



**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
DVR: 4011222

GZ: VGW-111/082/2114/2015-10
I. F.

Wien, 17.5.2016

Geschäftsabteilung: VGW-K

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch den Richter Dr. Trefil über die Beschwerde der I. F., vertreten durch ihren Sohn H. F. sowie ihre Tochter U. Ho., vom 5.2.2015 gegen den Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Großvolumige Bauvorhaben, vom 29.12.2014, Zl. MA37/421805-2014-1, betreffend 1. Erteilung einer Baubewilligung für den Einbau einer Kindertagesstätte gemäß § 70 in Verbindung mit § 68 Abs. 1 der Bauordnung für Wien - BO, LGBl. für Wien Nr. 11/1930, und 2. für die Errichtung einer Freitreppe für die Dauer des Betriebs der Kindertagesstätte gemäß § 71 BO (Bauwerberin: C. M., vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Mä.) nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 5.4.2016 zu Recht erkannt:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 und 2 VwGGV in Verbindung mit § 70 und § 71 sowie § 134a Abs. 1 BO wird der Beschwerde Folge gegeben, der angefochtene Bescheid behoben und die Bauführung gemäß dessen Spruchpunkt I und II auf der Liegenschaft an der Adresse H.-straße im ... Wiener Gemeindebezirk (Gst.Nr. ..., EZ ..., KG ...) nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne wegen Nichteinhaltung von Abstandsbestimmungen und der laut Bebauungsplan (Plandokument ...) vorgesehenen Baufluchtlinien und Flächenausnutzung versagt.

II. Gemäß § 25a VwGG ist gegen dieses Erkenntnisses eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

I. Gang des Verfahrens:

Die Bauwerberin stellte am 15.4.2014 ein Bauansuchen für die Errichtung einer überdachten Außenstiege sowie für eine Widmungsänderung bestehender Seminarräumlichkeiten in eine Kindertagesstätte im Dachgeschoß eines im nordwestlichen Grundstücksteil gelegenen Gebäudes (im Folgenden als "Hofgebäude" bezeichnet) auf der Liegenschaft an der Adresse H.-straße im ... Wiener Gemeindebezirk (Gst.Nr. ..., EZ ..., KG ...) entsprechend der Baubeschreibung vom 21.3.2014 samt entsprechendem (aufgrund Rückstellung zur Verbesserung in dieser Fassung im Verwaltungsakt nicht mehr einliegenden) Einreichplan.

Die genannte Liegenschaft steht im Eigentum des P. (Sitz in Wien, ZVR-Zahl: ...), der der Bauführung durch die Bauwerberin zugestimmt hatte.

Am 11.9.2014 überreichte die Bauwerberin persönlich bei der belangten Behörde aufgrund eines vorangehenden Verbesserungsauftrags eine ergänzte Baubeschreibung zum ebenfalls geänderten Einreichplan jeweils datiert mit 10.9.2014.

Mit persönlich bei der belangten Behörde eingereichtem Schreiben vom 14.10.2014 richtete sich die Beschwerdeführerin gegen eine zwischenzeitig begonnene "illegale" Bauführung der Bauwerberin durch Errichtung eines "Treppenzubaus in der Grünfläche". Diesem Schreiben waren die - offenbar verfahrenseinleitend beigelegten - Einreichpläne in Farbkopie sowie Fotos von der begonnenen Errichtung der Treppenkonstruktion angefügt.

Am 31.10.2014 führte die belangte Behörde eine Bauverhandlung durch, in der die Beschwerdeführerin (vertreten durch ihren Sohn und ihre Tochter) weitere Einwendungen hinsichtlich der "Freitreppe" erhob, weil diese die (gemeint: zulässige) "3m Auskragung von der Baufluchtlinie" nicht einhalte. Laut Verhandlungsprotokoll wurde die Bauwerberin unter Rückübermittlung der eingereichten Pläne zur "Ergänzung und Richtigstellung" aufgefordert, weil die bestehenden (in der Verhandlungsschrift nicht näher festgehaltenen) Mängel bewirkten, dass das Bauvorhaben von den Bestimmungen der BO abweiche und die Baubewilligung sonst versagt werden müsse.

Am 25.11.2014 überreichte die Bauwerberin "richtiggestellte Pläne A, B u. C" persönlich bei der belangten Behörde. Eine weitere Bauverhandlung oder Übermittlung der geänderten Pläne an die Beschwerdeführerin zur Stellungnahme erfolgte nicht.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 29.12.2014 erteilte die belangte Behörde die beantragte Baubewilligung für den Einbau der Kindertagesstätte im Dachgeschoss des

bestehenden Hofgebäudes an der westseitigen Grundgrenze gemäß § 70 in Verbindung mit § 68 Abs. 1 BO (Spruchpunkt I) sowie eine befristete "Widerrufsbewilligung" für die Errichtung einer "Freitreppe (Fluchtstiege)" für die Dauer des Betriebs der Kindertagesstätte an der "Gartenseite des Hofgebäudes" gemäß § 71 BO (Spruchpunkt II) nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne (unverändert datiert mit 10.9.2014) unter Vorschreibung weiterer Auflagen. Die Einwendungen der Beschwerdeführerin seien "als unzulässig zurückzuweisen bzw. als unbegründet abzuweisen", weil mit ihnen keine Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte geltend gemacht werde. Die Freitreppe könne gemäß § 71 BO allerdings nur befristet auf die Dauer des Betriebs der Kindertagesstätte bewilligt werden, obwohl diese die Baufluchtlinie um mehr als 3,0m überschreite, weil sie die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen nicht vermindere, im Stadtbild nicht störend in Erscheinung trete und die "Leichtkonstruktion leicht demontabel" sei.

Dagegen erhob die Beschwerdeführerin fristgerecht die - zulässige - Beschwerde und brachte vor, die an ihre Liegenschaft angrenzende Nachbarsfläche, auf der "sich das Bauwerk befindet und welche im Bebauungsplan als gärtnerisch auszugestaltende Fläche 'G' ausgewiesen" sei, werde laufend und widerrechtlich als Stellplatz für dutzende KFZ verwendet. Das Bauprojekt enthalte eine "Überschreitung ... der Bestimmungen hinsichtlich der Baufluchtlinie und zwar nunmehr um 6,77m". Gemäß § 71 BO sei definiert, dass subjektiv-öffentliche Rechte der Baubewilligung nicht entgegenstehen dürften, es sei denn, die Berechtigten hätten zugestimmt. Diese Zustimmung sei bisher verweigert worden. Nach § 84 Abs. 2 lit. b BO dürften Freitreppen höchstens 3m in die vor den Baufluchtlinien gelegenen Flächen vorragen. Die bewilligte "Freitreppe" rage um insgesamt 6,77m vor die Baufluchtlinie vor, somit mehr als das doppelte des gesetzlich erlaubten Ausmaßes. In § 134a BO, insbesondere dessen Abs. 1 lit. d, sei definiert, dass die Bestimmungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Fluchtlinien eingehalten werden müssten, was subjektiv-öffentliche Nachbarrechte begründe.

Nach Vorlage der Beschwerde unter Anschluss der Verwaltungsakten führte das Verwaltungsgericht Wien am 5.4.2016 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, in der die Bauwerberin und die Grundeigentümerin mit ihrem anwaltlichem Vertreter sowie Vertreter der (persönlich nicht anwesenden) Beschwerdeführern und der belangten Behörde anwesend waren.

II. Das Verwaltungsgericht Wien sieht folgenden Sachverhalt als erwiesen an:

Der P., ist Grundeigentümer der Liegenschaft an der Adresse H.-straße im ... Wiener Gemeindebezirk (einschließlich des Grundstücks mit der Gst.Nr. ..., EZ ..., KG ...). Er hat der Bauführung durch die Bauwerberin für die "Kindergruppe ..." zugestimmt. Nach dem

Bebauungsplan (Plandokument ...) befindet sich dieses Grundstück im Bauland - Wohngebiet der Bauklasse I, wobei die geschlossene Bauweise mit einer Beschränkung der Gebäudehöhe auf 6m festgelegt ist.

Auf dem Grundstück befindet sich nordseitig unmittelbar an der westlichen Grundgrenze zum Grundstück der Beschwerdeführerin an der Adresse He.-straße im ... Wiener Gemeindebezirk (Gst.Nr. ..., EZ ..., KG ...) das von der Bauführung betroffene Hofgebäude. Dessen nördliche Seitenwand liegt entlang der Baufluchtlinie im rechten Winkel zur Grundstücksgrenze zur Beschwerdeführerin. Im tatsächlichen Bestand wird diese Baufluchtlinie durch einen um ca. 1,2m von der westlichen Nachbargrundgrenze der Beschwerdeführerin versetzt angebauten einstöckigen Gebäudeteil (ca. 2,8m lang) überschritten. Eine teilweise darüber verlaufende, projektgemäß abzutragender Fluchtstiege an der Hauswand (im Grundriss ca. 3,3m mal 1,2m) verbindet an dieser Gebäudeseite das Dachgeschoß des Hofgebäudes mit dem Außenbereich. Der gesamte Grundstücksteil nördlich des Hofgebäudes bzw. der Baufluchtlinie (ein Streifen von etwa 19m Breite) ist gemäß Bebauungsplan gärtnerisch auszugestalten. Die weiteren jeweils west- und ostseitig angrenzenden Liegenschaften setzten die gärtnerische Ausgestaltung (entlang einer an den nördlichen Grundstücksgrenzen verlaufenden Schienentrasse) fort.

Das Hofgebäude wird im Erdgeschoß für kirchliche Versammlungen genutzt. Im ausgebauten Dachgeschoß vorhandene Seminarräumlichkeiten sollen künftig zu Kindergruppen- bzw. Multifunktionsräumlichkeiten umgestaltet werden. Als Zugang - und im Brandfall als erster Fluchtweg - zu den obergeschoßigen Räumen ist die Errichtung einer überdachten Stiegenkonstruktion aus verzinktem Stahl in Form einer zweiläufigen Stiege mit Zwischenpodesten geplant. Die Überdachung erfolgt plangemäß mittels Trapezblech zum Schutz vor Witterungseinflüssen. Die Konstruktion wird in einem Abstand von 1,5m zur Grundgrenze der Beschwerdeführerin errichtet und weist entlang dieser Grundgrenze in nördlicher Richtung (teils oberhalb des versetzt angebauten Gebäudeteils verlaufend) ab der Hauswand des Hofgebäudes eine Gesamtlänge von 6,77m auf (zum Grundstücksinnen beträgt die Breite 5,5m). Der höchste Punkt der Überdachung (mit einem dreiprozentigem Gefälle) übersteigt geringfügig die Höhe von 7m. Die gesamte Grundfläche liegt im gärtnerisch auszugestaltenden Grundstückstreifen nördlich der mit der Seitenwand des Hofgebäudes angeordneten Baufluchtlinie.

Die Beschwerdeführerin bekämpft nicht die Widmungsänderung der Nutzung des Dachgeschoßes des Hofgebäudes auf dem Nachbargrundstück, sondern wehrt sich gegen die Errichtung der Stiegenkonstruktion, für die sie keine Zustimmung erteilt hat.

III. Das Verwaltungsgericht Wien hat sich bei der Beweiswürdigung von folgenden Erwägungen leiten lassen:

Die Feststellungen gründen sich auf den insoweit unstrittigen und in der mündlichen Verhandlung beim Verwaltungsgericht Wien am 5.4.2016 erörterten Akteninhalt und der einliegenden (einen Bestandteil der angefochtenen Baubewilligung bildenden) Baubeschreibung vom 10.9.2014 samt Einreichplan.

IV. Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

IV.1. Rechtlicher Rahmen

Die §§ 69 bis 71, 79, 84 und 134a BO samt Überschrift in ihrer heute geltenden Fassung (zuletzt nach dem LGBl. für Wien Nr. 21/2016) lauten - soweit für den Beschwerdefall relevant - auszugsweise wie folgt:

"Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes

§ 69. (1) Für einzelne Bauvorhaben hat die Behörde über die Zulässigkeit von Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes zu entscheiden. Diese Abweichungen dürfen die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nicht unterlaufen. Darüber hinaus darf

1. die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden,
2. an Emissionen nicht mehr zu erwarten sein, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht,
3. das vom Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst werden und
4. die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden.

(2) Abweichungen, die die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllen, sind weiters nur zulässig, wenn sie nachvollziehbar

1. eine zweckmäßigere Flächennutzung bewirken,
2. eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung von Bauwerken, insbesondere des konsensgemäßen Baubestandes, bewirken,
3. der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dienen oder
4. der Erhaltung schützenswerten Baubestandes dienen.

(3) Für Bauvorhaben in Schutzzonen dürfen Abweichungen nach Abs. 1 nur bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt und die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird.

(4) Die Gründe, die für die Abweichung sprechen, sind mit den Gründen, die dagegen sprechen, abzuwägen. Insbesondere ist auf den konsensgemäßen Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften sowie auf den Umstand, dass die Ausnahmegewilligung nur für die Bestanddauer des Baues gilt, Bedacht zu nehmen. Vom Bauwerber geltend gemachte Verpflichtungen aus Bundes- oder anderen

Landesgesetzen sind zu berücksichtigen, desgleichen, ob die Abweichung der besseren barrierefreien Benützbarkeit des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Baues dienlich ist.

(5) ...

Bauverhandlung und Baubewilligung

§ 70. (1) Besteht die Möglichkeit, dass durch ein Bauvorhaben subjektiv-öffentliche Nachbarrechte berührt werden (§ 134a), ist, wenn nicht das vereinfachte Baubewilligungsverfahren zur Anwendung kommt, eine mündliche Verhandlung durchzuführen, zu der auch der Planverfasser und der Bauführer, sofern nicht § 65 Abs. 1 anzuwenden ist, zu laden sind. ...

(2) Über das Ansuchen um Baubewilligung hat die Behörde durch schriftlichen Bescheid zu entscheiden. Wird die Baubewilligung erteilt, ist damit über Einwendungen abgesprochen.

...

Bewilligung für Bauten vorübergehenden Bestandes

§ 71. Bauwerke, die vorübergehenden Zwecken dienen oder nicht dauernd bestehen bleiben können, sei es wegen des bestimmungsgemäßen Zweckes der Grundfläche, sei es, weil in begründeten Ausnahmefällen die Bauwerke den Bestimmungen dieses Gesetzes aus sachlichen Gegebenheiten nicht voll entspricht, kann die Behörde auf eine bestimmte Zeit oder auf Widerruf bewilligen. Für sie gelten die Bestimmungen dieses Gesetzes insofern nicht, als nach Lage des Falles im Bescheid auf die Einhaltung dieser Bestimmungen verzichtet worden ist. Der Bewilligung dürfen durch dieses Gesetz gegebene subjektiv-öffentliche Rechte nicht entgegenstehen und es darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen nicht vermindert werden, es sei denn, dass der Berechtigte der Bewilligung ausdrücklich zugestimmt hat oder keine Parteistellung (§ 134 Abs. 3) erlangt hat.

...

Vorgärten, Abstandsflächen und gärtnerisch auszugestaltende Flächen

§ 79. ...

(6) Vorgärten, Abstandsflächen und sonstige gärtnerisch auszugestaltende Flächen sowie jene Flächen von Baulosen, die innerhalb der in Abs. 5 genannten Abstände liegen, sind, soweit auf diesen Flächen zulässige Bauwerke oder Bauwerksteile nicht errichtet werden, gärtnerisch auszugestalten und in gutem Zustand zu erhalten. ...

...

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 Einsteigschächte 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. 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 2m, 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 1,50m einhalten.

(3) ...

(4) Über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen und die Vorgärten dürfen Gänge vor Außenwänden (Außengänge) nicht vorragen.

...

Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte

§ 134a. (1) Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, werden 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;

..."

Das Textdokument des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes der Gemeinde Wien nach dem Beschluss des Gemeinderats vom 7.5.1998, Pr. Zl. 134 GPZ/1998, Plandokument ..., enthält (unter anderem) folgende für das gesamte Plangebiet gültige Bestimmungen:

"3.1.5. Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grenzen von Flächen, für die die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet ist, dürfen 2,0 m nicht überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.

3.1.6. Für alle Flächen, für die die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben ist, sind bei unterirdischen Baulichkeiten Vorkehrungen zu treffen, daß für das Pflanzen von Bäumen ausreichende Erdkerne vorhanden bleiben.

3.1.7. Pro Bauplatz darf nur ein Nebengebäude bis zu einer bebauten Fläche von maximal 30,0 m² errichtet werden. Die Dächer der zur Errichtung gelangenden Nebengebäude sind ab einer Größe von 5,0 m² entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften als begrünte Flachdächer auszubilden. ..."

IV.2. Versagung der Baubewilligung (Spruchpunkt I)

Die Beschwerdeführerin wendete sich mit ihrem am 14.10.2014 persönlich bei der belangten Behörde eingebrachten Schreiben gegen das (beantragte) Bauvorhaben der

Bauwerberin und hat unter Vorlage von Kopien des (ursprünglichen) Einreichplans Einwendungen gegen den "illegalen Treppenaufbau in der Grünfläche" erhoben. In der Bauverhandlung am 31.10.2014 hat sie eine Überschreitung von Abständen zu ihrem unmittelbar westseitig (an das Hofgebäude) angrenzenden Grundstück durch die Treppenkonstruktion eingewendet. In der Beschwerde wurde - unter Bezugnahme auf Bestimmungen der BO - im Wesentlichen konkretisierend eine Verletzung von subjektiv-öffentlichen Rechten wegen Nichteinhaltung des § 84 Abs. 2 lit. b in Verbindung mit § 134a Abs. 1 lit. d BO geltend gemacht.

Im vorliegenden Fall ist die (strittige) Errichtung der Treppenkonstruktion an die nördliche Seitenwand des westseitig situierten Hofgebäudes als direkte Verbindung zum Dachgeschoß und Fluchtweg im Brandfall zum ebenerdigen Hofbereich in 1,5m Entfernung von der Nachbargrundgrenze der Beschwerdeführerin geplant. Die Baumaßnahme überschreitet die bündig mit dieser Seitenwand angeordnete Baufluchtlinie, wobei das Fundament des Treppengerüsts mit einem Grundriss von 22m² (etwa 4m mal 5,5m) in einer gärtnerisch auszugestaltenden Fläche liegt.

Gemäß § 84 Abs. 2 lit. a und lit. b BO dürfen bestimmte Gebäudeteile unter den dort genannten Voraussetzungen (unter anderem) über Baufluchtlinien und in Abstandsflächen vorragen. Im vorliegenden Fall wird der festgelegte Mindestabstand zur Nachbargrundgrenze von 3m mit nur 1,5m durch die Position der Treppenkonstruktion nicht eingehalten (§ 84 Abs. 2 lit. a BO - diese Ausnahmebestimmung wurde demnach als Rechtsgrundlage auch nicht weiter in Betracht gezogen). In der letzten Fassung des Einreichplans wird über die gesamte Konstruktionslänge der Außenstiege von 6,77m der Abstand von 1,5m zur Nachbargrenze der Beschwerdeführerin durchgehend gewahrt. Allerdings überschreitet die Treppenkonstruktion mit dieser Länge von 6,77m die Baufluchtlinie um mehr als die gesetzlich zulässigen 3m und ragt zusätzliche 3,77m und einer (relevanten) Breite von 5,5m in die gärtnerisch auszugestaltende Abstandsfläche vor (§ 84 Abs. 2 lit. b BO).

Selbst unter Berücksichtigung des § 84 Abs. 2 BO werden daher die Bestimmungen der BO über die Bauweise und bauliche Ausnützbarkeit (§ 76 BO) sowie über Abstandsflächen und gärtnerisch auszugestaltende Flächen des Bebauungsplans (§ 79 BO) nicht eingehalten. Diese Abweichungen von der BO verletzen (von der Beschwerdeführerin geltend gemachte) subjektiv-öffentliche Recht gemäß § 134a Abs. 1 BO: Die Beschwerdeführerin hat als seitliche Nachbarin ein Recht auf Einhaltung der (entlang der nördlichen Hauswand des Hofgebäudes beginnenden) im rechten Winkel zu ihrer Grundstücksgrenze nach innen verlaufenden (hinteren) Baufluchtlinie gemäß § 134a Abs. 1 lit. d BO (vgl. in diesem Kontext das Erkenntnis des VwGH vom 18.3.2013, 2011/05/0061; sowie *Moritz*, Bauordnung für Wien⁵ (2014), Anm. zu § 134a Abs. 1 BO

(Seite 407)). Ebenso dienen Abstandsvorschriften (§ 79 Abs. 4 in Verbindung mit § 134 Abs. 1 lit. a BO) und die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung des Grundstücksstreifens nördlich der Baufluchtlinie (§ 134 Abs. 1 lit. a und lit. c BO) dem Schutz des Nachbarn (bei Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit unabhängig davon, wo die Liegenschaft des Nachbarn situiert ist - vgl. die bei *Moritz*, Bauordnung für Wien⁵ (2014), Anm. zu § 134a Abs. 1 BO (Seite 408 und 413), und Anm. zu § 79 Abs. 6 BO (Seite 264), wiedergegebene Rechtsprechung des VwGH; sowie die Erkenntnisse des VwGH vom 27.2.2013, 2010/05/0108; und 24.6.2014, 2013/05/0168).

Die vorliegend geplante Bauführung hat daher die Verletzung (geltend gemachter) subjektiv-öffentlicher Rechte der Beschwerdeführerin zur Folge. Dies gilt auch im Fall der Erteilung einer Baubewilligung gemäß § 71 BO, nach dessen drittem Satz subjektiv-öffentliche Rechte der Bewilligung nicht entgegenstehen dürfen. Die Beschwerdeführerin hat (im Baubewilligungsverfahren Parteistellung erlangt und) der Bewilligung im Sinne des § 71 letzter Halbsatz BO nicht zugestimmt. Ohne ihre (ausdrückliche) Zustimmung ist die Erteilung der Baubewilligung gemäß § 71 BO nicht zulässig (vgl. das Erkenntnis des VwGH vom 18.3.2013, 2011/05/0061; sowie *Moritz*, Bauordnung für Wien⁵ (2014), Anm. zu § 71 (Seite 238)).

Zur konkreten Bauweise der "Freitreppe" ist in rechtlicher Hinsicht ergänzend auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs hinzuweisen, wonach unter einer "Freitreppe" eine nicht überdachte Treppe an der Außenseite eines Bauwerkes oder ein (dann wohl auch: nicht überdachter - vgl. *Moritz*, Bauordnung für Wien⁵ (2014), Anm. zu § 84 Abs. 2 (Seite 281)) Treppenweg als Verbindung zwischen zwei Terrassen zu verstehen ist (vgl. das zur Tiroler Bauordnung ergangene Erkenntnis des VwGH vom 8.5.2003, 2000/06/0190; sowie seine Erkenntnisse zur BO jeweils vom 21.9.2007, 2005/05/0072; und 27.2.2013, 2011/05/0095). Vorliegend soll nach der (zuletzt am 10.9.2014 geänderten) Baubeschreibung der Bauwerberin zur Erschließung der Räumlichkeiten im Dachgeschoß eine "überdachte Stiegenkonstruktion aus Stahl" mit einer "Überdachung der Stiegenanlage ... mittels Trapezblech" errichtet werden. Aus der in der Baubeschreibung enthaltenen Betriebsanlagenbeschreibung geht hervor, dass die Stiegenkonstruktion als geplanter Fluchtweg im Brandfall vor Witterungseinflüssen geschützt und daher überdacht zu errichten ist. Insoweit liegt aber keine Freitreppe im Sinne des § 84 Abs. 2 lit. b BO vor, sodass diese Regelung bei der vorliegend eingereichten Bauweise gar nicht anwendbar wäre (wobei zu diesem Punkt anzumerken ist, dass die Parteien des Beschwerdeverfahrens bisher übereinstimmend vom Vorliegen einer Freitreppe im Sinne der des § 84 Abs. 2 lit. b BO ausgegangen sind und dieses rechtserhebliche Sachverhaltselement auch in der mündlichen Verhandlung beim Verwaltungsgericht Wien am 5.4.2016 nicht erörtert wurde).

Ein Vorgehen nach § 69 (dann in Verbindung mit § 70) BO kommt nicht in Betracht, weil der Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach dieser Bestimmung durch den Bauausschuss (§ 133 BO) die gesetzliche Voraussetzung fehlt, wonach Abweichungen vom Bebauungsplan die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nicht unterlaufen dürfen (§ 69 Abs. 1 zweiter Satz BO - vgl. das Erkenntnis des VwGH vom 23.7.2013, 2010/05/0066). Die Dimensionen (einschließlich der Höhe) der Außenstiege sowie ihre Lage zur Gänze im gärtnerisch auszugestaltenden Bereich im Hinblick auf die in der gleichen Achse gelegenen gärtnerisch auszugestaltenden Flächen mehrerer jeweils west- und ostseitig angrenzender Grundstücke lassen sich mit den Zielvorgaben des Bebauungsplans nicht in Einklang bringen (vgl. auch die textlichen Vorgaben in den Punkten 3.1.5 bis 3.1.7 des Plandokuments ...; ebenso wenn der Bebauungsplan das Ziel der bandförmigen Bebauung entlang der Verkehrsfläche und der Erhaltung zusammenhängender Grünflächen im straßenabgewandten Bereich verfolgt *Moritz*, Bauordnung für Wien⁵ (2014), Anm. zu § 69 Abs. 1 (Seite 219)). Im Hinblick auf die - dann auch aufzugreifende - fehlende Eigenschaft der (überdachten) Außenstiege als (nicht überdachte) Freitreppe werden in erhöhtem Maße der Bebauungsplan und gesetzliche Abstandsvorschriften zum Nachbargrundstück der Beschwerdeführerin nicht eingehalten (vgl. § 79 Abs. 4 BO).

Die Errichtung der Treppenkonstruktion ist aus Brandschutzgründen zwingende Voraussetzung der in erster Linie bezweckten Widmungsänderung der Räumlichkeiten im Dachgeschoß des Hofgebäudes in eine Kindertagesstätte. Beide Spruchpunkte des angefochtenen Bescheids stehen im Sinne eines Gesamtprojekts in einem untrennbaren Zusammenhang, sodass die Versagung der Baubewilligung nicht auf den zweiten Spruchpunkt über die Errichtung der Außenstiege beschränkt werden kann und die Baubewilligung daher insgesamt zu versagen ist.

IV.3. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision (Spruchpunkt II)

Die ordentliche Revision ist nicht zulässig, weil bei Verletzung subjektiv-öffentlicher Rechte durch die projektierte Bauführung wegen Nichteinhaltung von Abstandsbestimmungen und Vorgaben für die Flächenausnutzung laut Bebauungsplan (ohne eine allenfalls in Betracht kommende dispensierende Zustimmung) im Hinblick auf die verwiesene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs keine über diesen Einzelfall hinausgehenden Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Erkenntnis kann Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder eine außerordentliche Revision beim Verwaltungsgerichtshof erhoben werden. Die Beschwerde bzw. Revision ist durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin abzufassen. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem, die Revision an den Verwaltungsgerichtshof jedoch beim Verwaltungsgericht Wien innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung dieser verwaltungsgerichtlichen Entscheidung einzubringen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabegebühr von jeweils 240 Euro beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten. Der entsprechende Zahlungsbeleg ist der Beschwerde bzw. Revision im Original anzuschließen.

Verwaltungsgericht Wien

Dr. Trefil

Richter