



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

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

GZ: VGW-111/077/2077/2018-4
Dr. M. B.

Wien, 15.6.2018

GZ: VGW-111/V/077/2078/2018
Dr. D. B.

Geschäftsabteilung: VGW-R

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Oppel über die Beschwerde der Frau Dr. M. B. und des Herrn Dr. D. B., beide vertreten durch Rechtsanwälte LLP & Co KG, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Kleinvolumige Bauvorhaben, vom 14.12.2017, Zl. ..., mit welchem gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) iVm § 54 BO eine Bewilligung erteilt wurde, am 4.6.2018 durch mündliche Verkündung

zu Recht e r k a n n t:

I. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG werden die Beschwerden abgewiesen und der Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 14.12.2017, Zl. ..., bestätigt.

II. Die ordentliche Revision ist nicht zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Die Magistratsabteilung 37 hat mit Bescheid vom 14.12.2017, ..., das Bauvorhaben der BP. GmbH zur Errichtung eines Einfamilienhauses in Wien, ...-Weg, gemäß § 70 BauO für Wien bewilligt.

Die BeschwerdeführerInnen haben gegen diesen Bescheid rechtzeitig Beschwerde erhoben und – kurz zusammengefasst – Folgendes vorgebracht:

1. Die den Beschwerdeführern zugewandten sogenannten „Balkone“ sollen keine Balkone sein, insbesondere weil sie auf Säulen stünden und unter den „Balkonen“ ein raumbildender Gebäudeteil sei.
2. Die zulässige Gebäudehöhe werde überschritten, weil die Gebäudehöhe falsch berechnet sei.
3. Durch die Dachterrasse werde die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes überschritten.
4. Außerdem sei die Berechnung der Seitenabstände unrichtig.

Die geltend gemachten Beschwerdegründe bewegen sich im Rahmen der von den BeschwerdeführerInnen im Bauverfahren mit Schreiben vom 2.6.2017 schriftlich erhobenen Einwendungen gegen das Bauvorhaben. Die BeschwerdeführerInnen waren in der mündlichen Bauverhandlung vom 2.6.2017 vertreten und haben diese Einwendungen auch in der Verhandlung mündlich erhoben.

Das Verwaltungsgericht hat zum bautechnischen Sachverhalt Befund und Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen Dipl. Ing. T. vom 19.4.2018 eingeholt.

Dieses Gutachten wurde den Parteien mit Schreiben vom 25.4.2018 unter Einräumung einer zweiwöchigen Frist zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme übermittelt. Die BeschwerdeführerInnen sowie auch die anderen Verfahrensparteien haben von der Möglichkeit, sich zu diesem Gutachten schriftlich zu äußern, keinen Gebrauch gemacht.

Am 4.6.2018 wurde eine mündliche Verhandlung durchgeführt. Am Tag der Verhandlung hat der BeschwerdeführerInnenvertreter telefonisch mitgeteilt, dass beide BeschwerdeführerInnen erkrankt sind und die Verhandlung daher nicht besucht werde.

Nach dem Schluss des Beweisverfahrens wurden am 4.6.2018 das Erkenntnis und die wesentlichen Entscheidungsgründe mündlich verkündet. Im Anschluss daran wurde das Verhandlungsprotokoll den BeschwerdeführerInnen und der Magistratsabteilung 37 zugestellt. Die BeschwerdeführerInnen haben mit Schriftsatz vom 11.6.2018 einen Antrag auf Ausfertigung des Erkenntnisses gemäß § 29 Abs. 4 VwGVG gestellt.

Auf Grund des durchgeführten Beweisverfahrens und insbesondere der Einreichpläne, des schriftlichen Befundes und Gutachtens des bautechnischen Amtssachverständigen vom 19.4.2018 und der mündlichen Verhandlung steht folgender entscheidungswesentliche Sachverhalt fest:

In den der Baubewilligung zu Grunde liegenden Plänen, verfasst und unterfertigt von einer nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten und für den Inhalt der Planung Verantwortlichen, sind zur Beurteilung des Bauwerkes erforderliche Angaben angegeben:

Neben einem Lageplan, der das betroffene Grundstück der zu bebauenden Liegenschaft, dessen Nummer (Gst.Nr. ...3, die Zahl der Einlage EZ ..., Kat. Gem. ...) und das Flächenausmaß dieser Grundstücks (1078 m²), die Umriss der darauf geplanten Bauwerke samt allfälliger Gebäudebezeichnungen, die Ausmaße dieser Bauwerke; ferner die Grundstücke der benachbarten Liegenschaften (§ 134 Abs. 3 BO), deren Nummern, die Zahl der Einlagen und Orientierungsnummern, die Namen und Anschriften ihrer Eigentümer sowie die eingetragene Nordrichtung ausweist;

die Grundrisse sämtlicher Geschosse mit der Angabe von Raumwidmungen, Schnitte und Ansichten, die Darstellung der Abgasanlagen und luftführenden Leitungen, die Aufstellplätze der Müllgefäße, der für die Hausbrieffachanlage vorgesehene Platz sowie die Art der Beseitigung der Abwässer.

Weiters sind unterschiedliche grafische und numerische Nachweise in den Plänen enthalten, die die Einhaltung der festgelegten Einschränkungen der baulichen Ausnützbarkeit behaupten und eine entsprechende Beurteilung nachvollziehbar ermöglichen sollen.

Die verfahrensgegenständliche Liegenschaft Gst. Nr. ...3 der Kat. Gem. ... ist rechteckig mit einer Breite von etwa 19 m und einer Tiefe von etwa 56 m. Die Schmalseiten sind im Süden zum ...-Weg und im Norden zur Liegenschaft Gst.Nr. ...2 der Kat. Gem. ... hin orientiert. Der Abstand von der hinteren Baufluchtlinie zur Grundgrenze der im Norden angrenzenden Liegenschaft Gst.Nr. ...2 und somit zur Grundgrenze der BeschwerdeführerInnen beträgt etwa 30 m. Von der Höhenlage her fällt das Gelände in Richtung Norden vom ...-Weg zur ...-Straße hin ab.

In den Plänen ist ein Bauvorhaben dargestellt, dass auf der gegenständlichen Liegenschaft die Errichtung eines unterkellerten Wohngebäudes in offener Bauweise mit drei oberirdischen Geschoßen zur Schaffung von einer Wohneinheit, einer Kleingarage im Bereich zur rechten, östlich angrenzenden Grundgrenze zur Liegenschaft Gst.Nr. ...4 der Kat. Gem. ... hin (im Lageplan als „Garage im Seitenabstand“ bezeichnet und auf eine Länge von 9,30m an dieser Grundgrenze angebaut), mit Zu- und Abfahrt über den ...-Weg sowie die Errichtung einer fundierten Einfriedung zum ...-Weg hin vorsieht.

Im Dachgeschoss, innerhalb der ausgewiesenen bebauten Fläche des Gebäudes (lt. Lageplan) liegend, wird in dieser Ebene neben einem, allseitig von Wänden umschlossenen, mit einer Deckfläche als oberen Abschluss versehenen Treppenaufgang (Bezeichnung im Plan: Stg – Vorraum 11,51m²), im Bereich der Dachfläche eine Dachterrasse (Bezeichnung im Plan: Dachterrasse 63,08m²) und ein Schwimmbecken hergestellt. Die Dachterrasse weist umlaufend eine Brüstung auf, die sich als Höherführung von schrägen Dachflächen ausbildet und bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens der Dachterrasse (Bezeichnung im Plan +7,20 FFOK-DT) 1,10 m hoch ist (Bezeichnung im Plan OK Attika +8,30).

Zur linken, westlich angrenzenden Grundgrenze zur Liegenschaft Gst.Nr. ...1 der Kat. Gem. ... hin ist ein Gebäudeteil dargestellt, der in den Plänen bezeichnet als „Türvorbau“ bzw. „Windfang“ und die dorthin gerichtete Gebäudefront überragt und von der angrenzenden Liegenschaft einen Abstand von 1,54 bis 1,65 m hat.

Zum südlich der Liegenschaft verlaufenden ...-Weg hin, ragt ein Gebäudeteil vor die festgesetzte Baufluchtlinie in den Vorgarten, der in den Plänen als „Balkon 6,50m²“ (im Obergeschoß) bezeichnet werden.

Den Unterlagen lässt sich entnehmen, dass lediglich die nördliche Gebäudefront des gegenständlichen Wohngebäudes mit den dort vorgesehenen Vorbauten der Liegenschaft der BeschwerdeführerInnen unmittelbar gegenüberliegt. Der Abstand dieser nördlichen Gebäudefront zur Grundgrenze der BeschwerdeführerInnen beträgt 30,13m (vgl. Seitenansicht Ost, Kotierung zwischen „Baufluchtlinie“ und „Grundgrenze“). Alle anderen von den BeschwerdeführerInnen in Beschwerde gezogenen Gebäudeteile sind nicht zur deren Grundgrenze hin orientiert.

Im Bereich der nördlichen Gebäudefront, die eine Frontlänge von 12,40m aufweist, ragen Gebäudeteile vor die festgesetzte Baufluchtlinie, die in den Plänen als „Balkon 20,20 m²“ (im Erdgeschoß) und als „Balkon 12,00 m²“ (im Obergeschoß) bezeichnet werden.

Der „Balkon 20,20m²“ ragt 2,50m vor die betreffende Gebäudefront an dieser Baufluchtlinie, weist eine freie Durchgangshöhe von 2,80m bezogen auf Höhe des an dieser Front angrenzenden Geländes auf (Höhenkote -3,20 = 101,20) und eine Breite von 8,08m auf und nimmt somit eine Breite von 65,2 v.H dieser Front ein ($8,08 \times 100 / 12,40 = 65,1613$).

Der Abstand der Vorderkante des in den Plänen als „Balkon 20,20 m²“ bezeichneten Bauteils zur Grundgrenze der BeschwerdeführerInnen beträgt 27,63m ($30,13 - 2,50 = 27,63$).

Der „Balkon 12,00 m²“ ragt etwa 1,80m (nicht kotiert) vor die betreffende Gebäudefront an dieser Baufluchtlinie, weist eine freie Durchgangshöhe von 6,30

m bezogen auf Höhe des an dieser Front angrenzenden Geländes auf (Höhenkote $-3,20 = 101,20$; $3,20 + 3,10 = 6,30$) und eine Breite von etwa 7,25m (nicht kotiert) auf und nimmt somit eine Breite von etwa 58,5 v.H dieser Front ein ($7,25 \times 100 / 12,40 = 58,4677$).

Der Abstand der Vorderkante des in den Plänen als „Balkon 12,00 m²“ bezeichneten Bauteils zur Grundgrenze der BeschwerdeführerInnen beträgt etwa 28,33m ($30,13 - 1,80 = 28,33$).

In Zusammenhang mit dem Bauteil, dessen Eigenschaft als Balkon von den BeschwerdeführerInnen in Zweifel gezogen wird, lässt sich dem Grundriss Untergeschoß folgender Sachverhalt den Plänen entnehmen: die Abmessungen des „Balkon 20,20m²“ sind als in der Ebene darüber befindlich durch eine Strichlinie dargestellt (Kotierung $8,08 \times 2,50$). In vorderen Randbereichen dieses ausgewiesenen Bereiches sind zwei kreisförmige Bereiche beschrieben, welche nicht vermaßt, im einen Durchmesser von etwa 0,35m aufweisen und keine Entsprechung in der farbigen Zuordnung der Legende am Plan aufweisen (insbesondere ist eine Zuordnung als tragender Bauteil entsprechend der Legende am Plan in der Art grün – „Beton – tragend“ bzw. rot – „Ziegel – tragend“ nicht zu entnehmen, weiters ist auch eine Zuordnung zu einem anderen entsprechend tragfähigen Baumaterial ohne weitere hier aufscheinende Bezeichnung in der Art blau – Stahl bzw. schwarz – Stahlbeton, entsprechend den Festlegungen in der Bauplanverordnung nicht erkennbar) und im Plan als „RAR Ø100 in Balkonsäule“ bezeichnet werden. Diese zwei kreisförmigen Bereiche werden jeweils von einer Strichpunktlinie gekreuzt, welche im weiteren Verlauf die Bezeichnung „RW Ø100“ bzw. „Sammelleitung RW Ø150 zu Sickerschacht“ aufweist. In den Schnitten und Ansichten sind diese Bauteile als Ansichtslinien dargestellt und nicht näher bezeichnet, jedoch weisen sie eine Bemaßung in ihrer Höhe von 320 cm auf. Den Plänen (Schnitt A-A, Schnitt C-C) ist nicht zu entnehmen, dass diese „Balkonsäulen“ eine Fundierung aufweisen.

In rechtlicher Hinsicht ist auszuführen:

Gemäß § 27 VwGVG ist der Prüfumfang des Verwaltungsgerichtes durch die von den BeschwerdeführerInnen geltend gemachten Beschwerdegründe – soweit diese zulässig sind - eingeschränkt.

Zulässige Beschwerdegründe sind dabei nur solche, mit denen die BeschwerdeführerInnen die Verletzung ihnen zustehender subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte geltend machen.

Die den BeschwerdeführerInnen zustehenden subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte ergeben sich aus § 134a Abs. 1 BauO für Wien.

Nach der Judikatur des VwGH (z.B. VwGH 5.3.2014, 2012/05/0086, VwGH 13.12.2011, 2010/05/0013) können Nachbarn die Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte nur geltend machen, soweit diese eine den Nachbarn zugewandte Gebäudefront betrifft. Etwaige Baurechtswidrigkeiten an Gebäudefronten, die den betreffenden Nachbarn nicht zugewandt sind, können diese nicht geltend machen.

Für den Anlassfall folgt aus diesen rechtlichen Ausführungen:

Die BeschwerdeführerInnen machen mit der „Überschreitung des Mindestabstände und der Baufluchtlinie“, der „Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe“, der „Überschreitung der Ausnutzbarkeit des Bauplatzes“ und der „Verletzung der Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerkes zu den Nachbargrundgrenzen“ grundsätzlich jeweils subjektiv-öffentliche Nachbarrechte im Sinne des § 134a Abs. 1 BauO für Wien geltend.

Den BeschwerdeführerInnen ist die nördliche Front des geplanten Gebäudes zugewandt. Soweit die von den BeschwerdeführerInnen geltend gemachten Rechtswidrigkeiten daher die nördliche Gebäudefront betreffen, ist die Frage der Berechtigung der geltend gemachten Rechtsverletzungen inhaltlich zu prüfen.

Die beiden – nach Westen bzw. nach Osten ausgerichteten – seitlichen Gebäudefronten sind den BeschwerdeführerInnen nicht zugewandt. Durch etwaige Baurechtswidrigkeiten an diesen seitlichen Gebäudefronten können die BeschwerdeführerInnen daher in keinem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht verletzt sein. Eine inhaltliche Prüfung, ob die an diesen Seitenfronten geltend gemachten Baurechtswidrigkeiten vorliegen, ist daher vom Prüfumfang des Verwaltungsgerichtes nicht umfasst.

An der nördlichen Gebäudefront ragt in den als Erdgeschoß und als erster Stock bezeichneten Stockwerken jeweils ein als „Balkon“ bezeichneter Bauteil über die Baufluchtlinie hervor.

Beim Begriff des „Balkons“ handelt es sich nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes um einen Rechtsbegriff, weil die BauO für Wien unter anderem in § 84 Abs. 2 BauO für Wien den Begriff des Balkons verwendet und an diesen Rechtsfolgen knüpft. Entscheidungswesentlich ist hier die Rechtsfrage, ob die als „Balkone“ bezeichneten Bauteile im Erdgeschoß und im ersten Stock rechtlich als Balkone zu werten sind oder aber, wie die BeschwerdeführerInnen argumentieren, rechtlich Terrassen sind.

Der als „Balkon“ bezeichnete Bauteil im Erdgeschoß hat eine Nutzfläche von 20,20 m², eine Länge von 8,08 m und eine Breite von 2,50 m. Er weist eine freie Durchgangshöhe von 2,80 m, bezogen auf das an die Gebäudefront angrenzende Gelände, auf. An der Vorderseite dieses Bauteils befinden sich zwei Regenabflussrohre, die architektonisch als Säulen ausgestaltet sind. Der Raum unter diesem Bauteil ist an seiner Rückseite durch die nördliche Gebäudefront umschlossen und auf den beiden Seiten sowie auf seiner Vorderseite bis auf die beiden angeführten Säulen offen.

Nach der Judikatur des VwGH ist ein Balkon ein überwiegend offener Vorbau an einem Gebäude. Er muss aber nicht an drei Seiten offen sein. Ein Balkon liegt auch vor, wenn zufolge einer Versetzung von Gebäudeteilen eine (weitere) Seite geschlossen ist, zwei Seiten aber offen bleiben (VwGH 31.8.1999, 95/05/0267, Moritz, BauO für Wien, 5. Auflage, Seite 281).

Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes handelt es sich bei dem als „Balkon“ bezeichneten Bauteil im Erdgeschoß rechtlich um einen Balkon. Dies ergibt sich daraus, dass es sich dabei um einen überwiegend offenen Vorbau im Sinne der oben angeführten Rechtsprechung handelt. Die beiden als Säulen gestalteten Regenabflussrohre lassen den Vorbau in einem weitergehenden Ausmaß offen, als es etwa bei einer geschlossenen Front an einer weiteren Seite im Sinne des oben zitierten Erkenntnisses der Fall wäre. Die Voraussetzung „überwiegend offen“ trifft daher zu.

Der als „Balkon“ bezeichnete Bauteil im ersten Stock ist in gleicher Weise ein überwiegend offener Vorbau und daher ebenfalls rechtlich als Balkon zu werten.

Gemäß § 84 Abs. 2 lit. a letzter Satz BauO für Wien dürfen Balkone – soweit sie sich über gärtnerisch auszugestaltenden Flächen, ausgenommen Abstandsflächen, befinden – eine Breite bis zu insgesamt zwei Dritteln der Gebäudefront aufweisen. Gemäß § 84 Abs. 2 lit. a erster Satz BauO für Wien dürfen diese Balkone höchstens eine Ausladung von 2,50 m aufweisen und müssen von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 3 m, im Gartensiedlungsgebiet von mindestens 2 m, einhalten.

Der Balkon im Erdgeschoß erfüllt diese Anforderungen. Er nimmt 65,2 % der nördlichen Gebäudefront und damit weniger als zwei Drittel dieser Gebäudefront ein und befindet sich im Bereich seiner Ausladung oberhalb von gärtnerisch auszugestaltenden Flächen. Die Ausladung beträgt die zulässigen 2,50 m. Der Abstand zu den Grundgrenzen der BeschwerdeführerInnen beträgt rund 27,63 m (rund 30,13 m minus 2,50 m) und damit mehr als den einzuhaltenden Abstand von zumindest 3,00 m.

Der Balkon im ersten Stock befindet sich ebenfalls über einer gärtnerisch auszugestaltenden Fläche. Daran vermag die Tatsache, dass zwischen diesem Balkon und der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche der Balkon im Erdgeschoß liegt, nichts zu ändern. Der Balkon ragt rund 1,80 m und damit weniger als die zulässigen 2,50 m über die Gebäudefront hervor. Er nimmt eine Breite von 58,50 % der Gebäudefront und daher ebenfalls weniger als die maximal zulässigen zwei Drittel (§ 84 Abs. 2 lit. a letzter Satz BauO für Wien) in

Anspruch. Auch dieser Balkon erfüllt daher die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 84 Abs. 2 lit. a BauO für Wien.

Durch das Hervorragen dieser beiden Balkone über die den BeschwerdeführerInnen zugewandten Baufluchtlinie – das ist die Baufluchtlinie an der Nordfront des Gebäudes – werden die BeschwerdeführerInnen daher in keinem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht verletzt. Insbesondere liegt durch die beiden Balkone keine Verletzung im Recht des § 134a Abs. 1 lit. a BauO für Wien auf Einhaltung des Abstandes zu den Nachbargrenzen vor.

Gemäß § 80 Abs. 1 BauO für Wien gilt als bebaute Fläche die senkrechte Projektion des Gebäudes einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten auf eine waagrechte Ebene. Als raumbildend oder raumergänzend sind dabei jene Bauteile anzusehen, die allseits baulich umschlossen sind oder bei denen die bauliche Umschließung an nur einer Seite fehlt.

Aus dieser Gesetzesbestimmung ist für den Anlassfall abzuleiten, dass weder die beiden Balkone an der Nordfront des Gebäudes noch der unter dem Balkon im Erdgeschoß befindliche Raum in die bebaute Fläche einzurechnen sind. Die beiden Balkone sind nicht raumbildend, weil sie zum überwiegenden Teil offen sind. Der Raum unter dem Balkon im Erdgeschoß ist nicht raumbildend im Sinne der genannten Gesetzesstelle, weil auch diese Fläche überwiegend offen ist.

Die von den BeschwerdeführerInnen geltend gemachte Verletzung des Rechtes auf Einhaltung der flächenmäßigen Ausnützbarkeit des Bauplatzes gemäß § 134a Abs. 1 lit. a BauO für Wien gründet in einem wesentlichen Teil darauf, dass die in Rede stehenden Flächen – die beiden Balkone und der darunter befindliche Raum – in die bebaute Fläche einzurechnen seien. Da dies, wie ausgeführt wurde, nicht zutrifft, liegt insoweit eine Verletzung des subjektiv-öffentlichen Nachbarrechtes auf Einhaltung der flächenmäßigen Ausnützbarkeit des Bauplatzes (§ 134a Abs. 1 lit. a BauO für Wien) nicht vor.

Betreffend die Frage der Einhaltung der Gebäudehöhe hat der bautechnische Amtssachverständige sowohl in seinem schriftlichen Gutachten als auch in der

mündlichen Verhandlung schlüssig und nachvollziehbar dargelegt, dass die Breiten und Höhen der Gebäudefronten eindeutig kotiert und die Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 7,50 m durch das Bauvorhaben eingehalten wird.

Die „Gebäudehöhe“ stellt wiederum – wie der zuvor angeführte Begriff des „Balkons“ – einen Rechtsbegriff dar, wobei sich für den gegenständlichen Fall eines Einfamilienhauses auf Grund der Gebäudetiefe von bis zu 15 m aus § 81 Abs. 1 BauO für Wien ergibt, was unter Gebäudehöhe zu verstehen ist.

Die BeschwerdeführerInnen haben in ihre Beurteilung der Gebäudehöhe die vorgesehene Dachterrasse einbezogen, zumal diese Dachterrasse von einer 1,10 m hohen Brüstung umschlossen ist, die sich als Höherführung von schrägen Dachflächen ausbildet. Es ergibt sich jedoch aus § 81 Abs. 1 zweiter Satz BauO für Wien, dass nichtraumbildende Gebäudeteile bei der Berechnung der Gebäudehöhe außer Betracht bleiben. Da die Dachterrasse trotz dieser Brüstung ein nichtraumbildender Gebäudeteil ist, wurde sie zu Recht in die Berechnung der Gebäudehöhe nicht einbezogen.

Die BeschwerdeführerInnen haben weiters vorgebracht, dass bei der Beurteilung der Gebäudehöhe an der Nordfront des Gebäudes die zu den BeschwerdeführerInnen hin abfallende Hanglage nicht berücksichtigt worden sei. Auf Grund der abfallenden Hanglage würde sich an der ihnen zugewandten Nordfront eine größere Gebäudehöhe ergeben. Tatsächlich tritt das Erdgeschoß an der Nordfront auf Grund des Abfallens des Geländes wie ein erstes Obergeschoß in Erscheinung und das darunter befindliche Kellergeschoß wie ein Erdgeschoß, wodurch – unjuristisch betrachtet – das geplante Gebäude an der Nordfront um ein Geschoß höher erscheint als an der Straßenfront, die sich an der Südseite des Gebäudes befindet.

Dazu ist rechtlich auszuführen, dass bei Gebäuden bis zu einer Tiefe von 15 m die Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 1 BauO für Wien auf der Grundlage der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche zu beurteilen ist. Als Verkehrsfläche grenzt im Süden der ...-Weg an. Im Norden grenzt an das Gebäude keine Verkehrsfläche, sondern eine gärtnerisch auszugestaltende Fläche an. Die

Bauwerberin hat daher zu Recht die Gebäudehöhe auf der Grundlage des im Süden angrenzenden ...-Weges berechnet. Die von den BeschwerdeführerInnen argumentierte Überschreitung der Gebäudehöhe liegt daher insoweit nicht vor. Dass das Gebäude an der Nordfront auf Grund des Abfallens des Geländes um ein Stockwerk höher in Erscheinung tritt als auf der Südseite, ist im Hinblick auf die eindeutige rechtliche Definition der Gebäudehöhe im § 81 Abs. 1 BauO für Wien ohne rechtliche Relevanz.

Die von den BeschwerdeführerInnen vorgebrachte Verletzung des Seitenabstandes durch die im Osten des Baugrundstückes vorgesehene Garage betrifft keine den BeschwerdeführerInnen zugewandte Gebäudefront. Die BeschwerdeführerInnen können bereits deshalb durch die vorgesehene Garage in keinem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht verletzt sein.

Darüber hinaus ist die Garage ein als eingerückter Bauteil gesondert in Erscheinung tretender Teil des Gebäudes und stellt ein Nebengebäude im Sinne des § 82 Abs. 1 BO für Wien dar. Die Garage ist insoweit nicht in die bebaute Fläche des Hauptgebäudes nach § 80 BO für Wien einzurechnen. Der eingerückte Bereich der Garage wurde dadurch indirekt bei der bebauten Fläche berücksichtigt, als der insoweit weitergehende Gebäudeumriss im 1. Obergeschoß zugrunde gelegt wurde. Aus der projektgegenständlichen Garage kann daher eine Überschreitung der Ausnützbarkeit des Bauplatzes und somit eine Verletzung des subjektiv-öffentlichen Nachbarrechtes des § 134a Abs. 1 lit. c BauO für Wien nicht abgeleitet werden. Auf die Frage, ob die Voraussetzungen des § 4 Abs. 3 letzter Satz Wiener Garagengesetz für die Zulässigkeit der Garage im östlichen Seitenabstand gegeben sind, war nicht einzugehen, weil dieser Seitenabstand nicht gegenüber den BeschwerdeführerInnen einzuhalten ist (die betroffene Ostfront des Gebäudes ist keine den BeschwerdeführerInnen zugewandte Front).

Zur Erkrankung der beiden BeschwerdeführerInnen am Tag der mündlichen Verhandlung genügt es, auszuführen, dass die beiden BeschwerdeführerInnen durch die ... Rechtsanwälte LLP & Co KG rechtsfreundlich vertreten sind und es der rechtsfreundlichen Vertretung mangels gegenteiligen Vorbringens (samt Bescheinigung) möglich gewesen wäre, an der mündlichen Verhandlung

teilzunehmen. Für den Fall einer krankheitsbedingten Verhinderung einzelner Mitarbeiter der ... Rechtsanwälte LLP & Co KG ist auf die Möglichkeiten der Teilnahme durch einen anderen Mitarbeiter bzw. der Substituierung zu verweisen. Eine Vertagung der mündlichen Verhandlung wegen der Erkrankung der beiden rechtsfreundlich vertretenen BeschwerdeführerInnen hatte daher nicht zu erfolgen.

Im Ergebnis konnten die BeschwerdeführerInnen daher die Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte lediglich hinsichtlich der Nordfront des projektgegenständlichen Gebäudes geltend machen, nicht aber hinsichtlich der West- und der Ostfront, und lagen die hinsichtlich der Nordfront geltend gemachten Verletzungen von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten nicht vor. Die Beschwerden waren daher als unbegründet abzuweisen.

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

B e l e h r u n g

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

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

Dr. Opper