



# VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38730  
Telefax: (+43 1) 4000 99 38730  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/077/12051/2022-60  
Dr. A. B.

Wien, 28.01.2025

VGW-111/V/077/12567/2022  
C. D.

Geschäftsabteilung: VGW-R

..., E.-straße 60  
Gst. Nr. ...  
EZ ... Kat. Gem. F.

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Opperl über die Beschwerde der Frau Dr. A. B. und Frau C. D., vertreten durch Herrn Ing. DI G. D., gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Großvolumige Bauvorhaben, vom 18.08.2022, Zl. ..., mit welchem gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008) die Bewilligung zur Bauführung erteilt wurde,

zu Recht e r k a n n t:

- I. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG wird den Beschwerden stattgegeben, der beschwerdegegenständliche Bescheid behoben und die Ausführung des Bauvorhabens untersagt. Die mit dem gerichtlichen Sichtvermerk und dem Vermerk „Versagung“ versehenen Pläne, Parien A1 bis A10, B1 bis B10 und C1 bis C10, Planindex H, gelten als Bestandteil dieses Erkenntnisses.

- II. 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

Die Behörde hat mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid vom 18.08.2022 der H. GmbH (im Folgenden: Bauwerberin) gemäß § 70 BauO für Wien die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung von drei Doppelhäusern auf der Liegenschaft Wien, E.-straße 60, erteilt.

Frau Dr. A. B. und Frau C. D. (im Folgenden: Beschwerdeführerinnen) haben jeweils rechtzeitig Beschwerde gegen den Bescheid erhoben.

Im Beschwerdeverfahren wurde Befund und Gutachten eines bautechnischen Amtssachverständigen eingeholt und am 02.09.2024, am 28.10.2024 sowie am 20.01.2025 eine mündliche Verhandlung durchgeführt.

#### Antrag auf Protokollberichtigung:

Die Behörde sowie die Beschwerdeführerinnen haben jeweils Anträge auf Berichtigung des Protokolls vom 20.01.2025 eingebracht. Diese Anträge auf Protokollberichtigung werden zur Kenntnis genommen.

#### Folgender entscheidungswesentliche Sachverhalt steht als erwiesen fest:

##### 1. Verfahrensgang:

Die I. GmbH, das ist die ursprüngliche Bauwerberin, hat bei der Behörde am 05.05.2020 ihr Bauvorhaben gemäß § 70 BauO für Wien eingereicht und die Erteilung der Baubewilligung beantragt.

Die Behörde hat die ursprüngliche Bauwerberin mit Aufforderung vom 06.07.2020 zur Behebung von formellen und inhaltlichen Mängeln der Einreichunterlagen aufgefordert.

Die ursprüngliche Bauwerberin ist dieser Aufforderung am 23.07.2020 durch Vorlage von ergänzten und verbesserten Einreichunterlagen nachgekommen.

Der Amtssachverständige der Magistratsabteilung 19 hat am 04.08.2020 eine positive gutachterliche Stellungnahme zur Frage der Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem örtlichen Stadtbild abgegeben.

Die ursprüngliche Bauwerberin hat am 19.11.2020 neuerlich korrigierte Einreichpläne übermittelt.

Die Behörde hat mit Schreiben vom 03.12.2020 die Nachbarn des Baugrundstückes vom Bauvorhaben gemäß § 70 Abs. 2 BauO für Wien verständigt. Diese Verständigung wurde den beiden Beschwerdeführerinnen jeweils am 09.12.2020 zugestellt. Mit dieser Verständigung wurde den Nachbarn eine Frist von drei Wochen für die Erhebung etwaiger Einwendungen gegen das Bauvorhaben gesetzt.

Die beiden Beschwerdeführerinnen haben jeweils am 30.12.2020 und damit jeweils am letzten Tag der gesetzten Frist schriftlich Einwendungen gegen das Bauvorhaben erhoben. Zum Inhalt dieser Einwendungen wird jeweils auf die im Behördenakt einliegenden Einwendungen verwiesen. In diesen Einwendungen waren jeweils Vorbringen enthalten, welches eine Verletzung der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte gemäß § 134a Abs. 1 lit. a bis lit. c BauO für Wien abdeckte, nämlich, dass die geplanten Gebäude Abstände nicht einhalten würden, zu hoch seien und die flächenmäßige Ausnützbarkeit überschreiten würden.

Die weitere Prüfung des Bauvorhabens durch die Behörde hat weitere formale und inhaltliche Mängel der Einreichpläne ergeben. Diese wurden der ursprünglichen Bauwerberin jeweils zur Kenntnis gebracht und von der ursprünglichen Bauwerberin die Einreichpläne jeweils diesbezüglich überarbeitet.

Am 08.08.2022 wurde ein Wechsel der Bauwerberin von der I. GmbH auf die H. GmbH (im Folgenden: Bauwerberin) angezeigt.

Die Behörde hat mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid vom 18.08.2022 der H. GmbH (im Folgenden: Bauwerberin) gemäß § 70 BauO für Wien die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung von drei Doppelhäusern auf der Liegenschaft Wien, E.-straße 60, erteilt.

Frau Dr. A. B. und Frau C. D. (im Folgenden: Beschwerdeführerinnen) haben jeweils rechtzeitig Beschwerde gegen den Bescheid erhoben.

Im Beschwerdeverfahren wurde ein bautechnischer Amtssachverständiger bestellt und von diesem das erste Gutachten vom 26.07.2023 erstattet. In diesem Gutachten ist der Amtssachverständige - kurz zusammengefasst - zu dem Ergebnis gekommen, dass einerseits das zulässige Ausmaß der bebauten Fläche und andererseits die zulässige Gebäudehöhe überschritten werden. Bei der bebauten Fläche bestand dem Gutachten zufolge das Problem in der zu großen Dimensionierung einer Schauseitenverkleidung, wodurch diese teilweise in die bebaute Fläche einzurechnen sei. Bei der Gebäudehöhe bestand dem Gutachten zufolge das Problem in der Gestaltung der Dachaufbauten, wodurch die Dachaufbauten teilweise in die Gebäudehöhe einzurechnen seien.

Die Bauwerberin hat aufgrund dieser Stellungnahme des Amtssachverständigen die Einreichpläne überarbeitet und die vom Amtssachverständigen aufgezeigten Mängel vermeintlich behoben.

Es wurde daher für den 15.01.2024 eine mündliche Verhandlung anberaumt.

Der Amtssachverständige hat vor dieser anberaumten Verhandlung die zweite gutachtliche Stellungnahme vom 29.12.2023 erstattet, welche den Verfahrensparteien zur Kenntnis gebracht wurde.

In dieser Stellungnahme hat der Amtssachverständige im Wesentlichen ausgeführt, dass das Bauvorhaben nach wie vor die zulässige bebaubare Fläche überschreite, weil die Problematik mit der Schauseitenverkleidung nicht vollständig behoben worden sei und darüber hinaus die Rampe für die Garagenabfahrt teilweise oberirdisch und insoweit teilweise der bebauten Fläche

hinzuzurechnen sei. Auch die bestehende Problematik der Gebäudehöhe sei im Zuge der Überarbeitung der Einreichunterlagen nicht vollständig behoben worden.

Die Bauwerberin hat mit Schreiben vom 09.01.2024 um Abberaumung der mündlichen Verhandlung und Einräumung einer Frist für die Prüfung der Stellungnahme des Amtssachverständigen und erforderlichenfalls für die Überarbeitung der Einreichunterlagen ersucht.

Das Verwaltungsgericht hat die Verhandlung abberaumt.

Die Bauwerberin hat mit Schreiben vom 06.02.2024 überarbeitete Einreichunterlagen vorgelegt. Es handelt sich dabei um die Version „G“ der Einreichunterlagen.

Der Amtssachverständige hat mit Schreiben vom 28.06.2024 die dritte gutachterliche Stellungnahme zum Bauvorhaben abgegeben.

In dieser gutachterlichen Stellungnahme hat der Amtssachverständige im Wesentlichen ausgeführt, dass das Bauvorhaben die zulässiger Weise bebaubare Fläche nunmehr nachweislich einhalte. Die Stärke der Wand mit der in Rede stehenden Schaufensterverkleidung sei auf 37 cm reduziert worden, womit die Schaufensterverkleidung das vom Amtssachverständigen als zulässig gewertete Ausmaß von 7 cm nicht überschreite. Die Rampe zur Garagenabfahrt sei so geändert worden, dass diese nunmehr allseits von einem Erdkörper umgeben und damit als unterirdisch zu qualifizieren sei. Auch die zulässige Gebäudehöhe werde nunmehr nachweislich eingehalten. Die Dachaufbauten seien so abgeändert worden, dass sie nunmehr bei der Ermittlung der Gebäudehöhe nicht einzurechnen seien.

Daraufhin wurde für den 02.09.2024 eine mündliche Verhandlung anberaumt und den Verfahrensparteien die dritte Stellungnahme des Amtssachverständigen zur Kenntnis gebracht.

Im Zuge der mündlichen Verhandlung wurden die Themenkomplexe der Gebäudehöhe, der bebauten Fläche und ein unterirdischer Raum vor der Abfahrt der Tiefgarage erläutert.

Zur Frage der Gebäudehöhe führte der Amtssachverständige aus, dass die Problematik in erster Linie darin bestanden habe, dass durch die L-förmige Dachkonstruktion zunächst Giebelflächen enthalten gewesen seien, die nicht allseits von Dachflächen bzw. von gedachten Dachflächen abgegrenzt wurden, sondern ihrerseits wieder an einer Seite an eine Giebelfläche gegrenzt haben. Die Dachlandschaft sei im Zuge von Projektüberarbeitungen so aufgelöst worden, dass in der Version G der Einreichunterlagen nunmehr alle Giebelflächen von Dachflächen bzw. von gedachten Dachflächen umgrenzt werden. Zur bebauten Fläche führte der Amtssachverständige aus, dass der Wandaufbau als Schauseitenverkleidung für die Ermittlung der bebauten Fläche relevant sei und in der Version G der Einreichunterlagen nun auf das maximal zulässige Ausmaß von 7 cm reduziert worden seien. Die nicht zur Gänze unterirdisch situierten Räume im Rahmen von Garagenrampen seien in die Ermittlung der bebauten Fläche einzubeziehen und sei in der nunmehrigen Version G der Pläne dieser Raum durch einen Erdkörper ersetzt worden, wodurch die Garagenrampe nunmehr allseits von einem Erdkörper umgrenzt sei.

Den Parteien wurde die Möglichkeit eingeräumt, zu den besprochenen Themenkomplexen sowie der gekuppelten Bauweise und des Brandschutzes ein ergänzendes Vorbringen einzubringen.

Die Bauwerberin hat in ihrer Stellungnahme vom 03.09.2024 zur Frage des Brandschutzes ausgeführt, dass es sich dabei um keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte handle. Zum Zeitpunkt der Einreichung habe eine Flächenbegrenzung von 470 m<sup>2</sup> je Gebäude gegolten, die Deckelung der bebaubaren Fläche mit einem Drittel der Fläche des Bauplatzes sei unverändert. Die Einreichung verletze somit die Bestimmungen des § 76 Abs. 10 und 10a der BO für Wien nicht.

Die Beschwerdeführerinnen führten mit Schreiben vom 03.09.2024 ihrerseits aus, dass eine rechtliche Beurteilung nicht erfolgen könne, da es zu keiner Prüfung der

brandschutztechnischen Vorschriften gekommen sei. Unter Punkt 4 ihrer Stellungnahmen führten die Beschwerdeführerinnen aus, dass der Begriff „Treppenhaus“ „ausschließlich“ zu verstehen sei, dh keine anderen Funktionen erfüllen dürfe. Keinesfalls stelle eine Wohnungstreppe ein Treppenhaus dar. Unter Punkt 5 brachten die Beschwerdeführerinnen vor, dass die im gegenständlichen Bauvorhaben als „Türvorbauten“ bezeichneten Gebäudeteile einen Mindestabstand von 1,5 m zur Grundgrenze aufweisen müssten. Dieser Mindestabstand würde in der vorliegenden Planung jedoch nicht eingehalten werden.

In Replik auf das Schreiben der Beschwerdeführerinnen erstattete die Bauwerberin am 01.10.2024 eine Stellungnahme, in der sie mit Verweis auf die rechtlichen Grundlagen vorbrachten, dass eine Schauseitenverkleidung von 7 cm ohne Einfluss auf die bebaute Fläche, die Kubatur oder den erforderlichen Abstand zur Grundgrenze sei. Die Schauseitenverkleidungen seien in den Einreichplänen eingezeichnet und mit 7 cm kotiert und somit Teil der Einreichung. Zu den Treppenhäusern und Türvorbauten gab die Bauwerberin an, dass die Treppenhäuser aus drei Sichtrichtungen dargestellt seien und die Treppenhausvorbauten ausschließlich der vertikalen Erschließung dienen würden. Sie würden daher nicht für Wohnzwecke genutzt werden. Vorliegende Planung sehe mit den Türvorbauten baulich klar getrennte Bauteile vor, wobei die Außenwände mit den Hauseingängen hinter den Türvorbauten durchgehen würden und die Türvorbauten sich auch in Bezug auf die geringere Bauhöhe absetzen würden. Die Mindestabstände zur Nachbargrenze würde an jeder Stelle eingehalten werden.

Am 07.10.2024 gab die Beschwerdeführerin Dr. B. in einem Schreiben an, dass das Treppenhaus und der Erker nicht als verbaute Flächen gewertet worden seien, obwohl diese für Wohnzwecke genutzt werden. Insgesamt entspreche die Planung wiederum nicht den gesetzlichen Vorgaben der Bauordnung für Wien.

Am 28.10.2024 wurde zur weiteren Klärung des Sachverhalts eine weitere mündliche Verhandlung anberaumt.

In dieser Verhandlung wurden mehrere kritische Aspekte des eingereichten Bauvorhabens erörtert. Zu diesen kritischen Aspekten zählten insbesondere die im

Projekt so bezeichnete Schauseitenverkleidung, zu der von den Beschwerdeführerinnen bestritten wurde, dass es sich um eine solche handle, sowie die im Projekt so bezeichneten Erker der Häuser 3 und 4 sowie 5 und 6, welche mit anderen vorspringenden Gebäudeteilen wie insbesondere mit den im Projekt so bezeichneten „Türvorbauten“ auf eine Weise kombiniert wurde, die unterhalb der Erker keine Durchgangsbreite offengelassen hat. Weiters legte der Amtssachverständige nach Vorbringen der Parteien dar, dass bei Haus 1+2 das zulässige Erkervolumen der ausgewiesenen Berechnung nicht nachvollziehbar sei. Darüber hinaus erschienen auch weitere punktuelle Überarbeitungen des Vorhabens notwendig.

Die Bauwerberin hat in dieser Verhandlung um Einräumung einer Frist von 4 Wochen ersucht, um das eingereichte Projekt nochmals überarbeiten zu können. Diese Frist wurde der Bauwerberin eingeräumt.

Die Bauwerberin hat die Einreichpläne überarbeitet und die in der mündlichen Verhandlung vom 28.10.2024 aufgezeigten Mängel vermeintlich behoben. Die neuen, aktuellen Einreichpläne „Index H“ vom 11.11.2024 wurden am 22.11.2024 übermittelt. Bei diesen Einreichplänen „H“ handelt es sich um die letztgültige Version. In der letzten Planänderung hat die Bauwerberin laut ihrer Stellungnahme eine Abgrenzung der Bereiche Türvorbauten zu den Treppenhausvorbauten durch Wände vorgenommen.

Am 20.01.2025 fand zur Klärung des Sachverhalts eine weitere mündliche Verhandlung statt. In dieser wurden die Themenkomplexe des allfälligen Zustimmungserfordernisses an die gekuppelte Bauweise, die als „Türvorbau“ bezeichneten Gebäudeteile bei den Häusern 3+4 und 5+6 sowie das Flugdach und die Fluchttreppe aus der Garage bei Haus 1+2 erörtert.

Die Bauwerberin verzichtete daraufhin auf die Ausführung des Flugdaches, wobei dieses jedoch in den Einreichplänen als „bewilligungsfreies Flugdach“ ausgewiesen blieb.

Zusammenfassend wird zum Zeitverlauf des Bauvorhabens festgestellt: Die Bauwerberin hat seit der Einreichung am 05.05.2020 zahlreiche Änderungen der



Einreichpläne vorgenommen. Mit Schreiben vom 07.07.2020 wurde sie erstmals dazu aufgefordert fehlende Einreichunterlagen nachzureichen und Mängel zu beheben. Die Bauwerberin wurde angewiesen, das den Bestimmungen des § 79 BauO für Wien und § 84 BauO für Wien sowie den Bestimmungen der OIB RL 2 widersprechende geplante Bauvorhaben zu adaptieren. Dieser Aufforderung kam sie mit den Einreichplänen Version „B“ und „C“ nach. Mit Aufforderungsschreiben vom 04.01.2021 wurde die Bauwerberin abermals aufgefordert, Ergänzungen gemäß § 64 Abs. 1 BO für Wien nachzureichen. Dieser Aufforderung kam die Bauwerberin am 05.02.2021 mit Vorlage des adaptierten Einreichplans Version „D“ nach, in dem folgende Änderungen/Ergänzungen vorgenommen wurden: Baumbestand nach Vermesseraufnahme, Entwässerungskonzept, Ergänzung des Aufbaus der Tiefgaragendecke, Absturzsicherungen neben der Rampe, Sammelschacht Tiefbohrungen in HAT-Raum im Keller, Garagenlüftung und Fluchtweg aus der Garage, Änderungen betreffend den Türvorbau, Aufnahme von Höhenkoten aus dem Vermesserplan und Vermerk im Plan, dass die Rampe mit 18% beheizt ausgeführt wird, sowie die Überprüfung der Abstände der Fenstern zur Grundgrenze und der Verdunstungsrinnen in der Garage. Nach telefonischer Auskunft wurde die Bauwerberin am 21.02.2021 zur Nachbesserung der Einreichpläne aufgefordert, dies im Zusammenhang mit der Höhenlage des Grundstückes laut Geometerplan und Korrektur der Gebäude und bei vorgesehener Geländeänderung eine entsprechende Angabe am Plankopf vorzunehmen. Weiters wurde der Bauwerberin aufgetragen, die eingebrachten Einwendungen der weiteren Parteien abzarbeiten und eine Stellungnahme zu übermitteln. Am 10.03.2022 übermittelte die Bauwerberin die Einreichpläne Version „E“ mit Änderungen betreffend die Reduktion der Raumhöhen des 1. Stockes bei allen Gebäuden, Niveauänderungen bei der Gebäude 3+4 und 5+6, Verschiebung der Stellplätze in den Garagen, ergänzende Beschriftung im Erdgeschoß, Ergänzung der Berechnung der unversiegelten Fläche.

Im Beschwerdeverfahren wurden nach Erstattung des Gutachtens des Amtssachverständigen die Einreichpläne abermals geändert. In der Version „F“ wurden Änderungen den Wandaufbau AW05 betreffend vorgenommen, indem die Schauseitenverkleidung auf 7 cm reduziert wurde. Die raumbildenden Dachausbauten wurden teilweise weggelassen und bei Haus 1+2 sind die gebäudehöhenrelevanten raumbildenden Aufbauten entfallen. Haus 3+4 und 5+6

betreffend wurden in den nordwestlichen Gebäudedecken die raumbildenden Aufbauten aus dem Projekt genommen und eine tatsächliche Dachfläche ausgeführt. In Folge der Ausführungen des Amtssachverständigen in den mündlichen Verhandlungen vom 02.09.2024 und vom 28.10.2024 nahm die Bauwerberin weitere Änderungen der Einreichpläne vor. Die letztgültige Version der Einreichpläne vom 13.11.2024 ist nunmehr mit Index „H“ bezeichnet.

## 2. Inhaltliche Feststellungen:

Das Baugrundstück grenzt im Osten an die E.-straße und weist die Form eines in Ost/West-Richtung verlaufenden Rechtecks auf. Die nördliche Grenze des Baugrundstücks bildet die Grenze zur Liegenschaft der Beschwerdeführerin Frau Dr. B.. Die südliche Grenze des Baugrundstücks bildet die Grenze zur Liegenschaft der Beschwerdeführerin Frau D.. Frau Dr. B. ist Eigentümerin der im Norden unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Liegenschaft. Frau D. ist Eigentümerin der im Süden unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Liegenschaft.

Das Baugrundstück weist die Widmung Wohngebiet, Bauklasse I, mit einer Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe mit 6,5 m und der Bebauungsweise „offene oder gekuppelte Bauweise“ auf. Für die Flächenwidmung und die Bebauungsbestimmungen maßgeblich ist das Plandokument ..., beschlossen mit 26.03.1999, Pr. Zl. ....

Das Bauvorhaben sieht die Errichtung von drei Doppelhäusern vor, das sind insgesamt sechs Häuser. Diese drei Doppelhäuser sollen im Süden zur Beschwerdeführerin Frau D. gekuppelt an die gemeinsame Grundgrenze angebaut werden. Das bestehende Gebäude der Beschwerdeführerin Frau D. ist gekuppelt an die Grenze zum Baugrundstück angebaut.

Mit dem zitierten Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen wurde die Bebaubarkeit des Baugrundstücks im Vergleich mit der Zeit der Errichtung der gekuppelten Bestandsgebäude des Baugrundstückes und des Grundstücks der Beschwerdeführerin Frau D. erheblich erweitert. Vor den neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen war die Bebaubarkeit im Wesentlichen so

eingeschränkt, dass jeweils ein Hauptgebäude im östlichen Bereich der beiden Grundstücke errichtet werden konnte, worauf die Errichtung der beiden Bestandsgebäude in gekuppelter Bauweise gründet. Mit dem neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist es nunmehr möglich geworden, im mittleren und östlichen Bereich der beiden Grundstücke weitere Hauptgebäude zu errichten.

Die Bauwerberin nutzte die neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen dazu, das Doppelhaus 1 und 2 in gekuppelter Bauweise an das Bestandsgebäude der Beschwerdeführerin Frau D. vorzusehen, darüber hinaus aber auch die Doppelhäuser 3 und 4 sowie 5 und 6 in gekuppelter Bauweise an den bestehenden Garten der Beschwerdeführerin Frau D. in das eingereichte Projekt aufzunehmen.

Eine Zustimmung zur gekuppelten Bauweise liegt jedenfalls für Haus 1+2 vor, somit für eines der drei geplanten Doppelhäuser.

Diese drei Doppelhäuser schließen zur gemeinsamen Grundgrenze mit der Beschwerdeführerin Frau D. jeweils mit einer Feuermauer ab und weisen im Dachbereich Dachterrassen auf.

Die drei Doppelhäuser weisen im Norden zur Beschwerdeführerin Frau Dr. B. einen Abstand von jeweils mehr als 4,00 m auf (jeweils zwischen 4,28 m und 4,36 m). Dabei bildet jedes Doppelhaus jeweils eine Gebäudefront zur Beschwerdeführerin Frau Dr. B.. In die Abstandsfläche von 6 m zur Grundgrenze der Beschwerdeführerin Frau Dr. B. ragt dabei beim Doppelhaus 1 eine Abstandsfläche von 15,58 m<sup>2</sup>, beim Doppelhaus 2 eine Abstandsfläche von 23,81 m<sup>2</sup> sowie beim Doppelhaus 3 eine Abstandsfläche von 24,21 m<sup>2</sup>.

Bereits die ursprüngliche Einreichung des Bauvorhabens umfasste die Errichtung von drei Doppelhäusern, die durch eine unterirdische Garage verbunden sind und insgesamt sechs Häuser bzw. sechs Wohnungen enthalten. Die im Zuge des Bauverfahrens einschließlich des Beschwerdeverfahrens erfolgten Projektänderungen umfassten jeweils die Behebung von formellen und inhaltlichen Mängeln der Einreichunterlagen. Das Wesen des eingereichten Bauvorhabens,

nämlich die Errichtung von drei Doppelhäusern mit insgesamt sechs Häusern bzw. sechs Wohnungen, wurde durch die erfolgten Projektänderungen nicht geändert.

Bei der Fläche des Baugrundstücks besteht eine Divergenz zwischen den Angaben im Grundbuch mit 803 m<sup>2</sup> und der von der Bauwerberin ermittelten Fläche mit 806,84 m<sup>2</sup>. Die Bauwerberin hat der Ermittlung der bebaubaren Fläche den für sie ungünstigeren Wert von 803 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Das bebaubare Drittel der Fläche des Baugrundstücks wurde von der Bauwerberin ermittelt, indem der Wert von 803 durch 3 dividiert wurde, was einen Wert von 267,67 m<sup>2</sup> ergibt.

Die bebaute Fläche ist in den Einreichunterlagen für das Doppelhaus 1 mit 89,02 m<sup>2</sup> und für die Doppelhäuser 2 und 3 jeweils mit 89,25 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Die Summe der durch diese drei Doppelhäuser bebauten Fläche liegt somit mit 267,52 m<sup>2</sup> knapp unter dem zulässigen Ausmaß von 267,67 m<sup>2</sup>.

Die Bauwerberin hat die diesen sechs Häusern zugeordneten Treppenhausvorbauten, Türvorbauten sowie die ihnen zugeordneten Terrassen und Balkone in die bebaute Fläche nicht eingerechnet. Jedoch überschreiten die Treppenhausvorbauten das Ausmaß von einem Drittel der Gebäudefront nicht. Die Terrassen und Balkone überschreiten mit ihrer Ausladung nicht die Grenze von 2,5 m für Balkone bzw. die Grenze von 1,5 m für andere Bauteile. Sie überschreiten auch das Ausmaß der Hälfte der Gebäudefront nicht. In der letztgültigen Version „H“ der Einreichpläne wurden die zunächst strittigen Schauseitenverkleidungen ersatzlos entfernt.

Die in der Vorversion enthaltenen Erker in Haus 3+4 und 5+6 wurden in der letztgültigen Fassung „H“ der Einreichunterlagen ersatzlos entfernt. Bei Haus 1+2 wurde eine Korrektur der Erkerkubatur durch Weglassen der ost- und westseitigen Schauseitenverkleidung vorgenommen.

Die in den Vorversionen enthaltene Schauseitenverkleidung mit einer Dicke von mehr als 7 cm ist seit der Fassung „G“ nicht mehr Projektbestandteil und scheint auch in der letztgültigen Version „H“ der Einreichunterlagen nicht mehr auf. Der in den Vorversionen enthaltene oberirdisch situierte Teil der Garagenabfahrt ist durch Adaptierung der Garagenabfahrt entfallen.

Hinsichtlich der Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe von maximal 6,5 m bestand bei den Vorversionen der Einreichunterlagen (vor der Version „G“) das Problem, dass die Dachaufbauten zum Teil bei der Ermittlung der Gebäudehöhe zu berücksichtigen gewesen wären, was eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von maximal 6,5 m ergeben hätte. Diese Problematik hat einerseits vermeintliche Giebelflächen betroffen, welche nicht von Dachschrägen umgeben waren und somit bei der Ermittlung der Gebäudehöhe einzurechnen gewesen wären. Die Problematik hat andererseits Dachaufbauten betroffen, welche die Treppenhausvorbauten überragt haben und insoweit bei der Ermittlung der Gebäudehöhe einzurechnen gewesen wären.

Die Bauwerberin hat in den Einreichunterlagen, Version „G“, die Dachaufbauten so redimensioniert, dass die gebäudehöhenrelevanten Dachaufbauten entfallen sind. Zur letztgültigen Version „H“ wurden insoweit keine Änderungen vorgenommen.

Die in den Einreichunterlagen auf der Grundlage des § 81 Abs. 2 BauO für Wien dargestellte Fassadenabwicklung weist zutreffend für jedes Doppelhaus eine gemittelte Gebäudehöhe von jeweils knapp unter 6,5 m aus.

Jedes Doppelhaus umfasst zwei Wohnungen („Haus“) mit jeweils einer Wohnnutzfläche jeweils zwischen 100 m<sup>2</sup> und knapp über 105 m<sup>2</sup>, wobei die Summe der Wohnnutzfläche 613,05 m<sup>2</sup> beträgt. Diese sechs Wohnungen bzw. Häuser sind baulich durch eine unterirdische Garage verbunden. Diese Garage weist sechs Pflichtstellplätze aus. Die Zufahrt zur Garage von der E.-straße befindet sich im Norden des Baugrundstücks, wobei ein Stück Mauer, welches die Rampe zur Abfahrt in diese Garage begrenzt, von außen wahrnehmbar ist. Diese Mauer ragt mit der Brüstung als Absturzsicherung über das Niveau des angrenzenden Geländes hinaus. Die Rampe weist eine Steigung von 18 % auf und ist beheizt.

Aus der Garage in Haus 1+2 befindet sich eine Fluchttreppe. Diese wurde nicht zur bebauten Fläche hinzugerechnet. Bei der Treppe handelt es sich um eine geradläufige Verbindung in das Kellergeschoß, welche in das Terrain eingebettet ist. Die Treppe enthält keine Überdachung und ist von seitlichen Wänden vom

Gelände abgetrennt. Der in das Kellergeschoß führende Treppenlauf ist von außen wahrnehmbar, wenn man sich unmittelbar vor der Treppe befindet.

Die als Türvorbau bezeichneten Gebäudeteilen der Häuser 3 und 4 und 5 und 6 sind zum Teil dem Stiegenhaus vorgelagert und jeweils sowohl zum Außenbereich als auch zum Stiegenhaus durch eine als Außenwand gekennzeichnete Mauer abgeschlossen. Diese Gebäudeteile sind in die bebaute Fläche nicht eingerechnet. Es handelt sich dabei jeweils um einen Raum mit 5,27 m<sup>2</sup> (Haus 3+4) bzw. 5,35 m<sup>2</sup> (Haus 5+6), jeweils mit Parkettboden ausgestattet. Diese als Türvorbau bezeichneten Gebäudeteile sind nach Norden und somit zur Liegenschaftsgrenze der Beschwerdeführerin Frau Dr. B. hin ausgerichtet.

Die als Treppenhaus bezeichneten Gebäudeteile beinhalten jeweils eine wohnungsinterne Treppe, die das Erdgeschoß mit den darin befindlichen Räumen (unter anderem jeweils einer Wohnküche) und das Obergeschoß mit den darin befindlichen Räumen (unter anderem jeweils zwei Zimmer) verbindet.

Bei der Beweiswürdigung wurde erwogen:

Der entscheidungswesentliche Sachverhalt ergibt sich aus der Aktenlage, den Einreichplänen insbesondere in ihrer Letztfassung (Version „H“), den gutachterlichen Stellungnahmen des bautechnischen Amtssachverständigen, dem Vorbringen und den Stellungnahmen der Verfahrensparteien sowie den durchgeführten mündlichen Verhandlungen. Die zahlreichen Änderungen der Einreichpläne gehen aus der Aktenlage hervor.

In rechtlicher Hinsicht hat das Verwaltungsgericht erwogen:

Die ursprüngliche Einreichung des Bauvorhabens erfolgte am 05.05.2020. Das Bauvorhaben wurde im Zuge des behördlichen Verfahrens und des Beschwerdeverfahrens mehrfach geändert. Im Zuge dieser Änderungen blieb jedoch das Wesen des Bauvorhabens als Errichtung von drei Doppelhäusern mit insgesamt sechs Häusern bzw. sechs Wohnungen und einer gemeinsamen unterirdischen Garage unverändert. Es erfolgte somit im Zuge des Bauverfahrens keine Wesensänderung des eingereichten Projekts. Für das

Baubewilligungsverfahren ist daher die Bauordnung für Wien in ihrer zum Zeitpunkt der Baueinreichung und somit zum Zeitpunkt 05.05.2020 geltenden Fassung anzuwenden. Die nachfolgenden Bezugnahmen auf die Bauordnung für Wien verstehen sich daher, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes angegeben ist, als Bezugnahmen auf die Bauordnung für Wien in ihrer Fassung zum Zeitpunkt 05.05.2020.

Die Beschwerdeführerinnen sind Nachbarn des Baugrundstücks und haben im Baubewilligungsverfahren rechtzeitig Einwendungen gegen das Bauvorhaben sowie nach erfolgter Zustellung des beschwerdegegenständlichen Bescheides rechtzeitig Beschwerde an das Verwaltungsgericht erhoben. Die Beschwerdeführerinnen sind Parteien des beim Verwaltungsgericht als Beschwerdeverfahren anhängigen Baubewilligungsverfahrens.

Die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte sind im § 134a Abs. 1 BauO für Wien angeführt. § 134a BauO für Wien hat folgenden Wortlaut:

*„Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte*

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

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

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

*(3) Emissionen gemäß Abs. 1 lit. f sind nur solche, die auf der Grundlage eines behördlichen Bescheides zulässig sind. Durch solche Emissionen darf auf der zu bebauenden Liegenschaft keine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit der 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.“*

Die Einwendungen sowie das Beschwerdevorbringen schließen jeweils das Vorbringen ein, dass die Gebäude zu nahe an die Grundgrenze, zu hoch und flächenmäßig zu groß gebaut seien. Die Verletzung von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten gemäß § 134a Abs. 1 lit. a bis lit. c BauO für Wien wurden damit jedenfalls geltend gemacht.

Zur Beschwerde von Frau Dr. B. hat das Verwaltungsgericht erwogen:

Das Beschwerdevorbringen konnte vom Verwaltungsgericht nur insoweit in der Sache geprüft werden, als die Beschwerdeführerin in diesem Vorbringen die Verletzung zumindest eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts im Sinne der oben zitierten Bestimmung des § 134a Abs. 1 BauO für Wien vorgebracht hat.

Die Beschwerde der Beschwerdeführerin umfasst insoweit das Vorbringen, in einem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht verletzt zu sein, als die Beschwerdeführerin unter anderem hinsichtlich der oberirdisch gelegenen Gebäudeteile vorgebracht hat, diese seien zu groß dimensioniert. Die Beschwerdeführerin hat insoweit eine Verletzung ihres subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts gemäß § 134a Abs. 1 lit. c Bauordnung für Wien betreffend Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit des Bauplatzes geltend gemacht.

Die maßgebliche Bestimmung des § 80 BauO für Wien lautet:

*„Bebaute Fläche*

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



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

Die zulässige bebaubare Fläche berechnet sich mit einem Drittel der Größe des Baugrundstücks, das sind 267,67 m<sup>2</sup>. Die bebaute Fläche berechnet sich nach der zitierten Bestimmung als senkrechte Projektion des oberirdischen Gebäudes auf eine waagerechte Ebene, wobei bestimmte Gebäudeteile nach der zitierten Bestimmung bei dieser Projektion nicht zu berücksichtigen sind.

Die Bauwerberin hat bei ihrem Bauvorhaben zunächst auf der Detailebene Gebäudeteile zur Gänze nicht berücksichtigt, welche teilweise zu berücksichtigen waren. Dadurch wurde zunächst die zulässige bebaubare Fläche von 267,67 m<sup>2</sup> überschritten.

Dies betraf eine Schauseitenverkleidung, welche das im § 83 Abs. 1 lit. c Bauordnung für Wien vorgesehene Ausmaß von bis zu 7 cm überschritten hat. Dies betraf weiters einzelne Giebelflächen, die nicht von Dachschrägen umgeben waren, sowie Dachaufbauten, die über den Stiegenhäusern in Erscheinung traten. Nicht zuletzt betraf dies auch einen zunächst oberirdisch vorgesehenen Teil der Rampe zur Tiefgarage.

Die Bauwerberin hat ihr Bauvorhaben in mehreren Überarbeitungsschritten ihrer Einreichunterlagen so verkleinert, dass die betreffende Schauseitenverkleidung entfernt wurde, dass weiters die Giebelflächen und Dachaufbauten, die nach den Bestimmungen des zitierten § 80 BauO für Wien in die bebaute Fläche einzurechnen gewesen wären, entfallen sind, sowie, dass die Rampe zur Tiefgarage keinen oberirdisch vorgesehenen Gebäudeteil mehr aufweist. Durch diese schrittweise Überarbeitung des Bauvorhabens im Zuge des Beschwerdeverfahrens wird die zulässige bebaubare Fläche von 267,67 m<sup>2</sup> laut Einreichunterlagen vermeintlich eingehalten.

Nach wie vor nicht in die bebaute Fläche eingerechnet sind die von der Bauwerberin so bezeichneten Türvorbauten.

Die dafür maßgebliche Bestimmung des § 84 BauO für Wien lautet:

*„Bauteile vor den Baufluchtlinien und in Abstandsflächen und Vorgärten*

§ 84. (1) ...

(2) Über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen, in Vorgärten und in Abstände gemäß § 79 Abs. 5 erster Satz dürfen außerdem folgende Gebäudeteile vorragen:

a) ...

b) auf einer Breite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudefront Türvorbauten, Freitreppen und Schutzdächer über Eingängen, sofern diese Bauteile höchstens 3 m, im Gartensiedlungsgebiet höchstens 2 m, in die vor den Baufluchtlinien gelegenen Flächen oder Abstandsflächen, aber keinesfalls mehr als auf halbe Vorgartentiefe vorragen und von den Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

(3) ...“

Gebäudeteile im Sinne des § 84 Abs. 1 und 2 BO für Wien sind bei der Ermittlung der "bebauten Fläche" außer Betracht zu lassen (VwGH vom 23. Juli 2013, ZI. 2012/05/0192).

Bei Türvorbauten iSd § 84 Abs. 2 lit. b BauO für Wien handelt es sich jedoch um Gebäudeteile, die sich vor der Außenmauer befinden. Bei Türvorbauten handelt es sich alleine schon seinem Wortlaut nach, nicht um Räume, die einen zusätzlichen Wohnraum erschließen können. Fallkonkret befinden sich die so bezeichneten Türvorbauten hinter der Außenmauer, wonach sie im Hinblick auf Funktion und Ausmaß nicht als Türvorbau anzusehen sind. Vielmehr erfüllen diese vermeintlichen Türvorbauten die Funktion eines hinter der Wohnungseingangstür gelegenen Vorraums bzw. Vorzimmers im Ausmaß von jeweils knapp über 5 m<sup>2</sup> Größe.

Im Ergebnis ist der Beschwerdeführerin zuzustimmen, dass es sich bei den so bezeichneten Türvorbauten nicht um Türvorbauten iSd § 84 Abs. 2 lit. b BauO für Wien handelt, sondern um raumbildende Gebäudeteile, die der bebauten Fläche nach § 80 Abs. 1 BauO für Wien hinzuzurechnen sind.

Aufgrund der knapp dimensionierten Kalkulation der bebauten Fläche wird durch Hinzurechnung der Türvorbauten die zulässige bebaubare Fläche von 267,67 m<sup>2</sup> überschritten. Der Beschwerde der Beschwerdeführerin war daher in diesem Punkt spruchgemäß stattzugeben.

Da der Beschwerdeführerin bereits in diesem Beschwerdepunkt stattzugeben war, war es für den Ausgang des Beschwerdeverfahrens ohne Relevanz, ob die Beschwerdeführerin auch mit weiterem Vorbringen im Recht war.

Der Vollständigkeit halber ist jedoch noch Folgendes auszuführen:

Die Hinzurechenbarkeit von Flugdächern jeder Größe ergibt sich aus § 82 Abs. 6 BauO für Wien, wobei für die Beurteilung des Bauvorhabens die Bauordnung in ihrer zum Zeitpunkt der Einreichung geltenden Fassung maßgeblich ist. Die nunmehr im § 82 Abs. 6 BauO für Wien in der Fassung LGBl. für Wien Nr. 2023/37 vorgesehene Ausnahme zu Gunsten von Flugdächern mit Fotovoltaikanlagen über Stellplätzen kommt daher für das gegenständliche Projekt nicht zum Tragen und war folglich auch nicht zu prüfen. Die Annahme der Bauwerberin, dass bewilligungsfreie Flugdächer nicht zur bebauten Fläche zu rechnen seien, ist daher rechtlich unzutreffend. Es trifft zwar zu, dass das gegenständliche Flugdach in den Einreichunterlagen als bewilligungsfrei ausgewiesen und somit nicht Projektbestandteil ist. Aufgrund der Ausweisung des Flugdaches im Projekt wäre das Flugdach jedoch wie ein Bestand zu behandeln und somit bei der Berechnung der bebauten Fläche zu berücksichtigen gewesen.

Das Verwaltungsgericht hat der Beschwerdeführerin insoweit jedoch ihre ausdrückliche Erklärung in der mündlichen Verhandlung vom 20.01.2025 zu Gute gehalten, wonach das zunächst vorgesehene Flugdach nicht verwirklicht werde. Damit stellt die Ausweisung des Flugdachs lediglich eine Unrichtigkeit in den Einreichplänen dar, welche für die Bauwerberin etwa durch ein simples Durchstreichen des Flugdachs in den Einreichplänen leicht korrigierbar wäre.

Das geplante Bauvorhaben würde unter Berücksichtigung des Flugdaches wiederum die bebaubare Fläche überschreiten.

Final sei festgehalten, dass die nachfolgenden Vorbringen der Beschwerdeführerin keinen subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten im Sinne des § 134a Abs. 1 BauO für Wien zuzuordnen sind:

- Das Vorbringen, das Ortsbild des Gartensiedlungsgebiets werde empfindlich gestört und die Entfernung des reichen Baumbestandes sowie das Ersetzen von Grünflächen durch Betonbauten würde den Charakter des J. empfindlich stören;
- das Vorbringen, es werde Lebensraum für zahlreiche, näher angeführte Tierarten vernichtet;
- das Vorbringen, die umliegenden Grundstücke würden durch die Verbauung entwertet;
- das Vorbringen, die Planung der Ersatzpflanzungen sei nicht ersichtlich.

Die Beschwerdeführerin bringt weiters vor, das Bauvorhaben würde kein ordnungsgemäßes Entwässerungskonzept umfassen und die Niederschlagswässer würden unzulässiger Weise auf ihr Grundstück fließen.

Dazu ist auszuführen, dass Fragen der Versickerung des Regenwassers bzw. der Ableitung von Niederschlagswässern nach der Judikatur des VwGH kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht darstellen (VwGH 29.01.2008, 2006/05/0218; 23.06.2015, 2012/05/0197).

Weiters ist darauf hinzuweisen, dass etwaige Immissionen, die sich durch Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergeben, kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht begründen. Etwaige Immissionen durch die vorgesehenen Pflichtstellplätze stellen daher kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht dar.

Zu den Befürchtungen, es würde im Zuge der Bauführung zu Gefährdungen der Bausubstanz der Nachbargebäude kommen, ist auszuführen, dass etwaige Gefährdungen durch die Bauführung im Baubewilligungsverfahren nicht geprüft werden können. Der Beschwerdeführerin kommt insoweit im Baubewilligungsverfahren kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht zu. Vielmehr ist der Bauherr gesetzlich verpflichtet, sich im Zuge der Ausführung seines Bauvorhabens eines befugten Bauführers zu bedienen und ist der befugte Bauführer gesetzlich verpflichtet, das Bauvorhaben so auszuführen, dass unter anderem die von der Beschwerdeführerin befürchteten Gefährdungen der Nachbarn nicht eintreten können.

Der Beschwerde der Beschwerdeführerin Frau Dr. B. war jedoch – wie ausgeführt – hinsichtlich der Überschreitung der bebauten Fläche stattzugeben und die Bauführung zu versagen.

Zur Beschwerde von Frau D. hat das Verwaltungsgericht erwogen:

Das Beschwerdevorbringen konnte vom Verwaltungsgericht nur insoweit in der Sache geprüft werden, als die Beschwerdeführerin in diesem Vorbringen die Verletzung zumindest eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts im Sinne der oben zitierten Bestimmung des § 134a Abs. 1 BauO für Wien vorgebracht hat.

Die Beschwerde der Beschwerdeführerin umfasst jedenfalls insoweit das Vorbringen, in einem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht verletzt zu sein, als die Beschwerdeführerin hinsichtlich der oberirdisch gelegenen Gebäudeteile unter anderem vorgebracht hat, diese seien zu groß dimensioniert.

Die Beschwerdeführerin Frau D. hat insoweit vorgebracht, die bebaute Fläche sei falsch berechnet worden und es sei unter anderem der „Türvorbau“ jeweils in die bebaute Fläche einzurechnen, weil er kein solcher ist. Die Beschwerdeführerin hat insoweit eine Verletzung ihres subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts gemäß § 134a Abs. 1 lit. c Bauordnung für Wien betreffend Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit des Bauplatzes geltend gemacht.

Dazu hat das Verwaltungsgericht zunächst erwogen, dass die beiden damit angesprochenen „Türvorbauten“ – jeweils das Doppelhaus 3 und 4 sowie 5 und 6 betreffend – nach Norden hin zur Liegenschaft der Beschwerdeführerin Frau Dr. B. ausgerichtet sind und somit nicht an der Gebäudefront liegen, die der Beschwerdeführerin Frau D. zugewandt ist.

Das subjektiv-öffentliche Nachbarrecht der Einhaltung der flächenmäßigen Ausnützbarkeit des Bauplatzes ist jedoch seiner Natur nach so gestaltet, dass die flächenmäßige Ausnützbarkeit des Bauplatzes jeweils dadurch eingehalten werden kann, dass das Bauvorhaben in einem grundsätzlich beliebigen Bereich flächenmäßig reduziert wird. Eine Überschreitung der flächenmäßigen Ausnützbarkeit des Bauplatzes lässt sich somit keiner bestimmten Gebäudefront

zuordnen. Die Beschwerdeführerin Frau D. ist daher auch dann berechtigt, eine flächenmäßige Überschreitung der Ausnützbarkeit des Bauplatzes geltend zu machen, wenn sich diese Überschreitung daraus ergibt, dass an der von der Beschwerdeführerin abgewandten Gebäudefront bebaute Flächen zu Unrecht nicht berücksichtigt worden sind.

Die maßgebliche Bestimmung des § 80 BauO für Wien lautet:

*„Bebaute Fläche*

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

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

Die zulässige bebaubare Fläche berechnet sich mit einem Drittel der Größe des Baugrundstücks, das sind 267,67 m<sup>2</sup>. Die bebaute Fläche berechnet sich nach der zitierten Bestimmung als senkrechte Projektion des oberirdischen Gebäudes auf eine waagerechte Ebene, wobei bestimmte Gebäudeteile nach der zitierten Bestimmung bei dieser Projektion nicht zu berücksichtigen sind.

Die Bauwerberin hat bei ihrem Bauvorhaben zunächst auf der Detailebene Gebäudeteile zur Gänze nicht berücksichtigt, welche teilweise zu berücksichtigen waren. Dadurch wurde zunächst die zulässige bebaubare Fläche von 267,67 m<sup>2</sup> überschritten.

Dies betraf eine Schauseitenverkleidung, welche das im § 83 Abs. 1 lit. c Bauordnung für Wien vorgesehene Ausmaß von bis zu 7 cm überschritten hat. Dies betraf weiters einzelne Giebelflächen, die nicht von Dachschrägen umgeben waren, sowie Dachaufbauten, die über den Stiegenhäusern in Erscheinung traten. Nicht zuletzt betraf dies auch einen zunächst oberirdisch vorgesehenen Teil der Rampe zur Tiefgarage.

Die Bauwerberin hat ihr Bauvorhaben in mehreren Überarbeitungsschritten ihrer Einreichunterlagen so verkleinert, dass die betreffende Schauseitenverkleidung entfernt wurde, dass weiters die Giebelflächen und Dachaufbauten, die nach den Bestimmungen des zitierten § 80 BauO für Wien in die bebaute Fläche einzurechnen gewesen wären, entfallen sind, sowie, dass die Rampe zur Tiefgarage keinen oberirdisch vorgesehenen Gebäudeteil mehr aufweist. Durch diese schrittweise Überarbeitung des Bauvorhabens im Zuge des Beschwerdeverfahrens wird die zulässige bebaubare Fläche von 267,67 m<sup>2</sup> laut Einreichunterlagen vermeintlich eingehalten.

Nach wie vor nicht in die bebaute Fläche eingerechnet sind die von der Bauwerberin so bezeichneten Türvorbauten.

Die dafür maßgebliche Bestimmung des § 84 BauO für Wien lautet:

*„Bauteile vor den Baufluchtlinien und in Abstandsflächen und Vorgärten*

§ 84. (1) ...

(2) Über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen, in Vorgärten und in Abstände gemäß § 79 Abs. 5 erster Satz dürfen außerdem folgende Gebäudeteile vorragen:

a) ...

b) auf einer Breite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudefront Türvorbauten, Freitreppen und Schutzdächer über Eingängen, sofern diese Bauteile höchstens 3 m, im Gartensiedlungsgebiet höchstens 2 m, in die vor den Baufluchtlinien gelegenen Flächen oder Abstandsflächen, aber keinesfalls mehr als auf halbe Vorgartentiefe vorragen und von den Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

(3) ...“

Gebäudeteile im Sinne des § 84 Abs. 1 und 2 BO für Wien sind bei der Ermittlung der "bebauten Fläche" außer Betracht zu lassen (VwGH vom 23. Juli 2013, ZI. 2012/05/0192).

Bei Türvorbauten iSd § 84 Abs. 2 lit. b BO für Wien handelt es sich jedoch um Gebäudeteile, die sich vor der Außenmauer befinden. Bei Türvorbauten handelt es sich alleine schon seinem Wortlaut nach, nicht um Räume, die einen zusätzlichen Wohnraum erschließen können. Fallkonkret befinden sich die so bezeichneten Türvorbauten hinter der Außenmauer, wonach sie im Hinblick auf Funktion und Ausmaß nicht als Türvorbau anzusehen sind. Vielmehr erfüllen diese vermeintlichen Türvorbauten die Funktion eines hinter der Wohnungseingangstür

gelegenen Vorraums bzw. Vorzimmers im Ausmaß von jeweils knapp über 5 m<sup>2</sup> Größe.

Im Ergebnis ist der Beschwerdeführerin zuzustimmen, dass es sich bei den so bezeichneten Türvorbauten nicht um Türvorbauten iSd § 84 Abs. 2 lit. b BO für Wien handelt, sondern um raumbildende Gebäudeteile, die der bebauten Fläche nach § 80 Abs. 1 BO für Wien hinzuzurechnen sind.

Aufgrund der knapp dimensionierten Kalkulation der bebauten Fläche wird durch Hinzurechnung der Türvorbauten die zulässige bebaubare Fläche von 267,67 m<sup>2</sup> überschritten. Der Beschwerde der Beschwerdeführerin war daher in diesem Punkt spruchgemäß stattzugeben.

Da der Beschwerdeführerin bereits in diesem Beschwerdepunkt stattzugeben war, war es für den Ausgang des Beschwerdeverfahrens ohne Relevanz, ob die Beschwerdeführerin auch mit weiterem Vorbringen im Recht war.

Der Vollständigkeit halber ist jedoch noch Folgendes auszuführen:

Die Hinzurechenbarkeit von Flugdächern jeder Größe ergibt sich aus § 82 Abs. 6 BauO für Wien, wobei für die Beurteilung des Bauvorhabens die Bauordnung in ihrer zum Zeitpunkt der Einreichung geltenden Fassung maßgeblich ist. Die nunmehr im § 82 Abs. 6 BauO für Wien in der Fassung LGBl. für Wien Nr. 2023/37 vorgesehene Ausnahme zu Gunsten von Flugdächern mit Fotovoltaikanlagen über Stellplätzen kommt daher für das gegenständliche Projekt nicht zum Tragen und war folglich auch nicht zu prüfen. Die Annahme der Bauwerberin, dass bewilligungsfreie Flugdächer nicht zur bebauten Fläche zu rechnen seien, ist daher rechtlich unzutreffend. Es trifft zwar zu, dass das gegenständliche Flugdach in den Einreichunterlagen als bewilligungsfrei ausgewiesen und somit nicht Projektbestandteil ist. Aufgrund der Ausweisung des Flugdaches im Projekt wäre es jedoch wie ein Bestand zu behandeln und somit bei der Berechnung der bebauten Fläche zu berücksichtigen gewesen.

Das Verwaltungsgericht hat der Beschwerdeführerin insoweit jedoch ihre ausdrückliche Erklärung in der mündlichen Verhandlung vom 20.01.2025 zu Gute



gehalten, wonach das zunächst vorgesehene Flugdach nicht verwirklicht werde. Damit stellt die Ausweisung des Flugdachs lediglich eine Unrichtigkeit in den Einreichplänen dar, welche für die Bauwerberin etwa durch ein simples Durchstreichen des Flugdachs in den Einreichplänen leicht korrigierbar wäre.

Das geplante Bauvorhaben würde unter Berücksichtigung des Flugdaches wiederum die bebaubare Fläche überschreiten.

Im Übrigen ist zur Beschwerde der Frau D. noch Folgendes auszuführen:

Zum Vorbringen bezüglich Brandschutz ist klarzustellen: Wenn die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde vorbringt, das Bauvorhaben sehe Terrassen direkt an der Grundstücksgrenze vor, dadurch sei der Brandschutz nicht gegeben und läge ständige Besitzstörung vor, ist festzuhalten, dass der Brandschutz kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht darstellt und folglich von der Beschwerdeführerin nicht geltend gemacht werden kann.

Zu dem von der Beschwerdeführerin Frau D. im Beschwerdeverfahren angesprochenen Kostenersatz durch die Bauwerberin ist die Beschwerdeführerin darauf zu verweisen, dass im Baubewilligungsverfahren einschließlich des Beschwerdeverfahrens jede Verfahrenspartei ihre Kosten selbst zu tragen hat. Das Verwaltungsgericht ist daher weder zuständig, die von der Beschwerdeführerin im Beschwerdeverfahren bezifferten Kosten inhaltlich zu prüfen, noch, der Beschwerdeführerin einen etwaigen Ersatz durch die Bauwerberin zuzusprechen. Nach dem Zivilrecht allenfalls bestehende Ansprüche auf Kostenersatz bleiben unberührt. Die Beschwerdeführerin ist daher insoweit auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

Wenn die Beschwerdeführerin in der Verhandlung vom 20.01.2025 das Vorliegen von Amtsmissbrauch der Behörde wegen des Nichtaufgreifens von behaupteten Baurechtswidrigkeiten behauptet hat (siehe die Protokollrügen der Behörde und der Beschwerdeführerin Frau D.), ist auszuführen, dass das Gericht keine Anhaltspunkte für das etwaige Vorliegen des behaupteten Amtsmissbrauchs erkennen kann.

Zunächst ist zu dieser Behauptung eines Amtsmissbrauchs auszuführen, dass die Einreichpläne für das Baubewilligungsverfahren von einem befugten Planverfasser ausgearbeitet und unterfertigt sein müssen und gegenständlich von einer Ziviltechnikerin als befugte Planverfasserin ausgearbeitet und unterfertigt worden sind. Die Verantwortlichkeit für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Baupläne liegt gemäß § 65 Abs. 2 lit. a Bauordnung für Wien bei der Planverfasserin. Gemäß § 67 Abs. 1 BauO für Wien begründen vollständig vorgelegte und schlüssige Unterlagen die Vermutung der inhaltlichen Richtigkeit. Die Behörde ist zur Überprüfung der Einreichunterlagen lediglich insoweit verpflichtet, als subjektiv-öffentliche Nachbarechte betroffen sind, darüberhinausgehend ist die Behörde zur Überprüfung lediglich berechtigt.

Dies bedeutet, dass sich die Behörde bei der Prüfung der Einreichunterlagen, soweit nicht subjektiv-öffentliche Nachbarechte betroffen sind, auf eine stichprobenweise Prüfung beschränken und darüberhinausgehend auf die inhaltliche Richtigkeit der Einreichunterlagen verlassen kann.

Das Verwaltungsgericht sieht keine Anhaltspunkte für die etwaige Annahme, dass die Behörde ihre Prüfung nicht in dem gemäß § 67 Abs. 1 BauO für Wien gesetzlich vorgesehenen Ausmaß vorgenommen hätte. Die Behauptung eines etwaigen Amtsmissbrauchs durch die Beschwerdeführerin Frau D. erscheint dem Gericht daher unbegründet.

Das Ergebnis, dass der Vorwurf eines Amtsmissbrauchs unbegründet ist, führt zur Folgefrage, ob die Erhebung dieses Vorwurfs allenfalls den Tatbestand der Verleumdung gemäß § 297 StGB begründet, zumal der Vertreter der Beschwerdeführerin Frau D. im Ergebnis zu Unrecht die Begehung einer mit Strafe bedrohten Handlung behauptet hat.

Dazu hat das Gericht erwogen, dass § 297 StGB unter anderem Wissentlichkeit voraussetzt. Herr DI D. ist juristischer Laie. Das Gericht geht davon aus, dass Herr DI D. in Unkenntnis darüber war, wie weit die Prüfpflicht der Behörde hinsichtlich der Einreichunterlagen reicht bzw. welche rechtliche Bedeutung der baurechtlichen Verantwortlichkeit der Planverfasser für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Einreichpläne zukommt. Weiters setzt § 297 StGB voraus, dass durch den

unzutreffenden Vorwurf einer strafbaren Handlung ein anderer einer behördlichen Verfolgung ausgesetzt wird. Da die Rechtslage zum Umfang der Prüfpflicht der Behörde klar und eindeutig war und der Vorwurf der strafbaren Handlung erkennbar auf einer Fehlinterpretation dieser Rechtslage durch Herrn DI D. gründete, hatte das Verwaltungsgericht auch keine Anhaltspunkte für eine etwaige Begehung des Tatbestands der Verleumdung durch Herrn DI D..

Im Ergebnis bestand daher für das Verwaltungsgericht kein Anlass, eine etwaige Sachverhaltsdarstellung an die Staatsanwaltschaft zu verfassen, und zwar weder wegen eines vermeintlichen Verdachts des Amtsmissbrauchs in der Sphäre der Behörde noch wegen eines vermeintlichen Verdachts einer Verleumdung durch Herrn DI D. wegen des unzutreffenden Vorwurfs eines Amtsmissbrauchs.

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da im gegenständlichen Verfahren keine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt. Für die Entscheidungsfindung stand die Frage im Vordergrund, ob die beiden Bauvorhaben als solche bezeichneten „Türvorbauten“ rechtlich tatsächlich als Türvorbauten zu werten sind. Zwar fehlt höchstgerichtliche Rechtsprechung, was konkret unter einem „Türvorbau“ zu verstehen ist. Für das Gericht erschien jedoch bereits aufgrund der Sprachbedeutung des Begriffs „Türvorbau“ eindeutig, dass die in Rede stehenden Gebäudeteile mit der Funktion eines Vorzimmers keine „Türvorbauten“ sind. Die Rechtslage war insoweit bereits vom Begriffsverständnis her eindeutig, weshalb die ordentliche Revision nicht zuzulassen war.

## B e l e h r u n g

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

Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten zu entrichten, sofern gesetzlich nicht anderes bestimmt ist.

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen.

Verfahrenshilfe ist einer Partei so weit zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen als sie außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für ein ordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Dies in beiden Fällen jeweils innerhalb der oben genannten sechswöchigen Beschwerde- bzw. Revisionsfrist.

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

Dr. Oppel