



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38730
Telefax: (43 01) 4000 99 38730
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at
DVR: 4011222

GZ: VGW-111/072/16031/2017-5
A. B.

Wien, 14.8.2018

GZ: VGW-111/V/072/16034/2017
Dr. C.

GZ: VGW-111/V/072/16036/2017
Mag. D.

GZ: VGW-111/V/072/16038/2017
E. F.

GZ: VGW-111/V/072/16040/2017
G. H.

GZ: VGW-111/V/072/16041/2017
J. H.

Geschäftsabteilung: VGW-R

Wien, M.-Gasse ONr. 9 - 11,
EZ ...2, Kat. Gem. ...

IM NAMEN DER REPUBLIK

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

zu Recht e r k a n n t :

- I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird den Beschwerden hinsichtlich Spruchpunkt I.) des angefochtenen Bescheides keine Folge gegeben und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass er sich auf den zum Bestandteil dieses Erkenntnisses erklärten Einreichplan vom 25.5.2018, Plannummer 14-04, bezieht.
- II. Spruchpunkt II.) des angefochtenen Bescheides wird behoben.
- III. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

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

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

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

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

allerdings noch nicht grundbücherlich durchgeführt. Derzeit ist kein Grundabteilungsansuchen anhängig.“

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Lichthof an der linken Grundstücksgrenze wird ein Aufzugsschacht vom Kellergeschoß bis ins 3. Dachgeschoß errichtet, sowie Geländeänderungen vorgenommen.

Im Kellergeschoß werden ein Müllraum, die notwendige Einlagerungsräume und ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum geschaffen.“

Spruchpunkt II.) lautet:

„II.) Parteistellung

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

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

„Zu Punkt 1 und 2:

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

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

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

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

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

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

Zu Punkt 3:

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

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

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

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

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

Zu Punkt 4:

Die Einwendungen hinsichtlich die Verschlechterung der gegebenen Lichtverhältnisse (VwGH 6.9.2011, 2008/05/0142) werden als unzulässig zurückgewiesen, sowie die Wahrung des Licht- und Sonneneinfalls (VwGH 24.4.1997, 96/06/0051) da diese Fragen kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht im Sinne des § 134a Abs. 1 BO begründen.

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

Zu Punkt 5:

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

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

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

(...)

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

Die Begründung zu Spruchpunkt II.) Parteistellung lautet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Behörde beziehe sich in ihrer Begründung zur maximal zulässigen Firsthöhe lediglich auf § 81 Abs. 5 BO, die textlichen Bestimmungen des PD ... würden von der Behörde ignoriert. Inhaltlich decke § 81 Abs. 5 BO die Ausführungen der Behörde nicht. Der Begründung des Bescheides lasse sich aber auch nicht entnehmen, weshalb die Bestimmung des PD ... bezüglich der Einschränkung der zulässigen Dachhöhe nicht zur Anwendung kommen solle. Laut Einreichplan werde die maximal zulässige Dachhöhe vom eingereichten Bauvorhaben um 4,80 m überschritten.

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

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

Auch der Einwand der unzulässigen Beeinträchtigung des Lichteinfalls stelle eine Einwendung betreffend die Gebäudehöhe dar, da sich diese wesentlich auf den

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

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

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

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

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

„Auftrag

Beauftragt wurde die Beantwortung folgender Fragen:

Frage 1:

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

Frage 2:

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

Frage 3:

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

Frage 4:

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

Frage 5:

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

Grundlagen und Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Beurteilung herangezogen:

1.) Plandokument ...

2.) Verfahrensgegenständlicher Gerichtsakt, insbesondere

Akteneinsicht am 25. 04. 2018

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

Verhandlungsschrift vom 05. 07. 2017 (Kopie)

Befund

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

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

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

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

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

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

Gutachten

Zu Frage 1.)

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

Danach gilt bei Gebäuden an der Baulinie bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m als Gebäudehöhe der lotrechte Abstand von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur obersten Schnittlinie der zulässigen Außenwandfläche der Straßenfront ohne Berücksichtigung vorspringender Gebäudeteile wie Gesimse, Erker und dergleichen mit der Oberfläche des Daches, nicht-raumbildende Gebäudeteile und raumbildende Dachaufbauten gemäß Abs. 6 BO bleiben dabei außer Betracht. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit; sind sie nicht zur Straßenfront gerichtet, bleiben jedoch je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m², je Gebäude höchstens 100 m² außer Betracht. In diesen Fällen ist auch innerhalb einer Gebäudetiefe von 15 m für die Ermittlung der Gebäudehöhe die Giebelfläche gemäß Abs. 2 zu berücksichtigen. Weiters darf die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1,50 m überschritten werden, wenn diese Überschreitung innerhalb derselben Front flächenmäßig ausgeglichen wird; § 75 Abs. 4 ist einzuhalten. Dasselbe gilt für Gebäude an Verkehrsflächen, deren festgesetzte Höhenlage an der Gebäudefront nicht einheitlich ist. Der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

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

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

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

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

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

Zu Frage 2.)

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

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

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

Zu Frage 4.)

Gemäß Punkt 3.6 des Plandokumentes ... darf der höchste Punkt des Daches maximal 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen. Wie eingangs erwähnt (se. Befund) befindet sich für den Gebäudeabschnitt M.-Gasse ONr. 9 die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe (Schnittlinie zwischen Außenwandfläche der Gassenfront und der Dachoberfläche) auf Höhe 15,63 m. Der höchste Punkt des Daches ist mit einer Höhe von 24,93 m (se. Einreichpläne Straßenansicht) projiziert. Somit kommt der höchste Punkt des Daches für diesen Gebäudeabschnitt 9,30 m (= 24,93 m – 15,63 m) über der tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe zu liegen. Für den Gebäudeabschnitt M.-Gasse ONr. 11 befindet sich die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe (Schnittlinie zwischen Außenwandfläche der Gassenfront und der Dachoberfläche) auf Höhe 16,76 m. Der höchste Punkt des Daches ist ebenso mit einer Höhe von 24,93 m (se. Einreichpläne Straßenansicht) projiziert. Somit kommt im Sinne des Punktes 3.6 des Plandokumentes ... der höchste Punkt des Daches für diesen Gebäudeabschnitt 8,17 m (= 24,93 m – 16,76 m) über der tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe zu liegen. Geht man von der gemittelten tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe aus, so kommt der höchste Punkt des Daches 8,65 m (= 24,93 m - 16,28 m) über der gemittelten tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe zu liegen.

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

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

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

Grad zu bildenden zulässigen Gebäudeumrisses im Sinne der Bestimmung des § 81 Abs. 5 BO zurückgesetzt wird.

Zu Frage 5.)

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

Wie eingangs erwähnt (se. Befund) wird die gassenseitige Dachfläche des 13,52 m langen Gebäudeabschnittes M.-Gasse ONr. 9 um ca. 0,55 m angehoben (und auf 45 Grad angesteilt), also mehr als zuvor erwähnte 30 cm. Des Weiteren geht aus den Einreichplänen (se. Schnitt EE) hervor, dass unter der Annahme, dass die im Dachgeschoss dargestellte blau strichpunktierte, 45 Grad gegen das Gebäudeinnere ansteigende Linie im Bereich des Gesimses den 45 Grad Dachumriss die Dachansteilung unter Einhaltung der konsentierten ausgeführten Gebäudehöhe zeigt, die gesamte Dachkonstruktion, also auch die Unterkonstruktion und somit keinesfalls nur die Wärmedämmung, über der im Sinne des Artikel V Abs. 5 BO zitierten Dachhaut zu liegen kommt. Wie zuvor dargelegt, kommt Artikel V Abs. 5 BO nicht zur Anwendung.

Zusammenfassung

Zu Frage 1.)

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

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

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

Zu Frage 2.)

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

Zu Frage 3.)

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

Zu Frage 4.)

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

Zu Frage 5.)

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

(Skizzen 1 und 2)“

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

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

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

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

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

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

(...)

Von der Verhandlungsleiterin wird erörtert, dass ihrer Ansicht nach die Beschwerdeführer durch die von ihnen erhobenen Einwendungen zur Gebäudehöhe bzw. zum zulässigen obersten Abschluss des Daches

Einwendungen im Sinne des § 134a BO erhoben haben und damit im Rahmen ihrer Einwendungen Parteistellung erlangt haben.

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

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

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

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

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

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

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

Der Beschwerdeführervertreter wendet ein, dass ihm nicht klar sei, aus welchem Grund bei der Berechnung des zulässigen obersten Abschlusses des Daches nicht von der Straßenfront sondern von der Hoffront ausgegangen worden wäre.

Seiner Meinung nach wäre von der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe an der Straßenfront auszugehen.

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

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

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

Der Beschwerdeführervertreter bringt vor, dass aus dem PD ... nicht hervorgehe, dass die 4,5 m laut Punkt 3.6. vom höchsten Punkt des Gebäudes zu bemessen seien. Im Übrigen enthalte das PD in Punkt 3.1 ein Staffilverbot an den Fronten zu den öffentlichen Verkehrsflächen. § 81 Abs. 5 BO komme daher nicht zur Anwendung. Die verfahrensgegenständliche Planung würde nach Ansicht der Beschwerdeführer eine Ausnahme gemäß § 69 BO erfordern.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ergänzender Auftrag

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

Grundlagen und Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Beurteilung herangezogen:

- 1.) Erstgutachten vom 9. Mai 2018, Zl. MA37/..., samt bezugnehmender Unterlagen.
- 2.) Verhandlungsprotokoll vom 16. 05. 2018
- 3.) Abgeänderte Einreichpläne Nr. 14-04, Letztdatum 25.05.2018

Befund

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

Aus den nun vorliegenden abgeänderten Einreichplänen geht hervor, dass die projektierte Gebäudehöhe des Frontabschnittes M.-Gasse ONr. 9 reduziert wurde. Die Schnittlinie zwischen Außenwandfläche der Gassenfront und der Dachoberfläche befindet sich in der Höhe 15,21 m (siehe Plan „Straßenansicht

M.-Gasse“, „Schnitt EE“). Das entspricht einer Gebäudehöhenreduktion für diesen Fassadenabschnitt gegenüber dem Ursprungsprojekt von 0,42 m (= 15,63 m – 15,21 m). Die projektierte Gebäudehöhe des Frontabschnittes M.-Gasse ONr. 11 wird -wie ursprünglich geplant- nicht abgeändert.

Gutachten

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

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

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

Zusammenfassung

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

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

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

Auf den Liegenschaften in Wien, M.-Gasse 9, EZ ...0, und 11, EZ ...2, KG ..., sollen diverse Baumaßnahmen, darunter die Abtragung der bestehenden Dachkonstruktion und die Errichtung eines dreigeschossigen Dachgeschoßzubaues mit straßen- und hofseitigen Gaupen, hofseitigen

Balkonen, Loggien und Dachterrassen erfolgen. Die Behörde hat diesbezüglich ein Baubewilligungsverfahren durchgeführt.

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

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

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

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

Herr E. F., Frau A. B., Herr Dr. C. und Herr Mag. D. waren, wie sich aus der Anwesenheitsliste, in der auch allfällige Vertreter der Anrainer eingetragen sind, bei der mündlichen Verhandlung vom 5.7.2017 durch Herrn Rechtsanwalt Mag. R. vertreten. Herr J. H. und Frau G. H. waren persönlich anwesend und nicht rechtsfreundlich vertreten. In der mündlichen Verhandlung wurden von mehreren von Herrn Rechtsanwalt Mag. R. vertretenen MiteigentümerInnen der Liegenschaft Wien M.-Gasse 4-6, EZ ...7, KG ..., die o.a. Einwendungen erhoben.

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

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

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

Die neue Dachfläche (Dachaufbau „D1-Dachschräge“ 48,5 cm stark) kommt zur Gänze unterhalb der unter 45° von der Waagrechten geneigten, zuvor erwähnten Schnittlinie gegen das Gebäudeinnere ansteigenden Umrisslinie zu liegen (siehe Schnitt EE). Die Giebelfläche zum Nachbargebäude M.-Gasse ONr. 7 hat laut des Einreichplanes 39,933 m².

Der Gebäudeabschnitt des verfahrensgegenständlichen Gebäudes, der bisher die ONr. 11 trug, ist 16,155 m lang. Die Schnittlinie zwischen Außenwandfläche der Gassenfront und der Dachoberfläche befindet sich dem Baubestand entsprechend in der Höhe 16,76 m, der höchste Punkt des Daches ist ebenso in der Höhe 24,93 m projiziert. Die neue Dachfläche (Dachaufbau „D1-Dachschräge“ 48,5 cm stark) kommt zur Gänze unterhalb der unter 45° von der Waagrechten geneigten, von zuvor erwähnten Schnittlinie gegen das Gebäudeinnere ansteigenden Umrisslinie zu liegen (siehe Schnitt CC). Die Giebelfläche zum Nachbargebäude M.-Gasse ONr. 13 hat laut Einreichplan 32,310 m².

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

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

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

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

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

In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes festzuhalten:

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

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

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

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

Gemäß § 75 Abs. 1 BO setzt die Bauklasseneinteilung die Gebäudehöhe für Wohngebiete und gemischte Baugebiete fest.

(2) Die Gebäudehöhe hat, soweit sich nicht nach den Bestimmungen der Abs. 4 bis 6 und des § 81 sowie des Bebauungsplanes eine andere Gebäudehöhe ergibt, zu betragen:

(...) in Bauklasse IV mindestens 12 m, höchstens 21 m (...)

(4) Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder der diesen Fluchtlinien zunächstgelegenen Baufluchtlinie darf, auch wenn sich nach den Bebauungsbestimmungen eine größere Gebäudehöhe ergäbe, an diesen Linien die Gebäudehöhe nicht mehr betragen als:

(...)

c) in der Bauklasse IV bei einem Abstand dieser Fluchtlinien bis 15 m das um 3 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien, bei einem Abstand dieser Fluchtlinien von mehr als 15 m das um 4 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien;

(...)

Gemäß § 81 Abs. 1 BO gilt bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m als Gebäudehöhe der lotrechte Abstand von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur obersten Schnittlinie der zulässigen Außenwandfläche der Straßenfront ohne Berücksichtigung vorspringender Gebäudeteile wie Gesimse, Erker und dergleichen mit der Oberfläche des Daches; nichtraumbildende Gebäudeteile und raumbildende Dachaufbauten gemäß Abs. 6 bleiben dabei außer Betracht. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit; sind sie nicht zur Straßenfront gerichtet, bleiben jedoch je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m², je Gebäude höchstens 100 m² außer Betracht. In diesen Fällen ist auch innerhalb einer Gebäudetiefe von 15 m für die Ermittlung der Gebäudehöhe die Giebelfläche gemäß Abs. 2 zu berücksichtigen. Weiters darf die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1,50 m überschritten werden, wenn diese Überschreitung innerhalb derselben Front flächenmäßig ausgeglichen wird; § 75 Abs. 4 ist einzuhalten. Dasselbe gilt für Gebäude an Verkehrsflächen, deren festgesetzte Höhenlage an der Gebäudefront nicht einheitlich ist. Der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

(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 Bauosgrenze (Feuermauern) ab 15 m hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie wie Fronten in Rechnung zu stellen. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit, jedoch bleiben je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m², je Gebäude höchstens 100 m² außer Betracht. Der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

(...)

(4) 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 Anschluss 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) In den Fällen des § 75 Abs. 4 und 5 ist zum Erreichen des nach der Bauklasse zulässigen Gebäudeumrisses das Staffeln der Baumasse hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie oder das Zurückrücken der Hauptfront zulässig; beim Zurückrücken der Hauptfront müssen Feuermauern, die sonst sichtbar würden, gedeckt und die zwischen der Fluchtlinie und der Vorderfront des Gebäudes gelegenen Flächen gärtnerisch ausgestaltet oder mit einer Oberflächenbefestigung versehen werden.

(...)

§ 134 Abs. 3 BO lautet:

„§ 134. (3) Im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes sind außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind wie Eigentümer der Liegenschaften zu behandeln. Die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften sind dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134 a erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Abs. 4, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134 a gegen die geplante Bauführung erheben; das Recht auf Akteneinsicht (§ 17 AVG) steht Nachbarn bereits ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde zu. Alle sonstigen Personen, die in ihren Privatrechten oder in ihren Interessen betroffen werden, sind Beteiligte (§ 8 AVG). Benachbarte Liegenschaften sind im Bauland jene, die mit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft eine gemeinsame Grenze haben oder bis zu einer Breite von 6 m durch Fahnen oder diesen gleichzuhaltende Grundstreifen oder eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche von dieser Liegenschaft getrennt sind und im Falle einer Trennung durch eine öffentliche Verkehrsfläche der zu bebauenden Liegenschaft gegenüberliegen. In allen übrigen Widmungsgebieten sowie bei Flächen des öffentlichen Gutes sind jene Liegenschaften benachbart, die in einer Entfernung von höchstens 20 m vom geplanten Bauwerk liegen.“

§ 134a Abs. 1 BO lautet:

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

- a) Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerkes zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche;
- b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;
- c) Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten;
- d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;
- e) Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Bauwerkes ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken, für Schulen oder Kinderbetreuungseinrichtungen oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden;
- f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.“

Gemäß § 59 Abs. 1 AVG hat der Spruch die in Verhandlung stehende Angelegenheit und alle die Hauptfrage betreffenden Parteianträge, ferner die allfällige Kostenfrage in möglichst gedrängter, deutlicher Fassung und unter Anführung der angewendeten Gesetzesbestimmungen, und zwar in der Regel zur Gänze, zu erledigen. Mit Erledigung des verfahrenseinleitenden Antrages gelten Einwendungen als miterledigt. (...)

Im gegenständlichen Fall wurde Folgendes erwogen:

Die Behörde hat im vorliegenden Fall die beantragte Baubewilligung erteilt und in einem gesonderten Spruchpunkt festgestellt, dass den Beschwerdeführern keine Parteistellung zukommt, da sämtliche Einwendungen als unzulässig zurückzuweisen seien. Sie hat in der Begründung dargelegt, aus welchen Erwägungen die Einwendungen der Beschwerdeführer unzulässig waren bzw. aus welchen Gründen den Einwendungen keine Folge zu geben war. Sie ist dabei davon ausgegangen, dass sich durch das gegenständliche Projekt die Gebäudehöhe nicht verändert.

Gemäß § 134 Abs. 3 BO erlangen die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften dann Parteistellung, wenn das geplante Bauvorhaben ihre im § 134 a erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie

spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134 a gegen die geplante Bauführung erheben.

Frau A. B., Herr Dr. C., Herr E. F. und Herr Mag. D. sind MiteigentümerInnen der Liegenschaft Wien, M.-Gasse 4-6, EZ ...7, KG ..., die den zu bebauenden Liegenschaften jenseits der M.-Gasse, die nicht mehr als 20 m breit ist, gegenüberliegt. Frau G. H. und Herr J. H. sind MiteigentümerInnen der Liegenschaft Wien, P.-straße 12, EZ ...4, KG ..., die an die Liegenschaft in Wien, M.-Gasse 11, an ihrer hinteren Grundstücksgrenze anschließt. Die Genannten sind daher unbestritten Eigentümer benachbarter Liegenschaften gemäß § 134 Abs. 3 BO.

Frau A. B., Herr Dr. C. und Herr Mag. D. haben in der mündlichen Verhandlung laut Verhandlungsprotokoll im Wege ihres Rechtsvertreters Einwendungen zur Gebäudehöhe (unter die hinsichtlich der Einwendungen auch die zulässige Firsthöhe zu subsumieren ist) erhoben. Frau G. H. und Herr J. H. haben sich diesen Einwendungen angeschlossen, ohne zur Gebäudehöhe ein eigenes Vorbringen zu erstatten. Aus dem Verhandlungsprotokoll der Verhandlung im behördlichen Verfahren (Anwesenheitsliste) geht hervor, dass Herr Dr. R. auch Herrn E. F. in dieser Verhandlung vertreten hat. Herr Dr. R. hat in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien bestätigt, dass er auch in dessen Namen die o.a. Einwendungen der Eigentümer der Liegenschaft Wien, M.-Gasse 4-6, erhoben hat. Die Behördenvertreter haben dieser Darstellung nicht widersprochen, sodass davon auszugehen ist, dass sein Name nur irrtümlich nicht im Verhandlungsprotokoll unter den Anrainern, die diese Einwendungen erhoben haben, angeführt wurde.

Die Behörde ist in der Begründung des angefochtenen Bescheides auf die Argumentation der Beschwerdeführer eingegangen, ist aber offenbar auch dort zu dem Ergebnis gekommen, dass die Einwendungen als unzulässig zurückzuweisen sind, wo diese zwar zulässig, aber nach Ansicht der Behörde nicht berechtigt sind. Soweit sich die Beschwerdeführer in ihren Einwendungen in der mündlichen Verhandlung vor der Behörde auf die Gebäudehöhe bezogen haben, haben sie jedoch rechtzeitig Einwendungen gemäß § 134a Abs. 1 lit b BO erhoben. Sie haben in diesem Umfang Parteistellung erlangt. Die Einwendungen zur Gebäudehöhe wären daher inhaltlich zu prüfen (was, wie aus der

Bescheidbegründung ersichtlich, gegenständlich ohnedies geschah) und gegebenenfalls abzuweisen gewesen. Eine nachvollziehbare Begründung für diese Abweisung bzw. die Zurückweisung der Einwendungen, die keine Geltendmachung von subjektiv-öffentlichen Rechten gemäß § 134a BO darstellen, wäre im Hinblick auf § 59 Abs. 1 AVG nur in der Bescheidbegründung vorzunehmen gewesen. Eine gesonderte Feststellung über die Parteistellung der Beschwerdeführer findet keine gesetzliche Grundlage. Spruchpunkt II.) des angefochtenen Bescheides war daher zu beheben.

Auch hat keine Zustellung des Bescheides an einzelne Bescheidadressaten „zur Frage der Parteistellung“ zu erfolgen. Vielmehr wird den Parteien des Verfahrens der gesamte verfahrensbeendende Bescheid zugestellt, wobei sich die Zulässigkeit und der Umfang einer allfälligen Beschwerde für den jeweiligen Bescheidadressaten aus seinen subjektiv-öffentlichen Rechten und dem Inhalt des Bescheides ergeben.

Der Bescheid wurde nur Frau A. B., Herrn Dr. C., Herrn Mag. D., Frau G. H. und Herrn J. H. zugestellt, da die Behörde davon ausgegangen ist, dass Herr E. F. in der mündlichen Verhandlung keine Einwendungen erhoben hat. Herr E. F. hat jedoch, wie oben dargestellt, im Umfang seiner Einwendungen gemäß § 134a BO Parteistellung erlangt und Beschwerde gegen den Bescheid erhoben. Da in einem Mehrparteienverfahren der Bescheid nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs bereits mit der Erlassung an eine Partei existent geworden ist, können in einem solchen Fall auch Parteien, an die der Bescheid noch nicht ergangen ist, gegen diesen Beschwerde erheben, wenn sie Kenntnis von seinem Inhalt erlangt haben. Die Beschwerde des Herrn E. F. war daher zulässig.

Die vormals auf den Liegenschaften EZ ...0 und EZ ...2, jeweils KG ..., gelegenen getrennten Gebäude mit den Ordnungsnummern 7 bzw. 9 bilden nunmehr ein einheitliches Gebäude, da mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, MA 64, vom 22.3.2016, Zahl ..., ein einheitlicher Bauplatz mit der EZ ...2 geschaffen wurde. Dies wurde auch grundbücherlich durchgeführt. Auch sieht das gegenständliche Projekt vor, dass das Gebäude in den Dachgeschoßen keine Feuermauern zwischen den o.a. Gebäudeteilen aufweist, sondern durchgängig

benutzbar ist. Daraus ergibt sich, dass die Beurteilung der Gebäudehöhe über die gesamte Front ONr. 9-11 zu erfolgen hat.

Die Beschwerdeführer F., B, D. und C. (EZ ...7) haben bereits in der Verhandlung im behördlichen Verfahren sinngemäß eingewendet, dass das gegenständliche Projekt hinsichtlich der Gebäudehöhe und hinsichtlich des obersten Abschlusses des Daches die gesetzlichen Vorschriften nicht einhält.

Die zulässige Gebäudehöhe bestimmt sich im vorliegenden Fall einerseits gemäß § 75 Abs. 2 BO iVm PD 746, wonach für die gegenständliche Liegenschaft die Bauklasse IV verordnet ist. Damit ist grundsätzlich eine Gebäudehöhe von 12 m bis 21 m zulässig. Aufgrund der Breite der M.-Gasse von 13,27 m ist jedoch § 75 Abs. 4 lit c BO zu berücksichtigen, wonach bei Gebäuden an der Baulinie in der Bauklasse IV bei einem Abstand der Fluchtlinien bis 15 m die Gebäudehöhe der an dieser Baulinie gelegenen Front das um 3 m vergrößerte Maß des Abstandes der Fluchtlinien nicht überschreiten darf. Die zulässige Gebäudehöhe an der Front M.-Gasse beträgt daher gegenständlich 16,27 m. Diese Gebäudehöhe wird vom verfahrensgegenständlichen Gebäude vor der Bauführung mit derzeit 16,21 m eingehalten.

Das verfahrensgegenständliche Projekt sah ursprünglich eine Vergrößerung der Gebäudehöhe im Bereich des Gebäudeteiles, der ursprünglich die ONr. 9 hatte, um 55 cm vor, indem dort die in Schnitt E-E ersichtliche Anhebung des Daches durchgeführt werden sollte. Dem Argument der Behörde in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien, die Mauer sei als Absturzsicherung für die dort dargestellte Terrasse qualifiziert und nicht als gebäudehöhenrelevant angesehen worden, war im Hinblick darauf nicht zu folgen, dass sich diese Terrasse nicht über die gesamte Gebäudefront erstreckt. Die Anhebung des Daches soll jedoch laut Einreichplan über die gesamte Breite des Gebäudeteiles erfolgen. Weiters ist aus dem Schnitt E-E eindeutig zu erkennen, dass die Gebäudehöhe vom Planverfasser um diese 55 cm höher angesetzt wurde, zumal die geplante Dachfläche laut diesem Schnitt an der Oberseite dieser Mauer mit der Gebäudefront zusammentrifft.

Damit hätte sich die Gebäudehöhe der Straßenfront an der M.-Gasse um über die gesamte Gebäudebreite (ONr. 9 bis 11) gerechnet um 25 cm erhöht, wodurch sie

die zulässige Gebäudehöhe von 16,27 m überschreiten würde (16,21 m tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe vor Bauausführung + 0,25 m = 16,47 m).

Im vom Bauwerber korrigierten Einreichplan vom 25.5.2018 wurde, wie sich auch aus der ergänzenden Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen nachvollziehbar ergibt, die projektierte Gebäudehöhe des Frontabschnittes M.-Gasse 9 reduziert. Die Schnittlinie zwischen Außenwandfläche der Gassenfront und der Dachoberfläche befindet sich nunmehr in einer Höhe von 15,21 m. Damit beträgt die gemittelte tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe nach der Bauführung für die gesamte Gebäudefront 16,27 m und hält damit die zulässige Gebäudehöhe ein.

Hinsichtlich des obersten Abschlusses des Daches ist einerseits auf Punkt 3.6. des PD... zu verweisen, wonach dieser maximal 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen darf. Andererseits ist § 81 Abs. 5 BO zu berücksichtigen, wonach in den Fällen, in denen die zulässige Gebäudehöhe unter Bedachtnahme auf den Abstand der Fluchtlinien zu bemessen ist, zum Erreichen des nach der Bauklasse zulässigen Gebäudeumrisses das Staffeln der Baumasse hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie oder das Zurückrücken der Hauptfront zulässig ist.

Das bedeutet im vorliegenden Fall, dass die Gebäudefront an der M.-Gasse eine Gebäudehöhe von 16,27 m nicht überschreiten darf. Dahinter dürfte jedoch gemäß § 81 Abs. 5 BO die Baumasse innerhalb des bauklassenmäßig zulässigen Gebäudeumrisses gestaffelt werden. Damit wäre die zulässige Gebäudehöhe an dieser Gebäudefront eingehalten, womit die erforderliche Belichtung der Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite der M.-Gasse sichergestellt und eine Verletzung der dortigen Anrainer aus dem Titel der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe auszuschließen wäre.

Für die zu bebauende Liegenschaft ist jedoch in Punkt 3.1. des PD ... festgelegt, dass an den zu den öffentlichen Verkehrsflächen orientierten Fronten keine Staffelgeschoße errichtet werden dürfen. Dabei handelt es sich um eine Festlegung im Interesse der Stadtgestaltung, aus der für die Anrainer keine subjektiv-öffentlichen Rechte abzuleiten sind. Eine Verletzung dieser Festlegung könnte daher von den Anrainern nicht erfolgreich als Beschwerdevorbringen

geltend gemacht werden. Im vorliegenden Fall wurde dieser Bestimmung jedoch ohnedies Rechnung getragen, indem die Baumasse nicht gestaffelt werden soll, sondern unter Einhaltung eines Winkels von 45° innerhalb des zulässigen Gebäudeumrisses gemäß § 81 Abs. 5 BO abgeschrägt wird.

Dabei ist für den höchsten Punkt des Daches eine Höhe von 24,93 m projektiert. Diese liegt unterhalb der gemäß § 81 Abs. 5 BO zulässigen Höhe des obersten Dachabschlusses von 25,50 m (21 m zulässige Gebäudehöhe gemäß Bauklasse IV + 4,50 m laut Plandokument). Damit verletzt das verfahrensgegenständliche Projekt nicht die Bestimmungen über den zulässigen obersten Abschluss des Daches, weshalb den Bedenken der Beschwerdeführer nicht zu folgen war.

Da die zulässige Gebäudehöhe der den o.a. Beschwerdeführern zugewandten Front vom gegenständlichen Projekt nicht überschritten wird, ist auch das Argument, die Belichtung der Aufenthaltsräume des Gebäudes auf der Liegenschaft EZ ...7 werde beeinträchtigt, nicht zutreffend. Ein gesondertes subjektiv-öffentliches Recht der Anrainer auf Einhaltung der Belichtung der Nachbargrundstücke besteht nicht. Dies wird durch die Vorschriften über die Gebäudehöhe und die Abstandsbestimmungen sichergestellt. Im vorliegenden Fall wurde den Vorschriften über die Gebäudehöhe entsprochen. Abstandsregelungen sind nicht relevant, da sich das Gebäude in einem Widmungsgebiet für geschlossene Bauweise befindet.

Wenn die o.a. Beschwerdeführer vorbringen, dass die Gaupen in Lage und Proportion den Fenstern der Hauptgeschoße entsprechen müssen, beziehen sie sich auf die Bestimmungen des § 81 Abs. 6 BO. Diese Bestimmung dient architektonischen bzw. stadtgestalterischen Interessen, weshalb kein diesbezügliches subjektiv-öffentliches Recht von Nachbarn besteht. Ein diesbezügliches Beschwerdevorbringen ist daher unzulässig.

Frau G. H. und Herr J. H., Miteigentümer der Liegenschaft in Wien, P.-gasse 12, EZ ...4, KG ..., haben sich in der mündlichen Verhandlung vor der Behörde den Einwendungen der Anrainer von EZ ...7 hinsichtlich der Gebäudehöhe angeschlossen. Weiters haben sie auf die Notwendigkeit einer Beweissicherung hinsichtlich der direkt angrenzenden Wohnungen hingewiesen. Diese letzte Frage stellt ein zivilrechtliches Thema dar, das von den Anrainern nicht gemäß § 134a

BO eingewendet werden kann. Sie haben daher durch ihre diesbezüglichen Einwendungen keine Parteistellung erlangt.

Soweit sich Frau und Herr H. den Einwendungen der Anrainer auf Liegenschaft EZ ...7 hinsichtlich der Gebäudehöhe angeschlossen haben, ist darauf hinzuweisen, dass von § 134a Abs. 1 lit. b BO auch die Bestimmungen über Dächer umfasst sind, die im Zusammenhang mit der dem Nachbarn gegenüber in Erscheinung tretenden Höhe des Gebäudes insgesamt Relevanz haben. Der Nachbar kann folglich auch die Einhaltung des § 81 Abs. 4 BO geltend machen. Mit den Einwendungen betreffend die Gebäudehöhe werden die Regelungen dieser Norm releviert.

Frau und Herr H. sind jedoch Eigentümer der Liegenschaft EZ ...4, die an der Rückseite an das zu bebauende Grundstück angrenzt. Soweit die Gebäudehöhe bzw. die Firsthöhe des Straßentraktes des Gebäudes an der M.-Gasse angesprochen ist, ist auf das oben Gesagte zu verweisen, da der Straßentrakt weniger als 15 m tief ist und die zulässige Gebäudehöhe damit an der Verkehrsfläche (Baulinie) einzuhalten ist. Was die Gebäudehöhe des Hoftraktes bzw. der an das Gebäude der Beschwerdeführer angrenzenden Gebäudefront betrifft, so ist für diese § 81 Abs. 2 BO anzuwenden, soweit dieser Gebäudeteil tiefer ist, als 15 m. Die Berechnung der zulässigen Gebäudehöhe hat daher in der dort festgehaltenen Art und Weise zu erfolgen.

Die Einwendungen der Beschwerdeführer auf EZ ...7 haben diese Gebäudefront nicht betroffen. Frau und Herr H. haben kein Vorbringen dazu erstattet, weshalb die zulässige Gebäudehöhe an der an ihr Gebäude angrenzenden Gebäudefront nicht eingehalten wäre. Der zulässige oberste Abschluss des Daches steht jedoch in einem untrennbaren Zusammenhang mit der Gebäudehöhe. Die Einwendungen der Frau und des Herrn H. in der mündlichen Verhandlung vor der Behörde, die nur darin bestanden haben, dass sich diese Nachbarn den Einwendungen hinsichtlich der Gebäudehöhe der Anrainer auf EZ ...7 angeschlossen haben, haben daher die Gebäudehöhe des Hoftraktes, soweit dieser tiefer ist als 15 m und den damit im Zusammenhang stehenden zulässigen obersten Dachabschluss in diesem Gebäudeteil nicht betroffen, weshalb auch ein diesbezügliches Beschwerdevorbringen präkludiert ist. Daran konnte auch das Vorbringen dieser Beschwerdeführer in der mündlichen Verhandlung vor dem

Verwaltungsgericht Wien, wonach sich ihre Einwendungen auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen betreffend die Gebäudehöhe bezogen hätten, zumal die Gebäudehöhe schließlich auch einen Einfluss auf die Dachhöhe habe, die alle anrainenden Liegenschaften betreffe, nichts ändern.

Das verfahrensgegenständliche Projekt hält aus den dargestellten Erwägungen nunmehr die Vorschriften zur Gebäudehöhe und zum obersten Abschluss des Daches ein, weshalb für eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 69 BO kein Raum bleibt. Ebenso wenig kommt Art. V Abs. 5 BO zur Anwendung. Da vom Gericht unter Beiziehung eines bautechnischen Amtssachverständigen der entscheidungsrelevante Sachverhalt ausreichend ermittelt wurde, hatte auch eine Zurückverweisung an die Behörde zu unterbleiben.

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da 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. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

B e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabengebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat

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

Dr.ⁱⁿ Lettner