der Behörde anzuzeigen und bei Baubeginn eine Tafel anzubringen, aus der das Datum des Beginns und die zuständige Behörde hervorgehen, sowie, um welches Bauvorhaben es sich handelt (§ 124 Abs. 2 und 2a BO). Nachbarn können ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde Akteneinsicht nehmen sowie bis längstens drei Monate nach (angezeigtem) Baubeginn Einwendungen im Sinne des § 134a BO erheben und damit die Versagung der Baubewilligung beantragen (§ 134a Abs. 8 BO). Durch die Erhebung von Einwendungen erlangen Nachbarn mit diesem Zeitpunkt Parteistellung. Eine spätere Erlangung der Parteistellung ist ausgeschlossen (§ 70a Abs. 8 BO; vgl. auch VwGH 27.02.2013, 2010/05/0080 und VwGH 10.12.2013, 2013/05/0206 mwN).

Gemäß § 70a Abs. 10 BO ist das Verfahren auf Antrag eines in seinen Nachbarrechten verletzten Nachbarn wiederaufzunehmen, wenn der Nachbar ohne sein Verschulden daran gehindert war, dies gemäß § 70a Abs. 8 BO geltend zu machen; Verschulden liegt insbesondere dann nicht vor, wenn die Tafel (gemäß § 124 Abs. 2a BO) nicht zeitgerecht angebracht oder vorzeitig entfernt worden ist und die Bauführung für Nachbarn als solche nicht erkennbar war. Das Verfahren ist weiters nur dann wiederaufzunehmen, wenn die Bestätigung gemäß § 70a Abs. 1 BO inhaltlich unrichtig war und sich

daraus eine Verletzung von subjektiv- öffentlichen Nachbarrechten (§ 134a BO) ergibt. § 70a Abs. 10 BO verdrängt als *lex specialis* § 69 AVG, sodass die dort normierten Voraussetzungen nicht zur Anwendung gelangen (vgl. VwG Wien 06.10.2015, VGW-111/005/33921/2014 ua). Dies gilt auch für die zweiwöchige relative Frist für die Antragstellung nach § 69 Abs. 2 AVG. Die Wiederaufnahme nach § 70a Abs. 10 BO ist unzulässig, wenn seit der Fertigstellungsanzeige mehr als drei Jahre verstrichen sind. Vor diesem Hintergrund erweisen sich die auf die Wiederaufnahme des Verfahrens gerichteten Anbringen der beiden Nachbarn als fristgerecht.

Es war daher inhaltlich zu prüfen, ob

1. die Bestätigung gemäß § 70a Abs. 1 BO unrichtig war und sich daraus eine Verletzung der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte der Wiederaufnahmewerber ergibt und
2. die Wiederaufnahmewerber ohne ihr Verschulden daran gehindert waren, dies innerhalb von drei Monaten nach angezeigtem Baubeginn geltend zu machen.

Beweis wurde erhoben durch Einsicht in die elektronischen Akten der bei der MA 37 z.ZI. MA37/...7-2018 (Ansuchen vom 20.11.2018 gemäß § 70 BO betreffend Neubau eines Wohnhauses an der Front zur B.-Straße), MA37/...5-2020 (Ansuchen vom 22.12.2020 gemäß § 70a BO betreffend Neubau einer Wohnhausanlage und bauliche Änderungen), MA37/...2-2021 (Ansuchen vom 18.06.2021 gemäß § 70a betreffend „Bauliche Änderungen im Bestand“) und MA37/...1-2021 (Ansuchen vom 02.08.2021 gemäß § 70a betreffend „Bauliche Änderungen im Bestand“) geführten Bauverfahren; Einsicht in die weiters beige-schafften behördlichen Unterlagen, nämlich den bei der MA 37 z.ZI. MA37/...7-2018, MA37/...5-2020 und MA37/...1-2021 geführten Verfahren zugrunde gelegte Baupläne, Verhandlungsprotokoll vom 06.02.2019 z.ZI. MA37/...7-2018-1, Baubeginnsanzeigen und Baustellenkontrollen der bei der MA 37 z.ZI. MA37/...5-2020 und MA37/...1-2021 geführten Verfahren, Lichtbildaufnahme der Baubeginnsanzeige samt Vorankündigung nach § 6 BauKG betreffend das Verfahren z.ZI. MA37/...5-2020; schriftliche und mündliche Vorbringen der Wiederaufnahmewerber sowie von diesen an die Behörde übermittelte Lichtbildaufnahmen; Einholung einer mündlichen Auskunft des zuständigen Referenten der MA 37, Herrn DI M.; Einholung einer Stellungnahme der Bauwerberin vom 12.10.2022; Einholung einer gutachterlichen Stellungnahme der MA 41 – Stadtvermessung vom 05.10.2022; Einholung einer Meldeauskunft bei der MA 62 – Wahlen und verschiedene Rechtsangelegenheiten vom 13.10.2022; Einsicht in das offene Grundbuch und Firmenbuch, behördliches Grundstücksinformationssystem; Plan- und Textteil des in Geltung stehenden Plandokuments PD 7632.

Tatsachen, die sich aus den Bauplänen in Bezug auf das Bauvorhaben selbst ergeben, werden der Übersicht halber in der rechtlichen Beurteilung dargestellt. Im Übrigen wird aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens der folgende entscheidungsrelevante Sachverhalt als erwiesen angenommen:

Auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft in Wien, B.-Straße ..., EZ ... der Kat.Gem. C. bestanden zumindest seit dem Jahr 1938 diverse kleinere Bauwerke. Ab den 1990er Jahren kann anhand der Luftbilder ein schrittweiser Abriss nachvollzogen werden. Derzeit noch vorhanden sind das verfahrensgegenständliche Bestandsgebäude (im folgenden „Hofgebäude“) an der südlichen Grundgrenze der Liegenschaft, dessen durchgängiger Bestand seit zumindest 1938 als erwiesen angesehen werden kann, und daran anschließend an der westlichen Grundgrenze weitere Gebäudeteile. Mit dem Abbruch von Teilen des Hofgebäudes wurde im Zuge der derzeit laufenden Bauarbeiten bereits begonnen. Gebäudehöhe und Dachabschluss des westlichsten, an die Grundgrenze der wiederaufnahmewerbenden Nachbarn sowie an die südliche Nachbargrenze angebauten Gebäudeteils lagen vor Beginn der Abbrucharbeiten rund 1,5 – 2,5 m unter der des übrigen, vom Bauvorhaben erfassten Hofgebäudes. Es handelt sich jedoch beim gesamten gegenständlichen Hofgebäude um eine durchgehende Halle. Unterlagen in Form von Plänen, Baubewilligungen oder dergleichen liegen nicht vor, eine Nutzung der genannten Gebäudeteile zu Wohnzwecken hat in den letzten Jahrzehnten nicht stattgefunden; auch auf eine frühere Wohnnutzung bestehen keinerlei Hinweise. Das Hofgebäude war auch aufgrund seiner einfachen Bauweise zur Wohnnutzung ungeeignet. Es bestand aus groben Ziegelmauern, teilweiser Betonverschalung und einem einfachen Wellblechdach und wies bereits vor Beginn der Bauarbeiten im Wesentlichen keine Zwischendecken und einen nicht fundamentierten, nicht befestigten Boden aus Schotter und Erde auf. Fenster- oder Türöffnungen waren, abgesehen von großen Einfahrtstoren an der Nordfront, nicht ersichtlich. Tatsächlich genutzt wurde das Gebäude im Wesentlichen als Geräteschuppen.

Das gegenständliche Hofgebäude an der südlichen Grundgrenze sowie der überwiegende Anteil der übrigen Bestandsgebäude befinden sich im Bereich „G“, BB3 des in Geltung stehenden PD 7632. Lediglich ein kleiner Teil der westlichen Gebäudeteile ragt im Luftbild von 2021 noch in den am nördlichen Ende des Grundstücks an der Front B.-Straße gelegenen bebaubaren Bereich der Liegenschaft; inwieweit dort zwischenzeitlich bauliche Änderungen vorgenommen wurden, wurde nicht erhoben.

Auf der Liegenschaft erfolgten im Zeitraum zwischen 2018 und 2021 mehrere Baueinreichungen. Die Chronologie der jeweiligen Ansuchen sowie der jeweilige Verfahrensgegenstand bzw. –verlauf stellte

sich wie folgt dar:

Am 20.11.2018 reichte die A. GmbH beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 – Baupolizei (MA 37) ein Bauvorhaben betreffend den Neubau eines Wohnhauses mit sieben oberirdischen Geschoßen auf der gegenständlichen Liegenschaft nach § 70 BO ein; das diesbezügliche Verfahren wurde z.Zl. MA37/...7-2018 geführt. Bei der Bauverhandlung, die am 16.02.2019 abgehalten wurde, war neben diversen anderen Anrainern Herr MR Dr. E. anwesend, Herr G. ließ sich in der Verhandlung durch einen bevollmächtigten Vertreter vertreten. Die dem Bauansuchen zugrundeliegenden Baupläne sahen im nicht bebaubaren Bereich (G, BB3) der Liegenschaft den Abbruch sämtlicher Hofgebäude und die Errichtung einer Rampe, mehrerer Gärten und eines Spielplatzes vor. In der Bauverhandlung wies zudem der Verhandlungsleiter, Herr DI M., darauf hin, dass das Nebengebäude angesichts der bestehenden Bebauungsbestimmungen nicht verändert werden dürfe und ein Abbruch sinnvoll sei. Neben weiteren Nachbarn sprachen sich beide Wiederaufnahmewerber in der Verhandlung dafür aus, dass ein Teil der Mauer des südlichen Hofgebäudes als Sicht- und Lärmschutz bestehen bleibe.

Im Anschluss an die Bauverhandlung fand eine Besichtigung der Liegenschaft statt, bei der die beiden Wiederaufnahmewerber, weitere Nachbarn und Vertreter der Bauwerberin, jedenfalls der zuständige Architekt, Herr DI N., anwesend waren. Vertreter der Behörde nahmen an der Besichtigung nicht teil. Auch im Zuge der Besichtigung wurde die Frage, ob die Mauer, wie von den Nachbarn gewünscht, bestehen bleiben könne, besprochen. Zunächst teilte Herr DI N., mit, dass dies nicht möglich sei. Ob am Ende doch eine Möglichkeit gefunden wurde, den fortgesetzten Bestand der Mauer zu sichern, konnte nicht festgestellt werden. Ein solches Vorhaben schlägt sich jedenfalls in keinem der vorliegenden Einreichpläne nieder. Mit Bescheid vom 11.10.2019, der auch den beiden Wiederaufnahmewerbern zugestellt wurde, wurde das Bauvorhaben bewilligt. Die Baubewilligung wurde in der Folge jedoch nicht konsumiert.

Am 22.12.2020 reichte die A. GmbH z.Zl. MA37/...5-2020 neuerlich ein Bauvorhaben betreffend den Neubau eines Wohnhauses mit sieben oberirdischen Geschoßen auf der genannten Liegenschaft, nunmehr im vereinfachten Baubewilligungsverfahren nach § 70a BO, ein. Darin ist für einen Teil der westlichen Bestandsgebäude eine zukünftige Verwendung als überdachte Stellplätze vorgesehen. Der südlichste Bereich des Grundstücks einschließlich des an der südlichen Grenze liegenden Hofgebäudes ist den Bauplänen nicht von der Einreichung mitumfasst. Der Baubeginn wurde für den 18.03.2021 angezeigt, Prüfung und Erhebung durch die MA 37 ergaben, dass der Baubeginn tatsächlich gesetzt und eine Hinweistafel iSd § 124 Abs. 2a BO angebracht worden war. Die Hinweistafel wies den folgenden Inhalt auf:

*„Hinweistafel gemäß § 124 Abs. 2a der Bauordnung für Wien
Auf gegenständlicher Liegenschaft wird folgendes Bauvorhaben realisiert:
Errichtung eines Wohngebäudes - Neubau (Art des Bauvorhabens)
Baubeginn: 22.03.2021 (Datum)
Zuständige Behörde: MA 37 / Gebietsgruppe West (Dezernat), 16 (Bezirk) Wien, Spetterbrücke 4 (Adresse)“*

Zusätzlich zur Hinweistafel wurde eine Vorankündigung nach § 6 BauKG ausgehängt.

Am 30.06.2021 brachte die Bauwerberin und Grundeigentümerin bei der MA 37 ein weiteres Bauansuchen nach § 70a BO ein, das sich auf bauliche Änderungen am Bestand auf derselben Liegenschaft bezog (Zl. MA37/...2-2021). Durch den zuständigen Sachbearbeiter erging am 27.07.2021 eine Aufforderung zur Verbesserung der Einreichunterlagen nach § 13 Abs. 3 AVG, ua mit der Begründung, ein bewilligter Konsens für Bestandsgebäude fehle, es sei ein Neubau eines Hofgebäudes anstelle von bestehenden, jedoch nicht bewilligten Bauwerken geplant, das Bauvorhaben stimme mit dem Flächenwidmungsplan und dem Bebauungsplan nicht überein, liege auf dem Teilgebiet, in dem die gärtnerische Ausgestaltung sowie die Bebauungsbestimmung BB3 vorgeschrieben sind und es sei ein auf G/BB3 nicht zulässiges Nebengebäude projektiert. Die Bauwerberin zog das Ansuchen infolge der genannten Aufforderung am 28.07.2021 zurück. Von dieser Einreichung stammende Baupläne sind bei der Behörde nicht mehr vorhanden; aus der bezughabenden Ziviltechnikerbestätigung vom 23.06.2021 ist zu entnehmen, dass die Pläne die Planbezeichnung (Plan Nr.) „B.-Str. ... HOF_EP“ und das Plandatum 21.12.2020 aufwiesen.

Am 02.08.2021, eingelangt bei der Behörde am 04.08.2021, reichte die A. GmbH neuerlich ein Bauansuchen nach § 70a BO ein, das sich auf bauliche Änderungen am Bestand auf derselben Liegenschaft bezieht und den Ausbau des bestehenden Hofgebäudes auf Grundlage des Art. V Abs. 6 BO zum Gegenstand hat (Zl. MA37/...1-2021). Auf dieses Verfahren beziehen sich die gegenständlichen Wiederaufnahmeanträge. Die Ziviltechnikerbestätigung ist inhaltlich ident mit jener, die z.Zl. MA37/...2-2021 vorgelegt wurde. Der Baubeginn wurde für den 06.10.2021 angezeigt. Baustellenüberprüfungen durch die MA 37 vom 06.10.2021 und vom 11.04.2022 ergaben, dass der

Baubeginn tatsächlich gesetzt worden war. Am 06.10.2021 war auch bereits eine Hinweistafel angebracht. Die Tafel wies den folgenden Inhalt auf:

*„Hinweistafel gemäß § 124 Abs. 2a der Bauordnung für Wien
Auf gegenständlicher Liegenschaft wird folgendes Bauvorhaben realisiert:
Errichtung eines Wohngebäudes (Art des Bauvorhabens)
Baubeginn: 06.10.2021 (Datum)
Zuständige Behörde: MA 37 / Gebietsgruppe West (Dezernat), 16 (Bezirk) Wien, Spetterbrücke 4
(Adresse)“*

Für welche Dauer die erste Hinweistafel ausgehängt war und ob bzw. wann die Vorankündigung nach § 6 BauKG zwischenzeitlich entfernt wurde, ist nicht erwiesen. Die zweite Hinweistafel wurde jedenfalls gemeinsam mit einer Vorankündigung angebracht, welche – soweit erkennbar – mit der Vorankündigung, die gemeinsam mit der ersten Hinweistafel angebracht war, inhaltlich ident war. In der Vorankündigung wurden die Kontaktdaten des Bauherrn, der Planungs- und Baustellenkoordinatorin, Beginn und Ende der Arbeiten (22.03.2021 – 17.12.2022), die Zahl der Beschäftigten, beauftragte Unternehmen sowie die Lage der Baustelle (unter Angabe von Adresse und Einlagezahl der Liegenschaft) und die Art des Bauvorhabens – „Neubau einer Wohnhausanlage“ – eingetragen.

Zwischenzeitlich befand sich auch eine Projektinformationstafel an der Bauabspernung an der Straßenfront zur B.-Straße mit einer grafischen Darstellung des siebenstöckigen Wohnhauses und daran anschließender unbebauter Gärten. Hinweise auf Bauführungen im Hofbereich der Liegenschaft waren dieser Tafel nicht zu entnehmen. Weitergehende Hinweise auf das Bauverfahren oder Verständigungen der Nachbarn durch die Behörde oder vonseiten der Bauwerberin erfolgten nicht.

Den wiederaufnahmewerbenden Nachbarn war bewusst, dass an der Front B.-Straße ... gebaut wurde. Sie nahmen auch beide Hinweistafeln wahr, wobei sie sich dadurch nicht veranlasst sahen, weitere Nachforschungen in Bezug auf die zugrundeliegenden Baueinreichungen anzustellen. Sie verließen sich auf die Auskünfte, die sie im Zuge der Bauverhandlung erhalten hatten und gingen davon aus, dass das Bauvorhaben in der im z.ZI. MA37/...7-2018 geführten Verfahren geplanten Art und Weise durchgeführt werde, sowie, dass ein Abriss des gegenständlichen Hofgebäudes erfolgen werde und jedenfalls ein Umbau rechtlich nicht möglich sei. Die Nachbarn nahmen zwar wahr, dass am Baugrundstück gearbeitet wurde. Dass auch ein Umbau des Hofgebäudes erfolgen sollte, erfuhren sie aber erstmals am 24.03.2022 von einer weiteren Anrainerin.

Am 12.04.2022 erschienen beide wiederaufnahmewerbenden Nachbarn persönlich in den Amtsräumen der MA 37, wo sie vom zuständigen Sachbearbeiter, Herrn DI M., über den Verfahrensstand aufgeklärt wurden. Im Zuge des Termins wurde ihnen erstmals bewusst, dass in der Zwischenzeit eine neue Baubewilligung im vereinfachten Verfahren erwirkt worden war, die den Umbau des Hofgebäudes beinhaltete. Anschließend brachten beide jeweils am 13.04.2022, mittels Schreiben datiert vom 12.04.2022, eingelangt bei der Behörde am 19.04.2022, erstmalig ein schriftliches Anbringen bei der MA 37 ein. Nach Abtretung der Angelegenheit an die MA 64 erweiterten die Nachbarn ihre Anbringen und Sachverhaltsdarstellungen und beantragten die Wiederaufnahme des Verfahrens nach § 70a Abs. 10 BO.

Beweiswürdigung:

Die Feststellungen zur Bestandshistorie und deren Nutzung auf der Projektliegenschaft beruhen auf den behördlichen Erhebungen und Auskünften der Magistratsabteilungen 37, 41 und 62 sowie auf den eingereichten Fotos der Nachbarn. Ältere Einreichungen sind nicht bekannt. Die Bestandshistorie ist auf den Luftbildern unzweifelhaft erkennbar. Bereits den Luftbildern kann zudem entnommen werden, dass es sich bei sämtlichen Bauwerken auf der Liegenschaft um kleinere, einfachere Bauten gehandelt hat, deren Eignung zu Wohnzwecken in Zweifel zu ziehen ist. Auf den Lichtbildaufnahmen der Nachbarn ist zu sehen, dass das Hofgebäude eine sehr einfache Bauweise aufweist (grobe Ziegelmauern, teilweise Betonverschalung, Schotter- bzw. Erdboden, Pfeiler direkt in diesem Boden, fehlende Fundamente, einfaches Wellblechdach). Herr MR Dr. E. gab zudem glaubhaft an, dass das Gebäude zum Zeitpunkt der Besichtigung vor Erteilung der Baubewilligung im Wesentlichen genauso ausgesehen habe, wie auf den Lichtbildern dargestellt und es sich um eine durchgehende Halle handle bzw. gehandelt habe. Der in den schriftlichen Eingaben angesprochene Aufenthalts- bzw. Büroraum habe sich an der Front B.-Straße befunden. Der genaue Standort jenes Raumes war nicht feststellbar, er ist jedoch auch nicht verfahrensgegenständlich. Schlussendlich ergab die Anfrage bei der MA 62, dass weder im Melderegister noch in sonstigen, bis zurück in die 1970er-Jahre zurückreichenden Meldedaten eine aufrechte Wohnmeldung oder sonstige Hinweise auf eine Wohnnutzung aufgefunden werden konnten. Das Vorbringen der Nachbarn, wonach es in den vergangenen Jahrzehnten keine Wohnnutzung gegeben habe, wird somit auch durch die Ergebnisse der behördlichen Erhebungen gestützt und konnte daher den Feststellungen entsprechend zugrundegelegt werden. Die Feststellungen zu den Dimensionen der Gebäude ergeben sich aus den Einreichplänen in Zusammenschau mit den

Lichtbildern. Grundsätzlich folgt die Behörde den in den Einreichplänen eingetragenen Höhenangaben und sonstigen Darstellungen, soweit sie nicht in Widerspruch zu übrigen Beweisergebnissen stehen. Dem Vorbringen der einwendungsführenden Nachbarn zur tatsächlichen Nutzung, welche aufgrund der übrigen Beweisergebnisse als plausibel erscheint, trat auch die Bauwerberin in ihrer Stellungnahme vom 12.10.2022 nicht entgegen.

Die Einreichvorgänge im festgestellten Zeitraum und deren Verfahrensverläufe ergeben sich im Wesentlichen aus den der Behörde vorliegenden Akten. Feststellungen zu Baubeginn, Hinweistafeln und dergleichen konnten aufgrund vorliegender Aktenvermerke und Lichtbildaufnahmen getroffen werden.

Das Vorbringen der Nachbarn, dass diese im Zuge der Bauverhandlung die Mauer des Hofgebäudes thematisiert hatten, konnte durch Einsicht in das Verhandlungsprotokoll z.Zl. MA 37/...7-2018 verifiziert werden. Die Feststellung, den Nachbarn sei weiters durch den Bauverhandlungsleiter mitgeteilt worden, dass eine Veränderung des Hofgebäudes nicht zulässig und ein Abbruch sinnvoll sei, beruht zunächst auf deren Vorbringen bzw. auf der Aussage des Herrn MR Dr. E.. Zwar wurde dies nicht im Verhandlungsprotokoll festgehalten, was mangels Relevanz für das damalige Verfahren auch nicht erforderlich war. Es entspricht jedoch (wie in der rechtlichen Beurteilung näher ausgeführt wird) der Rechtslage, dass Zu- und Umbauten im gegenständlichen Bereich unzulässig sind, was auch der Bauverhandlungsleiter, Herr DI M. telefonisch der MA 64 gegenüber am 03.11.2022 angab. Dieser bestätigte überdies, dass er davon ausgehe, diese Auskunft so erteilt zu haben. Auch im Verfahren zum in der Folge wieder zurückgezogenen Bauansuchen (Zl. MA37/...2-2021) wird in der Aufforderung darauf hingewiesen, dass eine Bebauung unzulässig sei und darüber hinaus auch ein bewilligter Konsens für Bestandsgebäude fehle. Dem diesbezüglichen Vorbringen im Schreiben vom 06.07.2022 wurde auf Vorhalt durch die Behörde in der Stellungnahme der Bauwerber vom 12.10.2022 auch nicht widersprochen. An die Besichtigung der Liegenschaft konnten sich auf Nachfrage beide Nachbarn gut erinnern. Ob am Ende doch eine Zusage für die Belassung der Mauer erfolgte, war aufgrund dahingehend divergierender Erinnerungsangaben der befragten Personen jedoch nicht feststellbar und auch nicht weiter relevant.

Das Vorbringen der Wiederaufnahmewerber, sie hätten erst am 24.03.2022 vom Bauvorhaben betreffend das Hofgebäude erfahren, ist vor dem Hintergrund ihrer Darstellungen und der übrigen Aktenlage glaubhaft. Der dargestellte Zeitplan ist schlüssig; nach dem behaupteten Bekanntwerden der Sachlage sind die Nachbarn in der Folge zeitnah bei den Behörden aktiv geworden.

Die von den Nachbarn geschilderten inneren Gedankengänge waren in der Gesamtbetrachtung aller Ermittlungsergebnisse plausibel und für wahr zu halten.

Die Bauwerberin wurde mittels Vorhalt vom 22.09.2022 von den bisherigen Beweisergebnissen in Kenntnis gesetzt und ihr wurde Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt. In ihrer Stellungnahme vom 12.10.2022 beschränkte sich die Bauwerberin im Wesentlichen auf rechtliche Gegenansführungen zu den Voraussetzungen für eine Wiederaufnahme nach § 70a Abs. 10 BO und deren Vorliegen sowie auf einen allgemeinen Hinweis darauf, dass eine Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte durch das Bauvorhaben nicht gegeben sei. Weitergehendes Vorbringen in Bezug auf den Verfahrensverlauf und die Gegebenheiten vor Ort, Beweise oder Beweisanträge, insbesondere hinsichtlich der Mitteilung, dass ergänzend ermittelt wird, ob Anhaltspunkte für eine bisherige Wohnnutzung des Hofgebäudes bestehen, übermittelte bzw. erstattete sie nicht. Die diesbezüglichen Feststellungen waren daher auch aufgrund des Fehlens entgegenstehender Beweisergebnisse vorzunehmen. Lediglich die Erhebungen der MA 41 und 62 wurden aus verfahrensökonomischen Gründen nicht mehr zur Stellungnahme vorgelegt, da aufgrund ihrer objektiver Beweisqualitäten keine weiteren Ermittlungen erforderlich waren. Diesbezüglich war der Bauwerberin im Vorhalt vom 22.09.2022 auch bereits mitgeteilt worden, dass die Behörde eine weitere Stellungnahme nur einholen werde, sofern dies nach der Aktenlage erforderlich sei.

Rechtliche Beurteilung:

1.) zur Verletzung von Nachbarrechten

Zunächst ist grundsätzlich zu bemerken, dass der Nachbar im Baubewilligungsverfahren keinesfalls berechtigt ist, schlechthin alle tatsächlichen oder vermeintlichen Verstöße gegen die Bauvorschriften geltend zu machen. Nur soweit diese neben dem öffentlichen Interesse auch dem Interesse der Nachbarn dienen, begründen sie so genannte subjektiv-öffentliche Rechte, gegen deren Verletzung sich der Nachbar im Baubewilligungsverfahren durch Erhebung von Einwendungen und Ergreifung von Rechtsmitteln wehren kann. Diese subjektiv-öffentlichen Rechte sind im § 134a BO erschöpfend aufgezählt.

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

- a) Bestimmungen über den Abstand eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage 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 Gebäudes oder einer baulichen Anlage ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden;
 - f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

Die Nachbarn wenden ua ein, das an den Grund der Nachbarn grenzende Nebengebäude (Lagerhalle) erhalte, anstatt abgerissen zu werden, neue Fundamente und werde in ein dreigeschoßiges, mit Spitzdach weit über 9 Meter hohes Wohngebäude umgewandelt bzw. es werde ein solches Gebäude errichtet. Sie wenden sich gegen die Umwandlung der vorhandenen Lagerhalle im Gartengebiet Grünland [Anm.: gärtnerische Ausgestaltung] mit sowohl unterirdischem als auch oberirdischem Bauverbot in ein Wohngebäude sowie gegen die vorgesehenen Fensteröffnungen, Terrassen und Balkone in Richtung ihrer Gärten.

Das Hofgebäude sei illegal errichtete worden und nachweislich nie ein Wohngebäude gewesen, sondern eine Lagerhalle aus Holz und Ziegeln, ohne ausreichende Fundamente gebaut, ohne Fenster, ohne Wasser- und Kanalanschluss. Es habe nie Zimmer darin gegeben, sondern es habe aus zwei großen Hallen zur Lagerung von Gerüsten und anderen Bauutensilien bestanden.

Sie sähen sich insbesondere durch die Errichtung eines Wohngebäudes mit Fenstern und Terrassen direkt an der Grundgrenze sowie durch die Erhöhung des Daches in ihren subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten verletzt.

Das in den Einreichunterlagen dargestellte Bauprojekt weist den Bestand des Hofgebäudes mit einem leicht geneigten Flachdach aus, das auf 5,21 m bzw. 6,23 m Höhe über dem anschließenden Gelände abschließt. Als bestehend (und teilweise zum Abriss vorgesehen) werden zudem Zwischendecken auf 3 m Höhe und auf rund 5 m Höhe (unmittelbar unter dem Dach) dargestellt, was jedoch (gemäß obigen Feststellungen) nicht dem Baubestand in der Natur entspricht. Zum Abbruch gelangt weiters die Wellblechüberdachung. Stattdessen erhält das Gebäude ein Steildach in Form eines Satteldachs mit einer Neigung von 45 Grad aufgesetzt, dessen oberster Dachabschluss auf einer Höhe von 9,71 m liegt, das sind 4,5 m (Südfront) bzw. 3,48 m (Nordfront) über dem obersten Abschluss der Gebäudefront. Überschritten wird der 45 Grad-Dachumriss an der Süd- und Nordfront jeweils durch Vorbauten im Ausmaß eines Drittels der Gesamtbreite des Daches, an Ost- und Westfront sind Giebelflächen von 21,70 m² (Ost) bzw. 22,09 m² (West) projektiert, wovon 20,50 m² (Ost) bzw. 20,88 m² (West) als neu hinzukommend ausgewiesen werden.

An der zu den Nachbarn gerichteten östlichen Grundgrenze ist der Bestand niedriger und ebenfalls mit Wellblech überdacht. Anstelle des Daches wird hier auf einer Höhe von 3,15 m eine Dachterrasse errichtet, die zu den Nachbarn hin in einen Grünstreifen in selber Höhe übergeht und an der Grenze durch eine Attika in 3,35 m Höhe eingefasst wird. In den Eckbereichen sind Komplettabbrüche der Hofgebäude und gärtnerische Ausgestaltung durch Rasenflächen und Terrassen projektiert.

Im Inneren des Gebäudes weist dieses unterhalb der Dachterrasse einen Wohnbereich im Erdgeschoß aus, die übrigen Gebäudeteile erhalten zusätzlich zum Erdgeschoß zwei Obergeschoße (FOK des OG 3 m, des DG 6 m). Es erfolgt eine Aufteilung in vier Wohneinheiten, wobei zur Trennung der Wohneinheiten insgesamt drei Betonmauern eingebaut werden und jede Wohneinheit mit aus Beton gefertigten Treppenaufgängen ausgestattet wird.

An der Südfront erfolgt etwa in der Mitte des mit Steildach überdachten Gebäudeteils ein weiterer Teilabbruch des Bestands; stattdessen entstehen ebenerdig, sowie im Ober- und im Dachgeschoß (als Patio bzw. als Balkone bezeichnet), hinter der Gebäudefront zwischen den Wänden eingefasst, je zwei Freibereiche, die jeweils durch eine neu zu errichtende Betonmauer voneinander getrennt werden.

Umgestaltungen an der Nordfront betreffen weiters den Einbau mehrerer Fenster sowie im Erdgeschoß je Wohneinheit eine Eingangstür sowie eine weitere Glastür zur Erschließung von im Hof projektierten Gartenterrassen. Auch an der Südfront sind neben den Balkonen und dazugehörigen Türen weitere Fensteröffnungen und Absturzsicherungen vorgesehen.

Die Ostfront erhält Fenster sowie Türen zur Erschließung der Dachterrasse im 1. OG und der Gartenterrasse im EG, auch an der Westfront entstehen neue Fenster.

Zur Ausnahmegewilligung nach Art. V Abs. 6 BO:

Mit dem gegenständlichen Bauvorhaben wird eine Bewilligung unter Anwendung des Art. V Abs. 6 BO angestrebt. Nach dieser Bestimmung sind bei zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle 2014 bereits bestehenden Gebäuden Bauführungen zur Schaffung oder Erweiterung eines Dachraumes für die Errichtung von Wohnungen durch Erhöhung der Dachneigung

bis zum Erreichen des Gebäudeumrisses gemäß § 81 Abs. 4 BO auch dann zulässig, wenn dadurch die zulässige Gebäudehöhe, Bestimmungen des Bebauungsplanes über die gärtnerische Ausgestaltung der Grundfläche, die Herstellung von Flachdächern oder Baufluchtlinien nicht eingehalten werden; die bestehende Gebäudehöhe darf durch solche Bauführungen nicht überschritten werden.

In Anbetracht des Umstandes, dass mit Art. V Abs. 6 BO Bauführungen ermöglicht werden sollen, die ansonsten auf Grundlage der aktuell geltenden baurechtlichen Bestimmungen nicht zulässig wären, ist Art. V Abs. 6 BO als Ausnahmebestimmung im Zweifel restriktiv auszulegen (vgl. VwGH 25.09.2018, Ra 2018/05/0025 mwN). Nachbarn kommt gemäß § 134a Abs. 1 BO grundsätzlich ein Recht zu, dass alle gesetzlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung des Art V Abs. 6 BO erfüllt sind (VwGH aaO, mwN). Als bestehende Gebäudehöhe im Sinne des Art. V Abs. 6 BO ist der bestehende obere Abschluss der Gebäudefront anzusehen (vgl. § 81 Abs. 4 BO und VwGH aaO, mwN), dabei kommt es auf die oberste Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Oberfläche des Daches an (VwGH 04.12.2020, Ra 2019/05/0294). Art. V Abs. 6 BO erlaubt ausdrücklich nur eine „Erhöhung der Dachneigung“ und beschränkt diese (und damit die zulässige Erweiterung des Dachbereiches) insofern, als deren Ausmaß durch den Verweis auf § 81 Abs. 4 BO mit 45 Grad bzw. mit der im Bebauungsplan festgelegten Dachneigung begrenzt wird.

Wenn sich nun die Nachbarn gegen die Erhöhung des Daches wenden, handelt es sich um die zulässige Geltendmachung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts gemäß § 134a Abs. 1 lit. b (Bestimmungen über die Gebäudehöhe). Hierzu ist zunächst zu bemerken, dass sich aus dem in § 134a Abs. 1 BO enthaltenen Nebensatz „sofern sie ihrem Schutze dienen“ ergibt, dass jeder Nachbar die Nachbarrechte nur soweit geltend machen kann, als er, insbesondere im Hinblick auf die Situierung des Bauvorhabens, durch deren Nichteinhaltung betroffen wäre. Die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe kann ein Nachbar nur in Bezug auf die ihm zugewandten Seiten der Außenflächen des Gebäudes geltend machen. Dies gilt auch in Bezug auf Dachgauben (Anm.: nach § 81 Abs. 6 BO idgF nunmehr „raumbildende Aufbauten“) insofern, als eine allenfalls unzulässige Überschreitung des Gebäudeumrisses durch Gauben, die sich nicht an der dem Nachbarn zugewandten Seite des Gebäudes befinden, keinen Eingriff in ein subjektiv-öffentliches Recht dieses Nachbarn darstellen kann (vgl. VwGH 04.12.2020, Ra 2019/05/0294 mwN).

Der projektierte Dachausbau sieht zunächst eine Ansteilung des Daches mit einem Winkel von 45 Grad vor, setzt am jeweiligen oberen Abschluss der Gebäudefront an und erreicht einen 4,5 m über der südseitigen Gebäudehöhe von 5,21 m liegenden obersten Dachabschluss. Gemäß Punkt 3.2 des PD 7632 darf der höchste Punkt des Daches maximal 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen. Aus Sicht der Behörde ergibt sich aus der genannten Festlegung im PD der im Rahmen des Art. V Abs. 6 zulässige oberste Dachabschluss, der somit eingehalten wird. Überschreitungen des nach Art. V Abs. 6 BO i.V.m. § 81 Abs. 4 BO zulässigen Gebäudeumrisses ergeben sich wie bereits ausgeführt an der Süd- und Nordfront jeweils durch Vorbauten und an der Ost- und Westfront in Form von Giebelflächen – an diesen beiden Fronten erfolgt also keine Neigung des Daches im gemäß § 81 Abs. 4 BO vorgegebenen Rahmen, sondern im Wesentlichen ein (annähernd) senkrechter Hochzug der Fassade. Im Rahmen der subjektiv-öffentlichen Rechte, die die Nachbarn zulässigerweise geltend machen können, ist, wie ausgeführt, nur die ihnen zugewandte Ostfront einer Prüfung zu unterziehen.

Art. V Abs. 6 BO beschränkt die erlaubte „Erhöhung der Dachneigung“ ausdrücklich insofern, als deren Ausmaß durch den Verweis auf § 81 Abs. 4 BO mit der in dieser Bestimmung bzw. mit der im Bebauungsplan festgelegten Dachneigung begrenzt wird. Im Sinne der restriktiven Interpretation dieser Bestimmung ist daher die Ausbildung „neuer“ Giebelflächen nicht zulässig, da diese den genannten Umriss überschreiten. Im gegenständlichen Fall darf – mangels eines in den Bebauungsbestimmungen festgesetzten höheren Winkels – der gemäß § 81 Abs. 4 BO einzuhaltende gesetzliche Dachumriss von 45 Grad nicht überschritten werden (siehe VwGH 25.09.2018, Ra 2018/05/0025). Die an der Ostfront des Gebäudes projektierten Giebelflächen überschreiten den zulässigen Dachumriss. Sie verstoßen daher gegen Art. V Abs. 6 BO und verletzen die Nachbarn in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht auf Einhaltung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe gemäß § 134a Abs. 1 lit. b BO.

Der Vollständigkeit halber kann ausgeführt werden, dass die genannte Überschreitung im Rahmen der Rechtsprechung des VwGH jedenfalls bereits zu einer Verletzung der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte führt. Jedoch läge auch eine Überschreitung jenes fiktiven Dachumrisses vor, der sich aus dem Ansatz eines 45 Grad-Winkels auf dem auf einer Höhe von 63,49 m über Wiener Null befindlichen oberen Abschluss der östlichen Gebäudefront des direkt an der Nachbargrundgrenze befindlichen, im gegenständlichen Bauvorhaben in Form einer Dachterrasse flach auszuführenden Bestands-Gebäudeteils ergäbe.

Vorbehaltlich der Einhaltung sämtlicher übriger Bauvorschriften, gegen die auch im Rahmen der Anwendbarkeit des Art V Abs. 6 BO nicht verstoßen werden darf, ergibt sich bereits aus der Prüfung anhand dieser Bestimmung eine Verletzung der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte der

Wiederaufnahmewerber.

Zur Einhaltung der übrigen Bauvorschriften:

Wie bereits ausgeführt, ist die Bauführung einer im Rahmen des Art V Abs. 6 BO zulässigen Erhöhung der Dachneigung auch dann rechtmäßig, wenn dadurch die zulässige Gebäudehöhe, Bestimmungen des Bebauungsplanes über die gärtnerische Ausgestaltung der Grundfläche, die Herstellung von Flachdächern oder Baufluchtlinien nicht eingehalten werden und die bestehende Gebäudehöhe durch solche Bauführungen nicht überschritten wird. Verstößt das Bauvorhaben gegen andere Rechtsvorschriften, ist es dennoch nicht bewilligungsfähig. Ergibt sich daraus auch eine Verletzung von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten, ist dies bei Erhebung von Einwendungen entsprechend aufzugreifen.

Wie weiters bereits ausgeführt, beschränkt sich das Bauvorhaben nicht auf die Bauführung zur Schaffung eines Dachraums bzw. die Erhöhung der Dachneigung, sondern beinhaltet weitere baurechtlich relevante und, wie im Folgenden ausgeführt wird, iSd § 60 Abs. 1 BO baubewilligungspflichtige Maßnahmen:

Baubewilligungspflichtig gemäß § 60 Abs. 1 lit. c BO sind ua Änderungen oder Instandsetzungen von Bauwerken, wenn diese von Einfluss auf die Festigkeit, die gesundheitlichen Verhältnisse, die Feuersicherheit oder auf die subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn sind oder durch sie das äußere Ansehen oder die Raumeinteilung geändert wird, sowie jede Änderung der bewilligten Raumwidmungen oder des bewilligten Fassungsraumes eines Bauwerks. Gemäß § 62 Abs. 1 Z 4 BO genügt für Änderungen und Instandsetzungen von Bauwerken hingegen eine Bauanzeige, wenn kumulativ folgende Voraussetzungen gegeben sind:

1. sie bewirken keine wesentliche Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerks,
2. sie betreffen nicht die Umwidmung von Wohnungen oder die Schaffung von Stellplätzen,
3. sie lösen keine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen aus.

Hinsichtlich der Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes kommt es auf das Erscheinungsbild des Gebäudes und auf die Änderung an der Außenhaut des Gebäudes an, nicht aber auf eine Sichtbarkeit bloß von der Straße aus (VwGH 26.06.2013, 2012/05/0115 mwN). Bereits die Herstellung einer Fensteröffnung bewirkt eine Veränderung des äußeren Ansehens des Gebäudes, sodass dafür eine Bauanzeige nicht genügt (vgl. VwGH 30.04.2013, 2012/05/0072); angesichts der Vielzahl an Änderungen betreffend den Einbau von Fenstern, Türen und sonstiger Bauteile liegt eine Veränderung des äußeren Ansehens daher unzweifelhaft vor. Im Übrigen löst das Bauvorhaben, anders als von den Bauwerbern in den Einreichunterlagen dargestellt, sehr wohl eine Stellplatzverpflichtung aus. Ausgehend davon, dass der Großteil der projektierten Wohnnutzfläche bereits bestanden habe, veranschlagt die Bauwerberin die Neuschaffung einer Wohnnutzfläche im Ausmaß von 98,75 m². Da die Bestandsbauwerke tatsächlich aber keine Raumwidmung für Wohnnutzung aufweisen, ist zur Berechnung der Stellplatzverpflichtung die gesamte projektierte Wohnnutzfläche von 479,36 m² maßgeblich. Demnach wären gemäß § 50 Abs. 1 WGarG vier Stellplätze zu schaffen. Es ergibt sich somit, dass für das Bauvorhaben eine Baubewilligungspflicht bereits nach § 60 Abs. 1 lit. c BO bestünde.

Als Umbau anzusehen und damit bewilligungspflichtig sind gemäß § 60 Abs. 1 lit. a BO jene Änderungen des Gebäudes, durch welche die Raumeinteilung oder die Raumwidmungen so geändert werden, dass nach Durchführung der Änderungen das Gebäude als ein anderes anzusehen ist. Ein Umbau liegt auch dann vor, wenn solche Änderungen selbst nur ein einzelnes Geschoß betreffen, wobei der bloße Einbau von Wohnungen in das Dachgeschoß nicht als Umbau gilt.

Entscheidend für die Beurteilung als Umbau gemäß § 60 Abs. 1 lit. a BO ist, ob ein Gebäude nach Durchführung der in Rede stehenden Baumaßnahmen in seinem äußeren Erscheinungsbild oder in seiner Nutzung als ein anderes anzusehen ist, also so wesentliche Änderungen der Raumeinteilung oder der Raumwidmungen geplant sind, dass das Gebäude nach ihrer Durchführung als ein anderes anzusehen ist (vgl. VwGH 12.12.2017, Ra 2016/05/0068 mwN). Bereits in der bloßen Änderung der Raumwidmungen kann ein Umbau begründet sein (vgl. auch *Moritz*, BO für Wien⁶, 187). Als Umbau waren beispielsweise die Generalsanierung eines Gebäudes (VwGH 31.05.2017, Ro 2016/13/0016) oder die Umwidmung eines Einstellschuppens in eine Werkstatt anzusehen (Ra 2016/05/0068), dies hat folglich auch für die hier vorliegende umfassende bauliche Umgestaltung und Umwidmung eines Geräteschuppens in ein dreistöckiges Wohnhaus zu gelten. Das Hofgebäude ist nach dem Bauvorhaben als ein anderes iSd § 60 Abs. 1 lit. a BO anzusehen, womit ein Umbau im Sinne dieser Norm vorliegt.

Eine Bewilligung von baulichen Änderungen, Umbauten oder Zubauten kommt zunächst nur dann infrage, wenn ein Baukonsens hinsichtlich des Bestandes, der geändert, umgebaut oder durch Zubauten vergrößert werden soll, besteht (VwGH 20.09.2005, 2004/05/0281 mwN). Ginge man von einer völligen Konsenslosigkeit des Gebäudes aus, wäre damit der Bewilligungsfähigkeit des vorliegenden Bauvorhabens schon von vornherein der Boden entzogen. Wie festgestellt, haben die vom Bauvorhaben betroffenen Bestandsgebäude jedenfalls schon im Jahre 1938 bestanden und konnten hierzu keine Unterlagen in Form von Plänen, Baubewilligungen oder dergleichen vorgefunden

werden. Die Frage, ob dennoch ein vermuteter Konsens der Bauwerke anzunehmen sei, wurde im Zuge des z.Zl. MA37/...1-2021 geführten Bewilligungsverfahrens nicht nachweislich geklärt (wobei anzumerken ist, dass die Behörde im Verfahren Zl. MA37/...2-2021 einen bewilligten Konsens für Bestandsgebäude nicht erkannte). Wie im Folgenden aufgezeigt wird, reicht für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit des Bauvorhabens im gegenständlichen Fall die getroffene Feststellung, dass jedenfalls kein Konsens in Bezug auf eine Wohnnutzung besteht, aus. Ob für die Bauwerke darüber hinaus unter Umständen gar kein baurechtlicher Konsens besteht, kann mangels Relevanz im gegenständlichen Verfahren dahingestellt bleiben.

Dort, wo eine gärtnerisch auszugestaltende Fläche oder eine Baufluchtlinie festgesetzt wurde, ist nach § 60 Abs. 1 und 3 BO zwar eine bloße bauliche Änderung iSd § 60 Abs. 1 lit. c BO, nicht aber ein Neu-, Zu- oder Umbau iSd § 60 Abs. 1 lit. a BO zulässig. Es soll kein Bau erfolgen, der der Realisierung des Bebauungsplans auf - weitere - lange Zeit entgegensteht. Auch aus der Sicht des Schutzes des Nachbarn ist es nicht gleichgültig, welches Bauvorhaben auf der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche realisiert werden soll, wenn dort nur bestimmte Bauvorhaben erlaubt sind (vgl. ua VwGH 13.11.2012, 2009/05/0141 mwN und 23.07.2013, 2010/05/0217). Wie bereits dargelegt, geht das Bauvorhaben über eine bloße bauliche Änderung iSd § 60 Abs. 1 lit. c BO hinaus und ist in seiner Gesamtheit als Umbau gemäß § 60 Abs. 1 lit. a BO anzusehen. Es erweist sich daher bereits ausgehend von der Annahme, es bestehe zumindest ein (vermuteter) Konsens für die Bestandsgebäude als Geräteschuppen, als bauordnungswidrig.

Das Bauvorhaben auf der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche bzw. in dem Bereich, der die hintere Baufluchtlinie überschreitet, ist unzulässig. Nachbarn kommt gemäß § 134a Abs. 1 lit. c BO ein Recht auf Einhaltung der Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen zu, wobei die Nachbarn auch ein Recht auf Einhaltung der Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung von Flächen haben (vgl. VwGH 21.05.2007, 2005/05/0088). Nachbarn haben Anspruch auf Freihaltung der Grundflächen, für die die gärtnerische Ausgestaltung vorgesehen ist (vgl. VwGH 14.12.2007, 2006/05/0192). Dieses Recht ist laut VwGH auch dahin zu verstehen, dass dort, wo außerhalb des bebaubaren Bereiches der Liegenschaft gärtnerische Ausgestaltung angeordnet ist, eine solche zu erfolgen hat und diese Bestimmung auch dem Schutz der Nachbarn dient, unabhängig davon, wo ihre Liegenschaft situiert ist. Der genannte Verstoß war daher aufgrund der erhobenen Einwendungen der Nachbarn aufzugreifen. Verstöße gegen subjektiv-öffentliche Nachbarrechte ergäben sich darüber hinaus auch aus den lit. a, b und d des § 134a Abs. 1 BO.

Ergänzend ist darzulegen, dass die Bestimmungen, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, sich im Wesentlichen aus § 134a Abs. 1 BO, der auch im Verfahren gemäß § 70a Abs. 8 BO anzuwenden ist, ergeben. Andere Bestimmungen der BO begründen in der Regel keine subjektiv-öffentlichen Rechte und können daher auch nicht geltend gemacht werden. Wird ihre angebliche Verletzung dennoch vorgebracht, ist die betreffende Einwendung unzulässig und daher zurückzuweisen. Soweit sich die Einwendungen auf keine nach § 134a Abs. 1 BO eingeräumten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte beziehen, waren sie daher als unzulässig zu beurteilen. Gegen die Verschlechterung der Lichtverhältnisse für sich durch eine Bauführung auf dem angrenzenden Bauplatz besteht etwa nach ständiger Rsp des VwGH kein eigenständiger Rechtsanspruch des Nachbarn (vgl. VwGH 21.06.1988, 87/05/0087; zuletzt VwGH 06.09.2011, 2008/05/0142). Die BO räumt Nachbarn auch kein subjektiv-öffentliches Recht auf eine Beschränkung der Einsehbarkeit ihrer Wohnobjekte oder Gartenbereiche aus gegenüberliegenden Objekten ein (vgl. VwGH 21.12.2010, 2007/05/0041 mwN). Auch Privatrechte können im Baubewilligungsverfahren nicht zulässigerweise geltend gemacht werden; diesbezüglich sind die Nachbarn auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die erste Voraussetzung für eine Wiederaufnahme des Verfahrens nach § 70a Abs. 10 BO erfüllt ist, da durch die Beurkundung eines bauordnungswidrigen Bauvorhabens die Ziviltechnikerbestätigung gemäß § 70a Abs. 1 BO, wonach die Einreichunterlagen unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verfasst seien, inhaltlich unrichtig ist, sich daraus, wie ausgeführt, eine Verletzung der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte ergibt, und die Nachbarn diese in ausreichendem Maße geltend gemacht haben.

2.) Zur Frage des Verschuldens

Für die Beurteilung der Frage, was unter Verschulden im Sinne des § 70a Abs. 10 BO zu verstehen ist, kann unter Orientierung an der Judikatur zu § 69 Abs. 1 Z 2 AVG festgehalten werden, dass bei der Prüfung im Wesentlichen nach den Grundsätzen des ABGB (insbesondere § 1294 ABGB) vorzugehen ist (vgl. die in *Hengstschläger/Leeb*, AVG § 70 Rz 37 zitierte Rsp). Auf den Grad des Verschuldens kommt es nicht an. Verschulden umfasst jeden Grad der Fahrlässigkeit, auch leichte Fahrlässigkeit genügt (vgl. VwGH 14.12.2015, Ra 2015/09/0076 und *Moritz*, BO für Wien⁶, 264). Leicht fahrlässig ist ein Verhalten dann, wenn es auf einem Fehler beruht, den gelegentlich auch ein sorgfältiger Mensch macht (OGH 24.03.1977, 2 Ob 2/77).

Richtmaß für die Beurteilung des Verschuldens ist der Grad des Fleißes und der Aufmerksamkeit, welcher bei gewöhnlichen Fähigkeiten aufgewendet werden kann (*Hengstschläger/Leeb* aaO, mwN.)

Es ist zu fragen, wie sich der maßgerechte Durchschnittsmensch in der konkreten Lage des Nachbarn verhalten hätte, wobei das Wissen einzubeziehen ist, das er über die konkreten Umstände hatte (vgl. *Reischauer* in Rummel, § 1297 ABGB Rz 2). Konnte der Nachbar seine subjektiv-öffentlichen Rechte bei gehöriger Aufmerksamkeit und gebotener Gelegenheit bereits innerhalb der Einwendungsfrist erheben und hat er dies aber unterlassen, liegt ein ihm zurechenbares Verschulden vor, das eine Wiederaufnahme des Verfahrens ausschließt (vgl. VwGH 22.12.2005, 2004/07/0209 mwN zu § 69 Abs. 1 Z 2 AVG).

Verschulden im Sinne des § 70a Abs. 10 BO liegt insbesondere dann nicht vor, wenn die Hinweistafel nicht zeitgerecht angebracht oder vorzeitig entfernt worden ist und die Bauführung für die Nachbarn als solche nicht erkennbar war. Daraus ist abzuleiten, dass dieser im Gesetz genannte Fall jene Situation darstellt, bei deren Vorliegen der Gesetzgeber typischerweise von einem fehlenden Verschulden ausgeht. Es handelt sich dabei jedoch nicht – wie die Bauwerberin in ihrer Stellungnahme vom 12.10.2022 nahelegt – um eine abschließende Definition des fehlenden Verschuldens, woraus zu schließen wäre, dass das zeitgerechte Anbringen und nicht vorzeitige Entfernen einer Hinweistafel nach § 124 Abs. 2a BO einer Wiederaufnahme nach dieser Bestimmung zwingend entgegenstünde (arg „insbesondere“). Die Frage des Verschuldens ist grundsätzlich anhand der oben dargestellten Prinzipien zu beurteilen, wobei der im Gesetz genannte Fall als Richtschnur zu berücksichtigen ist.

Gemäß § 124 Abs. 2a BO muss aus der Tafel hervorgehen, um welches Bauvorhaben es sich handelt (1.), und muss diese weiters das Datum des Baubeginns (2.) und die zuständige Behörde (3.) bezeichnen.

Gemäß § 6 BauKG hat der Bauherr für Baustellen mit näher definiertem Arbeitsaufwand eine Vorankündigung zu erstellen, die ua sichtbar auf der Baustelle auszuhängen und bei Änderungen anzupassen ist sowie gemäß Abs. 4 leg cit die folgenden Inhalte aufweisen muss:

1. das Datum der Erstellung,
2. den genauen Standort der Baustelle,
3. Name und Anschrift des Bauherrn, des Projektleiters und der Planungs- und Baustellenkoordinatoren,
4. Angaben über die Art des Bauwerks,
5. Angaben über den voraussichtlichen Beginn der Arbeiten und über deren voraussichtliche Dauer,
6. Angaben über die voraussichtliche Höchstzahl der Beschäftigten auf der Baustelle,
7. Angaben über die Zahl der dort tätigen Unternehmen und Selbständigen,
8. die Angabe der bereits beauftragten Unternehmen.

Wie festgestellt, enthielt die Hinweistafel nach § 124 Abs. 2a BO für das z.ZI. MA37/..5-2020 eingereichte Bauvorhaben im bebaubaren Teil der Liegenschaft keinen Hinweis auf die bezugnehmende Aktenzahl und auch keinen Hinweis auf die Verfahrensart (vereinfachtes Baubewilligungsverfahren nach § 70a BO), sodass für die Nachbarn nicht erkennbar war, dass hier mehrere Einreichungen vorliegen. Die Art des Bauvorhabens wurde bezeichnet mit „Errichtung eines Wohngebäudes – Neubau“, das Datum des Baubeginns war mit 22.03.2021 ausgewiesen. Die mit ausgehängte Vorankündigung enthielt ua einen Hinweis auf Beginn und Ende der Arbeiten (22.03.2021 – 17.12.2022), bezeichnete die Lage der Baustelle unter Angabe von Adresse und Einlagezahl der Liegenschaft und die Art des Bauvorhabens mit „Neubau einer Wohnhausanlage.“

Die Hinweistafel für das hier gegenständliche, z.ZI. MA37/...1-2021 geführte Bauverfahren unterschied sich von der früheren Hinweistafel nur dadurch, dass die Art des Bauvorhabens als „Errichtung eines Wohngebäudes“ bezeichnet und der Baubeginn mit 06.10.2021 ausgewiesen wurde. Nähere Hinweise auf die Verfahrensart, die Art des Bauvorhabens oder ein Verweis auf eine behördliche Aktenzahl waren nicht vorhanden. Die Vorankündigung war – soweit erkennbar – in unveränderter Form angehängt und wies die Art des Bauvorhabens weiterhin als „Neubau einer Wohnhausanlage“ aus.

Eingereicht wurde das gegenständliche Verfahren als ein solches nach Art V Abs. 6 BO. Dabei handelt es sich jedoch um eine Bauführung, die der Schaffung oder Erweiterung des Dachraums dient. Hierbei kann somit definitionsgemäß keine Errichtung und kein Neubau eines Gebäudes vorliegen, sondern – entsprechend der Bezeichnungen in den Einreichplänen - lediglich Änderungen im Bestand. In der rechtlichen Beurteilung der Nachbareinwendungen wurde bereits aufgezeigt, dass das Projekt tatsächlich über bloße Änderungen im Bestand hinausgeht und richtigerweise einen Umbau darstellt. Als solcher wäre das Projekt auch zu bezeichnen zu gewesen, jedenfalls aber liegt keine Neuerrichtung vor. Die Hinweistafel für das gegenständliche Bauvorhaben ist somit hinsichtlich der Voraussetzung „1.“ gemäß § 124 Abs. 2a BO mangelhaft, da sie die Art des Bauvorhabens falsch ausweist. Zur Vorankündigung nach § 6 BauKG ist festzuhalten, dass aus dem Erfordernis „Angaben über die Art des Bauwerks“ nicht zwingend abzuleiten ist, dass zwischen Neubauten, Umbauten, etc. zu unterscheiden ist. Jedenfalls aber ist die Bezeichnung als „Neubau einer Wohnhausanlage“ in Bezug auf das gegenständliche Bauvorhaben unrichtig und irreführend und verstärkt somit die gleichermaßen irreführende Wirkung der fehlerhaften Hinweistafel.

In vereinfachten Verfahren nach § 70a BO ist die Hinweistafel neben der tatsächlichen Bauführung das einzige Erkennungsmerkmal, aus dem sich für die Nachbarn mangels Verständigung eine Wahrnehmbarkeit des Bauvorhabens ergibt und ist daher ein dementsprechend strenger Maßstab an deren korrekte Ausführung anzulegen (vgl. auch E des VfGH, VfSlg. 16.049/2000 und 16.215/2001, Aufhebung des § 70a BO ua aufgrund unzureichenden Nachbarrechtsschutzes, was die Einführung der Hinweistafel zur Folge hatte). Die Effektivität des im Rahmen des § 70a BO ausgestalteten Erkennungssystems nimmt bereits ab der zweiten zeitnahen Baueinreichung auf dem gleichen Bauplatz erheblich ab, da die Bauführung für die Nachbarn nicht mehr unerwartet erfolgt. Die Einwendungsfrist für Nachbarn knüpft an den Baubeginn an, da diese nach der Ausgestaltung des Verfahrens nach § 70a BO üblicherweise nur aufgrund der Hinweistafel und der für sie erkennbaren Tatsache, dass auf der Liegenschaft Bauarbeiten stattfinden, überhaupt Kenntnis vom Baubewilligungsverfahren erlangen. Da jedoch bereits im Oktober 2019 ein Bauvorhaben auf der gegenständlichen Liegenschaft bewilligt wurde und dort überdies seit März 2021 Bauarbeiten stattfanden, war die tatsächliche Bauführung aus Sicht der Nachbarn als Indiz für das Vorliegen einer neuen Baueinreichung objektiv ungeeignet, zumal für Außenstehende nicht erkennbar war, dass in Abweichung zur ursprünglichen Bewilligung gebaut wurde bzw. wird. Da die Nachbarn aus gutem Grund davon ausgingen, das Hofgebäude werde abgerissen, konnten selbst Arbeiten direkt am Hofgebäude keinen Hinweis auf eine abweichende Bauführung darstellen.

Aus der fehlerhaften Hinweistafel wiederum war zwar aus Sicht eines maßgerechten sorgfältigen Durchschnittsmenschen abzuleiten, dass ein neuer Baubeginn gesetzt worden und daher mit neuen Bauarbeiten – in welcher Form auch immer – begonnen worden war. Die Nachbarn hatten jedoch vom Bauverhandlungsleiter im vorherigen Verfahren die rechtlich korrekte Auskunft erhalten, dass eine Veränderung der Hofgebäude grundsätzlich unzulässig sei und durften aufgrund ihres Wissensstands zurecht darauf vertrauen, dass ein Umbau jenes Gebäudes entgegen der Festlegungen des einschlägigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplans auf Grundlage einer baubehördlichen Bewilligung nicht erfolgen werde. Hätte die Hinweistafel einen Verweis auf eine Aktenzahl, unterschiedliche Adressbezeichnungen, die besondere Verfahrensart eine aussagekräftigere Bezeichnung des Bauprojekts oder dergleichen enthalten, wäre daraus unter Umständen zu schließen gewesen, dass ein anderes Bauverfahren als jenes zur Errichtung des Neubaus im nördlichen (bebaubaren) Teil der Liegenschaft vorläge. Von juristischen Laien kann jedoch auch bei Anwendung eines entsprechend strengen Sorgfaltsmaßstabs nicht erwartet werden, dass sie allein aufgrund des Anbringens einer Hinweistafel den Schluss ziehen, dass ein neues Verfahren geführt worden sein müsse, welches sich nicht auf bereits begonnene Bauführungen beziehen könne und daher ein anderes Vorhaben betreffen müsse (vgl. § 70a Abs. 1 Z 15 BO). Dass die Nachbarn daher weiterhin davon ausgingen, es gebe kein Bauvorhaben im Hofbereich, und daher auch nicht umgehend weitere Nachforschungen anstellten, ist ihnen, auch vor dem Hintergrund, dass Hinweistafel und Vorankündigung auf einen „Neubau“ hinwies und die zwischenzeitlich vorhandene Projektinformationstafel nur das Gebäude im bebaubaren Bereich darstellte, nicht als Verschulden anzulasten.

Der Vollständigkeit halber ist zu bemerken, dass es insbesondere der Bauwerberin unbenommen geblieben wäre, für die Verständigung von Nachbarn, die ein Bauverfahren übersehen haben könnten, selbst Sorge zu tragen und sich so im Falle von mehreren aufeinanderfolgenden Baueinreichungen nach unterschiedlichen Verfahrensarten, die dieselbe Liegenschaft betreffen, vor einer allfälligen Wiederaufnahme zu schützen. Die Baueinreichung, auf die sich der Wiederaufnahmeantrag bezieht, stellte auf der Projektliegenschaft die bereits dritte (bzw. unter Einrechnung der zurückgezogenen Einreichung die vierte) binnen dreier Jahre dar. Werden auf einer Liegenschaft derart viele unterschiedliche Bauvorhaben eingereicht, führt dies zwangsläufig dazu, dass Nachbarn zunehmend den Überblick verlieren. Selbst wenn die Nachbarn aufgrund der ersten Hinweistafel bei der Baubehörde vorstellig geworden wären und Akteneinsicht genommen hätten, hätte dies zudem keinen Anlass dazu gegeben, eine Hofbebauung zu vermuten. Umso weniger ist den Nachbarn vorzuwerfen, der zweiten Hinweistafel nicht nachgegangen zu sein, da auch diese das Bauvorhaben gleichermaßen als Neubau eines Wohngebäudes bezeichnete, und damit keinerlei Anhaltspunkt für den Aus- bzw. Umbau des Hofgebäudes bot.

In Summe ist den Nachbarn daher in Bezug auf deren Versäumung der Einwendungsfrist kein Verschulden anzulasten.

Zusammenfassend ergibt sich damit aus der rechtlichen Beurteilung, dass die Voraussetzungen der Wiederaufnahme des Verfahrens nach § 70a Abs. 10 BO erfüllt sind. Das Verfahren war daher spruchgemäß wiederaufzunehmen.

Ad II.

Die Entscheidung in der Sache kann mit der Entscheidung über die Wiederaufnahme verbunden werden, soweit dies zweckmäßig ist (vgl. *Hengstschläger/Leeb*, AVG § 70 Rz 78 mwH). Im gegebenen Fall war es daher angezeigt, neben der Entscheidung über die Wiederaufnahme wegen Entscheidungsreife auch über die Versagung des Bauvorhabens mitabzusprechen.

Da die Nachbarn erfolgreich die Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte aufzeigen und das Bauvorhaben gegen baurechtliche Vorschriften verstößt, war die Baubewilligung gemäß § 70a Abs. 8 und 9 BO spruchgemäß zu versagen.

Hinweis

Infolge Versagung der Baubewilligung ist die Bauführung unverzüglich einzustellen (vgl. § 70a Abs. 9 BO und § 127 Abs. 8 und 8a BO).

Rechtsmittelbelehrung

(...)"

2. Gegen diesen Bescheid erhob die anwaltlich vertretene Beschwerdeführerin fristgerecht Beschwerde und führte diese wie folgt aus:

„I.

(...)

II.

Gegen den Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, MA 64, vom 7. November 2022, bei der Beschwerdeführerin am 10. November 2022 eingelangt, erhebt die Beschwerdeführerin binnen offener Frist nachstehende

B e s c h w e r d e

an das Verwaltungsgericht Wien.

1. Beschwerdelegitimation

1.1. Der bekämpfte Bescheid wurde gegenüber der Beschwerdeführerin als Bauwerberin erlassen, weshalb diese als Adressat des bekämpften Bescheides zur Erhebung der gegenständlichen Beschwerde legitimiert ist.

2. Rechtzeitigkeit

2.1. Der bekämpfte Bescheid wurde dem am 10. November 2022 zugestellt, weshalb die vierwöchige Beschwerdefrist am 9. Dezember 2022 endet und die Beschwerde rechtzeitig erhoben wurde.

3. Beschwerdegründe

3.1. Die Beschwerdeführerin erachtet sich in ihrem Recht auf Zurückweisung bzw. Abweisung des verfahrensgegenständlichen Wiederaufnahmeantrags verletzt. Ebenso erachtet sich die Beschwerdeführerin in ihren Rechten auf Unterbleiben einer Wiederaufnahme des Verfahrens sowie durch die Abweisung des von ihr gem. § 70a Wr. BauO gestellten Baubewilligungsantrags sowie durch die damit verbundene Versagung der Baubewilligung verletzt.

4. Sachverhalt

4.1. Mit Bauansuchen vom 2. August 2021 wurde gem. § 70a Wr. BauO die Baubewilligung für gegenständliches Vorhaben beantragt. Die dem Vorhaben zugrundeliegende Ziviltechniker-Erklärung datiert vom 23. Juni 2021.

4.2. Der Baubeginn erfolgte gemäß der Baubeginnsanzeige vom 30. September 2021 am 6. Oktober 2021. Da binnen einer Frist von drei Monaten nach Baubeginn keine Nachbareinwendungen erhoben wurden, traten mit 8. Jänner 2022 die Rechtswirkungen des § 70a Abs. 10 1 Satz Wr. BauO ein und gilt das Bauvorhaben als mit rechtskräftigem Bescheid gem. § 70 Wr. BauO bewilligt. Mit Schreiben vom 1. Februar 2022 retournierte die Baubehörde die vidierten Einreichpläne an die Bauwerberin.

4.3. Am 6. Oktober 2021 wurde auch auf der Baustelle die Hinweistafel gemäß § 124 Abs 2a angebracht, dergemäß die Errichtung eines Wohngebäudes angezeigt wurde. Die Wr. BauO kennt keine Bestimmung, die eine Verpflichtung normiert, auf der Bautafel die Verfahrensart des Behördenverfahrens bzw. die Aktenzahl ersichtlich zu machen

4.4. Mit Schreiben vom 12. April 2022 an die Baubehörde begeherten die Nachbarn erstmalig Parteistellung im Verfahren sowie die Zustellung aller relevanten Bescheide. Ausdrücklich Bezug genommen wurde auf eine Vorsprache bei der MA 37, ebenfalls vom 12. April 2022. In dem Schreiben vom 12. April 2022 führten die Nachbarn aus, dass sie am 24. März 2022 erstmalig Kenntnis darüber erlangten, dass es sich anstatt des von ihnen angenommenen Abbruchs nach eigenen Angaben bei dem

nach § 70a Wr. BauO eingereichten Projekt um die Errichtung eines Wohngebäudes handle. Mit diesem Schreiben ist somit auch erstmalig dokumentiert, dass die Nachbarn bereits am 24. März 2022 Kenntnis über das tatsächliche Bauvorhaben und das zugrundeliegende Bewilligungsverfahren hatten.

- 4.5. Mit Schreiben vom 25. April 2022 führt Dr. E. aus, er habe nach *neuen rechtlichen Informationen* Kenntnis darüber, dass er über eine Änderung des Bauvorhabens nicht informiert worden wäre. Entgegen seinem Schreiben vom 12. April 2022 führte der Nachbar nunmehr aus, dass er am 7. April 2022 Kenntnis über das Bauvorhaben erlangt habe, zumal Bauarbeiter mit der Entfernung von Efeu am Bestandsgebäude begonnen hätten. Mit Schreiben vom 25. April 2022 erhob er gleichzeitig Einspruch gegen das Bauvorhaben.
- 4.6. Mit Schreiben vom 6. Juli 2022 bzw. 7. Juli 2022 an die Baubehörde teilten die Nachbarn der Behörde wiederum mit, sie hätten am 24. März 2022 erfahren, dass ein Wohnhaus aus der Lagerhalle entstehen solle.
- 4.7. Mit Schreiben der Magistratsabteilung 64 vom 10. Juni 2022 erfolgte eine Rechtsbelehrung und Aufforderung an die Nachbarn. Die MA 64 wiederholte in diesem Schreiben eingangs den bisherigen Sachverhalt betreffend die Eingaben der Nachbarn und teilt mit, dass die MA 37 die schriftlichen Eingaben der Nachbarn an die MA 64 weitergeleitet habe, welche auch die Entscheidung über Wiederaufnahmeanträge gem. § 70a Abs. 10 Wr. BauO wahrnehmen würde. In der Folge erteilt die MA 64 Rechtsbelehrung an die Nachbarn betreffend die Bestimmung des § 70a Wr. BauO. Insbesondere wird ausgeführt, dass die Frist zur Erhebung von Einwendungen gegen das konkrete Bauvorhaben am 7. Jänner 2022 abgelaufen war, zumal Einwendungen lediglich bis drei Monate nach Baubeginn erhoben werden können.

Ebenso informiert die MA 64 bereits in diesem Schreiben über die Möglichkeit des § 70a Abs. 10 Wr. BauO, einen Antrag auf Wiederaufnahme zu stellen. Zu den inhaltlichen Wiederaufnahmegründen insbesondere zum Verschulden eines Nachbarn wird angeführt, dass dieses insbesondere dann nicht vorliege, wenn die Tafel gem. § 124 Abs. 2a Wr. BO nicht zeitgerecht angebracht wurde oder vorzeitig entfernt worden wäre und die Bauführung für Nachbarn als solche nicht erkennbar war. Das Verfahren ist weiter nur dann wiederaufzunehmen, wenn die Bestätigung gem. § 70a Abs. 1 Wr. BauO inhaltlich unrichtig war und sich daraus eine Verletzung der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte ergibt. Keine dieser kumulativ erforderlichen Voraussetzungen ist erfüllt.

Klar ausgeführt wird auch weiter, dass für die MA 64 nach der Aktenlage erkennbar war, dass ab Baubeginn auch eine Hinweistafel gem. § 124 Abs 2a Wr. BauO aufgestellt wurde. In der Folge richtet die MA 64 folgende Aufforderung an die Nachbarn:

„Vor dem Hintergrund der dargelegten Rechtslage werden Sie aufgefordert, binnen einer Frist von vier Wochen mitzuteilen, ob Sie Ihr Anbringen dahingehend klarstellen möchten, dass es sich auf Wiederaufnahme des vereinfachten Verfahrens gem. § 70a Abs. 10 BO richtet, ...“

- 4.8. Mit sinngemäß im Wesentlichen gleichlautenden Ausführungen brachten die Nachbarn mit Schreiben vom 6. Juli 2022 und 7. Juli 2022 Einwendungen dahingehend vor, als sie ausführten, was sie am gegenständlichen Bauvorhaben störe. Zur Aufforderung der MA 64 mit Schreiben vom 10. Juni 2022, wonach die Nachbarn aufgefordert wurden binnen einer Frist von vier Wochen mitzuteilen, ob sie ihr Anbringen dahingehend klarstellen möchten, ob es sich auf Wiederaufnahme des vereinfachten Verfahrens gem. § 70a Abs. 10 BO richtet, führten Nachbarn gleichlautend Folgendes aus:

„dass ich die Einwendungen nicht in der drei Monatsfrist machen konnte, hat den Grund im Informationsmangel.“

Eine der Aufforderung der MA 64 vom 10. Juni 2022 folgende Klarstellung, ob das Anbringen auf Wiederaufnahme gerichtet wäre, erfolgte nicht binnen der von der MA 64 gesetzten Frist von vier Wochen.

- 4.9. Mit Schreiben vom 22. September 2022 verständigte die belangte Behörde die Beschwerdeführerin darüber, dass die Nachbarn im Nachhinein bekräftigt hätten, eine Wiederaufnahme des Verfahrens anzustreben. Nähere Ausführungen, wann bzw. bei welcher Gelegenheit dies erfolgt wäre, finden sich in dem Schreiben vom 22. September 2022 nicht.
- 4.10. In der Folge erließ die belangte Behörde den bekämpften Bescheid, worin zur erstmaligen Stellung eines Wiederaufnahmeantrags ausgeführt wird, dass die Nachbarn (nach Aktenlage erstmalig) am 20. September 2022 bei der Behörde klargestellt hätten, dass sich ihr Anbringen auf die Wiederaufnahme des Verfahrens gem. § 70a Abs. 10 BO richte. Diese Klarstellung erfolgte erstmalig am 20. September

2022, sohin rund 6 Monate nachdem die Nachbarn – entsprechend ihren eigenen Ausführungen – Kenntnis von der Bauführung erlangten.

5. Rechtliche Beurteilung

- 5.1. Aus der im Sachverhalt dargestellten Chronologie ergibt sich, dass die Nachbarn erstmalig am 24. März 2022 darüber Kenntnis erlangten, dass das gegenständliche Hofgebäude nicht abgebrochen wird, sondern bestehen bleibt und zu einem Wohngebäude ausgebaut werden soll. Dies entspricht den eigenen Angaben der Nachbarn. Aus dem Sachverhalt ergibt sich weiter, dass trotz voran gehender Aufforderung durch die MA 64 ein Wiederaufnahmeantrag binnen der 14-tägigen relativen Frist des § 69 AVG nicht gestellt wurde. Vielmehr ergibt sich aus dem Sachverhalt, dass ein solcher erstmalig am 20. September 2022, sohin sechs Monate nach Kenntnis über den Baubeginn, bei der Baubehörde gestellt wurde. Dieser Antrag ist somit verfristet gestellt und erfolgte die Wiederaufnahme daher rechtswidrig.

Wenn die belangte Behörde im bekämpften Bescheid ausführt, dass § 70a Abs. 10 Wr. BauO als lex specialis § 69 AVG verdrängt, ist dazu festzuhalten, dass sich diese lex specialis-Regel lediglich auf die inhaltlichen Voraussetzungen des § 69 Abs. 1 AVG erstreckt. Nur in diesem Ausmaß regelt die lex specialis des § 70a Abs. 10 Wr. BauO anderes als in § 69 Abs. 1 AVG normiert wird. § 70a Wr. BauO sieht jedoch keine lex specialis betreffend die relative Frist des § 69 Abs. 2 AVG vor. Gemäß dieser Bestimmung beginnt diese zweiwöchige Frist, binnen welcher der Antrag auf Wiederaufnahme bei der Behörde einzubringen ist, mit jenem Zeitpunkt, in dem der Antragsteller vom Wiederaufnahmegrund Kenntnis erlangt.

Diese Kenntnis bezieht sich nach der Rechtsprechung des VwGH auf Kenntnis des materiellen Grundes und nicht auf die rechtliche Qualifikation der Voraussetzungen für einen Wiederaufnahmeantrag (vgl. VwGH 20. September 2018, Ra 2018/09/0050).

Wie sich aus dem bekämpften Bescheid ergibt, erfolgte der Baubeginn unstrittig bereits am 6. Oktober 2021.

§ 70a Wr. BauO als lex specialis verdrängt generelle Regeln des § 69 AVG nur in jenem Ausmaß als die lex specialis (andere) Regelungen vorsieht. Als Ausnahmeregelung im Verhältnis zu § 69 AVG ist § 70a Abs. 10 Wr. BauO einschränkend dahingehend zu interpretieren, als die generelle Regel nur im Ausmaß einer speziellen Regelung verdrängt wird.

Mit derartigen Regelungen wie dem § 70a Abs 10 Wr. BauO greift der Landesgesetzgeber im Geltungsbereich der Bauordnung in das AVG ein, wofür Art 11 Abs 2 B-VG die verfassungsrechtliche Grundlage darstellt. Nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung (vgl. etwa OGH 3 Ob 135/98) reicht diese Kompetenz der Länder, im Bereich ihrer Gesetzgebung die zur Regelung des Gegenstandes erforderlichen Bestimmungen auch auf dem Gebiet des Allgemeinen Verwaltungsverfahrenes zu treffen, allerdings nur so weit, als derartige Bestimmungen mit der Hauptmaterie in unerlässlichem Zusammenhang stehen bzw für diese erforderlich sind. Daraus folgt, dass durch die Regelungen in den Landesbauordnungen bzw. Landesbaugesetzen der normale Ablauf des allgemeinen Verwaltungsgesetzes so wenig wie möglich gestört werden soll. Es ist somit in einem größeren als erforderlichen Ausmaß bei verfassungskonformer Auslegung eine (materielle) Derogation des AVG nicht anzunehmen, weshalb die Frist des § 69 Abs. 2 AVG zu beachten ist.

Dies ergibt sich auch durch eine teleologische Interpretation, wonach die von der belangten Behörde herangezogene Begründung dazu führen würde, dass Wiederaufnahmeanträge ohne jegliche relative Frist auch noch Jahre nach Kenntnis über den Wiederaufnahmegrund gestellt werden könnten, was gegen jeglichen Rechtssicherheitsgedanken des B-VG verstößt.

Auch § 70a Abs. 10 letzter Satz Wr. BauO, wonach eine Wiederaufnahme unzulässig wäre, wenn seit der Fertigstellungsanzeige mehr als drei Jahre verstrichen sind, ändert daran nichts. Diese Norm regelt einen anderen Tatbestand. Zusammenfassend ist an dieser Stelle somit festzuhalten, dass die Wiederaufnahmeanträge nach Ansicht der Beschwerdeführerin massiv verfristet gestellt wurden.

Das im bekämpften Bescheid zitierte Erkenntnis des Verwaltungsgerichts Wien vom 6. Oktober 2015, VGW-111/005/33921/2014, befasst sich inhaltlich in keiner Weise mit dem Umfang der Derogation des § 69 AVG durch § 70a Abs. 10 Wr. BauO, weil es die Beschwerde aus anderen Gründen abweist.

Auch aus der auf der Baustelle angebrachten Hinweistafel gem. § 124 Abs. 2a Wr. BauO wird als Bauvorhaben die *Errichtung eines Wohngebäudes* kundgemacht, dies mit

ebenfalls kundgemachtem Baubeginn am 6. Oktober 2021. Sowohl die Einwendungen als auch der Antrag auf Wiederaufnahme sind somit weit verfristet, da auch daraus die Kenntnis des Wiederaufnahmegrundes angenommen werden muss. Daran vermögen auch die Ausführungen im bekämpften Bescheid nichts zu ändern, mit welchen eine zu entschuldigende Unkenntnis der Nachbarn über das Bauverfahren dargestellt wird. Bei gehöriger Aufmerksamkeit wäre es für die Nachbarn aufgrund des bisher vorliegenden Sachverhalts ein Leichtes gewesen, die Art des Bauvorhabens sowie die dafür relevanten Zeitpunkte zu erkennen.

- 5.2. Die Nachbarn machen mit ihrem Vorbringen auch inhaltlich keine von der Wr. BauO verliehenen subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte geltend. Vielmehr machen die Nachbarn vorrangig den Entzug von Sonnenlicht und die Beeinträchtigung ihrer Intimsphäre im Garten geltend. Man wäre pausenlos im Garten den Blicken der Menschen in den geplanten Wohnungen ausgesetzt. In Sommernächten, als man im Garten Abkühlung gefunden habe, werde man nunmehr das Reden und die Fernseher der Nachbarn hören. Jegliche Privatsphäre sei zerstört außerdem sei in den Sommern der Klimakrise keine Abkühlung durch Grünflächen mehr möglich. Damit werden jedenfalls keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte geltend gemacht.

Aber auch das Vorbringen der Nachbarn, wonach es sich bei dem Hofgebäude um ein in der Zeit des 2. Weltkrieges konsenslos errichtetes Gebäude handle, geht ins Leere. Aufgrund des Errichtungszeitpunkts ist vielmehr davon auszugehen, dass für das gegenständliche Gebäude ein rechtlich vermuteter Konsens besteht. Dies nicht zuletzt deswegen, als seit dem Errichtungszeitpunkt nahezu 90 Jahre vergangen sind. Ausgehend vom bestehenden Konsens des Gebäudes erfolgt durch das gegenständliche Bauvorhaben lediglich eine bauliche Änderung (§ 60 Abs. 1 lit c Wr. BauO), weshalb die von den Nachbarn angeführten Bestimmungen des Bebauungsplans für das gegenständliche Bauvorhaben keine Anwendung finden. Somit stehen der Bauführung weder die Festsetzung der gärtnerischen Ausgestaltung noch textliche Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans entgegen. Die Behörde hat es auch gänzlich unterlassen, das Vorliegen eines rechtlich vermuteten Konsenses zu prüfen. Hätte die Behörde entsprechende Ermittlungen durchgeführt, wäre sie zu dem Ergebnis gelangt, dass für das Gebäude ein Altkonsens besteht.

Weiter liegen auch die Voraussetzungen für die Anwendung des Art V Abs. 6 Wr. BauO vor und erfolgt durch die gegenständliche Bauführung keine Abhebung der bestehenden und mit rechtlich vermutetem Konsens bewilligten Gebäudehöhe. Für das Aufklappen des Daches liegen die Voraussetzungen des Art V Abs. 6 Wr. BauO vor, da es sich zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle 2014 um ein bestehendes Gebäude handelt und die Erweiterung des Dachraums für die Errichtung von Wohnungen durch die Erhöhung der Dachneigung bis zum Erreichen des Gebäudeumrisses gem. § 81 Abs. 4 Wr. BauO handelt. Es kommt auch zu keiner Neuerrichtung von unterirdischen oder oberirdischen Gebäuden.

- 5.3. All diese Umstände wurden von der belangten Behörde auch keiner Überprüfung zugeführt. Hätte die Behörde entsprechende Ermittlungen durchgeführt, wäre sie zu einem Ergebnis gelangt, dass für das bestehende Hofgebäude ein Konsens vorliegt und die gegenständlichen Baumaßnahmen den Bestimmungen der Wr. BauO entsprechen. Dieser Mangel ist somit wesentlich.

6. Antrag

Aufgrund der dargestellten Sach- und Rechtslage stellt die Beschwerdeführerin daher die

A n t r ä g e ,

der Beschwerde stattzugeben, das Vorliegen der Voraussetzungen des § 70a Wr. BauO zu bestätigen und festzustellen, dass das beantragte Projekt als gem. § 70 Wr. BauO als bewilligt gilt

in eventu

möge das Verwaltungsgericht Wien die beantragte Baubewilligung erteilen.“

3. Die belangte Behörde legte die Beschwerde unter Anschluss des verwaltungsbehördlichen Aktes mit Schreiben vom 16.01.2023 dem Verwaltungsgericht Wien vor und wies darauf hin, dass zum Zeitpunkt der Bescheiderlassung nicht bekannt war, dass die Behörde noch über Exemplare der

Einreichpläne des zur ZI MA 37/...2-2021 geführten Verfahrens verfüge; diese wurden zwischenzeitlich aufgefunden, der Magistratsabteilung 64 übermittelt und werden dem betreffenden Akt beigelegt. Beantragt wurde die Durchführung einer mündlichen Verhandlung. Zum Beschwerdevorbringen wurde keine Äußerung erstattet:

4. Die Beschwerde wurde den mitbeteiligten Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens zur Kenntnisnahme samt Möglichkeit zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme sowie Beantragung einer mündlichen Verhandlung binnen zwei Wochen übermittelt.

4.1. Die zweitmitbeteiligte Partei, *Herr G.*, führte in der Stellungnahme zusammengefasst aus:

Aus der Bautafel gemäß § 124 Abs. 2a BO für Wien muss deutlich und dauernd sicht- und lesbar hervorgehen, um welches Bauvorhaben es sich handelt. Die Bautafel war nicht korrekt angebracht, weil weder Dr. E. noch er über das konkrete und eigentliche Bauvorhaben Bescheid wussten. Auch wenn die Wiener Bauordnung keine Bestimmung kennt, auf der Bautafel die Verfahrensart oder die Aktenzahlen des behördlichen Verfahrens ersichtlich zu machen, ist davon die Verpflichtung zu unterscheiden, das Datum des Baubeginns und die dafür zuständige Behörde auf der Tafel anzugeben. Auch muss entsprechend § 124 Abs. 2a BO für Wien unzweifelhaft aus der Bautafel herauslesbar sein, um welches Bauvorhaben es sich handelt.

Es trifft zu, dass er sich mit Schreiben vom 12.04.2022 an die Baubehörde wandte und Parteistellung verlangte. Erst durch Zustellung „aller relevanten Bescheide“ war es ihm möglich die Komplexität des Verfahrens und die bisherigen falschen Angaben zu erfassen und somit diese neuen Informationen in einer Beschwerde einzubringen. Unzutreffend sei die Darstellung der Beschwerdeführerin, dass für ihn und Dr. E. der Fristlauf bereits mit dem begonnenen Bau zu laufen begonnen habe – das lasse die Komplexität des Bauvorhabens für ihn als juristischen Laien außeracht. Was er am 24.03.2022 wusste, deckte sich in keiner Weise mit den tatsächlichen Bauvorhaben der Beschwerdeführerin. Das geht schon allein aus der Tatsache hervor, dass, wenn ein Gebäude umzäunt und abgesichert ist und Bauarbeiter mit Arbeiten beginnen, ein Beginn eines Bauvorhabens anzunehmen ist – ob es sich dabei um eine Renovierung, um eine Aufstockung oder – wie im beschwerdegegenständlichen Fall – um einen Neubau handelt, war aus keinen Unterlagen (Bautafel) und aufgrund der bis dahin fehlenden Parteistellung nicht

ersichtlich. Erst mit dem Schreiben der Magistratsabteilung 64 vom 10.06.2022 sei erstmalig eine Belehrung über seine rechtlichen Möglichkeiten bzw. zur Stellungnahme erfolgt. Zu diesem Zeitpunkt habe er mit der schriftlichen Dokumentation des Baugeschehens die Mängel aus seiner Sicht („aus unserer Sicht“) festgehalten und an die Baupolizei weitergeleitet. Der Hinweis in der Beschwerde auf die abgelaufene dreimonatige Frist seit Baubeginn übersieht die Lage, in welcher sich die Anrainer befanden, und, dass die Nachbarn aufgrund unzureichender Informationen und „nicht zuerkannter Parteistellung“ zeitlich unter Druck waren.

Unter Verweis auf § 364 Abs. 2 und Abs. 3 ABGB moniert Herr G. eine Beeinträchtigung von Eigentumsrechten bzw. subjektiven Rechten. Dem Vorwurf in der Beschwerde, dass er erstmals am 20.02.2022 bei der belangten Behörde klaggestellt habe, was er mit seinem Antrag und Schreiben erreichen wolle, hält er entgegen, dass er sich in seinem ersten Schreiben auf die fehlende Information bezog bzw. seine Parteistellung einforderte. Sein Antrag sei auch nicht massiv verfristet, weil eine korrekte Anzeige seitens der Bauwerberin unterlassen wurde; deshalb bestand keine Möglichkeit fristgerecht gegen den „Baubescheid“ Einspruch zu erheben, weil aufgrund der angebrachten Tafel nicht erkannt werden konnte, inwieweit er als Nachbar betroffen war. Auch würden nicht bloß bauliche Änderungen durchgeführt werden - sondern es kommt zu massiven Beschädigungen an Nachbarschaftsgebäuden durch die Errichtung eines Neubaus - aufgrund dessen Ausmaße (Höhe, Breite, Aussehen).

4.2. Die anwaltlich vertretene erstmitbeteiligte Partei, Herr Dr. E., brachte in der Stellungnahme zusammengefasst vor:

Dr. E. war in Kenntnis von der aufrechten Baubewilligung vom 11.10.2019 und der darauf Bezug habenden Einreichpläne. Als im Jahr 2022 mit Bauarbeiten begonnen wurde, bestand für ihn kein Grund zur Annahme, es würde etwas Anderes gebaut als das, was im Bescheid aus dem Jahr 2019 bewilligt wurde. Auch war für ihm in keiner Weise erkennbar, dass es sich um eine vom genannten Bescheid aus dem Jahr 2019 abweichende Einreichung bzw. Bauführung handelt, zumal die Verlautbarung auf der gemäß § 129 Abs. 2a BO für Wien angebrachten Tafel keine entsprechenden Rückschlüsse (etwa Verfahren, Geschäftszahl oder Datum der Bewilligung) zuließen. Ihm war selbst bis dato keine Einsichtnahme in den Akt, insbesondere in die Einreichunterlagen und -pläne sowie etwaige Stellungnahme des Magistrats möglich.

§ 69 Abs. 2 AVG sei entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin nicht anwendbar. Die belangte Behörde habe darauf hingewiesen, dass § 70a Abs. 10 BO für Wien als *lex specialis* im gegenständlichen Fall § 69 AVG vollständig verdränge. Eine Frist für den Wiederaufnahmeantrag durch den Nachbarn ist in § 70a Abs. 10 BO für Wien nicht vorgesehen – in den Fällen des § 134 Abs. 4 BO für Wien hingegen schon, was darauf schließen lasse, dass die Gesetzgebung bewusst zwischen diesen Sachverhalten unterscheiden wollte und im vereinfachten Verfahren ausdrücklich keine derartige Frist vorgesehen hat. Zentral sei lediglich, dass der betroffene Nachbar unverschuldet nicht in der Lage war, seine Nachbarrechte entsprechend § 70a Abs. 8 BO für Wien wahrzunehmen. Der Entfall der von der Beschwerdeführerin bezeichneten Frist in § 70a Abs. 10 BO für Wien und damit die Abweichung von § 69 AVG trägt zur Regelung des Gegenstandes entsprechend Art. 11 Abs. 2 B-VG bei. Dies sei im Sinne einer „Waffengleichheit“ auch gerechtfertigt, um den Nachbarn eine Möglichkeit zu geben, seine Rechte wahrzunehmen.

Selbst wenn man zur Anwendbarkeit der Frist des § 69 Abs. 2 AVG in der Beschwerdesache käme, würde das am Verfahrensergebnis nichts ändern, denn maßgeblich sei, wie auch von der Beschwerdeführerin eingeräumt, die „materielle Kenntnis“ und nicht die rechtliche Qualifikation. Materielle Kenntnis ist aber die Kenntnis des Sachverhaltes. Die bloße Vermutung – auch verbunden mit einer vagen Kenntnis der Umstände – dass ein Wiederaufnahmegrund vorliegen könnte, kann keinesfalls fristauslösend sein. Der Nachbar habe um Übermittlung der Pläne ersucht und dies zum Zwecke der Beurteilung, ob die ihm zugetragenen Informationen überhaupt stimmen. Letztlich bestünde auch jederzeit die Möglichkeit zur Wiederaufnahme von Amts wegen.

Zu seiner unverschuldeten Unkenntnis bringt er hervor, (1) die Bauführung sei mangelhaft kundgemacht worden: Aus § 124 Abs. 2a Z 1 BO für Wien erschließt sich, dass aus der Bautafel hervorgehen muss, *um welches Bauvorhaben es sich handelt*. Das Bauvorhaben muss daher ohne weitere Schritte identifizierbar sein. Dies habe durch Bezeichnung der Baubewilligung und damit der Aktenzahl zu erfolgen. Die Nennung der Aktenzahl sei auch unabdingbar, weil in Wien die Anhängigkeit mehrerer Bauvorhaben auf ein- und dieselbe Liegenschaft Realität sei und die Bauvorhaben nur durch jeweiligen Aktenzahlen identifizierbar sind. Zum anderen bringt er vor, (2) es fehle ihm an Information über die Aufhebung des Bescheides von 11.10.2019. Denn die Neueinreichung sei zumindest ein konkludenter Verzicht der Bauwerberin auf die ihr aus dem Bescheid von 11.10.2019 erwachsenen Rechte gegenüber der Behörde, weil beide Bauvorhaben

nicht gleichzeitig realisierbar sind. Der Aufhebungsbescheid (§ 68 Abs. 2 AVG infolge konkludenten Verzichtes) hätte auch den Nachbarn zugestellt werden müssen.

Das Verfahren gemäß § 70a BO für Wien sei für das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben auch nicht zulässig gewesen, weil, wenn das betroffene Hofgebäude im Bestand nicht bewilligt gewesen war, dann wäre ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren für „Bauvorhaben hinsichtlich bestehender, jedoch nicht bewilligt der Bauwerke“ ausgeschlossen gewesen (§ 70a Abs. 1 Z 14 BO für Wien).

Ergänzend zu den Ausführungen im Bescheid betreffend die mit dem verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben einhergehenden mehrfachen Verstöße gegen die Wiener Bauordnung moniert der Nachbar auch noch den Verstoß gegen die im anwendbaren Plandokument getroffene Festsetzung der gärtnerischen Ausgestaltung.

Beantragt wurde die Abweisung der Beschwerde, in eventu die Aufhebung des Bescheides und Zurückverweisung zur Verfahrensergänzung an die belangte Behörde („in die I. Instanz“). Beantragt wurde auch die Durchführung einer mündlichen Verhandlung.

6.1. Das Verwaltungsgericht Wien schaffte im Wege der Magistratsabteilung 21a den aktuellen auf die verfahrensgegenständliche Liegenschaft Bezug habenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bei.

6.2. Auf Ersuchen des Verwaltungsgerichtes Wien *stellte* die Magistratsabteilung 41 - Stadtvermessung ihre zu GZ MA 41-...-2022 PA am 05.10.2022 auf Ersuchen der belangten Behörde abgegebene Stellungnahme zur Fragestellung, ob bzw. inwieweit aus historischen Luftbildern der Typ der Hofgebäude an der südlichen Grundstücksgrenze (Wohngebäude oder Lagerhalle/Garage etc.) ersichtlich ist, seit wann diese Gebäude bestehen und ob bzw. wann es an der Front zur B.-Straße (im Bereich der Baulücke an der nördlichen Grundstücksgrenze) früher einen Gebäudebestand gegeben hat, *klar*. Im ursprünglichen Gutachten war ausgeführt:

„Bei dem Bildflug aus dem Jahr 1938 handelt es sich um die ältesten Aufnahme, die er Stadtvermessung zur Verfügung steht.
Die Hofgebäude an der südlichen Grundstücksgrenze sind auf allen Luftbildern ersichtlich, also haben sie sehr wahrscheinlich seit 1938 oder länger durchgehend Bestand.
Das Dach der Hofgebäude ist in den Bildern nach 1938 gut erkennbar. Der Typ der Hofgebäude (Wohngebäude oder Lagerhalle/Garage etc.) kann durch Sachverständige aufgrund der visuellen Ausprägung interpretiert werden.“

An der Front zur B.-Straße sind in den Bildern von 1938, 1963 und 1991 westlich und östlich Gebäude ersichtlich. Im Bild von 1994 ist das westliche Gebäude nicht ersichtlich und im Bild von 2021 ist auch das östliche Gebäude nicht vorhanden. Der westliche Gebäudeteil wurde also zwischen 1991 und 1994 und der östliche Gebäudeteil zwischen 2020 und 2021 entfernt.“

In der Klarstellung vom 13.04.2023 ist ausgeführt:

„Im Satz „Der Typ der Hofgebäude (Wohngebäude oder Lagerhalle/Garage etc.) kann durch Sachverständige aufgrund der visuellen Ausprägung interpretiert werden.“ sind Sachverständige für Bauangelegenheiten gemeint. Der Satz ist aber mehrdeutig formuliert und sollte durch folgenden Satz ersetzt werden:

Eine Aussage darüber, ob es sich bei den Hofgebäuden um Wohngebäude oder Lagerhallen/Garagen handelt, kann nicht gemacht werden.“

6.3. Die Magistratsabteilung 37 wurde u.a. um Übermittlung der auf die verfahrensgegenständliche Liegenschaft Bezug habenden d.a. Hauseinlage mit dem Hinweis ersucht, dass insbesondere jene Aktenteile für die beschwerdegegenständliche Angelegenheit bedeutsam sind, welche sich auf das auf der beschwerdegegenständlichen Liegenschaft situierte Hofgebäude beziehen.

Dazu erging in weiterer Folge die Mitteilung seitens der Magistratsabteilung 37, dass die Hauseinlage bereits in Verwaltungsgericht Wien vorgelegt wurde und über das Hofgebäude keine Unterlagen auffindbar sind. Verwiesen wurde dabei auf eine Aufforderung vom 27.07.2021 in dem bei der Magistratsabteilung 37 zur GZ ...2-2021 geführten Verfahren, in welchem bereits in der Hauseinlage Nachschau gehalten worden war und aus der Textierung („Der Neubau eines Hofgebäudes ist anstelle bestehenden, jedoch nicht bewilligten Bauwerken geplant.“) der Aufforderung geschlossen wurde, dass kein Konsens zu dem Hofgebäude vorhanden war. Beigeschlossen war auch eine Bestätigung der Magistratsabteilung 19 vom 09.08.2018 betreffend ein Ansuchen gemäß § 62a Abs. 5a BO für Wien (protokolliert bei der Magistratsabteilung 37 zur GZ ...-2018), in welcher auf das Hofgebäude Bezug genommen wurde. Darin wurde bestätigt, dass an der Erhaltung des hüttenähnlichen Gebäudes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht. Dieser Stellungnahme waren Lichtbilder beigegeben.

6.4. Mit der Ladung zur mündlichen Verhandlung wurden die Verfahrensparteien aufgefordert, bis 19.04.2023 die dem Rechtsstandpunkt dienenden Tatsachen vorzubringen und entsprechende Beweismittel bekanntzugeben. Die Beschwerdeführerin wurde aufgefordert, substantiierte Beweisangebote zum Vorbringen, es bestünde für das verfahrensgegenständliche Bestandsgebäude im Hof ein aufrechter baubehördlicher Konsens, zu erstatten.

Seitens der Bauwerberin erging in weiterer Folge eine Stellungnahme in der zunächst vorgebracht wurde, inhaltliche Überlegungen erübrigten sich, wenn den wiederaufnahmewerbenden Nachbarn keine Parteistellung zukäme, was von der Beschwerdeführerin vertreten wird. Inhaltliche Beweisangebote zum *vorliegenden* Konsens wurden nicht erstattet – seitens der Beschwerdeführerin wird ein *vermuteter* Konsens vorgebracht.

6.5. Seitens der belangten Behörde wurde einer Stellungnahme vom 18.04.2023 substantiiert ein Vorbringen zur Zulässigkeit bzw. Rechtzeitigkeit der Wiederaufnahme nach § 70a Abs. 10 BO für Wien, zum Beschwerdevorbringen der Konsensmäßigkeit der gegenständlichen (Hof-)Bestandsbauwerke bzw. der diesbezüglichen mangelhaften Überprüfung durch die belangte Behörde und letztlich die *Fraglichkeit der Gültigkeit der vorgelegten Ziviltechniker* aufgeworfen.

Zur Fraglichkeit der Gültigkeit der vorgelegten Ziviltechniker wird ausgeführt, der belangten Behörde wurden erst *nach* Bescheiderlassung die Einreichpläne zudem beim Magistrat der Stadt Wien zu GZ MA 37/...2-2021 geführten Verfahren zugeleitet. Bei Begutachtung der vorgelegten Einreichpläne und Ziviltechnikerbestätigungen zu den Verfahren zu GZ MA 37/...2-2021 einerseits und jenem zu GZ MA 37/...3-2021 (betreffend die im angefochtenen Wiederaufnahmebescheid zugrundeliegende Einreichung) andererseits erhärtete sich der Verdacht der belangten Behörde, dass es sich bei der im gegenständlichen Verfahren vorgelegten Ziviltechniker Bestätigung um *das selbe Exemplar* wie im vorherigen Verfahren (bzw. eine Fotokopie davon) handelt und auch die nunmehr gegenständlichen Einreichpläne inhaltlich ident sind mit jenen, die bereits zuvor eingereicht worden waren. Die erste Einreichung (GZ MA 37/...2-2021) war von der Magistratsabteilung 37 als mangelhaft beurteilt worden und von der Bauwerberin infolge zurückgezogen. Im Weiteren ist ausgeführt:

„Wie aus den vorgelegten Akten ersichtlich ist und auch im angefochtenen Bescheid festgestellt wurde, hat die MA 37 – Baupolizei die erste Einreichung (MA37/...2-2021) als mangelhaft eingestuft (vgl. Aufforderungsschreiben vom 27.07.2021) und wurde diese in der Folge zurückgezogen. Nunmehr stellen sich die Fragen, ob die Ziviltechnikerin, Frau DI J. K., die die Bestätigung vom 23.06.2021 ausgestellt hatte,

- darüber informiert war, dass die erste Einreichung negativ beurteilt worden war und
- dennoch die Zustimmung zur neuerlichen Vorlage ihrer Bestätigung gegeben hat oder
- dies ohne ihre Zustimmung oder ohne ihr Wissen erfolgte.

Das Vorliegen einer gültigen Ziviltechnikerbestätigung ist zentrale Voraussetzung für die Bewilligungsfähigkeit von im vereinfachten Baubewilligungsverfahren nach § 70a BO eingereichten Bauvorhaben. Mangelhafte oder fehlerhafte Ziviltechnikerbestätigungen entziehen dem Verfahren gemäß § 70a BO die wesentliche Grundlage, sodass der Gesetzgeber die weitgehenden Folgen gemäß § 70a Abs. 10 BO vorgesehen hat.

Aus Sicht der belangten Behörde kann die vorliegende Bestätigung nur dann gültig sein, wenn die ausstellende Ziviltechnikerin diese explizit für die gegenständliche Einreichung unterzeichnet bzw. hierfür freigegeben hat. Bei der Bestätigung handelt es sich um eine öffentliche

Urkunde (§ 4 Abs. 3 ZTG), für deren Richtigkeit der Ziviltechniker bzw. die Ziviltechnikerin haftet (§ 65 Abs. 2 lit. c BO). Es ist daher im Zweifel nicht zu erwarten, dass die Ziviltechnikerin im gegenständlichen Fall im Wissen über die negative Beurteilung durch die MA 37 - Baupolizei die Haftung für die Richtigkeit der Einreichunterlagen neuerlich übernommen hätte.

Ist die neuerliche Vorlage der Bestätigung jedoch ohne ihr Wissen bzw. ihre Zustimmung erfolgt, war den Einreichunterlagen im gegenständlichen Fall jedoch zu keinem Zeitpunkt eine gültige Ziviltechnikerbestätigung angeschlossen.

Die belangte Behörde regt daher für den Fall, dass Zweifel darüber bestehen, ob eine gültige Ziviltechnikerbestätigung vorliegt, zur Klärung dieser Frage Frau Arch. DI J. K., ..., als Zeugin zu laden.“

7. In der Beschwerdesache fand beim Verwaltungsgericht Wien am 03.05.2023 eine öffentliche mündliche Verhandlung statt. Darin wurde seitens der Bauwerberin erstmalig vorgebracht, dass der informierte Vertreter der Beschwerdeführerin und planende Architekt Mag. art. P. im Hofbestandsgebäude Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Wohnnutzung vorgefunden hat.

Aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen mündlichen Verhandlung, der von den Parteien vorgelegten Schriftsätze samt Beilagen, der unbedenklichen und unbestrittenen Aktenlage und der Parteiausführungen und –stellungen und Einvernahme des planenden Architekten Mag. art. P., der mitbeteiligten Nachbarn und der Zeugin DIⁱⁿ K. hat das Verwaltungsgericht Wien folgenden Sachverhalt festgestellt und als erwiesen angenommen:

7.1. Die Beschwerdeführerin ist grundbücherliche Alleineigentümerin der projektgegenständlichen Liegenschaft EZ ...6, KG C., mit der Liegenschaftsadresse B.-Straße

Die erstmitbeteiligte Partei, Herr Dr. E., ist grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft EZ ...5, KG C., mit der Liegenschaftsadresse L.-gasse 9. Seine Liegenschaft grenzt an die projektgegenständliche Liegenschaft ausweislich der Darstellung im Lageplan des Einreichplanes hofseitig im Osten unmittelbar an die projektgegenständliche Liegenschaft an.

Die zweitmitbeteiligte Partei, Herr G., ist grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft EZ ...3, KG C., mit der Liegenschaftsadresse L.-gasse 11. Seine Liegenschaft grenzt an die projektgegenständliche Liegenschaft ausweislich der Darstellung im Lageplan des Einreichplanes hofseitig im Osten unmittelbar an die projektgegenständliche Liegenschaft (bzw. im Süden unmittelbar an die Liegenschaft der erstmitbeteiligten Partei) an.

7.2.1. Die Beschwerdeführerin hat vor dem Bauansuchen, das dem beschwerdegegenständlichen Verfahren letztlich voranging, andere Bauansuchen zur projektgegenständlichen Liegenschaft bei der belangten Behörde eingereicht. Hiezu wird auf die entsprechenden unstrittigen Feststellungen im beschwerdegegenständlichen Bescheid verwiesen.

7.2.2.1. Mit Eingabe vom 02.08.2021, eingelangt am 04.08.2021, beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, hat die Beschwerdeführerin bezogen auf die projektgegenständliche Liegenschaft jenes Bauansuchen gemäß § 70a BO für Wien für „bauliche Änderungen im Bestand“ eingebracht, welches letztlich dem beschwerdegegenständlichen Bescheid voranging. Der Eingabe angeschlossen war eine mit 23.06.2021 datierte, von Architektin DIⁱⁿ J. K. unterfertigte Bestätigung gemäß § 70a BO für Wien für das Bauvorhaben „bauliche Änderungen im Bestand“. Darin ist auf die von „H. gmbH, Plan Nr. B.-Straße ... HOF_EP, Plandatum 21.12.2020“ dem Ansuchen beigelegten Einreichplänen Bezug genommen und wird bestätigt, dass die Unterfertigende weder zum Bauwerber noch zum Planverfasser in einem Dienst- oder Organschaftsverhältnis steht, dass die Baupläne und vorgelegten Unterlagen unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verfasst sind und dass keine im § 70a Abs. 1 BO für Wien genannten Ausschließungsgründe vorliegen.

7.2.2.2. Die mit 23.06.2021 datierte Bestätigung gemäß § 70a BO für Wien von DIⁱⁿ K. bezog sich auf die Einreichung vom 02.08.2021. Diese Feststellung stützt sich auf die Zeugenaussage von DIⁱⁿ K. im Rahmen der mündlichen Verhandlung: Obzwar das Original der mit 23.06.2021 datierten Bestätigung gemäß § 70a BO für Wien im verwaltungsbehördlichen Akt der Magistratsabteilung 37 zur Einreichung vom 30.06.2021, GZ MA 37/...2-2021-1, einliegt (deren Einreichplan hat dasselbe Plandatum und dieselbe Plannummer wie der Einreichplan zum verfahrensgegenständlichen Bauansuchen vom August 2021, GZ MA 37/...2-2021-1) und die Lebenserfahrung an sich dafürspricht, dass sich die Bestätigung gemäß § 70a BO für Wien auf das im Einreichplan zu GZ MA 37/...2-2021-1 dargestellte Projekt bezieht, dessen Einreichdatum zeitlich näher zum Datum der ausgestellten Bestätigung gemäß § 70a BO für Wien liegt und welches vom verfahrensgegenständlichen Projekt inhaltlich (geringfügig) abweicht, so hat doch die Zeugin nach Einsichtnahme in beide Einreichpläne klar zum Ausdruck gebracht, dass sich ihre Bestätigung eben auf das im verfahrensgegenständlichen Einreichplan dargestellte Projekt bezog. Ihre Aussage begründete sie mit individuellen Detailangaben im Plan zur Einreichung vom August 2021, GZ MA 37/...2-2021-1. Substantiierte Anhaltspunkte für die Unrichtigkeit der

Aussage der Zeugin sind im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht hervorgekommen, weshalb ihre Aussage der getroffenen Feststellung zugrunde gelegt wird.

7.2.2.3. Im Aktenvermerk vom 06.09.2021 ist dokumentiert, dass die Einreichung seitens der Magistratsabteilung 37 bezüglich der Bestimmungen des § 70a Abs. 1 Z 1 bis 15 BO für Wien auf Zulässigkeit der Anwendung des § 70a BO für Wien geprüft und festgestellt wurde, dass die Voraussetzungen für das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäß § 70a Abs. 1 BO für Wien erfüllt sind. Im Aktenvermerk vom 12.10.2021 ist seitens der Magistratsabteilung 37 dokumentiert, dass die Einreichung im Sinne der Bestimmungen der §§ 67 Abs. 1 und 70 Abs. 1 und 3 BO für Wien geprüft wurden und kein Untersagungsgrund vorliegt. Der Baubeginn wurde am 30.09.2021 der Magistratsabteilung 37 mit Baubeginn per 06.10.2021 angezeigt.

7.2.2.4. Zu den im verfahrensgegenständlichen Einreichplan (GZ MA 37/...1-2021) projektierten Baumaßnahmen und dem auf der projektgegenständlichen Liegenschaft vorhandenen bzw. vorhanden gewesenen Bestandshofgebäude wird auf die entsprechenden unstrittigen Feststellungen im beschwerdegegenständlichen Bescheid verwiesen.

Nicht festgestellt konnte werden, dass das Hofbestandsgebäude als Wohngebäude genutzt worden war:

Seitens der Bauwerberin wird diese Ansicht unter Hinweis auf die Wahrnehmungen des planenden Architekten gestützt. Mag. art. P. führte dazu aus, er habe im September 2020 die verfahrensgegenständliche Liegenschaft besichtigt. Das Hofgebäude sei in einem sehr desolaten Zustand gewesen und er habe nicht sämtliche Räume betreten. Das Gebäude hätte mehrere Fenster und Eingänge gehabt und wies mehrere große Tore auf, die augenscheinlich dafür benutzt wurden, um in das Gebäude fahren zu können (zB: Abstellen von Autos). Es war erkennbar für ihn, dass das Gebäude seit der Errichtung baulich verändert wurde. So wurden Decken herausgerissen. Im Gebäude befanden sich ein Kamin/Rauchfang an der südöstlichen Grundstücksgrenze. Die Torportale waren vor mindestens 20 Jahren verändert worden. Im Gebäude habe er zwei WC´s, einen Tisch sowie zwei zerlegte Betten und auch eine Dusche gesehen (Bauteil im Nahebereich der Liegenschaft der mitbeteiligten Nachbarn). Daraus habe er geschlossen, dass dort jemand gelebt hat. Ein Teil der Zwischendecke auf dem verfahrensgegenständlichen Bestandsgebäude war vorhanden. Darauf konnte er

aber nicht hinaufklettern. Er wusste nicht, ob das Gebäude einen Gasanschluss oder einen Kohlenkellner hatte – ein Keller war nicht erkennbar. Wann das Bestandsgebäude zuletzt bewohnt war, konnte er nicht beantworten. Reste von Küchen konnte er nicht wahrnehmen. Zur Nachfrage, ob ihm Öfen aufgefallen waren, erklärte er, er hatte lediglich den Kamin/Rauchfang wahrgenommen.

Demgegenüber erklärten beide mitbeteiligten Parteien glaubhaft es hätte auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft keine Wohnnutzung gegeben. Dr. E. verwies dazu auf darauf, dass er seit 1957 im Wesentlichen ununterbrochen vor Ort wohnte, das Hofgebäude ursprünglich teilweise in Holzbauweise errichtet wurde und erst vor ca. 20 Jahren betonierte wurde. Ein Rauchfang habe sich lediglich in dem als Büro genutzten Teil befunden, der an die Liegenschaft des Herrn G. vor angrenzt. Er habe die Liegenschaft im Anschluss an die Bauverhandlung 2018 mit dem damaligen Architekten DI N. betreten und besichtigt. In der Halle und im Büro (welches im jenen Teil des Bestandsgebäudes situiert war, der unmittelbar an die Liegenschaft des Herrn G. angrenzt) habe nie jemand gewohnt.

Die getroffene Feststellung stützt sich dabei auf folgende Erwägungen: Beide Nachbarn haben übereinstimmend ausgesagt, dass auf der projektgegenständlichen Liegenschaft im Bereich des Hofbestandsgebäudes nie jemand gewohnt hat. Herr Dr. E. kann dazu auf jahrzehntelange entsprechende Erinnerungen bzw. Wahrnehmungen zurückgreifen. Seitens der belangten Behörde wurde bereits im behördlichen Verfahren bei der Magistratsabteilung 62 nachgefragt, ob es entsprechende Meldedaten gebe, die den Schluss zuließen, dass im Hofbestandsgebäude jemand gewohnt habe. Diese Anfrage ergab, dass weder im Melderegister noch in sonstigen, bis zurück in die 1970er-Jahre zurückreichenden Meldedaten eine aufrechte Wohnmeldung oder sonstige Hinweise auf eine Wohnnutzung aufgefunden werden konnten. Substantiierte Beweisangebote für das Vorliegen einer konsensgemäßen Nutzung des Hofgebäudes konnten von der Bauwerberin auch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht vorgelegt werden. Aus dem bloßen Umstand, dass im Hofbestandsgebäude ein bzw. zwei WC's, eine Dusche und ein Kamin/Rauchfang vorgefunden wurden, lässt sich kein zwingender Schluss auf das Vorliegen einer Wohnnutzung ziehen. Denn das/die WCs bzw. die Dusche hätten beispielsweise auch zur Nutzung durch Büromitarbeiter bestimmt gewesen sein können - Anhaltspunkte für deren bestimmungsgemäße Nutzung zu Wohnzwecken sind nicht hervorgekommen. Zudem gehört zum Wohnen (neben Sanitäreinrichtungen, die allfällig auch außerhalb des Wohnungsverbandes liegen könnten – Stichwort: Bassenawohnung) neben der Möglichkeit des Aufenthaltes in

der Freizeit auch die Möglichkeit zur Haushaltsführung, insbesondere die Möglichkeit, zu kochen, Kleidung, sowie Gebrauchsgegenstände etc. unterzubringen usw. Ist eine derartige selbstständige Wirtschaftsführung nicht möglich, so liegt keine Wohnung vor (vgl. nochmals VwGH vom 18.05.1995, ZI 94/06/0115, vom 12.12.2017, Ra 2016/05/0068). Anhaltspunkte, dass im Hofbestandsgebäude eine derartige selbstständige Wirtschaftsführung zu Wohnzwecken vorhanden war, sind nicht hervorgekommen.

7.2.2.5. Der Baubeginn zu beschwerdegegenständlichen Einreichung (GZ MA37/...1-2021) wurde für den 06.10.2021 angezeigt. Baustellenüberprüfungen durch die MA 37 vom 06.10.2021 und vom 11.04.2022 ergaben, dass der Baubeginn tatsächlich gesetzt worden war. Zum Inhalt und zur Aushangdauer zu der im beschwerdegegenständlichen Verfahren angebrachten Hinweistafel und der Hinweistafel betreffend das Bauansuchen auf der projektgegenständlichen Liegenschaft vom 22.12.2020, GZ MA 37/...5-2020, wird auf die entsprechenden unstrittigen Feststellungen im beschwerdegegenständlichen Bescheid verwiesen.

7.2.2.6. Der auf das Bauansuchen Bezug habende Einreichplan („bauliche Änderungen im Bestand nach Wr. BO Artikel V (6) Hofgebäude“, Plan Nummer „B.-Str. ... HOF_EP“, Plandatum: „21. Dezember 2020) weist [Anm: vor Versagung] einen amtlichen Sichtvermerk des Magistrats der Stadt Wien, Baupolizei vom 01.02.2022, zu GZ: MA 37/...1-2021-1, unter Beisetzung der Wendung auf: „Dieses Bauvorhaben gilt als mit rechtskräftigem Bescheid gem. § 70 BO bewilligt.“

7.2.3. Dr. E. hat erstmalig im März 2022 von einer Nachbarin erfahren, dass das Hofgebäude abgebrochen und stattdessen ein 9,4 m hohes Gebäude errichtet werden soll. Pläne bzw. Fotos wurden ihm von der Nachbarin dazu nicht gezeigt. Anlässlich der Wahrnehmung der Entfernung des Efeus vom Hofbestandsgebäude im April 2022, sprach er nicht mit Bauarbeitern. Konkrete Bauarbeiten hat er dabei selbst nicht wahrgenommen. In den Einreichplan zum verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben selbst konnte er anlässlich seiner Vorsprache bei der Magistratsabteilung 37 am 12.04.2022 nur ganz kurzfristig Einsicht nehmen, wobei ihm die Aufnahme von Fotos verboten wurde. Einsicht in den Einreichplan hat er bis dato nicht genommen.

Herr G. sprach seiner Aussage zufolge am 12.04.2022 gemeinsam mit Dr. E. bei der Magistratsabteilung 37 vor. Kurz vor diesem Termin hatte er ein Gespräch mit

dem planenden Architekten im Beisein des Projektverantwortlichen der beschwerdeführenden Bauwerberin im Zuge dessen ihm die Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Einreichplan der Anfertigung von Fotos eröffnet war.

Im Aktenvermerk der Magistratsabteilung 37 über das Gespräch vom 12.04.2022 ist unter anderem vermerkt, dass Dr. E. angab, er hätte nicht erkennen können, dass ein Wohn- und Ausbau des Holzgebäudes stattfinden sollte, weil bei der Bauverhandlung für den Neubau an der B.-Straße im Jahr 2018 laut damaligen Plänen der gesamte Bereich hinter dem Neubau an der Straße gärtnerisch ausgestaltet hätte werden sollen. Er fühle sich daher getäuscht und werde daher Baueinstellung- und Wiedereinsetzung in den vorigen Stand beantragen.

Beide Nachbarn beantragten mit Schreiben vom 12.04.2022 Parteistellung zum beschwerdegegenständlichen Bauansuchen mit dem Hinweis, dass sie im guten Glauben waren, dass der Bau nach dem „Baubescheid MA 37/...7-2018-1 vom 11.10.2019“ abgewickelt wird und sie erst am 24.03.2022 erfuhren, dass statt dem Abriss des unmittelbar an ihre Liegenschaft angrenzenden Nachbargebäudes (Lagerhalle) ein dreigeschossiges über 9 m hohes Wohngebäude mit Terrassen und Fenstern in ihren Garten nach § 70a neu eingereicht und bewilligt wurde. Beantragt wurde die Zustellung aller relevanten Bescheide. Die Magistratsabteilung 37 übermittelte die schriftlichen Einwendungen gemäß § 70a Abs. 8 BO für Wien der Magistratsabteilung 64 zur Entscheidung, mit dem Ersuchen auch die Parteistellung der beiden mitbeteiligten Nachbarn mit zu behandeln.

Dr. E. erhob mit Schreiben vom 25.04.2022 an die Magistratsabteilung 37 Einwendungen gegen die Umwandlung des vorhandenen Lagerhauses Gartengebiet Grünland mit sowohl unterirdischem als auch oberirdischem Bauverbot in ein Wohngebiet, sprach sich gegen die Fensteröffnungen und Balkone in seinen Garten aus und erhob gegen die Erhöhung der Lagerhalle durch ein Spitzdach mit einer Höhe von weit über 9 m Einspruch.

Mit Schreiben vom 10.06.2022 an beide mitbeteiligten Nachbarn erteilte die belangte Behörde eine Rechtsbelehrung mit Hinweis darauf, dass die dreimonatige Frist zur Erhebung von Einwendungen gegen das Bauvorhaben gemäß § 70a Abs. 8 BO für Wien am 07.01.2022 abgelaufen war und deshalb die erhobenen Einwendungen zurückzuweisen wären. Unter einem erging der Hinweis auf § 70a Abs. 10 BO für Wien und der darin vorgesehenen Möglichkeit zur Beantragung einer Wiederaufnahme des Verfahrens. Die Nachbarn wurden aufgefordert binnen

vier Wochen mitzuteilen, ob sie ihr Anbringen dahingehend klarstellen möchten, dass es sich auf Wiederaufnahme des vereinfachten Verfahrens gemäß § 70a Abs. 10 BO für Wien richtet und dieses gegebenenfalls darzulegen.

Mit Schreiben vom 06.07.2022 an die belangte Behörde übermittelte Dr. E. zunächst eine Sachverhaltsdarstellung zu den zwischenzeitlich durchgeführten Bauverfahren, präziserte seinen Antrag auf das beschwerdegegenständliche Bauansuchen, führte aus, dass das Hofgebäude seit der Errichtung in der Kriegszeit nachweislich nie ein Wohngebäude war und ist, behauptete die Verletzung seiner subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte, bezeichnete den Grund für die Versäumung der Frist zur Erhebung von Einwendungen innerhalb von drei Monaten mit dem Informationsmangel, weil aufgrund des Aushangs an der Baustelle ohne Aktenzahl für ihn nicht ersichtlich war, dass es sich um ein anderes Bauwerk als das ursprünglich genehmigte handelte.

Im Schreiben vom 07.07.2022 an die belangte Behörde führte Herr G. zunächst aus, dass bei der Bauverhandlung im Jahr 2018 keine Rede davon gewesen sei, dass ein Wohnhaus (mit 9 m Höhe und Spitzdach) anstelle der Lagerhalle an der Grundgrenze errichtet werden soll. Die Aufklärung beim Werkmeister hätte ergeben, dass die Lagerhalle neue Fundamente erhält und zu einem dreigeschossigen Wohnhaus mit Fenster und Türen direkt an der Grundgrenze gemäß § 70a BO für Wien genehmigt wurde – dies ohne Verständigung der Anrainer. Laut der Baubehörde werden die Anrainer bei einer solchen „Totalveränderung“ nicht zu informieren und zu verständigen. Die einzige Möglichkeit wäre ein Antrag auf Parteistellung zu erheben, der aber wahrscheinlich abgelehnt werde und danach der Instanzenweg beschritten werden müsse. Durch den Bau, dessen Trasse nicht einmal 1 m von der Grundstücksgrenze abweiche, wäre er im kleinen Garten pausenlos den Blicken, den Reden und den Fernsehgeräuschen der „nahen Nachbarn“ ausgesetzt, wodurch jede Privatsphäre zerstört ist. Deshalb ist dieses Gebiet ja auch als Grünland mit Bauverbot gewidmet. Zu den von der belangten Behörde aufgeworfenen Fragen führte er aus, dass sich sein Antrag auf das Ansuchen vom 04.08.2021, GZ MA 37/...3-2022-1, beziehe. Festzustellen sei, dass das Hofgebäude seit der Errichtung in der Nachkriegszeit nachweislich nie ein Wohngebäude war und zum damaligen Zeitpunkt illegal errichtet wurde. In seinen subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten erachtete er sich durch die Errichtung des Wohngebäudes mit Fenstern und Terrassen direkt an der Grundgrenze zu seinem Garten und Erholungsraum verletzt sowie durch die Erhöhung des Daches, wodurch der Lichteinfall vermindert werde. Der Grund, warum er nicht rechtzeitig Einwendungen innerhalb der drei-

Monatsfrist geltend gemacht hat, lag im Informationsmangel: Es sei ein Aushang an der Baustelle ohne Aktenzahl gewesen; für ihn war daher nicht ersichtlich gewesen, dass es sich um ein anderes Bauwerk als das ursprünglich genehmigte handelt.

Im Aktenvermerk vom 20.09.2022 des Referenten der belangten Behörde ist ein Telefonat mit Dr. E. dokumentiert. Darin ist festgehalten, dass der verbesserte Antrag vom 06.07.2022 nicht explizit als solcher auf Wiederaufnahme nach § 70a Abs. 10 BO für Wien bezeichnet worden war. Weiters: „Herr Dr. E. bekräftigt nochmals, dass er einen solchen Antrag stellen wollte bzw. stellte und kündigte an, dass er auch Herrn G. ersuchen wird, sein Anbringen nochmals zu präzisieren.“

In der E-Mail Eingabe vom 20.09.2022 an die belangte Behörde erklärte Herr G. einen Wiederaufnahmeantrag des Verfahrens gemäß § 70a Abs. 10 BO für Wien hinsichtlich des Nebengebäudes der Baustelle B.-Straße ... zu stellen, weil er weder durch Aushänge Kenntnis über die Änderung des ursprünglichen Plattenbauvorhabens erhalten habe, noch vom Verantwortlichen darüber informiert worden war.

II.1. Gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG erkennen Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen einen Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit. Gemäß § 27 iVm § 9 Abs. 1 Z 3 und 4 VwGVG hat das Verwaltungsgericht, soweit es nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der belangten Behörde gegeben findet, den angefochtenen Bescheid auf Grund der Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, und des Begehrens zu überprüfen. Die Rechtssache ist gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG, sofern eine Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, durch Erkenntnis zu erledigen.

2. Die im Beschwerdeverfahren anzuwendenden Bestimmungen der Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBl. für Wien Nr. 11/1930, zuletzt geändert durch Wiener Landesgesetz, LGBl. für Wien Nr. 70/2021, lauten auszugsweise:

„ARTIKEL V

(1) bis

(5) (...)

(6) Bei zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle 2014 bereits bestehenden Gebäuden sind, soweit städtebauliche Rücksichten nicht entgegenstehen, Bauführungen zur Schaffung oder Erweiterung eines Dachraumes für die Errichtung von Wohnungen durch Erhöhung der Dachneigung bis zum Erreichen des Gebäudeumrisses gemäß § 81 Abs. 4 auch dann zulässig, wenn dadurch die zulässige Gebäudehöhe,

Bestimmungen des Bebauungsplanes über die gärtnerische Ausgestaltung der Grundfläche, die Herstellung von Flachdächern oder Baufluchtlinien nicht eingehalten werden; die bestehende Gebäudehöhe darf durch solche Bauführungen unbeschadet des Abs. 5 nicht überschritten werden. § 68 Abs. 1 findet Anwendung.

(7) (...)

„Ansuchen um Baubewilligung

§ 60. (1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die §§ 62, 62a, 70a oder 70b zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:

a) Neu-, Zu- und Umbauten. Unter Neubau ist die Errichtung neuer Gebäude zu verstehen; ein solcher liegt auch vor, wenn nach Abtragung bestehender Bauwerke die Fundamente oder Kellermauern ganz oder teilweise wieder benützt werden. Ein einzelnes Gebäude ist ein raumbildendes Bauwerk, die in ihrer Bausubstanz eine körperliche Einheit bildet und nicht durch Grenzen eines Bauplatzes oder Bauloses oder durch Eigentumsgrenzen geteilt ist, ausgenommen die zulässige Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes. Der Bezeichnung als ein einzelnes Gebäude steht nicht entgegen, dass in ihm Brandmauern enthalten sind oder es auf Grundflächen von verschiedener Widmung, verschiedener Bauklasse oder verschiedener Bauweise errichtet ist. Ein Raum liegt vor, wenn eine Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfanges von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen ist; ein Aufenthaltsraum muss allseits umschlossen sein. Flugdächer mit einer bebauten Fläche von mehr als 25 m² oder einer lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von mehr als 2,50 m gelten als Gebäude. Zubauten sind alle Vergrößerungen eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung, ausgenommen die Errichtung von zulässigen Aufbauten (§ 81 Abs. 6). Unter Umbau sind jene Änderungen des Gebäudes zu verstehen, durch welche die Raumeinteilung oder die Raumwidmungen so geändert werden, dass nach Durchführung der Änderungen das Gebäude als ein anderes anzusehen ist. Ein Umbau liegt auch dann vor, wenn solche Änderungen selbst nur ein einzelnes Geschoß betreffen. Der Einbau von Wohnungen oder Teilen davon in das Dachgeschoß gilt nicht als Umbau.

b) (...)

c) Änderungen oder Instandsetzungen von Bauwerken, wenn diese von Einfluss auf die Festigkeit, die gesundheitlichen Verhältnisse, die Feuersicherheit oder auf die subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn sind oder durch sie das äußere Ansehen oder die Raumeinteilung geändert wird, sowie jede Änderung der bewilligten Raumwidmungen oder des bewilligten Fassungsraumes eines Bauwerks; im Falle einer Änderung der Verwendung von Aufenthaltsräumen in Wohnzonen die rechtmäßig bestehende Benützung der Aufenthaltsräume als Wohnungen oder Betriebseinheiten im gesamten Gebäude, sofern diese unter Berücksichtigung der beantragten Änderung nicht ausdrücklich als Wohnungen oder Betriebseinheiten bereits gewidmet sind.

d) bis j) (...)

(2) (...)

(3) Bestimmungen des Bebauungsplanes stehen der Zulässigkeit von Bauführungen gemäß Abs. 1 lit. c nicht entgegen, wenn dadurch zusätzliche Abweichungen vom Bebauungsplan nicht bewirkt werden.“

„Bauverhandlung und Baubewilligung

§ 70. (1) Besteht die Möglichkeit, dass durch ein Bauvorhaben subjektiv-öffentliche Nachbarrechte berührt werden (§ 134a), ist, wenn nicht das vereinfachte Baubewilligungsverfahren zur Anwendung kommt, eine mündliche Verhandlung durchzuführen, zu der auch der Planverfasser und der Bauführer, sofern nicht § 65 Abs. 1 anzuwenden ist, zu laden sind. Wohnungseigentümer benützer Gebäude sind nur durch Anschlag an allgemein zugänglicher Stelle des Hauses (jeder Stiege) zu laden. Dieser Anschlag ist von der Behörde so rechtzeitig anzubringen, dass die Verhandlungsteilnehmer vorbereitet erscheinen können. Mit der Anbringung dieses Anschlages ist die Ladung vollzogen. Die Wohnungseigentümer haben die Anbringung des Anschlages zu dulden und dürfen ihn nicht entfernen. Eine etwaige Entfernung vor dem Verhandlungstermin bewirkt nicht die Ungültigkeit der Ladung. Sämtliche an die Wohnungseigentümer gerichteten verfahrensleitenden Schriftstücke der Behörde sind auf die gleiche Art und Weise wie Ladungen zur mündlichen Verhandlung anzuschlagen und gelten mit der Anbringung dieses Anschlages als zugestellt.

(2) bis (3) (...)

„Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

§ 70a (1) Wird den Einreichunterlagen gemäß § 63 oder gemäß § 63a die im Rahmen seiner Befugnis abgegebene und nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften gefertigte Bestätigung eines Ziviltechnikers, der vom Bauwerber und vom Planverfasser verschieden ist und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis steht, angeschlossen, dass sie unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verfasst sind, findet das vereinfachte Baubewilligungsverfahren und nicht das Baubewilligungsverfahren gemäß § 70 Anwendung. Hievon sind ausgenommen:

1. Bauvorhaben, für die eine Bewilligung von Abweichungen nach §§ 69, 76 Abs. 13 oder 119 Abs. 6 erforderlich ist;
2. Bauvorhaben, für die eine Bewilligung gemäß § 71 beantragt ist;

3. Bauvorhaben in Schutzgebieten, und zwar auf Grundflächen im Wald- und Wiesengürtel sowie in Parkschutzgebieten;
4. Bauvorhaben in Erholungsgebieten, und zwar auf Grundflächen in Parkanlagen und auf sonstigen für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendigen Grundflächen;
5. Bauvorhaben in Gebieten, für die Bausperre besteht;
6. der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen sowie von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden;
7. entfällt; LGBl. Nr. 24/2008 vom 11.4.2008
8. Bauvorhaben in Gebieten der Bauklasse VI;
9. Bauvorhaben, für die eine Grundabteilungsbewilligung erforderlich ist, aber noch nicht vorliegt, sowie Bauvorhaben auf Bauplätzen oder Baulosen, die mit einem Bauverbot behaftet sind;
10. Bauwerke, deren Höhe 26 m überschreitet;
11. Bauvorhaben für Betriebe, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4.7.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates fallen;
12. entfällt; LGBl. Nr. 24/2008 vom 11.4.2008
13. das Anlegen von Steinbrüchen, Schotter-, Sand-, Lehm- und Tongruben sowie anderer Anlagen zur Ausbeutung des Untergrundes, ferner das Anlegen von Schlacken-, Schutt- und Müllhalden;
14. bestehende, jedoch nicht bewilligte Bauwerke,
15. Bauvorhaben, die sich auf bereits begonnene Bauführungen beziehen und über den Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c hinausgehen.

(2) Werden die Voraussetzungen für das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäß Abs. 1 nicht erfüllt oder ist deren Erfüllung aus den vorgelegten Unterlagen nicht beurteilbar, ist dies dem Einreicher innerhalb von einem Monat ab der Einreichung mitzuteilen. Nach dieser Mitteilung hat die Behörde das Baubewilligungsverfahren gemäß § 70 durchzuführen.

- (3) Auf Grund der vollständig vorgelegten Unterlagen hat die Behörde insbesondere zu prüfen:
1. die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Flächenwidmungsplan und dem Bebauungsplan;
 2. die Einhaltung der baulichen Ausnützbarkeit des Bauplatzes beziehungsweise Bauloses;
 3. die Einhaltung der Bebauungsbestimmungen;
 4. die Einhaltung der Abstände von den Grenzen des Bauplatzes beziehungsweise Bauloses;
 5. die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe, Gebäudeumrisse beziehungsweise Strukturen;
 6. die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser;
 7. die Einhaltung der Bestimmungen über die äußere Gestaltung von Bauwerken (§ 85).

(4) Ergibt die Prüfung nach Abs. 3 und § 67 Abs. 1, dass die Bauführung unzulässig ist, hat die Behörde binnen drei Monaten ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen, in Schutzzonen binnen vier Monaten, die Bauführung mit schriftlichem Bescheid unter Anschluss der Baupläne zu untersagen. Wird die Bauführung untersagt, ist sie einzustellen. Wenn außerhalb von Schutzzonen das Bauvorhaben von maßgeblichem Einfluss auf das örtliche Stadtbild ist und deswegen der Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung befasst wird, beträgt die Frist für die Untersagung vier Monate; dies ist dem Einreicher innerhalb der Frist von drei Monaten ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen mitzuteilen. In diese Fristen wird die Dauer eines Verfahrens zur Mängelbehebung gemäß § 13 Abs. 3 AVG, BGBl. Nr. 51/1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013, nicht eingerechnet.

(5) Untersagungsbescheide gemäß Abs. 4 und Mitteilungen gemäß Abs. 2 und 4 gelten auch dann als rechtzeitig zugestellt, wenn sie der Behörde wegen Unzustellbarkeit zurückgestellt werden.

(6) Erfolgt keine Mitteilung gemäß Abs. 2, darf mit der Bauführung begonnen werden.

(7) entfällt; LGBl. Nr. 24/2008 vom 11.4.2008

(8) Nachbarn (§ 134 Abs. 3) können ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde Akteneinsicht (§ 17 AVG) nehmen und bis längstens drei Monate nach dem Baubeginn (§ 124 Abs. 2) Einwendungen im Sinne des § 134a vorbringen und damit beantragen, dass die Baubewilligung versagt wird. Vom Zeitpunkt der Erhebung solcher Einwendungen an sind die Nachbarn Parteien. Eine spätere Erlangung der Parteistellung (§ 134 Abs. 4) ist ausgeschlossen.

(9) Die Versagung der Baubewilligung hat mit schriftlichem Bescheid unter Anschluss der Baupläne zu erfolgen. Wird die Baubewilligung versagt, ist die Bauführung einzustellen.

(10) Erfolgt keine rechtskräftige Versagung der Baubewilligung oder erlangen die Nachbarn keine Parteistellung gemäß Abs. 8, gilt das Bauvorhaben als mit rechtskräftigem Bescheid gemäß § 70 bewilligt. War die Bestätigung gemäß Abs. 1 inhaltlich unrichtig und ergibt sich daraus eine Verletzung von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten (§ 134a), ist das Verfahren auf Antrag eines in seinen Nachbarrechten verletzten Nachbarn wieder aufzunehmen, wenn der Nachbar ohne sein Verschulden daran gehindert war, dies gemäß Abs. 8

geltend zu machen; Verschulden liegt insbesondere dann nicht vor, wenn die Tafel (gemäß § 124 Abs. 2a) nicht zeitgerecht angebracht oder vorzeitig entfernt worden ist und die Bauführung für Nachbarn als solche nicht erkennbar war. Eine Wiederaufnahme ist unzulässig, wenn seit der Fertigstellungsanzeige mehr als drei Jahre verstrichen sind.

(11) Leistungen, deren Erbringung gesetzlich als Voraussetzung zur Erteilung der Baubewilligung gefordert wird oder die anlässlich der Baubewilligung vorzuschreiben sind, hat die Behörde unmittelbar nach angezeigtem Baubeginn vorzuschreiben. Dies gilt auch für die bescheidmäßige Feststellung, um wie viel die Zahl der Stellplätze hinter dem gesetzlich geforderten Ausmaß zurückbleibt, sowie die Bekanntgabe oder Stundung gemäß § 54 Abs. 2 und 3 und die Bekanntgabe gemäß § 54 Abs. 9.“

„Vorgärten, Abstandsflächen und gärtnerisch auszugestaltende Flächen

§ 79. (1) bis (5) (...)

(6) Vorgärten, Abstandsflächen und sonstige gärtnerisch auszugestaltende Flächen sowie jene Flächen von Baulosen, die innerhalb der in Abs. 5 genannten Abstände liegen, sind, soweit auf diesen Flächen zulässige Bauwerke oder Bauwerksteile nicht errichtet werden, gärtnerisch auszugestalten und in gutem Zustand zu erhalten. Befestigte Wege und Zufahrten, Stützmauern, Stufenanlagen, Rampen uä. sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. Darüber hinaus sind Schwimmbecken bis zu einem Gesamtausmaß von 60 m³ Rauminhalt zulässig; diese müssen von Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens 3 m haben, sofern der Nachbar nicht einem geringeren Abstand zustimmt.

(7) (...“

„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) (...)

(4) Durch das Gebäude darf jener Umriss nicht überschritten werden, der sich daraus ergibt, dass in dem nach Abs. 1 bis 3 für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Abschluss der Gebäudefront ein Winkel von 45°, im Gartensiedlungsgebiet von 25°, von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend, angesetzt wird. Dies gilt auch für den Fall, dass im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe der Dächer festgesetzt ist. Ist im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Neigung der Dächer festgesetzt, ist der dieser Festsetzung entsprechende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses maßgebend.

(5) (...)

(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) (...“

„Bauführer und Bauwerber

§ 124. (1) bis (2) (...)

(2a) Sofern es sich nicht um Bauführungen gemäß § 62 handelt, hat der Bauwerber bei Baubeginn eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Aufschließungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, aus der hervorgeht,

1. um welches Bauvorhaben es sich handelt,
2. das Datum des Baubeginns und
3. die zuständige Behörde.

Diese Tafel muss mindestens drei Monate ab Baubeginn belassen werden. Grenzt die von der Bauführung betroffene Liegenschaft an mehrere öffentliche Verkehrsflächen oder Aufschließungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen.

(3) bis (4) (...“

„Parteien

§ 134. (1) und (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 Privatreechten 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) Weist ein Nachbar der Behörde nach, dass er ohne sein Verschulden daran gehindert war, die Parteistellung nach § 134 Abs. 3 zu erlangen, kann er seine Einwendungen im Sinne des § 134a gegen die Bauführung auch nach dem Abschluss der mündlichen Bauverhandlung bzw. nach Ablauf der gemäß § 70 Abs. 2 gesetzten Frist bis längstens drei Monate nach dem Baubeginn vorbringen und ist vom Zeitpunkt des Vorbringens dieser Einwendungen an Partei; eine spätere Erlangung der Parteistellung (§ 134 Abs. 3) ist ausgeschlossen. Solche Einwendungen sind vom Nachbarn binnen zwei Wochen nach Wegfall des Hindernisses für ihre Erhebung bei der Behörde einzubringen, die die Bauverhandlung anberaunt bzw. die Frist gemäß § 70 Abs. 2 gesetzt hat.

(5) bis (7) (...“

„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 Betriebsbaugelände 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 Benutzer 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.“

3. § 6 des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes – BauKG, BGBl. I Nr. 37/1999, zuletzt geändert durch Bundesgesetz, BGBl. I Nr. 72/2016, lautet:

„Vorankündigung

- § 6.** (1) Der Bauherr hat eine Vorankündigung zu erstellen für Baustellen, bei denen voraussichtlich
1. die Dauer der Arbeiten mehr als 30 Arbeitstage beträgt und auf denen mehr als 20 Arbeitnehmer gleichzeitig beschäftigt werden, oder
 2. deren Umfang 500 Personentage übersteigt.
- (2) bis (2a) (...)
- (3) Die Vorankündigung ist sichtbar auf der Baustelle auszuhängen.
- (4) Die Vorankündigung muß beinhalten:
1. das Datum der Erstellung,
 2. den genauen Standort der Baustelle,
 3. Name und Anschrift des Bauherrn, des Projektleiters und der Planungs- und Baustellenkoordinatoren,
 4. Angaben über die Art des Bauwerks,
 5. Angaben über den voraussichtlichen Beginn der Arbeiten und über deren voraussichtliche Dauer,
 6. Angaben über die voraussichtliche Höchstzahl der Beschäftigten auf der Baustelle,
 7. Angaben über die Zahl der dort tätigen Unternehmen und Selbständigen,
 8. die Angabe der bereits beauftragten Unternehmen.
- (5) Die Vorankündigung ist bei Änderungen anzupassen.“

4. § 69 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 – AVG, BGBl. Nr. 51/1991 (WV), zuletzt geändert durch Bundesgesetz, BGBl. I Nr. 58/2018, lautet:

„Wiederaufnahme des Verfahrens

- § 69.** (1) Dem Antrag einer Partei auf Wiederaufnahme eines durch Bescheid abgeschlossenen Verfahrens ist stattzugeben, wenn ein Rechtsmittel gegen den Bescheid nicht oder nicht mehr zulässig ist und:
1. der Bescheid durch Fälschung einer Urkunde, falsches Zeugnis oder eine andere gerichtlich strafbare Handlung herbeigeführt oder sonstwie erschlichen worden ist oder
 2. neue Tatsachen oder Beweismittel hervorkommen, die im Verfahren ohne Verschulden der Partei nicht geltend gemacht werden konnten und allein oder in Verbindung mit dem sonstigen Ergebnis des Verfahrens voraussichtlich einen im Hauptinhalt des Spruches anders lautenden Bescheid herbeigeführt hätten, oder
 3. der Bescheid gemäß § 38 von Vorfragen abhängig war und nachträglich über eine solche Vorfrage von der zuständigen Verwaltungsbehörde bzw. vom zuständigen Gericht in wesentlichen Punkten anders entschieden wurde;
 4. nachträglich ein Bescheid oder eine gerichtliche Entscheidung bekannt wird, der bzw. die einer Aufhebung oder Abänderung auf Antrag einer Partei nicht unterliegt und die im Verfahren die Einwendung der entschiedenen Sache begründet hätte.
- (2) Der Antrag auf Wiederaufnahme ist binnen zwei Wochen bei der Behörde einzubringen, die den Bescheid in erster Instanz erlassen hat. Die Frist beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Antragsteller von dem Wiederaufnahmegrund Kenntnis erlangt hat, wenn dies jedoch nach der Verkündung des mündlichen Bescheides und vor Zustellung der schriftlichen Ausfertigung geschehen ist, erst mit diesem Zeitpunkt. Nach Ablauf von drei Jahren nach Erlassung des Bescheides kann der Antrag auf Wiederaufnahme nicht mehr gestellt werden. Die Umstände, aus welchen sich die Einhaltung der gesetzlichen Frist ergibt, sind vom Antragsteller glaubhaft zu machen.
- (3) Unter den Voraussetzungen des Abs. 1 kann die Wiederaufnahme des Verfahrens auch von Amts wegen verfügt werden. Nach Ablauf von drei Jahren nach Erlassung des Bescheides kann die Wiederaufnahme auch von Amts wegen nur mehr aus den Gründen des Abs. 1 Z 1 stattfinden.
- (4) Die Entscheidung über die Wiederaufnahme steht der Behörde zu, die den Bescheid in letzter Instanz erlassen hat.“

5. Die Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für die verfahrensgegenständlichen Flächen erfolgte durch das Plandokument 7632 (nachfolgend kurz: PD 7632), beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates am 24.05.2005, Pr. Zl. 2231/2005-GSV. Danach ist auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft B.-Straße ... entlang der Baulinie zur B.-Straße auf eine Trakttiefe von 12,50 m die Widmung Bauland, Wohngebiet, Bauklasse III, geschlossene Bauweise festgesetzt. Im daran anschließenden Hofbereich ist die Widmung der gärtnerischen Ausgestaltung samt der besonderen Festsetzungen BB 3 festgesetzt.

An besonderen Festsetzungen ist auszugsweise im PD 7632 verordnet:

- „3. Gemäß § 5 Abs. 4 der BO für Wien wird für das gesamte Plangebiet ohne eigene Kennzeichnung im Plan bestimmt:
- 3.1. Entlang von Baulinien an allen öffentlichen Verkehrsflächen ist die Errichtung von Erkern, Balkonen und Loggien sowie von Bauelementen, die der Gliederung und architektonischen Gestaltung der Schauseiten der Gebäude dienen, an Straßen bis zu einer Breite von 16,0 m bis zu einer Ausladung von höchstens 0,6 m, an Straßen von mehr als 16,0 m Breite bis höchstens 0,8 m zulässig.
 - 3.2. Bei den zur Errichtung gelangenden Gebäuden, darf der höchste Punkt des Daches maximal 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
 - 3.3. Bei den auf Bauplätzen an der B.-Straße, Linzer Straße und Zehetnergasse zur Errichtung gelangenden Gebäuden dürfen die Fenster der Aufenthaltsräume von Wohnungen im Erdgeschoss nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche gerichtet sein.
 - 3.4. Die bebaubaren, von Bebauung freibleibenden Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten. Rangier- und Zufahrtsflächen sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig.
 - 3.5. Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen der Liegenschaften im Bauland, für die die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet ist, dürfen 2,0 m nicht überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
 - 3.6. Für alle Flächen, für die die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben ist, sind bei unterirdischen Bauten Vorkehrungen zu treffen, dass für das Pflanzen von Bäumen ausreichende Erdkerne vorhanden bleiben.
 - 3.7. Nebengebäude sind bis zu einer bebauten Fläche von maximal 30,0 m² zulässig. Die Dächer der zur Errichtung gelangenden Nebengebäude sind ab einer Größe von 5,0 m² entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften als begrünte Flachdächer auszubilden. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
4. Gemäß § 5 Abs. 4 der BO für Wien wird für Teile des Plangebietes mit eigener Kennzeichnung im Plan bestimmt:
- 4.1. bis 4.3. (...)
 - 4.4. Innerhalb der mit BB 3 bezeichneten Bereiche ist die Errichtung von ober- und unterirdischen Gebäuden oder Gebäudeteilen untersagt.
 - 4.5. bis 4.9. (...)

III.1.1.1. Die Beschwerdeführerin bringt primär vor, der beschwerdegegenständliche Bescheid wäre mit Rechtswidrigkeit belastet, weil die belangte Behörde rechtsirrtümlich davon ausgegangen sei, die in § 69 Abs. 2 AVG normierte zweiwöchige (subjektive) Frist für die Stellung eines Wiederaufnahmeantrages sei in einem Verfahren gemäß § 70a Abs. 10 BO für Wien nicht anwendbar. Die Beschwerdeführerin meint, der von den mitbeteiligten Nachbarn gestellt Wiederaufnahmeantrag sei (massiv) verfristet. Dabei geht sie davon aus, die mitbeteiligten Nachbarn hätten ihren Wiederaufnahmeantrag erstmalig am 20.09.2022 sohin sechs Monate nach deren Information am

24.03.2022 durch eine Nachbarin über das im Bereich des Hofgebäudes geplanten Bauvorhabens gestellt. § 70a Abs. 10 BO für Wien gehe ihrer Ansicht nach als *lex specialis* § 69 Abs. 2 AVG nur hinsichtlich der inhaltlichen Voraussetzungen vor. Als Ausnahmeregelung im Verhältnis zu § 69 Abs. 2 AVG sei § 70a Abs. 10 BO für Wien einschränkend zu verstehen. § 70a Abs. 10 BO für Wien sei auch in Hinblick des Art. 11 Abs. 2 B-VG verfassungskonform so auszulegen, dass eine „(materielle) Derogation“ des AVG nicht anzunehmen sei.

1.1.2. Die belangte Behörde hielt dem (in der Stellungnahme vom 18.04.2023) entgegen, es handle sich bei der Bestimmung des § 70a BO für Wien um einen eigenständigen und abschließend geregelten Wiederaufnahmetatbestand, den Unterschied zur Wiederaufnahmebestimmung des § 69 AVG keine relative Frist vorsieht. Auch bestünden keine Anhaltspunkte dafür, von der subsidiären Anwendbarkeit einzelner Regelungsbestandteile des § 69 AVG auszugehen.

Selbst wenn man annehmen wollte, die zweiwöchige Frist des § 69 Abs. 2 AVG fände in der Beschwerdesache Anwendung, wäre dabei auf die Kenntnis des Wiederaufnahmegrundes abzustellen, der verfahrensgegenständlich in der Kenntnis der Unrichtigkeit der Ziviltechnikerbestätigung und der daraus resultierenden Verletzung von Nachbarrechten liegt. Davon hätten die Nachbarn erst nach der Vorsprache bei der Magistratsabteilung 37 erfahren mit dem Hinweis, dem verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben sei ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren gemäß § 70a BO für Wien vorangegangen, nachdem sie zuvor von Anrainern informiert worden waren, dass an der verfahrensgegenständlichen Stelle ein Wohnhaus errichtet werden. Aus Sicht der belangten Behörde stellte sich das Tätigwerden der Nachbarn im gegenständlichen Fall damit auch als fristgerecht im Sinne des § 69 Abs. 2 AVG dar. Zwar treffe es zu, dass die infolge der Verbesserungsaufträge vom 10.06.2022 am 07.07.2022 Anbringen der Nachbarn nicht explizit als Wiederaufnahmeanträge bezeichnet waren und die dahingehende Klarstellung erst am 20.09.2022 erfolgte. Entsprechend der Rechtsprechung sei bei der Ermittlung der Rechtsqualität und des Inhaltes eines Anbringens nicht auf die Bezeichnung, sondern auf deren Inhalt bzw. des daraus erkennbar und erschließbaren Zieles abzustellen. Deshalb waren die Anbringen als Anträge auf Wiederaufnahme gemäß § 70a Abs. 10 BO für Wien zu deuten; die erst später erfolgte Klarstellung schadet dieser Auslegung nicht.

1.1.3. Festgehalten wird, seitens der Beschwerdeführerin wurde die von der belangten Behörde getroffenen Feststellung und rechtliche Beurteilung, die mitbeteiligten Nachbarn waren an der rechtzeitigen Erhebung von Einwendungen

innerhalb der dreimonatigen Frist unverschuldet gehindert und haben deshalb keine Parteistellung im Verfahren gemäß § 70a (Abs. 8) BO für Wien erworben, nicht in Beschwerde gezogen.

Dem Verwaltungsgericht Wien sind in diesem Zusammenhang auch keine Bedenken an der von der belangten Behörde getroffenen Feststellungen und rechtlichen Schlussfolgerung, derzufolge die mitbeteiligten Nachbarn unverschuldet an der rechtzeitigen Erhebung von Einwendungen gemäß § 70a Abs. 8 BO für Wien gehindert gewesen wären, erwachsen. Gerade vor dem Hintergrund der auf der projektgegenständlichen Liegenschaft anhängig gewesenen mehreren Bauansuchen im Zuge derer die mitbeteiligten Nachbarn auch konkret informiert wurden, dass im Areal des Hofbestandsgebäudes bzw. des verfahrensgegenständlichen Wohnhauses in Hinblick auf die im Bebauungsplan festgesetzte gärtnerische Ausgestaltung und dem Verbot der ober- und unterirdischen Bebauung keine Bebauung zulässig ist, des erfolgten Baubeginnes eines mehrstöckigen Wohnhauses an der Baulinie zur B.-Straße und insbesondere der angebrachten Hinweistafeln, welche hinsichtlich des Bauvorhabens an der Baulinie zur B.-Straße und hinsichtlich des verfahrensgegenständlichen Bauvorhabens im Wesentlichen – ausgenommen des unterschiedlichen Datums des Baubeginns – gleich ausgestaltet waren, haben die mitbeteiligten Nachbarn unverschuldet keine Kenntnis vom verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben innerhalb der dreimonatigen Frist ab Baubeginn genommen, auch weil das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben in der angebrachten Hinweistafel nicht näher (Verfahrensart, Geschäftszahl des Magistrats der Stadt Wien, Lagehinweis odgl) individualisiert war.

1.2. Die Bestimmungen zum vereinfachten Bewilligungsverfahren wurden erstmalig durch die Verfahrensnovelle, LGBl. für Wien Nr. 42/1996, Art. I Z 31, in die Bauordnung für Wien eingefügt. Der nunmehrige Abs. 10 des § 70a war zunächst noch im Abs. 9 angesiedelt. Erläuternde Materialien zur Verfahrensnovelle und insbesondere zum neu eingefügten § 70a BO für Wien sind nicht vorhanden. Voraussetzungen zur Wiederaufnahme eines vereinfachten Baubewilligungsverfahrens nach § 70a BO für Wien sind im Kern seit der Einführung dieser Bestimmung unverändert beibehalten geblieben. Lediglich durch die Verfahrensnovelle 2001, LGBl. für Wien Nr. 91/2001, Art. I Z 6, wurde die Passage *„Verschulden liegt insbesondere dann nicht vor, wenn die Tafel (Abs. 7) [Anm: nunmehr „wenn die Tafel gemäß § 124 Abs. 2a] nicht zeitgerecht angebracht oder vorzeitig entfernt worden ist und die Bauführung für Nachbarn als solche nicht erkennbar war“* aufgenommen. Entsprechend den Erläuterungen

(Beilage Nummer 26/2001, PrZ 384/01-MDPLTG) und unter Hinweis auf das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes VfSlg. 16.049/2001, aus welchem sich die verfassungsrechtliche Zulässigkeit ergibt, dass ein Bauvorhaben zunächst nicht mit Nachbarn erörtert werden muss, sondern diesen erst im Nachhinein zeitlich begrenzt die Möglichkeit eröffnet, Einwendungen zu erheben, *muss der Lauf der Frist für das Einbringen von Einwendungen, welche mit dem Baubeginn ausgelöst wird, eindeutig erkennbar sein, damit Nachbarn ihre Rechte wahren können.* Deshalb werde diese Bestimmung aufgenommen, dass der Bauwerber bei Baubeginn an der Liegenschaft eine Tafel anzubringen hat, *deren Angaben die Nachbarn in die Lage versetzen, Akteneinsicht zu nehmen und allfällige Einwendungen gegen das Bauvorhaben rechtzeitig zu erheben.*

Weder aus dem Wortlaut noch aus den historischen Materialien zu § 70a BO für Wien erschließt sich eine Aussage der Gesetzgebung, dass in einem gemäß § 70a Abs. 10 BO für Wien wiederaufzunehmenden Verfahren die Wahrung einer „subjektiven“ bzw. zweiwöchigen Frist ab Kenntnis des Wiederaufnahmegrundes Zulässigkeitsvoraussetzung ist. Eine Anordnung, die für eine subsidiäre Anwendbarkeit der zweiwöchigen Frist des § 69 Abs. 2 AVG spräche, findet sich nicht in § 70a BO für Wien. Eine analoge Anwendung der zweiwöchigen Frist des § 69 Abs. 2 AVG würde das Vorliegen einer planwidrigen Lücke voraussetzen, wobei im öffentlichen Recht, wenn eine solche Lücke tatsächlich auftreten sollte, diese im Zweifel als beabsichtigt angesehen werden muss; Eine durch Analogie zu schließende Lücke kommt nur dann in Betracht, wenn das Gesetz anders nicht vollziehbar ist oder wenn das Gesetz in eine Regelung einen Sachverhalt nicht einbezieht, auf welchen – unter dem Gesichtspunkt des Gleichheitssatzes und gemessen an den mit der Regelung verfolgten Absichten des Gesetzgebers – ebendieselben Wertungsgesichtspunkte zutreffen wie auf die im Gesetz geregelten Fälle und auf den daher – schon zur Vermeidung einer verfassungsrechtlich bedenklichen Ungleichbehandlung – auch dieselben Rechtsfolgen angewendet werden müssen (vgl. etwa VwGH vom 31.07.2020, Ra 2020/11/0086, vom 20.03.2014, ZI 2012/04/0145, jeweils mwN).

Die Bestimmungen der Bauordnung für Wien regeln die Folgen bei unverschuldeter Säumnis eines Nachbarn zur Erhebung von Einwendungen gegen ein Bauvorhaben und damit einhergehend die Nichterlangung seiner Parteistellung im jeweiligen Baubewilligungsverfahren nach dem jeweils gewählten bzw. zur Anwendung kommenden Baubewilligungsverfahren unterschiedlich:

Im „regulären“ Baubewilligungsverfahren gemäß § 70 BO für Wien sieht § 134 Abs. 4 BO für Wien, wenn der Nachbar der Behörde nachweist, dass er ohne sein Verschulden daran gehindert war, die Parteistellung gemäß § 134 Abs. 3 BO für Wien zu erlangen, vor, dass er seine Einwendungen im Sinne des § 134a gegen die Bauführung auch nach dem Abschluss der mündlichen Bauverhandlung bzw. nach Ablauf der gemäß § 70 Abs. 2 gesetzten Frist bis längstens drei Monate nach dem Baubeginn vorbringen kann und er vom Zeitpunkt des Vorbringens dieser Einwendungen an Partei ist; eine spätere Erlangung der Parteistellung (§ 134 Abs. 3) ist ausgeschlossen. Solche Einwendungen sind vom Nachbarn binnen zwei Wochen nach Wegfall des Hindernisses für ihre Erhebung bei der Behörde einzubringen, die die Bauverhandlung anberaumt bzw. die Frist gemäß § 70 Abs. 2 gesetzt hat. Damit wird die Rechtsstellung des sogenannten übergangenen Nachbarn geregelt, wobei eine Abwägung zwischen Rechtssicherheit betreffend den Bestand einer Baubewilligung der Wahrnehmung von Nachbarinteressen getroffen wurde. Die in dieser Bestimmung vorgesehene zweiwöchige Frist beginnt erst zu laufen, wenn der Hinderungsgrund weggefallen ist. Der Fristenlauf beginnt konkret, wenn dem Nachbar erkennbar war, dass er durch das Bauvorhaben in seinen Rechten gemäß § 134a BO für Wien berührt sein könnte, wofür entscheidend ist, dass die Partei in die Lage versetzt wird, zielgerichtete Einwendungen bei der Behörde zu erheben (VwGH vom 04.03.2008, ZI 2005/05/0230, vgl. etwa auch *Moritz*, BauO für Wien⁶ (2019), 257). Die Prüfung der Frage durch einen Nachbarn, ob durch eine geplante Bauführung in seine subjektiv-öffentlichen Rechte eingegriffen würde, macht dessen *Kenntnis* des Bauvorhabens *und der Einreichunterlagen* notwendig (vgl. etwa VwGH vom 10.12.2013, ZI 2013/05/0206; Anmerkung: Eine Information durch Anrainer, wie im beschwerdegegenständlichen Verfahren, wäre unter Berücksichtigung dieser Entscheidung nicht ausreichend).

Aus der Bestimmung des § 134 Abs. 4 BO für Wien ist ersichtlich, dass die Gesetzgebung im Bereich der Bauordnung für Wien durchaus Fälle vor Augen hatte, in welchen Nachbarn die rechtzeitige Erhebung von Einwendungen versäumten, deshalb keine Parteistellung im Baubewilligungsverfahren erwarben und unter näherbezeichneten Voraussetzungen, insbesondere unter Einhaltung einer zweiwöchigen Frist ab Wegfall des Hindernisses für die Erhebung von Einwendungen, später die Verletzung ihrer subjektiv öffentlichen Nachbarrechte geltend machen konnten.

Im Anwendungsbereich des verfahrensgegenständlichen „vereinfachten Baubewilligungsverfahrens“ gemäß § 70a BO für Wien hat die Gesetzgebung das

Kriterium der Einhaltung einer zweiwöchigen Frist (ab Kenntnis der inhaltlichen Unrichtigkeit der Ziviltechnikerbestätigung bezogen auf das im Einreichplan dargestellte Bauvorhaben) nicht zur Tatbestandsvoraussetzung für den Antrag auf „Wiederaufnahme“ des vereinfachten Baubewilligungsverfahrens gemäß § 70a Abs. 10 BO für Wien statuiert. Im Regelungsgefüge der Bestimmungen der Bauordnung für Wien, insbesondere im Hinblick auf die darin normierten unterschiedlichen Baubewilligungsverfahren, erscheint dies nicht als planwidrige Unvollständigkeit, sondern als eine mit der Regelung des vereinfachten Baubewilligungsverfahrens verfolgte Absicht der Bauordnungsgesetzgebung.

Der von der Beschwerdeführerin gezogene Verweis auf § 69 AVG berücksichtigt zudem auch nicht, dass die Wiederaufnahme eines Verfahrens nach § 69 AVG an andere Voraussetzungen anknüpft bzw. ihr ein anderes Verfahren vorangegangen ist, als jene bzw. jenes nach § 70a BO für Wien: § 69 Abs. 2 AVG erfordert etwa, dass (1) der Wiederaufnahmewerber im wiederaufzunehmenden Verfahren bereits Parteistellung hatte (*Altenburger/Wessely*, § 69 AVG, Rz 43 und 46 mwN) - in der Beschwerdesache hatten die beiden mitbeteiligten Parteien eben keine Parteistellung. (2) § 69 AVG stellt auch darauf ab, dass es wiederaufzunehmenden Verfahren ein auf Grundlage der Verwaltungsverfahrensgesetze geführtes Verwaltungsverfahren war, welches in einen Bescheid mündete. Das Verfahren gemäß § 70a BO für Wien ist kein solches auf Grundlage der Verwaltungsverfahrensgesetze geführtes Verfahren bzw. ist konzeptionell nicht darauf ausgerichtet mit einem Bescheid im Sinne der Verwaltungsverfahrensgesetze beendet zu werden. Die an einen nach einem Verwaltungsverfahren ergangenen Bescheid geknüpften Rechtswirkungen – namentlich die rechtsgestaltende Wirkung einer Berechtigung zur Bauführung – werden gemäß § 70 a BO für Wien (iVm § 72 BO für Wien) ex lege bloß fingiert. Lediglich wenn sich die angezeigte Bauführung als unzulässig erweist, sieht das Gesetz eine Untersagung im Wege eines Bescheides vor.

Im Ergebnis teilt das Verwaltungsgericht Wien nicht die Ansicht der Beschwerdeführerin, dass der von den mitbeteiligten Nachbarn gestellte Antrag auf Wiederaufnahme des Verfahrens gemäß § 70a Abs. 10 BO für Wien verspätet erhoben wurde.

1.4. Die Beschwerdeführerin bringt weiters vor, die mitbeteiligten Nachbarn hätten mit ihrem Vorbringen inhaltlich auch keine von der Bauordnung für Wien verliehenen subjektiv-öffentliche Nachbarrechte geltend gemacht. Es wäre ihnen

vorrangig um den Entzug von Sonnenlicht, Beeinträchtigung ihrer Intimsphäre im Garten bzw. Zerstörung der Privatsphäre gegangen.

Das Verwaltungsgericht Wien kann diesem Vorbringen nicht beitreten: Die mitbeteiligten Nachbarn konnten im Rahmen ihrer Vorsprache bei der Magistratsabteilung 37 kurz in den Einreichplan zum verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben Einsicht nehmen. Herrn G. war die Einsichtnahme und die Anfertigung von Fotos vom Einreichplan zuvor auch vom planenden Architekten ermöglicht worden. Herrn Dr. E. war eine genaue Einsichtnahme (Einsicht wurde bloß kurzfristig gewährt) und die Anfertigung von Fotos vom Einreichplan verwehrt worden. Ihm war eine genaue Kenntnisnahme vom Bauvorhaben daher nicht möglich. Ungeachtet dessen haben beide mitbeteiligten Nachbarn unmittelbar in Anschluss an die Vorsprache bei der Magistratsabteilung 37 Eingaben an die Magistratsabteilung 37 zum verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben gerichtet, in welchen sie sich gegen das unmittelbar an ihre Liegenschaft angrenzende 3-geschossige über 9 m hohe Wohngebäude im Grünland mit Verbot der ober- und unterirdischen Bebauung ausgesprochen haben und dazu Parteistellung beehrten. Damit haben die mitbeteiligten Nachbarn – wenn auch nicht *expressis verbis* – dann doch inhaltlich klar erschießbar ihre subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte gemäß § 134a Abs. 1 lit. a (Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerks zu den Nachbargrundstücken), § 134a Abs. 1 lit. b (Bestimmungen über die Gebäudehöhe) und § 134a Abs. 1 lit. c (Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnutzbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten) der Bauordnung für Wien geltend gemacht. Dass sie darüber hinaus auch noch die damit einhergehenden subjektiv als Beeinträchtigung empfundenen Wirkungen (Verlust von Sonnenlicht, Beeinträchtigung ihrer Intimsphäre im Garten bzw. Zerstörung der Privatsphäre) angesprochen haben, beeinträchtigen nicht die bereits geltend gemachten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte.

1.5. Die Beschwerdeführerin moniert auch, das Vorbringen der mitbeteiligten Nachbarn, dass das im Zeitraum zwischen 1933 und 1945 errichtete Hofgebäude konsenslos errichtet worden war, gehe ins Leere. Es sei vielmehr aufgrund des Errichtungszeitpunktes davon auszugehen, dass für das verfahrensgegenständliche Hofgebäude ein rechtlich vermuteter Konsens bestehe.

Konkrete Beweise, die einen Schluss auf einen baurechtlichen Konsens zuließen, wurden nicht angeboten. In der Hausanlage zur verfahrensgegenständlichen Liegenschaft des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, lagen keine Unterlagen ein, die für einen baurechtlichen Konsens des Hofbestandsgebäudes

sprächen. Anhaltspunkte dafür, dass die Hauseinlage bzw. das Archiv des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, unvollständig wäre, wurden seitens der Beschwerdeführerin nicht angesprochen und sind auch beim Verwaltungsgericht Wien nicht erwachsen. Dabei fand auch Berücksichtigung, dass in den von der Magistratsabteilung 37 zu den jeweiligen Liegenschaften geführten Archiv bzw. Hauseinlagen bekanntermaßen Baubewilligungen und Einreichpläne bis in das 19. Jahrhundert aufliegen und so auch lange Zeit zurückliegende baubehördlich erteilte Bewilligungen für noch im Bestand vorhandene Bauwerke aufgefunden werden können. Das Verwaltungsgericht Wien kann im gegebenen Zusammenhang auch nicht erkennen, dass sich bei einem in einen Zeitraum vor 80 bzw. 90 Jahren errichteten Bauwerk, wie dem verfahrensgegenständlichen Hofbestandsgebäude, um einen „alten Bestand“ handelt. Dass die Errichtung des Hofgebäudes im genannten Zeitraum einer baubehördlichen Bewilligung bedurfte (vgl. § 60 Abs. 1 lit. a BO für Wien in der damals noch unveränderten Fassung LGBl. für Wien Nr. 11/1930) wurde selbst von der Beschwerdeführerin nicht in Abrede gestellt.

Letztlich sind im verwaltungsgerichtlichen Verfahren keine Indizien hervorgekommen bzw. von der Beschwerdeführerin vorgebracht worden, dass trotz Fehlens behördlicher Unterlagen von der Erteilung einer Baubewilligung für das Hofbestandsgebäude auszugehen war (vgl. etwa VwGH vom 23.02.2010, ZI 2009/05/0250). Die projektierten Baumaßnahmen im Bereich des früheren Hofbestandsgebäudes sind folglich als Neubau entsprechend § 60 Abs. 1 lit. a BO für Wien zu beurteilen, die in Hinblick auf die im Bebauungsplan des PD 7632 festgesetzte gärtnerische Ausgestaltung der in Anspruch genommenen Grundfläche (samt Verbot zur Errichtung von ober- und unterirdischen Gebäuden) nicht unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften (§ 70a Abs. 1 BO für Wien) stehen.

Doch selbst wenn man dem entgegen annehmen wollte, dass für das verfahrensgegenständliche Hofbestandsgebäude tatsächlich eine baubehördliche Bewilligung anlässlich der Errichtung im Zeitraum 1933 bis 1945 erwirkt worden war, konnte in der Beschwerdesache nicht, wie von der Beschwerdeführerin im Zuge der mündlichen Verhandlung ergänzend vorgebracht, als erwiesen festgestellt werden, dass dieses Hofbestandsgebäude zu Wohnzwecken gewidmet oder respektive genutzt worden war. Insoweit ist der belangten Behörde im Ergebnis beizupflichten, dass für eine Widmung des Hofbestandsgebäudes zu Wohnzwecken ein baurechtlicher Konsens weder festgestellt noch vermutet werden kann. Mit dem projektgegenständlichen Bauvorhaben sollen künftig im

Hofgebäude vier neue Wohneinheiten geschaffen werden. Mit dem Bauvorhaben geht eine Änderung der Raumeinteilung auch Raumwidmung gegenüber dem früheren Hofbestandsgebäude einher. Damit kann letztlich der von der belangten Behörde vertretene Ansicht, dass diese Baumaßnahmen als Umbau im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. a BO für Wien zu qualifizieren sind, nicht entgegengetreten werden. Auch diesem projektierten Umbau stünde die Bestimmung des Bebauungsplans (PD 7632) mit der darin festgesetzten gärtnerischen Ausgestaltung den Anspruch genommenen Grundfläche (samt Verbot zur Errichtung von ober- und unterirdischen Gebäuden) entgegen.

1.6. Bereits aus diesen Ausführungen ist die inhaltliche Unrichtigkeit der von der Ziviltechnikerin ausgestellten Bestätigung gemäß § 70a Abs. 1 BO für Wien für das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben ersichtlich (§ 70a Abs. 10 BO für Wien). Ebenso erschließt sich daraus, dass die mitbeteiligten Nachbarn dadurch in ihren subjektiv öffentlichen Nachbarrechten gemäß § 134a BO für Wien verletzt sind: Das subjektiv-öffentliche Recht der Nachbarn an der flächenmäßigen Ausnützbarkeit gemäß § 134a Abs. 1 lit. c BO für Wien ist auch darin begründet, dass dort, wo außerhalb des bebaubaren Bereiches gärtnerische Ausgestaltung angeordnet ist, eine solche zu erfolgen hat; diese Bestimmung dient zum Schutz des Nachbarn unabhängig davon, wo seine Liegenschaft situiert ist (beispielsweise VwGH vom 07.06.2022, Ro 2022/05/0001, vom 27.02.2013, ZI 2010/05/0108).

An der Süd- und Nordfront des projektierten Dachaufbaus sind Vorbauten projektiert, die an der West- und Ostfront als Giebelflächen in Erscheinung treten (Einreichplan Ansicht Ost Hofgebäude bzw. Ansicht West Hofgebäude) und über dem 45° Umriss hinausragen. Wie die belangte Behörde im beschwerdegegenständlichen Bescheid zutreffend ausgeführt hat, beschränkt Art. V Abs. 6 BO für Wien die erlaubte Erhöhung der Dachneigung anlässlich der Bauführung zur Schaffung oder Erweiterung eines Dachraumes für die Errichtung von Wohnungen ausdrücklich („bis zum Erreichen des Gebäudeumrisses gemäß § 81 Abs. 4“) durch den Verweis auf § 81 Abs. 4 BO für Wien mit der in dieser Bestimmung (bzw. der im Bebauungsplan allfällig abweichend) festgelegten Dachneigung). Die Bestimmung des Art. V Abs. 6 BO für Wien sind als Ausnahmebestimmungen konzipiert und restriktive auszulegen. Insbesondere erschließt sich aufgrund der klaren gesetzlichen Anordnung, dass allfällige Aufbauten entsprechend § 81 Abs. 6 BO für Wien bei Inanspruchnahme einer Bauführung zur Schaffung oder Erweiterung des Dachraumes auf Grundlage des Art. V Abs. 6 BO für Wien nicht von letzterer Bestimmung gedeckt sind (dahingehend VwGH vom 25.09.2018, Ra 2018/05/0025). Die Dachneigung bzw.

der gegen das Innere des Gebäudes gerichtete zulässige Winkel ist in § 81 Abs. 4 BO für Wien mit 45° festgelegt. Im PD 7632 ist keine besondere Bestimmung über die Neigung der Dächer festgelegt (vgl. auch VwGH vom 04.12.2000, Ra 2019/05/0294). Die Bestimmungen über die Gebäudehöhe und die Ausgestaltung der Dächer dienen unter anderem auch dem Schutz der Nachbarn entsprechend § 134a Abs. 1 lit. b BO für Wien (vgl. etwa VwGH vom 25.06.2019, Ra 2019/05/0002). Eine Verletzung der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte der mitbeteiligten Nachbarn auf Grundlage des § 81 Abs. 4 BO für Wien kann dann nicht eintreten, wenn nur der maximal zulässige Umriss (oder weniger) verbaut wird (vgl. etwa VwGH vom 25.09.2018, Ra 2018/05/0025 mwN). An der Süd- und Nordfront des projektierten Dachaufbaus sind Vorbauten projektiert, die an der West- und Ostfront als Giebelflächen in Erscheinung treten (Einreichplan Ansicht Ost Hofgebäude bzw. Ansicht West Hofgebäude) und über den 45° Umriss hinausragen. Nachbarn haben ein Mitspracherecht hinsichtlich der Einhaltung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe § 134a Abs. 1 lit. b BO für Wien an der ihnen zugewandten Front (siehe etwa auch VwGH vom 18.11.2014, ZI 2010/05/0179, dort bezüglich der Überschreitung des Dachumrisses durch Aufbauten gemäß § 81 Abs. 6 BO für Wien). Den mitbeteiligten Nachbarn ist die Ostfront des Bauvorhabens zugewandt. An der Ostfront des Bauvorhabens wird der gemäß § 81 Abs. 4 BO für Wien zulässige Dachumriss durch die den mitbeteiligten Nachbarn gegenüber in Erscheinung tretenden Giebelflächen überschritten. Das Bauvorhaben verletzt die mitbeteiligten Nachbarn in ihrem subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte gemäß § 134a Abs. 1 lit. b BO für Wien.

Das Verwaltungsgericht Wien kann letztlich der im beschwerdegegenständlichen Bescheid dargelegten Ansicht der belangten Behörde, dass durch das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben subjektiv-öffentliche Nachbarrechte der mitbeteiligten Nachbarn verletzt werden, nicht entgegengetreten.

Die Beschwerde erweist sich im Ergebnis als unbegründet. Es war daher spruchgemäß zu erkennen.

2. Der Ausspruch über die Unzulässigkeit der Revision gründet sich darauf, dass keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung einer zu lösenden Rechtsfrage vor, zumal die verfahrensgegenständlichen Rechtsfragen

klar aus dem Gesetz lösbar sind (vgl. *Köhler*, Der Zugang zum VwGH in der zweistufigen Verwaltungsgerichtsbarkeit, *ecolex* 2013, 589 ff, mwN).

BELEHRUNG

Gegen diese Entscheidung besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof und einer außerordentlichen 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; die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist direkt beim Verfassungsgerichtshof und die Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 240,00 beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten, zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof und die Revision beim Verwaltungsgerichtshof zu verzichten. 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. Grois
(Richterin)