



**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:

1.) Ge. G.

VGW-111/084/10583/2016 (I. MA 37)

VGW-111/084/10817/2016 (II. Bauausschuss)

Wien, 18.10.2016

2.) M. B.

VGW-111/V/084/10584/2016

VGW-111/V/084/10818/2016

3.) S. B.

VGW-111/V/084/10586/2016

VGW-111/V/084/10819/2016

4.) Dipl.-Ing. Dr. techn. M. T.

VGW-111/V/084/10587/2016

VGW-111/V/084/10820/2016

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Mag. Zach über die gemeinsam erhobene Beschwerde vom 3.8.2016 1.) der Frau Ge. G., 2.) der Frau M. B., 3.) der Frau S. B. und 4.) des Herrn Dipl.-Ing. Dr. techn. M. T., alle vertreten durch RA, gegen I.) den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 6.7.2016, ZI. MA37/490188/2015/1, betreffend Neubau und Errichtung einer Wohnhausanlage, Baubewilligung, Stundung der Verpflichtung zur Gehsteigerstellung, Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt und Klimaanlage in Wien, A.-Weg und II.) den Bescheid vom 16.6.2016 des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den ... Bezirk, betreffend Abweichung von gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 81 Abs. 6 BO, nach Durchführung einer mündlichen Beschwerdeverhandlung, durch Verkündung,

zu Recht erkannt:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird die von den Beschwerdeführern gemeinsam erhobene Beschwerde sowohl gegen den Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den ... Bezirk vom 16.06.2016, als auch gegen den Bescheid der Baubehörde (Magistrat der Stadt Wien, MA 37) vom 06.07.2016, als unbegründet abgewiesen.

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

Entscheidungsgründe

Am 18.6.2015 (einlangend bei der Baubehörde) beantragte die Se. GmbH (Bauwerberin) die Erteilung einer Baubewilligung für den Neubau einer Wohnanlage auf der Liegenschaft EZ ... in der Kat. Gem. ..., Adresse A.-Weg, ident R.-Gasse.

Die belangte Behörde holte unter anderem (positive) Stellungnahmen der MA 19 (Architektur und Stadtgestaltung), der Kompetenzstelle Brandschutz, der MA 68 (Feuerwehr und Katastrophenschutz) und der MA 36 (betreffend der geplanten Klimaanlage) ein. Weiters wurde eine Mitteilung der MA 64 eingeholt, dass für die gegenständliche Liegenschaft die Plandokumente ..., Gemeinderatsbeschlüsse vom 29.4.1999 bzw. 28.2.2006 bzw. 14.12.2012 maßgebend seien und die Liegenschaft als Bauplatz genehmigt sei.

Von der Bauwerberin wurden Dienstbarkeitsverträge samt dazugehörigen Planskizzen vorgelegt, wonach den nördlich an die zu bebauende Liegenschaft angrenzenden Nachbarn auf einem Streifen mit einer Breite von 6 Metern an der nördlichen Grundstücksgrenze ein Servitutsrecht zur gärtnerischen Nutzung dieser Flächen eingeräumt wurde.

Weiters beantragte die Bauwerberin eine Genehmigung gem. § 81 Abs. 6 BO zur Überschreitung der gesetzlich festgesetzten Einschränkung, dass Dachgaupen nur auf einem Drittel der Länge einer Gebäudefront errichtet werden dürfen und beantragte die Errichtung von Gaupen an der Nordfassade, die eine Länge von 44,84m aufweist, im Ausmaß 20,84m. Diese Gaupen sollten den Zugang zu den Wohnungen im Dachgeschoß schaffen und befänden sich in einem hinteren Bereich. Zwischen dem neu geplanten Haus (Hausfassade) und den Nachbarn betrage der Abstand 12m, wobei fast alle Gauben nach hinten springen würden und sich dadurch der Abstand um weitere 3,19m vergrößern würde. Die Gebäudehöhe betrage 4,5m und der höchste Punkt des Daches und der Gaupen sei noch einmal um 4,5m höher. Es seien also insgesamt 9m. Der Abstand zwischen den Häusern sei so groß, dass der Lichteinfall nie beeinträchtigt werden

könne und die Bebaubarkeit der Nachbargrundfläche nicht vermindert werde. Die Gauben nähmen weniger als 50% der Gebäudelänge in Anspruch und seien in dieser Form mit der MA 19 besprochen und zugestimmt worden. Zusätzlich sei die Bauwerberin aus Rücksicht auf die Nachbarn mit dem geplanten Gebäude um 1,68m von der hinteren Baufluchtlinie abgerückt und würden beim Bauen an der Baufluchtlinie die Gauben innerhalb des fiktiven Umrisses bleiben.

Am 16.3.2016 fand bei der belangten Behörde eine mündliche Bauverhandlung statt, zu der die Beschwerdeführer und die übrigen Anrainer geladen waren. Alle vier Beschwerdeführer erhoben in der Bauverhandlung bzw. schriftlich vor dieser Bauverhandlung unter anderem Einwendungen gegen das geplante Projekt hinsichtlich der Gebäudehöhe, da aus Sicht der Anrainer (sinngemäß) die geplanten Gauben nicht als solche anzusehen seien, sondern in die Berechnung Gebäudehöhe einzubeziehen seien. Dadurch werde die laut gültigem Plandokument höchstzulässige Gebäudehöhe von 4,5m überschritten und damit subjektiv-öffentliche Nachbarrechte verletzt.

In weiterer Folge erließ der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den ... Bezirk am 16.6.2016 den nunmehr mitbekämpften Bescheid, in welchem das Überschreiten des gesetzlich zulässigen Drittels der nördlichen Gebäudefront durch Dachgauben um 5,89m (entspricht 46,48% der Front) gem. § 81 Abs. 6 BO für zulässig erklärt wurde.

Begründet wurde dieser Bescheid sinngemäß zusammengefasst damit, dass alle 5 Gauben entsprechend große Abstände zueinander aufweisen würden und daher kein Eindruck einer geschlossenen Front entstehe. Die Gauben würden auch die Firsthöhe des abschließenden Flachdachs nicht überragen und befänden sich im Bereich des Schrägdachkörpers. Aus stadtgestalterischer Sicht seien die Kriterien zur Bewertung als Gauben erfüllt. Alle Gauben würden der Erschließung der Wohnungen im Dachgeschoß dienen und der Belichtung und Erweiterung der dazugehörigen Vorräume und der daneben befindlichen Sanitärräume. Daher würden die Gauben auch zweifelsfrei einer zweckmäßigeren oder zeitgemäßen Nutzung des Bauwerks dienen, wie in § 81 Abs. 6 BO gefordert. Eine Verminderung der Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen sei von den Nachbarn nicht einmal behauptet worden. Da die Dachgauben vom bereits zurückgestaffelten Dachgeschoß hervorragten könne eine Verminderung der Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen nicht erkannt bzw. unter Bezugnahme des derzeit gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes im Zusammenhang mit dem ausreichenden Abstand der Nachbargebäude ausgeschlossen werden.

Auf Grundlage dieses Bescheides des Bezirksbauausschusses erteilte die Baubehörde mit dem nunmehr bekämpften Bescheid vom 6.7.2016 die Baubewilligung zur Neuerrichtung der projektierten Wohnhausanlage auf der Liegenschaft A.-Weg ident R.-Gasse in Wien. Sämtliche Einwendungen der Nachbarn wurden ab- bzw. zurückgewiesen.

Zu den Einwendungen hinsichtlich der Gaupen an der Nordfassade des Gebäudes führte die Baubehörde sinngemäß zusammengefasst folgendes aus:

Hinsichtlich der Überschreitung des Ausmaßes der Gaupen von höchstens einem Drittel der Länge der Fassadenfront verwies die Baubehörde auf die Ausführungen im Bescheid des Bezirksbauausschusses. Hinsichtlich der Vorschriften betreffend Lichteinfall, habe der VwGH in ständiger Rechtsprechung die Auffassung vertreten, dass für die gehörige Lichtversorgung eines Baues jeder Hauseigentümer selbst Sorge tragen müsse und keiner gegen seinen Nachbarn Anspruch darauf erheben könne, dass dieser bei der Verbauung seines Bauplatzes die Licht- und Luftverhältnisse des Nachbarn durch den Bau nicht beeinträchtige.

Hinsichtlich der Gebäudehöhe hielt die Baubehörde noch in der Begründung fest, dass bei der Einreichung eine gültige Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen der MA 64 vom 22.8.2014, Zl. MA 64-984840/2015 vorgelegt worden sei, wonach für die zu bebauende Liegenschaft die Plandokumente ... vom 29.4.1999, ...K vom 28.2.2006 und ...K2 vom 14.12.2012 maßgebend seien. Demzufolge sei die Widmung Wohngebiet, Bauklasse I mit der max. Gebäudehöhe von 4,5m und die geschlossene Bauweise mit der besonderen Bestimmung 1, dass die geschlossene Bauweise unterbrochen werden darf, festgesetzt. Die bebaubare Fläche sei durch eine Baulinie und drei Baufluchtlinien eingegrenzt. Der oberste Abschluss der Dächer dürfe gem. PD ...K2 die festgesetzte Gebäudehöhe um nicht mehr als 4,5m überragen.

Gegen diese Bescheide des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den ... Bezirk und der Baubehörde (Magistrat der Stadt Wien, MA 37) erhoben die Beschwerdeführer gemeinsam mit Schriftsatz ihres rechtsfreundlichen Vertreters vom 3.8.2016 Beschwerde und brachten folgendes vor:

Der Bescheid wird im Umfang der darin erlassenen Baubewilligung, konkret hinsichtlich der von der Baubewilligung erfassten auf die Liegenschaft der Beschwerdeführer zugewandten Dachgauben angefochten.

Vorsichtshalber gesamtumfänglich mitangefochten wird der zeitgleich zugestellte Bescheid der Bezirksvertretung für den ... Bezirk, Bauausschuss, vom 16.06.2016, GZ BV23-A441.571/2016, mit welchem eine Ausnahme von den gesetzlichen Bestimmungen für die Dachgauben, nämlich die Überschreitung des zulässigen Drittels der betreffenden Gebäudefront gewährt wurde.

Wir beantragen die ersatzlose Aufhebung der angefochtenen Bescheide bzw. deren angefochtene Teile, weil die geplanten und der Baubewilligung zu Grunde gelegten Gauben als der Wiener Bauordnung widersprechend nicht bewilligbar sind. Als Beschwerdegründe machen wir unrichtige bzw. unvollständige Sachverhaltsfeststellungen sowie materielle Rechtswidrigkeit der angefochtenen Bescheide geltend.

Begründung:

Die Bescheide beruhen auf den Einreichplänen der Bewilligungswerberin, bei denen auf der den Wohnungen der Beschwerdeführer, allesamt Nachbarn, zugewandten nördlichen Gebäudeseite über die gesamte Dachlänge als Gauben bezeichnete und von den belangten Behörden auch rechtlich so bewertete raumbildende Dachaufbauten vorgesehen sind.

Die in der Dachmitte angeordneten, etwas kleineren angeblichen Gauben enthalten keine Fenster sondern jeweils nur eine Tür, die zu 100% außerhalb der erlaubten Dachschräge liegt. Bei allen Türen handelt es sich um die Wohnungseingangstüren, weil die Wohnungen generell nur über den Laubengang und die in die angeblichen Gauben eingelassenen Türen zugänglich sind.

Die genannten Aufbauten stellen selbständige, raumbildende Gebäudeteile dar, weil sie sich ihrer Größe nach gar nicht auf das für die Ausbildung des Eingangs notwendige Ausmaß beschränken, sondern die Bauteile, soweit ersichtlich allesamt, nicht nur den hinter den Eingängen gelegenen Vorraum als Ganzes ausbilden, sondern jeweils auch noch einen neben dem Vorraum gelegenen Nassraum. Die Gauben sind daher sogar raumübergreifend!

Der im Nordwesten des Daches gelegene riesige Baukörper ist vom Laubengang über eine seitlich in der angeblichen Gaube angeordneten Wohnungseingangstür zu betreten, wobei in diesem Fall die Wohnungseingangstür etwa zu 30 % außerhalb der zulässigen Dachschräge liegt. Der als Gaube bezeichnete und in den bekämpften Bescheiden rechtlich so bewertete Baukörper enthält auf der dem Grundstück der Beschwerdeführer zugewandten Seite außerdem noch 2 Fenster, sodass der Baukörper insgesamt 3 jedenfalls fenstergroße Mauerdurchbrüche aufweist.

Soweit ersichtlich ist auch diese Gaube raumübergreifend, weil sie nicht nur den gesamten Vorraum (ohne den dahinter anschließenden Gang) ausbildet sondern auch noch die gesamte Breite des hinter dem Vorraum gelegenen Wohnraums umfasst!

Alle Gauben sind disproportional zu den Fenstern der Hauptgeschosse. Die meisten Gauben enthalten gar keine Fenster, sondern Türen, die weder in ihren Ausmaßen noch in ihrem Abstand und ihrer Anordnung den Fenstern der Hauptfassade entsprechen!

Der von den Behörden festgestellte Sachverhalt ist jedenfalls zu unvollständig, um eine rechtskonforme Basis für die Baubewilligung zu bilden.

Der Baubewilligungsbescheid geht nämlich auf die oben dargestellten Einzelheiten nicht ein und verweist hinsichtlich der bereits im erstinstanzlichen Verfahren erhobenen Einwendungen der Beschwerdeführer nur auf den Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den ... Bezirk, der aber gesondert nicht bekämpfbar ist.

Der Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den ... Bezirk behandelt in seinem Spruch aber auch nur den Umstand, ob etwaige Gauben anstelle eines Drittels der Länge der Gebäudefront gesamtumfänglich die Hälfte der Länge der Gebäudefront erreichen dürfen. Bei der Lösung der Vorfrage ob die oben dargestellten Baukörper überhaupt Gauben im Sinne der BauO f. Wien darstellen, die vom Bauausschuss ja positiv bewertet wurde, wurde auf die oben angeführten Besonderheiten der als Gauben bewerteten Baukörper gerade nicht eingegangen.

Zur Vermeidung einer unerwünschten Genehmigung dieser Baukörper als Gaube mangels Anfechtung des Bescheids des Bauausschusses wurde daher dieser nicht direkt bekämpfbare Bescheid vorsichtshalber mitangefochten.

I. Unrichtige bzw. unvollständige Sachverhaltsfeststellungen

Der Umstand ob die bezeichneten Bauteile als Gauben gewertet werden können ist von immanenter Bedeutung. Handelt es sich nämlich um keine Gauben im Sinne des Gesetzes und der Rechtsprechung, wie die Beschwerdeführer überzeugt sind, wird durch die genannten Bauteile die erlaubte Gebäudehöhe massiv überschritten.

Wie im Bescheid der Baupolizei selbst ausgeführt, stellt aber die Überschreitung der Gebäudehöhe ein subjektives Nachbarrecht dar. Die Beschwerdeführer bekämpfen die Bescheide in diesem Fall zu Recht, sie wären aufzuheben, das Projekt ist in der vorliegenden Form nicht bewilligbar!

Beide belangten Behörden beurteilten die Bauteile als Gauben, die Begründung dazu findet sich nur im mitbekämpften Bescheid des Bauausschusses für den ... Bezirk. Dort wird damit argumentiert, dass die MA 19 (Architektur und Stadtgestaltung) in 3 Stellungnahmen aus architektonischer und stadtgestalterischer Sicht keine Einwände erhob, weil die als Gauben bezeichneten Baukörper für die Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht störend seien.

Es reicht aber nicht aus, wenn die öffentliche Hand mangels Störung des Stadtbildes keine Einwände gegen die Überschreitung der erlaubten Gebäudehöhe hat, weil dieser Umstand eben auch ein subjektives Nachbarrecht darstellt.

Auf die Frage der Einordnung der in Rede stehenden Baukörper als Gauben ist die MA19 aber zu Recht nicht eingegangen, weil sich die Kriterien dafür in der BauO f. Wien selbst (§ 81 Abs. 6) finden und darüber hinaus durch Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs ergänzt wurden.

Für die - noch dazu abweichende - sachliche Entscheidung dieser Frage, zu der die belangten Behörden selbst berufen waren, wären aber die eingangs angeführten Besonderheiten der Baukörper als Feststellungen aufzunehmen und in den Bescheiden anzuführen gewesen, nämlich

1. dass die Gauben von ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander nicht den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen, (ebenso im Widerspruch zum Gesetz, zumindest die große Gaube im Nordwesten entspricht auch nicht dem Maßstab des Gebäudes!),
2. dass die meisten „Gauben“ gar keine Fenster sondern Türen enthalten, die übergroße Gaube aber nicht nur eine Tür sondern zusätzlich 2 Fenster (beides im Widerspruch zu den EB: maximal 2 Fenster)
3. dass sich die Tür der übergroßen Gaube im Nordwesten noch dazu an deren Seitenwand befindet (was dem üblichen Bild einer Gaube gar nicht entspricht, weil - vgl. das Zitat im Bescheid des Bauausschusses die Fenster an der Front und an der Seite nur Wände vorgesehen sind!)
4. dass alle Gauben nicht nur die erforderliche Fenster- sondern jedenfalls Zimmerbreite erreichen und soweit ersichtlich sogar raumübergreifend sind. (Sie dienen daher offensichtlich gar nicht dem Zweck des Einbaus von Fenstern, sondern vielmehr der Schaffung zusätzlichen Wohnraums; offener Widerspruch zur Beschreibung von Gauben durch den VwGH in VwGH 2006/05/0282)

Beweis:

Baupläne

Die begehrten Feststellungen ergeben sich unmittelbar aus den bei den belangten Behörden aufliegenden Bauakten

Um eine rechtlichen Beurteilung der Aufbauten als Gaube oder nicht sachgerecht vorzunehmen und die damit verbundenen Frage der Einhaltung der zulässigen Bauhöhe durch den Bauwerber korrekt zu lösen, wären diese Feststellungen unbedingt zu treffen gewesen.

II. Materielle Rechtswidrigkeit

Wie bereits ausführlich dargestellt leidet der Bescheid an schweren, in die subjektiven Nachbarrechte der Beschwerdeführer eingreifenden Rechtsmängeln.

Schon aus dem Text des § 81 Abs. 6 der BauO f. Wien erhellt, dass durch Gauben die Bauhöhe nur dann überschritten werden darf, wenn sie in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen. Wenn das - wie im vorliegenden Fall - nicht der Fall ist, darf der Gebäudeumriss gerade nicht überschritten werden!

In den Einführungsbestimmungen zur Bauordnung ist ausdrücklich festgehalten dass Gauben nicht mehr als 2 Fenster enthalten dürfen. Von Türen ist daher gerade nicht die Rede. Leider ist nach wie vor durch die Höchstgerichte nicht geklärt, ob Gauben auch Türen enthalten dürfen. Ihrem Zweck nach dienen Gauben aber der Belichtung durch gerade Fenster, nicht aber zur Schaffung eines Zugangs wie im vorliegenden Fall!

Selbst wenn Türen Fenstern gleichgehalten werden sollten, wofür noch dazu bei Wohnungseingangstüren wenig spricht, erfüllt jedenfalls der große Aufbau im Nordwesten keinesfalls den rechtlichen Kriterien einer Gaube, weil diese dann 3 Fenster (davon eines als Türe in der Seitenwand der Gaube) enthielte.

Auch nach der vom Bauausschuss für den ... Bezirk zitierten Judikatur ist eine Gaube ein Dachaufbau für ein stehendes Dachfenster. Schon aus diesem Zweck beschränkt sich die Größe einer Dachgaube, die auf das zum Einbau der erforderlichen ein, maximal zwei Fenster erforderliche Maß zu beschränken ist. Gauben dürfen keinesfalls den Eindruck einer geschlossenen Front machen.

Zu Recht hat daher der VwGH schon im Erkenntnis vom 15.09.1992, Zlen. 95/05/0044 und 92/05/0075, ausgesprochen, dass Dachgauben nicht raumübergreifend sein dürfen. Alle im vorliegenden Fall (rechtswidrig) bewilligten Gauben sind raumübergreifend!

Im Erkenntnis 2006/05/0282 hat der VwGH neben den oben bereits zitierten Ausführungen zur Gaube auch noch festgehalten, dass die Erschließung einer Terrasse über eine Gaube (durch eine Terrassentür) dem Baukörper jedenfalls die Eigenschaft als Gaube nimmt.

Im vorliegenden Fall wird nicht nur eine Terrasse sondern die ganze Wohnung durch die in den Gauben gelegenen Eingangstüren erschlossen oder umgekehrt werden die allgemeinen Teile des Gebäudes für die Wohnungen durch die Gauben und die darin enthaltenen Wohnungstüren erschlossen. Dann ist diesen Baukörpern aber die Eigenschaft als Gaube abzusprechen.

Die Beschwerdeführer beantragten die Durchführung einer mündlichen Beschwerdeverhandlung, die ersatzlose Aufhebung der angefochtenen Bescheide, in eventu Aufhebung der Bescheide und Zurückverweisung des Verfahrens.

Aufgrund dieser Beschwerde fand am 18.10.2016 beim Verwaltungsgericht Wien eine mündliche Beschwerdeverhandlung statt. Dabei wurde folgendes zu Protokoll gegeben:

Die Beschwerdeführer geben zu Protokoll:

Aus unserer Sicht ist insbesondere die Gaube vor Top 13 an der Nordwestecke des Gebäudes problematisch, da sie uns massiv beeinträchtigt. Aus unserer Sicht handelt es sich dabei auch nicht um eine Gaube, da dieser Bauteil zwei Räume umfasst, nämlich ein Zimmer und ein Vorraum. Die übrigen Gauben, die nicht bis an die Außenkante des Laubenganges vorspringen umfassen ebenfalls zwei Räume, nämlich jeweils einen Vorraum und einen Nassraum. Aus unserer Sicht können Gauben nie raumübergreifend sein. Weiters sind auch aus unserer Sicht Türen in Gauben nicht zulässig, wie dies etwa der VwGH insofern ausgesprochen hat, als er den einzigen Zugang zu einer Dachterrasse über

eine Tür in einer Gaupe für nicht zulässig erachtet hat. Durch diese Ausführung der Gaupen werden diese relevant für die Gebäudehöhe und verletzen dadurch das subjektiv öffentliche Nachbarrecht auf Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe im gegebenenfall von 4,5m. Aus unserer Sicht ändert daran der Abstand der Front zur nördlichen Baufluchtlinie nichts. Relevant ist aus unserer Sicht die Massivität des optischen Eindrucks dieser als Gaupen bezeichneten Baukörper. Selbst unter der Annahme, dass die Bauwerber die Gebäudehöhe so ausnutzen dürfen, am Schnittpunkt der Baufluchtlinie mit der höchstzulässigen Gebäudehöhe von 4,5m ein Winkel von 45 Grad Dachschräge angenommen wird, überragt der als Gaupe bezeichnete Gebäudeteil bei Top 13 immer noch diesen fiktiven Umriss.

Abschließend halten wir fest, dass aus unserer Sicht einzelne Vorschriften der Bauordnung nicht gegeneinander aufwiegen sind. Es kann daher nicht die Einhaltung eines größeren Abstandes und auch eines Kubaturverzichtes zu einer Überschreitung der Gebäudehöhe durch als Gaupen bezeichnete Baukörper kommen.

Der Vertreter der Behörde gibt zu Protokoll:

Die Behörde hat das Projekt in dieser Form deshalb bewilligt, weil die Bauwerber freiwillig auf sehr viel Kubatur verzichten und das gesamte Gebäude von der nördlichen Baufluchtlinie zurückgerückt haben und dadurch schon für die Anrainer ein wesentlich verträglicheres Projekt eingereicht haben, als bei den gegebenen Bebauungsvorschriften rechtlich möglich wäre. Daher wurde auch insbesondere die Gaupe bei Top 13 großzügiger ausgelegt und genehmigt. Die kleineren Gaupen liegen auch nur mit ca. 1m bis 1,2m über dem tatsächlichen Dachumriss von 45 Grad. Bei der großen Gaupe bei Top 13 wäre auch nur ein kleiner Teil über dem zulässigen Dachumriss von 45 Grad, wenn die Bauwerber das Gebäude bis an die Baufluchtlinie gezogen hätten und dort bei der höchstzulässigen Gebäudehöhe von 4,5m eine 45 Grad Dachschräge angenommen hätten. Insgesamt könnte der Bauplatz für die Nachbarn wesentlich nachteiliger und voluminöser ausgenutzt werden. Die Bauwerberin hat in zweifacher Sicht auf Kubatur verzichtet, nämlich zum einen durch das zurückrücken des Gebäudes von der Baufluchtlinie und zum anderen durch die Ausführung des Dachgeschosses als zurückgesetztes Staffelgeschoss.

Der Vertreter der Fa. Se. GmbH (Bauwerberin) gibt zu Protokoll:

Aus unserer Sicht ist das Projekt genehmigungsfähig. Wir haben hier einen gangbaren Kompromiss für die Anrainer gefunden, wodurch das Projekt nicht so erdrückend wirkt, wie es theoretisch möglich wäre.

Der Vertreter des Bauausschusses gibt zu Protokoll:

Aus Sicht des Bauausschusses war die Ausnutzung bis zur Hälfte der nördlichen Gebäudefront zur Errichtung von Gaupen zulässig. Weder aus faktischer noch rechtlicher Sicht werden dadurch aus Sicht des Bauausschusses subjektiv öffentliche Nachbarrechte verletzt.

Folgender entscheidungsrelevanter Sachverhalt steht als erwiesen fest:

Am 18.6.2015 (Antrag einlangend bei der Baubehörde) beantragte die Se. GmbH (Bauwerberin) die Erteilung einer Baubewilligung für den Neubau einer Wohnanlage mit insgesamt 13 Wohnungen auf der Liegenschaft EZ ... in der Kat. Gem. ..., Adresse A.-Weg, ident R.-Gasse. Aus der von der Bauwerberin im behördlichen Verfahren vorgelegten und im Akt aufliegenden gültigen Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen der MA 64 vom 22.8.2014, Zl. MA 64-984840/2014 ergibt sich unstrittig, dass für die zu bebauende Liegenschaft die Plandokumente ... vom 29.4.1999, ...K vom 28.2.2006 und ...K2 vom 14.12.2012 maßgebend sind. Demzufolge ist die Widmung Wohngebiet, Bauklasse I mit der max. Gebäudehöhe von 4,5m und die geschlossene Bauweise mit der besonderen Bestimmung 1, dass die geschlossene Bauweise unterbrochen werden darf, festgesetzt. Die bebaubare Fläche ist durch eine Baulinie (im Süden zur Verkehrsfläche „A.-Weg) und drei Baufluchtlinien eingegrenzt. Der oberste Abschluss der Dächer darf gem. PD ...K2 und den dazugehörigen textlichen Bestimmungen (Pkt. 2.1) die festgesetzte Gebäudehöhe um nicht mehr als 4,5m überragen.

Die Beschwerdeführer sind laut offenem Grundbuch und eigenem Vorbringen allesamt Nachbarn an der Nordseite des projektierten Gebäudes (Reihenhäuser 3-5 der R.-gasse in Wien). Laut Einreichplan sind die bestehenden Reihenhäuser der Beschwerdeführer 11,93m von der für das von Bauwerberin beantragte Projekt maßgeblichen Baufluchtlinie entfernt. Die Nordfassade des geplanten Wohngebäudes weist einen Abstand von 5,96m zur nördlichen Grundgrenze, an der die Liegenschaften der Beschwerdeführer anschließen, auf. Aus dem Einreichplan (Grundriss Erdgeschoß) ergibt sich weiters, dass die Bauwerberin freiwillig mit dem geplanten Gebäude um 1,76m hinter die nördliche Baufluchtlinie zurückgerückt ist. Das Dachgeschoß ist nochmals hinter den fiktiven Dachumriss von 45° zurückgestaffelt, wodurch ein in den Plänen dargestellter Laubengang entsteht, über den die Dachgeschoßwohnungen (Top 9 bis Top 13) erschlossen werden. Durch das Abrücken des Dachgeschoßes ergibt sich ein weiterer Abstand der Gaupen vor den Wohnungen Top 9 bis Top 12 von der nördlichen Grundgrenze von ca. 3,2m. Insgesamt sind somit die Gaupen vor den Wohnungen Top 9 bis Top 12 ca. 10,92m von der nördlichen Grundgrenze entfernt. Vom Gebäudebestand der Beschwerdeführer sind diese Gaupen etwa 16,89m entfernt, wobei sich aus dem gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan und dem digitalen Geoinformationssystem der Stadt Wien ergibt, dass die Gebäude der Beschwerdeführer bereits an die für deren Liegenschaften maßgebliche südliche Baufluchtlinie angebaut sind.

Die Wohnungen Top 9 bis 12 des gegenständlichen Projektes werden über Türen an der Nordseite der jeweiligen Gaupen erschlossen.

Die Gaupe vor der Wohnung Top 13 befindet sich an der nordwestlichen Ecke des Gebäudes und ist derart ausgeführt, dass sie den Laubengang an dessen westlichen Ende auf eine Länge von 6,66m bedeckt. Der Zugang zur Wohnung Top 13 erfolgt über eine auf der Ostseite dieser Gaupe eingebauten Türe.

Diese Gaupe überragt laut den Einreichplänen den First des Flachdaches nicht, der in einer Höhe von 4,5m über der ausgeführten Gebäudehöhe von 4,5m zu liegen kommt. Diese Gaupe weist einen Abstand zur nördlichen Grundgrenze von ca. 9,26m auf, da sie (im Verhältnis zu den vier anderen Gaupen) um 1,66m weiter in den Laubengang ragt. Die Gaupe krägt jedoch nicht nach vorne über den fiktiven Dachumriss von 45° aus. Vom Gebäudebestand der Beschwerdeführer ist die Gaupe ca. 15,23m entfernt.

Festzuhalten ist, dass laut den Einreichplänen sämtliche Gaupen im Gebäudeinneren 2 Räume beinhalten und somit „raumübergreifend“ ausgeführt sind.

Rechtlich folgt daraus:

Gemäß § 134a BO 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 Bauwerks ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerks zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden.
- f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

Gemäß § 81 Abs. 4 BO darf durch das Gebäude 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.

Gemäß § 81 Abs. 6 BO darf der nach den Abs. 1 bis 5 zulässige Gebäudeumriss durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes überschritten werden; mit raumbildenden Dachaufbauten darf der Gebäudeumriss nur durch 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.

Zunächst ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführer nach der Aktenlage und den vorliegenden Einreichplänen Eigentümer einer benachbarten Liegenschaft im Sinne des § 134 Abs. 3 BO sind. Die Nachbarn sind jedoch im Baubewilligungsverfahren nach der Bauordnung für Wien keinesfalls berechtigt, schlechthin alle tatsächlichen oder vermeintlichen Verstöße gegen die Bauvorschriften geltend zu machen. Nur soweit diese neben dem öffentlichen Interesse auch dem Interesse der Nachbarn dienen, begründen sie so genannte subjektiv-öffentliche Rechte, gegen deren Verletzung sich die Nachbarn im Baubewilligungsverfahren durch Erhebung von Einwendungen und Ergreifung von Rechtsmitteln wehren können. Diese subjektiv-öffentlichen Rechte sind im § 134a Abs. 1 BO sowie in den Bestimmungen der §§ 92 Abs. 2 und 94 Abs. 2 BO aufgelistet. Die Nachbarn können somit nur auf Einhaltung dieser Rechte dringen, nicht aber darauf, dass aus anderen Gründen ein diese Rechte nicht verletzender Bau überhaupt nicht oder nur anders als geplant ausgeführt werden dürfte oder müsste (vgl. VwGH vom 20. Februar 2007, ZI. 2005/05/0365 sowie die aktuelle Rechtsprechung zu den §§ 92 und 94 BO). Dem Verwaltungsgericht Wien als über die Beschwerden erkennendes Gericht ist es demgemäß verwehrt, auf Grund der ausschließlich von Nachbarn erhobenen Beschwerden ein Bauvorhaben auf Übereinstimmungen mit all jenen Bauvorschriften, die nicht dem Schutz ihrer subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte dienen, zu prüfen und gegebenenfalls die von der Baubehörde erster Instanz erteilte Baubewilligung allein aus diesem Grund zu versagen.

Die Beschwerdeführer machen in der Beschwerde ausschließlich eine Verletzung ihres subjektiv-öffentlichen Nachbarrechtes auf Einhaltung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe (§ 134a Abs. 1 lit b BO) durch die Ausgestaltung der

geplanten Gaupen an der ihnen zugewandten Nordfront des projektierten Gebäudes geltend. Die Gaupen seien raumübergreifend, würden Türen beinhalten und würden ganze (Vor-)Räume ausbilden. Top 13 sei vom Laubengang durch eine seitlich in der Gaupe angeordneten Wohnungseingangstüre zu betreten, wobei diese Wohnungseingangstüre etwa zu 30% außerhalb der zulässigen Dachschräge liege. Außerdem verfüge diese Gaupe außer der Türe noch über 2 Fenster.

Alle Gaupen seien disproportional zu den Fenstern der Hauptgeschoße.

Die als Gaupen bezeichneten Baukörper seien nicht als Gaupen zu werten und daher relevant für die Gebäudehöhe.

Wie in den Feststellungen näher ausgeführt, hat die Bauwerberin freiwillig auf die maximal mögliche Ausnützung des Bauplatzes verzichtet, indem sie zum Einen das gesamte Gebäude von der für die Beschwerdeführer relevanten nördlichen Baufluchtlinie zurückgerückt hat und zum Anderen auch das Dachgeschoß hinter den zulässigen Dachumriss zurückgestaffelt hat. Es ist daher zu klären, ob die Beschwerdeführer durch die von der Bauwerberin als Gaupen bezeichneten Gebäudeteile überhaupt in subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten verletzt sein können, oder ob eine solche Verletzung durch das Zurückrücken des gesamten Gebäudes von der Baufluchtlinie und das nochmalige Zurückrücken des als Staffelgeschoß ausgeführten Dachgeschoßes hinter den zulässigen Dachumriss von 45° ausgeschlossen ist. Hierzu ist aus Sicht des Verwaltungsgerichtes Wien folgender Rechtssatz des VwGH 2007/05/0155 vom 16.12.2008 maßgeblich:

[...]

Die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte werden im § 134a BauO für Wien erschöpfend aufgezählt. Die dort 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 BauO für Wien subsumierbare baurechtliche Vorschrift auf die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht zu erkennen ist, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte des Nachbarn nicht eingegriffen werden kann. (Siehe beispielsweise das hg. Erkenntnis vom 9. November 1999, Zl. 99/05/0026 m.w.N.). Bezüglich des im Beschwerdefall geltend gemachten, aus § 134a Abs. 1 lit. b leg. cit. resultierenden Rechtes des Nachbarn auf Einhaltung von Bestimmungen über die Gebäudehöhe kommt es daher darauf an, ob solche Bestimmungen seinem Schutz dienen. Dieser Wertung entspricht der vom Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 22. September 1998, Zl. 95/05/0068, geprägte Rechtssatz, dass eine Verletzung von Nachbarrechten nicht dadurch eintreten kann, dass WENIGER als der maximal zulässige Umriss verbaut wird (siehe dazu auch die Kommentarmeinung von Hauer in Baurechtssammlung 1998, 348). Die Dominanz des Kriteriums des Gebäudeumrisses findet schließlich auch im § 81 Abs. 6 und 7 BauO für Wien ihren Ausdruck. Hier: Damit verbietet sich aber die von der Nachbarin gewünschte isolierte Anwendung des § 81 Abs. 3 BauO für Wien ohne Bedachtnahme auf die Regelung des § 81 Abs. 4 BauO für Wien.

Wenn durch eine zurückgesetzte Außenwandfläche - zu beachten ist vom Standpunkt des gegenüberliegenden Nachbarn ja stets der Zusammenhang zwischen Gebäudehöhe und Abstand - die im § 81 Abs. 3 BauO für Wien genannte absolute Höhe überschritten wird, bedeutet dies keine Verletzung des geltend gemachten Nachbarrechtes auf Einhaltung der Gebäudehöhe, wenn der nach § 81 Abs. 4 leg. cit. gegebene Umriss eingehalten ist.[...]

Der VwGH hat in diesem Erkenntnis klar ausgesprochen, dass für die Frage, ob subjektiv-öffentliche Nachbarrechte hinsichtlich der Einhaltung der Gebäudehöhe verletzt sind, die Relation zwischen Gebäudehöhe und Abstand entscheidend ist und dass weiters eine Überschreitung der Gebäudehöhe dann irrelevant ist, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte des Nachbarn nicht eingegriffen werden kann. In diesem Sinne hat die belangte Behörde das gegenständliche Projekt beurteilt, da sie (wie im Vorlageschreiben an das Verwaltungsgericht Wien vom 17.8.2016 und auch in der mündlichen Beschwerdeverhandlung ausgeführt) einen Vergleich zwischen dem eingereichten Projekt und der maximal zulässigen Ausnützung des Baugrundes angestellt hat.

Ein solcher Vergleich zeigt folgendes: Wäre die Bauwerberin nicht freiwillig von der nördlichen Baufluchtlinie um 1,76m zurückgerückt, sondern hätte sie die Nordfassade direkt an der Baufluchtlinie errichtet und die zulässige Gebäudehöhe von 4,5m voll ausgeschöpft, dann wären die „Gaupen“ vor Top 9-12 vollständig innerhalb eines (fiktiven) Dachumrisses von 45°, ausgehend von einer Gebäudehöhe von 4,5m. Die „große Gaupe“ vor Top 13 würde ca. 1m aus dem fiktiven Dachumriss herausragen. Damit wäre aber auch diese „Restgaupe“ von der Baubehörde zu bewilligen, da sie allseitig von (fiktiven) Dachflächen umgeben ist und den First des Daches nicht überragt. Mit einer Breite von 6,66m bliebe diese Gaupe auch weit unter dem zulässigen Drittel der Frontlänge der Nordfassade des Gebäudes (44,84m). Würde die Bauwerberin also mit der Nordfassade bis an die Baufluchtlinie heranrücken, dürfte sie zulässigerweise Gaupen errichten, die für die Anrainer noch wesentlich massiver wahrnehmbar und bei gleicher absoluter Höhe näher an deren Liegenschaften situiert wären.

Im Sinne des zitierten Rechtssatzes VwGH 2007/05/0155 vom 16.12.2008 ist das Verwaltungsgericht Wien daher der Ansicht, dass nach der Situierung des gegenständlichen Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte der Beschwerdeführer nicht eingegriffen werden kann, da durch die aus den Einreichplänen festgestellte Entfernung des projektierten Gebäudes und der bekämpften Gaupen von der für die Reihenhäuser der Beschwerdeführer maßgeblichen Baufluchtlinie, eine Beeinträchtigung der Beschwerdeführer durch das projektierte Gebäude ausgeschlossen werden kann. Insbesondere kann die Bebaubarkeit der Liegenschaften der Beschwerdeführer nicht durch das gegenständliche Projekt gefährdet werden.

Festzuhalten ist jedoch auch, dass die im gegenständlichen Projekt als „Gaupen“ bezeichneten Gebäudeteile zum einen raumübergreifend ausgeführt sind und zum anderen Türen beinhalten, die der Erschließung der dahinter liegenden Wohnungen dienen. Diesbezüglich haben die Beschwerdeführer zu Recht angeführt, dass in zahlreichen Judikaten des VwGH ausgeführt wird, dass eine Gaupe im Sinne der Rechtsprechung (nur) ein Dachaufbau für ein stehendes Dachfenster ist. Eine Dachgaupe in diesem Sinne liegt nicht mehr vor, wenn dieser Bauteil weitere Funktionen hat, wie etwa die Erschließung einer Terrasse (vgl. VwGH 2012/05/0030 vom 10.12.2013) oder raumübergreifend ausgeführt ist bzw. einen vollwertigen Teil eines Wohnraumes bildet (vgl. VwGH 2011/05/0107 vom 25.9.2012).

Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien ist jedoch die zuletzt angeführte Judikatur hinsichtlich der unzulässigen Ausgestaltung von Gaupen als Zugang zu anderen Gebäudeteilen bzw. raumübergreifend über 2 dahinterliegende Räume im gegenständlichen Fall nicht anwendbar. Zum Einen ist im Sinne des zitierten Rechtssatzes VwGH 2007/05/0155 vom 16.12.2008 das gegenständliche Bauvorhaben derart situiert, dass schon der Lage nach durch das projektierte Gebäude (aufgrund der Entfernung des Gebäudes zu den Liegenschaften der Beschwerdeführer und den dort bestehenden Gebäuden) in subjektive Rechte der Beschwerdeführer nicht eingegriffen werden kann. Zum Anderen kann – bei gleichbleibenden äußeren Abmessungen – eine Gaupe, die zwei Räume (zum Teil) einschließt, einen Nachbarn nicht stärker beeinträchtigen, als eine Gaupe, die ein Teil eines großen, dahinterliegenden Raumes ist. Dem Schutz der Nachbarn dienen daher nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes nur jene Bestimmungen, die die äußeren Abmessungen der Gaupen festlegen. Gegenständlich sind alle Gaupen allseitig von (fiktiven) Dachflächen umgeben. Der First und somit der höchstzulässige Abschluss des Daches wird von den Gaupen nicht überschritten.

Hinsichtlich der Breite der Gaupen liegt ein Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den ... Bezirk vor. Gemäß diesem Bescheid dürfen die seitlichen (nördlichen) Dachgaupen das zulässige Drittel der betreffenden Gebäudefront um 5,89m überschreiten. Die Nordfront des Gebäudes ist 44,84m lang, die Gaupen betragen 20,84m (das sind 46,48% der Front). Damit sind die im Bescheid des Bauausschusses bewilligten Breiten der Gaupen eingehalten. Der Bescheid des Bauausschusses wurde zwar von den Beschwerdeführern bekämpft, jedoch wurde hinsichtlich der Breite der Gaupen, die durch diesen Bescheid festgelegt wurde, kein substantiiertes Vorbringen erstattet. Festzuhalten ist, dass auch hinsichtlich der Breite der Gaupen das gegenständliche Bauvorhaben im Sinne des zitierten Rechtssatzes VwGH 2007/05/0155 vom 16.12.2008 derart situiert ist, dass schon der Lage nach durch das projektierte Gebäude und auch der Breite der geplanten Gaupen (aufgrund der Entfernung des Gebäudes zu den Liegenschaften der Beschwerdeführer und den dort bestehenden Gebäuden) in subjektive Rechte der Beschwerdeführer nicht eingegriffen werden kann.

Zusammenfassend und abschließend erlaubt sich das Verwaltungsgericht nochmals festzuhalten, dass die Bauwerberin, durch ihr freiwilliges Abrücken von der nördlichen Baufluchtlinie und durch das Zurückstaffeln des Dachgeschoßes, die Beschwerdeführer wesentlich weniger beeinträchtigt, als ihr dies unter voller Ausnützung der bebaubaren Fläche und der gültigen Bebauungsbestimmungen zulässigerweise möglich gewesen wäre.

Aus den genannten Gründen waren die Beschwerden spruchgemäß abzuweisen.

Die ordentliche Revision ist zulässig, da im gegenständlichen Verfahren eine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil eine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes dahingehend fehlt, ob der Rechtssatz VwGH 2007/05/0155, nämlich dass trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter § 134a BO subsumierbare baurechtliche Vorschrift auf die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht zu erkennen ist, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte des Nachbarn nicht eingegriffen werden kann, auch im Zusammenhang mit der hier gegenständlichen Gaupen-Problematik anwendbar ist, oder ob Gaupen, die raumübergreifend ausgeführt sind bzw. der Erschließung von Wohnungen dienen niemals unter § 81 Abs. 6 BO subsumiert werden können, auch wenn aufgrund der Situierung des projektierten Gebäudes eine Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte ausgeschlossen werden kann.

Belehrung

Gegen dieses Erkenntnis besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer ordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung des Erkenntnisses durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder die ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Verwaltungsgericht Wien

Mag. Zach