



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-111/077/17728/2024-11
A. B.

Wien, 15.04.2025

Geschäftsabteilung: VGW-R

Wien., C.-gasse 94
Gst. Nr. ... in EZ ... der Kat. Gem. D.

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. OPPEL über die Beschwerde der Frau A. B., vertreten durch Rechtsanwälte KG, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Großvolumige Bauvorhaben, vom 14.11.2024, Zl. ..., betreffend einer Baubewilligung gemäß § 70 i.V.m. § 54 der Bauordnung für Wien, betreffend die Stundung der Gehsteigherstellung gemäß § 54 der Bauordnung für Wien und der Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt gemäß § 54 Abs. 9 der Bauordnung für Wien (BO für Wien)

zu Recht e r k a n n t:

I. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGGV wird die Beschwerde abgewiesen und der beschwerdegegenständliche Bescheid vollinhaltlich bestätigt.

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

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Die E. GmbH & Co KG (im Folgenden: Bauwerberin) hat am 07.09.2023 gemäß § 70 BauO für Wien um die Bewilligung für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern auf dem Bauplatz Wien, C.-gasse 94, angesucht.

Frau A. B. (im Folgenden: Beschwerdeführerin) ist Eigentümerin der nordnordöstlich an den Bauplatz angrenzenden Liegenschaft.

Die Baubehörde hat am 17.09.2024 eine mündliche Bauverhandlung für den 09.10.2024 anberaumt.

Die Beschwerdeführerin hat durch einen bevollmächtigten Vertreter Planeinsicht genommen und am 08.10.2024 umfangreiche schriftliche Einwendungen gegen das Bauvorhaben erhoben. Die Einwendungen bestehen – kurz zusammengefasst – darin, dass die Erker das zulässige Ausmaß überschreiten würden und folglich in die verbaute Fläche (teilweise) eingerechnet werden müssten, wodurch die Ausnützbarkeit des Bauplatzes überschritten werde. Die raumbildenden Dachaufbauten seien (teilweise) unzulässig und müssten insoweit (teilweise) in die Gebäudehöhe eingerechnet werden, wodurch die zulässige Gebäudehöhe überschritten werde. Die Zustimmung zur gekuppelten Bauweise würde hinsichtlich des zweiten Gebäudes nicht vorliegen und sei die gekuppelte Errichtung des zweiten Gebäudes daher unzulässig.

Die Behörde hat mit Bescheid vom 14.11.2024, ..., die Bewilligung für das eingereichte Bauvorhaben erteilt. Die Baubewilligung wurde der Beschwerdeführerin am 26.11.2024 durch Hinterlegung zugestellt und am 28.11.2024 persönlich abgeholt.

Die Beschwerdeführerin hat am 20.12.2024 Beschwerde gegen die Baubewilligung eingebracht. In ihrer Beschwerde hat die Beschwerdeführerin im Wesentlichen ausgeführt, die im Projekt vorgesehenen Erker seien zu groß bemessen und insoweit zumindest teilweise in die bebaute Fläche einzurechnen, sodass die Ausnützbarkeit des Bauplatzes überschritten werde. Die im Projekt vorgesehenen raumbildenden Dachaufbauten seien zumindest teilweise unzulässig und dadurch

bei der Ermittlung der Gebäudehöhe zumindest teilweise zu berücksichtigen, wodurch die zulässige Gebäudehöhe überschritten werde. Die Zustimmung zur gekuppelten Bauweise liege hinsichtlich des zweiten Gebäudes nicht vor und sei daher dessen gekuppelte Errichtung unzulässig. Darüber hinaus hätte das Verwaltungsgericht im Zuge des Beschwerdeverfahrens auch objektiv gegebenen Rechtswidrigkeiten des Bauvorhabens, denen kein subjektiv öffentliches Nachbarrecht der Beschwerdeführerin entspricht, aufzugreifen und sei das Gebäude der Beschwerdeführerin durch die Bauführung stark gefährdet, weshalb zur Vermeidung von Streitigkeiten bezüglich Risse und Senkungen an der Liegenschaft der Beschwerdeführerin eine für die Beschwerdeführerin kostenfreie Beweissicherung beantragt werde.

Das Verwaltungsgericht hat zunächst von der Bauwerberin eine Replik auf das Beschwerdevorbringen und eine Veranschaulichung des bautechnischen Sachverhalts eingeholt und beides der Beschwerdeführerin sowie der Baubehörde zur Kenntnis gebracht, sowie eine mündliche Verhandlung anberaumt.

Die mündliche Verhandlung wurde am 31.03.2025 durchgeführt. Verlauf und Inhalt der mündlichen Verhandlung ist aus dem im Akt befindlichen Verhandlungsprotokoll ersichtlich.

Folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt steht fest:

Für den Bauplatz gilt der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vom 02.03.2007, Pr.Zl. Demnach gilt für den Bauplatz die Flächenwidmung Wohngebiet, Bauklasse I, offene oder gekuppelte Bauweise, mit einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 7,5 Meter.

Der Bauplatz hat eine Größe von 1.134 m² und verläuft von der C.-gasse ONr. 94 in der Form eines langgestreckten Rechtecks in nahezu westliche Richtung.

Das Grundstück der Beschwerdeführerin weist eine vergleichbare Form eines langgestreckten Rechteckes auf und grenzt mit seiner nahezu südlichen Längsseite an die nahezu nördliche Längsseite des Baugrundstückes.

Die beiden Grundstücke wiesen ursprünglich jeweils ein Hauptgebäude in gekuppelter Bauweise auf. Diese Hauptgebäude wurden vor der Erlassung des nunmehr gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes vom 0.203.2007, Pr.Zl. ..., errichtet und entsprachen der damals zulässigen Ausnutzbarkeit der Bauplätze. Die Bauwerberin hat für das auf dem Bauplatz errichtete Hauptgebäude eine Abbruchbewilligung erwirkt und dieses abgebrochen.

Auf dem Bauplatz sollen nunmehr zwei Mehrparteienwohnhäuser mit den Bezeichnungen Stiege 1 und Stiege 2 errichtet werden. Diese sollen bei einer bebaubaren Fläche von 174 m² pro Haus jeweils eine bebaute Fläche von knapp unter 174 m² aufweisen, und zwar von 173,73 m² für Haus Stiege 1 und von 173,90 m² für Haus Stiege 2.

Die Ermittlung der bebauten Fläche hängt für beide Häuser entscheidungswesentlich davon ab, ob die als Erker ausgewiesenen Gebäudeteile einerseits Erker darstellen und andererseits das zulässige Ausmaß nicht überschreiten. Diese als Erker ausgewiesenen Gebäudeteile wurden in die bebaute Fläche nicht einbezogen. Eine auch nur teilweise Einbeziehung dieser als Erker ausgewiesenen Gebäudeteile in die bebaute Fläche würde bewirken, dass die bebaubare Fläche von 174 m² überschritten wäre.

Diese Erker stellen sich jeweils wie folgt dar:

An der jeweils südlichen Front der Häuser Stiege 1 und Stiege 2 befindet sich jeweils ein als Erker bezeichneter Gebäudeteil, durch den sich im jeweils ersten und zweiten Stock die gesamte Außenwand auf ihre volle Breite einschließlich der Breite der Seitenansichten der seitlichen Erker vorkragt. Auf der vollen Breite ist somit kein Gebäudeteil im Vergleich zu dem als Erker bezeichneten Gebäudeteil zurückversetzt. Der architektonische sowie optische Eindruck einer Vorkragung erschließt sich daher erst aus vertikaler Betrachtung. Die Vorkragung besteht dabei zum einen im Verhältnis zum jeweiligen Erdgeschoß, welches bis zu einer Höhe von jeweils über 2,10 m (Höhenkoten im Bereich zwischen etwa 2,30 m und etwa 2,50 m) optisch zurückspringt. Zum anderen bilden die Dachgeschoße in jeweils diesem Bereich eine jeweils rechteckige Front aus, die sich jeweils aus einer gedachten Giebelfläche und jeweils zwei dreieckigen Flächen aus raumbildenden

Dachaufbauten zusammensetzen. Diese Dachformationen treten ebenso wie die Erdgeschoße gegenüber dem 1. und 2. Stock zurück.

Die zulässige Erkerkubatur wurde dabei so berechnet, dass ein Drittel der Breite der Gebäudefront mit der Höhe der betreffenden Gebäudefront sowie mit der zulässigen Ausladung von 1,50 m multipliziert wurde. Die sich daraus rechnerisch ergebende Kubatur wurde auf die gesamte Breite des ersten und zweiten Stockes verteilt.

Die Beschwerdeführerin hat zu dieser Berechnung eingewandt, dass das Erdgeschoss nicht eingerechnet werden dürfe, weil Erker im Erdgeschoss nicht zulässig seien. Bei der Berechnungsweise der Beschwerdeführerin wäre die zulässige Erkerkubatur überschritten.

Beide Häuser (Stiege 1 und Stiege 2) weisen jeweils an ihren beiden seitlichen Fronten in den von der Beschwerdeführerin abgewandten Bereichen Erker auf, die ebenfalls den 1. und 2. Stock der Gebäude umfassen. Diese Erker bilden mit den Erkern auf der jeweils abgewandten Gebäudefront gemeinsame Eckbereiche aus.

Die zulässige Kubatur dieser Erker wurde ebenfalls durch Multiplikation eines Drittels der Breite der Gebäudefront mal der Höhe dieser Gebäudefront mal der zulässigen Ausladung von 1,50 m berechnet.

Im Detail stellen sich die Erker wie folgt dar:

Die Erker auf der von der Beschwerdeführerin abgewandten Front der Häuser Stiege 1 und Stiege 2 sind jeweils ident bemessen. Sie haben eine Breite von 15,39 m, eine Höhe von 6,42 m und eine Ausladung von 0,57 m, woraus sich eine Kubatur von $56,32 \text{ m}^3$ berechnet. Die zulässige Erkerkubatur für diese Gebäudefront ist mit $56,63 \text{ m}^3$ größer als die projektierte Kubatur. Die Breite von 15,39 m ergibt sich aus der Breite der Gebäudefront im Ausmaß von 12,90 m zuzüglich der Ausladungen der beiden seitlichen Erker in den Ausmaßen von 1,50 m und 0,98 m. Es wurde somit die Kubatur, die sich in den Randbereichen des Erkers aus der Vorladung vor die seitlichen Erker ergibt, in die jeweilige Erkerkubatur eingerechnet.

Die seitlichen Erker des Hauses Stiege 2 stellen sich wie folgt dar:

Der Erker von der Ansichtsseite Südost hat eine Breite von 5,17 m, eine Höhe von 6,42 m und eine Ausladung von 1,50 m, woraus sich durch Multiplikation eine Kubatur von 49,79 m³ berechnet. Die Gebäudefront gliedert sich in die Fassadenflächen A2 und A3, wobei zwischen diesen beiden Fassadenflächen das Stiegenhaus liegt. Die zulässige Erkerkubatur berechnet sich für die Fassadenfläche A2 aus einem Drittel der Breite von 7,49 m mal der Höhe von 8,78 m mal der zulässigen Ausladung von 1,50 m, was rechnerisch 32,88 m² ergibt. Die Bauwerberin hat die Kubatur in den Einreichplänen mit gerundeten Werten berechnet und ist durch das Runden vor der Division und den Multiplikationen mit 32,79 m² zu einer geringfügig niedrigeren zulässigen Kubatur des Erkers gelangt. Die sich aus den Fassadenflächen A2 und A3 für die Gebäudefront insgesamt ergebende Kubatur des Erkers beträgt 50,94 m³ bzw. bei der von der Bauwerberin erfolgten Berechnung mit gerundeten Werten 50,85 m³. Das ist jeweils geringfügig mehr als die konzipierte Erkerkubatur von 49,79 m³.

Der Erker an der Ansichtsseite Nordwest weist eine Breite von 8,06 m, eine Höhe von 6,38 m und eine Ausladung von 0,98 m auf. Daraus errechnet sich eine projektierte Erkerkubatur vom 50,39 m³ (Multiplikation von Breite mal Höhe mal Ausladung). Die Gebäudefront besteht aus den Fassadenflächen A5 und A6, zwischen denen sich der Liftschacht befindet. Die Fassadenfläche A5 weist eine Breite von 5,98 m und eine Höhe von 6,05 m auf. Die Fassadenfläche A6 weist eine Breite von 7,49 m und eine Höhe von 8,78 m auf. Folglich berechnet sich die zulässige Erkerkubatur für die Fassadenfläche A5 mit abgerundet 1,99 m mal 6,05 m mal 1,50 m, das ergibt 18,06 m³, sowie für die Fassadenfläche A6 mit abgerundet 2,49 m mal 8,78 m mal 1,50 m, das ergibt 32,79 m³. Die zulässige Erkerkubatur an der betreffenden Gebäudefront beträgt somit 50,85 m³. Die vorgesehene Erkerkubatur liegt mit 50,39 m³ unter dem zulässigen Wert von 50,85 m³.

Die Erker an den Seitenflächen des Hauses Stiege 1 entsprechen in ihren Abmessungen und in ihrer Dimensionierung sinngemäß den Erkern an den Seitenflächen des Hauses Stiege 2. Dabei sind bei der Anordnung der Erker bei

Hausstiege 1 insoweit die Seiten getauscht, als sich der Erker mit der größeren Ausladung im Ausmaß von 1,50 m bei Haus Stiege 1 an der westlichen Seitenfläche und der Erker mit der Ausladung im Ausmaß von 0,98 m an der östlichen Seitenfläche befindet, wohingegen im Haus Stiege 2 der Erker mit der Ausladung von 1,50 m im Osten und der Erker mit der Ausladung von 0,98 m im Westen liegt.

Die Kubatur des östlichen Erkers des Hauses Stiege 1 beträgt 5,17 m Breite mal 6,42 m Höhe mal 1,50 m Ausladung, das ergibt 49,79 m³. Die Gebäudefront besteht aus den Fassadenflächen A5 und A6, zwischen denen sich der Liftschacht befindet. Die Fassadenfläche A5 weist eine Breite von 5,98 m und eine Höhe von 6,05 m auf. Die Fassadenfläche A6 weist eine Breite von 7,49 m und eine Höhe von 8,78 m auf. Folglich berechnet sich die zulässige Erkerkubatur für die Fassadenfläche A5 mit abgerundet 1,99 m mal 6,05 m mal 1,50 m, das ergibt 18,06 m³, sowie für die Fassadenfläche A6 mit abgerundet 2,49 m mal 8,78 m mal 1,50 m, das ergibt 32,79 m³. Die zulässige Erkerkubatur an der betreffenden Gebäudefront beträgt somit 50,85 m³. Die vorgesehene Erkerkubatur liegt mit 49,79 m³ unter dem zulässigen Wert von 50,85 m³.

Die Kubatur des westlichen Erkers des Hauses Stiege 1 beträgt 50,39 m³. Die zulässige Erkerkubatur errechnet sich, wie bereits oben für Haus Stiege 2 ausgeführt, wie folgt: Die Gebäudefront gliedert sich in die Fassadenflächen A2 und A3, wobei zwischen diesen beiden Fassadenflächen das Stiegenhaus liegt. Die zulässige Erkerkubatur berechnet sich für die Fassadenfläche A2 aus einem Drittel der Breite von 7,49 m mal der Höhe von 8,78 m mal der zulässigen Ausladung von 1,50 m, was rechnerisch 32,88 m² ergibt. Die Bauwerberin hat die Kubatur in den Einreichplänen mit gerundeten Werten berechnet und ist durch das Runden vor der Division und den Multiplikationen mit 32,79 m² zu einer geringfügig niedrigeren zulässigen Kubatur des Erkers gelangt. Die sich aus den Fassadenflächen A2 und A3 für die Gebäudefront insgesamt ergebende Kubatur des Erkers beträgt 50,94 m³ bzw. bei der von der Bauwerberin erfolgten Berechnung mit gerundeten Werten 50,85 m³. Das ist jeweils geringfügig mehr als die konzipierte Erkerkubatur von 50,39 m³.

Die Beschwerdeführerin hat zu dieser Berechnung eingewandt, dass in einem Abstand von 3 m von ihrer Grundgrenze die Ausbildung von Erkern unzulässig sei

und daher diese 3 m der Gebäudefront bei der Berechnung der zulässigen Erkerkubatur nicht berücksichtigt werden dürften. Legt man die Berechnung der Beschwerdeführerin zugrunde, so würde sich daraus eine Überschreitung der zulässigen Erkerkubatur ergeben.

Die tatsächliche Erkerkubatur liegt jeweils geringfügig unter der von der Bauwerberin in der obigen Weise berechneten zulässigen Erkerkubatur. Die tatsächliche Erkerkubatur wurde von der Bauwerberin durch die Multiplikation von Länge, Höhe und Breite ermittelt. Aus dieser Berechnungsweise folgt, dass der gemeinsame Eckbereich der Erkerformation, der jeweils zwei Erkern angehört, in die Kubatur beider Erker eingerechnet wurde.

Bei der Berechnung der zulässigen Erkerkubatur wurden jeweils Gebäudehöhen von 8,78 m zugrunde gelegt. Die Fassadenabwicklung weist für unterschiedliche Fassadenflächen unterschiedliche Höhen auf, und zwar 6,05 m die Fassadenflächen A3, A4 und A5 und 8,78 m für die Fassadenflächen A1, A2 und A6. Die gemittelte Gebäudehöhe ergibt bei korrektem Rechengang einen Wert von 7,49 m. Die im Einreichplan zunächst ausgewiesene gemittelte Gebäudehöhe von 7,59 m stellt einen offenkundigen Divisionsfehler dar, weil die ausgewiesene Division einer Fläche von 395,34 m² durch eine Länge von 52,76 m nicht 7,59 m, sondern 7,49 m ergibt. Dieser Rechenfehler wurde im Einreichplan händisch korrigiert. Die erfolgte Beanstandung dieser Korrektur durch die Beschwerdeführerin ergibt sich daraus, dass die Beschwerdeführerin diese Division offenkundig zunächst nicht nachgerechnet hat, zumal sich durch simples Nachrechnen der Wert von 7,49 m erschließt.

Das Thema der Dachaufbauten ist im Zusammenhang mit der Ermittlung der Gebäudehöhe und der Frage der Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe relevant. Dazu ist festzustellen:

Die von der Beschwerdeführerin beanstandeten Gebäudeteile betreffen die jeweils südliche und damit die jeweils von der Beschwerdeführerin abgewandte Front der Häuser Stiege 1 und Stiege 2.

Der Dachbereich der Häuser Stiege 1 und Stiege 2 bilden dabei jeweils eine senkrechte Front aus, die ein durchgehendes Rechteck mit Abmessungen jeweils vergleichbar dem Erdgeschoss bildet. Diese wie eine Gebäudefront in Erscheinung tretende Dachformation wird in den Einreichplänen in eine langgestreckte Giebelformation gegliedert, welche an ihren beiden Enden durch jeweils einen raumbildenden Dachaufbau zu einem Rechteck ergänzt wird. Diese raumbildenden Dachaufbauten dienen der Erweiterung der dahinter befindlichen Wohnungen, indem die dahinter befindliche Kubatur vergrößert und schräg abfallende Dachwände in diesem Bereich vermieden werden.

Unmittelbar an die Grundgrenze der Beschwerdeführerin grenzt jeweils eine Gebäudefront des Hauses Stiege 1 und des Hauses Stiege 2 mit einer Gebäudehöhe von jeweils 6,05 m. Oberhalb des oberen Gebäudeabschlusses ist jeweils eine trapezförmige Giebelfläche ausgebildet, die auf eine Höhe von 8,42 m ansteigt und in den beiden seitlichen Randbereichen jeweils durch raumbildenden Dachaufbauten zu einem durchgehenden Dachgeschoss mit einer Breite von jeweils 12,91 m ergänzt wird. Die der Beschwerdeführerin jeweils zugewandte Dachfront des Hauses Stiege 1 und des Hauses Stiege 2 bilden somit jeweils das Erscheinungsbild eines durchgehenden Geschosses ohne Ausbildung von Dachschrägen aus.

Das Haus Stiege 1 ist mit dem Bestandsgebäude der Beschwerdeführerin gekuppelt. Das Haus Stiege 2 grenzt mit etwa 12 m Länge an den Garten der Beschwerdeführerin und mit einem Eckbereich von weniger als 1 m an das bestehende Nebengebäude der Beschwerdeführerin.

Bei der Beweiswürdigung wurde erwogen:

Der entscheidungswesentliche Sachverhalt ergibt sich aus der Aktenlage und ist insbesondere aus den genehmigten Einreichplänen herauszulesen. Darüber hinaus ergibt sich dieser Sachverhalt auch aus dem durchgeführten Beweisverfahren und der durchgeführten mündlichen Verhandlung.

Die Abwicklung der Gebäudehöhe (Fassadenabwicklung), der Erkerkubaturen und der raumbildenden Dachaufbauten ist den genehmigten Einreichplänen zu

entnehmen, wobei insbesondere der Plan betreffend Ansichten, Abwicklung, Gebäudehöhe wesentliche Inhalte betreffend die Erkerkubaturen enthält. Im letztgenannten Einreichplan fehlt die Kubaturabwicklung des Erkers an der westlichen Seitenfläche des Hauses Stiege 1.

Aufgrund der Symmetrie der Gebäude Stiege 1 und Stiege 2 sowie insbesondere der identen Maße der Fassadenflächen und der lediglich symmetrisch verschobenen Erkerformationen an den Seitenflächen der beiden Häuser waren jedoch die projektierte Kubatur und die sich rechnerisch für diese Seitenfläche ergebende Kubatur aus den Einreichunterlagen leicht ableitbar. Darüber hinaus hat die Bauwerberin mit Urkundenvorlage vom 27.02.2025 eine Ableitung unter anderem der zulässigen und der projektierten Erkerkubaturen nachgereicht, welche insoweit vollständig war, als in diesen Unterlagen auch für diesen Erker die zulässige und die projektierte Kubatur schlüssig nachvollziehbar dargestellt war.

Die Darstellungen der Bauwerberin in den Einreichplänen und in der obgenannten Urkundenvorlage konnten auf der Sachverhaltsebene schlüssig nachvollzogen und nachgerechnet werden. Die rechnerische Richtigkeit wurde von der Beschwerdeführerin, die anwaltlich vertreten war und einen bautechnischen Privatsachverständigen beigezogen hat, auch nicht bestritten. Die Beschwerdeführerin hat vielmehr in mehreren Punkten eine ihrer Ansicht nach vorliegende unrichtige rechtliche Beurteilung eines ansonsten unbestrittenen (und schlüssig nachvollziehbaren) Sachverhalts vorgebracht, worauf erst in der rechtlichen Beurteilung einzugehen sein wird.

Aus den genannten Gründen steht der oben ausgeführte Sachverhalt als erwiesen fest.

In rechtlicher Hinsicht hat das Verwaltungsgericht erwogen:

Die Bauwerberin hat ihr Bauvorhaben am 07.09.2023 bei der Baubehörde eingereicht. Es ist daher nachfolgend die Bauordnung für Wien in ihrer mit 07.09.2023 geltenden Fassung anzuwenden.

Die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte sind im § 134a Abs. 1 BauO für Wien angeführt. § 134a BauO für Wien hat in der Fassung LGBl. Nr. 69/2018 folgenden Wortlaut:

„Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte

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

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

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

(3) Emissionen gemäß Abs. 1 lit. f sind nur solche, die auf der Grundlage eines behördlichen Bescheides zulässig sind. Durch solche Emissionen darf auf der zu bebauenden Liegenschaft keine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit der Benützer oder Bewohner entstehen. Diesen Emissionen kann durch entsprechende Baumaßnahmen auf der zu bebauenden Liegenschaft oder mit Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer) auf der Nachbarliegenschaft entgegengetreten werden.“

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht zum einen nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und zum anderen nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender

Einwendungen wirksam geltend gemacht hat (u.a. VwGH 21.9.2007, 2006/05/0042; VwSlg 17.711 A/2009; VwGH 28.4.2015, 2012/05/0108).

Gemäß § 134 Abs. 3 BO sind als „benachbarte Liegenschaften“ im Bauland jene anzusehen, 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 Fall 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 Abs. 1 BO werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften iSd § 134 Abs. 3 BO im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, ausschließlich durch folgende Bestimmungen begründet, sofern sie dem Schutz der benachbarten Eigentümer (Miteigentümer) dienen: a) Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerkes zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche; b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe; c) Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten; d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien; e) Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Bauwerkes ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken, für Schulen oder Kinderbetreuungseinrichtungen oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden; f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

Diese in § 134a BO – grundsätzlich taxativ (VwGH 28.5.2013, 2012/05/0120; 16.8.2019, Ra 2019/05/0106) – aufgezählten Nachbarrechte werden durch die darin enthaltene Tatbestandsvoraussetzung „sofern sie ihrem“ (gemeint: der Nachbarn) „Schutze dienen“ (weiter) eingeschränkt. Trotz eines objektiven Verstoßes gegen eine unter § 134a BO subsumierbare baurechtliche Vorschrift liegt die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann

nicht vor, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte des Nachbarn nicht eingegriffen werden kann (vgl. etwa VwGH 25.9.2012, 2010/05/0142; 28.4.2015, 2012/05/0108).

Diese Beschränkungen sind auch vom Verwaltungsgericht zu beachten. Im Rahmen einer Beschwerde von Parteien mit eingeschränkten Mitspracherechten – wie durch Nachbarn in Bauverfahren – ist das Verwaltungsgericht nur legitimiert, eine Rechtswidrigkeit innerhalb der den Beschwerdeführern zustehenden subjektiv-öffentlichen Rechte aufzugreifen (u.a. VwGH 27.3.2019, Ra 2018/06/0264). Wenn die Beschwerde eines Nachbarn kein Vorbringen enthält, das die Behauptung der Verletzung derjenigen subjektiv-öffentlichen Rechte zum Gegenstand hat, welche aufgrund der rechtzeitigen Einwendungen die Begründung der Parteistellung des Nachbarn bewirkt haben, ist die Beschwerde unzulässig und zurückzuweisen (VwGH 22.1.2019, Ra 2018/05/0282).

Im gegenständlichen Verfahren ist die Beschwerdeführerin Nachbarin des Baugrundstückes und hat im Baubewilligungsverfahren rechtzeitig Einwendungen gegen das Bauvorhaben sowie nach erfolgter Zustellung des beschwerdegegenständlichen Bescheides rechtzeitig Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien erhoben. Die Beschwerdeführerin ist Partei des beim Verwaltungsgericht als Beschwerdeverfahren anhängigen Baubewilligungsverfahrens.

Die von der Beschwerdeführerin erhobenen Einwendungen erweisen sich allerdings als nicht berechtigt.

Zur behaupteten Überschreitung der zulässigen bebaubaren Fläche, die sich aus der Überschreitung der zulässigen Erkerkubatur ergeben würde, ist Folgendes auszuführen:

Bei § 80 Abs. 2 BO handelt es sich um eine Bestimmung über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauflächen, durch welche nach § 134a Abs. 1 lit. c BO ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht begründet wird.

Die maßgebliche Bestimmung des § 80 BauO für Wien lautet:

„Bebaute Fläche

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

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

[...]“

Die maßgebliche Bestimmung des § 84 BauO für Wien lautet:

„Bauteile vor den Baufluchtlinien und in Abstandsflächen und Vorgärten

§ 84. (1) Über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen, in Vorgärten und in Abstände gemäß § 79 Abs. 5 erster Satz dürfen die im § 83 Abs. 1 genannten Vorbauten sowie Transport- und Einsteigsschächte vorragen; diese Schächte dürfen das anschließende Gelände nicht überragen.

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

a) auf eine Breite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudefront Erker, Treppenhausvorbauten und Aufzugsschächte sowie auf eine Breite von höchstens der Hälfte der betreffenden Gebäudefront Balkone, sofern die Ausladung der Balkone höchstens 2,50 m und der anderen Bauteile höchstens 1,50 m beträgt und sie von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 3 m, im Gartensiedlungsgebiet von mindestens 2 m, einhalten; die sich daraus für Erker ergebende Kubatur an einer Gebäudefront kann unter Einhaltung dieser Ausladung und des Abstandes von Nachbargrenzen an dieser Front frei angeordnet werden. Ein Erker liegt auch vor, wenn durch ihn die dahinter liegenden Räume in ihrer gesamten Breite erweitert werden. An Gebäuden, deren Gebäudehöhe nach den Bestimmungen des § 75 Abs. 4 und 5 zu bemessen ist, dürfen solche Vorbauten, mit Ausnahme von Balkonen, an den Straßenfronten nur eine Ausladung von höchstens 1 m aufweisen. Darüber hinaus sind Abschattungsvorrichtungen sowie bis zu insgesamt zwei Drittel der Gebäudefront Balkone im Sinne des ersten Halbsatzes über gärtnerisch auszugestaltenden Flächen, ausgenommen Abstandsflächen, zulässig;

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

(3) Über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen und in die Vorgärten dürfen ferner unterirdische Gebäude und Gebäudeteile vorragen, doch darf die allenfalls festgesetzte gärtnerische Ausgestaltung der Grundflächen nicht behindert werden. Der Beurteilung eines Bauwerkes als unterirdisches Gebäude oder unterirdischer Gebäudeteil steht nicht entgegen, wenn den oberen Abschluss ein anderes nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zulässiges Bauwerk (Terrasse, Stützmauer, Weg u. a.) bildet.

(4) [...]

[...]“

In § 84 Abs. 2 lit. a BO werden unter jenen Gebäudeteilen, welche über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen, in Vorgärten und in Abstände gemäß § 79 Abs. 5 erster Satz BO vorragen dürfen, Balkone mit einer Breite von höchstens der Hälfte der betreffenden Gebäudefront und einer Ausladung von höchstens 2,50 m genannt, vorausgesetzt, dass sie einen Abstand von wenigstens 3 m von den Nachbargrenzen einhalten. Über gärtnerisch auszugestaltenden Flächen, ausgenommen Abstandsflächen, sind Balkone bis zu insgesamt zwei Drittel der Gebäudefront zulässig.

Weiters werden in § 84 Abs. 2 lit. a BO unter jenen Gebäudeteilen, welche über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen, in Vorgärten und in Abstände gemäß § 79 Abs. 5 erster Satz BO vorragen dürfen, auch Erker mit einer Breite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudefront und einer Ausladung von höchstens 1,50 m genannt, vorausgesetzt, dass sie einen Abstand von wenigstens 3 m von den Nachbargrenzen einhalten. Wie die Bestimmung weiter ausführt, kann die sich daraus für Erker ergebende Kubatur an einer Gebäudefront unter Einhaltung dieser Ausladung und des Abstandes von Nachbargrenzen an dieser Front frei angeordnet werden.

Unter einem Erker wird ein in der Regel geschlossener, überdachter, vorspringender Teil an Gebäuden verstanden, der unter Umständen über ein Geschoß oder mehrere Geschoße reichen kann. Dieser Gebäudeteil wird in der Regel nicht vom Boden hochgeführt, sondern ragt dem Gebäude frei vor oder wird von einem Mauervorsprung oder einer Säule gehalten. Ein Erker ist eine raumbildende Auskragung der Außenwand, die nur zur geringfügigen Vergrößerung eines Raumes dienen kann (VwGH 24.4.2018, Ra 2017/05/0275).

Allerdings werden nach dem zit. Erkenntnis (VwGH 24.4.2018, Ra 2017/05/0275) als Erker oder erkerähnliche Bauteile keinesfalls großflächige, vor die Fassade vorspringende Ausbauten verstanden. Dies wirft die Frage auf, ob Ausbauten, die mit einer Breite von 15,39 m sogar breiter sind als die betreffende Gebäudefront, und auf die volle Breite mit einer Höhe von 6,42 m über zwei Stockwerke reichen, noch als „Erker“ im Sinne der zit. Bestimmungen anzusehen sind. Dem Erkenntnis VwGH 24.4.2018, Ra 2017/05/0275, zu Folge fehlt derartigen Ausbauten die Voraussetzung, „Erker“ zu sein.

Das Erkenntnis VwGH 24.4.2018, Ra 2017/05/0275 bezieht sich auf die Rechtslage vor der Bauordnungsnovelle LGBL für Wien Nr. 69/2018. Durch die zitierte Bauordnungsnovelle wurde § 84 Abs. 2 lit. a Bauordnung für Wien dahingehend ergänzt, dass ein Erker auch dann vorliegt, wenn durch ihn die dahinterliegenden Räume in ihrer gesamten Breite erweitert werden. Diese Gesetzesänderung schließt die Möglichkeit ein, dass nunmehr ein Erker auch dann vorliegt, wenn durch ihn alle dahinterliegenden Räume in ihrer gesamten Breite erweitert werden und sich der Vorbau auf die Breite der gesamten Gebäudefront zuzüglich deren Erweiterungen durch seitliche Erker erstreckt. Das Erkenntnis VwGH 24.4.2018, Ra 2017/05/0275, erscheint insoweit durch die zit. Gesetzesnovelle überholt.

Es fehlt bisher höchstgerichtliche Judikatur zu der Frage, ob mit der Bauordnungsnovelle 2018 (LGBL für Wien Nr. 69/2018) der zuvor enger auszulegende Begriff des Erkers in dem Sinne erweitert worden ist, dass sich ein Erker in seiner Breite auch über die gesamte Breite der Gebäudefront zuzüglich deren Erweiterung durch seitliche Erker erstrecken kann.

Das Verwaltungsgericht ist davon ausgegangen, dass die Bauordnungsnovelle 2018, LGBL für Wien Nr. 69/2018, den Begriff des Erkers über dessen architektonische Bedeutung hinaus dahingehend erweitert hat, dass als Erker nunmehr auch Vorwölbungen über die gesamte Breite aller dahinter befindlichen Räume – und damit über die Breite der gesamten Gebäudefront zusätzlich ihrer Erweiterungen durch seitlich angeordnete Erker – gilt, sofern diese Vorwölbung vom angrenzenden Gelände einen ausreichenden Abstand einhält. Der Begriff des Erkers im Sinne der BauO für Wien ist somit ein Rechtsbegriff, der vom architektonischen Begriff des Erkers strikt zu unterscheiden ist. Die in Rede stehenden Vorwölbungen des Gebäudes erfüllen insoweit die Voraussetzungen von Erkern im Sinne der Bauordnung von Wien.

Was die Berechnung der zulässigen Erkerkubatur betrifft, ist auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach aus der Bestimmung des § 84 Abs. 2 lit. a BO folgt, dass für die Nichteinbeziehung eines Erkers in die bebaute Fläche zwei Voraussetzungen erfüllt sein müssen: Zum einen das Vorliegen eines Erkers in dem in § 84 Abs. 2 lit. a BO bezeichneten Ausmaß und zum zweiten das Bestehen einer freien Durchgangshöhe unter diesem von mindestens 2,10 m. Hinsichtlich der ersten Frage, ob ein Erker in dem in § 84

Abs. 2 lit. a BO bezeichneten Ausmaß vorliegt, ist zunächst das – allein aus § 84 Abs. 2 lit. a BO abzuleitende – zulässige Ausmaß der Erkerkubatur an der jeweiligen Gebäudefront zu ermitteln. Falls dieses Ausmaß nicht überschritten wird, ist in einem weiteren Schritt zu prüfen, ob unter dem Erker überall eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m gewährleistet ist, weil er nur unter dieser weiteren Voraussetzung der bebauten Fläche nicht zuzurechnen ist. Da es sich bei der geforderten Durchgangshöhe damit um eine (weitere) eigenständig zu prüfende Voraussetzung für die Nichteinbeziehung eines Erkers in die bebaute Fläche handelt, ist diese nicht schon bei der Ermittlung der zulässigen Erkerkubatur zu berücksichtigen und von der maßgeblichen Gebäudefront abzuziehen (VwGH 24.4.2018, Ra 2017/05/0275).

Nach den Sachverhaltsfeststellungen wurde die zulässige Kubatur dieser Erker durch Multiplikation eines Drittels der Breite der Gebäudefront mal der Höhe dieser Gebäudefront mal der zulässigen Ausladung von 1,50 m berechnet und überschreiten die projektierten Erker das zulässige Ausmaß nicht.

Den Feststellungen zufolge sind an der südlichen Front der Häuser Stiege 1 und Stiege 2 projektierte Erker mit jeweils einer Auskragung von nicht mehr als 2,5 m, einem Bodenabstand von mindestens 2,10 m und einem Abstand von der Nachbargrenze von mindestens 3 m geplant.

In Hinblick auf die dargestellte Rechtslage wurden die projektierten Erker der mit dem Gebäude bebauten Fläche im Ausmaß von 173,73 m² und 173,90 m² korrekterweise nicht hinzugerechnet.

Abschließend sei festgehalten, dass die sich aus den Kriterien gemäß § 84 Abs. 2 lit. a erster BO für Erker ergebende Kubatur an einer Gebäudefront unter Einhaltung der dort vorgesehenen Ausladung und des vorgesehenen Abstandes von Nachbargrenzen an der betreffenden Front „frei angeordnet“ werden kann. Demzufolge ist im vorliegenden Fall auch nicht erkennbar, dass der von der Beschwerdeführerin vertretenen Ansicht, wonach für die Berechnung der Erkerkubatur nicht die gesamte Gebäudefront herangezogen werden darf und der Abstand von 3 m zum Nachbar nicht einzurechnen sei, zu folgen wäre.

Zur Behauptung einer unzulässigen Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe:

Die maßgebliche Bestimmung des § 81 BauO für Wien idF LGBl. Nr. 70/2021 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 in der Bauklasse I in der offenen, offenen oder gekuppelten sowie in der gekuppelten Bauweise und im Gartensiedlungsgebiet höchstens 25 m², je Gebäude höchstens 50 m², ansonsten 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, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, in Wohngebieten der Bauklasse I in der offenen, offenen oder gekuppelten bzw. gekuppelten Bauweise keinesfalls höher als 4,5 m, ansonsten keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.

(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 in der Bauklasse I in der offenen, offenen oder gekuppelten sowie in der gekuppelten Bauweise und im Gartensiedlungsgebiet höchstens 25 m², je Gebäude höchstens 50 m², ansonsten je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m², je Gebäude höchstens 100 m² außer Betracht. Der oberste Abschluss des Daches darf, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, in Wohngebieten der Bauklasse I in der offenen, offenen oder gekuppelten bzw. gekuppelten Bauweise keinesfalls höher als 4,5 m, ansonsten keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.

(3) [...]

(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.

[...]“

Gemäß § 81 Abs. 2 BO darf die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten nicht größer sein als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe. Die höchste zulässige Gebäudehöhe darf 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. 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.

Gemäß § 81 Abs. 6 BO darf der nach den § 81 Abs. 1 bis 5 BO zulässige Gebäudeumriss 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.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass der Nachbar einen Widerspruch zu § 81 Abs. 6 BO nur hinsichtlich jener raumbildenden Dachaufbauten geltend machen kann, die an einer ihm zugewandten Seite des Gebäudes projiziert sind. Sofern dies nicht zutrifft, vermag eine allfällige unzulässige Überschreitung des Gebäudeumrisses nicht in ein subjektiv-öffentliches Recht des Nachbarn einzugreifen (VwGH 25.8.2020, Ra 2019/05/0229; 4.12.2020, Ra 2019/05/0294).

Die in Beschwerde gezogenen Dachaufbauten betreffen jeweils die südliche und damit die von der Beschwerdeführerin abgewandte Front der Häuser Stiege 1 und Stiege 2.

Inhaltlich ist dazu auszuführen, dass ein Giebel, der bis zu einem gewissen Ausmaß iSd § 81 Abs. 1 und 2 BO ohne Relevanz für die Gebäudehöhe bleibt, nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes dreieckig, segmentförmig, abgetreppt, in mehreren Winkeln gebrochen oder kurvenförmig gebildet sein kann (VwSlg 14.975 A/1998; VwGH 25.9.2012, 2010/05/0142; 23.11.2016, 2013/05/0028).

In diesem Zusammenhang ist auch festzuhalten, dass der Bauordnung für Wien keine Bestimmung dahingehend zu entnehmen ist, an welcher Seite des Gebäudes die Giebel anzuordnen sind. Die Bauordnung normiert lediglich insofern Beschränkungen der Giebelflächen, als diese ab bestimmten Überschreitungen in die Gebäudehöhenberechnung einzubeziehen sind (VwGH 27.2.2013, 2011/05/0095).

Im vorliegenden Fall bestehen vor dem Hintergrund des § 81 Abs. 6 BO und der zitierten Judikatur keine Bedenken an der Zulässigkeit des projektierten Gebäudes. Die zulässige Firsthöhe wird nach den Sachverhaltsfeststellungen unterschritten und sind die in Beschwerde gezogenen raumbildenden Dachaufbauten an einer der Beschwerdeführerin abgewandten Seite des Gebäudes projektiert.

Zur behaupteten Missachtung des Bebauungsplanes:

Die maßgebliche Bestimmung des § 76 BauO für Wien idF LGBL Nr. 70/2021 lautet:

Bauweisen; bauliche Ausnützbarkeit

§ 76.

(1) In den Bebauungsplänen können folgende Bauweisen ausgewiesen werden:

- a) offene Bauweise,
- b) gekuppelte Bauweise,
- c) offene oder gekuppelte Bauweise,
- d) Gruppenbauweise und
- e) geschlossene Bauweise.

(2) In der offenen Bauweise müssen die Gebäude freistehend in den im § 79 Abs. 3 festgesetzten Mindestabständen von den Bauplatzgrenzen errichtet werden.

(3) In der gekuppelten Bauweise müssen die Gebäude auf zwei benachbarten Bauplätzen an der gemeinsamen Bauplatzgrenze aneinandergebaut und nach allen anderen Seiten freistehend errichtet werden. Die Errichtung freistehender Gebäude ist dann zulässig, wenn das örtliche Stadtbild nicht weiter gestört wird.

(4) Sieht der Bebauungsplan die offene oder gekuppelte Bauweise vor, so darf das Gebäude an eine Bauplatzgrenze angebaut werden, wenn der Eigentümer des an diese Bauplatzgrenze anrainenden, bereits bestehenden oder noch zu schaffenden Bauplatzes zustimmt.

[...]“

(7) In Gebieten der offenen bzw. offenen oder gekuppelten Bauweise muß an die Nachbargrenze angebaut werden, wenn der Nachbar an diese Bauplatzgrenze bereits angebaut hat oder wenn auf dem Nachbarbauplatz nach dem Bebauungsplan bis an diese Grundgrenze gebaut werden muss. Hievon ist über Antrag des Bauwerbers abzusehen, wenn das örtliche Stadtbild nicht gestört wird.

[...]

Aus den zitierten Bestimmungen ergibt sich, dass die Zustimmung des Nachbarn zur gekuppelten Bauweise (Abs. 4) nur dann eingeholt werden muss, wenn dieser Nachbar nicht bereits selbst an die Grundgrenze angebaut hat (Abs. 7). Hat der Nachbar sein Gebäude in gekuppelter Bauweise an diese Grundgrenze angebaut, so muss auch der Bauwerber selbst sein Gebäude in gekuppelter Bauweise errichten.

Dass diese Zustimmung gleichzeitig für alle auf dem Grundstück geplanten Gebäude gelten soll, geht aus dem zitierten Gesetzestext nicht hervor. Bei der Zustimmung des Nachbarn (Abs. 4) zur gekuppelten Bauweise handelt es sich zwar nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht um eine für den Einzelfall, sondern um eine Zustimmung zur gekuppelten Bebauung schlechthin, sodass die durch eine gemeinsame Entscheidung festgelegte Regelung auch für künftige Bauvorhaben Geltung haben soll (VwGH 8.6.1964, Zl. 1520/63; 14.9.1970, Zl. 1379/69).

Hat der Nachbar auf seinem Grundstück ein Haus errichtet und dieses in gekuppelter Bauweise an die gemeinsame Grundgrenze angebaut, so löst dies die Verpflichtung des Bauwerbers aus, bei der Bebauung seines Grundstücks ebenfalls gekuppelt an diese gemeinsame Grundgrenze anzubauen.

Strittig ist, ob die Zustimmung zur gekuppelten Bauweise auch weitere Gebäude auf dem gleichen Bauplatz umfasst, die durch eine zwischenzeitig erfolgte Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans möglich geworden sind.

Gegen die Ansicht, dass die Zustimmung auch alle weiteren Gebäude umfassen würde, spricht zunächst, dass bei einer solchen Ansicht die Auswirkungen einer erteilten Zustimmung für den Zustimmenden nicht absehbar wären. Ermöglicht der zum Zeitpunkt der Erteilung der Zustimmung geltende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan lediglich die Errichtung jeweils eines Gebäudes pro Bauplatz, und erteilt der Inhaber eines Bauplatzes die Zustimmung zur gekuppelten Errichtung des zulässigen Gebäudes, so wäre für ihn bei Erteilung der Zustimmung gar nicht absehbar, dass diese Zustimmung gegebenenfalls Jahrzehnte später nach zwischenzeitig erfolgter Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans auch die Zustimmung zur gekuppelten Errichtung weiterer Gebäude einschließt.

Nach Einschätzung des Gerichtes enthält die Bauordnung für Wien jedoch keine gesetzliche Grundlage, bei der Zustimmung zur gekuppelten Bauweise innerhalb des gleichen Bauplatzes nach Gebäuden zu differenzieren.

Daraus folgt, dass mit der gekuppelten Errichtung des ersten Gebäudes an der gemeinsamen Grundgrenze auch die Zustimmung als erteilt gilt, alle weiteren Gebäude auf dem gleichen Bauplatz ebenfalls gekuppelt an der gemeinsamen Grundgrenze zu errichten. Auf den Umstand, ob bei der Errichtung des ersten Gebäudes überhaupt absehbar war, dass später die Errichtung weiterer Gebäude auf den gleichen Bauplätzen zulässig sein wird, kommt es dabei nicht an.

Die Bauwerberin war daher mit ihrer Ansicht im Recht, dass mit dem – Jahrzehnte zuvor – erfolgten Anbau des ersten Gebäudes an die gemeinsame Grundgrenze durch die nunmehrige Beschwerdeführerin nicht nur die Zustimmung erteilt war, das erste Gebäude der Bauwerberin an die gemeinsame Grundgrenze mit der Beschwerdeführerin anzubauen, sondern auch die Zustimmung eingeschlossen war, das nach dem nunmehr geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zulässige zweite Gebäude der Bauwerberin ebenfalls an die gemeinsame Grundgrenze mit der Beschwerdeführerin gekuppelt anzubauen.

Höchstgerichtliche Rechtsprechung, die dieser Rechtsansicht der Bauwerberin bestätigen würde, konnte jedoch nicht eruiert werden, weil die ersichtliche Rechtsprechung nicht die spezifische Situation behandelt, dass durch eine spätere

Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans auf dem gleichen Bauplatz mehr als ein Gebäude errichtet werden darf und die Zustimmung zur gekuppelten Bauweise damit auch zuvor nicht absehbar gewesene weitere Gebäude umfasst.

Ergänzend bringt die Beschwerdeführerin vor, dass die Bauwerberin die Beschaffenheit der Terrasse detaillierter hätte darstellen müssen und sei nach den vorliegenden Unterlagen die Steinterrasse der Gebäudefläche hinzuzurechnen.

Dazu ist klarzustellen, dass die betonierte Steinterrasse nicht der Gebäudefläche hinzuzurechnen ist und der Nachbar auch kein Recht hat, dass die Planunterlagen und sonstigen Belege vollständig der Rechtslage entsprechend der Baubehörde vorgelegt werden. Haben die vorgelegten Planunterlagen ausgereicht, ihm jene Informationen zu übermitteln, die er zur Verfolgung seiner Rechte im Verwaltungsverfahren braucht, dann steht ihm kein weitergehendes subjektiv-öffentliches Recht darauf zu, dass diese Unterlagen objektiv in jeder Hinsicht den gesetzlichen Anforderungen genügen (VwGH 25.2.2005, 2003/05/0099, mwN).

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

Die ordentliche Revision ist zulässig, da im gegenständlichen Verfahren zwei Rechtsfragen zu lösen waren, denen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere, weil eine solche Rechtsprechung fehlt. Wie ausgeführt, fehlt höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage, ob seit der Bauordnungsnovelle 2018 in Abkehr vom Erkenntnis VwGH 24.4.2018, Ra 2017/05/0275, ein Erker auch dann vorliegt, wenn sich der Vorbau über die gesamte Breite der Gebäudefront zuzüglich deren seitliche Erweiterungen durch seitliche Erker erstreckt. Weiters fehlt Rechtsprechung des

Verwaltungsgerichtshofes zur Frage, ob die Zustimmung zur gekuppelten Bauweise für jeweils ein Gebäude auch die Errichtung von allen weiteren Gebäuden, die nach zukünftigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen auf dem jeweils gleichen Bauplatz zulässig werden, einschließt.

B e l e h r u n g

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

Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr (ihm) noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

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

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

Dr. OPPEL