



# VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38600  
Telefax: (+43 1) 4000 99 38600  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ 1: VGW-111/055/14257/2020-86  
DI A. B.  
GZ 2: VGW-111/V/055/14259/2020  
DI C. D.  
GZ 3: VGW-111/V/055/14260/2020  
DI E. F.  
GZ 4: VGW-111/V/055/14262/2020  
DI G. F.-H.  
GZ 5: VGW-111/V/055/14263/2020  
Mag. I. J.  
GZ 6: VGW-111/V/055/14265/2020  
Dr. K. L.  
GZ 7: VGW-111/V/055/14266/2020  
Dr. M. N.  
GZ 8: VGW-111/V/055/14267/2020  
Dr. O. N.  
GZ 9: VGW-111/V/055/14270/2020  
Mag. P. Q.

Wien, 18. November 2021

Wien, R.-Gasse ONr. ...8  
EZ ..., Kat. Gem. S.

Geschäftsabteilung: VGW-B

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien erkennt durch seinen Richter Dr. Forster über die Beschwerden 1. des Herrn DI A. B. und 2. der Frau DI C. D. vom 23. Oktober 2020, 3. des Herrn DI E. F., 4. der Frau DI G. F.-H., 5. der Frau Mag. I. J., 6. der Frau Dr. K. L., 7. des Herrn Dr. M. N. und 8. der Frau Dr. O. N. vom 29. Oktober 2020, alle vertreten durch Frau Dr. K. T., Rechtsanwältin, sowie 9. der Frau Mag. P. Q. vom 30. Oktober 2020, diese in der Beschwerde durch Herrn Mag. U. A. V.

und nunmehr ebenfalls durch Frau Dr. K. T. vertreten, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei – Gebietsgruppe ..., Stadterneuerung, vom 18. September 2020, ZI. MA37/...-2017, mit welchem gemäß § 70 BO iVm § 54 und § 68 Abs. 1 BO sowie in Anwendung des Wr. Garagengesetzes 2008 die Bewilligung für bauliche Herstellungen und Änderungen, für die Errichtung eines Dachgeschoßzubaus und für die Errichtung eines mehrgeschossigen Zubaus auf der Liegenschaft Wien, R.-Gasse ONr. ...8, erteilt wurde (mitbeteiligte Partei als Bauwerberin bzw. Liegenschaftseigentümerin: W. GmbH & Co KG, vertreten durch Rechtsanwälte GmbH in Wien), nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 12. Mai 2021, 23. Juli 2021 und 22. September 2021,

zu Recht:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG werden die Beschwerden abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass das mit Ansuchen vom 22. Dezember 2017 beantragte Bauvorhaben nach Maßgabe der einen Bestandteil dieses Erkenntnisses bildenden, mit dem Sichtvermerk des Verwaltungsgerichtes Wien versehenen modifizierten Einreichpläne (Plannummer: ...\_G\_01.2 und ...\_G\_02.2, datiert mit Mai 2021) bewilligt wird.

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

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

### I. Verfahrensgang

1. Mit Bescheid vom 18. September 2020, ZI. MA37/...-2017, erteilte der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei – Gebietsgruppe ..., Stadterneuerung, gemäß § 70 BO iVm § 54 und § 68 Abs. 1 BO sowie in Anwendung des Wr. Garagengesetzes 2008 die Bewilligung für bauliche Herstellungen und Änderungen, für die Errichtung eines Dachgeschoßzubaus und für die Errichtung eines mehrgeschossigen Zubaus auf der Liegenschaft Wien, R.-Gasse ONr. ...8.

2. In ihren gegen diesen Bescheid gerichteten Beschwerden vom 23. Oktober 2020, vom 29. Oktober 2020 und vom 30. Oktober 2020 rügen die Beschwerdeführer unter anderem die Unklarheit des Bescheidspruches, fehlende Ermittlungen und fehlendes Parteiengehör im behördlichen Verfahren, eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe, eine Überbauung der hofseitigen Baufluchtlinie, eine Überschreitung der zulässigen Gaubenbreiten, die fehlende Nachvollziehbarkeit der Stellplatzverpflichtung, eine falsche Darstellung des Baubestandes und der Eigentumsverhältnisse auf den Nachbarliegenschaften, das Fehlen eines Gestaltungskonzeptes für die gärtnerisch auszugestaltenden Flächen und fehlende Angaben in den Bauplänen – etwa zum Abbruch, zu einer Garagenlüftung, zu Sicherungsmaßnahmen und zu einer Einfriedung.

3. Die belangte Behörde traf keine Beschwerdevorentscheidung und legte dem Verwaltungsgericht Wien die Beschwerde sowie den Akt des Verwaltungsverfahrens vor, wo der Bescheid und die Beschwerde am 10. November 2020 einlangten.

4. Mit Schriftsatz vom 5. Februar 2021 brachte das Verwaltungsgericht Wien die Beschwerden den sonstigen Verfahrensparteien zur Kenntnis und gab diesen Gelegenheit, binnen drei Wochen eine Stellungnahme zum Vorbringen der Beschwerdeführer zu erstatten. Mit Schriftsatz vom 23. Februar 2021 machte die Bauwerberin von dieser Gelegenheit Gebrauch und trat dem Vorbringen der Beschwerden inhaltlich entgegen. Diese Stellungnahme wurde mit Schriftsatz vom 26. Februar 2021 an die weiteren Verfahrensparteien übermittelt.

5. Mit Schriftsatz vom 6. April 2021 ersuchte das Verwaltungsgericht Wien Herrn Dipl.-Ing. X. Y. als bautechnischen Amtssachverständigen um Erstattung von Befund und Gutachten zu näher bezeichneten Fragen mit Relevanz für den vorliegenden Fall. Mit Schriftsatz vom 29. April 2021 kam der Amtssachverständige diesem Ersuchen nach und legte dem Verwaltungsgericht Wien sein Gutachten vor, welches mit Schriftsatz vom 29. April 2021 an die Parteien zur Kenntnisnahme übermittelt wurde.

6. Am 12. Mai 2021 fand vor dem Verwaltungsgericht Wien in der gegenständlichen Beschwerdesache eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, in deren Rahmen die Parteien ihre Standpunkte vortrugen und Dipl.-Ing. X. Y. als Amtssachverständiger sein Gutachten erörterte. Im Rahmen dieser Verhandlung

ergaben sich unter anderem (weitere) Fragen über die genaue Verortung der für die Bauliegenschaft festgesetzten Baufluchtlinie; zudem forderte die Vertreterin der Beschwerdeführerin (über das schriftliche Beschwerdevorbringen hinaus) eine genaue Untersuchung der Emissionsbelastung. Am Ende der Verhandlung erklärte die Bauwerberin, das Bauvorhaben entsprechend den bisherigen Ergebnissen des Beschwerdeverfahrens abändern zu wollen.

7. Am 28. Mai 2021 legte die Bauwerberin dem Verwaltungsgericht Wien geänderte Einreichpläne vor, zu denen sie – auf Aufforderung durch das Verwaltungsgericht Wien mit Schriftsatz vom 25. Juni 2021 – eine verbale Beschreibung der vorgenommenen Adaptierungen nachreichte. Das Verwaltungsgericht Wien übermittelte die geänderten Pläne mit Schriftsatz vom 16. Juni 2021 an den Amtssachverständigen Dipl.-Ing. X. Y. und ersuchte diesen, bis 12. Juli 2021 darzulegen, ob und inwiefern sich die von der Bauwerberin vorgenommenen Planänderungen auf die Ausführungen in seinem Gutachten vom 29. April 2021 auswirken und, sofern notwendig, eine neuerliche Beurteilung der im Gutachtensauftrag enthaltenen Fragen vorzunehmen. Mit Schriftsatz vom 12. Juli 2021 kam der Amtssachverständige diesem Ersuchen nach und legte dem Verwaltungsgericht Wien sein Gutachten vor, welches mit Schriftsatz vom selben Tag an die Parteien zur Kenntnisnahme übermittelt wurde.

8. Mit Schriftsatz vom 7. Juni 2021 gab die Vertreterin der Beschwerdeführer 1-8 bekannt, nun auch die Neuntbeschwerdeführerin zu vertreten.

9. Mit Schriftsatz vom 16. Juni 2021 ersuchte das Verwaltungsgericht Wien die Magistratsabteilung 37 um Bekanntgabe, ob das Bestandsgebäude auf der Liegenschaft Wien, R.-Gasse ONr. ...8, in einem näher bezeichneten Bereich ein Vordach, ein Gesims oder einen ähnlichen über die aufstrebende Mauer vorspringenden Gebäudeteil aufweist. Sollte dies der Fall sein, wurde die Magistratsabteilung 37 mit dem genannten Schreiben ersucht, bekannt zu geben, ob dieser vorspringende Bauteil (ausweislich der Baupläne) schon vor Erstellung des Plandokuments Nr. ... (dieses wurde vom Gemeinderat am 29. September 2000 beschlossen) vorhanden war. Die Behörde kam diesem Ersuchen nach, als sie mit Schriftsatz vom 25. Juni 2021 mitteilte, dass laut dem Konsensplan aus dem Jahr 1897 ein Dachvorsprung von ca. 30 cm vorhanden sei. In der Anlage dieses Schreibens wurde eine Kopie des Dachbodengrundrisses übermittelt. Dieses

Schreiben der belangten Behörde wurde mitsamt dem zugrundeliegenden Ersuchen des Verwaltungsgerichtes Wien mit Schriftsatz vom 30. Juni 2021 an die sonstigen Verfahrensparteien übermittelt.

10. Mit Schriftsatz vom 25. Juni 2021 übermittelte das Verwaltungsgericht Wien den Beschwerdeführern die von der Bauwerberin vorgelegte schalltechnische Untersuchung sowie das im behördlichen Verfahren erstattete Gutachten des Amtssachverständigen Ing. Z. AA. zur Kenntnisnahme. Zudem wurden die Beschwerdeführer mit dem genannten Schriftsatz in Kenntnis gesetzt, dass die von der Bauwerberin im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens modifizierten Pläne beim Verwaltungsgericht Wien zur Akteneinsicht aufliegen. Die Vertreterin der Bauwerberin nahm daraufhin am 5. Juli 2021 beim Verwaltungsgericht Wien Einsicht in die geänderten Planunterlagen, wobei sie auch Lichtbilder von diesen anfertigte.

11. Mit Schriftsatz vom 1. Juli 2021 ersuchte das Verwaltungsgericht Wien Herrn Dipl.-Ing. AB. AC. als Amtssachverständigen für Stadtplanung um Erstattung von Befund und Gutachten zu vier Fragen hinsichtlich der (im Verfahren strittigen) Lage der Fluchtlinien auf der Bauliegenschaft. Mit Schriftsatz vom 9. Juli 2021 kam der Amtssachverständige diesem Ersuchen nach und legte dem Verwaltungsgericht Wien sein Gutachten vor, welches mit Schriftsatz vom 12. Juli 2021 an die Parteien zur Kenntnisnahme übermittelt wurde.

12. Am 23. Juli 2021 fand vor dem Verwaltungsgericht Wien eine Fortsetzung der mündlichen Verhandlung statt, zu der die Amtssachverständigen Dipl.-Ing. X. Y. und Dipl.-Ing. AB. AC. geladen wurden und ihre Gutachten erörterten. Der Amtssachverständige Dipl.-Ing. AB. AC. gab am Beginn dieser Verhandlung (erstmalig) bekannt, von jener Rechtsanwaltskanzlei, welche im vorliegenden Fall in Vertretung der Bauwerberin auftritt, in einer privaten Angelegenheit repräsentiert zu werden. Hierauf erklärten sowohl der anwesende Vertreter der Beschwerdeführer als auch die anwesende Vertreterin der Bauwerberin, im Hinblick auf eine mögliche Befangenheit die Erstellung eines Gutachtens durch einen anderen Sachverständigen zu beantragen.

13. Mit Schriftsatz vom 2. August 2021 ersuchte das Verwaltungsgericht Wien Herrn Dipl.-Ing. AD. AE. als Amtssachverständigen zu insgesamt fünf Fragen betreffend das maßgebliche Plandokument Befund und Gutachten zu erstatten. In

diesem Zusammenhang wurde dem Amtssachverständigen (sowie den anderen Verfahrensparteien) – nachträglich – eine Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 12. August 2021 übermittelt, mit welcher die Beschwerdeführer neben der Erstattung eines inhaltlichen Vorbringens einen Auszug aus einem aus ihrer Sicht relevanten Plandokument vorlegten. Mit Schriftsatz vom 19. August 2021 kam der Amtssachverständige dem Ersuchen des Verwaltungsgerichtes Wien und nach legte dem Gericht sein Gutachten vor, welches mit Schriftsatz vom 24. August 2021 an die Parteien zur Kenntnisnahme übermittelt wurde.

14. Mit Schriftsatz vom 4. August 2021 ersuchte das Verwaltungsgericht Wien Herrn Ing. Z. AA. zu näher bezeichneten Fragen betreffend die Immissionsbelastung der Nachbarliegenschaften Befund und Gutachten zu erstatten. Der Amtssachverständige kam diesem Ersuchen nach, als er dem Verwaltungsgericht Wien mit Schriftsatz vom 2. September 2021 sein Gutachten vorlegte, welches mit Schriftsatz vom 7. September 2021 an die Parteien zur Kenntnisnahme übermittelt wurde.

15. Im Hinblick auf ein Ersuchen des Verwaltungsgerichtes Wien vom 1. September 2021 legte der Magistrat der Stadt Wien mit Schriftsatz vom 7. September 2021 die Hauseinlage der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft vor.

16. Am 22. September 2021 wurde in Anwesenheit der Parteien die öffentliche mündliche Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien fortgesetzt. In dieser Verhandlung erörterten die Amtssachverständigen Dipl.-Ing. AD. AE. und Ing. Z. AA. ihre bereits schriftlich erstatteten Gutachten. Am Ende der Verhandlung erklärte der Vertreter der Bauwerberin, in der Folge eine weitere schalltechnische Untersuchung vorzulegen.

17. Mit Eingabe vom 4. Oktober 2021 legte die Bauwerberin dem Verwaltungsgericht Wien eine gutachterliche Stellungnahme des Dipl.-Ing. AF. AG. zur Frage der Schallemissionen vor, welche mit Schriftsatz vom 14. Oktober 2021 zur Überprüfung anhand bestimmter Fragen an den Amtssachverständigen Ing. Z. AA. übermittelt wurde. Sowohl das von Seiten der Bauwerberin vorgelegte Gutachten als auch die Stellungnahme des Amtssachverständigen wurden vom Verwaltungsgericht Wien mit Schriftsatz vom 27. Oktober 2021 – unter Einräumung der Möglichkeit, binnen zwei Wochen eine Stellungnahme zu erstatten

– an die Verfahrensparteien übermittelt. Bis zum heutigen Tag ist keine darauf bezogene Äußerung der Parteien beim Verwaltungsgericht Wien eingelangt.

## II. Sachverhalt

Für das Verwaltungsgericht Wien steht folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt als erwiesen fest:

1. Mit Eingabe vom 22. Dezember 2017, eingelangt beim Magistrat der Stadt Wien am 27. Dezember 2017, ersuchte die AH. GmbH und Co KG gemäß § 70 BO um Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für einen Zubau und einen Dachgeschoßausbau auf der Liegenschaft Wien, R.-Gasse ONr. ...8, EZ ..., Kat. Gem. S. (Bauliegenschaft). Diesem Ansuchen waren unter anderem Baupläne in dreifacher Ausfertigung, Grundbuchsauszüge, eine Berechnung der Stellplatzverpflichtung, eine Erklärung über die Einsetzbarkeit hocheffizienter alternativer Systeme gemäß § 118 BO, ein Ansuchen um Bewilligung einer Ausnahme gemäß § 111 BO und eine Bestätigung über die Einhaltung der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens angeschlossen.

Mit Aufforderung vom 1. März 2018 wurde die Bauwerberin von der belangten Behörde informiert, dass ihr Bauansuchen näher bezeichnete Mängel aufweise, und gemäß § 13 Abs. 3 AVG aufgefordert, diese binnen zwei Wochen zu beheben. Die Bauwerberin kam dieser Aufforderung nach, indem sie am 16. März 2018 die fehlenden Unterlagen nachreichte. Die belangte Behörde ersuchte daraufhin unter anderem die Magistratsabteilung 19 um eine Beurteilung des Bauvorhabens aus stadtgestalterischer Sicht. Mit Schriftsatz vom 9. Mai 2018 konnte diese nicht erkennen, dass die geplanten Baumaßnahmen zu einer Störung oder Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes führen. Im Weiteren überreichte die Bauwerberin am 23. August 2018, am 15. November 2018 und am 24. Jänner 2019 (unter anderem) richtiggestellte Parien.

2. Im Hinblick auf das Ansuchen vom 22. Dezember 2017 erteilte die belangte Behörde mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid vom 18. September 2020, Zl. MA37/...-2017, gemäß § 70 BO iVm § 54 und § 68 Abs. 1 BO sowie in Anwendung des Wr. Garagengesetzes 2008 die Bewilligung für bauliche Herstellungen und Änderungen, für die Errichtung eines Dachgeschoßzubaus und

für die Errichtung eines mehrgeschossigen Zubaus auf der Liegenschaft Wien, R.-Gasse ONr. ...8.

Nach den dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegenden Bauplänen soll im Zuge des Bauvorhabens die bestehende Dachstuhlkonstruktion des auf der Bauliegenschaft vorhandenen (und vor dem 16. Juli 2014 errichteten) gründerzeitlichen Straßentraktes abgetragen und an deren Stelle ein zweigeschossiger Dachgeschoßzubau (für die Schaffung der Wohnungen Top Nr. 11, 12 und 13) errichtet werden. In diesem Zusammenhang werden im Straßentrakt in sämtlichen Geschoßen Raumeinteilungen und Raumwidmungen abgeändert, sodass die Wohnungen Top Nr. 6, 7, 8, 9 und 10 entstehen. Hofseitig soll im Bereich der rechten Grundstücksgrenze, im Anschluss an das bestehende Treppenhaus ein mehrgeschossiger, unterkellertes Zubau in Massivbauweise (für die Wohnungen Top Nr. 1, 2, 3, 4 und 5) errichtet werden. Zudem ist im Bereich des Innenhofes an der rechten Grundstücksgrenze, im Anschluss an das bestehende Treppenhaus die Errichtung eines Aufzugsschachtes in Stahl-Glas-Konstruktion beabsichtigt.

Der an der Baulinie zur R.-Gasse gelegene Straßentrakt verfügt bis zu seiner Hoffront über eine Tiefe von weniger als 15 m (gemessen ab der Baulinie). Das davor befindliche Gehsteigniveau (an der Baulinie vor der Liegenschaft R.-Gasse ONr. ...8) weist ein Gefälle von der linken Grundstücksgrenze zur Liegenschaft R.-Gasse ONr. ...0 (Höhenkote +0,46) hin zur rechten Grundgrenze zur Liegenschaft R.-Gasse ONr. ...6 (Höhenkote -0,03) und eine mittlere Höhe von +0,215 auf. Der Schnittpunkt der Außenwand mit dem Dach liegt an der Straßenfront des Bestandsgebäudes auf der Höhenkote +17,85, woraus sich unter Einbeziehung der mittleren Gehsteighöhe eine mittlere Gebäudehöhe an der Straßenfront von 17,635 m ergibt (+17,85 – 0,215). Der oberste Abschluss an der bestehenden Hoffront des Straßentraktes befindet sich auf der Höhenkote +17,25, wodurch sich eine mittlere Gebäudehöhe von 17,035 m errechnet (+17,25 – 0,215). Weder der obere Abschluss der Straßenfront noch der obere Abschluss der Hoffront des Straßentraktes – welche in den Plänen dem bestehenden Konsens entsprechend dargestellt sind – werden durch das gegenständliche Bauvorhaben verändert. Im Zuge des Bauvorhabens soll lediglich das Dach des Straßentraktes auf eine Dachneigung von 45° angestellt werden, wobei der höchste Punkt des Daches auf +22,35 m (+17,85 m + 4,5 m) zu liegen kommt. Einzig an den

Grundstücksgrenzen wird die Feuermauer des Straßentraktes aus brandschutztechnischen Gründen um 15 cm über die Dachhaut geführt.

An der Straßenseite zur R.-Gasse, an welcher die Gebäudefront eine Länge von 15,14 m aufweist, sollen im ersten Dachgeschoss in Summe vier einzelne raumbildende Dachaufbauten mit einer Länge von jeweils 1,25 m und in der Mitte eine in die Dachfläche eingeschnittene Terrasse angeordnet werden. Im zweiten Dachgeschoss sind an der Straßenseite keine Aufbauten geplant. An der Hofseite des Straßentraktes mit einer (von Grundgrenze zu Grundgrenze gerechneten) Länge der Gebäudefront von 15,19 m sind im ersten Dachgeschoss eine eingeschnittene Dachterrasse und im 2. Dachgeschoss ein raumbildender Dachaufbau in der Wohnung Top Nr. 13 mit einer Länge von 3,87 m projektiert. Im Eckbereich der Hofseite des Straßentraktes zur Grenze gegenüber der Liegenschaft R.-Gasse ONr. ...6 wird der Dachumriss im ersten und zweiten Dachgeschoss durch ein Treppenhaus im (u.a. hinsichtlich der Ausmaße und der Lage der Podeste) unbedingt notwendigen Ausmaß (als Zugang zur Wohnung Top Nr. 13) überschritten. An der Hoffront des Straßentraktes sind im 2. und 3. Obergeschoß sowie im 1. Dachgeschoß Balkone projektiert, welche – gemessen ab der hofseitigen Fassade – eine Auskragung von 1,42 m (bzw. 1,43 m) und einen Abstand von 3 m zur Liegenschaft R.-Gasse ONr. ...0 aufweisen. Diese Balkone befinden sich innerhalb eines Bereiches von 2,50 m gemessen ab der parallel zur Baulinie verlaufenden Baufluchtlinie, kommen über der gärtnerisch auszugestaltenden Teilfläche des Baugrundstückes zu liegen und nehmen eine Breite von nicht mehr als zwei Drittel der 7,41 m langen Gebäudefront zwischen der Grundstücksgrenze zur Liegenschaft R.-Gasse ONr. ...0 und der Westseite des – an den Straßentrakt angebauten – Stiegenhauses ein.

An das bestehende Treppenhaus hofseitig des Straßentraktes soll ein Zubau angeschlossen werden, wobei sich die für die Berechnung der Gebäudehöhe gemäß § 81 BO relevante Grenze von 15 m ab der Baulinie in der Mitte des Bestandstreppenhauses befindet. Gemessen ab dieser Gebäudetiefe errechnen sich anhand der Einreichpläne (bei vergrößerter Betrachtung mit Einbeziehung auch nicht fassadenbildender Teile) folgende Fassadenabschnitte: 1. Stiegenhausfläche 1 im Innenhof:  $1,37 \text{ m} \times 16 \text{ m} = 21,92 \text{ m}^2$ , Fassadenfläche Zubau 2:  $1,50 \text{ m} \times 16 \text{ m} = 24 \text{ m}^2$ , Fassadenfläche Zubau 3:  $11,23 \text{ m} \times 16 \text{ m} = 179,68 \text{ m}^2$ , Fassadenfläche Zubau 4 an hinterer Grundgrenze:  $9,20 \text{ m} \times 16 \text{ m} =$

147,2 m<sup>2</sup>, Fassadenfläche Zubau 5 an rechter Grundgrenze: 8,85 m x 16 m = 141,6 m<sup>2</sup>, Fassadenfläche Zubau 6 Rücksprung: 3,90 m x 16 m = 62,4 m<sup>2</sup>, Fassadenfläche Stiegenhaus an Rückseite: 3,76 m x 16 m = 60,16 m<sup>2</sup>. Die Summe dieser Fassadenflächen bemisst sich auf 636,96 m<sup>2</sup>, woraus sich eine mittlere Gebäudehöhe von 16 m ableiten lässt ( $636,96 \text{ m}^2 / 39,81 \text{ m}$ ). Die Firsthöhe des hofseitigen Zubaus ist an der höchsten Stelle der Attika (an der rechten Grundgrenze zum Nachbar R.-Gasse ONr. ...6) mit einer Höhenkote von +18,20 m bemaßt, womit sich der First 2,2 m über dem Gebäudeabschluss befindet (18,20 m – 16 m). An der West- und Ostseite des verfahrensgegenständlichen Bauvorhabens sind Giebelflächen angesetzt, die jeweils 50 m<sup>2</sup> und insgesamt ein Ausmaß von 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. An nicht an Verkehrsflächen liegenden Grundgrenzen und bis zu einem Abstand von 3 m von diesen Grundgrenzen wird die höchste zulässige Gebäudehöhe von 16 m nicht überschritten.

Das Bestandstreppenhaus im Innenhof soll durch das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben eine Höhenreduktion erfahren. In diesem Zusammenhang wird der vorhandene Dachstuhl über dem Treppenhaus abgetragen und durch ein Flachdach bzw. eine Dachterrasse ersetzt. Zudem wird der Dachumriss durch einen Liftschacht im unbedingt erforderlichen Ausmaß überschritten.

Die als solche in Erscheinung tretende westseitige Gebäudefront des hofseitigen Zubaus weist eine Länge von 14,55 m auf. An dieser Front ist im Dachgeschoß eine Gaube mit einer Länge von 4,85 m projektiert. An der Südseite des Hoftraktes (nahe der rechten Grundstücksgrenze) mit einer Länge von 3,90 m soll eine Gaube mit einer Länge von 1,30 m hergestellt werden. Sämtliche am Gebäude projektierte Gauben sind als stehende Dachfenster zu qualifizieren, die ausschließlich der Belichtung des Dachraumes dienen und keine sonstige Funktion haben. Unter anderem dient keine der Gauben dazu, eine Dachterrasse oder einen Balkon zu erschließen, zumal die Ausgänge jeweils getrennt zu den Gauben angeordnet sind. An der Westseite des Hofgebäudes ist vor der Wohnung Top Nr. 1 innerhalb der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche eine Terrasse geplant. Zudem sollen die jeweiligen Gauben nicht in lotrechter Fortsetzung einer Fassade, sondern hinter diese zurückversetzt, ausgeführt werden.

Im Bestandsgebäude sind in Summe fünf Wohnungen enthalten. Durch den Dachgeschosszubau und den Zubau im Innenhof wird eine Wohnnutzfläche von

635,23 m<sup>2</sup> neu geschaffen (1.129,04 m<sup>2</sup> – 493,81 m<sup>2</sup>). Für das Bauvorhaben sind in der Garage im Erd- und Kellergeschoß insgesamt fünf Stellplätze projektiert.

3. Durch die Verkehrsbewegungen, welche unter Berücksichtigung der projektierten Stellplätze zu erwarten sind, kommt es – bei Einhaltung des planungstechnischen Grundsatzes – zu keiner relevanten Veränderung der vorherrschenden akustischen Umgebungssituation auf den Liegenschaften der Beschwerdeführer. Insofern sind auch keine unzumutbaren Lärmbelästigungen bzw. keine nachteiligen gesundheitlichen Auswirkungen auf Personen zu erwarten.

Für die Unterbringung der Kraftfahrzeuge soll in der Garage im Erdgeschoß bzw. im Keller des Gebäudes eine Hebeanlage für zwei Personenkraftwagen eingebaut werden. Konkret wird die Garage mit der Hebeanlage angrenzend an die Feuermauer zur Liegenschaft R.-Gasse ONr. ...0 errichtet. Die relevanten Grenzwerte werden bei Verwendung einer marktüblichen Hebeanlage schon durch diese auf der Bauliegenschaft vorhandene Feuermauer eingehalten werden, zu welcher die Feuermauer auf der Nachbarliegenschaft ergänzend hinzukommt.

4. Die Liegenschaft Wien, R.-Gasse ONr. ...8, EZ ..., Gst. Nr. .../40, Kat. Gem. S., steht aufgrund eines Kaufvertrages vom 24. Jänner 2019 im Alleineigentum der W. GmbH & Co KG. Mit Schriftsatz vom 12. November 2019 wurde der Behörde – unter Verwendung des von ihr bereitgestellten Formulars – ein Bauwerberwechsel angezeigt, dem zufolge die Bauwerbereigenschaft auf die W. GmbH & Co KG übergegangen ist.

5. Nach Maßgabe des am 29. September 2000 beschlossenen Plandokuments Nr. ... ist auf der Bauliegenschaft im straßenseitigen Bereich die Widmung Bauland – Gemischtes Baugebiet, Bauklasse drei, geschlossene Bauweise, festgesetzt. Diese Widmung setzt sich auch in einem Teilbereich entlang der rechten Grundstücksgrenze der Liegenschaft fort, wogegen in einem hofseitigen Liegenschaftsteil entlang der linken Grundgrenze die Widmung „G“ (gärtnerische Ausgestaltung) ausgewiesen wurde. Eine Schutzzone ist für die Bauliegenschaft nicht verordnet.

6. Das für die Bauliegenschaft maßgebliche Plandokument Nr. ... (beschlossen am 29. September 2000) statuiert folgende weitere Vorgaben mit Relevanz für den vorliegenden Fall:

„4.2. Bei den innerhalb des Baulandes zur Errichtung gelangenden Gebäuden darf der höchste Punkt des Daches nicht höher als 4,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen.

[...]

4.4. Nicht bebaute, jedoch bebaubare Baulandflächen sind gärtnerisch auszugestalten.“

7. Aufgrund des Plandokuments Nr. ... ist der bebaubare Bereich auf der Bauliegenschaft mit Baufluchtlinien abgegrenzt: Einer parallel zur Baulinie an der R.-Gasse verlaufenden Baufluchtlinie, welche einen Straßentrakt begrenzt (wobei der Abstand zwischen dieser und der Baulinie – unter Berücksichtigung der maßstabsbedingten Ungenauigkeit – umgerechnet 12 bis 12,5 m beträgt) und einer (vermeintlich) orthogonal zur erwähnten Baufluchtlinie verlaufende weitere Baufluchtlinie, welche einen Hoftrakt abgrenzt (wobei der Abstand dieser Baufluchtlinie zur rechten Liegenschaftsgrenze gegen das Gst. Nr. .../41 umgerechnet 9,5 m – bei einer maßstabsbedingten Messungenauigkeit von 0,5 m – beträgt). Auf dem nachdigitalisierten Plandokument beträgt der Abstand zwischen der Baulinie an der R.-Gasse und der parallel dazu verlaufenden Baufluchtlinie (des Straßentraktes) umgerechnet 12,29 bzw. 12,30 m, jener zwischen der Baufluchtlinie im Inneren der Liegenschaft zur rechten Liegenschaftsgrenze gegen das Gst. Nr. .../41 beträgt an der nördlichen Grundstücksgrenze umgerechnet 9,21 m und auf der Höhe der (parallel zur Baulinie verlaufenden) Baufluchtlinie des Straßentraktes umgerechnet 9,04 m. In dieser Darstellung verläuft die (vermeintlich) orthogonal zur Baulinie angeordnete Baufluchtlinie insofern nicht parallel zur rechten Grundstücksgrenze.

8. Der Erstbeschwerdeführer und die Zweitbeschwerdeführerin sind aufgrund eines Kaufvertrages vom 28. März 2002 jeweils Hälfteigentümer der Liegenschaft Wien, R.-Gasse ONr. ...0, EZ 2470, Gst. Nr. .../37 und .../59, Kat. Gem. S., welche von der R.-Gasse gesehen an die linke Grundgrenze der Bauliegenschaft anschließt. Die Liegenschaft R.-Gasse ONr. ...0 ist als Bauland – Gemischtes Baugebiet, Bauklasse drei, geschlossene Bauweise gewidmet. Im restlichen (hofseitigen) Liegenschaftsteil ist die Widmung „G“ (gärtnerische Ausgestaltung) festgesetzt.

Der Drittbeschwerdeführer, die Viertbeschwerdeführerin, die Fünftbeschwerdeführerin, die Sechstbeschwerdeführerin, der Siebtbeschwerdeführer und die Achtbeschwerdeführerin sind aufgrund von Kaufverträgen vom 13. März 1995, vom 29. April 1996, vom 15. April 1999, vom

12. März 2004, vom 9. April 2008 und vom 26. Juni 2017, die Neuntbeschwerdeführerin aufgrund eines Schenkungsvertrages vom 10. Dezember 1999, Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft Wien, Al.-gasse ONr. ...3 / R.-Gasse ONr. ...6 / Al.-gasse ONr. ...1, EZ ..., Gst. Nr. .../39 und .../41, Kat. Gem. S., welche von der R.-Gasse gesehen an die rechte Grundgrenze der Bauliegenschaft anschließt und auch an die gartenseitige Grundgrenze der Bauliegenschaft angrenzt. Die Liegenschaft Al.-gasse ONr. ...3 / R.-Gasse ONr. ...6 / Al.-gasse ONr. ...1 ist als Bauland – Gemischtes Baugebiet, Bauklasse drei, geschlossene Bauweise gewidmet. In einem Teilbereich der Liegenschaft ist die Widmung „G“ (gärtnerische Ausgestaltung) festgesetzt, in einem anderen Teil die Widmung Bauland – Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel, maximale Gebäudehöhe von 5,5 m, geschlossene Bauweise.

9. Zur Bauverhandlung am 22. Februar 2019 wurden der Erst- und die Zweitbeschwerdeführerin durch eine am 30. Jänner 2019 zugestellte persönliche Verständigung und die übrigen Beschwerdeführer durch einen am 25. Jänner 2019 angebrachten Aushang in der Glasvitrine des Stiegenhauses geladen. Im Zuge dieser Verhandlung erhoben die Beschwerdeführer umfangreiche Einwendungen und brachten darin unter anderem eine Überschreitung der Gebäudehöhe (inklusive einer falschen Giebelflächenberechnung und einer Überschreitung der zulässigen Gaubenlänge), die Nichtbeachtung der hofseitigen Baufluchtlinien (und damit die Bebauung der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche), unterschiedliche Darstellungen der Lüftungsöffnungen, fehlende Angaben über die Entwässerung, ein fehlendes Gestaltungskonzept für die gärtnerisch auszugestaltenden Flächen, fehlende Angaben zur Garagenlüftung, fehlende Angaben über Unterfangungen und Sicherungsmaßnahmen, eine falsche Darstellung der Daten und der Bebauung der Nachbarliegenschaften, eine nicht nachvollziehbare Darstellung des Bestandes, des Abbruches und der Neuerrichtungen auf der Bauliegenschaft und fehlende Angaben über die Einfriedungen vor.

Nach der Überreichung richtiggestellter Parien (am 16. April 2019) und eines Nachweises der Schalldämmung (am 6. Juni 2019) fand am 7. Oktober 2019 eine weitere mündliche Verhandlung statt, zu welcher der Erst- und die Zweitbeschwerdeführerin abermals durch eine am 20. September 2019 zugestellte persönliche Verständigung und die übrigen Beschwerdeführer wiederum durch einen am 19. September 2019 angebrachten Aushang (in der Glasvitrine zwischen

den Postkästen) geladen wurden. Auch bei dieser Verhandlung erhoben die Beschwerdeführer umfassende Einwendungen, unter anderem gegen eine Überschreitung der Gebäudehöhe und eine Überschreitung der Fluchtlinien, welche sich weitgehend mit jenen Einwendungen decken, welche bereits im Zuge der am 22. Februar 2019 durchgeführten Verhandlung vorgebracht wurden.

Nach einem abermaligen Verbesserungsauftrag vom 27. Mai 2020, mit welchem die Bauwerberin gemäß § 13 Abs. 3 AVG zur Nachreichung bestimmter Unterlagen aufgefordert wurde, legte diese am 15. Juni 2020 bzw. am 13. August 2020 richtiggestellte Pläne und einen Nachweis der Schall- und Wärmedämmung vor.

10. Im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens – nach der mündlichen Verhandlung am 12. Mai 2021 – änderte die Bauwerberin die Einreichpläne insofern ab, als die westseitige Außenwand des hofseitigen Zubaus sowie alle Balkone und Erker, welche die westseitige Außenwand des hofseitigen Zubaus überragen, um 16 cm Richtung ostseitiger Grundstücksgrenze verschoben wurden. In diesem Zusammenhang wurde – entsprechend den Ausführungen des Amtssachverständigen Dipl.-Ing. Y. – in den Plänen auch die Lage der westseitigen Fluchtlinie des Hoftraktes neu dargestellt. Die Außenabmessung bzw. Breite des Hoftraktes beträgt nunmehr 8,98 m, womit der Baukörper die hofseitige (vermeintlich orthogonal zur Baulinie verlaufende) Baufluchtlinie jedenfalls nicht überragt und zwischen dieser Baufluchtlinie und der östlichen Grundgrenze zu liegen kommt. Im Zuge der Verschiebung der westseitigen Außenwand des Hofgebäudes wurden die Grundflächen, die Giebelflächen, die Gebäudehöhe sowie das Ausmaß der gesetzlichen Stellplatzverpflichtung neu berechnet – wobei sich die Abmessungen des Gebäudes im Vergleich zum ursprünglichen Planstand jeweils reduzierten. Zudem wurde die Terrasse des Dachgeschoßes des bestehenden Straßentraktes in der 2. Ebene oberhalb des Stiegenhauses, zugehörig der Wohnung Top Nr. 13, bis zur projizierten Außenkante der hofseitigen Fassade des betreffenden Gebäudeteils reduziert und die Rettungswegführung entsprechend adaptiert. Die Überdachung des Bestandsstiegenhauses ist insofern nicht mehr als Terrasse ausgewiesen. Die an der Hofseite des Straßentraktes angeordnete Gaube wurde durch eine Terrasse ersetzt, wodurch der zulässige Gebäudeumriss an dieser Stelle nicht mehr überschritten wird.

Wie sich aus den adaptierten Bauplänen ergibt, sind in der 1., 2., 3. und 4. Ebene des Hofgebäudes an dessen 14,55 m breiten Westseite jeweils Balkone mit einer Auskragung von 2,50 m, einem Abstand zur nördlichen Nachbargrenze von zumindest 3 m und einer Breite von weniger als der Hälfte der Gebäudefront angeordnet. Zudem sind an dieser Front in den genannten Ebenen jeweils Erker mit einer Auskragung von 1,36 m (bzw. 1,38 m) und einer Breite von 4,85 m geplant.

### III. Beweiswürdigung

Das Verwaltungsgericht Wien hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt der belangten Behörde (sowohl in elektronischer Form als auch in Papierform), Würdigung des Beschwerdevorbringens und der weiteren Schriftsätze der Parteien, Einholung von Stellungnahmen der Parteien, Einsichtnahme in das Grundbuch sowie in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien, Einsichtnahme in die Hauseinlage der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft, Einholung von Sachverständigengutachten und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 12. Mai 2021, 23. Juli 2021 und 22. September 2021, in deren Rahmen die Parteien ihre Standpunkte darlegten und die Amtssachverständigen ihre Gutachten erörterten und ergänzende Ausführungen tätigten.

1. Die Feststellungen zum Bauansuchen und den angeschlossenen Beilagen, zum Verbesserungsauftrag und der Nachreichung der geforderten Unterlagen sowie zum weiteren Verfahren vor der belangten Behörde und der im behördlichen Verfahren erstatteten Stellungnahmen stützen sich auf den Inhalt des Behördenaktes und sind unstrittig.

2. Die Feststellungen zum beantragten und mit dem angefochtenen Bescheid bewilligten Bauvorhaben gründen sich auf das im Akt einliegende Bewilligungsansuchen und die diesem Ansuchen angeschlossenen Einreichpläne, auf die Beschreibung des Bauvorhabens im angefochtenen Bescheid und die Ausführungen des Amtssachverständigen Dipl.-Ing. X. Y. in seinem Gutachten vom 29. April 2021 sowie auf die Ergänzungen des Amtssachverständigen im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 12. Mai 2021. Auf Nachfrage durch den Verhandlungsleiter erklärte der Amtssachverständige, dass die gegenständlichen Einreichpläne nachvollziehbar seien und eine hinreichende Beurteilung des

Vorhabens ermöglichten (siehe Seite 3 des Verhandlungsprotokolls vom 12. Mai 2021). Von Seiten der Beschwerdeführer wurden weder die Beibehaltung des Dachaufsetzpunktes des Straßentraktes noch die Aufklappung des Daches auf einen Winkel von 45 Grad, die Figuration und Funktion der projektierten Gauben oder die Annahme, dass weder die projektierten Stiegenhäuser noch der projektierte Aufzug in ihren Ausmaßen das unbedingt erforderliche Ausmaß für die Erschließung der Stockwerke überschreiten, in Zweifel gezogen (siehe die Seiten 3, 5 und 6 des Verhandlungsprotokolls vom 12. Mai 2021). Hinsichtlich der Fassadenabwicklung des Innenhofzubaus gab der Amtssachverständige an, in seinem Gutachten den „schlechtestmöglichen Fall“ überprüft zu haben – in dem Sinn, dass auch Teilflächen (inklusive der Brüstungsmauer) miteinberechnet worden seien, die bei der Abwicklung in den Einreichplänen in Abzug gestellt worden wären – und selbst hierbei eine durchschnittlichen Gebäudehöhe von (nicht mehr als) 16 m errechnet zu haben (siehe Seite 6 des Verhandlungsprotokolls vom 12. Mai 2021). Vor diesem Hintergrund erklärten die Beschwerdeführer im verwaltungsgerichtlichen Verfahren, keine Zweifel (mehr) an der Richtigkeit der Fassadenabwicklung zu hegen (siehe Seite 7 des Verhandlungsprotokolls vom 12. Mai 2021). Die Feststellungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bestandsgebäudes und zur Ausweichung der derzeit konsentierten Gebäudehöhe in den Plänen stützen sich auf den Akteninhalt (unter anderem auf eine Einsichtnahme in die vom Verwaltungsgericht Wien beigeschaffte Hauseinlage) und waren im Verfahren zu keiner Zeit strittig.

3. Die Feststellungen zu den mit den projektierten Stellplätzen verbundenen Lärmemissionen stützen sich auf die im Auftrag der Bauwerberin erstellte und im behördlichen Verfahren vorgelegte schalltechnische Untersuchung des Herrn Dipl.-Ing. AF. AG. vom 3. Juni 2019, in der dieser zum Ergebnis kam, dass als Emittent lediglich die Garagenaus- und -zufahrt in Frage komme und selbst bei einer ungünstigen Annahme (von einer Fahrtbewegung pro Stunde) der planungstechnische Grundsatz gemäß der ÖAL-Richtlinie Nr. 3 für alle Immissionspunkte und für alle Zeiträume (Tag und Nacht) eingehalten werde (dies ist dann der Fall, wenn der Beurteilungspegel der spezifischen Schallimmission mindestens 5 dB unter dem Planungswert für die spezifischen Schallimmissionen liegt). Auf Grundlage der Untersuchung des Herrn Dipl.-Ing. AF. AG. vom 3. Juni 2019 kam Herr Ing. Z. AA. als Amtssachverständiger zum Schluss, dass Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Lärmbelastigungen für die Nachbarschaft

nicht zu erwarten sind (vgl. das Schreiben des Amtssachverständigen vom 30. September 2019). Das Verwaltungsgericht Wien ließ die von Seiten der Bauwerberin vorgelegte Untersuchung noch einmal vom genannten Amtssachverständigen überprüfen, woraufhin dieser mit einer gutachterlichen Stellungnahme vom 2. September 2021 erklärte, dass eine ausreichende Grundlage für die Beurteilung der lärmtechnischen Auswirkungen der Garage vorliege, welche dem Stand der Technik bzw. der Wissenschaften entspricht und schlüssige sowie nachvollziehbare Berechnungen und Beurteilungen aufweist. Im Ergebnis werde auch nach Beurteilung durch den Amtssachverständigen an den für die Wohnnachbarschaft relevanten Immissionspunkten der planungstechnische Grundsatz eingehalten. Die Beschwerdeführer sind diesen fachlichen Ausführungen, welche ihnen im gerichtlichen Verfahren (mit Schriftsatz vom 25. Juni 2021) vorgehalten wurden, zu keiner Zeit auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten und konnten auch sonst keine Zweifel an der Schlüssigkeit der gutachterlichen Ausführungen erwecken (vgl. hierzu auch die Vermutung der Richtigkeit gemäß § 67 BO). Im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 23. Juli 2021 wurde von Seiten der Beschwerdeführer nach Vorhalt der im Akt einliegenden Gutachten vielmehr ausdrücklich erklärt, dass sich ihr Vorbringen zum Verkehrslärm damit erübrigt habe (vgl. Seite 5 des Verhandlungsprotokolls).

Die Feststellungen zur projektierten Hebeanlage und den zu erwartenden Auswirkungen auf der Nachbarliegenschaft bei Verwendung eines marktüblichen Produktes ergeben sich aus der von Seiten der Bauwerberin vorgelegten und vom Amtssachverständigen geprüften schalltechnischen Untersuchung vom 4. Oktober 2021. Die Beschwerdeführer sind diesen fachlichen Ausführungen, welche ihnen im gerichtlichen Verfahren (mit Schriftsatz vom 27. Oktober 2021) vorgehalten wurden, zu keiner Zeit auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten und konnten auch sonst keine Zweifel an der Schlüssigkeit der gutachterlichen Ausführungen erwecken.

4. Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen an der Bauliegenschaft fußen auf den im Akt einliegenden Grundbuchsauszügen und sind unstrittig. Die Feststellungen zum Bauwerberwechsel stützen sich auf die im Akt einliegende Anzeige des Bauwerberwechsels vom 12. November 2019.

5. Die Feststellungen zur Widmung der Bauliegenschaft ergeben sich aus einer Einsichtnahme in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien und in das Plandokument Nr. ..., die Feststellungen zu den weiteren Vorgaben des Plandokuments Nr. ... sind diesem zu entnehmen.

6. Die Feststellungen zur Lage und zum Verlauf der Baufluchtlinien ergeben sich aus den schlüssigen, nachvollziehbaren und widerspruchsfreien Aussagen des Amtssachverständigen Dipl.-Ing. AD. AE. in seinem Gutachten vom 19. August 2021 sowie aus den ergänzenden Ausführungen des Amtssachverständigen in der öffentlichen mündlichen Verhandlung am 22. September 2021. Der Amtssachverständige konnte dabei in schlüssiger, nachvollziehbarer und widerspruchsweiser Schilderung darlegen, dass das Plandokument Nr. ... analog erstellt wurde (weshalb spätere Nachdigitalisierungen keine authentischen Versionen darstellen) und die den Feststellungen zugrunde gelegten Werte durch eine Messung mit einem Maßstabslineal und einer Lupe auf diesem analogen Dokument von Strichmitte zu Strichmitte der mit Tusche in einer Strichstärke von 0,35 mm gezeichneten rot dargestellten Linien gewonnen wurden. Weiters führte der Amtssachverständige aus, dass der Maßstab des Plandokuments von 1:2.000 allgemein üblich sei, dass die im Rahmen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes ersichtlich gemachte und im Rahmen der Grundlagenforschung berücksichtigte „Stadtkarte“ vorwiegend aus der Interpretation von Luftbildern resultiere und somit nicht immer ein exaktes Abbild des Naturbestandes wiedergebe und dass der Ordnungsgeber im gegebenen Fall (womöglich aufgrund der Tatsache, dass die rechte Grundgrenze geringfügig vom rechten Winkel zum Straßenverlauf abweiche) auf eine Kotierung der Abstände verzichtet habe, was auf die bewusste Überlassung eines gewissen Spielraumes an die Baubehörden und Ziviltechniker zur Ermöglichung einer „adäquaten Hofsituation im Blockinneren“ bzw. eine adäquate Bebaubarkeit der Liegenschaft AI.-gasse Nr. ...3 hindeute. Basierend darauf schloss der Amtssachverständige, dass das Zusammenfallen der zur Baulinie augenscheinlich orthogonalen, einen rechten Seitentrakt ermöglichenden Baufluchtlinie mit einem kurzen Abschnitt des in der Stadtkarte dargestellten Baubestandes („Kante WC-Vorbau“) zwar als Orientierung zur Interpretation der Lage dienlich sein könne, letztlich lasse sich aber keine Intention des Ordnungsgebers ableiten, die Lage der Baufluchtlinie exakt an diesem untergeordneten und vorspringenden Gebäudeteil (oder auch an einem anderen Gebäudeteil im Verlauf der Baufluchtlinie) zu orientieren. Auch sei

zu berücksichtigen, dass bei der Nachdigitalisierung des Plandokuments mit der zum Digitalisierungszeitpunkt letztgültig verfügbaren Stadtkartengrundlage gearbeitet werde und aufgrund der händischen Bearbeitung eine zum jeweiligen Gemeinderatsbeschluss idente Darstellung nicht möglich sei.

Zudem ist in diesem Zusammenhang auch auf die schriftlich erstatteten Gutachten der Amtssachverständigen Dipl.-Ing. X. Y. (in seinem Gutachten vom 29. April 2021) und Dipl.-Ing. AB. AC. (in seinem Gutachten vom 9. Juli 2021) und die ergänzenden Ausführungen der Amtssachverständigen in der mündlichen Verhandlung am 12. Mai 2021 und am 23. Juli 2021 zu verweisen, welche die Ausführungen des Amtssachverständigen Dipl.-Ing. AD. AE. (in den wesentlichen Punkten) stützen.

Die Beschwerdeführer sind den Ausführungen der Amtssachverständigen nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten und konnten auch sonst keine Zweifel an der Schlüssigkeit der Gutachten erwecken. Insbesondere konnten die Beschwerdeführer die Ausführungen der Amtssachverständigen auch nicht mit dem Hinweis auf die Darstellung des Bestandes am Plandokument erschüttern (den Beschwerdeführern zufolge liege die Baufluchtlinie im Innenhof an der Gebäudekante der WC-Einheit, wogegen die Fluchtlinie im bewilligten Plan ca. 30 cm vor der WC-Einheit eingezeichnet sei – vgl. siehe Seite 3 des Verhandlungsprotokolls vom 12. Mai 2021): Wie der Amtssachverständige Dipl.-Ing. AD. AE. (und zuvor bereits Dipl.-Ing. AB. AC.) nachvollziehbar und schlüssig dargelegt hat, ist nicht erkennbar, dass sich die gegenständliche Baufluchtlinie an der Gebäudekante der WC-Einheit auf der Bauliegenschaft (und insofern an einem äußerst untergeordneten Bauteil) orientiert (die allgemeine Erwähnung der Bestandsorientierung im Vorlagebericht, welche nicht auf die konkrete Liegenschaft bezogen ist, vermag keine Zweifel daran aufkommen zu lassen). Selbst wenn aber, wie von den Beschwerdeführern angenommen, eine Orientierung an der Außenkante des WC-Vorbaus naheläge, wäre zu berücksichtigen, dass sich im relevanten Bereich – wie sich aus der Auskunft der Magistratsabteilung 37 und einer Einsichtnahme in die Hauseinlage ergibt – ein Dachvorspruch vorhanden ist und das aufstrebende Mauerwerk die Baufluchtlinie nicht überragt. Auch der Hinweis der Beschwerdeführer auf den Teilungsplan der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft zeigt keine Zweifel an der Schlüssigkeit der Ausführungen des Amtssachverständigen auf: Entgegen dem Vorbringen der

Beschwerdeführer ist die von ihnen vertretene Behauptung, dass die Liegenschaft an der vorderen und an der hinteren Grundstücksgrenze die gleiche Länge aufweist (siehe Seite 3 des Verhandlungsprotokolls vom 12. Mai 2021) noch kein Beleg dafür, dass die Fluchtlinie nicht leicht schräg zur seitlichen Grundgrenze verlaufen kann. Soweit die Beschwerdeführer hierzu die Vermessung durch einen befugten Geometer beantragen (siehe Seite 4 des Verhandlungsprotokolls vom 12. Mai 2021), ist auf die unten wiedergegebene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, wonach die Lage von Fluchtlinien aus dem Plandokument und nicht aus der Natur zu ermitteln ist, und auf die Ausführungen der Amtssachverständigen, wonach ein Geometer lediglich die Lage der seitlichen Grundgrenze nicht aber den Abstand derselben zur Baufluchtlinie bestimmen könne, zu verweisen (vgl. Seite 4 des Verhandlungsprotokolls vom 23. Juli 2021). Eine maßgebliche Abweichung der natürlichen Gegebenheiten von den Darstellungen des Plandokuments (vgl. hierzu u.a. VfSlg 17.408/2004) wurde von den Beschwerdeführern – wenn überhaupt – bloß behauptet, aber durch keinerlei Belege untermauert. Wenn die Beschwerdeführer schließlich (auch) auf die Vorgaben des vorangegangenen Plandokuments Nr. ... und die Darstellungen in einem früheren Bauverfahren (zu einem anderen Bauprojekt) verweisen (vgl. die Seiten 4 f. des Verhandlungsprotokolls vom 22. September 2021), zeigen sie damit keine maßgeblichen Gesichtspunkte für die Interpretation des aktuell gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes Nr. Nr. ... auf. Im Übrigen läuft der vorgelegte Bestandsplan der eigenen Argumentation der Beschwerdeführer entgegen, als die Baufluchtlinie auch darin nicht an der Außenkante des WC-Vorbaus angelegt wurde.

7. Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen an den Liegenschaften Al.-gasse ONr. ...3 / R.-Gasse ONr. ...6 / Al.-gasse ONr. ...1 und R.-Gasse ONr. ...0 fußen auf den im Akt einliegenden Grundbuchsauszügen und sind unstrittig. Die Feststellungen zur Widmung dieser Liegenschaften ergeben sich aus einer Einsichtnahme in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien und in das Plandokument Nr. ....

8. Die Feststellungen zu den Bauverhandlungen am 22. Februar 2019 und am 7. Oktober 2019, zu den Ladungen und zu den von den Beschwerdeführern erhobenen Einwendungen sowie zum Verbesserungsauftrag vom 27. Mai 2020 und

den von der Bauwerberin vorgenommenen Planänderungen stützen sich auf den Akteninhalt und sind unstrittig.

9. Die von der Bauwerberin im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens vorgenommenen Änderungen gründen sich auf die verbale Beschreibung dieser Änderungen im Schriftsatz vom 25. Juni 2021, die Ausführungen des Amtssachverständigen Dipl.-Ing. X. Y. in seinem ergänzenden Gutachten vom 12. Juli 2021, eine Einsichtnahme in die von der Bauwerberin vorgelegten adaptierten Pläne und die Erörterung der Modifikationen im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 23. Juli 2021. Unter anderem gab der Amtssachverständige im Rahmen der Verhandlung an, dass die Gebäudehöhe durch die Verkleinerung des Hofgebäudes im Sinne der modifizierten Pläne weiterhin nicht das zulässige Ausmaß von 16 Metern überschreite (vgl. die Seiten 4 f. des Verhandlungsprotokolls vom 23. Juli 2021).

#### IV. Rechtsgrundlagen

Die im Beschwerdeverfahren anzuwendenden Bestimmungen des Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuches (Bauordnung für Wien – BO für Wien), LGBl. 11/1930 idF vor der Novelle LGBl. 69/2018, lauten:

#### „ARTIKEL V

(1) [...]

(6) Bei zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle 2014 bereits bestehenden Gebäuden sind, soweit städtebauliche Rücksichten nicht entgegenstehen, Bauführungen zur Schaffung oder Erweiterung eines Dachraumes für die Errichtung von Wohnungen durch Erhöhung der Dachneigung bis zum Erreichen des Gebäudeumrisses gemäß § 81 Abs. 4 auch dann zulässig, wenn dadurch die zulässige Gebäudehöhe, Bestimmungen des Bebauungsplanes über die gärtnerische Ausgestaltung der Grundfläche oder Baufluchtlinien nicht eingehalten werden; die bestehende Gebäudehöhe darf durch solche Bauführungen unbeschadet des Abs. 5 nicht überschritten werden.

[...]

Vorgärten, Abstandsflächen und gärtnerisch auszugestaltende Flächen

§ 79. (1) [...]

(6) Vorgärten, Abstandsflächen und sonstige gärtnerisch auszugestaltende Flächen sowie jene Flächen von Baulosen, die innerhalb der in Abs. 5 genannten Abstände liegen, sind, soweit auf diesen Flächen zulässige Bauwerke oder

Bauwerksteile nicht errichtet werden, gärtnerisch auszugestalten und in gutem Zustand zu erhalten. 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 m<sup>3</sup> Rauminhalt zulässig; diese müssen von Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens 3 m haben, sofern der Nachbar nicht einem geringeren Abstand zustimmt.

(7) [...]

#### Gebäudehöhe und Gebäudeumrisse; Bemessung

§ 81. (1) Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie gilt bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m als Gebäudehöhe der lotrechte Abstand von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur obersten Schnittlinie der zulässigen Außenwandfläche der Straßenfront ohne Berücksichtigung vorspringender Gebäudeteile wie Gesimse, Erker und dergleichen mit der Oberfläche des Daches; nichtraumbildende Gebäudeteile und raumbildende Dachaufbauten gemäß Abs. 6 bleiben dabei außer Betracht. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit; sind sie nicht zur Straßenfront gerichtet, bleiben jedoch je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m<sup>2</sup>, je Gebäude höchstens 100 m<sup>2</sup> außer Betracht. In diesen Fällen ist auch innerhalb einer Gebäudetiefe von 15 m für die Ermittlung der Gebäudehöhe die Giebelfläche gemäß Abs. 2 zu berücksichtigen. Weiters darf die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1,50 m überschritten werden, wenn diese Überschreitung innerhalb derselben Front flächenmäßig ausgeglichen wird; § 75 Abs. 4 ist einzuhalten. Dasselbe gilt für Gebäude an Verkehrsflächen, deren festgesetzte Höhenlage an der Gebäudefront nicht einheitlich ist. Der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

(2) 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 m<sup>2</sup>, je Gebäude höchstens 100 m<sup>2</sup> 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.

(3) Ist im Bebauungsplan die Gebäudehöhe als absolute Höhe über Wiener Null festgesetzt, darf keine oberste Schnittlinie einer Außenwandfläche mit der Oberfläche des Daches über dieser absoluten Höhe liegen. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit, jedoch bleiben je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m<sup>2</sup>, je Gebäude höchstens 100 m<sup>2</sup> 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.

(4) 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.

(5) In den Fällen des § 75 Abs. 4 und 5 ist zum Erreichen des nach der Bauklasse zulässigen Gebäudeumrisses das Staffeln der Baumasse hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie oder das Zurückrücken der Hauptfront zulässig; beim Zurückrücken der Hauptfront müssen Feuermauern, die sonst sichtbar würden, gedeckt und die zwischen der Fluchtlinie und der Vorderfront des Gebäudes gelegenen Flächen gärtnerisch ausgestaltet oder mit einer Oberflächenbefestigung versehen werden.

(6) 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.

(7) Der zulässige Gebäudeumriß darf auch durch Verglasungen untergeordneten Ausmaßes überschritten werden.

[...]

### Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte

§ 134 a. (1) Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, werden durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutze dienen, begründet:

a) Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerkes zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche;

- b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;
- c) Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten;
- d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;
- 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.

(2) [...]“

#### V. Rechtliche Beurteilung

1. Im Hinblick auf die Einbringung des Bauansuchens am 22. Dezember 2017 ist die Bauordnung für Wien – mit ihren maßgeblichen Vorschriften – auf den vorliegenden Fall in der Fassung vor der Novelle LGBl. 2018/69 anwendbar (vgl. Art. VII der Novelle LGBl. 2018/69 und Art. V der Novelle LGBl. 2020/61). Die Anwendbarkeit dieser Rechtsschicht wurde im Verfahren zu keiner Zeit in Zweifel gezogen.

2. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht zum einen nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und zum anderen nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat (u.a. VwGH 21.9.2007, 2006/05/0042; VwSlg 17.711 A/2009; VwGH 28.4.2015, 2012/05/0108).

Im Fall der Bauordnung für Wien ist hierbei auf § 134 Abs. 3 dritter Satz BO zu verweisen, wonach die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften dann als Parteien anzusehen sind, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134a BO erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134a BO gegen die geplante Bauführung erheben. Dabei sind nach § 134 Abs. 3

siebenter Satz BO als „benachbarte Liegenschaften“ im Bauland jene anzusehen, 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.

Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Regelung in § 134 Abs. 3 dritter Satz BO erlangt ein Nachbar im Verfahren nach der Bauordnung für Wien nur im Rahmen und im Umfang der rechtzeitig erhobenen rechtserheblichen Einwendungen iSd § 134a BO Nachbar- und Parteistellung, womit er auch nur insoweit in seinen Rechten verletzt sein kann und über Parteienrechte verfügt. Da die Verfahrensrechte einer Partei nicht weiter gehen als ihre materiellen Rechte, können auch Verfahrensfehler für die Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nur dann von Relevanz sein, wenn damit eine Verletzung ihrer materiellen Rechte gegeben wäre (VwGH 22.1.2019, Ra 2018/05/0282).

Gemäß § 134a Abs. 1 BO werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften iSd § 134 Abs. 3 BO im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, ausschließlich durch folgende Bestimmungen begründet, sofern sie dem Schutz der benachbarten Eigentümer (Miteigentümer) dienen: 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.

Diese in § 134a BO – grundsätzlich taxativ (VwGH 28.5.2013, 2012/05/0120; 16.8.2019, Ra 2019/05/0106) – aufgezählten Nachbarrechte werden durch die darin enthaltene Tatbestandsvoraussetzung „sofern sie ihrem“ (gemeint: der Nachbarn) „Schutze dienen“ (weiter) eingeschränkt. Im Konkreten bedeutet dies, dass trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter § 134a BO 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. etwa VwGH 25.9.2012, 2010/05/0142; 28.4.2015, 2012/05/0108).

Diese Beschränkungen sind auch vom Verwaltungsgericht zu beachten, denn: Im Rahmen einer Beschwerde von Parteien mit eingeschränkten Mitspracherechten – wie durch Nachbarn in Bauverfahren – ist das Verwaltungsgericht nur legitimiert, eine Rechtswidrigkeit innerhalb der den Beschwerdeführern zustehenden subjektiv-öffentlichen Rechte aufzugreifen (u.a. VwGH 27.3.2019, Ra 2018/06/0264). Wenn die Beschwerde eines Nachbarn kein Vorbringen enthält, das die Behauptung der Verletzung derjenigen subjektiv-öffentlichen Rechte zum Gegenstand hat, welche aufgrund der rechtzeitigen Einwendungen die Begründung der Parteistellung des Nachbarn bewirkt haben, ist die Beschwerde unzulässig und zurückzuweisen (VwGH 22.1.2019, Ra 2018/05/0282).

3. In der vorliegenden Beschwerdesache ist davon auszugehen, dass die Beschwerdeführer als (Mit-)Eigentümer von Liegenschaften, welche direkt an die Bauliegenschaft angrenzen, – wobei sich die Liegenschaften jeweils im Bauland befinden – als Nachbarn der projektgegenständlichen Liegenschaft anzusehen sind (vgl. § 134 Abs. 3 BO). Zudem haben die Beschwerdeführer bis zum Ende der mündlichen Verhandlung rechtserhebliche Einwendungen iSd § 134a BO erhoben, durch welche sie Parteistellung erlangt haben.

Die von den Beschwerdeführern erhobenen Einwendungen erweisen sich allerdings – unter Beachtung der im verwaltungsgerichtlichen Verfahren vorgenommenen Planänderungen, welche als bloße Projektreduktion zur Herstellung der Bewilligungsfähigkeit iSd § 13 Abs. 8 AVG iVm § 17 VwGVG zulässig sind (vgl. u.a. VwGH 28.4.2015, 2012/05/0108; 25.8.2020, Ra 2019/05/0229) – als nicht berechtigt:

3.1. Zur den Einwendungen hinsichtlich der Gebäudehöhe des Straßentraktes:

3.1.1. Hinsichtlich der Gebäudehöhe des Straßentraktes wurden von den Beschwerdeführern 1-8 in ihren Beschwerdeschriftsätzen keine Ausführungen erstattet. In der mündlichen Verhandlung am 12. Mai 2021 ergänzte die Vertreterin der Beschwerdeführer 1-8, dass die zulässige Firsthöhe des Straßentraktes – bezogen auf die Gebäudehöhe an der Hoffront – überschritten werde.

Die Neuntbeschwerdeführerin bringt in ihrer Beschwerde vor, aus den eingereichten Plänen sei klar erkennbar, dass die bestehende Gebäudehöhe an der Front R.-Gasse und hofseits jeweils um ca. 21,21 cm überschritten werde (15 cm im rechten Winkel zur Dachfläche gemessen). Bei den Höhenkoten sei allgemein das Fehlen eines Bezuges zur Wiener Null zu konstatieren.

In ihren im behördlichen Verfahren erstatteten Einwendungen – welche im Rahmen der zweiten mündlichen Verhandlung nicht wiederholt wurden – bezogen sich die Beschwerdeführer auf eine Überschreitung der Gebäudehöhe an der Front R.-Gasse und hofseits um jeweils ca. 21,21 cm (15 cm im rechten Winkel zur Dachfläche gemessen).

3.1.2. Gemäß Art. V Abs. 6 BO (idF vor der Novelle LGBl. 2018/69) sind bei zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle 2014 bereits bestehenden Gebäuden, soweit städtebauliche Rücksichten nicht entgegenstehen, Bauführungen zur Schaffung oder Erweiterung eines Dachraumes für die Errichtung von Wohnungen durch Erhöhung der Dachneigung bis zum Erreichen des Gebäudeumrisses gemäß § 81 Abs. 4 BO auch dann zulässig, wenn dadurch die zulässige Gebäudehöhe, Bestimmungen des Bebauungsplanes über die gärtnerische Ausgestaltung der Grundfläche oder Baufluchtlinien nicht eingehalten werden; die bestehende Gebäudehöhe darf durch solche Bauführungen unbeschadet des Art. V Abs. 5 BO nicht überschritten werden.

Wie der Verwaltungsgerichtshof ausführt, ist die „bestehende Gebäudehöhe“ im Sinn des Art. V Abs. 6 BO – angesichts des Verweises auf § 81 Abs. 4 BO – der bestehende „obere Anschluss der Gebäudefront“, also die oberste Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Oberfläche des Daches. Wird diese Gebäudehöhe nicht verändert, ermöglicht die – restriktiv auszulegende (VwGH 25.9.2018, Ra 2018/05/0025) – Ausnahmeregelung des Art. V Abs. 6 BO gerade auch dann

die Erteilung einer Baubewilligung, wenn die derzeit zulässige Gebäudehöhe durch den Bestand überschritten ist (VwGH 4.12.2020, Ra 2019/05/0294; vgl. auch VwGH 25.9.2018, Ra 2018/05/0025).

Im Weiteren gestattet Art. V Abs. 6 BO ausdrücklich eine „Erhöhung der Dachneigung“, welche insofern beschränkt ist (und damit auch die zulässige Erweiterung des Dachbereiches), als deren Ausmaß durch den (uneingeschränkten) Verweis auf § 81 Abs. 4 BO mit 45 Grad bzw. mit der im Bebauungsplan festgelegten (größerer oder kleineren) Dachneigung (oder Bandbreite) begrenzt wird (VwGH 4.12.2020, Ra 2019/05/0294). In diesem Sinn darf durch die Ansteilung gemäß Art. V Abs. 6 BO in keinem Fall eine Vergrößerung eines gegebenen Dachwinkels über das nach Art. V Abs. 6 iVm § 81 Abs. 4 BO zulässige Ausmaß stattfinden; nur dort, wo bereits ein größerer Winkel rechtmäßig vorhanden ist (etwa bei Giebelflächen), kann dieser auch bestehen bleiben – zumal die gemäß Art. V Abs. 6 iVm § 81 Abs. 4 BO vorgesehene Limitierung der Dachneigung lediglich für jene Seiten des Dachbereiches maßgeblich ist, bei denen es zu einer Erhöhung der bisher bestehenden Dachneigung kommt (VwGH 25.9.2018, Ra 2018/05/0025).

Unter den genannten Voraussetzungen kommt auf Grund des Art. V Abs. 6 BO auch die Abtragung des bestehenden Daches und in weiterer Folge die Neuerrichtung des Dachbereiches in Frage (VwGH 25.9.2018, Ra 2018/05/0025; 4.12.2020, Ra 2019/05/0294). Da die Ausnahmebestimmung des Art. V Abs. 6 BO schon ihrem Wortlaut nach keinerlei weitere Einschränkungen hinsichtlich der Art oder des Umfanges der beabsichtigten baulichen Maßnahmen enthält, können innerhalb des zulässigen Dachumrisses etwa auch Terrassen errichtet werden, ohne dass damit das Kriterium „Errichtung von Wohnungen“ in Zweifel gezogen wäre (VwGH 4.12.2020, Ra 2019/05/0294).

3.1.3. Vor dem Hintergrund der dargestellten Rechtslage und der obigen Feststellungen sind keine Zweifel ob der Rechtmäßigkeit des projektierten Dachgeschoßausbaus an dem (vor Inkrafttreten der Bauordnungsnovelle 2014 errichteten) Straßentrakt entstanden, zumal hierbei weder der für die Gebäudehöhe maßgebliche Dachaufsetzpunkt verändert noch eine Aufklappung von mehr als 45 Grad hergestellt wird (dem maßgeblichen Plandokument Nr. ...

ist keine abweichende Regelung zum zulässigen Winkel zu entnehmen) und die Erweiterung des Dachraumes der Schaffung von Wohnungen dienen soll.

Auch dem Vorbringen der Beschwerdeführer, wonach die Firsthöhe zu hoch angesetzt ist, kann nicht gefolgt werden: Den Feststellungen zufolge liegt der obere Abschluss des Daches maximal 4,5 m über dem für die Gebäudehöhe maßgeblichen Schnittpunkt der Straßenfront mit dem Dach und wird lediglich an den Grundgrenzen durch nicht raumbildende (aus brandschutztechnischen Gründen erforderliche) Feuermauerhochzüge an den seitlichen Grundgrenzen (im Ausmaß von ca. 15 cm) überragt (hierzu ist auf Punkt 3.1.5 der OIB-Richtlinie Nr. 2 zu verweisen, wonach brandabschnittsbildende Wände mindestens 15 cm über Dach geführt werden müssen; vgl. auch § 122 BO iVm §§ 1 f. der Wr. Bautechnikverordnung 2020, LGBl. 2020/4). Für das Verwaltungsgericht Wien sind keine Zweifel daran entstanden, dass diese Hochzüge als untergeordnete Bauteile iSd § 81 Abs. 6 BO zulässig sind. Der von den Beschwerdeführern im Zuge der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien (erstmalig) vorgetragene Rüge, wonach der First die an der Hoffront des Straßentraktes ausgeführte Gebäudehöhe in einem Ausmaß überrage, welches Punkt 4.2. des Plandokuments Nr. ... widerspreche, ist zu erwidern, dass sich in diesem Zusammenhang einzig die Gebäudehöhe an der Straßenfront (iSd § 81 Abs. 1 BO) als maßgeblich erweist (vgl. hierzu u.a. VwGH 11.5.2010, 2008/05/0254; 6.7.2010, 2010/05/0015; 23.11.2016, 2013/05/0028; Opper/Swittalek, Handbuch Ziviltechnikerrecht [2021] 399; vgl. in diesem Zusammenhang auch die – freilich nicht rechtsverbindlichen, aber aus bautechnischer Sicht und unter Beachtung der gesetzlichen Grundlagen schlüssigen – Ausführungen in der Weisung der Magistratsabteilung 37 vom 4. August 2014 zur Berechnung der Gebäudehöhe [7, 9]).

3.2. Zu den Einwendungen hinsichtlich der Gebäudehöhe des Hoftraktes:

3.2.1. In ihrer Beschwerde machen die Beschwerdeführer 1-8 eine unrichtige Berechnung der Höhe des Hofgebäudes geltend. So seien in Ansicht 1 die Fläche des Stiegenhauses (auf dem sich eine Dachterrasse befinden solle) und in Ansicht 2 ein senkrechter Teil mit unklarer Breite nicht berücksichtigt worden. In Ansicht 3 fehle der Bereich des Aufganges (welcher als Außenwand und gegebenenfalls als Giebelwand zu qualifizieren sei) und die Gesamthöhe sei nicht bemaßt, rechts sei

eine Abschrägung dargestellt, die sich aus Schnitten und Grundrissen nicht nachvollziehen lasse. In Ansicht 4 fehle ebenfalls der Bereich des Aufganges, in Ansicht 5 sei die Brüstungsmauer nicht berücksichtigt worden. Die auf das Flachdach gesetzte Gaube erwecke den Eindruck einer geschlossenen Front, weshalb die Schauseite bei der Gebäudehöhenberechnung miteinbezogen werden müsse.

Die Neuntbeschwerdeführerin trägt in ihrer Beschwerde allgemein das Fehlen einer schlüssigen und nachvollziehbaren Berechnung der mittleren Gebäudehöhe vor.

Schon im Zuge des behördlichen Verfahrens hatten sich die Beschwerdeführer gegen die Gebäudehöhe des Hofgebäudes gewandt, wobei sie unter anderem eine falsche Giebelflächenberechnung geltend machten.

3.2.2. Für den über eine Gebäudetiefe von 15 m hinausragenden Teil des gegenständlichen, an der Baulinie situierten Gebäudes, ist die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 BO zu ermitteln. Dieser Bestimmung zufolge darf die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten nicht größer sein als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe. Die höchste zulässige Gebäudehöhe darf 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. 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 m<sup>2</sup>, je Gebäude höchstens 100 m<sup>2</sup> 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.

Die Gebäudehöhe wird in den Fällen des § 81 Abs. 2 BO sohin anhand der Flächen der Gebäudefronten und der Frontlängen definiert, wobei als „Fronten“ – nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes – die Ansichtsflächen der ein Gebäude nach außen abschließenden Wände (Umfassungswände) zu verstehen sind (VwGH 28.6.1965, 0468/65; VwSlg 9004 A/1976; 13.325 A/1990; 16.826 A/2006; VwGH 27.9.2013, 2010/05/0014; vgl. auch VwGH 25.9.2012, 2010/05/0076, zu dem in § 81 Abs. 6 BO sowie VwGH 5.3.2014, 2011/05/0051,

und VwGH 24.4.2018, Ra 2017/05/0275, zu dem im § 80 Abs. 2 BO jeweils verwendeten Begriff „Gebäudefront“). Eine Front wird daher durch die (Summe der) Begrenzungen eines Gebäudes in Bezug auf eine Ansichtsseite gebildet (VwGH 5.3.2014, 2011/05/0051, zu dem im § 80 Abs. 2 BO verwendeten Begriff „Gebäudefront“), wobei Teile der Umfassungsmauern eines Gebäudes, welche durch andere Baulichkeiten gedeckt sind, nicht als Front anzusehen sind (VwGH 28.6.1965, 0468/65). Wie der Verwaltungsgerichtshof weiter ausführt, ist dem Gesetz kein objektiver Anhaltspunkt dafür zu entnehmen, dass der Frontbegriff der Bauordnung als Projektion des Gebäudes auf eine Ebene zu verstehen wäre (VwSlg 13.325 A/1990; VwGH 25.9.2012, 2010/05/0076, zu dem in § 81 Abs. 6 BO verwendeten Begriff „Gebäudefront“), weshalb Rücksprünge, Vorsprünge, Ausbuchtungen und Winkel innerhalb der Ansichtsfläche (bzw. einzelner Stockwerke der Ansichtsfläche) nicht zur Annahme einer gesonderten (weiteren) Gebäudefront führen (vgl. VwSlg 13.325 A/1990, wo der Verwaltungsgerichtshof einem entsprechenden Vorbringen des Beschwerdeführers nicht folgen konnte; ferner VwGH 5.3.2014, 2011/05/0051, und VwGH 24.4.2018, Ra 2017/05/0275, zu dem im § 80 Abs. 2 BO verwendeten Begriff „Gebäudefront“).

Gemäß § 81 Abs. 4 BO (idF vor der Novelle LGBl. 2018/69) darf durch das Gebäude jener Umriss nicht überschritten werden, der sich daraus ergibt, dass in dem nach § 81 Abs. 1 bis 3 BO für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Anschluss der Gebäudefront ein Winkel von 45° 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 (idF vor der Novelle LGBl. 2018/69) darf der nach § 81 Abs. 1 bis 5 BO zulässige Gebäudeumriss durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes überschritten werden, mit raumbildenden Dachaufbauten hingegen nur durch Dachgauben sowie im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugsschächte und Treppenhäuser. Hierbei dürfen die Dachgauben insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen.

Hinsichtlich der Frage, inwieweit es sich bei Treppenhäusern und Aufzugsschächten um Dachaufbauten oder um fassadenbildende Gebäudeteile handelt, hat der Verwaltungsgerichtshof ausgeführt, dass diese – im unbedingt notwendigen Ausmaß – nur mit den als raumbildende Dachaufbauten zu wertenden Teilen bei der Berechnung des Gebäudeumrisses nach § 81 Abs. 2 BO außer Betracht bleiben dürften. Demgegenüber sind jene fassadenbildenden Teile der Treppenhäuser und Aufzugsschächte, welche unterhalb des für die Gebäudehöhe maßgeblichen Abschlusses der Gebäudefront liegen, sehr wohl zu berücksichtigen (VwSlg 16.248 A/2003; VwSlg 16.826 A/2006; VwGH 29.4.2008, 2006/05/0274; 30.1.2014, 2012/05/0081).

Wie der Verwaltungsgerichtshof ausführt, ergibt sich aus der Einleitung des § 81 Abs. 6 BO ("Der nach den Abs. 1 bis 5 zulässige Gebäudeumriss ..."), dass in den Fällen des § 81 Abs. 2 BO zunächst – anhand der Kriterien des § 81 Abs. 2 und 4 BO – der Umriss ermittelt werden müsse, woraufhin zu beurteilen sei, mit welchen raumbildenden oder nicht raumbildenden Gebäudeteilen dieser (schon ermittelte) Umriss überschritten werden darf. Insofern sei es nach Auffassung des Gerichtshofes aber ausgeschlossen, die Seitenfläche der Gauben in die Flächen der Gebäudefronten einzubeziehen; ob und in welchem Umfang Gauben zulässig seien, sei vielmehr allein anhand des § 81 Abs. 6 BO zu beurteilen. Dass nicht raumbildende Gebäudeteile und raumbildende Dachaufbauten in § 81 Abs. 1 BO, nicht aber in § 81 Abs. 2 BO genannt würden, gebiete keineswegs die Berücksichtigung dieser Aufbauten bei Ermittlung der Gebäudehöhe, weil die Nichtberücksichtigung ausdrücklich in § 81 Abs. 6 BO – sowohl für die Höhenberechnung nach § 81 Abs. 1 BO als auch für die Höhenberechnung nach § 81 Abs. 2 BO – normiert sei (VwSlg 16.826 A/2006).

Ein Giebel, der bis zu einem gewissen Ausmaß iSd § 81 Abs. 1 und 2 BO ohne Relevanz für die Gebäudehöhe bleibt, kann nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes dreieckig, segmentförmig, abgetreppt, in mehreren Winkeln gebrochen oder kurvenförmig gebildet sein (VwSlg 14.975 A/1998; VwGH 25.9.2012, 2010/05/0142; 23.11.2016, 2013/05/0028). Im Fall eines zurückgesetzten (und als Staffelgeschoß ausgebildeten), nicht durch seitliche Dachflächen abgeschlossenen Dachgeschoßes, ist dieses bei der Ermittlung der Gebäudehöhe so zu berücksichtigen, als wäre es von dem Gebäudeumriss entsprechenden Dachflächen abgeschlossen – zumal nicht angenommen werden

kann, dass das Vorliegen einer (gedachten) Giebelfläche den Abschluss durch zwei Dachflächen voraussetzt. Wie der Verwaltungsgerichtshof ausführt, kommt es nicht darauf an, ob ein konkretes Dach in natura (als eine die Dachform bildende Dachfläche auf der Seite) errichtet werden könnte, sondern nur darauf, dass sich die als fiktive Giebelflächen anzusehenden Flächen im zulässigen Gebäudeumriss bewegen (VwGH 25.9.2012, 2010/05/0142; 5.3.2014, 2012/05/0086; 23.11.2016, 2013/05/0028; vgl. auch bereits VwSlg 14.975 A/1998.). Anders formuliert, ist es allein maßgeblich, dass jene (gedachten) Giebelflächen, die bei der Bemessung der Gebäudehöhe außer Betracht bleiben, innerhalb der zulässigen Dachform möglich sind – weshalb z.B. auch an jener Gebäudefront, die ein zurückgerufenes Staffelgeschoß aufweist, eine Giebelfläche projektiert sein kann (VwGH 25.9.2012, 2010/05/0142). Umgekehrt kann bzw. muss als (gedachte) Giebelfläche iSd § 81 Abs. 1 und 2 BO aber natürlich nur jener Teil des Baukörpers berücksichtigt werden, der innerhalb des Dachumrisses gemäß § 81 Abs. 4 BO tatsächlich projektiert wird (VwGH 25.9.2012, 2010/05/0142).

In diesem Zusammenhang ist auch festzuhalten, dass der Bauordnung für Wien keine Bestimmung dahingehend zu entnehmen ist, an welcher Seite des Gebäudes die Giebel anzuordnen sind. Die Bauordnung normiert lediglich insofern Beschränkungen der Giebelflächen, als diese ab bestimmten Überschreitungen in die Gebäudehöhenberechnung einzubeziehen sind (VwGH 27.2.2013, 2011/05/0095).

3.2.3. Vor dem Hintergrund der obigen Feststellungen und der dargestellten Rechtslage besteht für das Verwaltungsgericht Wien kein Zweifel daran, dass das projektierte Hofgebäude – ab einer Tiefe von 15 m ab der Baulinie – die zulässige Gebäudehöhe von 16 m (§ 75 Abs. 2 BO) nicht überschreitet. So konnte der Amtssachverständige in seinem Gutachten und seinen erläuternden Ausführungen im Rahmen der mündlichen Verhandlung schlüssig und nachvollziehbar darlegen, dass selbst bei einer vereinfachten Berechnung, in deren Rahmen auch an sich nicht fassadenbildende Gebäudeteile mitberücksichtigt werden, keine Überschreitung der Gebäudehöhe von 16 m zu konstatieren wäre, und die im verwaltungsgerichtlichen Verfahren durchgeführte Projektmodifikation nichts daran ändere. Wenn die Beschwerdeführer in ihren Beschwerden rügen, dass die Außenflächen des Treppenhauses nicht miteinberechnet worden seien, ist auf die oben wiedergegebene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu

verweisen, wonach Treppenhäuser und Aufzugsschächte soweit sie über den zulässigen Dachumriss hinausragen, nicht bei der Gebäudehöhenberechnung miteinbezogen werden, sondern nach den Maßstäben des § 81 Abs. 6 BO zu beurteilen sind. In diesem Sinn ist dem Vorbringen der Beschwerdeführer (unter anderem) entgegenzuhalten, dass es sich bei der nördlichen Front des Hofgebäudes um eine Traufenfront handelt, an der keine Giebelflächen projiziert sind – weshalb das Treppenhaus oberhalb der Gebäudehöhe als zulässiger Dachaufbau iSd § 81 Abs. 6 BO zu qualifizieren ist. Hinsichtlich des an den Straßentrakt anschließenden Treppenhauses ist im Übrigen festzuhalten, dass der relevante Bauteil bereits besteht und im Zuge der Baumaßnahmen bloß der Höhe nach reduziert werden soll (vgl. zu einer fehlenden Beeinträchtigung der Nachbarrechte bei bereits bestehenden Gebäudeteilen VwGH 5.3.2014, 2011/05/0135 sowie Moritz, Bauordnung für Wien<sup>6</sup> [2019] § 134a BO, Zu Abs. 1).

Hinsichtlich des Vorbringens der Beschwerdeführer, dass die Höhenkoten einen Bezug zur Wiener Null aufweisen müssten, ist nicht erkennbar, inwiefern davon subjektiv-öffentlichen Rechte nach der Bauordnung von Wien berührt sein könnten bzw. die Nachbarn an der Verfolgung ihrer Rechte gehindert sein sollten (vgl. hierzu u.a. VwGH 13.12.2011, 2010/05/0013; ferner VwGH 21.3.2007, 2005/05/0337, wonach die Planunterlagen eine Darstellung der Fronten mit den entsprechenden Höhenkoten enthalten müssen; schließlich VwGH 12.6.2012, 2011/05/0197 und VwGH 12.6.2012, 2010/05/0201, wonach bei fehlender Kotierung unter Umständen auch die Angabe des Maßstabes genügen kann [hinsichtlich des Abstandes zu Nachbarliegenschaften]; schließlich auch VwGH 23.9.2010, 2010/06/0120, zur Tir. BauO). Das das Fehlen eines Bezuges zur Wiener Null betreffende Vorbringen wurde von den Beschwerdeführern im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 12. Mai 2021 zudem nicht mehr aufrecht erhalten.

Das Verwaltungsgericht Wien findet im Übrigen keinen Grund, an den Ausführungen des Amtssachverständigen zu zweifeln, wonach die vorgelegten Baupläne jene Angaben enthalten, welche für die Berechnung der Gebäudehöhe erforderlich sind. Die Beschwerdeführer sind diesen Ausführungen des Amtssachverständigen nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten und konnten mit ihrer (pauschal vorgetragenen) Kritik an der Schlüssigkeit und

Nachvollziehbarkeit der Pläne auch sonst keine Zweifel an den gutachterlichen Aussagen des Amtssachverständigen erwecken.

### 3.3. Zum Vorbringen hinsichtlich nicht gesetzmäßiger Dachaufbauten:

3.3.1. Die Neuntbeschwerdeführerin trägt unter diesem Gesichtspunkt vor, dass die Länge der hofseitigen Gebäudefront ca. 744 cm betrage, woraus sich eine zulässige Gaubenlänge von maximal 248 cm ableiten lasse. Dementgegen sei eine Länge von 599 cm geplant. Die Gaubenberechnung der Hofansicht gehe von einer gesamten Fassadenbreite von 15,19 m aus, wobei das um ca. 6 m vorspringende Bestandsstiegenhaus negiert werde. Richtigerweise sei hier von zwei Fassadenbreiten von 7,41 m und 3,90 m auszugehen, wodurch sich eine Gaubenlänge von lediglich 3,77 m als rechnerisch möglich erweise.

Den Beschwerden der Beschwerdeführer 1-8 sind keine Ausführungen zur (Un-)Zulässigkeit der projizierten Gauben zu entnehmen. Im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 12. Mai 2021 gab die Beschwerdeführervertreterin an, dass sich ihre Zweifel an der Zulässigkeit der Gaube an der linken Seite des Hofgebäudes auf einen früheren Planstand bezogen haben dürfte.

Vergleichbare Einwendungen zur Länge der Gauben wurden bereits im behördlichen Verfahren (unter anderem) in den Schriftsätzen vom 16. Februar 2019 und vom 22. Februar 2019, mit denen die Beschwerdeführer ihre im Zuge der Verhandlung am 22. Februar 2019 erstatteten Einwendungen darlegten, vorgetragen.

3.3.2. Gemäß § 81 Abs. 6 BO (idF vor der Novelle LGBl. 2018/69) darf der nach § 81 Abs. 1 bis 5 BO zulässige Gebäudeumriss durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes überschritten werden, mit raumbildenden Dachaufbauten hingegen nur durch Dachgauben sowie im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugsschächte und Treppenhäuser. Hierbei dürfen die Dachgauben insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes handelt es sich bei einer „Gaupe“ iSd § 81 Abs. 6 BO (idF vor der Novelle LGBl. 2018/69) um einen Dachaufbau für ein stehendes Dachfenster, eine Anhebung der Dachhaut bzw.

einen über die Dachhaut vorstehenden Gebäudeteil (Dachaufbau) zur Erweiterung und Belichtung des Dachraumes (vgl. hierzu VwGH 24.2.1998, 97/05/0295; 21.12.2010, 2009/05/0089 25.9.2012, 2010/05/0076; 23.7.2013, 2012/05/0191; 17.12.2015, 2013/05/0142; 22.1.2019, Ro 2018/05/0001; zur Frage, ob eine Gaube hinter die Fassade zurückversetzt errichtet sein muss vgl. VwGH 23.7.2013, 2013/05/0019). Die Ausgestaltung eines Bauteils mit Glas oder durch mehrfach unterteilte Fenster steht der Qualifikation als „Gaube“ nicht entgegen (VwGH 25.9.2012, 2010/05/0076). Sofern durch den Bauteil allerdings nicht bloß ein stehendes Fenster, sondern ein vollwertiger Teil eines Wohnraumes geschaffen wird, oder falls der betreffende Bauteil noch andere, zusätzliche Funktionen erfüllt (wie etwa der Erschließung eines Balkons oder einer Terrasse, welche nur über die Gaube zu erreichen sind), kann nicht (mehr) von einer „Dachgaube“ ausgegangen werden (VwGH 25.9.2012, 2011/05/0107; 17.12.2015, 2013/05/0142; 22.1.2019, Ro 2018/05/0001).

Im Weiteren kommt es nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bei den in § 81 Abs. 6 BO genannten Aufbauten „im unbedingt notwendigen Ausmaß“ nicht darauf an, ob eine bestimmte bautechnische Ausführung erfolgt – weshalb diese Wortfolge nicht so zu verstehen sei, dass sich eine Überschreitung nur dann als zulässig erweist, wenn sie nicht durch eine andere Planung vermieden werden kann. Vielmehr sei, so der Verwaltungsgerichtshof, jede dem Stand der Technik entsprechende architektonische Ausführung im unbedingt notwendigen Ausmaß zulässig, wobei sich dieses Ausmaß an der Funktion der Stiegenhäuser bzw. Aufzugsschächte orientiere (VwGH 21.12.2010, 2009/05/0089; 6.9.2011, 2008/05/0174; 31.1.2012, 2009/05/0104; 25.9.2012, 2010/05/0076; 25.9.2012, 2011/05/0107; 27.2.2013, 2011/05/0095; 23.7.2013, 2010/05/0102; 30.10.2018, Ra 2017/05/0039).

Dabei bezeichnet der Begriff „Stiegenhaus“ im Sinne des § 81 Abs. 6 BO nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes einen Gebäudeteil, welcher der vertikalen Erschließung mehrerer Geschoße dient – was auch Stiegenaufgänge zur Verbindung einzelner Geschoße einer Wohnung oder sonstiger begehbarer Ebenen, wie eines begehbaren Flachdaches oder einer Galerie, miteinschließt (vgl. hierzu VwGH 21.12.2010, 2009/05/0089; 31.1.2012, 2009/05/0104; 25.9.2012, 2010/05/0076; 27.2.2013, 2011/05/0095; 23.7.2013, 2010/05/0102; 30.10.2018, Ra 2017/05/0039). Unter anderem konnte der

Verwaltungsgerichtshof hinsichtlich eines Stiegenaufganges von einer im Dachgeschoß angeordneten Wohnung auf ein völlig im Freien liegendes begehbare Flachdach mit vor Witterung schützenden Seitenwänden und einer Überdachung keine Überschreitung des „unbedingt notwendigen Ausmaßes“ erkennen (VwGH 25.9.2012, 2010/05/0076; vgl. auch VwGH 6.9.2011, 2008/05/0174).

3.3.3. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass der Nachbar einen Widerspruch zu § 81 Abs. 6 BO nur hinsichtlich jener raumbildenden Dachaufbauten geltend machen kann, die an einer ihm zugewandten Seite des Gebäudes projiziert sind. Sofern dies nicht zutrifft, vermag eine allfällige unzulässige Überschreitung des Gebäudeumrisses nicht in ein subjektiv-öffentliches Recht des Nachbarn einzugreifen (VwGH 25.8.2020, Ra 2019/05/0229; 4.12.2020, Ra 2019/05/0294).

3.3.4. Basierend auf den obigen Feststellungen – welche von den Beschwerdeführern, die sich bloß gegen eine Überschreitung der zulässigen Gaubenlänge wenden, nicht in Zweifel gezogen werden – geht das Verwaltungsgericht Wien davon aus, dass es sich bei den projizierten raumbildenden Dachaufbauten um „Gauben“ im Sinn der oben dargestellten Rechtsprechung handelt. So hielt der Amtssachverständige Dipl.-Ing. Y. etwa auf Grundlage der Einreichpläne fest, dass sämtliche projizierten Gauben – ausschließlich – der Belichtung des Dachraumes dienen. Durch diese Gauben wird im Weiteren auch die Begrenzung des § 81 Abs. 6 BO auf maximal ein Drittel der betreffenden Frontlänge nicht überschritten, wobei auf die unter Punkt 3.2.2. wiedergegebene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen ist, wonach Rück- und Vorsprünge nichts am Vorliegen einer einheitlichen Gebäudefront ändern. Die Beschwerdeführer konnten mit ihrem allgemein gehaltenen Vorbringen zu einer kürzeren „Frontlänge“, welches im Rahmen der mündlichen Verhandlung im Übrigen nicht weiterverfolgt wurde, keine Zweifel an der Zulässigkeit der Gauben erwecken. Hinsichtlich der (kleineren) Gaube, welche an der Südseite des Hofgebäudes projiziert wurde, ist auch zu bemerken, dass diese gegen den Straßentrakt bzw. gegen die R.-Gasse gerichtet und somit nicht den Beschwerdeführern zugekehrt ist; hinsichtlich der von den Beschwerdeführern adressierten Gaube an der Hofseite des Straßentraktes erübrigt sich eine Auseinandersetzung, zumal diese Gaube im Zuge der im verwaltungsgerichtlichen

Verfahren durchgeführten Projektmodifikation entfallen ist (an dieser Stelle ist nun keine Überschreitung des Dachumrisses mehr geplant).

Was die projektierten Stiegenhäuser und Aufzugsschächte betrifft, werden diese von den Beschwerdeführern lediglich insofern thematisiert, als sie behaupten, deren Außenwände müssten in die Berechnung der Gebäudehöhe miteinbezogen werden. In diesem Zusammenhang ist zum einen auf die obigen Ausführungen (Punkt 3.3.2.) zu verweisen, zum anderen auf die im verwaltungsgerichtlichen Verfahren durchgeführte Projektmodifikation, wonach das Dach des an den Straßentrakt anschließenden Stiegenhauses nicht mehr als Terrasse dienen soll. Den Ausführungen des Amtssachverständigen Dipl.-Ing. Y., wonach die Stiegenhäuser und Aufzugsschächte das unbedingt notwendige Ausmaß nicht überschreiten, sind die Beschwerdeführer zu keiner Zeit auf gleicher fachlicher Ebene oder durch ein sonstiges Vorbringen, das geeignet wäre, die Schlüssigkeit des Gutachtens in Zweifel zu ziehen, entgegengetreten.

Zu den geplanten Einschnitten in den Dachbereich (Terrassen etc.) ist darauf hinzuweisen, dass keine Nachbarrechte verletzt werden können, wenn weniger als der zulässige Umriss verbaut wird (VwGH 13.4.2010, 2008/05/0152).

3.4. Zur behaupteten Fluchtlinienüberschreitung und sonstigen Abstandsunterschreitungen:

3.4.1. Unter diesem Gesichtspunkt bringen die Beschwerdeführer 1-8 in ihren Beschwerden an das Verwaltungsgericht Wien eine falsche Eintragung im Plan und auch eine Überschreitung der Baufluchtlinie durch den Zubau im Hofbereich vor. Wie aus dem relevanten Plandokument hervorgehe, liege die für das Hofgebäude maßgebliche Fluchtlinie an der Gebäudekante des WC-Vorbaus des bestehenden Straßentraktes. Es entspreche auch der gängigen Praxis, dass Fluchtlinienabstände in ganzen Metern oder bei bestehenden Objekten an Gebäudekanten festgelegt würden. Abweichend davon sei die Baufluchtlinie im Einreichplan in einem unbestimmten Maß vor der Gebäudekante eingetragen worden, wobei trotz der Einwendungen der Beschwerdeführer keine Prüfung durch die belangte Behörde oder durch die zuständige Magistratsabteilung 21 erfolgt sei. Die Behörde habe vielmehr die Angaben der Bauwerberin ungeprüft übernommen und in den Bescheid eine inhaltslose Scheinbegründung aufgenommen. Basierend auf einer

richtigen Verortung der Baufluchtlinie werde diese vom geplanten Bauvorhaben überschritten.

Auch die Neuntbeschwerdeführerin rügt in ihrer Beschwerde eine Überschreitung der hofseitigen Baufluchtlinie. Hierzu wird ausgeführt, dass die Abstände der Fluchtlinien nicht angegeben seien – und zwar weder zueinander noch zu den Grundgrenzen, weshalb die Lage der Fluchtlinien von der Beschwerdeführerin nicht beurteilt werden könne. Die Behörde hätte demnach eine Planänderung vorschreiben müssen, was sie aber unterlassen habe. Da das Hofgebäude nach dem Plan jedenfalls mehr als 15 cm vor die Baufluchtlinie rage, sei auch die Ausladung der Erker mit 165 cm und der Balkone mit 265 cm jeweils um 15 cm zu groß. An anderer Stelle in der Beschwerde trägt die Neuntbeschwerdeführerin zudem vor, dass die Wärmedämmung ca. 15 cm über die Baufluchtlinie vorrage, was vor dem Hintergrund, dass es sich beim Hofgebäude um einen Neubau handle, nicht genehmigungsfähig wäre.

Schon im behördlichen Verfahren wurde (unter anderem) im Schriftsatz vom 16. Februar 2019, mit dem die Beschwerdeführer ihre im Zuge der Verhandlung am 22. Februar 2019 erstatteten Einwendungen darlegten, eine Überschreitung der hofseitigen Baufluchtlinien vorgetragen. Hierzu brachten die Beschwerdeführer vor, dass die Abstände der Fluchtlinien weder zueinander noch zu den Grundgrenzen angegeben seien, weshalb deren Lage nicht beurteilt werden könne und eine Planergänzung nachgereicht werden müsse. Das geplante Hofgebäude rage nach dem Plan jedenfalls 15 cm vor die Baufluchtlinien, ebenso wie die Erker und Balkone. Mit einem weiteren Schriftsatz vom 4. Oktober 2019 präzisierten die Beschwerdeführer diese Einwendungen im Vorfeld der fortgesetzten Verhandlung dahingehend, dass die Baufluchtlinie in den Plänen bei gleichbleibender Trakttiefe verschoben worden sei. Die Fluchtlinie liege nach den gültigen Plänen an der Gebäudekante des WC-Vorbaus und nicht ein unbestimmtes Maß davor.

3.4.2. Enthält der Bebauungsplan selbst keine genaue Festlegung des Verlaufes (Kotierung) der Fluchtlinien, muss die Konkretisierung dieser Festsetzung des Bebauungsplanes nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes aus dem Bebauungsplan selbst (und nicht durch Vermessungspunkte in der Natur) erfolgen. Die dabei zu tolerierenden Abweichungen haben sich – nach der älteren Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes – im Rahmen der Strichstärke bzw.

jeweils möglichen oder in Betracht kommenden (Mess-)Fehlergrenzen zu halten (VwSlg 9085 A/1976 und VwGH 25.6.1991, 91/05/0039, zur Oö. BauO). Gibt der Verordnungsgeber zu erkennen, dass sich die Baufluchtlinie an bestehenden Gebäuden (bzw. an deren Front) orientiert, kann auch dies als Anhaltspunkt herangezogen werden (vgl. VwGH 25.6.1991, 91/05/0039, zur Oö. BauO).

In diesem Zusammenhang ist auch zu bemerken, dass Unklarheiten und Fehler der Baupläne, wie z.B. die falsche Darstellung der Baufluchtlinie, nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zulasten des Bauwerbers gehen (VwGH 24.10.1989, 87/05/0097; 24.5.2016, Ra 2016/05/0029).

Der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes ist entnehmbar, dass die rechtsstaatlichen Anforderungen an die Planpräzision nicht überspannt werden dürfen und im Allgemeinen nur ein „dem jeweiligen Regelungsgegenstand adäquaten Determinierungsgrad“ vorausgesetzt ist – wobei hinsichtlich der Bemessung des gebotenen Maßes an Präzision auch Gesichtspunkte der Vermeidung unwirtschaftlichen Verwaltungsaufwandes mit zu berücksichtigen sind. Sofern Widmungsgrenzen nicht schon infolge der Übereinstimmung mit den Grenzen des Grenzkatasters oder infolge digitaler Erstellung des Planes oder aus anderen Gründen höchsten Anforderungen an die Planpräzision zu genügen vermögen, eröffnen sie keinen Spielraum in „Strichstärke“, sondern müssen – bei Fehlen anderer Auslegungsmomente – dahingehend interpretiert werden, dass im Zweifel auf die „Strichmitte“ abzustellen ist, die sich nach dem derzeitigen Stand der Vermessungstechnik zumindest bei Plänen im Maßstab von 1:5.000 präzisieren und mit einer Unschärfe im Bereich von nur noch wenigen Dezimetern in die Natur übertragen lässt (VfGH 24.2.2021, V 68/2019; 14.6.2019, V 81/2018 u.a.).

Dieser in der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes vertretenen Maßgeblichkeit der „Strichmitte“ (wenn keine anderen Auslegungsmomente vorliegen) hat sich nun auch der Verwaltungsgerichtshof angeschlossen (vgl. VwGH 27.2.2020, Ra 2019/10/0121).

3.4.3. Nach der Planadaptierung im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens und im Hinblick auf die Ausführungen der vor dem Verwaltungsgericht Wien beigezogenen Amtssachverständigen steht fest, dass das projektierte Vorhaben die für die Liegenschaft Wien, R.-Gasse ONr. ...8, verordneten Baufluchtlinien nicht übertagt: Feststellungsgemäß beträgt der Abstand zwischen der im Inneren

der Liegenschaft verlaufenden Baufluchtlinie zur rechten Grundgrenze 9,5 m – bei einer maßstabsbedingten Messungsgenauigkeit von 0,5 m –, wogegen sich die Außenabmessung bzw. Breite des Hoftraktes nunmehr auf 8,98 m beschränkt. In diesem Sinn kommt der projektierte Hoftrakt nicht nur bei Beachtung der Judikatur der Höchstgerichte, wonach die Messung ausgehend von der Strichmitte zu erfolgen hat, sondern auch bei Berücksichtigung der Messungsgenauigkeit von 0,5 m im Bereich zwischen der (vermeintlich) orthogonal zur Baulinie verlaufenden Baufluchtlinie und der östlichen Grundgrenze zu liegen – womit nicht von einer unzulässigen Überschreitung der Baufluchtlinie ausgegangen werden kann. Darauf aufbauend ist auch kein Verstoß gegen die Vorschriften der Bauordnung für Wien (§ 83 und § 83 BO) hinsichtlich der über die Baufluchtlinie hinausragenden Gebäudeteile (Balkone, Erker) anzunehmen.

Selbst und gerade auch dann, wenn (wie von den Beschwerdeführern behauptet) der vorhandene Bestand („WC-Vorbau“) den maßgeblichen Anhaltspunkt für die Lage der Baufluchtlinie bildete, erweisen die vorliegenden Einreichpläne in Kombination mit der Tatsache, dass das aufstrebende Mauerwerk des Bestandes im relevanten Bereich hinter dem am Flächenwidmungs- und Bebauungsplan grau dargestellten Dachumriss zu liegen kommt, dass eine Überschreitung der Baufluchtlinie durch das gegenständliche Bauvorhaben nicht anzunehmen ist.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Festlegung einer nicht näher kotierten „inneren Baufluchtlinie“ im Maßstab 1:2.000 zur Abgrenzung eines Hoftraktes um eine übliche Festlegung handelt, die sich in zahlreichen Plandokumenten findet. Entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführer bestehen für das Verwaltungsgericht Wien keine Zweifel an der hinreichenden Deutlichkeit dieser Festlegung.

Ergänzend sei an dieser Stelle auch festgehalten, dass die Erweiterung des Dachraumes im Straßentrakt zu keiner Veränderung des darunterliegenden Bestandes führt, weshalb eine Überschreitung von Fluchtlinien oder eine Unterschreitung von Abstandsflächen im Hinblick auf diesen Gebäudeteil nicht in Betracht kommt (vgl. VwGH 4.12.2020, Ra 2019/05/0294).

Zuletzt sei auch angemerkt, dass in einem Fall wie dem vorliegenden, in dem der Verordnungsgeber offenbar bewusst eine exakte Festlegung der Abstände zwischen relevanten Bezugspunkten durch Kotierung unterlässt, der Grundsatz der

Baufreiheit mit zu berücksichtigen ist (vgl. u.a. VwGH 24.4.1990, 89/05/0044; VwSlg 17.460 A/2008; VwGH 17.8.2010, 2007/06/0236).

3.5. Zur Behauptung einer unzulässigen Bebauung der gärtnerisch auszugestaltenden Flächen:

3.5.1. Unter diesem Gesichtspunkt bringt die Neuntbeschwerdeführerin in ihrer Beschwerde vor, dass die gärtnerisch auszugestaltenden Flächen der Bauliegenschaft unzulässig bebaut würden. Präzisierend wird hierzu ausgeführt, dass die Terrasse innerhalb der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche „überdimensioniert“ wäre. Weder im Garten noch auf der Terrasse seien „Quoten oder Quadratmeter“ angegeben. Den Beschwerden der Beschwerdeführer 1-8 ist kein diesbezügliches Vorbringen zu entnehmen.

Schon im behördlichen Verfahren wurde (unter anderem) im Schriftsatz vom 16. Februar 2019, mit dem die Beschwerdeführer ihre im Zuge der Verhandlung am 22. Februar 2019 erstatteten Einwendungen darlegten, eine Anmerkung zu einer „überdimensionierten Terrasse“ in der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche erstattet.

3.5.2. Zwar ist das subjektiv-öffentliche Recht der Nachbarn hinsichtlich der flächenmäßigen Ausnützbarkeit von Bauplätzen gemäß § 134a Abs. 1 lit c BO nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch darin begründet, dass dort, wo außerhalb des bebaubaren Bereiches die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet ist, eine solche zu erfolgen hat – wobei es nicht darauf ankommt, wo die Liegenschaft des Nachbarn situiert ist (VwGH 27.2.2013, 2010/05/0108; 23.7.2013, 2010/05/0217; 24.4.2018, Ra 2017/05/0275; Moritz, Bauordnung für Wien<sup>6</sup> [2019] § 134a BO, Zu Abs. 1). Da aber gemäß § 62a Abs. 1 Z 16 BO für Gartenterrassen weder eine Baubewilligung noch eine Bauanzeige erforderlich ist, stellt die im gärtnerisch auszugestaltenden Bereich der Liegenschaft Wien, R.-Gasse ONr. ...8, projektierte Terrasse keinen Teil des verfahrensgegenständlichen Bauvorhabens dar – was auch die Frage umfasst, ob durch die Terrasse der Verpflichtung gemäß § 62a Abs. 3 BO zur Einhaltung der Bauvorschriften entsprochen ist (§ 62a Abs. 7 BO; VwGH 23.7.2013, 2010/05/0102; Moritz, Bauordnung für Wien<sup>6</sup> [2019] § 62a BO, Zu Abs. 7). Sollte diesbezüglich eine Bauordnungswidrigkeit vorliegen (u.a. wegen eines Verstoßes gegen § 79 Abs. 6

BO), hätte die Behörde mit einem baupolizeilichen Auftrag gemäß § 129 Abs. 10 BO vorzugehen (vgl. hierzu u.a. VwGH 13.12.2011, 2011/05/0180).

3.6. Zur behaupteten fehlenden Konkretisierung des Bescheidspruches:

3.6.1. Die Beschwerdeführer 1-8 bringen in ihrer Beschwerde vor, dass der Spruch des angefochtenen Bescheides nicht die gemäß § 59 AVG erforderliche Bestimmtheit aufweise. Obwohl Verweise auf den Akteninhalt erfolgten, würden weder der Antrag auf Erteilung der Baubewilligung noch der für den gegenständlichen Bescheid erforderliche Akteninhalt näher konkretisiert. Es werde lediglich auf die mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne verwiesen, ohne genaue Informationen zum Plan, wie z.B. Plannummer, Planverfasser, Datum etc., welche es ermöglichten, den Plan eindeutig zuzuordnen. In zivilrechtlichen Urteilen, deren Spruch sich auf Dokumente beziehe, welche einen integrierten Bestandteil des Urteils bildeten, müssten diese Dokumente der Entscheidung angeschlossen werden. Im vorliegenden Fall sei dies auch insofern von Bedeutung, da die Pläne nach der Bauverhandlung ergänzt bzw. abgeändert worden seien.

Im Zuge der Beschwerdeverhandlung am 12. Mai 2021 vor dem Verwaltungsgericht Wien gaben die Beschwerdeführer 1-8 nach Vorhalt der Pläne an, dass aufgrund der Planänderungen im Laufe des Verfahrens nicht mehr klar gewesen sei, was genau als projektiert gegolten habe. Insbesondere hätten offenbar Änderungen nach der letzten Bauverhandlung stattgefunden, über die die Beschwerdeführer nicht informiert worden seien. Es hätte geklärt werden müssen, ob diese Planänderungen ohne Einbeziehung der Beschwerdeführer in einer weiteren Bauverhandlung zulässig sind.

3.6.2. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist es zulässig, im Spruch eines Bescheides auf außerhalb des Bescheides gelegene Schriftstücke oder Pläne Bezug zu nehmen, deren Aussagen und Darstellungen rechtlich in den normativen Bescheidinhalt zu integrieren und solcherart zum Inhalt des rechtserzeugenden oder rechtsfeststellenden Bescheides zu machen, sofern der Bescheidspruch den Integrationsakt unzweifelhaft klargestellt hat und die im Spruch genannten Unterlagen, Beilagen, Pläne, Befundaufstellungen oder Erklärungen in Verhandlungsschriften ihrerseits das für den jeweiligen Abspruch nötige Bestimmtheitserfordernis erfüllen. Im Ergebnis muss klar sein, was durch

die mit dem Verweis bewirkte Rezeption Teil des Spruches wird (VwSlg 14.652 A/1997; VwGH 27.4.2017, Ra 2015/07/0067; 25.4.2019, Ra 2018/07/0465).

Sollte dem Bescheidspruch die erforderliche Bestimmtheit fehlen, lässt sich dies nicht alleine dadurch sanieren, dass die Bescheidanlage zu einem integrierenden Bestandteil des Spruches erklärt wird, sofern einerseits eine sprachliche Verknüpfung des Inhalts der bezogenen Schriftstücke oder Pläne mit dem Bescheidspruch fehlt und andererseits mangels haltbarer mechanischer Verbindung mit dem Bescheid oder entsprechender Bestimmbarkeitskriterien eine eindeutige Zuordnung eines bestimmten Schriftstückes oder Planes nicht möglich ist (VwGH 27.4.2017, Ra 2015/07/0067).

Mit Blick auf das Bauverfahren führt der Verwaltungsgerichtshof aus, dass der Inhalt der Baubewilligung dem Spruch des eine solche Bewilligung erteilenden Bescheides einschließlich der eingereichten und allenfalls im Zuge des Bauverfahrens geänderten, dem Baubewilligungsbescheid zu Grunde gelegten Plänen und der Baubeschreibung zu entnehmen ist. Die von der Behörde mit dem „Genehmigungsvermerk“ versehenen Pläne und Baubeschreibungen bilden hierbei einen wesentlichen Bestandteil der Baubewilligung (VwGH 22.10.2008, 2005/06/0114; 29.5.2019, Ra 2017/06/0122) – wobei dem Nachbarn allerdings kein Recht auf Zustellung dieser Pläne mit der Baubewilligung zukommt (vgl. hierzu § 63 Abs. 1 lit. a BO). Der Nachbar kann sich vielmehr im Wege der Akteneinsicht über die der Baubewilligung zugrundeliegenden Pläne informieren (VwGH 12.10.2007, 2006/05/0147; VwSlg 16.085 A/2003; VwGH 16.3.2012, 2009/05/0037; ferner VwGH 17.9.1991, 91/05/0095, zur Nö. BauO; allgemein VwSlg 14.652 A/1997; auch Moritz, Bauordnung für Wien<sup>6</sup> [2019] § 70 BO, Zu Abs. 1; § 134a, Zu Abs. 1).

Dabei ist auch zu bemerken, dass sich im Hinblick auf die dem Bauverfahren und letztlich der Bewilligung zugrundeliegenden Baupläne eine detaillierte (verbale) Beschreibung des Bauvorhabens im Bescheid erübrigt (vgl. VwSlg 9004 A/1976).

3.6.3. Im vorliegenden Fall wurde die Baubewilligung durch die Behörde nach Maßgabe „der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden,“ erteilt, worauf der auf den Plänen ersichtliche Vermerk „Hierauf bezieht sich der Bescheid“ samt Geschäftszahl, Nennung der Behörde, Datum, Fertigung und Stempel Bezug

nimmt. In diesem Sinn liegt ein den Anforderungen des § 59 AVG Rechnung tragender Integrationsakt vor (vgl. hierzu VwGH 25.4.2019, Ra 2018/07/0465; vgl. auch VwGH 20.12.2002, 2002/05/1014).

Sollte dabei eine Diskrepanz zwischen der verbalen Beschreibung im Baubewilligungsbescheid und der zeichnerischen Darstellung in den genehmigten Bauplänen verbleiben (was im gegenständlichen Fall nicht erkennbar ist), ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes im Zweifel davon auszugehen, dass die verbale Beschreibung des Baubewilligungsbescheides maßgeblich ist (VwGH 12.10.1993, 93/05/0166; 27.8.2014, 2013/05/0191; 20.5.2020, Ra 2020/06/0107). Im Fall von Differenzen zwischen der zeichnerischen Darstellung von Abständen gegenüber den in den Plänen ausgewiesenen Koten kommt es bei einer Bewilligung nur auf die Koten an (VwGH 24.10.1989, 87/05/0097; 13.4.1993, 92/05/0305).

In diesem Zusammenhang ist allerdings auch darauf hinzuweisen, dass die Pläne im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens modifiziert wurden und nur mehr die geänderten Pläne – wie aus dem eindeutigen Integrationsakt im Spruch dieses Erkenntnisses hervorgeht – der gegenständlichen Entscheidung (welche an die Stelle des bekämpften Bescheides tritt) zugrundeliegen. Unter Beachtung der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes wurde im Spruch des gegenständlichen Erkenntnisses (in Verbindung mit dem Vermerk auf den modifizierten Plänen) klar zum Ausdruck gebracht, dass sich die Entscheidung auf das geänderte Projekt bezieht (VwGH 7.9.2004, 2004/05/0137).

### 3.7. Zum Vorbringen hinsichtlich des Bauwerberwechsels:

3.7.1. Die Beschwerdeführer 1-8 bringen in ihrer Beschwerde vor, dass laut Einreichplan die AH. GmbH und Co KG als Bauwerberin aufgetreten sei, wogegen die Baubewilligung an die W. GmbH & Co KG ergangen wäre, ohne dass ein Bauwerberwechsel bekannt gegeben oder eine Klarstellung in den Bescheid aufgenommen worden sei. Nachdem den Beschwerdeführern im Zuge der mündlichen Verhandlung am 12. Mai 2021 die im Akt einliegende Anzeige des Bauwerberwechsels vorgehalten wurde, erklärte die Beschwerdeführervertreterin, dass sich die Sache damit aufgeklärt habe.

3.7.2. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Baubehörde – den obigen Feststellungen zufolge – vor Erlassung der verfahrensgegenständlichen Baubewilligung ein Bauwerberwechsel angezeigt wurde. Sollte dieser den Nachbarn nicht zur Kenntnis gebracht worden sein, werden diese dadurch nicht in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt: Wie der Verwaltungsgerichtshof ausführt, bleibt es in Zusammenhang mit den Nachbarrechten nach der Bauordnung für Wien ohne Relevanz, wer Bauwerber, Eigentümer der Bauliegenschaft oder Antragsteller ist. Den Nachbarn kommt in Bezug auf einen allfälligen Bauwerberwechsel insofern kein Mitspracherecht zu. Dies erstreckt sich auch auf allfällige, damit zusammenhängende Mängel in der Umschreibung des Verhandlungsgegenstandes in der Ladung (VwGH 3.5.2011, 2009/05/0247; 24.10.2017, Ra 2017/06/0191; 1.8.2019, Ra 2018/06/0081).

Im Weiteren ist dem Nachbarn im Rahmen der Bauordnung für Wien auch zur Frage der Berechtigung des Bauwerbers zur Stellung eines Bauansuchens kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht eingeräumt. Dies gilt ebenso hinsichtlich der Frage, wer die Einreichpläne für die Bauwerber unterschrieben hat und ob diese Person über eine entsprechende Vollmacht verfügt hat (VwSlg 17.275 A/2007).

3.8. Zu den Planänderungen im Laufe des behördlichen Verfahrens, der behaupteten fehlenden Nachvollziehbarkeit der Pläne und der Unterlassung von Parteiengehör:

3.8.1. Die Beschwerdeführer 1-8 bringen in ihrer Beschwerde vor, dass ihnen die von der Bauwerberin vorgenommenen Planänderungen und Planergänzungen nicht ausreichend zur Kenntnis gebracht worden seien. Hierdurch seien die Beschwerdeführer von einer Überprüfung des Vorhabens und ihrem Recht auf Stellungnahme abgeschnitten worden. Die nunmehr vorliegenden Pläne enthielten mangelhafte und unvollständige Angaben, weshalb unter anderem eine ordnungsgemäße Berechnung der Gebäudehöhe nicht möglich sei. Überdies sei aus dem angefochtenen Bescheid ersichtlich, dass am 7. Oktober 2020 eine weitere Verhandlung stattgefunden hätte, zu der die Anrainer nie geladen worden seien.

Im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 12. Mai 2021 vor dem Verwaltungsgericht Wien ergänzte die Beschwerdeführervertreterin, dass das Bestandsgebäude an der Adresse Al.-gasse ONr. ...1 um ein Regelstockwerk zu

hoch eingezeichnet wäre und das Hofniveau des Nachbargebäudes falsch eingezeichnet sei. Hierdurch verschöben sich die Gebäudehöhen zueinander, was für die Beurteilung der Nachbarrechte von Relevanz sei.

Auch die Neuntbeschwerdeführerin bringt in ihrer Beschwerde mehrere Unklarheiten der Baupläne vor: So sei der linke Nachbar (R.-Gasse ONr. ...0) im Lageplan mit falscher Eigentümerbezeichnung, Einlagezahl und Ordnungsnummer angegeben. Generell seien sowohl bei der Straßen- als auch bei der Hofansicht die Nachbarbebauungen nicht oder falsch dargestellt (zum einen seien zu viele und zum anderen zu wenige Geschoße abgebildet). Im Grundriss des Erdgeschoßes (im Bereich des Kinderwagenabstellraumes) seien Öffnungen ausgemauert, in der Ansicht seien Fenster dargestellt. Im Dachgeschoß seien alle Wände aus Mauerwerk dargestellt, was sich nicht mit den angegebenen Aufbauten decke – wobei der Aufbau durch Unterfangungen oder Sicherungsmaßnahmen zu erfolgen hätte. Im zweiten Obergeschoß sei in den Schnitten ein Balkon dargestellt, im Grundriss sei die Darstellung dagegen unklar. In den Ansichten seien die Anschlüsse zu den Nachbargebäuden teilweise falsch angegeben, in den gärtnerisch zu gestaltenden Flächen fehle der bestehende Baubestand. Überhaupt sei die Darstellung von Bestand, Abbruch und Neuerrichtung nicht durchgängig und nachvollziehbar dargestellt.

Vergleichbare Einwendungen wurden bereits im behördlichen Verfahren (unter anderem) in den Schriftsätzen vom 16. Februar 2019 und vom 22. Februar 2019, mit denen die Beschwerdeführer ihre im Zuge der Verhandlung am 22. Februar 2019 erstatteten Einwendungen darlegten, vorgetragen.

3.8.2. Hierzu ist auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach es sich beim Baubewilligungsverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren handelt, bei dem die Zulässigkeit des Vorhabens nur auf Grund der eingereichten Pläne zu beurteilen ist. Den Gegenstand des Verfahrens bildet das in den Einreichplänen und sonstigen Unterlagen dargestellte Projekt, für das der in den Einreichplänen und den Baubeschreibungen zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers entscheidend ist. Als Folge daraus ist auch eine Beeinträchtigung der Nachbarrechte bloß anhand des in den Einreichplänen dargestellten Vorhabens zu beurteilen; auf Umstände, die in den dem konkreten Projekt zugrundeliegenden Unterlagen keine Deckung finden (wie

einen davon abweichenden tatsächlichen Zustand), lässt sich eine Versagung nicht stützen (VwGH 23.6.2015, 2012/05/0019; 26.4.2017, Ro 2014/05/0051).

Im Übrigen hat der Nachbar hinsichtlich der Planunterlagen nur insoweit einen Anspruch auf Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen, als die Unterlagen ausreichen müssen, ihm jene Informationen zu geben, die er zur Verfolgung seiner Nachbarrechte benötigt (VwGH 23.7.2013, 2013/05/0019).

Für das Verwaltungsgericht Wien ist nicht ersichtlich, dass eine allenfalls nicht korrekte Abbildung der Eigentumsverhältnisse an den Nachbarliegenschaften oder eine allfällige falsche Wiedergabe der Grundstücksadresse der Nachbarliegenschaften bzw. der Einlagezahlen in den Einreichplänen die Beschwerdeführer an der Verfolgung ihrer Rechte gemäß § 134a BO hindern würde. Der Baubestand auf den Nachbarliegenschaften ist von vornherein nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

Auch an dieser Stelle ist auf die Beurteilung des vom Verwaltungsgericht Wien beigezogenen Amtssachverständigen zu verweisen, der die zugrundeliegenden Baupläne als schlüssig und ausreichend beurteilte. Die Beschwerdeführer sind diesen Ausführungen des Amtssachverständigen weder auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten noch konnten sie durch ihre (pauschale) Kritik an der fehlenden Nachvollziehbarkeit der Pläne sonstige Zweifel daran erwecken.

Hinsichtlich der von den Beschwerdeführern behaupteten Verfahrensfehler im Verfahren vor der belangten Behörde ist darauf hinzuweisen, dass ein vor der Verwaltungsbehörde unterlaufener Verfahrensfehler durch ein ordnungsgemäß geführtes Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht saniert werden kann (u.a. VwGH 22.3.2018, Ra 2018/22/0057; 6.9.2018, Ra 2018/18/0191). Unter anderem kann auch eine Verletzung des Parteiengehörs durch die Verwaltungsbehörde dadurch geheilt werden, dass das Verwaltungsgericht seinerseits Parteiengehör gewährt (VwGH 9.5.2017, Ro 2014/08/0065; 20.12.2017, Ra 2017/03/0069).

Im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Wien wurden die zugrundeliegenden Einreichpläne – sowohl in der ursprünglichen als auch der modifizierten Form – im Rahmen von insgesamt drei Verhandlungstagen ausführlich mit den Beschwerdeführern erörtert. Das Verwaltungsgericht Wien hat den

Beschwerdeführern zudem sämtliche Schriftsätze der übrigen Verfahrensparteien und sonstige verfahrensrelevante Schriftstücke zur Kenntnisnahme übermittelt. Und schließlich lagen die Pläne während des gesamten Verfahrens beim Verwaltungsgericht Wien zur Akteneinsicht auf, wovon die Beschwerdeführervertreterin auch Gebrauch machte.

Vor diesem Hintergrund erweist sich der angefochtene Bescheid nicht schon deshalb als rechtswidrig, weil die Bauwerberin nach der mündlichen Verhandlung geänderte Einreichpläne vorgelegt hat, die in der Folge dem Bescheid zu Grunde gelegt wurden: Ein dadurch bewirkter allfälliger Verfahrensmangel im erstinstanzlichen Verfahren wurde im Beschwerdeverfahren durch die umfassende Gewährung von Parteiengehör jedenfalls saniert (vgl. u.a. VwGH 20.12.2002, 2002/05/1014; ferner VwSlg 16.826 A/2006).

Insoweit war auch dem Vorbringen der Beschwerdeführer 1-8 auf Einvernahme des Bezirksvorsteher-Stellvertreters nicht nachzukommen. Wie die Beschwerdeführer in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien am 12. Mai 2021 (vgl. die Seiten 8 f. des Verhandlungsprotokolls) präzisierten, sollte dieser über die Unklarheiten im Zuge des behördlichen Verfahrens Auskunft geben. Vor dem Hintergrund der dargestellten Rechtslage, handelt es sich dabei um kein für das vorliegende Verfahren relevantes Beweisthema.

Dem Vorbringen, wonach die Beschwerdeführer zu der am 7. Oktober 2019 abgehaltenen (fortgesetzten) Verhandlung vor der belangten Behörde nicht geladen wurden, kann vor dem Hintergrund der obigen Feststellungen, die sich eindeutig auf den Akteninhalt stützen können, nicht gefolgt werden.

3.9. Zur Rüge eines fehlenden gärtnerischen Gestaltungskonzeptes, einer falschen Darstellung des Baumbestandes und fehlender Angaben über die Entwässerung:

3.9.1. Unter diesem Gesichtspunkt macht die Neuntbeschwerdeführerin das Fehlen eines gesetzlich vorgeschriebenen Gestaltungskonzeptes für die gärtnerisch auszugestaltenden Flächen geltend, welches erforderlich sei, da es sich bei den Baumaßnahmen im Hof um einen Neu- und nicht um einen Zubau handle. Zudem sei festzuhalten, dass der vorhandene Baumbestand, darunter auch eine

Ersatzpflanzung, nicht dargestellt worden sei, und schließlich gebe es auch keine Angaben über die Entwässerung (Beseitigung von Abwässer und Regenwasser).

Im Zuge der mündlichen Verhandlung am 12. Mai 2021 präzisierten die übrigen Beschwerdeführer dieses Vorbringen dahingehend, dass die drei vorhandenen Bäume, welche in den Schutzbereich des Wr. Baumschutzgesetzes fielen, in den Plänen nicht eingezeichnet seien, obwohl dies der Fall sein müsste.

Schon im behördlichen Verfahren wurde (unter anderem) im Schriftsatz vom 16. Februar 2019, mit dem die Beschwerdeführer ihre im Zuge der Verhandlung am 22. Februar 2019 erstatteten Einwendungen darlegten, das Fehlen eines Gestaltungskonzepts für die gärtnerisch auszugestaltenden Flächen geltend gemacht, weshalb ein Einfluss auf Nachbarrechte nicht beurteilt werden könne. Außerdem sei der vorhandene Baumbestand, darunter eine Ersatzpflanzung, nicht dargestellt und fehlten Angaben über die Entwässerung.

3.9.2. Gemäß § 63 Abs. 5 BO ist dem Ansuchen um Baubewilligung bei Neubauten ab der Bauklasse II ein Gestaltungskonzept für die gärtnerisch auszugestaltenden Flächen des Bauplatzes und die nach dem Bebauungsplan zu schaffende Begrünung von Dächern anzuschließen. Dieses Gestaltungskonzept hat auch einen Plan zu enthalten, aus dem der vorhandene und künftige Baum- und andere Vegetationsbestand, die Bereiche unterirdischer Einbauten, die Höhe der Erdüberdeckung und andere wesentliche Merkmale der Grünbereiche ersichtlich sind.

In dieser Hinsicht ist zunächst darauf hinzuweisen, dass den Nachbarn in Zusammenhang mit dem gemäß § 63 Abs. 5 BO vorzulegenden Gestaltungskonzept keine subjektiv-öffentlichen Rechte zukommen (Moritz, Bauordnung für Wien<sup>6</sup> [2019] § 63 BO, Zu Abs. 5; vgl. hierzu auch VwGH 17.6.1986, 84/05/0009, wonach dem Nachbarn bei gärtnerisch auszugestaltenden Flächen zwar ein Recht auf Freihaltung von oberirdischen Baulichkeiten, nicht aber ein darüber hinausgehender Anspruch auf Einhaltung dieser Anordnung zukommt). Darüber hinaus ist im vorliegenden Fall aber auch nicht erkennbar, dass die geplanten Baumaßnahmen zu einer derartigen Umgestaltung des bestehenden Bauwerks führen, welche die Schwelle eines „Neubaus“ erreicht (vgl. zum Begriff des Neubaus VwGH 15.6.1999, 95/05/0282; 23.8.2012, 2011/05/0111) – was eine Voraussetzung für die Verpflichtung zur Vorlage eines Gestaltungskonzepts

für die gärtnerisch auszugestaltenden Flächen gemäß § 63 Abs. 5 BO bildet. Vielmehr stellt das Hofgebäude – welches selbst über kein eigenes Stiegenhaus verfügt und über das Bestandsgebäude erschlossen wird – einen „Zubau“ iSd § 60 Abs. 1 lit. a BO dar (vgl. hierzu auch die Ausführungen auf Seite 8 des Verhandlungsprotokolls vom 12. Mai 2021).

Auch mit dem übrigen Vorbringen machen die Beschwerdeführer keine subjektiv-öffentlichen Rechte geltend: Im Rahmen der Bauordnung für Wien verfügen die Nachbarn über kein Mitspracherecht hinsichtlich der Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes (VwGH 30.6.1998, 97/05/0230; VwSlg 16.429 A/2004; VwGH 22.11.2011, AW 2011/05/0094; 27.8.2014, 2013/05/0009), hinsichtlich der Einhaltung der Bestimmungen des Baumschutzgesetzes (VwGH 17.6.1986, 84/05/0009; 5.2.1991, 90/05/0157; Moritz, Bauordnung für Wien<sup>6</sup> [2019] § 134a, Zu Abs. 1) oder zu Fragen der Versickerung des Regenwassers, der Ableitung von Niederschlagswässern (VwGH 3.5.2011, 2009/05/0247; 23.6.2015, 2012/05/0197; 16.8.2019, Ra 2019/05/0106) oder der Entsorgung der Abwässer (VwGH 21.12.2010, 2007/05/0157).

3.10. Zu den behaupteten fehlenden Angaben über Einfriedungen:

3.10.1. Die Neuntbeschwerdeführerin bringt in ihrer Beschwerde vor, dass etwaige Einfriedungen den freien Durchblick ab ca. 0,5 m Höhe nicht hindern dürften, wobei in den Plänen keinerlei Angaben über Einfriedungen enthalten seien. Es sei zudem bereits darauf hingewiesen worden, dass das beim Haus ONr. ...0 vorhandene Rankgerüst nicht die Grundgrenze darstelle.

Die genannten Einwendungen wurden bereits im behördlichen Verfahren (unter anderem) im Schriftsatz vom 16. Februar 2019, mit dem die Beschwerdeführer ihre im Zuge der Verhandlung am 22. Februar 2019 erstatteten Einwendungen darlegten, vorgetragen.

3.10.2. In diesem Zusammenhang ist zunächst auf die obigen Ausführungen zu verweisen, wonach es sich beim Baubewilligungsverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren handelt, in deren Rahmen nur das in den Einreichplänen und in der Baubeschreibung dargestellte Projekt zur Beurteilung steht. Soweit sich die Beschwerdeführer mit ihrem Vorbringen auf Einfriedungen gegenüber den Nachbarliegenschaften beziehen, ist für diese gemäß § 62a Abs. 1

Z 21 BO grundsätzlich weder eine Baubewilligung noch eine Bauanzeige erforderlich.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Vorschriften über die Sicherung des freien Durchblickes bei Einfriedungen im Rahmen der Bauordnung für Wien kein Nachbarrecht begründen (VwGH 18.3.2013, 2010/05/0063; 23.7.2013, 2013/05/0019). Inwiefern durch den Hinweis auf das Rankgerüst und dessen Zusammenhang mit der Grundstücksgrenze Nachbarrechte betroffen sein könnten, ist nicht ersichtlich.

3.11. Zur Behauptung fehlender Angaben über die Sicherung der Nachbarobjekte:

3.11.1. Die Neuntbeschwerdeführerin trägt in ihrer Beschwerde vor, dass keine Angaben zur Sicherung der Bestandsobjekte, wie Unterfangungen, Baugrubensicherungen und dergleichen, vorlägen. Diese seien jedenfalls rechtzeitig vor Baubeginn notwendig und abzustimmen. Zudem hätte eine entsprechende Absicherung zur Behebung etwaiger Schäden an den Bestandsobjekten erfolgen müssen.

3.11.2. Im Rahmen der Bauordnung für Wien verfügen die Nachbarn grundsätzlich über kein Mitspracherecht hinsichtlich der Bauphysik (VwGH 6.9.2011, 2008/05/0174) und der Statik des projektierten Vorhabens (VwGH 15.11.2011, 2010/05/0113). In gleicher Weise sind auch Fragen der Tragfähigkeit des Untergrundes bzw. der Standfestigkeit der Nachbargebäude nicht von den subjektiv-öffentlichen Rechten der Nachbarn umfasst, weshalb es im Fall solcher Einwendungen – wie etwa der Behauptung einer durch die Baumaßnahmen drohenden Beeinträchtigung der Stabilität des benachbarten Gebäudes – unter anderem nicht notwendig ist, ein Bodengutachten einzuholen (VwGH 23.9.2002, 2002/05/1016; 15.11.2011, 2010/05/0113; 20.1.2015, 2012/05/0058; 27.4.2016, 2013/05/0205; Moritz, Bauordnung für Wien<sup>6</sup> [2019] § 134a BO, Zu Abs. 1).

Hierbei ist auch darauf zu verweisen, dass der technische Vorgang der Errichtung des Gebäudes selbst in der Regel nicht Gegenstand des baubehördlichen Baubewilligungsverfahrens ist und die Vorschriften über die Ausführung von Bauten – dazu zählt auch die Vorschrift des § 123 BO – keinerlei Parteienrechte des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren begründen. In diesem Zusammenhang

stellen der Abbruch eines vorhandenen Gebäudes, die Art der Baugrubensicherung und damit auch die Verhinderung von Schäden an Nachbargebäuden eine Frage der Ausführung dar und nicht eine solche der Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens (VwGH 30.5.2000, 96/05/0121; 8.6.2011, 2009/05/0030; 24.6.2014, 2013/05/0148; zum Abbruch im Speziellen: VwGH 23.1.1996, 95/05/0273; vgl. auch VwGH 14.9.2020, Ra 2018/06/0218, zur Tir. BauO; Moritz, Bauordnung für Wien<sup>6</sup> [2019] § 134a BO, Zu Abs. 1).

### 3.12: Zur Behauptung unzulässiger Emissionen:

3.12.1. Die Beschwerdeführer 1-8 tragen in ihrer Beschwerde vor, dass die Stellplatzberechnung weder schlüssig noch nachvollziehbar sei. Aufgrund des Flächenzuwachses durch das Hofgebäude und den Dachgeschoßausbau sei das Erfordernis bloß eines Pflichtstellplatzes vollkommen unrealistisch. Zudem enthielten die Pläne keine Angaben über die Lüftung der Garage.

Im Zuge der mündlichen Verhandlung am 12. Mai 2021 vor dem Verwaltungsgericht Wien brachte die Beschwerdeführervertreterin sodann vor, dass sich infolge der Schaffung von Stellplätzen Emissionen durch Lärm, Abgase etc. erhöhten, weshalb die Einholung eines Gutachtens beantragt werde.

Die Neuntbeschwerdeführerin erwähnt in ihrer Beschwerde, dass keine Maßnahmen betreffend Wärme- und Schallschutz nach Abbruch- bzw. Auflassung einer Wohnung und dem Umbau in eine Garage vorhanden seien. Zudem fehlten Angaben über die Lüftung der Garage.

Im Zuge der mündlichen Verhandlung am 23. Juli 2021 gaben die Beschwerdeführer an, dass sich im Hinblick auf die ihnen übermittelte schalltechnische Untersuchung der Bauwerberin und das darauf bezogene Gutachten des Amtssachverständigen das Vorbringen zum Verkehrslärm erübrigt habe. Das Gutachten gehe aber nicht auf den durch die Hebebühnen verursachten Lärm (vgl. Seite 5 des Verhandlungsprotokolls vom 23. Juli 2021).

3.12.2. In diesem Zusammenhang geht das Verwaltungsgericht Wien davon aus, dass es die Beschwerdeführer unterlassen haben, rechtzeitig zulässige Einwendungen gegen eine Emissionsbelastung durch das Bauvorhaben vorzutragen: Eine zulässige Einwendung läge, wie der Verwaltungsgerichtshof

ausführt, nur dann vor, wenn das Vorbringen die Behauptung der Verletzung eines subjektiven Rechtes durch das den Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens bildende Vorhaben zum Inhalt hat und wenigstens erkennbar ist, aus welchen Gründen sich der Nachbar gegen das Bauvorhaben des Bauwerbers wendet – also welche Rechtsverletzung behauptet wird. Im gegebenen Zusammenhang bedeutet dies, dass sich aus dem Vorbringen ergeben muss, welcher Art die befürchtete Immissionsbelastung (z.B. Lärm, Geruch, Staub oder sonstige Einwirkung) ist (vgl. VwGH 21.12.2010, 2009/05/0089).

In ihrem Schriftsatz vom 16. Februar 2019, mit dem sie die im Zuge der Bauverhandlung am 22. Februar 2019 erstatteten Einwendungen zusammenfassten, beziehen sich die Beschwerdeführer grundsätzlich bloß auf die Gebäudehöhe, die flächenmäßige Ausnutzbarkeit des Bauplatzes bzw. die Einhaltung der Baufluchtlinien und die Einhaltung der zulässigen Gaubenlängen. Darüber hinaus werden weitere Ausführungen zu unterschiedlichen Aspekten des Bauvorhabens erstattet, mit denen vor allem Mängel der Einreichpläne aufgezeigt werden sollen. Als einziger Hinweis auf ein Vorbringen zu den vom Bauvorhaben ausgehenden Emissionen kann folgende Passage aus dem genannten Schriftsatz gedeutet werden: „Es sind keine Maßnahmen betreffend Wärme- und Schallschutz nach Abbruch / Auflassung einer Wohnung und Umbau in Garage ersichtlich. Die Angaben zur Garagenlüftung fehlen.“ Mit diesem Vorbringen – das in der weiteren mündlichen Verhandlung am 7. Oktober 2019 nicht wiederholt wurde – machen die Beschwerdeführer augenscheinlich keine (konkreten) Einwendungen hinsichtlich des Schutzes vor Immissionen iSd § 134a Abs. 1 lit. e BO geltend (vgl. hierzu u.a. VwGH 15.9.1992, 92/05/0076).

3.12.3. Selbst wenn man das Vorbringen der Beschwerdeführer als zulässige Einwendung hinsichtlich einer unzumutbaren Lärmbelästigung qualifizierte – wobei man jedenfalls davon ausgehen müsste, dass die Beschwerdeführer hinsichtlich anderer Emissionsarten präkludiert sind (zumal eine Präklusion auch hinsichtlich nicht geltend gemachter Arten von Emissionen eintreten kann: Moritz, Bauordnung für Wien<sup>6</sup> [2019] § 134 BO, Zu Abs. 3; VwGH 16.4.1998, 98/05/0047, zum Oö. BauTG; VwSlg 15.637 A/2001, zum Bgld. BauG; VwGH 19.9.2006, 2005/05/0357, zur Ktn. BauO; 10.10.2006, 2005/05/0327, zur Nö. BauO; 16.5.2013, 2011/06/0217, zum Stmk. BauG) –, zeigen die Beschwerdeführer damit keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf:

Gemäß § 50 Abs. 1 Wr. GaragenG 2008 ist für je 100 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein Stellplatz zu schaffen. Zuzugabe der mit der Novelle LGBl. 2018/69 eingefügten – auch auf anhängige Verfahren anwendbaren (vgl. Art. VII Abs. 1 LGBl. 2018/69) – Bestimmung des § 50 Abs. 1a Wr. GaragenG 2008 ist bei einem Zu- oder Umbau oder bei Änderungen der Raumwidmung für jede der rechtmäßig bestehenden Wohnungen eine Wohnnutzfläche von 100 m<sup>2</sup> zu berechnen und diese Gesamtfläche der neu geschaffenen Wohnnutzfläche gegenüber zu stellen; Stellplätze sind insoweit zu schaffen, als sich nach den Grundsätzen der Bestimmungen in § 50 Abs. 1 und 2 Wr. GaragenG 2008 eine zusätzliche Stellplatzverpflichtung ergibt.

Im Falle eines Baubewilligungsverfahrens für ein Vorhaben nach § 3 Abs. 1 Wr. GaragenG 2008 – darunter fallen unter anderem Neu- und Zubauten von Bauwerken zum Einstellen von Kraftfahrzeugen (§ 3 Abs. 1 Z 1 GaragenG 2008) oder wesentliche bauliche Änderungen von Bauwerken zum Einstellen von Kraftfahrzeugen (§ 3 Abs. 1 Z 3 Wr. GaragenG 2008) – ergeben sich Nachbarrechte gemäß § 1 Abs. 2 Wr. GaragenG 2008 iVm § 134a BO, modifiziert durch vorgehende Regelungen des Wr. Garagengesetzes 2008, wie etwa § 6 Abs. 1 Wr. GaragenG 2008, der eine solche *lex specialis*, insbesondere zu § 6 Abs. 6 BO, darstellt. In diesem Sinn können Nachbarn in einem Bewilligungsverfahren geltend machen, dass bei der widmungsgemäßen Nutzung der Anlage ein § 6 Abs. 1 Wr. GaragenG 2008 (hinsichtlich des Immissionsschutzes) widersprechender Zustand herbeigeführt würde (VwGH 25.8.2020, Ra 2019/05/0231).

Gemäß § 6 Wr. GaragenG 2008 müssen Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen so geplant und ausgeführt sein, dass eine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen oder eine Gefährdung des Eigentums oder sonstiger dinglicher Rechte nicht zu erwarten ist und Belästigungen von Nachbarn (wie Geruch, Lärm, Erschütterung, Wärme, Schwingungen und dergleichen) auf ein zumutbares Maß beschränkt bleiben. Unter einer Gefährdung des Eigentums ist die Möglichkeit einer bloßen Minderung des Verkehrswertes des Eigentums nicht zu verstehen. Ob Belästigungen der Nachbarn zumutbar sind, ist danach zu beurteilen, wie sich die durch das Bauwerk zum Einstellen von Kraftfahrzeugen verursachten Änderungen der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse auf ein gesundes, normal empfindendes Kind und auf einen gesunden, normal empfindenden Erwachsenen auswirken.

Für die Beurteilung der Lärm- und Abgasentwicklung durch projektierte Stellplätze ist es von Bedeutung, die voraussichtliche Anzahl der Fahrzeugbewegungen festzustellen (VwGH 30.4.2013, 2012/05/0077; 25.9.2018, Ra 2017/05/0267; Moritz, Bauordnung für Wien<sup>6</sup> [2019] § 134a BO, Zu Abs. 1). Im Fall einer Nachbarbeschwerde vor dem Verwaltungsgericht aufgrund des § 134a Abs. 1 lit. e BO haben die Fahrzeugbewegungen aus Pflichtstellplätzen unberücksichtigt zu bleiben. Dies bedeutet, dass die Anzahl der Fahrzeugbewegungen unter Berücksichtigung der Nutzung des Gebäudes und der Anzahl der Stellplätze festzustellen ist, wobei prozentmäßig so viele Fahrzeugbewegungen abzurechnen sind, wie dies dem Prozentsatz der Pflichtstellplätze an der Gesamtsumme der Einstellplätze entspricht (VwGH 25.9.2018, Ra 2017/05/0267; Moritz, Bauordnung für Wien<sup>6</sup> [2019] § 134a BO, Zu Abs. 1).

In diesem Zusammenhang kann auch auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes verwiesen werden, wonach es nicht unzulässig ist, die gutachterliche Aussage, der zufolge der planungstechnische Grundsatz eingehalten werde bzw. es zu keiner über die Schwankungsbreite der ortsüblichen Schallimmission hinausgehenden Veränderung komme, als Grundlage für das Verneinen einer Gesundheitsgefährdung bzw. einer unzumutbaren Belästigung heranzuziehen (VwGH 27.1.2020, Ra 2019/04/0005, zur GewO; näher dazu Bergthaler/Schock, Lärm und Nachbarschaft – der "planungstechnische Grundsatz" der ÖAL-Richtlinie Nr 3/2008 im Spiegel der Judikatur, RdU-UT, 2015, 30 [Teil I] und RdU-UT, 2015, 92 [Teil II]).

3.12.4. Im vorliegenden Fall ergibt sich unter Beachtung der oben dargestellten Berechnungsmethode des Wr. GaragenG 2008 eine Verpflichtung zur Schaffung eines Stellplatzes. Da insgesamt fünf Stellplätze projektiert sind, sind vier davon als „freiwillige Stellplätze“ zu qualifizieren.

Dies berücksichtigend, wurde bereits im behördlichen Verfahren eine im Auftrag der Bauwerberin erstellte schalltechnische Untersuchung vorgelegt, welche zum Ergebnis kommt, dass der planungstechnische Grundsatz eingehalten wird und folglich keine (relevante) Erhöhung der bestehenden Lärmsituation zu erwarten ist. Diese Untersuchung wurde schon im behördlichen Verfahren und noch einmal im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Wien von einem Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 22 überprüft und für nachvollziehbar befunden (vgl. zur

Notwendigkeit, vorgelegte Privatgutachten durch einen Amtssachverständigen zu überprüfen u.a. VwGH 28.2.2006, 2005/06/0147). Die Beschwerdeführer sind diesem Gutachten zu keiner Zeit auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten und konnten auch sonst keine Zweifel an der Schlüssigkeit des Gutachtens erwecken. Vielmehr erklärten sie nach Vorhalt der Gutachten, dass sich die Frage der Lärmbelästigung durch die Garage damit erledigt habe.

Hingegen wandten sich die Beschwerdeführer im Rahmen der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien (erstmalig) gegen Lärmemissionen infolge des Betriebes der vorgesehenen „Hebeanlage“. Hierzu ist zu bemerken, dass das Wr. GaragenG 2008 für „kraftbetriebene Parkeinrichtungen“, worunter auch der im vorliegenden Fall geplante „Parklift“ fällt, in den §§ 9 ff. einen eigenen Abschnitt enthält, dem zufolge die Errichtung und wesentliche Änderung derartiger Einrichtungen eine Abnahmeprüfung (§ 12 Wr. GaragenG 2008) und eine Anzeige bei der Behörde (§ 13 Wr. GaragenG 2008) voraussetzt (vgl. § 9 Abs. 1 und 3 Wr. GaragenG 2008). Automatische Parksysteine bedürften überdies einer Vorprüfung (§ 11 Wr. GaragenG 2008).

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass „kraftbetriebene Parkeinrichtungen“ im Rahmen des Wr. GaragenG 2008 „Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen“ iSd § 6 Wr. GaragenG 2008 gegenübergestellt werden, als letztere nach § 2 Abs. 2 Wr. GaragenG 2008 nur „Stellplätze und überdachte Stellplätze, Parkdecks, Garagen sowie Garagengebäude“ umfassen, wogegen kraftbetriebene Parkeinrichtungen in § 2 Abs. 9 bis 23 Wr. GaragenG 2008 separat definiert werden (dies ist auch schon beim Anwendungsbereich nach § 1 Wr. GaragenG 2008 der Fall).

Die Regelungen über „kraftbetriebene Parkeinrichtungen“ finden sich seit der Stammfassung im Wr. GaragenG 2008, wozu die Materialien (Beilage Nr. 3/2009, 3 f., 11) wie folgt festhalten:

„Diesbezügliches Kernstück des Wiener Garagengesetzes 2008 – WGarG 2008 ist demnach das Absehen von der Bewilligungspflicht für die Errichtung oder wesentliche Änderung kraftbetriebener Parkeinrichtungen sowie der Anzeigepflicht von unwesentlichen Änderungen. Diese werden durch die Pflicht des Eigentümers oder der Eigentümerin oder des oder der sonstigen Verfügungsberechtigten zur Vorlage von im Gesetz genannten Unterlagen, wie insbesondere eines Abnahmegutachtens durch entsprechend qualifizierte Prüfer und Prüferinnen nach Fertigstellung der kraftbetriebenen Parkeinrichtung an die Behörde, ersetzt. Mit

dem Abnahmegutachten wird bestätigt, dass die Ausführung der kraftbetriebenen Parkeinrichtung dem WGarG 2008 und den einschlägigen technischen Normen entspricht. Es werden Pflichten des Eigentümers oder der Eigentümerin oder des oder der sonstigen Verfügungsberechtigten, aber auch des oder der Überprüfenden normiert, deren Einhaltung die Sicherheit der kraftbetriebenen Parkeinrichtung gewährt.

Der mit der steigenden Bedeutung dieser Anlagen ansonsten zu erwartende bürokratische Aufwand reduziert sich hierdurch wesentlich, zumal die Behörde nur noch in Notfällen einschreiten soll, im Allgemeinen jedoch befugte Fachleute als Ansprechpersonen und Überprüfende fungieren.

Aufgrund des allgemeinen Verweises auf die BO erübrigen sich genauere Bestimmungen über Baustoffe und Bauteile. Durch die subsidiäre Anwendbarkeit der BO erübrigt sich weiters die Schaffung eigener Vorschriften für Mängelbehebungsaufträge und Sofortmaßnahmen. Unabhängig davon wurde aber eine Verpflichtung der Behörde zur Sperre kraftbetriebener Parkeinrichtungen oder Tankstellen festgelegt, sofern augenscheinlich eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht.

[...]

In Anlehnung an das Regulativ des Wiener Aufzugsgesetzes 2006 – WAZG 2006 wurde im Sinne der Verwaltungsökonomie vom Erfordernis einer Baubewilligung für kraftbetriebene Parkeinrichtungen abgesehen. Gegenüber den Bestimmungen des WAZG 2006 konnte jedoch vom Erfordernis der Etablierung eines „Parksystemwärters“ abgesehen werden und besteht auf Grund der Neuartigkeit dieser Systeme auch kein Bedarf zur Festlegung von Bestimmungen zur Anpassung „veralteter“ Anlagen an den Stand der Technik.“

Vor diesem Hintergrund bildet der in den vorliegenden Einreichplänen bloß in grauer Farbe dargestellte Vermerk „Parklift“ bloß einen Hinweis auf die künftige Errichtung eines solchen unter Beachtung des im Wr. GaragenG 2008 gesondert vorgesehenen Verfahrens. Das Baubewilligungsverfahren beschränkt sich insofern auf die Bewilligung des Raumes, in dem die kraftbetriebene Parkeinrichtung später errichtet werden soll, der „Parklift“ selbst ist demgegenüber nicht Gegenstand des vorliegenden Baubewilligungsverfahrens – weshalb auch die von ihm zu erwartenden Emissionen nicht geprüft werden müssen. Für die Wahrung der Nachbarinteressen wird in dem besonderen Verfahren nach dem Wr. GaragenG 2008 für kraftbetriebene Parkeinrichtungen hinreichend gesorgt (vgl. u.a. § 9 Abs. 1 Wr. GaragenG 2008, wonach kraftbetriebene Parkeinrichtungen nur errichtet und geändert werden dürfen, wenn sie den Bestimmungen dieses Gesetzes entsprechen, oder § 16 Abs. 1 Wr. GaragenG 2008 hinsichtlich der Erfordernisse der Festigkeit, der Dauerhaftigkeit und des Brand- und Schallschutzes; zur

Möglichkeit einer Trennung des Verfahrensgegenstandes nach der alten Rechtslage vgl. u.a. VwSlg 16.429 A/2004).

Im Übrigen ist aber auch auf die von Seiten der Bauwerberin vorgelegte und vom Amtssachverständigen geprüfte schalltechnische Untersuchung vom 4. Oktober 2021 zu verweisen, welche zum Ergebnis kommt, dass die relevanten Grenzwerte bei Verwendung einer marktüblichen Hebeanlage schon durch die auf der Bauliegenschaft vorhandene Feuermauer eingehalten werden, zu welcher die Feuermauer auf der Nachbarliegenschaft ergänzend hinzukommt.

3.13. Zum Vorbringen hinsichtlich der nicht bauordnungskonformen Gaubenfenster:

3.13.1. Im Weiteren bringen die Beschwerdeführer 1-8 in ihren Beschwerden vor, dass die nordseitigen Fenster der Gaube bei Top Nr. 5 gegen eine Nachbargrenze gerichtet seien und nicht den von § 79 Abs. 2 BO geforderten Mindestabstand von 2 m einhielten.

Im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 23. Juli 2021 präzierte der Erstbeschwerdeführer dieses Vorbringen dahingehend, dass das nordseitige Fenster der an der Westfront des Hofgebäudes angeordneten Gaube gemeint sei, welches in das nach Westen gerichtete Fenster des Stiegenabganges übergehe. Dieses Fenster weise nicht die erforderlichen Brandschutzqualifikationen auf.

3.13.2. Gemäß § 79 Abs. 2 BO müssen Fenster, die gegen Nachbargrenzen gerichtet sind, von diesen mindestens 2 m entfernt sein; ausgenommen davon sind Fenster gegen öffentliche Erholungsflächen.

Nicht der Regelung des § 79 Abs. 2 BO unterfallen nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes Außenwandteile, welche den (allgemeinen) Anforderungen für Außenwände von Gebäuden betreffend Brandschutz, Schalldämmung und Wärmedurchgang entsprechen, zumal sich diese maßgeblich von einem Fenster iSd § 79 Abs. 2 BO unterscheiden (vgl. VwGH 6.9.2011, 2008/05/0142, zu einem transparenten Außenwandteil, der nicht geöffnet werden konnte und der der Feuerwiderstandsklasse F 90, dem gesetzlich geforderten Schalldämm-Maß entsprach; vgl. hierzu auch VwGH 27.5.2009, 2007/05/0093).

3.13.3. Einwendungen hinsichtlich eines Verstoßes gemäß § 79 Abs. 2 BO (bzw. einer Nichteinhaltung der Abstandsbestimmungen an der nördlichen Grundgrenze der Bauliegenschaft) wurden zum ersten Mal in der Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien vorgetragen. Da es die Beschwerdeführer sohin verabsäumt haben, eine Verletzung dieser Bestimmung bereits im behördlichen Verfahren geltend zu machen, sind sie mit diesem Vorbringen grundsätzlich präkludiert.

Selbst wenn man entgegen dieser Ansicht von der Zulässigkeit der Rüge ausginge, zeigen die Beschwerdeführer damit keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf: Wie der Vertreter der Bauwerberin in der mündlichen Verhandlung am 23. Juli 2021 ausführte und der bautechnische Amtssachverständige Dipl.-Ing. Y. bestätigte, weisen die bezeichneten Bauteile entsprechend den Plänen die erforderliche Brandschutzqualifikation auf (vgl. Seite 5 des Verhandlungsprotokolls vom 23. Juli 2021). In diesem Sinn unterfallen die Bauteile nach der wiedergegebenen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht den Voraussetzungen des § 79 Abs. 2 BO.

3.14. Zur Behauptung, dass ein Balkon über der zulässigen Gebäudehöhe geplant sei:

3.14.1. Die Beschwerdeführer 1-8 bringen in ihrer Beschwerde vor, dass der an der linken Grundgrenze geplante Balkon des Bestandsobjektes über der zulässigen Gebäudehöhe liege, was einer Ausnahmegewilligung nach § 69 BO bedürfe. Eine derartige Ausnahme sei im Verfahren allerdings nicht erwirkt worden.

3.14.2. Gemäß § 84 Abs. 2 lit. a BO dürfen Balkone auf eine Breite von höchstens der Hälfte der betreffenden Gebäudefront, sofern ihre Ausladung höchstens 2,50 m beträgt und sie von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 3 m einhalten, über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen, in Vorgärten und in Abstände gemäß § 79 Abs. 5 erster Satz BO vorragen. Balkone über gärtnerisch auszugestaltenden Flächen, ausgenommen Abstandsflächen, sind bis zu insgesamt zwei Drittel der betreffenden Gebäudefront zulässig.

3.14.3. Mit ihrem oben wiedergegebenen Vorbringen zeigen die Beschwerdeführer keine Rechtswidrigkeit auf, zumal der bezeichnete Balkon unterhalb der ausgeführten Gebäudehöhe projiziert ist, einen Abstand von 3 m zur

Nachbargrenze einhält und die Auskragung lediglich 1,42 m beträgt. Im Allgemeinen wurde von den Beschwerdeführern nicht behauptet – und ist vor dem Hintergrund der obigen Feststellungen auch nicht erkennbar –, dass die projektierten Balkone (und Erker) die gesetzlichen Beschränkungen nicht beachteteten.

### 3.15. Zum sonstigen Vorbringen der Beschwerde

Weitere in der Beschwerde behauptete Rechtswidrigkeiten – wie etwa zu einem Zubau vor der Wohnung Top Nr. 13, welcher sich über der Gebäudehöhe von 17,25 m befinden und eine Höhe von 4 m aufweisen soll, zu den unterschiedlichen Darstellungen der Lüftungsöffnungen und eines nicht kodierten Schachtes, zur Ausmauerung von Öffnungen im Erdgeschoß und diesbezüglich widersprüchlichen Plandarstellungen sowie zum ausgewiesenen Material bzw. zum Nachweis der Baustoffe – wurden von den Beschwerdeführern in der mündlichen Verhandlung am 12. Mai 2021 nach einer Einsicht in die Plandokumente nicht aufrechterhalten. Dieses Vorbringen findet auch keine Entsprechung in den der bekämpften Bewilligung zugrundeliegenden Bauplänen. Die Beschwerdeführer erklärten hierzu, dass sich das Vorbringen offenbar auf einen früheren Planstand bezogen haben dürfte (vgl. die Seiten 7 f. des Verhandlungsprotokolls vom 12. Mai 2021; hinsichtlich der Gargenentlüftung vgl. VwSlg 13.325 A/1990).

4. Im Ergebnis zeigen die Beschwerdeführer damit keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf.

5. 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 vorliegende Entscheidung von der bisherigen – unter den Punkten V.1. bis V.3. zitierten – Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes oder ist diese als uneinheitlich anzusehen. Es liegen auch 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 eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und im Fall einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof, im Fall einer außerordentlichen Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabengebühr von je EUR 240,- beim Finanzamt Österreich 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.

Verwaltungsgericht Wien

Dr. Forster