



# VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (43 01) 4000 DW 38640  
Telefax: (43 01) 4000 99 38640  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/078/199/2020-12  
A. GmbH

Geschäftsabteilung: VGW-F

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Mag. Marcus Osterauer über die Beschwerde der A. GmbH gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 2. Dezember 2019, ZI. MA37/1-2018-1, mit der eine Baubewilligung nach der Bauordnung für Wien (BO für Wien) versagt wurde, (mitbeteiligte Partei als Liegenschaftseigentümer B. C.),

zu Recht erkannt:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid bestätigt.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig.

### Entscheidungsgründe

#### 1. Verfahren vor der belangten Behörde und bekämpfter Bescheid:

1.1.1. Mit Eingabe vom 18. Oktober 2018 ersuchte die A. GmbH (in Folge: Bauwerberin) beim Magistrat der Stadt Wien (in Folge: belangte Behörde) um die

baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Wohngebäudes mit 15 Wohnungen und einer Garage auf der im Eigentum von B. C. stehenden Liegenschaft EZ 2 KG D. mit der Liegenschaftsadresse Wien, E.-gasse 32. Die Liegenschaft ist Teil eines von der E.-gasse im Osten, der F.-Straße im Norden, der G.-gasse im Westen und der H.-gasse im Süden begrenzten Häuserblocks. Für die projektgegenständliche Liegenschaft mit einer Fläche von 342 m<sup>2</sup> ist – ebenso wie für die anderen Liegenschaften des Häuserblocks – im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (PD ...) bis zu einer Trakttiefe von 12 m die Widmung Bauland Gemischtes Baugebiet Bauklasse II und die geschlossene Bauweise festgesetzt. Für den rückwärtigen Teil der Liegenschaften ist zwischen der hinteren Baufluchtlinie und der hinteren Grundgrenze – mit der einzigen Ausnahme der projektgegenständlichen Liegenschaft – die Widmung Bauland Gemischtes Baugebiet Geschäftsviertel Bauklasse I mit einer Gebäudehöhe von höchstens 4,5 m und die geschlossene Bauweise festgesetzt. Weiters ist für diese rückwärtigen Teile dieser Liegenschaften – wiederum mit der einzigen Ausnahme der projektgegenständlichen Liegenschaft – in Punkt 3.4. des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes als Besondere Baubestimmung BB3 festgesetzt, dass die Dächer der zur Errichtung gelangenden Gebäude entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften als begrünte Flachdächer auszuführen sind, sowie in Punkt 3.5. des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, dass die Errichtung von Wohnungen untersagt ist. Für den rückwärtigen Teil der projektgegenständlichen Liegenschaft sowie den (von der E.-gasse aus gesehen) linken Teil der Liegenschaft ist – als einziger Liegenschaft des gesamten Häuserblocks – ein durch eine in 12 m Abstand parallel zur Baulinie verlaufende hintere sowie eine in einem Abstand zwischen etwa 8,2 m und 8,8 m zur linken Grundgrenze verlaufende seitliche Baufluchtlinie abgegrenzter Teil der Liegenschaft gärtnerisch auszugestalten.

1.1.2. Gemäß den (im Verfahren vor der belangten Behörde modifizierten und dem bekämpften Bescheid zugrundeliegenden) Einreichplänen ragt das projektierte Gebäude in dem in den Einreichplänen als „*Tiefparterre*“ bezeichneten ersten Hauptgeschoß über die seitliche und die rückwärtige Baufluchtlinie hinaus und lässt lediglich in hinteren (von der Straße aus gesehen) linken Teil der Liegenschaft einen 23,08 m<sup>2</sup> großen als „*Erdkern*“ bezeichneten Teil der Liegenschaft frei von jeder Bebauung, sodass das Gebäude im „*Tiefparterre*“ – mit Ausnahme im Bereich des als „*Erdkern*“ bezeichneten Teils

der Liegenschaft – auf einer Länge von 11,268 m der insgesamt 17,90 m langen hinteren Grundgrenze unmittelbar an die Nachbarliegenschaften anschließt. Der hintere Abschluss des Gebäudes befindet sich auf einer weiteren Länge von 2,429 m in einer Entfernung von 1,919 m und auf einer Länge von 4,204 m in einem Abstand von 4,964 m zur hinteren Grundgrenze. Sämtliche über dem „Tiefparterre“ liegenden Geschoße schließen bis zu einer Trakttiefe von 12 m ebenfalls direkt an die (von der Straße aus gesehen) linke Grundstücksgrenze an. Weiters ragt in einer Entfernung von mehr als 3 m zu den Nachbargrundgrenzen in dem in den Einreichplänen als 1. Obergeschoß bezeichneten 2. Hauptgeschoß und in dem in den Einreichplänen als 2. Obergeschoß bezeichneten 3. Hauptgeschoß ein als „Erker“ bezeichneter Bauteil in der gesamte Breite der hinter ihm liegenden Räume mit 1,35 m über die Baulinie vor. Die Unterkante dieses Bauteiles befindet sich 4,64 m über dem darunterliegenden Gehsteig und überragt eine 60 cm über der fahrbahnseitigen Gehsteigkante gedachte Linie nicht. Im ersten und zweiten Dachgeschoß sind weiters sowohl an der 18,333 m langen Straßenfront als auch an der 18,195 m langen Hoffront als „Gauben“ bezeichnete, den zulässigen Dachumriss überschreitende Dachaufbauten mit einer straßenseitigen Länge von 6,10 m und einer hofseitigen Gesamtlänge von 9,08 m vorgesehen, wobei von diesen Bauteilen aus straßenseitig im ersten Dachgeschoß eine Terrasse und hofseitig im ersten Dachgeschoß jeweils zwei als Balkone/Terrassen bezeichnete Flächen und im zweiten Dachgeschoß zwei Terrassen erschlossen werden. Das Dach des ersten Hauptgeschosses soll – soweit es nicht als Terrasse dient - als begrüntes Flachdach mit einer Erdauflage von 70 cm Stärke ausgeführt werden. Auch hinsichtlich der übrigen Dächer sind – soweit es sich um Flachdächer handelt – Gründächer projektiert. Weiters sind Pflanztröge vorgesehen.

1.1.3. In dem am 1. März 2019 bei der belangten Behörde eingelangten Antrag auf Bewilligung der Abweichungen vom Bebauungsplan nahm die Bauwerberin auf die Überschreitungen der Baufluchtlinien, die Abweichungen bezüglich der festgesetzten gärtnerischen Ausgestaltung und die Abweichung betreffend die Überschreitung des (nach der Rechtslage zum Zeitpunkt der Einreichung) zulässigen Drittels der betreffenden Gebäudefronten durch die hofseitigen Dachaufbauten Bezug.

Zur Überschreitung der Baufluchtlinien und zur Abweichung hinsichtlich der gärtnerischen Ausgestaltung führte die Bauwerberin (auf das Wesentlichste zusammengefasst) aus, dass durch die geplante Abweichung vom Bebauungsplan die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen nicht vermindert werde. Es werde ein kompakterer Baukörper mit weniger Außenflächen und daher mit geringerem Heizwärmebedarf geschaffen. Auf Grund der geringen Anzahl an Wohnungen und durch den Einsatz erneuerbarer Energie sei kein Mehr an Emissionen zu erwarten, als dies bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entstehe. Das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild werde nicht störend beeinflusst und die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung werde nicht grundlegend anders. Die geplante Abweichung vom Bebauungsplan erfülle folgende Kriterien: 1. eine zweckmäßigere Flächennutzung; 2. gegenüber dem Altbestand eine zweckmäßigere oder zeitgemäß Nutzung der Liegenschaft; 3. gegenüber dem Altbestand ein den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechendes örtliches Stadtbild; 4. durch das Schließen der durch den derzeitigen Bestand und die derzeitige Widmung unterbrochenen sonst geschlossenen Bebauung in der unmittelbaren und näheren Umgebung ergebe sich ein einheitliches Stadtbild. Auf dem Grundstück befinde sich kein erhaltenswerter Baumbestand. Gegenüber der bestehenden Grünfläche von 92,70 m<sup>2</sup> würden durch die geplante Bebauung Grünflächen im Ausmaß von 132 m<sup>2</sup> geschaffen und somit der tatsächliche Grünflächenanteil um 42 % erhöht. Das im Hof auf der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche befindliche Nebengebäude im Ausmaß von ca. 36m<sup>2</sup> solle abgetragen und durch eine Grünfläche ersetzt werden. Bei der bestehenden Widmung handle es sich um eine Bestandswidmung aus dem Jahr 1998 für das bestehende Einfamilienhaus samt Freiflächen. Die bestehende Widmung stehe nicht im Einklang mit den in der E.-gasse und Umgebung bestehenden Widmungen, insbesondere der Nachbarobjekte. Durch eine geschlossene Verbauung der Liegenschaft seien auch die Feuermauern der angrenzenden Gebäude E.-gasse 30 und 34 nicht mehr sichtbar. Derzeit seien von der Straße aus die (inklusive Attika) 4,85 m hohen Feuermauern der angrenzenden Hofbebauungen zu sehen. Dieser optische Mangel werde durch die geplante geschlossene Verbauung beseitigt.

Hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Drittels der hofseitigen Gebäudefront durch Dachaufbauten führte die Bauwerberin aus, dass dadurch

eine verbesserte Flächennutzung und eine verbesserte Belichtung der betroffenen Dachgeschoßwohnungen erzielt werde und die Interessen von Anrainern durch die Gestaltung der Dachaufbauten nicht beeinträchtigt seien.

1.2.1. In dem von der belangten Behörde durchgeführten Ermittlungsverfahren erstattete die Magistratsabteilung 19 (Architektur und Stadtgestaltung) am 21. Oktober 2019 eine Stellungnahme aus architektonischer und stadtgestalterischer Sicht, in der sie ausführte, dass das örtliche Stadtbild im Sinne des § 85 BO durch das Bauvorhaben weder gestört noch beeinträchtigt werde. Hinsichtlich der Überschreitung der hinteren Baufluchtlinie seien zwar die Voraussetzungen des § 69 Abs. 1 Z 3 BO gegeben, da das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte und das gegebene örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst würden. Aus stadtgestalterischer Sicht könnten jedoch keine Argumente für die Überschreitung der hinteren Baufluchtlinie gemäß § 69 Abs. 2 Z 3 BO gefunden werden, da die Baumaßnahmen dort auf Grund der hofseitigen Lage nicht aus dem öffentlichen Raum sichtbar seien und somit nicht der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dienen. Für die beabsichtigte Überschreitung der seitlichen Baufluchtlinie seien die Voraussetzungen gemäß § 69 Abs. 1 Z 3 BO gegeben, da das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte und das gegebene örtliche Stadtbild durch das Schließen der Straßenfront nicht störend beeinflusst würden. Aus stadtgestalterischer Sicht könnten jedoch keine Argumente für die Überschreitung der seitlichen Baufluchtlinie gefunden werden, da diese funktional begründet würden. Hinsichtlich der Überschreitung des zulässigen Drittels durch die hofseitigen Dachaufbauten könne kein stadtgestalterischer Mehrwert dieser Überschreitung erkannt werden, weshalb diese Abweichung ebenfalls nach ihrer Zweckmäßigkeit zu begründen sei.

1.2.2. Weiters erstattete die Magistratsabteilung 21A (Stadtteilplanung und Flächenwidmung) am 22. Oktober 2019 eine Stellungnahme, in der sie ausführte, dass die Umgebung der projektgegenständlichen Liegenschaft großteils von gründerzeitlicher Blockrandbebauung geprägt sei und meist Wohnnutzung aufweise. Charakteristisch für diese Bebauungsstruktur sei eine hohe bauliche Ausnutzung. Beim gegenständlichen Baublock sei die Bebauung bis auf das projektgegenständliche Grundstück durch Neubauten aus der

Nachkriegszeit geprägt, wobei auch die benachbarten Liegenschaften im Hofbereich Bebauungsmöglichkeiten aufwiesen.

Die Zielrichtung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufluchtlinien sei eine weitgehend bestandsgemäße Berücksichtigung der bebauten Flächen bzw. der Grün- und Freiflächen. Die Zielrichtung der festgesetzten gärtnerischen Ausgestaltung sei die Verbesserung des Kleinklimas bzw. die Sicherung von Frei- und Grünflächen.

Die Überschreitung der hinteren Baufluchtlinie um bis zu 8,55 m bis zur hinteren Grundgrenze und die Abweichung vom Gebot der gärtnerischen Ausgestaltung unterlaufe die Zielsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht. Die Abweichung sei auf die Errichtung einer Garage zurückzuführen, die vom Straßenniveau angefahren werde. Dieser eingeschobene eingehauste Stellplatzbereich grenze zu den benachbarten Liegenschaften im Bestand jeweils an Feuermauern an. Dementsprechend werde nun auch auf der projektgegenständlichen Liegenschaft durch die Garagenbebauung ein Anschluss an die Nachbarbebauung unter teilweiser Abdeckung der bestehenden Feuermauern gewährleistet. Mit der vorgesehenen Begrünung des Garagendaches mit einer Erdaufbau von 80 cm und einem Erdkern mit ca. 25 m<sup>2</sup> werde die Vorgabe zur Schaffung von Grün- bzw. Freiflächen berücksichtigt, da mit den begrünter Flächen dem Ziel der gärtnerischen Ausgestaltung nachgekommen werde. Auch die Überschreitung der seitlichen Baufluchtlinie um rund 8,80 m bis zur seitlichen Grundgrenze und die Abweichung vom Gebot der gärtnerischen Ausgestaltung unterlaufe die Zielsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht. Der Bebauungsplan strebe eine städtebauliche Ordnung mit einer Blockrandbebauung in der Bauklasse II an, wobei für die gegenständliche Liegenschaft der Bestand berücksichtigt worden sei. Daher sei im Bebauungsplan an der Straßenfront die Bauklasse II und die gärtnerische Ausgestaltung festgesetzt. Mit dem Projekt werde nun die Charakteristik der Umgebung einer geschlossenen Blockrandbebauung umgesetzt. Zugleich würden Feuermauern vermieden und ein Anschluss an die benachbarte Gebäudehöhe erreicht. Zudem seien entsprechend den Einreichunterlagen als Ausgleichsmaßnahme für die gärtnerische Ausgestaltung Dachbegrünungen am gesamten Baukörper vorgesehen.

Die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung würden nicht grundlegend anders. Das Vorhaben entspreche daher den Intentionen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes.

1.3. Mit Schreiben vom 29. Oktober 2019 teilte die belangte Behörde der Bauwerberin mit, dass das Projekt in unzulässiger Weise von den Bestimmungen des Bebauungsplanes und der Bestimmung des § 81 Abs. 6 BO abweiche. Die im gültigen Plandokument ausgewiesene bebaubare Fläche betrage rund 120 m<sup>2</sup> (somit etwa ein Drittel der Bauplatzfläche von 342 m<sup>2</sup>). Die projektierte Bauführung sehe die gänzliche Verbauung des Grundstückes und somit das Dreifache an bebauter Fläche vor. Es könne nicht nachvollzogen werden, welchen „*zweckmäßigen*“ Mehrwert die Überschreitung der baulichen Ausnutzbarkeit um rund das doppelte der möglichen Verbauung gegenüber einer dem Plandokument entsprechenden Projektierung aufweise. Die Schaffung von zusätzlichem Wohn- und Arbeitsraum alleine sei kein Ziel des § 69 BO. Ferner seien die beantragten Überschreitungen aus stadtgestalterischer Sicht nicht argumentierbar und dienten nicht der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes. Nicht möglich sei zudem die Gewährung einer Ausnahme, damit eine weitere Ausnahme erst möglich werde, wie etwa das Ausmaß der Gaubenüberschreitung, das erst durch die Überschreitung der Baufluchtlinie der Berechnungsfront ermöglicht werde. Die belangte Behörde forderte die Bauwerberin daher zur Änderung der Einreichpläne binnen 14 Tagen auf, andernfalls die Baubewilligung versagt werden müsse.

1.4. Die Bauwerberin änderte die Einreichpläne in weiterer Folge nicht ab.

1.5. Mit dem verfahrensgegenständlichen Bescheid vom 2. Dezember 2019, GZ MA 37/1-2018-1 versagte die belangte Behörde die beantragte baubehördliche Bewilligung. In der Begründung des Bescheides führte die belangte Behörde (auf das Wesentlichste zusammengefasst) aus, dass das Projekt in unzulässiger Weise von den Bestimmungen des Bebauungsplanes und der Bestimmung des § 81 Abs. 6 BO abweiche. Die im gültigen Plandokument ausgewiesene bebaubare Fläche betrage rund 120 m<sup>2</sup> (somit etwa ein Drittel der Bauplatzfläche von 342 m<sup>2</sup>). Die projektierte Bauführung sehe die gänzliche Verbauung des Grundstückes und somit das Dreifache an bebauter Fläche vor. Es könne sachlich nicht nachvollzogen werden, welchen „*zweckmäßigen*“ Mehrwert die

Überschreitung der baulichen Ausnutzbarkeit um rund das doppelte der möglichen Verbauung gegenüber einer dem Plandokument entsprechenden Projektierung aufweise. Die Schaffung von zusätzlichem Wohn- und Arbeitsraum diene in der Regel nur der Erreichung eines Mehrwerts in ökonomischer Sicht und sei alleine kein Ziel des § 69 BO. Ferner seien die beantragten Überschreitungen aus stadtgestalterischer Sicht nicht argumentierbar und dienten nicht der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes. Nicht möglich sei zudem die Gewährung einer Ausnahme, damit eine weitere Ausnahme erst möglich werde, wie etwa das Ausmaß der Gaubenüberschreitung, das erst durch die Überschreitung der Baufluchtlinie der Berechnungsfront ermöglicht werde. Gründe für die Erteilung einer Baubewilligung gemäß § 71 BO seien nicht hervorgekommen, sodass auch eine Bewilligung gemäß § 71 BO nicht in Erwägung gezogen habe werden können.

## 2. Beschwerde und Beschwerdeverfahren:

2.1. Gegen diesen Bescheid richten sich die rechtzeitige Beschwerde der Bauwerberin mit dem Antrag, die beantragte Baubewilligung zu erteilen; in eventu den Bescheid zu beheben und die Sache an die belangte Behörde zurückzuverweisen. In der Beschwerde macht die Beschwerdeführerin (auf das Wesentlichste zusammengefasst) geltend, dass die belangte Behörde die positive Stellungnahme der MA 21 nicht gewürdigt habe. Entgegen den Ausführungen im Bescheid werde auch nicht die gesamte Liegenschaft verbaut; vielmehr verbleibe im Hofbereich ein Erdkern von 23,08 m<sup>2</sup>. Die Verbauung in der Bauklasse II betreffe lediglich die Straßenfront mit einer Tiefe von 12 m. Das Fußbodenniveau der Garage befinde sich unterhalb des bestehenden Geländes. Dass die Oberkante der Garagendecke über dem bisherigen Gelände liege, sei eine Zielsetzung der Planung gewesen, um die Ansicht der fast 5 m hohen angrenzenden Feuermauern zu verbessern. Die Widmung der projektgegenständlichen Liegenschaft stehe im Gegensatz zu den angrenzenden Widmungen. Bei einer Neubebauung gemäß dem bestehenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan verbliebe an der Straßenfront eine unverbaute Lücke von lediglich etwa 8 m neben einer Feuermauer. Die geplante Bauführung nehme vermutlich die Zielsetzungen einer zukünftigen Widmung vorweg. Im Zuge einer nach § 69 Abs. 4 BO erforderlichen Abwägung wäre auch



zu hinterfragen gewesen, ob eine Bebauung gemäß dem aktuellen Flächenwidmungsplan dem örtliche Stadtbild entspreche.

2.2. Die belangte Behörde nahm von einer Beschwerdeentscheidung Abstand und legte die Beschwerde unter Anschluss des Verwaltungsaktes dem Verwaltungsgericht Wien vor.

2.3. Am 10. März 2020 fand vor dem Verwaltungsgericht Wien eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, in der mit den Parteien und Parteienvertretern insbesondere im Lichte der Entscheidung des VwGH vom 24. April 2018, Ra 2017/05/0275, die Genehmigungsfähigkeit der als „Erker“ bezeichneten Bauteile und im Lichte der Entscheidung des VwGH vom 29. Jänner 2008, GZ 2006/05/0282 die Genehmigungsfähigkeit der den zulässigen Dachumriss straßenseitig im ersten Dachgeschoß und hofseitig im ersten und zweiten Dachgeschoß überschreitenden Bauteile erörtert wurde. Der Vertreter der Bauwerberin gab bekannt, dass in Hinsicht auf diese Erörterungen keine Überarbeitung der Einreichpläne beabsichtigt sei. Weiters brachte der Beschwerdeführervertreter in der mündlichen Verhandlung vor, dass bei sachlich völlig gleichen Voraussetzungen nur hinsichtlich der projektgegenständlichen Liegenschaft eine von den Nachbarliegenschaften abweichende sachlich nicht gerechtfertigte Flächenwidmung erfolgt sei und die bestehende Flächenwidmung insofern verfassungswidrig sei, weshalb ein Antrag auf Überprüfung der Gesetzmäßigkeit des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes durch den Verfassungsgerichtshof angeregt werde.

### 3. Rechtliche Beurteilung:

3.1. Gemäß § 81 Abs. 6 BO für Wien in der im gegenständlichen Fall anzuwendenden Fassung vor der Novelle LGBl. Nr. 69/2018 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 einzelne Dachgauben sowie im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugsschächte und Treppenhäuser überschritten werden. Die einzelnen Dachgauben müssen in ihren Ausmaßen und ihren Abständen voneinander den Proportionen der Fenster

der Hauptgeschosse sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen. Auf Antrag ist durch die Behörde (§ 133) eine Überschreitung dieses Ausmaßes bis zur höchstens der Hälfte der betreffenden Gebäudefront zuzulassen, wenn dies eine zweckmäßigere oder zeitgemäß Nutzung des Bauwerkes bewirkt oder der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dient. Gemäß § 133 Abs. 1 (in der Fassung vor der Novelle LGBl. Nr. 69/2018) in Verbindung mit § 81 Abs. 6 letzter Satz BO für Wien obliegt dem Bauausschuss der örtlich zuständigen Bezirksvertretung bei Vorliegen der in § 81 Abs. 6 BO für Wien angeführten Voraussetzungen die Bewilligung einer Überschreitung des in § 81 Abs. 6 dritter Satz BO für Wien festgesetzten höchstzulässigen Ausmaßes von einem Drittel der Gebäudefront durch Dachgauben bis höchstens zur Hälfte der betreffenden Gebäudefront.

3.2. Voraussetzung für die Zulässigkeit der Überschreitung des zulässigen Dachumrisses gemäß § 81 Abs. 6 BO für Wien in der Fassung vor der Novelle LGBl. Nr. 68/2018 ist daher, dass der Dachaufbau überhaupt als Dachgaube zu qualifizieren ist. Eine Dachgaube ist ein über die Dachhaut vorstehender Dachaufbau zur Erweiterung und Belichtung des Dachraumes. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (zur Fassung des § 81 Abs. 6 BO in der Fassung vor der Novelle LGBl. Nr. 68/2018) liegt eine Dachgaube nicht mehr vor, wenn durch diesen Bauteil nicht nur ein stehendes Fenster geschaffen wird, sondern ein vollwertiger Teil eines Wohnraumes, oder wenn dieser Bauteil noch andere Funktionen erfüllt, wie etwa die Erschließung einer Terrasse (VwGH 22. Jänner 2019, Ro 2018/05/0001 mwN).

3.3. Die als Dachgauben bezeichneten hofseitigen Dachaufbauten sowie der straßenseitige Dachaufbau im ersten Dachgeschoß dienen der Erschließung von Balkonen bzw. einer Terrasse. Bei den gegenständlichen Dachaufbauten handelt es sich somit nicht um Dachgauben im Sinne des § 81 Abs. 6 BO für Wien. Das gegenständliche Bauvorhaben überschreitet daher den gesetzlich zulässigen Dachumriss, sodass die belangte Behörde schon aus diesem Grund die Baubewilligung im Ergebnis zu Recht versagt hat.

3.4. Auch ein Bewilligung nach § 71 BO für Wien kommt im gegenständlichen Fall nicht in Frage, da ein Widerrufsgrund im Sinne des § 71 BO für Wien weder behauptet wurde noch aus dem Akteninhalt ersichtlich ist.

3.5. Ob die Versagung der Baugenehmigung wegen Überschreitung der hinteren und der seitlichen Baufluchtlinien sowie wegen der Abweichung von der im Bebauungsplan festgelegten Pflicht zur gärtnerischen Ausgestaltung zu Recht erfolgte und ob die diesbezüglichen Festlegungen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sachlich nicht gerechtfertigt und daher gesetzwidrig sind, war daher ebenso wie die Frage, ob die straßenseitigen als Erker bezeichneten Vorbauten – allenfalls nach § 69 BO für Wien – genehmigungsfähig sind, nicht weiter zu prüfen, da das Bauvorhaben den gesetzlich zulässigen Dachumriss gemäß § 81 Abs. 6 BO jedenfalls überschreitet.

3.6. Die Beschwerde war spruchgemäß daher als unbegründet abzuweisen und der angefochtene Bescheid zu bestätigen.

#### Zum Ausspruch über die Nichtzulässigkeit der Revision

Gemäß § 25a Abs. 1 VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen.

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

#### B e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung kann innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder eine außerordentliche Revision beim Verwaltungsgerichtshof erhoben werden. Die außerordentliche Revision hat auch gesondert die Gründe zu enthalten, aus

denen entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes die Revision für zulässig erachtet wird. Die Beschwerde bzw. Revision ist durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin abzufassen und einzubringen. Die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof ist direkt bei diesem einzubringen. Die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Auf die Revision an den Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof kann verzichtet werden. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht Wien und bei einem Verzicht auf die Beschwerde dem Verfassungsgerichtshof jeweils schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde durch die verzichtende Partei 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

Wien, am 4. Mai 2020

Mag. Marcus Osterauer  
(Richter)