



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38700
Telefax: (43 01) 4000 99 38700
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at
DVR: 4011222

1.) GZ:VGW-111/005/2465/2017-16
Mag. J. H.

Wien, 9.11.2017
Rum

2.) GZ: VGW-111/V/005/2467/2017
DI M. K.

3.) GZ: VGW-111/V/005/2469/2017
Mag. Ka. Z.

... Bezirk, F.-Gasse ONr. ..0
Gst.Nr. ... in EZ ... der Kat. Gem. ...

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch die RichterIn Dr. Hason über die Beschwerde 1.) des Herrn Mag. J. H., 2.) des Herrn DI M. K. und 3.) der Frau Mag. Ka. Z., alle vertreten durch Rechtsanwälte, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - ..., vom 27.12.2016, Aktenzahl MA37/...-412043-2015-1, gemäß BauO für Wien, I.) Baubewilligung, II.) Gehsteigbekanntgabe, III.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung zu Recht erkannt:

Gemäß § 28 Abs 1 und 2 VwGVG werden die Beschwerden zu Punkt I.) als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid diesbezüglich mit der Maßgabe bestätigt, dass die anlässlich des Ergebnisses der mündlichen Verhandlung vom 27.9.2017 abgeänderten Pläne einen wesentlichen Bestandteil des Bescheides des Magistrates der Stadt Wien vom 27.12.2016, Aktenzahl MA37/...-412043-2015-1, bilden.

Gemäß § 28 Abs 1 und 2 VwGVG werden die Beschwerden zu Punkt II.) und III.) als unzulässig zurückgewiesen.

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

Entscheidungsgründe

Mit dem angefochtenen Bescheid erteilte die belangte Behörde auf der Liegenschaft Wien, F.-Gasse ONr. ..0, Gst. Nr. ... in EZ ... der Kat. Gem. ... gemäß § 70 iVm § 54 BO für Wien und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 unter Punkt I.) die Bewilligung zur Errichtung eines mit zwei Kellern und zwei Dachgeschossen konzipierten, mehrgeschossigen Wohngebäudes mit 13 Wohnungen, wobei im zweiten Kellergeschoß eine Tiefgarage geschaffen werden soll. Die Anbindung der Garage an das öffentliche Gut erfolge über die schallabsorbierend ausgekleidete, abschnittsweise überdeckt ausgebildete Garagenrampe, welche gartenseitig halbkreisförmig in die linke Abstandfläche und in weiterer Folge über den Vorgarten im Bereich der rechten Grundgrenze in die F.-Gasse führe. In der Tiefgarage würden elf KFZ-Pflichtstellplätze geschaffen. Die Be- und Entlüftung der Garage erfolge natürlich über die für den Rauch- und Wärmeabzug vorgesehenen Zu- und Abluftöffnungen. Weiters würden Geländeänderungen durchgeführt und die hierfür erforderlichen Stützmauern hergestellt.

Punkt II.) dieses Bescheides betrifft die Bekanntgabe der Breite, Höhenlage und Bauart des Gehsteiges und Punkt III.) die Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt.

Begründet wurde dieser Bescheid hinsichtlich Punkt I.) – soweit im Beschwerdeverfahren relevant – wie folgt:

Der dem Bescheid zugrunde gelegte Sachverhalt sei den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung sei nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen seien in der BO für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet. Etwaige

privatrechtliche Vereinbarungen seien im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

In der Begründung dieses Bescheides wurden die Einwände der nunmehrigen Beschwerdeführer wiedergegeben und auf diese eingegangen. Die Einwände wurden – nach ausführlicher rechtlicher Beurteilung – als unbegründet ab- bzw. als unzulässig zurückgewiesen. Weiters wurde zur Parteistellung von Frau Mag. Ka. Z., der Drittbeschwerdeführerin, ausgeführt, dass diese nicht Partei des Baubewilligungsverfahrens geworden sei.

Vorweg ist festzuhalten, dass Frau Mag. Ka. Z. – wie vom Beschwerdeführervertreter in seinem Rechtsmittel vorgebracht wurde – in der Bauverhandlung vor der belangten Behörde von ihrem Gatten und DI L. vertreten war und auch Einwendungen gegen das Bauvorhaben erhoben hat. Sie hat daher Parteistellung erworben.

Im vorliegenden Rechtsmittel werden folgende Einwände erhoben, die bereits im Verfahren vor der belangten Behörde geltend gemacht wurden und auf die daher in der Folge weiter eingegangen wird:

1. Die auf dem Dach des Stiegenhauses aufgebrachten Solarkollektoren würden Sonnenlicht spiegeln und den Zweitbeschwerdeführer blenden.
2. Die Anbringung von Erkern an der nördlichen Baufluchtlinie neben den Balkonen würde einen massiven Entzug von Licht für das Grundstück des Erstbeschwerdeführers auf Erdgeschossniveau bzw. auf Niveau des ersten Stockes bedeuten.
3. Bei den im Plan vorgesehenen „Gaupen“ im zweiten Dachgeschoß handle es sich um vollwertige Teile eines Wohnraums und dienten diese „Gaupen“ der Erschließung der Terrasse, sodass es sich nicht um Dachgaupen handle.
4. Die Gebäudehöhe – insbesondere im Bereich des Stiegenhauses – sei überschritten worden.
5. Die Ausführung der Garagenrampe sei rechtswidrig, da diese an der gesamten südlichen, der gesamten westlichen und der halben nördlichen Gebäudefront vorbei führe und daher von dem in § 79 Abs 6 BO für Wien geforderten „unbedingt notwendigen Ausmaß“ keine Rede sein könne.

Außerdem würden über die geplante Rampenführung die Bestimmungen über den Abstand des Bauwerkes zu den Nachbargrundgrenzen sowie die Bestimmungen der flächenmäßigen Ausnützbarkeit des Bauplatzes verletzt. Außerdem seien durch die unzulässig lange Rampe Immissionen durch Abgase und Lärm in unzumutbarem Ausmaß zu erwarten.

In der öffentlichen mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien am 27.9.2017 wurde Beweis erhoben durch Einsicht in den vorgelegten Verwaltungsakt und in die bewilligten Pläne, sowie durch Erörterung des Gutachtens des Amtssachverständigen Dr. Lo..

Das Gutachten des Amtssachverständigen lautet wie folgt:

„II. Grundlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Beurteilung herangezogen:

1. Verwaltungsakt des Verwaltungsgerichtes in gegenständlicher Angelegenheit
2. Plandokument PD ... vom 15.12.2006

III. Befund

Mit Ansuchen vom 19. Mai 2015 wurde um Bewilligung für die Errichtung eines Wohngebäudes auf der gegenständlichen Liegenschaft angesucht.

Den dem Beschwerdeverfahren zugrunde liegenden Plänen ist zu entnehmen, dass auf dieser Liegenschaft ein Wohngebäude in offener Bauweise errichtet werden soll. Die Breite dieses Wohngebäudes beträgt laut Eintragung in den Einreichplänen 22,34 m, die Tiefe 15,00 m. Die Dachgeschosse werden als Staffelgeschosse ausgebildet.

In den beiden Dachgeschossen werden sowohl im Bereich der südwestlichen als auch der nordöstlichen Front Gaupen angeordnet.

An der südwestlichen und der nordwestlichen Front werden Erker und Balkone angeordnet.

An der straßenseitigen Front soll ein Treppenhaus, reichend bis zum Flachdach, errichtet werden.

Die Zufahrt zur Garage im 2. Kellergeschoß erfolgt über eine teilweise überdeckte Rampe, der Höhenunterschied zwischen dem Straßenniveau und der Bodenfläche der Garage beträgt 11,59 m.

Auf dem Dach des Treppenhauses soll eine Solaranlage hergestellt werden, der Neigungswinkel dieser Solaranlage entspricht der Neigung des Treppenhausdaches, diese beträgt 22° gegen die Waagrechte geneigt.

Die für die Beantwortung der Fragestellungen notwendigen Bestimmungen der Bauordnung für Wien (BO) lauten wie folgt:

§ 79 Abs. 6 BO:

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. Befestigte Wege und Zufahrten, Stützmauern, Stufenanlagen, Rampen uä. sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. Darüber hinaus sind Schwimmbecken bis zu einem Gesamtausmaß von 60 m³ Rauminhalt zulässig; diese müssen von Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens 3 m haben, sofern der Nachbar nicht einem geringeren Abstand zustimmt.

§ 81 Abs. 2 BO:

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 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.

§ 81 Abs. 4 BO:

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 Anschluss 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.

§ 81 Abs. 6 BO:

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

§ 134 a Abs. 1 BO

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;
- 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.

Plandokument PD ...

Das Plandokument PD ... legt für die gegenständliche Liegenschaft die Flächenwidmung Bauland – Wohngebiet fest, es wird die offene Bauweise und die Bauklasse I (eins) vorgeschrieben. Die Gebäudehöhe ist mit 7,5 m beschränkt. Die vordere Baufluchtlinie befindet sich 5 m hinter der Baulinie, die hintere Baufluchtlinie befindet sich in einer Entfernung von 15 m hinter der vorderen Baufluchtlinie. Für die außerhalb dieser Baufluchtlinien gelegenen Flächen ist die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben.

Die maßgeblichen textlichen Bestimmungen des Plandokumentes sehen Folgendes vor:

Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 der BO für Wien zu ermitteln ist, wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf.

Nicht bebaute, jedoch bebaubare Baulandflächen sind gärtnerisch auszugestalten.

Innerhalb der als Bauland gewidmeten und mit „G“ bezeichneten Flächen dürfen unterirdische Bauten oder Bauteile nur in einem Ausmaß von maximal 20 v. H. des Bauplatzes errichtet werden.

IV. Gutachten

Zur besseren Lesbarkeit wird im Folgenden die Nummerierung der Bescheidbeschwerde aufgenommen.

Ad. 3.1.1

Der Zweitbeschwerdeführer erhebt Einwendungen gegen die geplante Solaranlage auf dem Dach des Treppenhauses mit der Begründung, dass es durch diese Solaranlage zu Blendungen seiner gegenüber liegenden Liegenschaft kommen kann.

Diese Solaranlage ist näherungsweise Richtung Süden gerichtet und weist eine Neigung von 22° gegen die Waagrechte geneigt bzw. 68° gegen die Senkrechte geneigt auf.

Der höchstmögliche Sonnenstand tritt zum Zeitpunkt der Sommersonnenwende (21. Juni) auf, der zugeordnete höchste Einfallswinkel der Sonnenstrahlen zu diesem Zeitpunkt beträgt aufgrund der geographischen Breite von Wien (48°) und der Neigung der Erdachse bezogen auf die Umlaufbahn um die Sonne von 23° ca. 65° gegen die Waagrechte geneigt bzw. 25° gegen die Senkrechte geneigt.

Aufgrund des Reflexionsgesetzes ist der Ausfallswinkel der Sonnenstrahlen gleich dem Einfallswinkel der Sonnenstrahlen.

Aus diesen Überlegungen ergibt sich, dass zum Zeitpunkt des höchsten Sonnenstandes der Einfallswinkel auf die Solaranlage $68^\circ - 65^\circ = 3^\circ$ beträgt und somit der Ausfallswinkel ebenfalls 3° beträgt, die reflektierten Sonnenstrahlen sind somit $68^\circ + 3^\circ = 71^\circ$ gegen die Waagrechte geneigt.

Bei jedem niedrigeren Sonnenstand weisen die reflektierten Sonnenstrahlen einen höheren Neigungswinkel gegen die Waagrechte auf.

Aus den obigen Überlegungen ergibt sich, dass eine Blendung der Liegenschaft des Zweitbeschwerdeführers durch diese Solaranlage aus physikalisch-geometrischen Überlegungen auszuschließen ist.

Weiters wird ausgeführt, dass eine Solaranlage gemäß den Bestimmungen des § 62a Abs. 1 Zif. 24 BO bewilligungsfreie Bauvorhaben sind. Gemäß § 62a Abs. 7 BO sind Anlagen gem. § 62a Abs. 1, die im Zusammenhang mit bewilligungs- oder anzeigepflichtigen Bauvorhaben in Bauplänen dargestellt sind, nicht Gegenstand des Bewilligungsverfahrens und können daher auch nicht Gegenstand von Einwendungen im Sinne des § 134a BO sein.

Ad 3.1.2

Hinsichtlich der Beschwerde des Erstbeschwerdeführers wegen des Anbringens eines Erkers an der nordwestlichen Front im Eckbereich zu seiner Liegenschaft wird ausgeführt, dass sich der Beschwerdeführer diesbezüglich lediglich wegen des behaupteten Lichtentzugs über diesen Erker beschwert.

Aufgrund der Beschwerdeausführung ist klar ersichtlich, dass der Erstbeschwerdeführer nicht bezweifelt, dass die Erkerbestimmungen gemäß § 84 Abs. 2 BO durch diesen Erker eingehalten werden, sodass diesbezüglich nichts weiter ausgeführt wird.

Hinsichtlich des behaupteten Lichtentzugs wird auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 30. April 2013, ZI. 2010/05/0137, verwiesen, indem ausdrücklich Folgendes festgehalten wurde:

„Sofern der Erstbeschwerdeführer - wie schon in seiner Berufung - eine Verringerung der Belichtung seiner Wohnungen "bis auf Null", insbesondere durch die "vorgeschriebenen Rauchfangkehrerstege bzw. die Anlage für den zweiten Rettungsweg", und auch die Zweitbeschwerdeführerin eine Beeinträchtigung der Belichtung ihres Gebäudes monieren, ist ihnen - im Einklang mit den diesbezüglichen Ausführungen im angefochtenen Bescheid - entgegenzuhalten, dass allein eine behauptete Beeinträchtigung des Lichteinfalles durch eine bauliche Anlage auf dem Nachbargrundstück keine Einwendung iSd §134a BO darstellt. Ein allgemeines subjektivöffentliches Nachbarrecht auf Wahrung des Licht- und Sonneneinfalles ist, abgesehen von Abstands- und Höhenbestimmungen, nicht vorgesehen (s. das hg. Erkenntnis vom 16. September 2009, ZI. 2007/05/0189, mwH.).“

Weiters wird festgehalten, dass unter der Voraussetzung, dass alle jene Bestimmungen eingehalten werden, die einen Einfluss auf die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse haben können, wie die Bestimmungen über die Bauweise, die Lage des Bauvorhabens, die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, die Abstände und die Gebäudehöhe, so kann der Nachbar nicht gesondert fordern, dass die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse seiner Objekte so bleiben wie bisher (VwGH 30.5.2000, ZI. 2000/05/004).

Auf weitere Ausführungen wird daher verzichtet.

Ad. 3.2.1

Die Beschwerdeführer wenden ein, dass die beiden Gaupen im zweiten Dachgeschoß keine Gaupen seien und daher diese Ausführung des zweiten Dachgeschoßes nicht zulässig sei.

Sowohl an der südwestlichen Front als auch an der nordöstlichen Front werden im zweiten Dachgeschoß je eine Gaube angeordnet.

In der Literatur (vgl. Geuder-Hauer, Wiener Bauvorschriften, 5. Auflage, 601; Frommhold, Bauwörterbuch, 2. Auflage, 69; Koepf, Bildwörterbuch der Architektur, 2. Auflage, 101-102) wird eine Gaube als ein "über die Dachhaut vorstehender Gebäudeteil (Dachaufbau) zur Erweiterung und Belichtung des Dachraumes", als ein "Dachaufbau für stehendes Dachfenster" oder als eine "Anhebung der Dachhaut" bezeichnet.

Eine Gaube liegt dann nicht mehr vor, wenn durch diesen Bauteil ein Raum geschaffen wird, der ohne die Gaube nicht vorhanden wäre oder die Gaube auch weitere Funktionen erfüllt, wie zum Beispiel die einzige Erschließung eines Balkons oder einer Terrasse.

Gaupen dürfen nicht den Eindruck einer geschlossenen Front erwecken und die Gaube darf nicht zu einer raumübergreifenden, durchgehenden Auskragung des Dachraumes führen.

Betrachtet man im Lichte dieser Ausführungen die gegenständlichen Gaupen, so ergeben sich folgende Feststellungen:

Beide Gaupen weisen laut Darstellung in den Einreichplänen eine Länge von 2,90 m auf, die zugehörige Front weist eine Länge von 15,00 m auf. Weiters werden im ersten Dachgeschoß ebenfalls an diesen beiden Fronten je eine weitere Gaube mit einer Länge von 2,10 m angeordnet. Die Gesamtlänge der Gaupen an diesen beiden Fronten beträgt daher in Summe je Front 5,00 m. Gemäß der Bestimmung des § 81 Abs. 6 BO dürfen Gaupen insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront (diese beträgt 15,00 m) in Anspruch nehmen, im gegenständlichen Fall also 5,00 m. Da somit die zulässige Länge der Gaube durch die vorhandene Länge der Gaube nicht überschritten wird, ist diese Bestimmung eingehalten.

Entfernt man gedanklich die Gaupen aus den Einreichplänen und stellt Überlegungen dahin an, ob dann bei einer durchgehenden Dachfläche ohne Gaupen noch immer Räume vorhanden wären, so ergibt sich der Schluss, dass auch bei Nichtausführung der Gaupen Räume an den jeweiligen Stellen vorhanden sind, sodass diese Räume nicht erst durch die Gaupen geschaffen werden, sondern auch ohne der Errichtung der Gaupen vorhanden wären.

Die Gaupen selbst dienen der Belichtung und Erweiterung des bestehenden Dachraumes und haben keine weiteren Funktionen wie zum Beispiel die ausschließliche Erschließung einer Terrasse oder eines Balkons, die Funktion eines Ganges, Stiegenhauses, oder ähnliches.

Wenn eingewendet wird, dass in den beiden Gaupen noch zusätzlich Terrassentüren angeordnet sind, die der Erschließung einer Terrasse dienen, so wird diesem Einwand entgegengehalten, dass die betreffenden Terrassen auch über andere Terrassentüren erschlossen werden und somit die Terrassentüren in den Gaupen nicht die einzige Erschließung dieser Terrassen sind, sondern zusätzlich der Erschließung dieser Terrassen dienen.

Durch die geringen Längen der einzelnen Gaupen und der Schrägneigung der Vorderfront der Gaupen im zweiten Dachgeschoss bzw. der Abrückung der Gaupen im ersten Dachgeschoß von der Fassadenfront entsteht nicht der Eindruck einer geschlossenen, durchgehenden Front, weder an der südwestlichen noch an der nordöstlichen Front.

Die Gaupen selbst befinden sich nur in einem Raum und sind daher nicht raumübergreifend, weiters entsteht durch die im Vergleich zur Frontlänge der Fassade geringen Länge der Gaupen auch keine durchgehende Auskragung des Daches.

Aus Sicht des ASV hält der vorhandene Dachaufbau sowohl die Bestimmungen der Bauordnung als auch die entsprechende höchstgerichtliche Judikatur zu Gaupen ein.

Daraus ergibt sich zweifelsfrei, dass diese Dachaufbauten eindeutig als Gaupen zu werten sind und daher zulässig sind und nicht in die Gebäudehöhenberechnung einzubeziehen sind.

Ad 3.2.2

In den Einreichplänen ist die Gebäudehöhe im Sinne der Bestimmungen des § 82 Abs. 2 BO als Berechnung der Mantelfläche nachgewiesen worden.

Die Überprüfung dieser Berechnung der Mantelfläche führte zu folgendem Ergebnis:

Fläche	vom PV angegeben	vom ASV nachgerechnet
Nordostfront	123,5 m ²	123,47 m ²
Südostfront	107,9 m ²	107,92 m ²
Südwestfront	128,7 m ²	128,70 m ²
Nordwestfront	198,7 m ²	198,73 m ²
Summe	558,7 m ²	558,82 m ²

Die Berechnung der Mantelfläche der einzelnen Fassadenflächen weichen geringfügig ab und dürften auf Rundungsdifferenzen bzw. gebogene Linien mit nicht exakten Angaben zurückzuführen sein. Weiters wird darauf hingewiesen, dass auch die Zusammenrechnung der vier vom Planverfasser angegebenen Fassadenflächen zu einem anderen Ergebnis führt (558,8 m²).

Weiters wurden vom Planverfasser die Giebelflächen nachgewiesen. Ähnliches ergibt sich für die Giebelfläche, aus den Maßen in den Einreichplänen errechnet sich die Giebelfläche zu 2,95 m x 15,94 m = 47,02 m². Bei diesem Nachweis wurde allerdings die Projektion der Seitenflächen der beiden im Bereich der nordwestseitigen Giebelfläche situierten Gaupen vergessen, die bei der Berechnung der Giebelflächen zu berücksichtigen sind, da diese in die Ebene der Fassadenfläche hineinragen.

Aus der Höhe dieser Gaupen (2,95 m) und der Tiefe der Gaupen (2,90 m), der Abrückung der Gaupenfronten von den zugeordneten Fassadenfronten von 0,30 m sowie dem Abstand der Seitenfläche der Gaupen von der Giebelebene von 1,10 m ergibt sich eine Trapezfläche mit einer Höhe von 2,95 m - 1,10 m = 1,85 m, einer Basislänge von 2,90 m + 0,30 m - 1,10 m = 2,10 m und einer Länge des oberen Abschlusses dieses Trapezes von 2,10 m - 1,85 m = 0,25 m, die der Fläche des Giebels zuzurechnen ist.

Die Giebelfläche der Nordwestfront beträgt daher $47,02 \text{ m}^2 + 2 \times (2,10 \text{ m} + 0,25 \text{ m}) / 2 \times 1,85 \text{ m} = 51,37 \text{ m}^2$.

Jener Teil der Giebelfläche, der 50 m² überschreitet, ist daher gem. § 81 Abs. 2 BO der Mantelfläche zuzurechnen, im gegenständlichen Fall sind das daher 1,37 m².

Daraus ergibt sich eine gesamte gebäudehöhenrelevante Mantelfläche von $558,82 \text{ m}^2 + 1,37 \text{ m}^2 = 560,19 \text{ m}^2$.

Die zulässige Mantelfläche des Gebäudes ergibt sich gemäß den Bestimmungen des § 81 Abs., 2 aus dem Umfang des Gebäudes mit der zulässigen Gebäudehöhe, das ist im gegenständlichen Fall 7,50 m.

Der Umfang des Gebäudes ergibt sich aus den Außenabmessungen zu $(22,34 \text{ m} + 15,00 \text{ m}) \times 7,50 \text{ m} = 74,68 \text{ m}$.

Die zulässige Mantelfläche beträgt daher $74,68 \text{ m} \times 7,50 \text{ m} = 560,10 \text{ m}^2$.

Die vorhandene Mantelfläche ($560,19 \text{ m}^2$) ist somit geringfügig größer als die zulässige Mantelfläche ($560,10 \text{ m}^2$), die zulässige Gebäudehöhe wird nicht eingehalten.

Nordostseitige Front, die dem Erstbeschwerdeführer zugewandt ist:

Lediglich die nordostseitige Front des Hauses ist der Liegenschaft des Erstbeschwerdeführers zugeordnet.

Angesichts des Umstandes, dass dem Erstbeschwerdeführer die Rechtsstellung eines Nachbarn zukommt, ist noch zu bemerken, dass ihm im Zusammenhang mit Gebäudehöhe ein Recht auf Einhaltung dieser nur insoweit zukommt, als diese Bestimmungen seinem Schutz dienen, somit nur an der ihm zugekehrten Front.

Gemäß den Bebauungsbestimmungen darf der höchste Abschluss der Front die zulässige Gebäudehöhe um 1,50 m überschreiten, im gegenständlichen Fall darf also der höchste Punkt der Gebäudefront $7,50 \text{ m} + 1,50 \text{ m}$, das sind 9,00 m betragen. Aus der Plandarstellung ist zu entnehmen, dass der höchste Abschluss dieser Front 8,90 m über dem Gelände zu liegen kommt und somit der höchste Abschluss dieser Gebäudefront kleiner ist als der zulässige höchste Abschluss der Gebäudefront von 9,00 m.

Die Gebäudehöhe zur Liegenschaft des Erstbeschwerdeführers wird daher eingehalten.

Südostseitige Front, die dem Zweitbeschwerdeführer zugewandt ist:

Lediglich die südostseitige Front des Hauses ist der Liegenschaft des Zweitbeschwerdeführers zugeordnet.

Angesichts des Umstandes, dass dem Zweitbeschwerdeführer die Rechtsstellung eines Nachbarn zukommt, ist noch zu bemerken, dass ihm im Zusammenhang mit Gebäudehöhe ein Recht auf Einhaltung dieser nur insoweit zukommt, als diese Bestimmungen seinem Schutz dienen, somit nur an der ihm zugekehrten Front.

Gemäß den Bebauungsbestimmungen darf der höchste Abschluss der Front die zulässige Gebäudehöhe um 1,50 m überschreiten, im gegenständlichen Fall darf also der höchste Punkt der Gebäudefront $7,50 \text{ m} + 1,50 \text{ m}$, das sind 9,00 m betragen. Aus der Plandarstellung ist zu entnehmen, dass der höchste Abschluss dieser Front 6,07 m über dem Gelände zu liegen kommt und somit der höchste Abschluss dieser Gebäudefront kleiner ist als der zulässige höchste Abschluss der Gebäudefront von 9,00 m.

Die Gebäudehöhe zur Liegenschaft des Zweitbeschwerdeführers wird daher eingehalten.

Weiters befindet sich an dieser Front das beanstandete Treppenhaus.

Gemäß den Bestimmungen des § 81 Abs. 6 BO darf der Gebäudeumriss durch Treppenhäuser ohne eine Beschränkung (wie beispielsweise ausdrücklich für Dachgaupen vorgesehene) überschritten werden, wenngleich nur im unbedingt notwendigen Ausmaß. Bei den in § 81 Abs. 6 BO genannten Aufbauten „im unbedingt notwendigen Ausmaß“ kommt es nicht darauf an, ob eine bestimmte bautechnische Ausführung erfolgt. Vielmehr ist jede dem Stand der Technik entsprechende architektonische Ausführung im unbedingt notwendigen Ausmaß zulässig. Die Wortfolge „im unbedingt notwendigen Ausmaß“ bedeutet nicht, dass die Überschreitung des zulässigen Gebäudeumrisses nur dann zulässig ist, wenn sie nicht durch eine andere Planung vermieden werden kann, sondern es handelt sich dabei um ein an der Funktion des Treppenhauses orientiertes Ausmaß.

Das gegenständliche Treppenhaus weist Stiegenbreiten auf, die den geforderten Mindestmaßen entsprechen, weiters sind die Stufenverhältnisse so gewählt worden, dass eine möglichst steile, aber noch zulässige Treppe errichtet wird. Auch die Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m wird erreicht.

Aufgrund dieser Ausführungen wird festgestellt, dass das gegenständliche Treppenhaus das unbedingt notwendige Ausmaß nicht überschreitet und daher zulässig ist.

Da somit dieses Treppenhaus die Bestimmungen des § 81 Abs. 6 BO einhält, darf es den zulässigen Gebäudeumriss überschreiten und ist bei der Berechnung der Gebäudehöhe nicht zu berücksichtigen.

Südwestseitige Front, die der Drittbeschwerdeführerin zugewandt ist:

Lediglich die südwestseitige Front des Hauses ist der Liegenschaft der Drittbeschwerdeführerin zugeordnet.

Angesichts des Umstandes, dass der Drittbeschwerdeführerin die Rechtsstellung einer Nachbarin zukommt, ist noch zu bemerken, dass ihr im Zusammenhang mit Gebäudehöhe ein Recht auf Einhaltung dieser nur insoweit zukommt, als diese Bestimmungen ihrem Schutz dienen, somit nur an der ihr zugekehrten Front.

Gemäß den Bebauungsbestimmungen darf der höchste Abschluss der Front die zulässige Gebäudehöhe um 1,50 m überschreiten, im gegenständlichen Fall darf also der höchste Punkt der Gebäudefront 7,50 m + 1,50 m, das sind 9,00 m betragen. Aus der Plandarstellung ist zu entnehmen, dass der höchste Abschluss dieser Front 8,90 m über dem Gelände zu liegen kommt und somit der höchste Abschluss dieser Gebäudefront kleiner ist als der zulässige höchste Abschluss der Gebäudefront von 9,00 m.

Die Gebäudehöhe zur Liegenschaft der Drittbeschwerdeführerin wird daher eingehalten.

Ad 3.2.3

Von den Beschwerdeführern wird bestritten, dass die im Vorgarten und in der Abstandsfläche angeordnete Garagenzufahrtsrampe das unbedingt notwendige Ausmaß überschreitet und daher diese gemäß den Bestimmungen des § 79 Abs. 6 BO in diesen Flächen daher nicht zulässig sei.

Der Höhenunterschied zwischen dem Straßenniveau und dem Fußboden der im zweiten Kellergeschoß befindlichen Garage beträgt 11,59 m.

Gemäß der Richtlinie 4 der OIB (Österreichisches Institut für Bautechnik), Pkt. 2.10.3, dürfen Garagenrampen eine maximale Neigung von 15% aufweisen, werden diese Rampen beheizt, darf die Maximalneigung der Rampen 18% betragen. Im Bereich von 5,00 m ab der öffentlichen Verkehrsfläche darf die Neigung der Rampen nicht mehr als 5% betragen.

Daraus lässt sich nunmehr die Länge der erforderlichen Rampe errechnen:

5m ab der öffentlichen Verkehrsfläche max. 5 % Neigung ergibt einen Höhenunterschied von 0,25 m. Der gesamte Höhenunterschied beträgt 11,59 m, unter der Voraussetzung, dass die restliche Rampe wie im Einreichplan angegeben mit einer beheizten Rampe versehen wird, ergibt das eine erforderliche Länge von $(11,59 \text{ m} - 0,25 \text{ m}) / 0,18 = 63,00 \text{ m}$. Daraus errechnet sich eine erforderliche Gesamtlänge der Rampe von $63,00 \text{ m} + 5,00 \text{ m} = 68,00 \text{ m}$.

Die gemessene Länge der Rampe bis zur Einfahrt in die Garage beträgt ca. 60 m und ist somit kleiner als die erforderliche Länge der Rampe, diese Diskrepanz erklärt sich dadurch, dass ein Teil der Rampe bereits in der Garage angeordnet ist.

Festzuhalten ist, dass die Länge der im Freien befindliche Rampe, die in Abstandsflächen bzw. im Vorgarten angeordnet ist, kleiner als die unbedingt erforderliche Rampenlänge ist und somit sogar das unbedingt erforderliche Ausmaß der Länge dieser Rampe unterschritten wird.

In der Garage im zweiten Kellergeschoß werden elf Pflichtstellplätze geschaffen, die aufgrund der Bestimmungen des Wiener Garagengesetzes grundsätzlich auf dem Bauplatz zu schaffen sind.

Zu einer Garage ist auf jeden Fall eine Zufahrt erforderlich, diese Zufahrt zu den Pflichtstellplätzen ist daher unbedingt erforderlich und daher auch auf gärtnerisch auszugestaltenden Teilen der Liegenschaft im Sinne des § 79 Abs. 6 BO zulässig. Die Behörde ist nach keiner baurechtlichen Vorschrift zur Prüfung der Frage verhalten, ob der Bauwerber die ihm vorgeschriebenen Pflichtstellplätze nicht anders bzw. an anderen Orten hätte errichten können, sondern hat davon auszugehen, dass die Errichtung der Garage im zweiten Kellergeschoß des Wohngebäudes grundsätzlich zulässig ist. Die geplante Zufahrt zu der in diesem Bereich zulässigen Garage ist daher im Sinne des § 79 Abs. 6 BO unbedingt erforderlich und daher zulässig, zumal es auf die unbedingte Erforderlichkeit der Zufahrt ankommt und nicht darauf, ob die Garage nicht auch an einer anderen Stelle der Liegenschaft errichtet werden darf.

Aufgrund der Höhenverhältnisse wird durch die Länge der Garagenzufahrt das unbedingt erforderliche Ausmaß nicht überschritten.

Ad. 3.2.4

Von den Beschwerdeführern wird eingewendet, dass durch die gegenständliche Art der Rampenführung die Bestimmungen über den Abstand des Bauwerkes zu den Nachbargrenzen sowie die flächenmäßige Ausnutzbarkeit des Bauplatzes verletzt werden.

Festgehalten wird, dass die Beschwerdeführer nicht ausgeführt haben, welche Abstandsbestimmungen bzw. welche Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnutzbarkeit des Bauplatzes verletzt werden.

Dem ASV sind keine Bestimmungen aus der Bauordnung für Wien oder den entsprechenden Nebengesetzen bekannt, die den Abstand einer Garagenzufahrt zu den Nachbargrenzen regeln. Welche Abstandsregelungen durch die Garagenzufahrt verletzt werden, entzieht sich daher der Kenntnis des ASV.

Hinsichtlich der flächenmäßigen Ausnutzbarkeitsbestimmungen wurde von den Beschwerdeführern ebenfalls keine konkreten Angaben gemacht, welche Ausnutzbarkeit nicht eingehalten wird.

Von Seiten des ASV wird daher vermutet, dass diesbezüglich auf die zulässige Bebauung mit unterirdischen Bauteilen abgezielt wird.

Diesbezüglich wird auf die Nachweise auf den Einreichplänen verwiesen, in denen dargestellt wird, welche Teile der Bauplatzfläche, die mit „G“ bezeichnet sind, unterirdisch bebaut sind. Das sind Teile der Abfahrtsrampe im Bereich des Vorgartens und im Bereich hinter der hinteren Baufluchtlinie, die überdeckt sind, sowie jene Teile des Kellers, die unterirdisch in den Vorgarten vorragen. Das Flächenausmaß dieser Bauteile beträgt in Summe 89,7 m².

Gemäß der Bebauungsbestimmung 3.9 des Plandokumentes ... dürfen in jenen Flächen, die innerhalb des Baulandes liegen und mit „G“ bezeichnet sind, unterirdische Bauten oder Bauteile nur in einem Ausmaß von 20% des Bauplatzes errichtet werden.

Die Bauplatzgröße beträgt laut den Angaben in den Einreichplänen gemäß der Grundbuchsabschrift 1013 m², 20% dieser Fläche darf daher in mit „G“ bezeichneten Flächen unterirdisch bebaut werden, im gegenständlichen Fall also 202,60 m².

Da somit die tatsächlich unterirdisch bebaute Fläche in mit „G“ bezeichneten Flächen von 89,7 m² kleiner als die zulässig bebaubare Fläche von 202,60 m² ist, wird die diesbezügliche Ausnutzbarkeitsbestimmung nicht verletzt.

Ad. 3.2.5

Weiters wurde von der Drittbeschwerdeführerin eingewendet, dass durch die Art der Rampenführung Immissionen durch Abgase und Lärm in unzumutbarem Ausmaß zu erwarten seien.

Es stellt sich daher die Frage, ob die Immissionen, die durch das Befahren der Garagenrampe als Verbindungsweg zwischen den Pflichtstellplätzen und der öffentlichen Verkehrsfläche entstehen, von der Bestimmung des § 134a Abs. 1 lit. e BO, dass Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung von Stellplätzen im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergeben, als subjektiv-öffentliche Nachbarrechte geltend oder nicht geltend gemacht werden können.

Zur Problematik, ob der Garagenrampe bzw. der Verbindungsweg von der öffentlichen Verkehrsfläche zum Pflichtstellplatz Teil der gesamten Anlage zum Abstellen von Kraftfahrzeugen ist, führte der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 29. April 1997, Zl. 96/05/0042, aus, dass die Zu- und Abfahrt untrennbar mit der Benützung des Stellplatzes verbunden ist.

Dass die Garagenrampe im gegenständlichen Fall in dieser Länge unbedingt erforderlich ist, wurde schon festgestellt.

Aus diesem Ansatz heraus können jene Immissionen, die sich aus der Benützung der Garagenrampe ergeben, die untrennbar mit den Pflichtstellplätzen verbunden ist, als subjektiv-öffentliches Nachbarrecht im Sinne des § 134a Abs. 1 lit. e nicht geltend gemacht werden.“

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

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

- a) Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerks zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführung unterhalb der Erdoberfläche;
- b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;
- c) Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten;

- d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;
- e) Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines 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.

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

Für das Baugrundstück gilt der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Dieser sieht für die gegenständliche Liegenschaft die Flächenwidmung Bauland – Wohngebiet vor, wobei die offene Bauweise und die Bauklasse I vorgeschrieben ist. Die Gebäudehöhe ist mit 7,5 m beschränkt. Die vordere Baufluchtlinie befindet sich 5 m hinter der Baulinie, die hintere Baufluchtlinie befindet sich in einer Entfernung von 15 m hinter der vorderen Baufluchtlinie. Für die außerhalb dieser Baufluchtlinien gelegenen Flächen ist die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben.

Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 BO für Wien zu ermitteln ist, wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf.

Nicht bebaute, jedoch bebaubare Baulandflächen sind gärtnerisch auszugestalten.

Innerhalb der als Bauland gewidmeten und mit „G“ bezeichneten Flächen dürfen unterirdische Bauten oder Bauteile nur in einem Ausmaß von maximal 20 v. H. des Bauplatzes errichtet werden.

Der Erstbeschwerdeführer ist Miteigentümer der Liegenschaft Wien, F.-Gasse ONr. ..8. Dieses Grundstück liegt unmittelbar anschließend östlich vom Baugrundstück.

Der Zweitbeschwerdeführer ist Miteigentümer der Liegenschaft Wien, F.-Gasse ONr. ..7, welches durch die F.-Gasse getrennt südlich vom Baugrundstück liegt.

Die Drittbeschwerdeführerin ist Eigentümerin der Liegenschaft Wien, F.-Gasse ONr. ..2, welches unmittelbar anschließend westlich vom Baugrundstück liegt.

Das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat. Die genannten Nachbarrechte werden durch die Tatbestandsvoraussetzung "sofern sie ihrem" (gemeint: der Nachbarn) "Schutze dienen" eingeschränkt. Dies bedeutet, dass trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter § 134a BO für Wien subsumierbare baurechtliche Vorschrift die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht vorliegt, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte des Nachbarn nicht eingegriffen

werden kann (vgl. z.B. das Erkenntnis des VwGH vom 20. Jänner 2015, ZI. 2012/05/0058).

Da sich das Beschwerderecht somit auf subjektiv-öffentliche Nachbarrechte beschränkt, steht dem Verwaltungsgericht Wien auch nur in diesem Umfang ein Überprüfungsrecht zu.

Der Einwand, die Gebäudehöhe sei nicht eingehalten worden, stellt ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht gemäß § 134a BO für Wien dar. Aufgrund der durch den Amtssachverständigen festgestellten Abweichung des geplanten Projektes von der Bauordnung hinsichtlich der Überschreitung der Gebäudehöhe (geringfügige Überschreitung der vorhandenen Mantelfläche gegenüber der zulässigen Mantelfläche, vgl. dazu die Ausführungen des Sachverständigen im wörtlich zitierten Gutachten) wurden die Pläne korrigiert, sodass nunmehr die gesetzlichen Bestimmungen über die Gebäudehöhe eingehalten werden.

Zum ersten Einwand, die auf dem Dach des Stiegenhauses angebrachten Solarkollektoren würden Sonnenlicht spiegeln und Blendungen am Grundstück des Zweitbeschwerdeführers hervorrufen, ist Folgendes zu sagen:

Gemäß § 62a Abs 1 Z 24 BO für Wien sind Solaranlagen bewilligungsfreie Bauvorhaben und können daher auch nicht Gegenstand von Einwendungen im Sinne des § 134a BO für Wien sein. Darüber hinaus wurde vom Amtssachverständigen in seinem Gutachten klar und ausführlich dargelegt, dass eine Blendung des Zweitbeschwerdeführers auf seiner Liegenschaft durch die gegenständliche Solaranlage aus physikalisch-geometrischen Überlegungen auszuschließen ist.

Zum zweiten Einwand, die Anbringung von Erkern an der nördlichen Baufluchtlinie neben den Balkonen würde einen massiven Entzug von Licht für das Grundstück des Erstbeschwerdeführers auf Erdgeschossniveau bzw. auf Niveau des ersten Stockes bedeuten, ist Folgendes zu sagen:

Der Verwaltungsgerichtshof hat in ständiger Judikatur ausgesprochen, dass allein eine behauptete Beeinträchtigung des Lichteinfalls durch eine bauliche Anlage

auf einem Nachbargrundstück keine Einwendung im Sinne des §134a BO für Wien darstellt. Ein allgemeines subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf Wahrung des Licht- und Sonneneinfalles ist, abgesehen von Abstands- und Höhenbestimmungen, nicht vorgesehen (vgl. z.B. das Erkenntnis des VwGH vom 16. September 2009, Zl. 2007/05/0189).

Dass die Erker aber nicht den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen, wurde nicht vorgebracht.

Zum dritten Einwand, bei den im Plan vorgesehenen „Gaupen“ im zweiten Dachgeschoß handle es sich um vollwertige Teile eines Wohnraums und dienten diese „Gaupen“ der Erschließung der Terrasse, sodass es sich nicht um Dachgaupen handle, ist Folgendes zu sagen:

Unter „Gaupe“ (auch Gaube) im Sinne des § 81 Abs 6 BO für Wien ist ein mit einem bis zu maximal zwei Fenstern versehener, über die Dachhaut vorstehender Gebäudeteil (Dachaufbau) zur Erweiterung und Belichtung des Dachraumes zu verstehen (Geuder/Fuchs, BO für Wien, 3. Auflage, S.371).

Eine Gaupe liegt dann nicht mehr vor, wenn durch diesen Bauteil ein Raum geschaffen wird, der ohne die Gaupe nicht vorhanden wäre oder die Gaupe auch weitere Funktionen erfüllt, wie zum Beispiel die einzige Erschließung eines Balkons oder einer Terrasse.

Gaupen dürfen nicht den Eindruck einer geschlossenen Front erwecken und die Gaupe darf nicht zu einer raumübergreifenden, durchgehenden Auskragung des Dachraumes führen.

Betrachtet man die in den Plänen dargestellten Gaupen, so ist klar ersichtlich, dass auch ohne die eingezeichneten Gaupen noch Räume an den jeweiligen Stellen vorhanden sind, sodass diese Räume nicht erst durch die Gaupen geschaffen werden. Die Gaupen selbst dienen der Belichtung und Erweiterung des bestehenden Dachraumes und haben keine weiteren Funktionen wie zum Beispiel die ausschließliche Erschließung einer Terrasse oder eines Balkons.

Soweit eingewendet wird, dass in den beiden Gaupen noch zusätzlich Terrassentüren angeordnet sind, die der Erschließung einer Terrasse dienen, so ist dazu zu sagen, dass die betreffenden Terrassen auch über andere Türen erschlossen werden und somit die Türen in den Gaupen nicht die einzige Erschließung dieser Terrassen sind, sondern zusätzlich der Erschließung dieser Terrassen dienen. Die geplanten Gaupen entsprechen daher den gesetzlichen Bestimmungen.

Zum vierten Einwand, die Gebäudehöhe im Bereich des Stiegenhauses sei überschritten worden, ist Folgendes zu sagen:

Gemäß § 81 Abs 6 BO für Wien darf der Gebäudeumriss durch Aufzugsschächte und Treppenhäuser im unbedingt notwendigen Ausmaß überschritten werden. Die Wortfolge „im unbedingt notwendigen Ausmaß“ bedeutet nicht, dass die Überschreitung des zulässigen Gebäudeumrisses nur dann zulässig ist, wenn sie nicht durch eine andere Planung vermieden werden kann, sondern es handelt sich dabei um ein an der Funktion der Stiegenhäuser und Aufzugstriebwerksräume orientiertes Ausmaß (vgl. z.B. das Erkenntnis des VwGH vom 16. September 1980, Zl. 0137/80).

Das gegenständliche Treppenhaus weist Stiegenbreiten auf, die den geforderten Mindestmaßen entsprechen, weiters sind die Stufenverhältnisse so gewählt worden, dass eine möglichst steile, aber noch zulässige Treppe errichtet wird. Auch die Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m wird erreicht.

Es wird daher festgestellt, dass das gegenständliche Treppenhaus das unbedingt notwendige Ausmaß nicht überschreitet und daher zulässig ist.

Zum fünften Einwand, die Ausführung der Garagenrampe sei rechtswidrig, da diese an der gesamten südlichen, der gesamten westlichen und der halben nördlichen Gebäudefront vorbei führe und daher von den in § 79 Abs 6 BO für Wien geforderten „unbedingt notwendigen Ausmaß“ keine Rede sein könne, die geplante Rampenführung die Bestimmungen über den Abstand des Bauwerkes zu den Nachbargrundgrenzen sowie die Bestimmungen der flächenmäßigen Ausnutzbarkeit des Bauplatzes verletze und durch die unzulässig lange Rampe

Immissionen durch Abgase und Lärm in unzumutbarem Ausmaß zu erwarten seien, ist Folgendes zu sagen:

In den Einreichplänen wird dargestellt, welche Teile der Bauplatzfläche, die mit „G“ bezeichnet sind, unterirdisch bebaut sind. Das sind Teile der Abfahrtsrampe im Bereich des Vorgartens und im Bereich nach der hinteren Baufluchtlinie, die überdeckt sind, sowie jene Teile des Kellers, die unterirdisch in den Vorgarten vorragen. Das Flächenausmaß dieser Bauteile beträgt in Summe 89,7 m².

Gemäß Plandokument ... dürfen in jenen Flächen, die innerhalb des Baulandes liegen und mit „G“ bezeichnet sind, unterirdische Bauten oder Bauteile nur in einem Ausmaß von 20% des Bauplatzes errichtet werden.

Die Bauplatzgröße beträgt laut den Angaben in den Einreichplänen gemäß der Grundbuchsabschrift 1013 m², 20% dieser Fläche darf daher in mit „G“ bezeichneten Flächen unterirdisch bebaut werden, im gegenständlichen Fall also 202,60 m².

Da somit die tatsächlich unterirdisch bebaute Fläche in mit „G“ bezeichneten Flächen von 89,7 m² kleiner als die zulässig bebaubare Fläche von 202,60 m² ist, wird die diesbezügliche Ausnutzbarkeitsbestimmung nicht verletzt.

Zum Einwand, dass durch die Art der Rampenführung Immissionen durch Abgase und Lärm in unzumutbarem Ausmaß zu erwarten seien, ist Folgendes zu sagen:

§ 134a Abs 1 lit e BO für Wien sieht vor, dass Beeinträchtigungen durch Immissionen, die sich aus der Benützung von Stellplätzen im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergeben, als subjektiv-öffentliche Nachbarrechte nicht geltend gemacht werden können.

Zur Problematik, ob die Garagenrampe bzw. der Verbindungsweg von der öffentlichen Verkehrsfläche zum Pflichtstellplatz Teil der gesamten Anlage zum Abstellen von Kraftfahrzeugen ist, führte der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 29. April 1997, Zl. 96/05/0042, aus, dass die Zu- und Abfahrt untrennbar mit der Benützung des Stellplatzes verbunden ist.

Dass die Garagenrampe im gegenständlichen Fall in dieser Länge unbedingt erforderlich ist, hat das Ermittlungsverfahren eindeutig ergeben.

Es können somit jene Immissionen, die sich aus der Benützung der Garagenrampe ergeben, die untrennbar mit den Pflichtstellplätzen verbunden ist, als subjektiv-öffentliches Nachbarrecht im Sinne des § 134a Abs 1 lit e BO für Wien nicht geltend gemacht werden.

Die Beschwerden zu Punkt I.) waren somit spruchgemäß abzuweisen.

Soweit sich die Beschwerden gegen Punkt II.) dieses Bescheides - Stundung der Gehsteigerherstellung - und Punkt III.) Bekanntgabe der Gehsteigauf- und -überfahrt richten, waren diese als unzulässig zurückzuweisen, da von den Beschwerdeführern kein konkretes Vorbringen erstattet wurde, dem zu entnehmen ist, worin sie in ihren subjektiv öffentlichen Nachbarrechten beeinträchtigt sein könnten.

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

B e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die

Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je 240 Euro beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

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

Verwaltungsgericht Wien

Dr. Hason