



# VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38730  
Telefax: (+43 1) 4000 99 38730  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/077/3337/2021-25  
Mag. A. B.

Wien, 29.09.2021

GZ: VGW-111/V/077/3338/2021  
Dr. C. B.

Geschäftsabteilung: VGW-R

..., D.-weg  
Gst.Nr. ... in  
EZ ..., Kat.Gem. E.

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Oppel über die Beschwerde der Frau Mag. A. B. und des Herrn Dr. C. B., beide vertreten durch Rechtsanwältinnen und Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Großvolumige Bauvorhaben, vom 26.1.2021, ZI. MA37/...-2020-24, mit welchem gemäß § 70b Abs. 6 Bauordnung für Wien (BO für Wien), die Einwendungen unbegründet abgewiesen bzw. unzulässig zurückgewiesen wurden, am 27.09.2021 durch mündliche Verkündung

zu Recht e r k a n n t :

- I. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG werden die Beschwerden der beiden Beschwerdeführer abgewiesen und wird der beschwerdegegenständliche Bescheid bestätigt.
  
- II. Die ordentliche Revision ist nicht zulässig.

## E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Die belangte Behörde hat mit Bescheid vom 26.01.2021, MA 37/...-2020-24, die Einwendungen der Beschwerdeführer gegen die Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Liegenschaft Wien, D.-weg , gemäß § 70b Abs. 6 Bauordnung für Wien als unbegründet abgewiesen bzw. als unzulässig zurückgewiesen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die rechtzeitig eingebrachte Beschwerde.

Dem Beschwerdeverfahren wurde eine bautechnische Amtssachverständige beigezogen. Die bautechnische Amtssachverständige hat das im Akt befindliche Gutachten vom 26.05.2021 erstattet.

Es wurde am 27.09.2021 eine mündliche Verhandlung durchgeführt, zu welcher die bautechnische Amtssachverständige beigezogen wurde. Im Anschluss an die mündliche Verhandlung wurde das Erkenntnis mündlich verkündet. Von den Beschwerdeführern wurde eine schriftliche Vollaussfertigung des Erkenntnisses verlangt.

Das Verwaltungsgericht hat folgenden entscheidungswesentlichen Sachverhalt festgestellt:

Für das Baugrundstück besteht die Widmung Bauland/Wohngebiet/Bauklasse I, beschränkt auf eine Gebäudehöhe von 6,5 m. Es ist die offene oder gekuppelte Bauweise festgelegt.

Bestand ist ein bestehendes zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach, welches ein Einfamilienhaus darstellt. An dieses angebaut werden soll ein weiteres Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit einem Ausmaß von 6,60 m mal 6,65 m und einer Wohnnutzfläche von 57,65 m<sup>2</sup>. Die Erschließung erfolgt über einen Eingang mittels Treppe (4 Stufen) an der Front D.-weg. Eine weitere Zugangsmöglichkeit erfolgt in den Wohnraum über 2 Stufen an der westseitigen Front. Diese Front ist den Beschwerdeführern zugewandt. Der Zubau ist mit Bescheid vom 01.02.2021, MA 37/...-2020-1, rechtskräftig genehmigt.

Die Bauwerberin hat einen Planwechsel angezeigt. Dieser Planwechsel umfasst eine lagemäßige Änderung des Gebäudes, wobei dieses um 63 cm näher an der hinteren Grundgrenze errichtet und die Gebäudehöhe um 26 cm angehoben werden soll. Damit ändert sich auch der Bezug der Stufen zu hinteren Grundgrenze, da diese ebenfalls um 63 cm näher an die hintere Grundgrenze heranreichen.

Die Abmessungen der Stufen an der Front Ansicht West betragen in der ursprünglichen Bewilligung 3,30 m mal 1,50 m und betragen im Austauschplan 2,20 m mal 1,50 m. Die Stufenhöhe beträgt unverändert 40 cm.

Das Bauvorhaben stellt sich in der Fassung des Austauschplanes an der Westfront wie folgt dar:

Die westliche Gebäudefront verläuft an der Baulinie. Sie hat eine Breite von 6,60 m und weist einen Abstand von 3,38 m zur Grundgrenze der Beschwerdeführer auf. Etwa in der Mitte dieser Gebäudefront führt eine Freitreppe in die gärtnerisch ausgestaltete Abstandsfläche zur Grundgrenze mit den Beschwerdeführern. Diese Freitreppe hat eine Breite von 2,20 m und eine Tiefe von 1,50 m. Am Ende dieser Freitreppe verbleibt ein Abstand zur Grundgrenze der Beschwerdeführer im Ausmaß von 1,88 m.

Die Freitreppe ist als Sitztreppe ausgeführt. Ihre Funktion besteht in erster Linie darin, auf ihren zwei Stufen mit einer Höhe von jeweils 40 cm Sitzgelegenheiten zu bieten. Die Funktion einer Treppe von der Wohnung in den Garten und umgekehrt steht im Hintergrund, ist aber im Sinne einer Doppelfunktionalität dieser Treppe ebenfalls vorhanden.

Die Beschwerde der Nachbarn richtet sich in einem wesentlichen Punkt gegen Versickerungsflächen im gärtnerisch auszugestalteten Teil der Abstandsfläche. Dem Vorbringen der Nachbarn zu Folge würden diese Versickerungsflächen aus Schotter bestehen und keinerlei gärtnerische Ausgestaltung aufweisen.

Dazu ist festzustellen, dass dem Austauschplan derartige Versickerungsflächen nicht zu entnehmen sind.

Es befindet sich diesbezüglich lediglich in einem Schnitt des Zubaus der Hinweis „Naturstein im Sandbett“. Dieser „Naturstein im Sandbett“ ist nicht als Teil des Zubaus ausgewiesen und findet sich weder in den Ansichten noch im Grundriss. Es ist auch in keiner Weise ersichtlich, ob und gegebenenfalls in welcher Weise dieser Naturstein begrünt bzw. bewachsen sein soll. Es handelt sich daher insoweit um einen bloßen Hinweis, der nicht Teil der Baueinreichung ist.

In rechtlicher Hinsicht wurde erwogen:

Gemäß § 84 Abs. 2 Einleitungssatz und lit. b Bauordnung für Wien dürfen über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen, in Vorgärten und in Abstände gemäß § 79 Abs. 5 erster Satz Bauordnung für Wien außerdem folgende Gebäudeteile vorragen:

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

Gemäß § 79 Abs. 6 Bauordnung für Wien sind Vorgärten, Abstandsflächen und sonstige gärtnerisch auszugestaltende Flächen sowie jene Flächen von Baulosen, die innerhalb der in Abs. 5 genannten Abstände liegen, 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 und Ähnliches sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig.

Bei der in Rede stehenden Treppe handelt es sich um eine Freitreppe im Sinne des § 84 Abs. 2 lit. b Bauordnung für Wien. Diese Freitreppe ist so geplant, dass die Anforderungen des § 84 Abs. 2 lit. b Bauordnung für Wien eingehalten werden. Insbesondere nimmt die Freitreppe mit einer Breite von 2,20 m genau ein Drittel der Gebäudefront (6,60 m) ein. Sie überragt die Baulinie um 1,50 m und damit um weniger als das in der zitierten Gesetzesbestimmung vorgesehene Höchstmaß

von 3 m. Auch der einzuhaltende Mindestabstand von den Nachbargrenzen von mindestens 1,50 m wird eingehalten, zumal das Projekt einen Abstand von der Nachbargrenze von 1,88 m vorsieht.

Die Freitreppe ist nach dieser Gesetzesbestimmung zulässig. Sie verletzt insoweit kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht im Sinne des § 134a Abs. 1 Bauordnung für Wien.

Wenn die Beschwerdeführer vorbringen, die Freitreppe würde das Ausmaß der unbedingten Erforderlichkeit im Sinne des § 79 Abs. 6 Bauordnung für Wien überschreiten, weil diese Treppe einerseits überhaupt nicht erforderlich sei und andererseits eine Breite von 2,20 m nicht benötige, so ist dem entgegenzuhalten, dass § 79 Abs. 6 Bauordnung für Wien auf die gegenständliche Freitreppe nicht anzuwenden ist. Die Zulässigkeit dieser Freitreppe ergibt sich unmittelbar aus § 84 Abs. 2 lit. b Bauordnung für Wien. Die Tatsache, dass die Zulässigkeit gemäß § 84 Abs. 2 lit. b Bauordnung für Wien etwaigen Einschränkungen aus § 79 Abs. 6 Bauordnung für Wien vorgeht, ergibt sich bereits aus dem Einschub „soweit auf diesen Flächen zulässige Bauwerke oder Bauwerksteile nicht errichtet werden“ im § 79 Absatz 6 erster Satz Bauordnung für Wien.

Die Tatsache, dass die Freitreppe mit einer Stufenhöhe von 40 cm und einer Breite von 2,20 m den Anforderungen der OIB-Richtlinie 4 für Erschließungstreppen nicht entspricht, hat für die subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn (§ 134a Abs. 1 Bauordnung für Wien) keine Relevanz. Dem § 84 Abs. 2 lit. b Bauordnung für Wien ist insbesondere keine Einschränkung dahingehend zu entnehmen, dass Freitreppen nur in dem für eine Erschließung unbedingt erforderlichen Ausmaß oder nur in einer der OIB-Richtlinie 4 entsprechenden Ausgestaltung zulässig wären. Die zitierte Gesetzesstelle sieht vielmehr ausdrücklich vor, dass eine Breite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudefront in Anspruch genommen werden kann. Aus diesem Grund steht eine Breite der Treppe von 2,20 m dieser Bestimmung nicht entgegen, auch wenn eine solche Breite für den Zweck einer Erschließung nicht erforderlich wäre. Die Stufenhöhe von 40 cm betrifft allenfalls eine Frage der Sicherheit für die Benutzer der Freitreppe und stellt somit kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht der Beschwerdeführer dar.

Aus dem Besagten ergibt sich, dass die Nachbarn durch die im Projekt vorgesehene Treppe in keinem subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte verletzt werden.

Betreffend die von den Beschwerdeführern relevierte Aufschotterung ist zunächst festgehalten, dass eine solche Aufschotterung nicht Gegenstand des eingereichten Bauvorhabens ist. Mangels Baubewilligungspflicht für eine solche Aufschotterung können die Beschwerdeführer im Baubewilligungsverfahren diesbezüglich in keinem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht verletzt werden.

Auf der anderen Seite erwächst der Bauwerberin aus dem Verfahren jedoch auch kein Recht, eine solche Aufschotterung vorzunehmen, zumal die offenbar beabsichtigte Aufschotterung einem rechtskräftigen Baukonsens nicht zugänglich ist.

Die Bauwerberin wird daher die durch ihren Hinweis im Schnitt angedeuteten Versickerungsflächen aus „Naturstein im Sandbett“ bereits auf Grund des Gesetzes (Bauordnung für Wien) so auszuführen haben, dass diese den Anforderungen an eine gärtnerische Ausgestaltung der betroffenen Flächen entsprechen.

Das Verwaltungsgericht weist diesbezüglich darauf hin, dass für die gärtnerische Ausgestaltung im allgemeinen auch eine Begrünung erforderlich ist und es im Allgemeinen nicht ausreicht, wenn eine Fläche lediglich nicht versiegelt ist. Ein Widerspruch zwischen Naturstein und dem allgemeinen Erfordernis einer Begrünung ist nicht ersichtlich, zumal es in gärtnerische Hinsicht zahlreiche Möglichkeiten gibt, Naturstein zu begrünen, ohne eine etwaige Versickerungsfunktion zu beeinträchtigen. Ein Lösungsansatz könnte beispielsweise darin bestehen, im Erdreich neben dem Naturstein Pflanzen zu setzen, welche den Naturstein überwachsen, ohne dabei die offenbar angestrebte Versickerungsfunktion zu beeinträchtigen. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass sich im Internet umfangreiches Material – sowohl Bildmaterial als auch Text – zu den Unterschieden zwischen der gärtnerischen Ausgestaltung grundsätzlich nicht entsprechenden Schottergärten, der gärtnerischen Ausgestaltung entsprechenden Steingärten und der „Abmilderung“ von grundsätzlich unzulässigen Schottergärten zu grundsätzlich zulässigen Steingärten finden. Das Bauverfahren ändert nichts am gesetzlichen Erfordernis der

gärtnerischen Ausgestaltung auch der als Versickerungsflächen vorgesehenen Flächen.

Hinsichtlich der Ausgestaltung der Aufschotterung wird es daher der Bauwerberin obliegen, eine Ausführung zu wählen, welche den gesetzlichen Anforderungen an eine gärtnerische Ausgestaltung entspricht.

Im Ergebnis haben die Beschwerdeführer somit in ihrer Beschwerde keine Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechtes (§ 134a Abs. 1 Bauordnung für Wien) aufgezeigt, weshalb ihre Beschwerde abzuweisen und spruchgemäß zu entscheiden war.

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 dieses Erkenntnis 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 eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. 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 EUR 240,-- beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten zu entrichten.

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen.

Verfahrenshilfe ist einer Partei so weit zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen als sie außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für ein außerordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Dies in beiden Fällen jeweils innerhalb der oben genannten sechswöchigen Beschwerde- bzw. Revisionsfrist.

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

Dr. Oppel