



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38680
Telefax: (43 01) 4000 99 38680
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ:

1.) VGW-111/084/15770/2017

2.) VGW-111/084/15772/2017

Dr. B. A.

3.) VGW-111/V/084/15771/2017

4.) VGW-111/V/084/15773/2017

Dr. C. A.

Wien, 10.7.2018

Geschäftsabteilung: VGW-K

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Mag. Zach über die gemeinsam erhobene Beschwerde des Herrn Dr. B. A. und der Frau Dr. C. A., vom 16.11.2017, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 vom 09.10.2017, ZI. ... (VGW-111/084/15770/2017 und VGW-111/V/084/15771/2017) und gegen den Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung ... vom 11.7.2017, ZI. ... (VGW-111/084/15772/2017 und VGW-111/V/084/15773/2017), nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Beschwerdeverhandlung am 4.5.2018

zu Recht erkannt:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen, und der angefochtene Bescheid bestätigt.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

Entscheidungsgründe

Die Beschwerdeführer sind Miteigentümer der, von der Straße aus gesehen rechtsseitig, an die zu bebauende Liegenschaft der Bauwerber angrenzende Liegenschaft D.-Straße Nummer 75, EZ ...8 der Katastralgemeinde Die zu bebauende Liegenschaft hat die Adresse D.-Straße Nummer 73, EZ ...7 der KG ... und steht im Miteigentum der Bauwerber. Für diese Liegenschaft ist das Plandokument ... gültig. Darin ist die Widmung Wohngebiet, Bauklasse I mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7,5 m, sowie die geschlossene Bauweise mit einer Trakttiefe von 15 m festgesetzt. In einer Tiefe von 15 m ist im Bereich der rechten Grundgrenze ein partiell bebaubarer Bereich in Form eines Rechteckes mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 4,5 m mit der besonderen Bestimmung „BB 4“ ausgewiesen, wonach auf dieser Grundfläche Gebäude mit zur seitlichen Grundgrenze ansteigenden Pultdächern auszustatten sind und die zulässige Gebäudehöhe an der Grundgrenze und zugleich der oberste Abschluss der Gebäude maximal 3,5 m über der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhe liegen darf.

Die Beschwerdeführer beantragten am 27.10.2016 für die Liegenschaft D.-Straße 73 die Bewilligung für einen Dachgeschossausbau und -zubau des Straßentraktes, sowie einen hofseitigen, horizontalen Zubau, wobei straßenseitig die Gebäudehöhe beibehalten und eine Gaube hergestellt werden sollte. Weiters sollte der gartenseitig, an der rechten Grundgrenze situierte Straßentrakt abgetragen werden und ein neuer, ebenfalls mit Gaube konzipierter Flügelbau errichtet werden. Hinsichtlich der Gaupen wurde eine Überschreitung gemäß § 81 Abs. 6 BO beantragt.

Die Baubehörde holte ein Gutachten der MA 19 ein, wonach die beantragte Überschreitung der Gaupenlänge über 1/3 der Gebäudefront an der Straßenseite zulässig sei und der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes diene. Zur hofseitigen Gaube, die von der öffentlichen Straße aus nicht sichtbar ist, wurde von der MA 19 aus stadtgestalterischer Sicht nicht Stellung genommen.

Am 5. April 2017 fand bei der belangten Behörde eine Bauverhandlung statt, bei der auch die Beschwerdeführer (nach entsprechender Ladung) anwesend waren und dabei folgende Einwendungen zu Protokoll gegeben haben:

„Das Projekt entspricht in keiner Weise der Flächenwidmung und der Wiener Bauordnung. Ich stimme den Ausführungen der beiden Gaupen nicht zu. Die Zustimmung zum Pool wird zurückgezogen. Ich stimme dem Lift an meiner Grundgrenze in der derzeitigen Form nicht zu! Die Feuermauer an meiner Grundgrenze ist nur 15 cm stark und gehört verstärkt. Ich fühle mich in meinen subjektiv öffentlichen Recht verletzt.“

Weiters schlossen sich die Beschwerdeführer dem Einwand der Eigentümerin der Liegenschaft EZ ...6, KG ..., an, dass der Lichteinfall nicht ausreichend gegeben sei.

Mit Bescheid vom 11.7.2017 erteilte der Bauausschuss der Bezirksvertretung ... gemäß § 81 Abs. 6 BO die Bewilligung für die Abweichung von gesetzlichen Bestimmungen betreffend die beiden geplanten Gaupen:

„Die straßenseitige Gaupe im Dachgeschoss darf das zulässige Drittel der betreffenden Gebäudefront von 4,55 m um 0,88 m überschreiten. Die am seitlichen Gartentrakt (hofseitigen Gaupe), darf das zulässige Drittel der betreffenden Gebäudefront von 4,17 m um 2,08 m überschreiten.

Auf Grundlage dieses Bescheides erteilte die Baubehörde mit Bescheid vom 9.10.2017 die beantragte Baubewilligung und gab den Einwendungen der Beschwerdeführer keine Folge.

Gegen die beiden genannten Bescheide erhoben die Beschwerdeführer rechtzeitig mit Schriftsatz vom 16.11.2017 Beschwerde. In der Beschwerde wird inhaltlich sinngemäß zusammengefasst ausgeführt, dass der geplante Lifteinbau gesetzlichen Schallschutzvorschriften widerspreche, da die Trennwand zwischen dem Liftschachtes und den angrenzenden Aufenthaltsräumen (gemeint auf der Liegenschaft der Beschwerdeführer) nur einschalig und nur 15 cm stark vorliege. Somit werde der Ö-Norm ÖN B 8115-4 widersprochen. Diesbezüglich werde auf das der Beschwerde beiliegende Gutachten des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen DI E. (Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Hochbau) verwiesen. Weiters entspreche die Gaupe am hofseitigen Zubau nicht der gesetzlichen Definition, da diese den Eindruck einer geschlossenen Gebäudefront erwecke und diese nicht eindeutig als Dachgaupe (ein aus der Dachfläche herausragendes Fenster) zu erkennen sei. Auch diesbezüglich werde auf das Gutachten von DI E. verwiesen. Hinsichtlich des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung ... führen die Beschwerdeführer sinngemäß aus, dass der Bescheid unbegründet und willkürlich sei und jeder gesetzlichen Grundlage entbehren, da mit der Argumentation, es werde eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung des Bauwerks bewirkt, fast jede Baunorm ad absurdum geführt werde.

In der der Beschwerde beigeschlossenen gutachterlichen Stellungnahme kommt der Sachverständige für Hochbau zu dem Schluss, dass die geplante Situation des Lifteinbaus nicht den mindest erforderlichen Planungsgrundsätzen und Ausgestaltungen für einen Liftzubau entspreche und sich schon jetzt erwarten lasse, dass die baugesetzlichen Vorgaben der schalltechnischen Grenzwerte nicht eingehalten würden und störende Geräusche in den vor Lärm zu schützenden Räumen der Nachbarliegenschaft auftreten würden. Durch die auftretende Lärmproblematik durch den Lifteinbau sei eine Verschlechterung der

raumakustischen Situation in den Aufenthaltsräumen der Liegenschaft der Beschwerdeführer mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit geben.

Weiters erwecke die Gestaltung der Gaupe am hofseitigen Zubau den Eindruck einer geschlossenen Front bzw. sei diese nicht eindeutig als Dachgaupe zu erkennen und entspreche daher nicht der gesetzlichen Definition.

Die Bauwerber nahmen dazu durch ihren rechtsfreundlicher Vertreter mit Schriftsatz vom 31.1.2018 Stellung, widersprechen darin dem von den Beschwerdeführern vorgelegten Gutachten und dem Beschwerdevorbringen und bringen sinngemäß zusammengefasst vor, dass sowohl das Haus der Bauwerber, als auch das Haus der Beschwerdeführer jeweils eine 30 cm starke Feuermauer aus verputztem Ziegelmauerwerk besitzen würden und es zwischen den beiden Feuermauern einen Luftraum von ca. 4 cm Breite geben würde. Hinsichtlich der geplanten Gaupen lägen keine subjektiv öffentlichen Nachbarrechte vor. Vorgelegt wurden weiters Fotos von einer Maueröffnung in der Feuermauer im 1. Stock des Hauses der Bauwerber (mit einer Stärke von 30 cm) sowie Ausschnitte aus dem Ausführungsplan, in welchem vergrößert die Feuermauern im 1. Stock der Liegenschaft der Bauwerber sowie der Beschwerdeführer im Bereich des geplanten Liftes dargestellt sind. In diesen Planausschnitten ist die Feuermauer der Beschwerdeführer mit 30 cm Stärke dargestellt. Die Feuermauer der Bauwerber ist so dargestellt, dass sich diese von 30 cm Stärke auf 20 cm Stärke verjüngt und im Mittel 25 cm stark ist.

In einer Replik auf diesen Schriftsatz bringen die Beschwerdeführer vor, dass die Mauerstärken zwischen den Häusern in der Weise differieren würden, dass die Mauerstärke im Erdgeschoss nur ca. 15 cm betrage. Wiederum wird vorgebracht, dass der baulich notwendige Schallschutz nicht eingehalten werde und auch hinsichtlich der Gaupe am hofseitigen Zubau ein starker Eingriff in die subjektiv öffentlichen Nachbarrechte ermöglicht werde. Insbesondere werde durch die Gaupe über die gesamte Länge des Hoftrakts eine Terrasse geschaffen, von der aus unmittelbar in die Fenster des 2. Stockwerkes des Hauses der Beschwerdeführer eingesehen werden könne und somit die Privatsphäre empfindlich und dauerhaft gestört werden könne.

Hinsichtlich der von den Beschwerdeführern geltend gemachten Schallimmissionen beauftragte das Verwaltungsgericht Wien den Amtssachverständigen für Schalltechnik, Herrn DI F. mit der Erstellung von einem Gutachten. Der bestellte Amtssachverständige erstattete folgendes Gutachten vom 23.2.2018:

Gutachtensauftrag:

Es wird ersucht, das Bauvorhaben durch Erstellung vom Befund und Gutachten zu prüfen, ob durch die Aufzugsanlage und ihren Aufstellungsort (insbesondere durch die Schwächung der Feuermauer) Lärmimmissionen auf der Liegenschaft der Beschwerdeführer (D.-Straße ONr. 75) entstehen, die den Wohnzweck beeinträchtigen könnten. Es sind hierbei - soweit möglich - entsprechende Pegelwerte (Messwerte und oder Berechnungen) anzugeben, um eine weitere Beurteilung durch einen amtsärztlichen Sachverständigen hinsichtlich allenfalls möglicher Gesundheitsbeeinträchtigungen zu ermöglichen.

Verwendete Unterlagen:

Für die Erstellung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen herangezogen:

Einreichplan ..., erstellt durch Architekt Dipl. Ing. G. vom September 2016
Bauphysikalische Untersuchung ..., erstellt durch Dipl.-Ing. H. vom 04.09.2016
Ergänzter Ausschnitt aus dem Einreichplan-1. Stock im Maßstab 1:20, 01/2018
Ingenieur Befund Stufe 3 ... erstellt durch Ziviltechnikerbüro Dipl.-Ing. K.
Plan „Schachtgrundriss“ erstellt durch Firma L. vom 23.03.2017
Schreiben der Beschwerdeführer Dr. C. A. und Dr. B. A. vom 16.11.2017
Gutachterliche Stellungnahme ... erstellt durch Bmst Dipl.-Ing. (FH) E. vom 15.11.2017
Stellungnahme der Bauwerber an das Verwaltungsgericht Wien vom 31.01.2018
ÖNORM B 8115-4 Schallschutz und Raumakustik im Hochbau vom 01.09.2003
OIB-Richtlinie 5 vom März 2015
Wiener Bautechnikverordnung 2015
Bauordnung für Wien
Gewerbelärm - Kenndaten und Kosten für Schutzmaßnahmen - Bayerisches Landesamt für Umweltschutz

Bauvorhaben:

Es wurde um die Bewilligung für den Umbau eines bestehenden Wohnhauses (D.-Straße 73) angesucht.

Im Zuge dieses Umbaus soll auch ein Aufzug vom Erdgeschoss bis das Dachgeschoss errichtet werden. Der Aufzugsschacht soll im Bereich der rechten Feuermauer errichtet werden. Rechts neben dem gegenständlichen Gebäude ist das Wohnhaus der Beschwerdeführer (D.-Straße 75) entsprechend den Bestimmungen der Flächenwidmung (geschlossene Bauweise) angebaut.

Beschwerde:

Im Beschwerdeschreiben der Nachbarn Frau Dr. C. A. und Herr Dr. B. A. vom 16.11.2017 wird angeführt, dass der geplante Aufzugsschacht direkt an Aufenthaltsräume ihres Wohnhauses (D.-Straße. 75) angrenzt. Laut dem Schreiben der Beschwerdeführer ist die Trennwand zwischen dem Liftschacht und diesen Aufenthaltsräumen einschalig ausgeführt und 15 cm stark. Es werde daher nicht den Bestimmungen der ÖNORM B 8115-4 für den Einbau von Aufzügen entsprochen. Es wird deshalb bezweifelt, dass die Grenzwerte in Bezug auf den Schallschutz der OIB Richtlinie 5 für haustechnische Anlagen eingehalten werden.

Befund:

Der Aufzugsschacht soll neben dem Stiegenhaus im ehemaligen Bereich der WCs im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie im darüber liegenden Teil des zukünftigen Dachgeschossausbaus errichtet werden. Die Wandstärken dieses Aufzugsschachtes sind auf dem Einreichplan ... nicht bemaßt. Auf dem ergänzten Ausschnitt aus dem Einreichplan 01/2018 ist die Wandstärke an der rechten Grundgrenze mit 20 cm bis 30 cm angegeben. In diesem Ausschnitt ist auch die Wandstärke der Feuermauer des Nachbarhauses mit 30 cm angeführt. Zwischen den beiden Gebäuden D.-Straße 73 und 75 soll sich nach dem ergänzten Ausschnitt ein Spalt von 3 cm befinden. (Siehe dazu auch Stellungnahme der Bauwerber vom 05.02.2018)

Ob die Angaben in diesem ergänzten Ausschnitt aus dem Einreichplan den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen, müsste durch eine Vertreterin bzw. einen Vertreter der Baubehörde bekannt gegeben werden.

Eine genaue Beschreibung über die Art des Aufzuges und der Ausführung der Antriebskomponenten konnte den Einreichunterlagen nicht entnommen werden. Auf der Planunterlage „Schachtgrundriss“ ist angeführt, dass Schallschutzmaßnahmen nach ÖNORM B 8115 ausgeführt werden. Diese Schallschutzmaßnahmen sind nicht beschreiben bzw. dargestellt. Diesbezüglich müssten die Einreichunterlagen noch ergänzt werden.

Gutachten:

In der ÖNORM B 8115-4 ist unter dem Punkt Aufzüge angeführt, dass Aufzugsschächte für Aufzüge ohne Triebwerksraum (wie im gegenständlichen Fall) zweischalig ausgeführt werden sollen. Dies soll verhindern dass es zu Körperschall- bzw. Luftschallübertragungen in angrenzende Aufenthaltsräume kommt. Es muss bei der Anwendung dieser Norm aber beachtet werden, dass

hier die Schutzmaßnahmen zur Reduzierung von Schallimmissionen ausgehend von haustechnischen Anlagen im eigenen Gebäude behandelt werden.

Im gegenständlichen Fall soll laut Plan der Aufzugsschacht gegenüber dem eigenen Gebäude nicht zweischalig ausgeführt werden. In Bezug auf das Nachbargebäude besteht aber auf Grund der beiden Feuermauern und der dazwischen liegenden Fuge eine Schalldämmung, welche in ihrer Wirkung mit einer zweischaligen Ausführung vergleichbar ist. Das Gebäude D.-Straße 73 fungiert hier als eigene Schale rund um den Aufzugsschacht, welcher von dem Nachbargebäude durch eine Fuge abgetrennt ist.

Es kann für eine 20 cm dicke Ziegelwand von einem Flächengewicht von über 300 kg/m² und für eine 30 cm dicke Ziegelwand von einem Flächengewicht von über 500 kg/m² ausgegangen werden. Berücksichtigt man das Flächengewicht dieser beiden Wände so werden die Anforderungen der ÖNORM B 8115-4 (Flächengewicht von 450 kg/m² für eine zweischaligen Konstruktion bzw. 550 kg/m² für eine einschalige Konstruktion) eingehalten.

In § 1 der Wiener Bautechnikverordnung 2015 ist angeführt, dass jenen im 9. Teil der Bauordnung für Wien festgelegten bautechnischen Vorschriften entsprochen wird, wenn die Richtlinien des Österreichischen Institutes für Bautechnik (OIB) eingehalten werden. In der OIB Richtlinie 5 (Schallschutz) ist für kurzzeitige Geräusche ausgehend von haustechnischen Anlagen ein Grenzwert von 30 dB vorgeschrieben.

Die Höhe der zu erwartenden Schallimmissionen kann aus den vorliegenden Plänen nicht ermittelt werden. Erfahrungsgemäß ist aber bei einer zweischaligen Ausführung, und einer für Wohngebäude üblichen Nutzung des Aufzuges, mit keinen Lärmbelastigungen, welche den Wohnzweck beeinträchtigen, zu rechnen.

Am 4.5.2018 fand – nach Zustellung des eingeholten Gutachtens an die Verfahrensparteien – eine mündliche Beschwerdeverhandlung beim Verwaltungsgericht Wien statt, bei der die Beschwerdeführer, die Bauwerber, deren jeweilige rechtsfreundliche Vertreter, sowie Vertreter des Bauausschusses der Bezirksvertretung und der Baubehörde, der Planverfasser sowie der Amtssachverständige anwesend waren. In der Verhandlung wurde folgendes zu Protokoll genommen:

Eingangs der Verhandlung wird den Bf, sowie den Vertretern der MA 37 und des Bauausschusses der von den Bauwerbern im Beschwerdeverfahren vorgelegte Planausschnitt der eine Vergrößerung des Aufzugsschachtes sowie eine Darstellung der Feuermauer der Bf mit einer Stärke von 30cm und einer Fuge von 3cm zwischen den beiden Feuermauern darstellt, ausgehändigt. Weiters wird die Eingabe der Bauwerber von gestern 3.5.2018 verteilt. In das Original wird Einsicht

genommen und retourniert.

Der Amtssachverständige gibt über Befragen des Verhandlungsleiters folgendes zu Protokoll:

Ich war im behördlichen Verfahren nicht mit diesem Projekt befasst. Ich habe auch für die Erstellung des Gutachtens im Beschwerdeverfahren keine Weisungen erhalten.

Ich bin bei der Erstellung meines Gutachtens von dem von den Bauwerbern zusätzlich vorgelegten Planausschnitt ausgegangen. Auf dem ursprünglichen Einreichplan ist nicht besonders viel zu erkennen, da hier nur das eigene Gebäude der Bauwerber dargestellt ist. Zu dem zusätzlichen Planausschnitt ist festzuhalten, dass sofern die Errichtung des Aufzugschachtes tatsächlich so wie dargestellt ausgeführt wird, keine Körperschallübertragung zwischen den beiden Gebäuden stattfindet. Damit ist sinngemäß die OIB-Richtlinie 5 bzw. ÖNORM 8115 erfüllt.

Die Bf legen eine Stellungnahme, datiert mit 3.05.2018 vor, und bringen dazu vor, dass hinsichtlich des Lärmschutzes für Nachbargebäude die ÖAL-Richtlinie 3 maßgeblich ist und nicht die ÖNORM B8115. Die Stellungnahme wird verlesen und zum Akt genommen.

Der Amtssachverständige gibt dazu an, dass die ÖAL-Richtlinie darauf abstellt, dass bestimmte Grenzwerte, die von der Umgebungssituation abhängen, nicht überschritten werden. Die OIB-Richtlinie 5 (.2, .6) sieht im Gegensatz dazu fixe Grenzwerte vor.

Die Bf bringen vor, dass die ÖAL RL. Bestand der Rechtsordnung sind und daher zu berücksichtigen. Daher darf es durch den geplanten Lifteinbau zu keiner Verschlechterung der Wohnsituation der Bf kommen.

Dazu gibt der BWV an, dass lediglich die OIB RL. 5 rechtlich verbindliche Vorschriften sind. Diese sind daher anzuwenden. Die heute vorgelegte Stellungnahme der Bf ist daher rechtlich irrelevant.

Über Befragen des Verhandlungsleiters gibt der ASV an, dass bei Ausführung des Aufzugschachtes wie im Planausschnitt, der im Beschwerdeverfahren vorgelegt wurde, keine Körperschallübertragung durch den Aufzug zwischen den Gebäuden auftreten kann.

Zur Frage der Bf, warum der Aufzug der für das eigene Haus der Bauwerber nur einschalig ausgeführt ist, genehmigt werden konnte, ist festzuhalten, dass die OIB RL 5 nur Grenzwerte festschreibt, diese können erst bei Vollbetrieb des Aufzuges überprüft werden. Die Schallemissionen im eigenen Haus sind keine Nachbarrechte.

Es kann nicht allgemein gesagt werden ob Mischmauerwerk für den Schallschutz besser oder schlechter für den Schallschutz geeignet ist als Ziegelmauerwerk. Es kommt dabei auf die Qualität der Mauer (Lufteinschlüsse, Dicke etc.) an. Wichtig ist, dass eine Fuge zwischen den beiden Mauern besteht.

Auf das Vorbringen der Bf, dass zum einem keine Fuge besteht, sondern die Mauern teilweise direkt aneinander gebaut sind und auch nicht durchgehend 30 cm stark sind, hält der Verhandlungsleiter fest, dass es sich hier um ein Projektbewilligungsverfahren handelt und der Schacht entsprechend den vorliegenden Plänen ausgeführt werden muss, ansonsten würde Konsenswidrigkeit vorliegen, was etwa Bauaufträge etc. zur Folge hätte.

Das Risiko, dass das Bauprojekt in der Natur nicht plangemäß hergestellt werden kann, tragen die Bauwerber.

Es wird Einsicht in den Bauakt des Hauses D.-straße 75 genommen. Auf dem letzten Plan der im Akt aufliegt aus 1992 ist im EG nicht genau ersichtlich wie stark die Feuermauer ist. Die Kote von 20 cm stellt wahrscheinlich nicht die Mauerstärke dar, sondern die Abweichung der Mauer zur Mauerecke.

Zum Beschwerdevorbringen betreffend die Gaupen:

Der Beschwerdeführer gibt zu Protokoll:

Aus unserer Sicht wird die Gebäudehöhe von zulässigen 7.5m an der Grundstücksgrenze dadurch überschritten dass durch die geplante Gaupe ein zweites Regelgeschoss errichtet wird. Die Intentionen des Bebauungsplanes nämlich dass in diesem Bereich nur Pultdächer, die zur seitlichen Grundgrenze ansteigen (BB 4), gestattet sind, werden dadurch unterlaufen. Weiters ist die Gaupe nicht klar von der Fassade abgesetzt, weshalb es sich baurechtlich um keine Gaupe handelt.

Hinsichtlich der Gaupe im OG die den Boden der Terrasse für das DG darstellt, wird nach intensiver Diskussion in Aussicht gestellt, dass die Bauwerber und die Bf sich darauf einigen könnten, dass hier ein Sichtschutz zur Liegenschaft der Bf hin errichtet wird. Es wird diesbezüglich bis zur schriftlichen Entscheidung des Verwaltungsgerichts, die voraussichtlich in sechs Wochen ergehen wird, zwischen den Parteien noch versucht eine Einigung zu erzielen.

Gegen eine schriftliche Entscheidung besteht kein Einwand.

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

Folgender entscheidungsrelevanter Sachverhalt steht als erwiesen fest:

Die Beschwerdeführer sind laut offenem Grundbuch Miteigentümer der, von der Straße aus gesehen rechtsseitig an die zu bebauende Liegenschaft der Bauwerber angrenzende Liegenschaft D.-Straße Nummer 75, EZ ...8 der Katastralgemeinde Die zu bebauende Liegenschaft hat die Adresse D.-Straße Nummer 73, EZ ...7 der KG ... und steht im Miteigentum der Bauwerber. Für diese

Liegenschaft ist das Plandokument unstrittig ... gültig. Darin ist die Widmung Wohngebiet, Bauklasse I mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7,5 m, sowie die geschlossene Bauweise mit einer Trakttiefe von 15 m festgesetzt. In einer Tiefe von 15 m ist im Bereich der rechten Grundgrenze (das ist die gemeinsame Grundgrenze mit den Beschwerdeführern) ein partiell bebaubarer Bereich in Form eines Rechteckes mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 4,5 m mit der besonderen Bestimmung „BB 4“ ausgewiesen, wonach auf dieser Grundfläche Gebäude mit zur seitlichen Grundgrenze ansteigenden Pultdächern auszustatten sind und die zulässige Gebäudehöhe an der Grundgrenze und zugleich der oberste Abschluss der Gebäude maximal 3,5 m über der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhe liegen darf.

Die Beschwerdeführer beantragten laut Aktenlage am 27.10.2016 für die Liegenschaft D.-Straße 73 die Bewilligung für einen Dachgeschossausbau und -zubau des Straßen Traktes, sowie einen hofseitigen, horizontalen Zubau, wobei laut den Einreichplänen straßenseitig die Gebäudehöhe beibehalten und eine Gaube hergestellt wird. Weiters wird der gartenseitig, an der rechten Grundgrenze situierte Straßentrakt abgetragen und ein neuer, ebenfalls mit Gaube konzipierter Flügelbau errichtet. Hinsichtlich der Gauben wurde eine Überschreitung gemäß § 81 Abs. 6 BO beantragt und vom Bauausschuss der Bezirksvertretung ... mit Bescheid vom 11.7.2017 bewilligt.

Zu dem in Beschwerde gezogenen Lift wird folgendes festgestellt:

Der Lichtschacht für den triebwerkslosen Lift soll laut Einreichplan an der westlichen Feuermauer, die sich an der Grundgrenze zum Haus der Beschwerdeführer befindet, vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss mit einer Kabinengröße von ca. 100 × 110 cm errichtet werden. Die Stärke der Feuermauer ist im Bereich des Lifts im Einreichplan nicht kotiert, doch ist einerseits erkennbar, dass sich in diesem Bereich die Mauer von Norden nach Süden hin leicht verjüngt und weiters ist durch nachmessen im Plan feststellbar, dass die von den Bauwerbern im Beschwerdeverfahren vorgelegten vergrößerten Darstellungen des Liftschachtbereiches und den dort eingezeichneten Koten mit einer Mauerstärke von 30 cm (nördlich), die sich auf 20 cm (südlich) im Bereich des Liftschachtes verjüngt, der Darstellung im Einreichplan entsprechen. Es kann daher festgestellt werden, dass die Feuermauer der Bauwerber laut Einreichplan im Bereich des Liftschachtes im Mittel 25 cm stark ist.

Aufgrund des vom Verwaltungsgericht Wien eingeholten Gutachtens des Amtssachverständigen für Schalttechnik kann hinsichtlich des Liftes weiters folgendes festgestellt werden:

Im gegenständlichen Fall soll laut Plan der Aufzugsschacht gegenüber dem eigenen Gebäude (der Bauwerber) nicht zweischalig ausgeführt werden. In Bezug auf das Nachbargebäude besteht aber auf Grund der beiden Feuermauern und

der dazwischen liegenden Fuge eine Schalldämmung, welche in ihrer Wirkung mit einer zweischaligen Ausführung vergleichbar ist. Das Gebäude D.-Straße 73 fungiert hier als eigene Schale rund um den Aufzugsschacht, welcher von dem Nachbargebäude durch eine Fuge abgetrennt ist.

Es kann für eine 20 cm dicke Ziegelwand von einem Flächengewicht von über 300 kg/m² und für eine 30 cm dicke Ziegelwand von einem Flächengewicht von über 500 kg/m² ausgegangen werden. Berücksichtigt man das Flächengewicht dieser beiden Wände so werden die Anforderungen der ÖNORM B 8115-4 (Flächengewicht von 450 kg/m² für eine zweischaligen Konstruktion bzw. 550 kg/m² für eine einschalige Konstruktion) eingehalten.

Zu der in Beschwerde gezogenen hofseitigen Gaupe wird folgendes festgestellt:

Die hofseitige Gaupe wird in dem neu zu errichtenden Hoftrakt im Obergeschoss ausgeführt. Die Front der Gaupe ist nach Osten gerichtet und ist somit von der Liegenschaft der Beschwerdeführer abgewandt. Die Gaupe erstreckt sich über eine Länge von 625 cm bei einer Fassadenlänge von 1250 cm, was 50 % der Fassadenlänge entspricht. Das Flachdach dieser Gaupe ist vom Dachgeschoss aus als Teil einer Terrasse begehbar. In der Ansicht „Dachgeschoss“ ist erkennbar, dass der begehbare Bereich des Daches der hofseitigen Gaupe nicht direkt an der Grundgrenze zur Liegenschaft der Beschwerdeführer beginnt, sondern dass von der Grundstücksgrenze weg ein ca. 1,8 m breites, in Richtung Innenhof abfallendes Pultdach ausgeführt wird. Die Oberkante dieses Pultdaches kommt laut der Darstellung „Ansicht Garten/Schnitt A“ 1m über dem Boden der Terrasse zu liegen. Im Übrigen wird auf die Darstellungen im Einreichplan verwiesen.

Beweiswürdigung:

Die getroffenen Feststellungen beruhen auf den Verfahrensakten, insbesondere auf dem Einreichplan, der von der Baubehörde der Bewilligung zu Grunde gelegt wurde. Hinsichtlich der schalltechnischen Gegebenheiten bezüglich des geplanten Lifts wurde insbesondere das schlüssige und nachvollziehbare Gutachten des Amtssachverständigen den Feststellungen zugrunde gelegt. Festzuhalten ist auch, dass diesem Gutachten nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten wurde. Das von den Beschwerdeführern vorgelegte Gutachten von DI E. konnte nicht als fachlich gleichwertig angesehen werden, da dieser ein Sachverständiger für Hochbau und nicht für Schalltechnik ist.

Die Feststellungen hinsichtlich der Situierung und Ausrichtung bzw. Ausführung der hofseitigen Gaupe wurden dem Einreichplan entnommen. Festgehalten wird, dass Maße und Lage der Gaupe im Bewilligungsverfahren unstrittig waren, strittig

war jedoch, ob es sich bei diesem Baukörper um eine (zulässige) Gaupe im Sinne der Bauordnung für Wien handelt.

Rechtliche Beurteilung:

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

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

- a) Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerks zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführung 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 Bauwerks ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerks zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden.

f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

Gemäß § 81 Abs. 6 BO darf der nach den Abs. 1 bis 5 zulässige Gebäudeumriss durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes überschritten werden; mit raumbildenden Dachaufbauten darf der Gebäudeumriss nur durch Dachgauben sowie im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugsschächte und Treppenhäuser überschritten werden. Die Dachgauben müssen in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen. Die Dachgauben dürfen insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen. Auf Antrag ist durch die Behörde (§ 133) eine Überschreitung dieses Ausmaßes bis höchstens zur Hälfte der betreffenden Gebäudefront zuzulassen, wenn dies eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung des Bauwerks bewirkt oder der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dient; dabei darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden.

Zunächst ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführer nach der Aktenlage und den vorliegenden Einreichplänen Miteigentümer einer benachbarten Liegenschaft im Sinne des § 134 Abs. 3 BO sind, da ihre Liegenschaft eine gemeinsame Grundgrenze mit der zu bebauenden Liegenschaft aufweist. Die Nachbarn sind jedoch im Baubewilligungsverfahren nach der Bauordnung für Wien keinesfalls berechtigt, schlechthin alle tatsächlichen oder vermeintlichen Verstöße gegen die Bauvorschriften geltend zu machen. Nur soweit diese neben dem öffentlichen Interesse auch dem Interesse der Nachbarn dienen, begründen sie so genannte subjektiv-öffentliche Rechte, gegen deren Verletzung sich die Nachbarn im Baubewilligungsverfahren durch Erhebung von Einwendungen und Ergreifung von Rechtsmitteln wehren können. Diese subjektiv-öffentlichen Rechte sind im § 134a Abs. 1 BO sowie in den Bestimmungen der §§ 92 Abs. 2 und 94 Abs. 2 BO aufgelistet. Die Nachbarn können somit nur auf Einhaltung dieser Rechte dringen, nicht aber darauf, dass aus anderen Gründen ein diese Rechte nicht verletzender Bau überhaupt nicht oder nur anders als geplant ausgeführt werden dürfte oder müsste (vgl. VwGH vom 20. Februar 2007, ZI. 2005/05/0365 sowie die aktuelle Rechtsprechung zu den §§ 92 und 94 BO). Dem Verwaltungsgericht Wien als über die Beschwerden erkennendes Gericht ist es demgemäß verwehrt, auf Grund der ausschließlich von Nachbarn erhobenen Beschwerden ein Bauvorhaben auf Übereinstimmungen mit all jenen Bauvorschriften, die nicht dem Schutz ihrer subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte dienen, zu prüfen und gegebenenfalls die von der Baubehörde erster Instanz erteilte Baubewilligung allein aus diesem Grund zu versagen.

Parteistellung der Nachbarn wird weiters nur im Rahmen und im Umfang der rechtzeitig erhobenen Einwendungen (im Bewilligungsverfahren bei der

Baubehörde) erlangt, ein über die Erlangung der Parteistellung hinausgehendes Berufungsvorbringen (nunmehr: Beschwerdevorbringen) ist unzulässig (VwGH 17. Juni 2003, 2003/05/0009). Im hier gegenständlichen Verfahren haben die Beschwerdeführer in der Bauverhandlung der belangten Behörde folgende Einwendungen erhoben:

„Das Projekt entspricht in keiner Weise der Flächenwidmung und der Wiener Bauordnung. Ich stimme den Ausführungen der beiden Gaupen nicht zu. Die Zustimmung zum Pool wird zurückgezogen. Ich stimme dem Lift an meiner Grundgrenze in der derzeitigen Form nicht zu! Die Feuermauer an meiner Grundgrenze ist nur 15 cm stark und gehört verstärkt. Ich fühle mich in meinen subjektiv öffentlichen Recht verletzt.“

Weiters schlossen sich die Beschwerdeführer dem Einwand der Eigentümerin der Liegenschaft EZ ...6, KG ..., an, dass der Lichteinfall nicht ausreichend gegeben sei.

Die Beschwerdeführer haben keine Einwendungen hinsichtlich von Lärmimmissionen, weder durch den geplanten Lift, noch durch sonstige Bauteile erhoben. Das Beschwerdevorbringen hinsichtlich der von den Beschwerdeführern befürchteten Lärmimmissionen durch den geplanten Lift ist daher präkludiert und kann mangels diesbezüglich erlangt der Parteistellung von den Beschwerdeführern im Beschwerdeverfahren nicht mehr geltend gemacht werden (siehe die oben zitierte stRspr des VwGH, z.B.: VwGH 17. Juni 2003, 2003/05/0009).

Doch selbst wenn die Einwendung „Ich stimme dem Lift an meiner Grundgrenze in der derzeitigen Form nicht zu! Die Feuermauer an meiner Grundgrenze ist nur 15 cm stark und gehört verstärkt.“ dahingehend interpretiert werden würde, dass damit die Verletzung eines subjektiv öffentlichen Rechtes gemäß § 134a Abs. 1 lit. e geltend gemacht worden sei (wovon das Verwaltungsgericht Wien nicht ausgeht), so ist festzuhalten, dass, wie im schlüssigen und nachvollziehbaren Gutachten des lärmtechnischen Amtssachverständigen in Bezug auf das Nachbargebäude aufgrund der beiden Feuermauern und der dazwischen liegenden Fuge – so wie dies in den Einreichunterlagen dargestellt ist – eine Schalldämmung vorliegt, welche in ihrer Wirkung mit einer zweischaligen Ausführung vergleichbar ist. Hierzu ist festhalten, dass es sich beim Baubewilligungsverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren handelt und daher auch die Beeinträchtigung von Nachbarrechten nur anhand des in den Einreichunterlagen dargestellten Projektes zu beurteilen ist (VwGH 2013/05/0148 vom 24.6.2014). Sollte das Projekt nicht so ausgeführt werden, wie in den Einreichunterlagen dargestellt (etwa weil dies aufgrund der Gegebenheiten des Baubestandes nicht möglich ist) würde Konsenswidrigkeit vorliegen.

Festzuhalten ist weiters, dass es sich bei der Benützung eines Liftes um Immissionen handelt, die aus der Benützung des Gebäudes zu Wohnzwecken entstehen, die schon aus diesem Grund nicht von den Nachbarn geltend gemacht werden können (vgl. § 134a Abs. 1 lit. 3 BO).

Zur hofseitigen Gaupe ist festzuhalten, dass diese mit ihrer Front nach Osten, also in die der Liegenschaft der Beschwerdeführer abgewandten Richtung, errichtet wird und die Gaupe selbst von der Liegenschaft der Beschwerdeführer aus nicht wahrnehmbar ist. Die Tatsache, dass das Dach dieser Gaupe als Erweiterung der Terrasse im Dachgeschoss begehbar ist, ändert nichts an der Eigenschaft dieses Baukörpers als Gaupe. Auch die vom Bauausschuss der Bezirksvertretung gemäß § 81 Abs. 6 erteilte Genehmigung für die Überschreitung des zulässigen Drittels der Fassadenfrontlänge für die Gaupe auf die halbe Frontlänge, kann die Beschwerdeführer schon deswegen nicht in ihren subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten beeinträchtigen, da diese Gaupe hofseitig (nach Osten) ausgerichtet ist und sich die Gebäudehöhe bzw. der Dachumriss auf der den Beschwerdeführern zugewandten Westseite des Gebäudes dadurch nicht ändert. Einwendungen hinsichtlich der Ausführung dieser Gaupe, die nicht der Liegenschaft der Beschwerdeführer zugewandt ist, sind somit mangels der Möglichkeit der Beeinträchtigung von subjektiv öffentlichen Nachbarrechten der Beschwerdeführer nicht zulässig.

Hinsichtlich des Vorbringens, dass durch die Terrasse im Dachgeschoss, deren Fläche durch die mit begehbaren Flachdach ausgeführte hofseitige Gaupe vergrößert wird, direkt der Blick auf die Fenster bzw. den Garten der Beschwerdeführer ermöglicht wird und damit die Privatsphäre beeinträchtigt ist, ist festzuhalten, dass Sichtschutz bzw. Privatsphäre keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte im Sinne der Bauordnung für Wien sind.

Zum Beschwerdevorbringen, das der Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung ... unbegründet, willkürlich und ohne gesetzliche Grundlage sei, ist festzuhalten, dass dieser Bescheid ausschließlich 2 Dachgaupen betrifft, die nicht der Liegenschaft der Beschwerdeführer zugewandt sind und somit schon aus diesem Grund durch diesen Bescheid keine Verletzung von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten der Beschwerdeführer denkbar ist.

Die Beschwerde war somit spruchgemäß als unbegründet abzuweisen.

Zur Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

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, in der Begründung des Erkenntnisses zitierten Rechtsprechung des

Verwaltungsgerichtshofes hinsichtlich der Präklusionsregeln im Baubewilligungsverfahren bzw. der Beschränkung von subjektiv öffentlichen Nachbarrechten betreffend die Ausführung von Gaupen auf solche Gaupen, die der Liegenschaft des Beschwerdeführers zugewandt sind, 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.

Belehrung

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.

Verwaltungsgericht Wien

Mag. Zach