



**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-111/077/13255/2023-26
A. B.

Wien, 11.06.2024

GZ: VGW-111/V/077/13256/2023
C. D.

..., E.-gasse 24
Gst.Nr. ... in
EZ ..., Kat. Gem. F.

Geschäftsabteilung: VGW-R

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Opperl über die Beschwerden der Frau A. B. und der Frau C. D., beide vertreten durch Rechtsanwältin KG, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Großvolumige Bauvorhaben, vom 04.09.2023, Aktenzahl ..., mit welchem I.I.) gemäß § 70 Bauordnung für Wien (BO) iVm § 54, § 83 Abs. 2 BO und iA Wiener Garagengesetz 2008 (WGarG 2008) die Baubewilligung erteilt, I.II.) gemäß § 54 BO die Gehsteigerstellung bekanntgegeben, I.III.) gemäß § 54 Abs. 9 BO die Ausführung einer Gehsteigauf- und -überfahrt bekanntgegeben, II.) die Gebrauchserlaubnis und Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung erteilt wurde

zu Recht e r k a n n t:

- I. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG werden die Beschwerden abgewiesen und wird der beschwerdegegenständliche Bescheid bestätigt.

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 Magistratsabteilung 37 hat der G. GmbH (im Folgenden: Bauwerberin) mit Bescheid vom 04.09.2023 die Bewilligung erteilt, auf dem Bauplatz Wien, E.-gasse 24, ein Wohngebäude zu errichten.

Die Beschwerdeführerinnen haben jeweils rechtzeitig Beschwerde gegen diese Baubewilligung erhoben.

Dem Beschwerdeverfahren wurde ein bautechnischer Amtssachverständiger beigezogen und von diesem der bautechnische Sachverhalt aufbereitet.

Es wurde am 03.06.2024 eine mündliche Verhandlung durchgeführt.

Folgender entscheidungswesentliche Sachverhalt steht als erwiesen fest:

Die Bauwerberin hat vor der Einreichung des Antrags um Baubewilligung um Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen bei der Magistratsabteilung 64 angesucht.

Die Magistratsabteilung 64 hat der Bauwerberin mit Bescheid vom 17.05.2021, ..., gemäß § 9 BauO für Wien bekannt gegeben, dass für das Grundstück Wien, E.-gasse 24, die Plandokumente ..., Gemeinderatsbeschluss vom 28.05.1997, und ..., Gemeinderatsbeschluss vom 26.01.2012, maßgebend sind, sowie dass eine Abteilungsbewilligung nicht erforderlich ist.

Die der Bauwerberin mit diesem Bescheid bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen sehen für das Baugrundstück die Widmung Wohngebiet, Bauklasse I mit einer Beschränkung der höchsten zulässigen Gebäudehöhe von 6,5 m, geschlossene Bauweise sowie die Zulässigkeit einer Unterbrechung der geschlossenen Bauweise vor. Weiters ist in den besonderen

Bebauungsbestimmungen (Punkt 3.1) festgelegt, dass innerhalb des Baulands der höchste Punkt der Dächer die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe nicht mehr als 4,5 m überragen darf.

Die Bauwerberin hat ihr Ansuchen um Baubewilligung am 11.11.2021 bei der Magistratsabteilung 37 eingereicht und der Einreichung den Bescheid der Magistratsabteilung 64 vom 17.05.2021 über die Bekanntgabe der Bauungsbestimmungen für den Bauplatz angeschlossen.

Der Bauplatz liegt in einer Umgebung, welche zu einem Teil durch die Widmung Grünland - Erholungsgebiet - Kleingarten für ganzjähriges Wohnen sowie zum überwiegenden Teil durch Einfamilien-Wohnhäuser mit Garten in der offenen oder gekuppelten Bauweise geprägt sind und mit Ausnahme des Baugrundstückes zur Straße hin Vorgärten mit einer Tiefe von 5 m aufweisen.

Das Baugrundstück stellt insoweit eine Ausnahme dar, als für das Baugrundstück zur E.-gasse hin kein Vorgarten festgelegt und, wie erwähnt, die geschlossene Bauweise festgelegt ist.

Die Beschwerdeführerinnen sind Eigentümerinnen der Liegenschaften Wien, E.-gasse 23, und Wien, E.-gasse 23A. Die Liegenschaften und Gebäude beider Beschwerdeführerinnen liegen vis a vis dem Baugrundstück auf der anderen Seite der E.-gasse.

Die Bauwerberin hat das Bauvorhaben mit der Absicht geplant und eingereicht, die Bebaubarkeit des Grundstückes weitgehend auszuschöpfen.

Das Bauvorhaben wurde so konzipiert und eingereicht, dass ein Gebäude mit 15 Wohnungen errichtet werden soll.

Die Gebäudefront zur E.-gasse wurde so konzipiert, dass die gemittelte Gebäudehöhe von 6,5 m nicht überschritten wird. Die genannte Front weist dabei im mittleren Bereich Teile auf, bei denen die Gebäudehöhe 6,5 m überschreitet, was an der gleichen Front durch Teile, bei denen die Gebäudehöhe 6,5 m nicht

erreicht, ausgeglichen wird. Zur E.-gasse hin weist das Bauvorhaben keine Balkone auf.

Im Dachbereich des geplanten Gebäudes sind zwei Dachgeschoße jeweils mit Wohnungen vorgesehen. Das erste Dachgeschoss weist von der E.-gasse aus betrachtet keine Dachschrägen auf. Das zweite Dachgeschoss weist von der E.-gasse aus betrachtet nur in untergeordnetem Umfang Dachschrägen auf. Die beiden Dachgeschosse sind so konzipiert, dass die Kubatur innerhalb einer gedachten Dachneigung von 45° stufenförmig zurückweicht und auf diese Weise Flächen für Balkone und Dachterrassen freigibt.

Die Balkone und Dachterrassen sind jeweils mit einer Absturzsicherung in der Form einer Brüstung aus durchsichtigem Glas versehen. Diese Absturzsicherungen aus Glas weisen unterhalb des zweiten Dachgeschosses eine Höhe von 1,02 m sowie im zweiten Dachgeschoss eine Höhe von 1,20 m auf.

Diese Absturzsicherungen aus Glas ragen zum Teil über den sich durch eine gedachte Dachneigung von 45° ergebenden fiktiven Dachumriss hinaus.

Auf den von der E.-gasse aus betrachtet seitlichen Gebäudefronten sind Balkone und Dachterrassen vorgesehen. Diese weisen in gleicher Weise Absturzsicherungen aus durchsichtigem Glas mit den obgenannten Höhen auf.

Von der E.-gasse aus betrachtet treten diese Balkone und Dachterrassen durch ihre Absturzsicherungen an den Seitenflächen zur E.-gasse hin in Erscheinung.

Im Fall einer Berücksichtigung dieser Seitenflächen würde sich bei der Fassadenabwicklung für die Front E.-gasse keine Überschreitung der gemittelten Gebäudehöhe von 6,5 m ergeben. Die Seitenflächen in den beiden Dachgeschossen würden jedoch den sich durch eine gedachte Dachneigung von 45° ergebenden fiktiven Dachumriss teilweise überragen.

Die Bauwerberin hat das eingereichte Projekt im Zuge des behördlichen Bewilligungsverfahrens mehrfach überarbeitet, wobei mit jedem Überarbeitungsschritt ein vollständiger Planwechsel (Vorlage von

Austauschplänen) erfolgt ist. Die ursprünglich eingereichte Version der Pläne trägt den Index A. Die Austauschpläne wurden mit den fortlaufenden Indices B, C, D, E und F bezeichnet. Die Fassung gemäß Index F liegt dem beschwerdegegenständlichen Bescheid zugrunde.

Die Planfassungen der einzelnen Indices weisen jeweils folgendes Erstellungsdatum auf:

Index A: 27.09.2021,

Index B: 13.07.2022,

Index C: 30.11.2022,

Index D: 20.12.2022,

Index E: 15.03.2023,

Index F: 27.09.2021.

Die Pläne mit dem Index F wurden von der Bauwerberin mit dem Begleitschreiben vom 27.06.2023 am 29.06.2023 (Datum des Einlangens) bei der Baubehörde eingereicht und weisen im Gegensatz zu den Plänen mit den Indices B bis E anstatt einer aktuellen Datumsangabe wiederum das Datum der ursprünglichen Fassung der Einreichpläne auf.

Im Zuge der Projektänderungen ist das Gebäude durchgehend ein Wohngebäude mit 15 Wohnungen geblieben und wurden die Kubatur und die Größe einzelner Wohnungen im Zuge der Überarbeitungen schließlich geringfügig reduziert und die Zahl der Stellplätze um einen Stellplatz verringert.

Die erste Projektänderung betraf allgemeine Teile im Inneren des Gebäudes. Die Änderungen sind erforderlich geworden, weil Anregungen der MA 37 - KSB in das Projekt einzuarbeiten waren, welche im Wesentlichen Türen und deren brandschutztechnischen Eigenschaften betroffen haben.

In der Folge ist es zu Planänderungen gekommen, die sich aus einem Abstimmungserfordernis mit der Magistratsabteilung 19 hinsichtlich der Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem örtlichen Stadtbild ergeben haben. Dabei ist es insbesondere um die Gestaltung der Fassade zur E.-gasse gegangen. Die Projektänderung hat im Wesentlichen eine kleiner gegliederte sowie begrünte Gestaltung der Fassade zur E.-gasse hin zum Gegenstand gehabt.

Die Pläne gemäß Index D waren die Grundlage für die Verständigung der Nachbarn gemäß § 70 Abs. 2 BauO für Wien durch die Magistratsabteilung 37.

Die Pläne gemäß Index D sind nach dem Auslaufen der Geltungsdauer der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen erstellt und eingereicht worden. Die Pläne gemäß Index D weisen gegenüber den vorangegangenen Fassungen des Bauvorhabens an der den Beschwerdeführerinnen zugewandten Front keine Ausweitung des Gebäudes auf.

Aufgrund dieser Verständigung haben die beiden Beschwerdeführerinnen rechtzeitig schriftliche Einwendungen gegen das Bauvorhaben erhoben.

Aufgrund der Einwendungen der Beschwerdeführerinnen hat die Bauwerberin ihr Bauvorhaben dahingehend überarbeitet, dass sie mit einem Teil des den Beschwerdeführerinnen zugewandten Dachgeschossbereichs zurückgewichen und den geplanten Wohnraum in diesem Teil um etwa 5 m² reduziert sowie das Projekt um einen Stellplatz reduziert hat. Das Projekt weist seit dieser Projektänderung 14 Pflichtstellplätze anstatt zuvor 15 Stellplätze auf, und zwar in Form einer Tiefgarage.

Die Magistratsabteilung 19 hat diese Modifizierung des Bauvorhabens mit Stellungnahme vom 04.04.2023 zur Kenntnis genommen.

Mit der Fassung Index F wurde das Bauvorhaben schließlich insoweit abgeändert, als das geplante Gebäude an der Front zur E.-gasse um 5 cm abgesenkt wurde und somit der untere Gebäudeabschluss der Höhe des angrenzenden Geländes mit dem Höhenunterschied +/-0 entspricht.

Der Bauplatz hat eine Grundfläche von 822,63 m². Die sich aus dem Bauvorhaben ergebende bebaute Fläche beträgt 615,43 m².

Bei der Beweiswürdigung wurde erwogen:

Die Sachverhaltsfeststellungen beruhen auf der Aktenlage, den vorliegenden Plänen mit den Indices A bis F, dem eingeholten Befund und Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen, dem Vorbringen der Verfahrensparteien und der durchgeführten mündlichen Verhandlung.

Insbesondere wurden in der mündlichen Verhandlung die Einreichpläne in der Fassung des Index F ausgebreitet und der bautechnische Sachverhalt unter Mitwirkung der Planverfasserin, der Bauwerberin, der Beschwerdeführerinnen und des bautechnischen Amtssachverständigen umfassend erörtert und beruht die Erkenntnis des bautechnischen Sachverhalts insbesondere auf dieser mündlichen Erörterung des Sachverhalts in der mündlichen Verhandlung.

In rechtlicher Hinsicht hat das Verwaltungsgericht erwogen:

Das Bauvorhaben wurde am 11.11.2021 bei der Magistratsabteilung 37 eingereicht. Für die Beurteilung des Bauvorhabens ist daher die Bauordnung für Wien in ihrer an 11.11.2021 geltenden Fassung maßgeblich. Die nachfolgenden Bezugnahmen auf die Bauordnung für Wien beziehen sich auf ihre Fassung am 11.11.2021.

Gemäß § 9 BauO für Wien können die Eigentümer von Liegenschaften sowie Personen, denen ein Baurecht zusteht, bei der Behörde die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen beantragen. Die Bekanntgabe gilt für die Dauer von 18 Monaten ab Ausstellungsdatum.

Gemäß § 10 BauO Abs. 1 für Wien gelten unter anderem für Neu-, Zu- und Umbauten dann, wenn dem Ansuchen um Baubewilligung eine gemäß § 9 Bauordnung für Wien erteilte rechtswirksame Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen angeschlossen wurde, diese für das Bauvorhaben, sofern die Bauordnung für Wien keine Ausnahme vorsieht.

Im Anlassfall hat die Bauwerberin ihrem Ansuchen um Bewilligung des Neubaus eines Wohnhauses die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen mit Bescheid vom 17.05.2021 angeschlossen. Die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen gilt gemäß Abs. 3 erster Satz BauO für Wien für einen Zeitraum von 18 Monaten.

Die Geltungsdauer dieses Zeitraums reicht daher zumindest bis 17.11.2022 (ein etwaiger geringfügig über den 17.11.2022 hinausreichender Zeitraum durch den Postweg des Bescheides vom 17.05.2021 bis zur Zustellung an die Bauwerberin kann im vorliegenden Fall außer Betracht gelassen werden).

Die Bauwerberin hat ihr Bauansuchen am 11.11.2021 und somit innerhalb des Geltungszeitraums der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen bei der Behörde eingereicht. Für das am 11.11.2021 eingereichte Bauvorhaben sind daher die bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen maßgeblich.

Die Beschwerdeführerinnen haben in ihren Beschwerdevorbringen vorgebracht, dass das Bauvorhaben nach dem Auslaufen der Gültigkeit der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen mehrfach geändert worden sei und deswegen die bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen für das aktuelle Bauvorhaben (Einreichunterlagen mit dem Index F) nicht mehr maßgeblich seien.

Dazu hat das Verwaltungsgericht erwogen, dass die Identität des Bauvorhabens im Fall von Projektänderungen dann gewahrt bleibt, wenn das Bauvorhaben durch die Projektänderungen nicht grundlegend anders wird. Bleibt die Identität des Bauvorhabens gewahrt, dann bleiben die bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen unbeschadet der nach Ablauf der Gültigkeitsdauer dieser Bekanntgabe auch für das geänderte Bauvorhaben maßgeblich.

Das Wesen des Bauvorhabens wird unter anderem dadurch geprägt, dass es sich dabei um einen Neubau einer Wohnhausanlage mit 15 Wohnungen handelt. Dieser Charakter des Bauvorhabens ist über alle Projektänderungen hinweg erhalten geblieben.

Die erfolgten Projektänderungen betreffen jeweils Aspekte in der Detailebene. So betrifft die erste Projektänderung die Einarbeitung von Anregungen der Behörde aus brandschutztechnischer Sicht im Hinblick auf das Innere des Gebäudes, insbesondere im Hinblick auf die brandschutztechnische Klassifikation von Türen im Gebäudeinneren. Die beiden nachfolgenden Projektänderungen betreffen die Überarbeitung der straßenseitigen Fassade des Gebäudes in Abstimmung mit der Magistratsabteilung 19. Die vierte Projektänderung betrifft ein geringfügiges

Zurückweichen eines Teils des Baukörpers von der Straße, die mit einer Reduzierung der Nutzfläche einer Wohnung um 5 m² einhergeht, den damit einhergehenden Entfall einer Dachschräge sowie die Reduzierung der Zahl der Stellplätze um einen Stellplatz. Die fünfte und letzte Projektänderung betrifft eine Absenkung des Gebäudes um 5 cm. Keine dieser Projektänderungen sowie auch nicht die Summe aller dieser Projektänderungen erreichen ein Ausmaß, welches das Wesen und damit die Identität des Bauvorhabens ändern würde.

Daraus folgt rechtlich, dass auf das Bauvorhaben auch in der Fassung der Einreichpläne mit dem Index F die bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen weiterhin maßgeblich sind.

Wenn die Beschwerdeführerinnen in ihren Beschwerden, die gegenständliche „H.“, in der das Bauvorhaben liegt, sei durch Einfamilienhäuser mit Vorgärten und Gärten geprägt und ein Bauvorhaben der eingereichten Art sei viel zu groß und würde sich nicht in das örtliche Stadtbild einfügen, so ist den Beschwerdeführerinnen zunächst Folgendes entgegen zu halten:

Die subjektiv-öffentlichen Nachbarechte sind im § 134a Abs. 1 BauO für Wien aufgelistet. Der Rechtsschutz der Beschwerdeführerinnen ist im Beschwerdeverfahren auf die subjektiv-öffentliche Nachbarechte eingeschränkt. Die Frage der Vereinbarkeit eines Bauvorhabens mit dem örtlichen Stadtbild ist in der zitierten Bestimmung nicht als subjektiv-öffentliches Nachbarrecht aufgelistet und stellt kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht dar.

Aus diesem Grund können die Beschwerdeführerinnen im Beschwerdeverfahren nicht rechtens geltend machen, das Bauvorhaben sei mit dem örtlichen Stadtbild nicht vereinbar. Die Frage der Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem örtlichen Stadtbild war daher im Beschwerdeverfahren vom Verwaltungsgericht nicht zu prüfen.

Wenn die Beschwerdeführerinnen im Beschwerdeverfahren vorgebracht haben, nach der vierten Projektänderung (Zurückweichen eines Teils des Baukörpers von der Straßenfront mit Entfall einer Dachschräge) habe die Magistratsabteilung 19 keine neuerliche Stellungnahme zur Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem

örtlichen Stadtbild abgegeben, was aber erforderlich gewesen sei, weil diese Projektänderung Einfluss auf die Gestaltung der straßenseitigen Fassade gehabt habe, so ist den Beschwerdeführerinnen auch hier entgegen zu halten, dass die Beschwerdeführerinnen mit Fragen des örtlichen Stadtbildes kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht geltend machen und deshalb auf diese Frage nicht inhaltlich einzugehen ist. Darüber hinaus ist anzumerken, dass sich die Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 zum Bauvorhaben in der Fassung nach der genannten Änderung im Behördenakt befindet und dieses Vorbringen der Beschwerdeführerinnen somit auch durch die Aktenlage widerlegt ist.

Dem Vorbringen der Beschwerdeführerinnen könnte unter Umständen der Bedeutungsinhalt entnommen werden, dass sie versuchen würden, eine Gesetzeswidrigkeit der Bebauungsbestimmungen, die der Bauwerberin bekannt gegeben worden sind, darzulegen. Die Beschwerdeführerinnen haben insoweit umfangreiches Vorbringen erstattet, wonach ein Mehrparteienwohnhaus der gegenständlichen Art vom Ordnungsgeber ihrer Ansicht nach nicht gewollt gewesen sei, und dass die Bebauungsbestimmungen für den gegenständlichen Bauplatz einen Gastronomiebetrieb im Auge gehabt hätten. Die Beschwerdeführerinnen haben in ihren Vorbringen jedoch nicht eine etwaige Verordnungsprüfung durch den VfGH angeregt, sondern versucht, aus diesem Vorbringen unmittelbar eine Unzulässigkeit des Bauvorhabens abzuleiten.

Dazu hat das Verwaltungsgericht erwogen, dass die Bebauungsbestimmungen, die der Bauwerberin bekannt gegeben worden sind, der Bauwerberin einen Rechtsanspruch einräumen, die Gestaltungsmöglichkeiten, die ihr die Bebauungsbestimmungen einräumen, auszuschöpfen und ihr Bauvorhaben entsprechend den Bebauungsbestimmungen zu planen und einzureichen. Die bekannt gegebene Widmung als Wohngebiet mit der Bauklasse I lässt sowohl einen Gastronomiebetrieb (wie von den Beschwerdeführerinnen argumentiert) als auch ein Mehrparteienwohnhaus zu. Die erfolgte Einreichung eines Bauvorhabens für ein Mehrparteienwohnhaus im Rahmen der bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen ist somit diesbezüglich nicht zu beanstanden.

Darüber hinaus sieht das Verwaltungsgericht auch keinen Anlass, hinsichtlich der genannten Bebauungsbestimmungen von sich aus eine Verordnungsprüfung durch den VfGH zu veranlassen.

Zur Frage der flächenmäßigen Ausnutzbarkeit des Bauplatzes ist Folgendes auszuführen:

Gemäß § 76 Abs. 10 erster Satz BauO für Wien darf im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet mit Ausnahme der Geschäftsviertel und Betriebsbaugebiete bei offener, bei offener oder gekuppelter, bei gekuppelter und bei Gruppenbauweise das Ausmaß der bebauten Fläche nicht mehr als ein Drittel der Bauplatzfläche betragen. Außerdem darf gemäß § 76 Abs. 10 BauO für Wien zweiter Satz die bebaute Fläche von Gebäuden in der Bauklasse I nicht mehr als 470 m², in der Bauklasse II nicht mehr als 700 m² betragen.

Die Beschwerdeführerinnen argumentieren dazu, § 76 Abs. 10 BauO für Wien zweiter Satz würde auch für die geschlossene Bauweise gelten, weil der zweite Satz die Wortfolge „im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet mit Ausnahme der Geschäftsviertel und Betriebsbaugebiete bei offener, bei offener oder gekuppelter, bei gekuppelter und bei Gruppenbauweise“ nicht anführt. Da das Bauvorhaben eine verbaute Fläche von mehr als 470 m² vorsehe, überschreite das Bauvorhaben die zulässigerweise bebaubare Fläche.

In der mündlichen Verhandlung haben die Bauwerberinnen dazu auf Nachfragen des Verhandlungsleiters durch ihren Privatsachverständigen erklärt, die „bebaute Fläche von Gebäuden“ in § 76 Abs. 10 zweiter Satz Bauordnung für Wien würde sich auf das einzelne Gebäude und nicht auf dem Bauplatz beziehen. Es sei daher auch bei größeren Baugrundstücken möglich, diese in geschlossener Bauweise mit Wohngebäuden zu bebauen und dabei die Beschränkung auf 470 m² einzuhalten. Es sei lediglich erforderlich, das Bauvorhaben auf mehrere Gebäude aufzuteilen und könnten dann die 470 m² für jedes einzelne Gebäude in Anspruch genommen werden.

Das Verwaltungsgericht hat dazu erwogen, dass der Wortlaut des Gesetzestextes für sich eine eindeutige Auslegung nicht zulässt. Der Wortlaut lässt einerseits die

Auslegung zu, dass der zweite Satz der zitierten Bestimmung an die im ersten Satz erfolgte Aufzählung einzelner Widmungen anknüpft und diese Aufzählung damit auch für den zweiten Satz gilt. Andererseits ist auch die vom Privatsachverständigen der Beschwerdeführerinnen herangezogene Auslegung im Wortlaut zunächst gedeckt, wonach einzelne Widmungen im zweiten Satz nicht angeführt sind und der zweite Satz daher für alle Widmungen gilt.

Für die Auslegung von Gesetzesbestimmungen sind jedoch neben dem Wortlaut auch teleologische Gesichtspunkte heranzuziehen. Demnach ist bei mehrdeutigen Gesetzeswortlaut der Auslegung der Vorzug zu geben, die ein sinnvolles und mit den Zwecken des Gesetzes vereinbares Ergebnis bewirken, und nicht den Auslegungen, die zu einem sinnwidrigen und den Zweck des Gesetzes widersprechenden Ergebnis führen.

Nach Ansicht des Verwaltungsgerichts liegt der Zweck der Einschränkung der Bebaubarkeit in der Bauklasse I auf 470 m² darin, die Bebaubarkeit umfangsmäßig zu beschränken, und nicht darin, eine sinnvolle Bebaubarkeit weitgehend auszuschließen.

Eine Kombination der Einschränkung der Bebaubarkeit in der Bauklasse I auf 470 m² mit der Anordnung einer geschlossenen Bauweise würde jedoch bei größeren Baugrundstücken eine Bebauung mit Gebäuden weitgehend unmöglich machen. Mit zunehmender Größe des Baugrundstücks könnte bei einer solchen Auslegung eine geschlossene Bauweise nur verwirklicht werden, wenn auf Tiefe der Gebäude verzichtet wird, wobei sich die Bebauung bei zunehmender Größe der Baugrundstücke zunehmend einer Einfriedungsmauer annähern würde.

Der Versuch des Privatsachverständigen der Beschwerdeführerinnen, die Bestimmung dahingehend zu erklären, dass das Bauvorhaben in solchen Fällen schlicht auf mehrere Gebäude aufgeteilt werden müsse, sodass die in Rede stehenden 470 m² auf dem Baugrundstück auch mehrfach in Anspruch genommen werden könnten, überzeugt nicht. Die Ausnützbarkeit des Bauplatzes bezieht sich auf den gesamten Bauplatz und nicht auf das einzelne Gebäude. Die Beschränkung der Ausnützbarkeit des Bauplatzes mit 470 m² ist daher unabhängig davon, ob auf

einem Bauplatz lediglich ein Gebäude oder aber mehrere Gebäude errichtet werden sollen.

Die von den Beschwerdeführerinnen durch ihren Privatsachverständigen vorgenommene Auslegung des § 76 Abs. 10 zweiter Satz BauO für Wien würde der zitierten Bestimmung somit einen Bedeutungsinhalt unterstellen, der in Kombination mit der Festlegung der geschlossenen Bauweise eine Verbauung mit Gebäuden weitgehend verhindern würde. Die Auslegung würde einen Zielkonflikt einerseits mit der festgelegten geschlossenen Bauweise und andererseits mit der Beschränkung der Bebaubarkeit auf 470 m² bewirken, der nicht aufzulösen wäre.

§ 76 Abs. 10 zweiter Satz BauO für Wien ist daher dahingehend auszulegen, dass die Beschränkung der Bebaubarkeit auf 470 m² in Bauklasse I nur für die in § 76 Abs. 10 erster Satz BauO für Wien angeführten Bauweisen gilt. Für die - gegenständliche vorliegende - geschlossene Bauweise gilt daher § 76 Abs. 10 zweiter Satz BauO für Wien nicht.

Zusammenfassend ist daher zum Beschwerdevorbringen, wonach das Bauvorhaben die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes überschreiten würde, Folgendes auszuführen:

Der Bauplatz weist eine Größe von 822,63 m² auf. Die bebaute Fläche beträgt 615,43 m². Die Bebauungsbestimmungen legen geschlossene Bauweise fest.

Das gemäß § 76 Abs. 10 erster Satz BauO für Wien zulässigerweise bebaubare Drittel des Bauplatzes findet auf das Bauvorhaben keine Anwendung, weil die zitierte Bestimmung in der geschlossenen Bauweise nicht anzuwenden ist. Die gemäß § 76 Absatz 10 zweiter Satz Bauordnung für Wien festgelegte Beschränkung der Bebaubarkeit von Bauplätzen in der Bauklasse I auf 470 m² findet auf das Bauvorhaben ebenso keine Anwendung, weil auch diese Bestimmung in der geschlossenen Bauweise nicht anzuwenden ist. Das Vorbringen der Beschwerdeführerinnen, wonach das Bauvorhaben die Ausnützbarkeit des Bauplatzes überschreiten würde, geht daher ins Leere.

Zur Gebäudehöhe ist zunächst auf § 81 Abs. 1 BauO für Wien zu verweisen. § 81 BauO für Wien in der Fassung zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauvorhabens (11.11.2021) lautet:

Gebäudehöhe und Gebäudeumrisse; Bemessung

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

(3) Ist im Bebauungsplan die Gebäudehöhe als absolute Höhe über Wiener Null festgesetzt, darf keine oberste Schnittlinie einer Außenwandfläche mit der Oberfläche des Daches über dieser absoluten Höhe liegen. 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 Abschluss der Gebäudefront ein Winkel von 45°, im Gartensiedlungsgebiet von 25°, von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend, angesetzt wird. Dies gilt auch für den Fall, dass im Bebauungsplan

eine besondere Bestimmung über die Höhe der Dächer festgesetzt ist. Ist im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Neigung der Dächer festgesetzt, ist der dieser Festsetzung entsprechende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses maßgebend.

(5) 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.

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

(7) Der zulässige Gebäudeumriß darf auch durch Verglasungen untergeordneten Ausmaßes überschritten werden.

Das geplante Gebäude weist eine Tiefe von mehr als 15 m, von der E.-gasse als der den Beschwerdeführerinnen zugewandten Front, auf. Die Gebäudehöhe ist daher bis zu einer Tiefe von 15 m gemäß § 81 Abs. 1 Bauordnung für Wien und dahinter gemäß § 81 Abs. 2 BauO für Wien zu ermitteln. Den Beschwerdeführerinnen ist die Front zur E.-gasse zugewandt.

Die Bauwerberin hat mit ihrer letzten Projektänderung den unteren Abschluss des Gebäudes an der Front zur E.-gasse auf die Höhenlage der E.-gasse als angrenzende Verkehrsfläche abgesenkt. Die Frage, ob die zuvor vorgesehene Differenz des unteren Gebäudeabschlusses zur um 5 cm tiefer gelegenen Verkehrsfläche bei der Fassadenabwicklung zu berücksichtigen gewesen wäre, ist damit durch die erfolgte Absenkung des Gebäudes um 5 cm auf die Höhenlage der E.-gasse gegenstandslos geworden.

Strittig ist zunächst, wo der obere Abschluss des Gebäudes anzusetzen ist.

Die Bauwerberin hat das Gebäude so konzipiert, dass die beiden obersten Geschosse von der Gebäudefront E.-gasse sowie von den übrigen Gebäudefronten treppenförmig zurückversetzt sind, sich mit ihren raumbildenden Teilen innerhalb eines fiktiven Dachumrisses mit einer Neigung von 45° befinden und als zwei

Dachgeschosse bezeichnet werden. Die genannten beiden Geschosse weisen an der Front zur E.-gasse keine Dachschrägen auf. Durch das zurückversetzen der beiden genannten Geschosse entsteht Raum für Dachterrassen.

Die Beschwerdeführerinnen argumentieren in ihrem Vorbringen, dass es sich bei diesen beiden Geschossen nicht um Dachgeschosse handeln und die zulässige Gebäudehöhe von 6,5 m daher überschritten werde. Mangels Vorhandenseins von Dachschrägen würden keine Dachgeschosse vorliegen. Die Bauwerberin bestreitet diese Rechtsansicht.

Das Verwaltungsgericht hat dazu erwogen, dass Dachgeschosse auch dann vorliegen, wenn keine Dachschrägen ausgebildet werden, sondern der Baukörper stattdessen in der Form von Staffelgeschossen zurückweicht. Vom Vorliegen von Dachgeschossen ist insbesondere dann auszugehen, wenn diese Staffelgeschosse innerhalb eines fiktiven Dachumrisses liegen, der durch eine fiktive Dachneigung von 45° gebildet wird und beim oberen Abschluss der Fassade des Baukörpers vor den staffelförmig zurückversetzten Geschossen ansetzt. Ein solcher Fall liegt gegenständlich vor. Bei dem beiden obersten Geschossen handelt es sich daher um zwei Dachgeschosse. Der oberste Gebäudeabschluss liegt daher unmittelbar unterhalb dieser beiden gestaffelt zurückversetzten Geschosse.

Im Anlassfall ist eine Gebäudehöhe von höchstens 6,5 m einzuhalten. Gemäß § 81 Abs. 1 BauO für Wien darf diese Gebäudehöhe um höchstens 1,50 m überschritten werden, wenn diese Überschreitung innerhalb derselben Front flächenmäßig ausgeglichen wird. Dies bedeutet, dass Gebäude an einer Front abschnittsweise unterschiedliche Gebäudehöhen aufweisen und dabei in einzelnen Abschnitten die maximale Gebäudehöhe von 6,5 m bis zu 1,5 m überschreiten dürfen, wenn dies an der gleichen Front über die Fassadenabwicklung gemäß § 81 Abs. 1 BauO für Wien bei der Ermittlung der Gebäudehöhe ausgeglichen wird.

Die Bauwerberin hat von dieser Möglichkeit an der Front E.-gasse Gebrauch gemacht und im mittleren Bereich der Gebäudefront zur E.-gasse die in den Bebauungsbestimmungen festgelegte Begrenzung der Gebäudehöhe mit 6,5 m um weniger als 1,5 m überschritten, diese Überschreitung aber an der gleichen Gebäudefront ausgeglichen. Die gemittelte Gebäudehöhe an der Front zur E.-gasse

überschreitet daher das zulässige Ausmaß von 6,5 m nicht. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe an der den Beschwerdeführerinnen zugewandten Front zur E.-gasse liegt daher nicht vor.

Gemäß den Bebauungsbestimmungen (Punkt 3.1 des Gemeinderatsbeschlusses vom 28.05.1997, Pr. Zl. ..., Plandokument ...) darf der höchste Punkt der Dächer die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe nicht mehr als 4,5 m überragen.

Die Bauwerberin hat das Bauvorhaben so konzipiert, dass die raumbildenden Teile der beiden Dachgeschoße abschnittsweise auf der darunter tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe aufsetzen. In dem Abschnitt des Gebäudes, in dem das Gebäude die zulässige Gebäudehöhe von 6,5 m überragt, setzen darauf die beiden Dachgeschoße mit einer Höhe von nicht mehr als 4,5 m auf. In den Abschnitten des Gebäudes, in denen die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 6,5 m ausgeglichen wird, setzen die beiden Dachgeschoße ebenfalls mit einer Höhe von nicht mehr als 4,5 m auf. Dabei befinden sich die raumbildenden Teile der beiden Dachgeschoße innerhalb eines durch Ansetzen einer Neigung von 45° gebildeten, fiktiven Dachumrisses.

Die Beschwerdeführerinnen legen die zitierte Festlegung der Bebauungsbestimmungen dahingehend aus, dass bei der „tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe“ von einer gemittelten Gebäudehöhe auszugehen sei. Diese Auslegung würde bewirken, dass in den Abschnitten des Gebäudes, in denen die ausgeführte Gebäudehöhe unter der gemittelten Gebäudehöhe liegt, für die Ausbildung der Dachgeschosse mehr als 4,5 m, und in den Abschnitten, in denen die ausgeführte Gebäudehöhe über der gemittelten Gebäudehöhe liegt, entsprechend weniger als 4,5 m zur Verfügung stünden. Konkret würden dort, wo die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe die zulässige Gebäudehöhe von 6,5 m um (bis zu) 1,5 m übersteigt, für die Ausbildung der Dachgeschosse lediglich 3,0 m (plus der an Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe nicht ausgeschöpfte Zentimeterbetrag) zur Verfügung stehen.

Diese Rechtsansicht der Beschwerdeführerinnen ist nach Ansicht des Verwaltungsgerichts verfehlt. Weist das Gebäude abschnittsweise unterschiedliche

Gebäudehöhen auf, wie dies im Anlassfall zutrifft, so sind auch die für den oberen Dachabschluss maßgeblichen 4,5 m abschnittsweise zu beurteilen.

Der zulässige Dachumriss wird lediglich durch Brüstungen der Dachterrassen überragt. Diese Brüstungen sind in durchsichtigem Glas ausgeführt. Die Höhe dieser Brüstungen bewegt sich mit maximal 1,20 m (Terrassen im zweiten Dachgeschoss) nahe an der aus der Perspektive der Gebäudesicherheit erforderlichen Mindestanforderung an Absturzsicherungen.

Dazu ist rechtlich auszuführen, dass gemäß § 81 Abs. 6 erster Satz BauO für Wien der zulässige Gebäudeumriss unter anderem durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes im unbedingt notwendigen Ausmaß überschritten werden darf.

Darüber hinaus ist auszuführen, dass gemäß § 81 Abs. 7 BauO für Wien der zulässige Gebäudeumriss durch Verglasungen untergeordneten Ausmaßes überschritten werden darf.

Absturzsicherungen von Terrassen, die – wie im Anlassfall – das Ausmaß von 1,20 m nicht überschreiten, sind als nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes sowohl im Sinne des § 81 Abs. 6 erster Satz als auch im Sinne des § 81 Abs. 7 BauO für Wien zu werten.

Maßgeblich ist hier auch die Tatsache, dass diese Absturzsicherungen aus durchsichtigem Glas ausgeführt sind. Dies ermöglicht eine Subsumtion dieser Absturzsicherungen unter § 81 Abs. 7 BauO für Wien. Im Gegensatz zu § 81 Abs. 6 erster Satz Bauordnung für Wien enthält § 81 Abs. 7 BauO für Wien nicht die zusätzliche Anforderung, dass die Überschreitung des Gebäudeumrisses nur „im unbedingt notwendigen Ausmaß“ zulässig ist.

Die Frage, ob die Absturzsicherungen durch ihre Höhe von 1,20 m das „unbedingt notwendige Ausmaß“ im Sinne des § 81 Abs. 6 erster Satz BauO für Wien überschreiten, ist daher obsolet. Diese Absturzsicherungen sind gemäß § 81 Abs. 7 BauO für Wien zulässig.

Zu den Absturzsicherungen der Balkone ist zunächst auszuführen, dass diese den zulässigen Gebäudeumriss nicht überschreiten und sich daher für diese Absturzsicherungen die Frage ihrer Zulässigkeit gemäß § 81 Abs. 6 und § 81 Abs. 7 BauO für Wien nicht stellt. Außerdem beträgt bei den Balkonen die Höhe der Absturzsicherungen mit 1,01 m jeweils lediglich 1 cm mehr als das aus sicherheitstechnischen Gründen notwendige Mindestmaß von 1,00 m. Eine Überschreitung des zulässigen Gebäudeumrisses ergibt sich auch aus den Absturzsicherungen der Balkone nicht.

Im Ergebnis lagen daher die von den Beschwerdeführerinnen behaupteten Verletzungen in ihren subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten nicht vor. Die Beschwerden waren daher unbegründet. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

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 dieses Erkenntnis 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 eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. 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 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 außerordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof 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. Opper