



**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-111/055/5623/2021-59
Mag. A. B.
GZ 2: VGW-111/V/055/5624/2021
DI C. B.
GZ 3: VGW-111/V/055/5625/2021
Dr. D. E.
GZ 4: VGW-111/V/055/5626/2021
DI F. G.
GZ 5: VGW-111/V/055/5627/2021
Mag. H. I.
GZ 6: VGW-111/V/055/5628/2021
Mag. J. I.
GZ 7: VGW-111/V/055/5629/2021
D. K.
GZ 8: VGW-111/V/055/5630/2021
L. M.
GZ 9: VGW-111/V/055/5631/2021
DI N. O.
GZ 10: VGW-111/V/055/5632/2021
Mag. P. O.
GZ 11: VGW-111/V/055/5633/2021
Q. R.
GZ 12: VGW-111/V/055/5634/2021
Dr. S. T.
GZ 13: VGW-111/V/055/5635/2021
Mag. U. T.

Wien, 21. Dezember 2021

Wien, V.-gasse ...8 (u.a.)
EZ ...1, Kat. Gem. W. und X.

Geschäftsabteilung: VGW-B

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien erkennt durch seinen Richter Dr. Forster über die
Beschwerde 1. der Frau Mag. A. B., 2. des Herrn DI C. B., 3. des Herrn Dr. D. E.

4. des Herrn DI F. G., 5. der Frau Mag. H. I., 6. der Frau Mag. J. I. (letztere beide in der Beschwerde vertreten und nunmehr unvertreten), 7. des Herrn D. K., 8. der Frau L. M., 9. des Herrn DI N. O., 10. der Frau Mag. P. O., 11. der Frau Q. R., 12. des Herrn Dr. S. T. und 13. der Frau Mag. U. T., alle vertreten durch Rechtsanwalts GmbH in Wien, vom 30. März 2021 gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Gebietsgruppe ..., Kleinvolumige Bauvorhaben 1, vom 3. März 2021, ZI. MA37/...-2019-1, mit welchem die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Wohngebäudes auf der Liegenschaft Wien, V.-gasse ...8 (u.a.), erteilt wurde (mitbeteiligte Partei als Bauwerberin bzw. Liegenschaftseigentümerin: Y. GmbH, vertreten durch Rechtsanwälte GmbH in Wien), nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 23. September 2021 und am 10. Dezember 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 9. Dezember 2019 beantragte Bauvorhaben entsprechend den als Bestandteil dieses Erkenntnisses anzusehenden, mit dem Sichtvermerk des Verwaltungsgerichtes Wien versehenen modifizierten Einreichplänen (Plannummer: ... und ..., datiert mit 23. September 2021) bewilligt wird. Unter Beachtung der Präzisierung bzw. Einschränkung durch die Antragstellerin im Rahmen der Beschwerdeverhandlung am 10. Dezember 2021 erfolgt diese Bewilligung mit der Maßgabe, dass 1. die in den Plänen gelb dargestellten Brüstungen auf den Staffelgeschoßterrassen als Stabgittergeländer ausgeführt werden und 2. die auf dem nördlichen raumbildenden Dachaufbau projektierte Terrasse im zweiten Dachgeschoß im Ausmaß von 7 m Länge und 2,88 m Breite samt Brüstungen entfällt und dieser Bereich stattdessen als Flachdach ausgeführt wird.

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

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 3. März 2021, ZI. MA37/...-2019-1, erteilte der Magistrat der Stadt Wien, aufgrund eines Antrages vom 9. Dezember 2019 gemäß § 70 BO iVm § 54 BO sowie in Anwendung des Wr. Garagengesetzes 2008 die Bewilligung für die Errichtung eines Wohngebäudes auf der Liegenschaft Wien, V.-gasse ...8 (u.a.), EZ ...1, Kat. Gem. W. und X..
2. In ihrer gegen diesen Bescheid gerichteten Beschwerde vom 30. März 2021 erstatten die Beschwerdeführer ein umfassendes Vorbringen gegen dieses Bauvorhaben. Unter anderem machen sie darin eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe, eine Überschreitung des zulässigen Gebäudeumrisses, eine Überschreitung der flächenmäßigen Ausnutzbarkeit des Bauplatzes und unzulässige Geländeänderungen geltend.
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 16. April 2021 einlangten.
4. Mit Schriftsatz vom 28. April 2021 brachte das Verwaltungsgericht Wien die Beschwerde der Bauwerberin zur Kenntnis und gab dieser Gelegenheit, binnen drei Wochen eine Stellungnahme zum Vorbringen der Beschwerdeführer zu erstatten. Mit Schriftsatz vom 18. Mai 2021 machte die Bauwerberin von dieser Gelegenheit Gebrauch und trat dem Vorbringen der Beschwerdeführer inhaltlich entgegen. Diese Stellungnahme wurde mit Schriftsatz vom 19. Mai 2021 an die weiteren Verfahrensparteien übermittelt.
5. Mit Schriftsatz vom 23. Juni 2021 ersuchte das Verwaltungsgericht Wien Herrn Dipl.-Ing. Dr. Z. AA. als bautechnischen Amtssachverständigen um Erstattung von Befund und Gutachten zu näher bezeichneten Fragen mit Relevanz für den vorliegenden Fall. Mit Schriftsatz vom 3. August 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.
6. In Reaktion auf das Gutachten des Amtssachverständigen wurden dem Gericht von Seiten der Bauwerberin mit Eingabe vom 2. September 2021 modifizierte Einreichpläne übermittelt, welche das Verwaltungsgericht Wien mit Schriftsatz

vom 7. September 2021 dem Amtssachverständigen für eine ergänzende bzw. neuerliche Begutachtung weiterleitete. Das vom Amtssachverständigen daraufhin erstattete Gutachten vom 17. September 2021 (irrtümlich datiert mit 17. August 2021) wurde vom Verwaltungsgericht Wien mit Schriftsatz vom selben Tag den Verfahrensparteien zur Kenntnis gebracht.

7. Mit einem weiteren Schriftsatz vom 22. September 2021 – welcher den übrigen Parteien im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 23. September 2021 vorgehalten und mit Schriftsatz vom 23. September 2021 übermittelt wurde – erstatteten die Beschwerdeführer ein weiteres, umfassendes Vorbringen gegen die erteilte Baubewilligung.

8. Am 23. September 2021 fand vor dem Verwaltungsgericht Wien in der gegenständlichen Beschwerdesache eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, in deren Rahmen die Parteien sowie der von den Beschwerdeführern beigezogene Privatsachverständige Dipl.-Ing. AB. AC. ihre Standpunkte vortrugen und Dipl.-Ing. Dr. Z. AA. als Amtssachverständiger sein Gutachten erörterte.

9. Nach der Verhandlung am 23. September 2021 legte die Bauwerberin mit Eingabe vom 15. Oktober 2021 (eingelangt beim Verwaltungsgericht Wien am 18. Oktober 2021) abermals modifizierte Einreichpläne vor. Mit Einverständnis der Bauwerberin und angesichts einer Rüge der Beschwerdeführer, wonach ihnen die zuvor adaptierten Pläne nicht zugestellt worden seien, wurde eine der vorgelegten Papiere mit Schriftsatz vom 20. Oktober 2021 an die Beschwerdeführer übermittelt. Zudem ersuchte das Verwaltungsgericht Wien den Amtssachverständigen mit Schriftsatz vom 19. Oktober 2021 um eine ergänzende bzw. neuerliche Begutachtung des Projekts. Der Amtssachverständige kam diesem Ersuchen nach und übermittelte dem Gericht ein mit 16. November 2021 datiertes Gutachten, welches mit Schriftsatz vom selben Tag den Verfahrensparteien zur Kenntnis gebracht wurde.

10. Mit weiteren Schriftsätzen vom 25. November 2021 und vom 3. Dezember 2021 erstatteten die Beschwerdeführer ein weiteres, umfassendes Vorbringen gegen das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben. Diese Stellungnahmen wurden den übrigen Verfahrensparteien (mit Schriftsätzen vom 25. November 2021 und vom 3. Dezember 2021) zur Kenntnis gebracht.

11. Am 10. Dezember 2021 wurde die mündliche Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien fortgesetzt. Im Rahmen dieser Verhandlung wurde das Projekt von der Bauwerberin in zweifacher Hinsicht geringfügig modifiziert. Am Schluss der Verhandlung erklärte der erkennende Richter das Ermittlungsverfahren gemäß § 39 Abs. 3 AVG iVm § 17 VwGGV für geschlossen. Die Verfahrensparteien verzichteten auf eine mündliche Verkündung des Erkenntnisses. Der Beschwerdeführervertreter gab am Ende der Verhandlung (erstmalig und auf Nachfrage eines anderen Parteienvertreters) bekannt, dass Frau Mag. H. I. und Frau Mag. J. I. nicht mehr von ihm repräsentiert wären und die in machen Schriftsätzen angeführten Frau Mag. AD. AE. und Frau AF. R. versehentlich als Parteien angeführt worden seien.

II. Sachverhalt

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

1. Im Wege einer am 9. Dezember 2019 beim Magistrat der Stadt Wien eingelangten Eingabe ersuchte die Y. GmbH um Erteilung der baubehördlichen Bewilligung gemäß § 70 BO für die „Errichtung eines Wohngebäudes“ auf der – aufgrund eines Kaufvertrages vom 11. September 2019 – in ihrem Alleineigentum stehenden Liegenschaft Wien, V.-gasse ...8 (u.a.), EZ ...1, Gst. Nr. .../6 in Kat. Gem. W. und Gst. Nr. .../282 in Kat. Gem. X. (Bauliegenschaft).

Mit Schriftsatz vom 26. Februar 2020 ersuchte die Magistratsabteilung 37 die Magistratsabteilung 19 um „Begutachtung im Sinne des § 85 BO“, wozu der ersuchten Stelle die vorgelegten Einreichpläne übermittelt wurden. In einer Stellungnahme vom 8. April 2020 kam eine näher genannte Amtssachverständige auf Grundlage dieses Ersuchens zum Ergebnis, dass sich der geplante Neubau eines Wohnhauses auf dem weitläufigen, von der Straße abfallenden Grundstück maßstäblich in die Umgebung einfüge. Das beabsichtigte Bauvorhaben führe damit weder zu einer Störung noch zu einer Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes iSd § 85 BO. Im genannten Gutachten finden sich auch Abbildungen der Einreichpläne, in denen die Schnitte und Ansichten dargestellt sind.

Auch in einer weiteren Stellungnahme vom 29. Juli 2020 – welche auf ein Ersuchen der Magistratsabteilung 37 vom 2. Juli 2020 hin erstattet wurde – kam die

Amtssachverständige der Magistratsabteilung 19 zum Ergebnis, dass sich das geplante Wohngebäude aufgrund der zum Straßenraum angepassten Dimensionen in das durch einen stark ausgeprägten Grünraum sowie durch vereinzelte Villen, zweigeschossige Wohnhäuser und Einfamilienhäuser dominierte Stadtbild einfügen werde. Im Ergebnis werde das Bauvorhaben das örtliche Stadtbild iSd § 85 BO sohin weder stören noch beeinträchtigen.

Auf Grundlage des Antrages vom 9. Dezember 2019 wurde mit dem angefochtenen Bescheid schließlich die baubehördliche Bewilligung für den Neubau eines unterkellerten, mehrgeschossigen Wohngebäudes für insgesamt 16 Wohnungen erteilt. Im südlichen Bereich der Liegenschaft ist zudem eine unterirdische Tiefgarage für vierzehn KFZ-Stellplätze projektiert, welche über eine im südlichen Bauplatzteil geführte Garagenrampe und eine im Bereich der östlichen Grundgrenze situierte Gehsteigauf- und -überfahrt mit dem öffentlichen Gut verbunden ist. Das bewilligte Gebäude weist eine Wohnnutzfläche von 1.029,77 m² auf.

2. Im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens änderte die Bauwerberin die Pläne unter Berücksichtigung der vom Amtssachverständigen erkannten Mängel mehrfach ab: Zum einen legte die Bauwerberin dem Gericht noch vor der mündlichen Beschwerdeverhandlung überarbeitete Pläne (Plandatum: 25. August 2021) vor, welche Korrekturen diverser Kotierungen, eine Verringerung der Raumhöhe im Obergeschoß und im 1. Dachgeschoß, eine Verkleinerung der Erker, des Stiegenhausvorbaus und der Aufzugsschachthöhe sowie Geländeänderungen im Bereich der Westfront aufwiesen. Zum anderen überarbeitete die Bauwerberin die Pläne ein zweites Mal nach der mündlichen Verhandlung am 23. September 2021 (Plandatum: 23. September 2021), wobei vor allem die mittlere Attika in Richtung Süden verschoben, die Fassadenabwicklungen und Ansichten überarbeitet und die Entwässerung entlang der östlichen Grundstücksgrenze in den Schnitten dargestellt wurden. Im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 10. Dezember 2021 gab der Vertreter der Bauwerberin schließlich eine Abänderung des Projekts zu Protokoll, welche darin bestand, dass 1. jene Brüstungsbereiche, welche in den Plänen gelb dargestellt sind, soweit sie sich auf den Staffelgeschoßterrassen befinden, als Stabgittergeländer ausgeführt werden und 2. die auf dem nördlichen raumbildenden Dachaufbau projektierte Terrasse im zweiten Dachgeschoß im

Ausmaß von 7 m Länge und 2,88 m Breite samt Brüstungen entfällt und dieser Bereich stattdessen als Flachdach ausgeführt wird. Nach diesem, letztgültigen Planstand stellt sich das Bauvorhaben wie folgt dar:

2.1. Die mittlere Geländehöhe des geplanten Gebäudes liegt auf Kote -0,32 m unter dem Projektnull, was einer Höhe von 78,96 m über Wiener Null entspricht. Vor dem Hintergrund eines von der V.-gasse abfallenden Geländes auf der Bauliegenschaft sind im Zuge des Bauvorhabens Geländeänderungen entlang des gesamten Gebäudeumfanges projektiert – mit dem Ergebnis einer mittleren Geländeanhebung im Bereich des Wohngebäudes um 0,76 m. Konkret wird das Gelände an der Südfront mit einer Länge von 21 m im Mittel um 2,58 m angehoben, an der Ostfront mit einer Länge von 15 m im Mittel um 0,57 m angehoben, an der Nordfront mit einer Länge von 21 m im Mittel um 0,70 m abgesenkt und an der Westfront mit einer Länge von 15 m im Mittel um 0,44 m angehoben.

Unter Zugrundelegung der Geländeänderungen beträgt die mittlere Gebäudehöhe an der Südfront 5,84 m (größte Fronthöhe 7,38 m), an der Ostfront 7,94 m (größte Fronthöhe 8,89 m), an der Nordfront 8,63 m (größte Fronthöhe 8,63 m) und an der Westfront 7,79 m (größte Fronthöhe 9,34 m), woraus sich eine mittlere Gebäudehöhe von 7,50 m errechnet (Summe der Flächeninhalte der Fassaden: 539,76 m², bei einer maximal zulässigen Fläche von 540 m² [7,50 x 72]). Unter Beachtung des bestehenden Geländes würde die mittlere Gebäudehöhe an der Südfront 8,42 m (größte Fronthöhe 8,93 m), an der Ostfront 8,50 m (größte Fronthöhe 8,93 m), an der Nordfront 7,93 m (größte Fronthöhe 8,05 m) und an der Westfront 8,21 m (größte Fronthöhe 8,36 m) betragen, was insgesamt eine mittlere Gebäudehöhe von 8,25 m ergibt.

An der Ostfront des Gebäudes ist eine Giebelfläche im Ausmaß von 33,38 m² projektiert, an der Westfront ist eine Giebelfläche mit einem Ausmaß von 40,61 m² vorgesehen. Insgesamt betragen die Giebelflächen am gesamten Gebäude somit 73,99 m². Der höchste Punkt des projektierten Daches überragt die Gebäudehöhe an keiner Stelle um mehr als 4,5 m.

2.2. Das in den Plänen dargestellte Gebäude (näherhin: seine Ostfront) weist einen Abstand von – vollen – 3 m zur östlichen Grundgrenze auf. Bis zu einem Abstand

von 6 m ab der östlichen Grundgrenze nimmt das projektierte Gebäude eine Fläche von 45 m² ein.

Gegenüber den sonstigen Grundgrenzen beträgt der kleinste Abstand ca. 16 m (nach Norden), ca. 8 m (nach Westen) und ca. 27 m (nach Süden bis zur Baulinie an der V.-gasse). Insofern kann bis zu einem Abstand von 3 m von den Grundgrenzen auch die zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m nicht überschritten werden.

2.3. Der zulässige Dachumriss des projektierten Gebäudes iSv § 81 Abs. 4 BO (45 Grad angesetzt an dem iSd § 81 Abs. 2 BO maßgeblichen oberen Abschluss des Gebäudes) wird durch folgende Bauteile überschritten:

- Attiken im Ausmaß von bis zu 20 cm Höhe im Bereich der projektierten Flachdächer, welche nach der vorgesehenen bautechnischen Ausgestaltung als Feuchtigkeitsabdichtung erforderlich sind,
- Lüftungsrohre,
- Absturzsicherungen an den frei zugänglichen Stellen des Dachbereiches mit einer Höhe von 1 m, wobei die in den Plänen gelb dargestellten Brüstungen auf den Staffelgeschoßterrassen nach der Planmodifikation im Zuge des Beschwerdeverfahrens als Stabgittergeländer ausgeführt werden,
- einen Aufzugsschacht, wobei die Schachtüberfahrt die erforderliche Mindesthöhe von 3,50 m über der letzten Ausstiegsebene (Sicherheitsraum) nicht überschreitet und der Aufzug insgesamt in seinen Ausmaßen erforderlich ist, um die einzelnen Stockwerke des Gebäudes zu erschließen,
- ein Treppenhaus an der Südfront mit einer Länge von 3,81 m, dessen oberer Abschluss in der Ebene der obersten Dachgeschoßdecke liegt und an dessen Außenseite die Mindestraumhöhe von 2,10 m projektiert wird, von der ausgehend das mit einem Winkel von 45 Grad geneigte Dach (parallel zum zulässigen Dachumriss) angesetzt ist,
- einen raumbildenden Dachaufbau im 2. Dachgeschoss im Westen der Südfront mit einer Länge von 7 m bei einer Länge dieser Front von 21 m und
- einen raumbildenden Dachaufbau im 1. Dachgeschoss in der Mitte der Nordfront mit einer Länge von 7 m bei einer Länge dieser Front von 21 m,
- Trennelemente zwischen den Außenbereichen in Milchglasausführung.

Die Fenster der geplanten raumbildenden Dachaufbauten weisen dem Grunde nach die gleiche Proportionalität wie jene der darunterliegenden Geschoße auf, als die Breite der Fenster jeweils ident ist und die Höhe nur im cm-Bereich divergiert. Die Fenster der raumbildenden Dachaufbauten haben insofern ein gleiches Erscheinungsbild wie jene der darunterliegenden Hauptgeschoßfenster. Der raumbildende Dachaufbau an der Südseite des Gebäudes führt hinsichtlich seiner Breite und Höhe die Proportionen des darunterliegenden Erkers fort, jener an der Nordseite des Gebäudes erweist sich als schmaler als der darunterliegende Erker.

Oberhalb der projektierten Dachaufbauten sind nach der Modifikation im Rahmen des Beschwerdeverfahrens keine Dachterrassen (samt Absturzsicherung) – mehr – projektiert.

2.4. Folgende Bauteile ragen nach den Einreichplänen über die einzelnen Gebäudefronten hinaus in die gärtnerisch auszugestaltenden Teile der Liegenschaft:

An der Südfront:

- Ein Erker im Dachgeschoß mit einer Länge von 7 m, einer Auskrugung von 1,15 m, einer Höhe von 3,42 m, einem Bodenabstand von 2,33 m, und einer Kubatur von $27,53 \text{ m}^3$ ($7 \times 1,15 \times 3,42$), der den dahinterliegenden Raum auf eine Fläche von insgesamt $23,70 \text{ m}^2$ erweitert,
- ein Treppenhausvorbau im Bereich des 1. Dachgeschoßes mit einer Länge von 3,81 m und einer Auskrugung von 1,50 m und
- Balkone im 1. Dachgeschoß und im 2. Dachgeschoß mit einer Länge von je 6,69 m, einer Auskrugung von 2,50 m und einem kleinsten Bodenabstand von 2,33 m.

An der Nordfront:

- Ein Erker im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß mit einer Länge von 10,73 m, einer Auskrugung von 1,34 m, einer Höhe von 6,28 m, einem Bodenabstand von 2,35 m und einer Kubatur von $90,30 \text{ m}^3$ ($10,73 \times 1,34 \times 6,28$), wobei der Erker aus zwei äußeren Bauteilen und dazwischenliegenden Loggien besteht (diese Erkerteile erweitern die dahinterliegenden Räume –

unter Außerachtlassung der Loggiaflächen – auf eine Fläche von insgesamt 10,41 m², 37,81 m² bzw. 19,93 m²),

- je zwei Balkone im Erdgeschoß, im 1. Obergeschoß und im 1. Dachgeschoß mit einer Länge von je 3,08 m, einer Auskragung von 2,50 m und einem kleinsten Bodenabstand von 2,35 m,
- je ein Balkon im Erdgeschoß, im 1. Obergeschoß und im 1. Dachgeschoß mit einer Länge von 4,275 m, einer Auskragung vor die Gebäudefront von 2,50 m, einer Auskragung vor die Erkerfront von 1,16 m und einem kleinsten Bodenabstand von 2,35 m.

An der Westfront:

- Ein Erker im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß mit einer Länge von 9,50 m, einer Auskragung von 1,50 m, einer Höhe von 6,28 m, einem kleinsten Bodenabstand von 2,10 m und einer Kubatur von 50,83 m³ ((5 x 3,42 + 5 x 3,41 - 0,50 x 0,53) x 1,50), welche die dahinterliegenden Räume auf eine Fläche von insgesamt 12,62 m² bzw. 37,81 m² erweitern,
- ein Balkon im 1. Dachgeschoß mit einer Länge von 4,50 m und einer Auskragung von 1,50 m und
- ein Balkon im 1. Dachgeschoß mit einer Länge von 5,37 m und einer Auskragung von 2,50 m.

Der Baukörper des Hauptgebäudes überschreitet den mit Baufluchtlinien abgegrenzten bebaubaren Bereich nicht. Die projektierten Erker, Balkone (samt Absturzsicherungen) und der projektierte Treppenhausvorbau weisen einen Abstand von zumindest 3 m zu den Grenzen der Nachbarliegenschaften auf. Im Hinblick auf die obigen Feststellungen und die in den Plänen dargestellte Raumaufteilung bewirken die vorgesehenen Erker jeweils eine bloß geringfügige Vergrößerung des dahinterliegenden (Wohn-)Raumes – wobei sie diese Räume teilweise in ihrer gesamten Breite erweitern.

2.5. Innerhalb der gärtnerisch auszugestaltenden Flächen der Bauliegenschaft sind folgende weitere Baumaßnahmen geplant:

- Südlich anschließend an das Erdgeschoss wird eine unterirdische (durch eine Erdschicht überdeckte) Garage für vierzehn KFZ-Stellplätze im Ausmaß von ca. 23 m Länge und ca. 16 m Breite mit den erforderlichen Zuluft- und

Abluftschächten sowie einem Garagentor errichtet. Die Garage ist über eine im südlichen Bauplatzteil geführte Garagenrampe und eine im Bereich der östlichen Grundgrenze situierte Gehsteigauf- und -überfahrt mit dem öffentlichen Gut verbunden. Die geplanten Lüftungsöffnungen am oberen Abschluss der Tiefgarage sind für Zwecke der Brandrauchentlüftung erforderlich.

- Im Bereich des Gehweges ist ein Kinderspielplatz geplant.
- Anschließend an die Ost- und Westfront werden der beabsichtigten Geländeform entsprechende Stützmauern errichtet. Diese Stützmauern sind erforderlich, um eine sinnvolle Terrassengestaltung auf der Bauliegenschaft zu ermöglichen und bewirken, dass die zur Überwindung des Höhenunterschiedes zwischen der Nord- und Südfront erforderlichen Böschungen nicht zu steil ausfallen, um so die Pflege der Böschungen zu erleichtern.
- Als Zufahrt zur Garage wird eine ca. 40 m lange Zufahrtsrampe mit den erforderlichen Stützmauern sowie einer Schallschutzmauer an der westlichen Grundstücksgrenze errichtet. Diese Zufahrt weist in den geraden Abschnitten eine Breite von 3 m und lediglich im Bereich der Kurvenfahrten (zwecks Sicherstellung der Befahrbarkeit) eine größere Breite auf.
- Als Zugang zum Wohngebäude wird ein ca. 60 m langer Zugangsweg mit einer Breite von ca. 1,20 m und einer Treppenanlage hergestellt.
- In der südöstlichen Ecke des Bauplatzes wird der Müllgefäßstandplatz im Ausmaß von ca. 4,75 m x 3,50 m hergestellt.

2.6. Der verfahrensgegenständliche Bauplatz hat eine Fläche von 2.034 m², das geplante Wohngebäude weist eine bebaute Fläche von 315 m² (21 m x 15 m) auf. Die mit dem Zusatz „BB5“ gewidmeten Teile des Bauplatzes bemessen sich auf eine Fläche von 1.719 m² (2.034 – (15 x 21)). Innerhalb dieser mit dem Zusatz „BB5“ gewidmeten Fläche beträgt die mit unterirdischen Gebäudeteilen bebaute Fläche – im Hinblick auf die Garagenfläche – 356 m² ((22,73 x 16,33) – (4,165 x 3,47)).

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.

4. Nach Maßgabe des am 2. März 2017 beschlossenen Plandokuments Nr. ... ist auf der Bauliegenschaft innerhalb der festgesetzten Baufluchtlinien (dabei handelt es sich um einen rechteckigen Bereich mit einer Tiefe von 15 m und einer Breite von 21 m) die Widmung Bauland – Wohngebiet, Bauklasse eins, zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m, offene Bauweise, und auf der restlichen Liegenschaft die Widmung „G“ (gärtnerische Ausgestaltung) samt der zusätzlichen Festlegung „BB 5“ festgesetzt. Der mit Baufluchtlinien umgrenzte bebaubare Bereich weist einen Abstand von 3 m zur östlichen Nachbargrundgrenze und einen solchen von ca. 27 m (im Mittel) zur südlichen Baulinie auf. Eine Schutzzone ist für die Bauliegenschaft nicht verordnet.

5. Das Plandokument Nr. ... (beschlossen am 2. März 2017) statuiert folgende weitere Vorgaben mit Relevanz für den vorliegenden Fall:

„3.1. Für das gesamte Plangebiet wird bestimmt:

3.1.1. Der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer darf die ausgeführte Gebäudehöhe um höchstens 4,5 m überragen.

3.1.2. Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12,0 m² sind bis zu einer Dachneigung von 15 Grad entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen.

3.1.3. Oberirdisch bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen sind, sofern nicht eine Befestigung für die Nutzung als Rangier- und Manipulationsflächen erforderlich ist, gärtnerisch auszugestalten.

3.2. Für Grundflächen, für die die gärtnerische Ausgestaltung (G) angeordnet wird, wird bestimmt:

3.2.1. Die bebaute Fläche der nach der BO für Wien auf gärtnerisch auszugestaltenden Grundflächen zulässigen Nebengebäude, darf insgesamt höchstens 40 m² je Bauplatz betragen.

3.2.2. Bei Errichtung von unterirdischen Gebäuden sind Vorkehrungen zu treffen, dass eine mindestens 0,6 m hohe Erdschicht aufgebracht werden kann.

[...]

4.5. Für die mit BB5 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Unterirdische Gebäude dürfen mit einer bebauten Grundfläche von höchstens 33 v.H. der jeweiligen Teile der bezeichneten Grundflächen errichtet werden.“

6. Die Erstbeschwerdeführerin und der Zweitbeschwerdeführer sind aufgrund eines Kauvertrages vom 30. April 2004 jeweils Hälfteigentümer der Liegenschaft Wien, EZ ...6, Gst. Nr. .../5, Kat. Gem. W., welche in östlicher Richtung in einem

Teilbereich unmittelbar an die Bauliegenschaft angrenzt. Für die Liegenschaft EZ ...6 ist die Widmung „G“ (gärtnerische Ausgestaltung) samt der zusätzlichen Festlegung „BB 5“ festgesetzt. Dieser Liegenschaft ist die Ostfront des verfahrensgegenständlichen Bauvorhabens zugekehrt.

Der Drittbeschwerdeführer und der Viertbeschwerdeführer sind – wie auch die Erst- und der Zweitbeschwerdeführer – aufgrund von Kaufverträgen vom 30. April 2004, vom 3. Juni 2006, vom 31. März 2007 und vom 10. Mai 2019 Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft Wien, V.-gasse ...6 / AG.-gasse, EZ ...0, Gst. Nr. .../13, Kat. Gem. W., welche in östlicher Richtung in einem Teilbereich unmittelbar an die Bauliegenschaft angrenzt. Für die Liegenschaft Wien, V.-gasse ...6 / AG.-gasse, ist innerhalb der festgesetzten Baufluchtlinien die Widmung Bauland – Wohngebiet, Bauklasse eins, zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m, offene Bauweise, und auf der restlichen Liegenschaft die Widmung „G“ (gärtnerische Ausgestaltung) samt der zusätzlichen Festlegung „BB 5“ festgesetzt. Dieser Liegenschaft ist die Ostfront des verfahrensgegenständlichen Bauvorhabens zugekehrt. Der für die Liegenschaft Wien, V.-gasse ...6 / AG.-gasse, ausgewiesene bebaubare Bereich liegt in einem Abstand von 12 m zum projektierten Gebäude.

Die Fünftbeschwerdeführerin, die Sechstbeschwerdeführerin und der Siebtbeschwerdeführer sind aufgrund eines Kaufvertrages vom 2. September 2011 und Schenkungsverträgen vom 21. März 1991 sowie vom 24. Februar 2003 Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft Wien, AH.-gasse ...5, EZ ...3, Gst. Nr. .../1 und .../11, Kat. Gem. W., welche in nördlicher Richtung in einem Teilbereich unmittelbar an die Bauliegenschaft angrenzt. Für die Liegenschaft Wien, AH.-gasse ...5, ist innerhalb der festgesetzten Baufluchtlinien die Widmung Bauland – Wohngebiet, Bauklasse eins, gekuppelte Bauweise, und auf der restlichen Liegenschaft die Widmung „G“ (gärtnerische Ausgestaltung) samt der zusätzlichen Festlegung „BB 5“ festgesetzt. Dieser Liegenschaft ist die Nordfront des verfahrensgegenständlichen Bauvorhabens zugekehrt.

Die Achtbeschwerdeführerin, der Neuntbeschwerdeführer, die Zehntbeschwerdeführerin, die Elftbeschwerdeführerin, der Zwölftbeschwerdeführer und die Dreizehntbeschwerdeführerin sind aufgrund von Kaufverträgen vom 18. Dezember 1969, vom 22. März 1995 und vom 31. Jänner 2005 sowie aufgrund eines Schenkungsvertrages vom 11. Oktober 2000 Mit- und

Wohnungseigentümer der Liegenschaft Wien, V.-gasse ...7 / V.-gasse ...1 / Al.-gasse ...8 / V.-gasse ...9, EZ ...3, Gst. Nr. .../3, Kat. Gem. X., welche der Bauliegenschaft in südlicher Richtung an der – weniger als 20 m breiten – V.-gasse gegenüberliegt. Die Liegenschaft Wien, V.-gasse ...7 / V.-gasse ...1 / Al.-gasse ...8 / V.-gasse ...9, ist innerhalb der festgesetzten Baufluchtlinien als Bauland – Wohngebiet, Bauklasse eins, zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m, offene Bauweise, zusätzliche Festlegung „BB 3“, gewidmet. Gegenüber der V.-gasse ist ein Vorgarten mit einer Tiefe von 5 m ausgewiesen. Dieser Liegenschaft ist die Südfront des verfahrensgegenständlichen Bauvorhabens zugekehrt.

7. Mit einer Verständigung vom 10. August 2020 informierte die Behörde die Nachbarn gemäß § 70 Abs. 2 BO unter Hinweis auf die Möglichkeit, binnen vier Wochen ab Zustellung bzw. Aushang Einwendungen zu erheben, die Möglichkeit der Einsichtnahme in den Verwaltungsakt und die Präklusionsfolgen über das eingereichte Bauvorhaben. Diese Verständigung wurde auf der Liegenschaft Wien, V.-gasse ...7 / V.-gasse ...1 / Al.-gasse ...8 / V.-gasse ...9, EZ ...3, am 12. August beim Hauseingang, auf der Liegenschaft Wien, V.-gasse ...6 / AG.-gasse, EZ ...0, am 12. August 2020 am schwarzen Brett und auf der Liegenschaft Wien, AH.-gasse ...5, EZ ...3, am 12. August 2020 am schwarzen Brett ausgehängt. Mit Eingabe vom 9. September 2020 (an diesem Tag per E-Mail bei der Behörde eingebracht) erhoben die Beschwerdeführer Einwendungen – unter anderem – gegen die aus ihrer Sicht nicht unterirdische Tiefgarage, gegen die Unterschreitung des Seitenabstandes zur östlichen Grundgrenze, gegen die geplanten Geländeänderungen, gegen eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe und gegen die Überschreitung des zulässigen Dachumrisses.

8. Zur Bauverhandlung am 12. November 2020 wurden die Beschwerdeführer durch eine am 9. Oktober 2020 zu Händen ihres Vertreters zugestellte persönliche Verständigungen geladen. Im Rahmen dieser mündlichen Verhandlung erstatteten die (vertretenen) Beschwerdeführer (unter anderem) mittels Vorlage eines Schriftsatzes vom 11. November 2020 umfassende Einwendungen gegen das beantragte Vorhaben.

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 (samt der Ausführungen des von den Beschwerdeführern beigezogenen Privatsachverständigen), Einsichtnahme in das Grundbuch sowie in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien, Einholung von Sachverständigengutachten und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 23. September 2021 und am 10. Dezember 2021, in deren Rahmen die Parteien ihre Standpunkte darlegten und der Amtssachverständige seine Gutachten erörterte und ergänzende Ausführungen tätigte.

1. Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen an der Bauliegenschaft fußen auf den im Akt einliegenden Grundbuchsauszügen und sind unstrittig. Die Feststellungen zu dem beantragten und mit dem angefochtenen Bescheid bewilligten Bauvorhaben gründen sich auf das im Akt einliegende Bewilligungsansuchen, die verbale Beschreibung des Bauvorhabens im Spruch des angefochtenen Bescheides, die diesem Bescheid zugrundeliegenden Einreichpläne, die Stellungnahmen der Magistratsabteilung 19 vom 8. April 2020 bzw. vom 29. Juli 2020 und auf die Ausführungen des Amtssachverständigen Dipl.-Ing. Dr. Z. AA. in seinem Gutachten vom 3. August 2021. Der Amtssachverständige gab hierzu an, dass die Einreichpläne eine Berechnung der maßgeblichen Eigenschaften des verfahrensgegenständlichen Bauvorhabens ermöglichen.

2. Die Feststellungen zu den Abänderungen des Vorhabens im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens und zum Projekt, wie es sich nach diesen Abänderungen darstellt, fußen auf einer Einsichtnahme in die modifizierten Baupläne, die verbale Beschreibung der (zweiten) Abänderung durch die Bauwerberin im Schriftsatz vom 15. Oktober 2021 und die Ausführungen des Amtssachverständigen in seinen Gutachten vom 3. August 2021, 17. September 2021 und 16. November 2021 – samt den Ergänzungen im Rahmen der mündlichen Verhandlung. Auch mit Rücksicht auf die geänderten Einreichpläne hielt der Amtssachverständige mehrfach fest, dass diese eine Beurteilung des Bauvorhabens ermöglichen. Weder die Beschwerdeführer noch der von diesen beigezogene Privatsachverständige sind dem substantiiert entgegengetreten.

Im Besonderen ergibt sich die Feststellung, wonach das Gebäude einen Abstand von – vollen – 3 m zur östlichen Grundgrenze aufweist, aus dem schriftlichen Gutachten des Amtssachverständigen, dessen Präzisierung im Rahmen der

mündlichen Verhandlung am 23. September 2021 (vgl. Seite 10 des Verhandlungsprotokolls) sowie am 10. Dezember 2021 (vgl. Seite 3 des Verhandlungsprotokolls) und einer Einsichtnahme in die Pläne, in denen explizit ein Abstand von 3 m ausgewiesen ist. Der von den Beschwerdeführern beigezogene Privatsachverständige konnte mit seinem Vorbringen keine Zweifel daran erwecken, wenn er wiederholt darauf verwies, dass der Amtssachverständige die an ihn gerichtete Frage nicht beantwortet habe, gleichzeitig aber auch weder ergänzende Fragen an den Amtssachverständigen richten oder eigene Ausführungen entgegenhalten wollte. Eine vom Privatsachverständigen der Beschwerdeführer angestellte eigene Gesetzesinterpretation vermag keine Zweifel an den fachlichen Ausführungen des Amtssachverständigen zu erwecken (vgl. u.a. Seite 4 des Verhandlungsprotokolls vom 10. Dezember 2021).

Die Feststellungen zu den projektierten Geländeänderungen im Bereich des Wohngebäudes stützen sich auf die schlüssigen und nachvollziehbaren Ausführungen des Amtssachverständigen, insbesondere in seinem Gutachten vom 16. November 2021. In diesem führte der Amtssachverständige aus, dass das derzeit bestehende Gelände zwar nicht kotiert sei, dessen Maße aber aus den Ansichten herausgemessen werden könnten – was der Amtssachverständige in seinem Gutachten im Detail unter Anführung der Zahlenwerte tat (vgl. die Seiten 2 f. des Gutachtens vom 16. November 2021 sowie die detaillierte Darstellung auf den Seiten 9 ff.). Der von den Beschwerdeführern beigezogene Privatsachverständige schloss sich in seinem Schriftsatz vom 21. September 2021 den Ausführungen des Amtssachverständigen an, wonach die Geländeerhöhung im Mittel 0,76 m beträgt (Seite 3); im Übrigen ist der Kritik des Privatsachverständigen schon deshalb nicht zu folgen, als er sich bloß auf die Unrichtigkeit der Berechnungen des Amtssachverständigen beruft, ohne die seinen eigenen Ausführungen zugrundeliegenden Berechnungen offenzulegen – wie dies der Amtssachverständige in seinem Gutachten vom 16. November 2021 tat. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass die Geländeänderungen auf dem im Akt einliegenden Lage- und Höhenplan eines Vermessungstechnikers aufbauen.

Hinsichtlich der Gebäudehöhe und der Giebelflächen führte der Amtssachverständige (aufgrund zutreffender rechtlicher Prämissen) eine zum Teil

andere Berechnung als der Planverfasser durch, wobei er seine Berechnungsergebnisse durch Auflistung der Zahlenwerte und mittels einer graphischen Darstellung der errechneten Werte auswies. Hierbei wurden vom Amtssachverständigen auch die gläsernen Vorbauten im Bereich der Dachgeschoße in die Fassadenabwicklung miteinbezogen – ohne dass aufgrund dessen eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe zu konstatieren wäre. Der Amtssachverständige führte im Weiteren aus, dass er der anhand der Ansichten vorgenommenen Gebäudehöhenberechnung – im Gegensatz zum Privatsachverständigen – das Projektgelände an der Gebäudefront zugrunde gelegt habe (vgl. die Seiten 4 sowie 12 f. des Gutachtens vom 16. November 2021 und Seite 8 des Verhandlungsprotokolls vom 23. September 2021). In Folge der durchgeführten Plankorrekturen liegt die ursprünglich konstatierte Überschreitung der zulässigen Firsthöhe nicht mehr vor (dies wurde von den Beschwerdeführern nach der letzten Planänderung auch nicht mehr behauptet).

Im Ergebnis konnten die Beschwerdeführer und der von diesen beigezogene Privatsachverständige keine Zweifel an der Richtigkeit der Berechnungen des Amtssachverständigen erwecken: Die vom Privatsachverständigen angestellten Berechnungen, welche in Teilen zu anderen Ergebnissen gelangen als jene des Amtssachverständigen, beruhen mehrfach auf rechtlichen Prämissen, die keine Deckung im Gesetz und in der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes finden – unter anderem, was die Berechnung der zulässigen Erkervolumina, die Berechnung der Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 BO und die Zulässigkeit von Geländeänderungen betrifft (dazu näher unten Punkt V.). Soweit der Privatsachverständige in seinem Schriftsatz vom 21. September 2021 Kritik an den Berechnungen des Amtssachverständigen übt und teilweise andere Berechnungen offenlegt, wurde dies im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 23. September 2021 im Detail erörtert, wobei sich die unterschiedlichen Berechnungsergebnisse in den meisten Punkten mit einer unterschiedlichen Rechtsauffassung begründen ließen. In Folge dieser Erörterung erklärte der Privatsachverständige mehrmals, dass sich die Divergenzen insofern aufgeklärt hätten – so hinsichtlich der genauen Berechnung der Fassadenabwicklung durch den Amtssachverständigen und hinsichtlich der Berücksichtigung des Projektgeländes. In anderen Punkten bezog sich der Privatsachverständige auf eine historische Interpretation der einschlägigen Gesetzesstellen, aus denen er eine andere Interpretation ableitete als jene, welche von der belangten Behörde, den Vertretern der Bauwerberin und

dem erkennenden Gericht bei Formulierung des Gutachtensauftrages vertreten wurde. Was die Überschreitung des Dachumrisses iSd § 81 Abs. 4 und 6 BO anbelangt, präziserte der Amtssachverständige im Rahmen der Verhandlung, dass er den Winkel hierzu (zutreffender Weise) an dem in § 81 Abs. 4 (iVm Abs. 2) BO näher bezeichneten, für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Abschluss der Gebäudefront angesetzt habe (vgl. die Seiten 8 f. des Verhandlungsprotokolls vom 23. September 2021).

Was die vorgesehenen Attiken betrifft, konnten der Amtssachverständige, der Vertreter der belangten Behörde und der von der Bauwerberin beigezogene Privatsachverständige schlüssig und nachvollziehbar darlegen, dass diese bei der gewählten bautechnischen Ausführung (als Flachdach) zur Feuchtigkeitsisolierung erforderlich und entsprechend ihrer Funktion auch technisch realisierbar sind (vgl. die Seiten 5 f. des Verhandlungsprotokolls vom 10. Dezember 2021). Wenn die Beschwerdeführer und der von ihnen beigezogene Privatsachverständige darauf erwidern, dass eine andere bautechnische Ausführung die vorgesehenen Attiken entbehrlich machen würde, stellen sie damit nur auf eine mögliche, alternative Planvariante und nicht auf das dem gegenständlichen Verfahren zugrundeliegende Vorhaben ab.

Die Annahme, wonach die Fenster der projektierten raumbildenden Dachaufbauten die gleiche Proportionalität aufweisen wie jene der darunterliegenden Hauptgeschoße, wurde zum einen vom Amtssachverständigen aufgrund der ausgewiesenen Abmessungen dargelegt und konnte zum anderen auch vom erkennenden Richter nach einer Einsichtnahme in die Pläne überprüft werden. Im Weiteren wurde von dem von Seiten der Beschwerdeführer beigezogenen Privatsachverständigen ausdrücklich zugestanden, dass der Dachaufbau an der Südseite des Gebäudes mit der Geometrie des darunterliegenden Erkers korreliert (vgl. die Seiten 7 f. des Verhandlungsprotokolls vom 10. Dezember 2021). Strittig blieb im Verfahren indes, ob der raumbildende Dachaufbau an der Nordseite des Gebäudes die Proportionalität des darunterliegenden Erkers fortführt. Dies wurde von dem von Seiten der Bauwerberin beigezogenen Privatsachverständigen bejaht, von dem von Seiten der Beschwerdeführer beigezogenen Privatsachverständigen hingegen verneint (vgl. die Seiten 7 f. des Verhandlungsprotokolls vom 10. Dezember 2021). Unter Beachtung der unten näher dargelegten Rechtsauffassung, wonach dieser Aspekt nicht mit einem

subjektiv-öffentlichen Recht der Nachbarn korrespondiert, kann die nähere Erörterung dieser Frage dahinstehen.

Die Hinweise von Seiten der Beschwerdeführer auf eine teilweise abweichende Darstellung des Erkers an der Nordseite des Gebäudes vermag keine Zweifel an der Schlüssigkeit der Pläne zu erwecken, als sich der vorgesehene Erker aus den Schnitten und Ansichten klar erkennen lässt. In Zusammenhang damit sind auch keine Bedenken an der Berechnung der zulässigen und vorhandenen Erkerkubatur durch den Amtssachverständigen entstanden, als dieser – ebenso wie der Vertreter der belangten Behörde – nachvollziehbar darlegen konnte, dass sich die Berechnung der vorgesehenen Erker auf die Ansichten und Schnitte stützen kann und die abweichende Darstellung lediglich in der (symbolhaften) Abwicklungsdarstellung zu finden ist (vgl. die Seiten 8 f. des Verhandlungsprotokolls vom 10. Dezember 2021).

Im Übrigen schloss sich der von den Beschwerdeführern beigezogene Privatsachverständige zu manchen Teilaspekten ausdrücklich den Ausführungen des Amtssachverständigen an: So etwa hinsichtlich der Annahme, dass der projektierte Aufzugsschacht das notwendige Ausmaß nicht (mehr) überschreitet (vgl. Seite 6 des Schriftsatzes vom 21. September 2021). Allgemein ist hierbei allerdings auch zu bemerken, dass sich der Privatsachverständige in seinen Gutachten – welche im Verfahren regelmäßig zum Vorbringen der Beschwerdeführer erhoben wurden – über weite Strecken mit Rechts- und nicht mit Tatsachenfragen auseinandersetzt. Ganz augenscheinlich wird dies im Schriftsatz des Amtssachverständigen vom 3. Dezember 2021, in dem dieser im Auftrag der Beschwerdeführer „Judikaturen aufzeigt“ und „entsprechend bautechnisch und baurechtlich kommentiert“ (Seite 1).

Die sonstigen Feststellungen zu dem dem Verfahren zugrundeliegenden Bauvorhaben stützen sich auf eine Einsichtnahme in die Einreichpläne und sind mangels (substantiierten) Vorbringens der Beschwerdeführer unstrittig.

3. Die Feststellungen zu den mit den projektierten Stellplätzen verbundenen Lärmemissionen fußen auf der von den Beschwerdeführern vorgelegten schalltechnischen Untersuchung der AJ. GmbH vom 17. Februar 2020, der im Rahmen des Verfahrens vorgelegten Luftschadstoffuntersuchung der AK. Ziviltechniker GmbH vom 3. Februar 2020 und dem im Akt einliegenden Gutachten

des Amtssachverständigen Ing. AL. AM., MSc, vom 7. Juli 2020. Die Beschwerdeführer sind diesen Gutachten zu keiner Zeit auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten und konnten auch sonst keine Zweifel an deren Schlüssigkeit erwecken. Insgesamt beschränkt sich das Vorbringen der Beschwerdeführer in diese Hinsicht auf die Geltendmachung einer fehlenden Beurteilung der Lärmemissionen. Nach Vorhalt der im Akt einliegenden Gutachten wurde dieses Vorbringen nicht wiederholt.

4. 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. Die Feststellungen über die Tiefe des mit Baufluchtlinien abgegrenzten Bereiches ergeben sich direkt aus dem Bebauungsplan, jene zur Breite dieses Bereiches und seinem Abstand zur östlichen Nachbargrundgrenze sowie zur südlichen Baulinie aus dem Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen Dipl.-Ing. Dr. Z. AA. vom 3. August 2021 (Seite 2) und einer Messung im baubehördlichen geographischen Informationssystem der Stadt Wien.

5. Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen an den Liegenschaften Wien, EZ ...6, Wien, V.-gasse ...6 / AG.-gasse, Wien, AH.-gasse ...5, und Wien, V.-gasse ...7 / V.-gasse ...1 / Al.-gasse ...8 / V.-gasse ...9, fußen auf den im Akt einliegenden Grundbuchsauszügen und sind unstrittig. Die Feststellungen über die den jeweiligen Liegenschaften zugekehrten Fronten des verfahrensgegenständlichen Bauvorhabens stützen sich auf eine Einsichtnahme in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien und in die Baupläne sowie auf das Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen Dipl.-Ing. Dr. Z. AA. vom 3. August 2021 (Seite 4). Die Feststellungen zum Abstand zwischen dem bebaubaren Bereich auf der Liegenschaft Wien, V.-gasse ...6 / AG.-gasse, und dem geplanten Wohnhaus stützen sich auf eine Messung im baubehördlichen geographischen Informationssystem der Stadt Wien, auf die – von Seiten der Beschwerdeführer unbestrittenen – Ausführungen im angefochtenen Bescheid und auf die Ausführungen des Vertreters der belangten Behörde im Rahmen der Beschwerdeverhandlung am 10. Dezember 2021 (vgl. Seite 10 des Verhandlungsprotokolls). Die Beschwerdeführer bestreiten lediglich, ob das Bauvorhaben einen Abstand von vollen 3 m zur Grundstücksgrenze einhält.

6. Die Feststellungen zur Verständigung vom 10. August 2020, zur Bauverhandlung vom 12. November 2020, zu den Ladungen und zu den von den Beschwerdeführern erhobenen Einwendungen stützen sich auf den Akteninhalt und sind unstrittig.

IV. Rechtsgrundlagen

1. Die im Beschwerdeverfahren anzuwendenden Bestimmungen des Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuches (Bauordnung für Wien – BO für Wien), LGBl. 1930/11 idF LGBl. 2020/61, lauten:

„7. Teil

Formelle Erfordernisse bei Bauvorhaben

Ansuchen um Baubewilligung

§ 60. (1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die §§ 62, 62a, 70a oder 70b zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:

a) [...]

[...]

g) Die Veränderung der Höhenlage einer Grundfläche, soweit sie von Einfluss auf bestehende Bauwerke auf eigenen oder benachbarten Grundflächen oder deren widmungsgemäße Verwendung ist.

h) [...]

[...]

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 m³ Rauminhalt zulässig; diese müssen von Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens 3 m haben, sofern der Nachbar nicht einem geringeren Abstand zustimmt.

(7) [...]

[...]

Bebaute Fläche

§ 80. (1) Als bebaute Fläche gilt die senkrechte Projektion des Gebäudes einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten auf eine waagrechte Ebene; als raumbildend oder raumergänzend sind jene Bauteile anzusehen, die allseits baulich umschlossen sind oder bei denen die bauliche Umschließung an nur einer Seite fehlt. Unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht.

(2) Vor die Gebäudefront ragende Gebäudeteile der in § 84 Abs. 1 und 2 genannten Art und in dem dort bezeichneten Ausmaß bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht, gleichgültig, ob sie über Baufluchtlinien ragen oder nicht; überschreiten solche Gebäudeteile das genannte Ausmaß, sind sie zur Gänze nach Abs. 1 zu beurteilen. Erker, Balkone und Loggien, unter denen nicht überall eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m gewährleistet ist, sind der bebauten Fläche voll zuzurechnen.

[...]

Gebäudehöhe und Gebäudeumrisse; Bemessung

§ 81. (1) [...]

(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 m², je Gebäude höchstens 100 m² außer Betracht. Der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

(3) [...]

(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 Abschluss 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) [...]

(6) Der nach den Abs. 1 bis 5 zulässige Gebäudeumriss darf durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes sowie durch Aufzugsschächte samt deren Haltestellenanbindungen und durch Treppenhäuser im unbedingt notwendigen Ausmaß überschritten werden; mit weiteren raumbildenden Aufbauten darf der Gebäudeumriss bis zum obersten Abschluss des Daches nur überschritten werden, wenn diese den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen und insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen.

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

[...]

Bauteile vor den Baufluchtlinien und in Abstandsflächen und Vorgärten

§ 84. (1) Über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen, in Vorgärten und in Abstände gemäß § 79 Abs. 5 erster Satz dürfen die im § 83 Abs. 1 genannten Vorbauten sowie Transport- und Einsteigschächte vorragen; diese Schächte dürfen das anschließende Gelände nicht überragen.

(2) Über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen, in Vorgärten und in Abstände gemäß § 79 Abs. 5 erster Satz dürfen außerdem folgende Gebäudeteile vorragen:

a) auf eine Breite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudefront Erker, Treppenhausvorbauten und Aufzugsschächte sowie auf eine Breite von höchstens der Hälfte der betreffenden Gebäudefront Balkone, sofern die Ausladung der Balkone höchstens 2,50 m und der anderen Bauteile höchstens 1,50 m beträgt und sie von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 3 m, im Gartensiedlungsgebiet von mindestens 2 m, einhalten; die sich daraus für Erker ergebende Kubatur an einer Gebäudefront kann unter Einhaltung dieser Ausladung und des Abstandes von Nachbargrenzen an dieser Front frei angeordnet werden. Ein Erker liegt auch vor, wenn durch ihn die dahinter liegenden Räume in ihrer gesamten Breite erweitert werden. An Gebäuden, deren Gebäudehöhe nach den Bestimmungen des § 75 Abs. 4 und 5 zu bemessen ist, dürfen solche Vorbauten, mit Ausnahme von Balkonen, an den Straßenfronten nur eine Ausladung von höchstens 1 m aufweisen. Darüber hinaus sind Abschattungsvorrichtungen sowie bis zu insgesamt zwei Drittel der Gebäudefront Balkone im Sinne des ersten Halbsatzes über gärtnerisch auszugestaltenden Flächen, ausgenommen Abstandsflächen, zulässig;

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

(3) Über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen und in die Vorgärten dürfen ferner unterirdische Gebäude und Gebäudeteile vorragen, doch darf die allenfalls

festgesetzte gärtnerische Ausgestaltung der Grundflächen nicht behindert werden. Der Beurteilung eines Bauwerkes als unterirdisches Gebäude oder unterirdischer Gebäudeteil steht nicht entgegen, wenn den oberen Abschluss ein anderes nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zulässiges Bauwerk (Terrasse, Stützmauer, Weg u. a.) bildet.

(4) [...]

[...]

Parteien

§ 134. (1) Partei im Sinne des § 8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes ist in allen Fällen, in denen dieses Gesetz ein Ansuchen oder eine Einreichung vorsieht, der Antragsteller oder Einreicher.

(2) [...]

(3) Im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes sind außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind wie Eigentümer der Liegenschaften zu behandeln. Die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften sind dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134a erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie, unbeschadet Abs. 4, gemäß § 70 Abs. 2 bzw. spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134a gegen die geplante Bauführung erheben. Nachbarn erlangen keine Parteistellung, wenn sie der geplanten Bauführung auf den Bauplänen oder unter Bezugnahme auf diese ausdrücklich zugestimmt haben. Das Recht auf Akteneinsicht (§ 17 AVG) steht Nachbarn bereits ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde zu. Alle sonstigen Personen, die in ihren Privatrechten oder in ihren Interessen betroffen werden, sind Beteiligte (§ 8 AVG). Benachbarte Liegenschaften sind im Bauland jene, die mit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft eine gemeinsame Grenze haben oder bis zu einer Breite von 6 m durch Fahnen oder diesen gleichzuhaltende Grundstreifen oder eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche von dieser Liegenschaft getrennt sind und im Falle einer Trennung durch eine öffentliche Verkehrsfläche der zu bebauenden Liegenschaft gegenüberliegen. In allen übrigen Widmungsgebieten sowie bei Flächen des öffentlichen Gutes sind jene Liegenschaften benachbart, die in einer Entfernung von höchstens 20 m vom geplanten Bauwerk liegen.

(4) [...]

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 ausschließlich 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) Bestimmungen gemäß Abs. 1 lit. e dienen dem Schutz der Nachbarn nur insoweit, als nicht ein gleichwertiger Schutz bereits durch andere Bestimmungen gegeben ist. Ein solcher gleichwertiger Schutz ist jedenfalls gegeben bei Emissionen aus Bauwerken und Bauwerksteilen mit gewerblicher Nutzung im Industriegebiet, im Gebiet für Lager- und Ländeflächen, in Sondergebieten, im Betriebsbaugelände sowie im sonstigen gemischten Baugelände, sofern auf sie das gewerberechtliche Betriebsanlagenrecht zur Anwendung kommt.

(3) Emissionen gemäß Abs. 1 lit. f sind nur solche, die auf der Grundlage eines behördlichen Bescheides zulässig sind. Durch solche Emissionen darf auf der zu bebauenden Liegenschaft keine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit der Benutzer oder Bewohner entstehen. Diesen Emissionen kann durch entsprechende Baumaßnahmen auf der zu bebauenden Liegenschaft oder mit Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer) auf der Nachbarliegenschaft entgegengetreten werden.“

2. Die im Beschwerdeverfahren anzuwendenden Bestimmungen des Wiener Gesetzes über das Einstellen von Kraftfahrzeugen, kraftbetriebene Parkeinrichtungen und Tankstellen in Wien (Wiener Garagengesetz 2008 – WGarG 2008), LGBl. 2009/34, lauten:

„Städtebauliche Vorschriften

§ 4. (1) Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen sind im Bauland grundsätzlich zulässig. Auf öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen nicht errichtet werden.

(2) Im Wohngebiet sind Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen bis zu einem höchsten zulässigen Gesamtgewicht von 3.500 kg sowie von Autobussen für Beherbergungsstätten zulässig. Soweit dies im Hinblick auf Schulen, Kirchen,

Krankenanstalten, Kindergärten und ähnliche Einrichtungen geboten ist, sind im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet bei Bauwerken in unmittelbarer Nähe dieser Einrichtungen Vorkehrungen vorzusehen, um einer Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen, insbesondere einer Belästigung durch Lärm oder üblen Geruch vorzubeugen.

(3) Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen sind auf gärtnerisch auszugestaltenden Teilen der Liegenschaft grundsätzlich unzulässig. Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen mit einer Nutzfläche von nicht mehr als 50 m² sind in der Bauklasse I und II auf seitlichen Abstandsflächen, im Vorgarten jedoch dann zulässig, wenn ihre Errichtung auf seitlichen Abstandsflächen oder auf Teilen der Liegenschaft, die der Bebauung offenstehen, im Hinblick auf die Geländeverhältnisse oder wegen des vorhandenen Baubestandes nicht zumutbar ist.

(4) [...]“

V. Rechtliche Beurteilung

1. 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 – unbeschadet des § 134 Abs. 4 BO – gemäß § 70 Abs. 2 BO bzw. spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinn 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 Fall 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).

2. In diesem Zusammenhang ist auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, der zufolge eine Einwendung im baurechtlichen Sinn (bzw. im Sinn des § 42 Abs. 1 AVG) nur dann vorliegt, wenn das Vorbringen wenigstens die Behauptung der Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechts durch das den Gegenstand des Bewilligungsverfahrens bildende Vorhaben erkennen lässt, was bedeutet, dass aus dem Vorbringen des Nachbarn ableitbar sein muss, in welchem vom Gesetz geschützten Recht er sich durch die beabsichtigte Bauführung verletzt erachtet. Es ist dabei zwar nicht notwendig, das Recht, in dem sich der Nachbar verletzt erachtet, ausdrücklich zu bezeichnen, anzugeben, auf welche Gesetzesstelle sich seine Einwendung stützt, oder die Einwendung zu begründen, jedoch muss aus dem Vorbringen des Nachbarn (zumindest) ersichtlich sein, welche Rechtsverletzung er behauptet (VwGH 30.7.2019, Ra 2018/05/0273; ferner VwGH 10.2.2012, Ra 2021/05/0021, zur Nö. BauO; VwGH 27.8.2014, Ro 2014/05/0037, und VwGH 27.2.2019, Ra 2018/05/0043, zur Oö. BauO; VwGH 17.4.2012, 2009/05/0054, zur Ktn. BauO; VwGH 19.3.1996, 95/04/0171, zu Einwendungen im Rahmen der Gewerbeordnung).

Wird keine Einwendung im oben dargestellten Sinn erhoben, verliert der Nachbar seine Parteistellung im Baubewilligungsverfahren bzw. kann eine solche nicht

erwerben (Präklusion). Ein derartiger Verlust (bzw. Nichterwerb) der Parteistellung tritt auch dann ein, wenn von einem Nachbarn innerhalb der Einwendungsfrist nur unzulässige Einwendungen erhoben werden – worunter vor allem solche Einwendungen zu verstehen sind, mit denen Rechte geltend gemacht werden, für welche der Partei im Gesetz kein Nachbarrecht zuerkannt worden ist (VwGH 30.7.2019, Ra 2018/05/0273; ferner VwGH 10.2.2012, Ra 2021/05/0021, zur Nö. BauO; VwGH 27.2.2019, Ra 2018/05/0043, zur Oö. BauO). Das „Vorbehalten“ späterer Einwendungen ist ebenso unzulässig (VwSlg 16.427 A/2004) wie eine „Generaleinwendung“, mit der alle möglichen subjektiv-öffentlichen Rechte abgedeckt werden sollen (VwGH 14.5.2014, 2012/06/0232, zur Tir. BauO).

3. In der vorliegenden Beschwerdesache ist davon auszugehen, dass die Beschwerdeführer als Miteigentümer von Liegenschaften, die direkt an die Bauliegenschaft angrenzen bzw. der Bauliegenschaft gegenüberliegen und von dieser durch eine weniger als 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche getrennt sind, – 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.

Hierbei ist auch auf die im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung am 10. Dezember 2021 vom Vertreter der Bauwerberin zu Protokoll gegebenen verbalen Projektpräzisierungen bzw. Projektmodifikationen Rücksicht zu nehmen, welche – vor dem Hintergrund des umfassenden Vorbringens der Beschwerdeführer – als bloße Reduktionsmaßnahmen aufzufassen sind und insofern den Rahmen des § 13 Abs. 8 AVG (iVm § 17 VwGVG) nicht überschreiten. Durch die spruchgemäße Präzisierung des Vorhabens wird diesen Änderungen Rechnung getragen, wobei auf die (allgemeine) Rechtsprechung des

Verwaltungsgerichtshofes hinzuweisen ist, wonach bei einer Diskrepanz zwischen der verbalen Beschreibung im Baubewilligungsbescheid und der zeichnerischen Darstellung in den genehmigten Bauplänen im Zweifel davon auszugehen ist, dass die verbale Beschreibung des Baubewilligungsbescheides maßgeblich ist (u.a. VwGH 27.8.2014, 2013/05/0191). Insofern konnte der Verwaltungsgerichtshof auch keine Bedenken an einer verbalen Planadaptierung – wie im vorliegenden Fall – erkennen (zu einer vergleichbaren Konstellation VwGH 22.2.2005, 2003/06/0011; auch VwGH 26.9.2017, Ra 2017/05/0087; ferner VwGH 7.3.2000, 99/05/0250, sowie VwGH 7.9.2004, 2004/05/0137; Moritz, Bauordnung für Wien⁶ [2019] § 64 BO, Zu Abs. 1).

4. Zur behaupteten Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe:

4.1. Ist das Gebäude, wie im vorliegenden Fall, nicht an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie gelegen, wird die zulässige Gebäudehöhe nach den Vorgaben des § 81 Abs. 2 BO ermittelt. 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 m², je Gebäude höchstens 100 m² außer Betracht. Der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

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“).

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 raumbildenden Dachaufbauten in die Flächen der Gebäudefronten einzubeziehen; ob und in welchem Umfang raumbildende Dachaufbauten 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).

In diesem Sinn hat der Verwaltungsgerichtshof auch zur Frage, inwieweit es sich bei Treppenhäusern und Aufzugsschächten um Dachaufbauten oder um

fassadenbildende Gebäudeteile handelt, 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; 16.826 A/2006; VwGH 29.4.2008, 2006/05/0274; 30.1.2014, 2012/05/0081).

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, abgetrepppt, 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). 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 projiziert sein kann (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).

4.2. Vor dem Hintergrund der obigen Feststellungen und der dargestellten Rechtslage (insbesondere aufgrund der nachvollziehbaren Fassadenabwicklung sowie der dem Gesetz entsprechenden Berücksichtigung der Giebelflächen) besteht für das Verwaltungsgericht Wien kein Zweifel daran, dass das projektierte Gebäude – welches nicht an einer der in § 81 Abs. 2 BO genannten Fluchtlinien gebaut werden soll – die zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m nicht überschreitet. Vielmehr hat der Amtssachverständige in nachvollziehbarer Weise eine mittlere Gebäudehöhe von 7,50 m errechnet und zwar bei einer Summe der Flächeninhalte der Fassaden von 539,76 m² und einer maximal zulässigen Fläche von 540 m². Wenn die Beschwerdeführer rügen, dass hierbei die Außenflächen der raumbildenden Dachaufbauten nicht miteinberechnet worden seien, ist auf die oben wiedergegebene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach derartige Dachaufbauten, soweit sie über den zulässigen Dachumriss hinausragen, nicht bei der Gebäudehöhenberechnung iSd § 81 Abs. 2 BO miteinbezogen werden, sondern nach den Maßstäben des § 81 Abs. 6 BO zu beurteilen sind.

Zum Vorbringen der Beschwerdeführer, wonach bis zu einem Abstand von 3 m ab der Grundstücksgrenze zur Nachbarliegenschaft eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 2 BO generell unzulässig sei, ist zum einen auf die obigen Feststellungen zu verweisen, wonach das Gebäude einen Abstand von – vollen – 3 m zur östlichen Grundstücksgrenze aufweist (gegenüber den sonstigen Grundgrenzen beträgt der kleinste Abstand ca. 16 m [nach Norden], ca. 8 m [nach Westen] und ca. 27 m [nach Süden bis zur Baulinie an der V.-gasse]), und zum anderen auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, wonach eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe im exakten 3 m-Abstandsbereich bereits zulässig wäre (VwGH 11.10.2011, 2009/05/0331; Moritz, Bauordnung für Wien⁶ [2019] § 81 BO, Zu Abs. 2; vgl. auch den Wortlaut des Gesetzes in § 81 Abs. 2 zweiter Satz BO: „bis zu einem Abstand von 3 m“). In diesem Sinn zeigen die Beschwerdeführer auch mit ihrem Vorbringen, wonach bei Anwendung der Bestimmungen des § 79 Abs. 3 BO auch im Bereich von 3,01 m bis 5,99 m ab der Grundgrenze die maximale Fronthöhe einzuhalten wäre (da nur so das 45 Grad-Lichtprisma eingehalten werden könne) und die Bestimmung des § 81 Abs. 2 BO im Lichte des § 79 Abs. 3 BO interpretiert werden müsse, keine Rechtswidrigkeit des beantragten Vorhabens auf. Lediglich ergänzend sei hierbei darauf hingewiesen, dass der zulässige Dachumriss iSd § 81 Abs. 4 BO – ebenso

wie zulässige Dachaufbauten iSd § 81 Abs. 6 BO – schon definitionsgemäß über der Gebäudehöhe zu liegen kommt (und liegen darf), was auch in dem von § 81 Abs. 2 BO genannten Abstandsbereich gilt.

Soweit die Beschwerdeführer die Rechtsansicht vertreten, dass im Rahmen des § 81 Abs. 2 BO zwischen einem „Quadratmeternachweis“ und einer „Kontrolle der Fronthöhe“ zu unterscheiden sei, wobei die Giebelflächen nur bei ersterem außer Betracht bleiben dürften, steht diese Ansicht nicht in Einklang mit der oben wiedergegebenen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes und dem klaren Gesetzeswortlaut: Nach den Vorgaben des § 81 Abs. 2 BO ist die Gebäudehöhe im Rahmen der sogenannten „Fassadenabwicklung“ zu berechnen (§ 81 Abs. 2 erster Satz BO), wobei Giebelflächen in einem bestimmten Ausmaß nicht mit zu berücksichtigen sind (§ 81 Abs. 2 fünfter Satz BO, wonach Giebelflächen bei „dieser“ Ermittlung mitzählen, aber in einem gewissen Ausmaß „außer Betracht“ bleiben). In Zusammenhang mit dieser „Fassadenabwicklung“ normiert der zweite Satz des § 81 Abs. 2 BO insofern eine Einschränkung der Gestaltungsfreiheit, als 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 darf. Aus diesen Vorgaben ist in keiner Weise abzuleiten, dass die von § 81 Abs. 2 fünfter Satz BO genannten Giebelflächen in Bezug auf einen – von den Beschwerdeführern genannten – „Fronthöhennachweis“ nicht zu berücksichtigen wären (vgl. in diesem Zusammenhang – wenngleich zu einer früheren Fassung des § 81 BO – auch das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 29. Jänner 2013, 2012/05/0160).

4.3. In diesem Zusammenhang ist weiters auf die ständige Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach bei der Berechnung der Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 BO von der Höhe des anschließenden Geländes auszugehen ist, wie es nach dem Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Bauführung vorhanden sein wird – wie es also in den Bauplänen als herzustellendes Gelände dargestellt ist (Geländeveränderungen im Zuge des Bauverfahrens wirken sich insofern auf die Berechnung der Gebäudehöhe aus – u.a. VwGH 23.7.2013, 2013/05/0019; 23.7.2013, 2013/05/0053; 10.12.2013, 2010/05/0207).

Nur dann, wenn der Bebauungsplan besondere Bestimmungen über die Gebäudehöhe enthält, die unter Berücksichtigung der bestehenden Geländeformation erstellt wurden (wie z.B. bei Schutzzonen und näheren Bestimmungen über die Gebäudehöhe ebendort), sind Abweichungen vom gewachsenen Gelände für die Beurteilung der geplanten Bebauung insoweit heranzuziehen, als dies den Intentionen des Bebauungsplans nicht zuwiderläuft (u.a. VwGH 20.1.2015, 2012/05/0058; 23.6.2015, 2012/05/0203; 26.4.2017, Ro 2014/05/0051).

Da im vorliegenden Fall keine Festlegung ersichtlich ist, der zufolge sich die Berechnung der Gebäudehöhe nicht an dem im Projekt dargestellten, sondern an einem zu einem bestimmten Zeitpunkt in der Natur gegebenen Geländeverlauf zu orientieren hat (wie bereits festgehalten, befindet sich die Bauliegenschaft nicht in einer Schutzzone), hat die Beurteilung des Projekts nach der genannten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes anhand der Einreichpläne – näherhin: anhand der darauf vermerkten Höhenkoten – zu erfolgen. Bei einer positiven Bewertung bilden die vorgelegten und der Baubewilligung zugrunde gelegten Pläne in der Folge den bewilligten Zustand. Weichen die darin enthaltenen Darstellungen vom tatsächlich vorhandenen und baurechtlich zulässigen Geländeverlauf ab, geht dies zu Lasten des Bauwerbers.

Vor dem Hintergrund der insofern eindeutigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes geht auch das Vorbringen der Beschwerdeführer, welches aus der im Bebauungsplan festgelegten Gebäude- und Firsthöhe eine besondere Anordnung ableitet, aufgrund derer eine Geländeänderung am Maßstab der Intentionen des Bebauungsplanes zu prüfen wäre, ins Leere. Diese durchaus üblichen Festlegungen sind nicht mit der Verordnung einer Schutzzone vergleichbar – womit sich auch die oben dargestellte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht darauf übertragen lässt.

Soweit die Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang auf eine Anordnung des Bebauungsplanes verweisen, wonach der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf, ist ihnen zu entgegen, dass im vorliegenden Fall keine derartige Vorgabe für die

Bauliegenschaft verordnet ist. Im Übrigen würde sich aber auch eine derartige Anordnung am Projektgelände orientieren (vgl. VwGH 20.1.2015, 2012/05/0058).

4.4. Nach der Projektmodifikation im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens ist schließlich auch davon auszugehen, dass der höchste Punkt des Daches die ausgeführte Gebäudehöhe um nicht mehr als 4,5 m überragt.

5. Zur behaupteten Unzulässigkeit der projektierten Geländeänderungen:

5.1. Gemäß § 60 Abs. 1 lit. g BO handelt es sich bei der Veränderung der Höhenlage einer Grundfläche, soweit sie von Einfluss auf bestehende Bauwerke auf eigenen oder benachbarten Grundflächen oder deren widmungsgemäße Verwendung ist, um eine bewilligungspflichtige Maßnahme; jede andere Geländeänderung stellt dagegen eine bewilligungsfreie Maßnahme dar (§ 62a Abs. 1 Z 1 BO; vgl. auch § 62a Abs. 1 Z 23 BO, wonach die Errichtung bestimmter Stützmauern und dazugehörige Geländeänderungen in bestimmtem Umfang bewilligungsfrei sind).

Die Bewilligung für eine Geländeänderung kann dabei in einem mit der Bewilligung für die Bebauung ohne gesondertes Verfahren erteilt werden (u.a. VwGH 23.7.2013, 2013/05/0053). Im Fall einer Bejahung der Bewilligungspflicht wird in der Bauordnung für Wien allerdings nicht geregelt, unter welchen Voraussetzungen die Bewilligung für eine Geländeänderung zu erteilen ist (u.a. VwGH 5.3.2014, 2011/05/0135).

Kann aus dem Einreichplan nicht nachvollzogen werden, dass durch die geplanten Geländeänderungen eine solche (faktische) Erhöhung der Baulichkeit eintreten würde, dass die bisher mögliche Bebau- und Ausnützbarkeit der Nachbarliegenschaft dadurch maßgeblich vermindert und eingeschränkt würde, so ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes davon auszugehen, dass durch die Anpassung der Höhenlage des Geländes an die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen (z.B. durch Auffüllung von Eintiefungen bei abfallendem Gelände) weder bestehende bauliche Anlagen auf der Nachbarliegenschaft noch die widmungsgemäße Verwendung der Nachbarliegenschaft beeinträchtigt werden (VwGH 9.11.2004, 2003/05/0143; 20.10.2009, 2007/05/0148; vgl. auch VwSlg 16.781 A/2005).

Nicht von Relevanz ist hierbei eine mögliche Beeinträchtigung der Belichtungs- und Belüftungssituation auf der Nachbarliegenschaft, da die gehörige Licht- und Luftversorgung eines Baus – nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes – von der eigenen Liegenschaft gesichert sein muss (vgl. hierzu § 106 Abs. 2 BO; VwGH 20.10.2009, 2007/05/0148; vgl. auch VwGH 5.3.2014, 2011/05/0135; Moritz, Bauordnung für Wien⁶ [2019] § 60 BO, Zu Abs. 1 lit. g). Was die Belichtung und Belüftung eines (Nachbar-)Gartens betrifft, sind der Bauordnung für Wien überhaupt keine Vorschriften zu entnehmen (VwGH 20.10.2009, 2007/05/0148; 5.3.2014, 2011/05/0135).

5.2. Im vorliegenden Fall ist zu beachten, dass der bebaubare Bereich auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft mittels Baufluchtlinien eingegrenzt ist und das Gebäude sohin nicht (unter Beachtung der allgemeinen Vorgaben der Bauordnung für Wien) an anderer Stelle projektiert werden kann. Mit Rücksicht auf diesen Umstand und die Umgebungssituation ist nicht ersichtlich, dass durch die geplante Anhebung des Geländes um gemittelte 0,76 m (an der von den Beschwerdeführern thematisierten Ostfront um gemittelte 0,57 m), welche dazu dient, das von der V.-gasse abfallende Gelände ein Stück weit an die öffentliche Verkehrsfläche anzunähern eine solche faktische Erhöhung der Baulichkeit eintreten würde, dass die bisher mögliche Bebau- und Ausnutzbarkeit der Liegenschaft der Beschwerdeführer dadurch maßgeblich vermindert oder eingeschränkt würde und es zu Beeinträchtigungen von Nachbarrechten käme (vgl. hierzu u.a. VwGH 10.10.2006, 2004/05/0176). Dies wurde auch vom Amtssachverständigen in seinem Gutachten vom 17. September 2021 bestätigt (vgl. Seite 6 des Gutachtens).

Demgegenüber haben die Beschwerdeführer im Verfahren nicht näher dargelegt, inwiefern sie durch die Veränderung des vorhandenen Geländeverlaufes in der Gestaltung und Bebauungsmöglichkeit ihrer Liegenschaften beeinflusst werden (vgl. VwGH 9.11.2004, 2003/05/0143), sondern sich lediglich darauf bezogen, dass die Abflussverhältnisse der Niederschlagswasser zu ihren Ungunsten verändert würden. Hierauf ist zum einen zu entgegen, dass es sich bei der Veränderung der Oberflächenentwässerung um kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht handelt (vgl. hierzu noch unten Rz V.10.), und zum anderen, dass diesem Bedenken durch die Projektierung eines Rigols an der östlichen Grundstücksgrenze begegnet wurde. Sofern das Vorbringen der Beschwerdeführer

als Beeinträchtigung der Belichtungsverhältnisse auf ihrer Liegenschaft zu verstehen ist, ist darauf zu verweisen, dass auch der bebaubare Bereich auf der östlichen Nachbarliegenschaft mit Baufluchtlinien umgrenzt ist, wobei dieser Bereich einen Abstand von 12 m zum projektierten Gebäude aufweist (in die anderen Richtungen zeigt das Bauvorhaben einen Abstand zu den Nachbargrenzen von mindestens ca. 16 m [nach Norden], ca. 8 m [nach Westen] und ca. 27 m [nach Süden bis zur Baulinie an der V.-gasse]). Vor diesem Hintergrund ist grundsätzlich nicht von einer Beeinträchtigung der Belichtungsverhältnisse auszugehen; gleichwohl würde eine solche nach der oben wiedergegebenen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes aber auch keinen in diesem Zusammenhang zu berücksichtigenden Aspekt darstellen (vgl. hierzu auch VwGH 20.10.2009, 2007/05/0148; 13.4.2010, 2008/05/0152; 16.3.2012, 2009/05/0037; 18.3.2013, 2010/05/0063).

Unter diesem Gesichtspunkt ist weiters darauf hinzuweisen, dass die zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m gemäß § 81 Abs. 2 BO (abgesehen von den dort normierten, im vorliegenden Fall nicht einschlägigen Ausnahmen) an den einzelnen Fassaden um bis zu 3 m überschritten werden darf – was ein zulässiges Höchstausmaß von 10,5 m ergibt. Auch unter Außerachtlassung der vorgenommenen Geländeänderungen, also bei Beurteilung des Vorhabens anhand des Ursprungsgeländes, wäre diese Maximalhöhe nicht überschritten, weshalb schon aus diesem Grund kein Einfluss auf die Ausnutzbarkeit der Nachbarliegenschaften vorliegen kann (vgl. hierzu auch VwGH 26.6.1990, 90/05/0034; 22.6.1993, 91/05/0027; 9.11.2004, 2003/05/0143; 20.12.2005, 2005/05/0129; 20.10.2009, 2007/05/0148; 28.5.2013, 2012/05/0120; 27.8.2014, 2013/05/0009).

Ob und inwiefern die Geländeänderungen mit Erwägungen des Ortsbildschutzes in Einklang stehen, kann von den Beschwerdeführern vor dem Hintergrund der relevanten Anordnungen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht werden (vgl. u.a. VwGH 20.10.2009, 2007/05/0148): Da im maßgeblichen Plandokument weder eine Schutzzone noch eine Bezugnahme auf das gewachsene Gelände verordnet werden, ist die von den Beschwerdeführern zitierte – auf derartige Anordnungen bezogene – Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einschlägig (vgl. schon oben Punkt V.4.3.). In diesem Sinn war es auch nicht erforderlich, dem Antrag der Beschwerdeführer auf Einholung eines ergänzenden

Gutachtens der Magistratsabteilung 19 zu Fragen des Ortsbildes und eines Gutachtens der Magistratsabteilung 21 zur Frage, ob die Geländeänderungen den Intentionen des Bebauungsplanes widersprechen, ebenso wie dem Antrag auf Durchführung eines Lokalausweises Folge zu geben (hierbei ist darauf hinzuweisen, dass im vorliegenden Fall keine Bewilligung nach § 69 BO erteilt wurde, hinsichtlich derer ein allfälliger Verstoß gegen die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes zu prüfen wäre).

6. Zur Behauptung einer unzulässigen Überschreitung des zulässigen Dachumrisses:

6.1. Gemäß § 81 Abs. 4 BO 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 Abschluss der Gebäudefront ein Winkel von 45 Grad von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend, angesetzt wird. Dies gilt auch für den Fall, dass im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe der Dächer festgesetzt ist. Ist im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Neigung der Dächer festgesetzt, ist der dieser Festsetzung entsprechende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses maßgebend.

Gemäß § 81 Abs. 6 BO darf der nach den § 81 Abs. 1 bis 5 BO zulässige Gebäudeumriss durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes sowie durch Aufzugsschächte samt deren Haltestellenanbindungen und durch Treppenhäuser im unbedingt notwendigen Ausmaß überschritten werden; mit weiteren raumbildenden Aufbauten darf der Gebäudeumriss bis zum obersten Abschluss des Daches nur überschritten werden, wenn diese den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen und insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kommt es 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 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 „Treppenhaus“ im Sinn 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 begehbares 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).

Mit der Novelle LGBl. 2018/69 wurde die Bestimmung des § 81 Abs. 6 BO hinsichtlich der Zulässigkeit einer Überschreitung des Gebäudeumrisses durch raumbildende Aufbauten angepasst: Während der Gebäudeumriss zuvor mit raumbildenden Dachaufbauten „nur durch Dachgauben“ (sowie im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugsschächte und Treppenhäuser) überschritten werden durfte, werden nunmehr (neben Aufzugsschächten samt deren Haltestellenanbindungen und Treppenhäusern im unbedingt notwendigen Ausmaß) in allgemeiner Form „weitere raumbildende Aufbauten“ genannt. Mit diesen weiteren raumbildenden Aufbauten darf der Gebäudeumriss „bis zum obersten Abschluss des Daches“ überschritten werden, sofern sie (was im Wesentlichen mit den früheren Vorgaben für „Dachgauben“ korrespondiert) den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen und insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen.

Zur Erläuterung dieser Gesetzesänderung ist den Materialien (Beilage Nr. 27/2018, 15) Folgendes zu entnehmen:

„Die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. VwGH 17.12.2015, 2013/05/0142) geht von einer Begriffsbestimmung der „Gaube“ aus, die nicht mehr zeitgemäß erscheint und die architektonischen Möglichkeiten stark einschränkt. Es soll daher in Abs. 6 anstelle der Verwendung des Begriffs „Gaube“ künftig von „raumbildenden Aufbauten“ gesprochen werden. Im Hinblick darauf, dass durch diese raumbildenden Aufbauten künftig generell höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch genommen werden darf, entfällt die bisher vorgesehene Ausnahmeregelung. Solche Aufbauten müssen insgesamt – das heißt die Fenster samt Seitenwänden und oberer Abdeckung – in ihren Ausmaßen den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen. Damit ist aus stadtgestalterischer Sicht gewährleistet, dass keine mehrgeschossigen oder sonst überdimensionierten Aufbauten errichtet werden.“

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).

6.2. Zunächst bestehen im vorliegenden Fall vor dem Hintergrund des § 81 Abs. 6 BO keine Bedenken an der Zulässigkeit des projizierten Aufzugsschachtes und des projizierten Treppenhauses, da diese im Hinblick auf ihre Funktion das zulässige Ausmaß nicht überschreiten (vgl. zur notwendigen Schachtkopfhöhe von mindestens 3,5 m auch den Leitfaden von August 2016, ZI. MA 37/533687-2016; zur Mindestraumhöhe von 2,10 m vgl. Punkt 11.3 der OIB-Richtlinie 3 iVm §§ 1 f. der Wr. Bautechnikverordnung 2020, LGBl. 2020/4, iVm § 122 BO). Auch der von den Beschwerdeführern beigezogene Privatsachverständige erklärte in seinem Schriftsatz vom 21. September 2021, dass der Aufzug das unbedingt erforderlich Ausmaß nicht (mehr) überschreite.

Sodann sind den obigen Feststellungen zufolge im Westen der 21 m langen Südfront (im 2. Dachgeschoss) ein raumbildender Dachaufbau mit einer Länge von 7 m und in der Mitte der 21 m langen Nordfront ein raumbildender Dachaufbau mit einer Länge von 7 m projiziert – was jeweils exakt einem Drittel der Gebäudefront entspricht. In diesem Sinn können die Beschwerdeführer hinsichtlich

der raumbildenden Dachaufbauten nicht in ihren Rechten gemäß § 81 Abs. 6 BO verletzt sein.

Grundsätzlich ist es nach der geltenden Rechtslage dabei nicht mehr von Relevanz, welche Funktion die raumbildenden Dachaufbauten erfüllen (Moritz, Bauordnung für Wien⁶ [2019] § 81 BO, Zu Abs. 6), im Hinblick auf den Entfall der Dachterrasse auf den raumbildenden Dachaufbau an der Nordseite des Gebäudes ist der Argumentation der Beschwerdeführer, wonach der Aufbau keinen sekundären Zweck erfüllen dürfe, aber ohnehin die Grundlage entzogen.

6.3. Soweit sich die Beschwerdeführer darauf berufen, dass die projektierten raumbildenden Dachaufbauten iSd § 81 Abs. 6 BO nicht den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen, machen sie damit lediglich stadtgestalterische Aspekte geltend, welche kein subjektiv-öffentliches Recht iSd § 134a BO begründen:

Da in der geltenden Fassung des § 81 Abs. 6 BO – entgegen der früheren Rechtslage – keine zu den allgemeinen Vorgaben hinzutretende, § 69 BO entsprechende Ausnahmegewilligung mehr vorgesehen ist, kann die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, der zufolge sich Nachbarn im Fall einer solchen Ausnahmegewilligung auch auf Ortsbildaspekte berufen können, nicht darauf übertragen werden. Nach der geltenden Rechtslage beschränkt sich der Gesetzgeber in § 81 Abs. 6 BO vielmehr auf die Statuierung allgemeiner Anordnungen über die zulässige Dachfiguration, hinsichtlich derer sich nach Auffassung des erkennenden Gerichtes die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu § 85 BO als einschlägig erweist: Ebenso wie der Nachbar besondere Beschränkungen der an sich zulässigen Gebäudehöhe, die sich aus den Vorgaben des § 85 BO ergeben, nicht geltend machen kann – in Zusammenschau der Bestimmungen enthalten § 81 und 85 BO die Anordnung, dass die in § 81 BO vorgesehene zulässige Gebäudehöhe nur ausgeschöpft werden darf, wenn dem nicht die Ortsbilderwägungen des § 85 BO entgegenstehen – (u.a. VwGH 13.4.2010, 2008/05/0152; 3.5.2011, 2008/05/0253; zu überdimensionierten Giebelflächen siehe VwSlg 14.975 A/1998), gilt dies auch hinsichtlich der Wortfolge „wenn diese den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen“ in § 81 Abs. 6 BO (vgl. hierzu auch VwGH 20.5.2013, 2012/05/0120, wo der Gerichtshof einem

entsprechenden Vorbringen der Behörde nicht entgegentrat; ferner VwGH 29.9.2015, 2013/05/0171, zur Errichtung von Staffelgeschoßen, VwGH 5.3.2014, 2011/05/0135, zur blickundurchlässigen Ausgestaltung von Einfriedungen, und VwGH 27.2.2002, 2001/05/1067, zu einer früheren Fassung des § 75 Abs. 9 BO).

Ergänzend sei hierzu auch auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes verwiesen, wonach die – allgemeinen – Vorgaben des § 81 Abs. 6 BO eine Überschreitung des Gebäudeumrisses im dort geregelten Ausmaß erlauben, bei deren Einhaltung ein Verfahren nach § 69 BO nicht erforderlich ist (VwGH 6.9.2011, 2008/05/0174). Im Gegensatz zu den vom Bauausschuss zu bewilligenden Abweichungen von generell-abstrakten Bestimmungen des Bebauungsplanes (bzw. des Gesetzes) nach § 69 (bzw. nach § 81 Abs. 6 aF BO) in einem konkreten Einzelfall, welche potentiell einen stärkeren Eingriff in subjektiv-öffentliche Nachbarrechte darstellen als dies bei Einhaltung der Bestimmungen des Bebauungsplanes bzw. des Gesetzes möglich wäre, normiert § 81 Abs. 6 BO in der geltenden Fassung bloß generell-abstrakte Vorgaben, die – ebenso wie alle anderen Vorgaben, welche die Bauordnung für Wien an ein Bauvorhaben stellt – in jedem Fall erfüllt sein müssen, damit sich die geplante Bauführung als zulässig erweist. Ob unter Beachtung dieser Vorgaben die an und für sich zulässige Ausnutzung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe aufgrund von schönheitlichen Rücksichten unterschritten werden muss, betrifft nicht die subjektiv-öffentlichen Rechte des Nachbarn.

Im Übrigen ist zu bemerken, dass die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerde im Wesentlichen bloß auf die unterschiedliche Größe der Fenster verweisen, indem sie vortragen, dass diese allgemein eine Dimension von 140 x 220 cm (und sohin eine Proportion von 100:157) aufweisen, wogegen die Fenster der Dachaufbauten eine Dimension von 700 x 290 cm (und sohin eine Proportion von 241:100) hätten. Aus einer Einsicht in die Pläne und aus den Ausführungen des Amtssachverständigen in der mündlichen Verhandlung am 10. Dezember 2021 ergibt sich entgegen diesen Ausführungen, dass die Fenstergestaltung der darunterliegenden Hauptgeschoße im Bereich der raumbildenden Dachaufbauten (mit einem insofern einheitlichen Erscheinungsbild) fortgesetzt wird. Den Beschwerdeführern ist zwar zuzugestehen, dass am Gebäude insgesamt (an anderer Stelle) unterschiedliche Fenstergrößen projiziert sind. Der Bestimmung des § 81 Abs. 6 BO ist aber keine

Verpflichtung zu entnehmen, an einem neu errichteten Gebäude nur Fenster einer einheitlichen Dimension vorzusehen.

Hinsichtlich des erstmals in der mündlichen Beschwerdeverhandlung erstatteten Vorbringens, wonach die vorgesehenen raumbildenden Dachaufbauten nicht den Proportionen der darunterliegenden Erker entsprechen (konkret wurde dies zum raumbildenden Dachaufbau an der Nordseite des Gebäudes vorgetragen), erübrigt sich eine Auseinandersetzung, als dies – wie dargestellt – mit keinem subjektiv-öffentlichen Recht der Nachbarn korrespondiert. In diesem Sinn kann auch die Frage dahinstehen, ob der Vergleich des Dachaufbaus mit dem darunterliegenden Erker zielführend erscheint, zumal § 81 Abs. 6 BO auf den „Maßstab des Gebäudes“ und nicht bloß der Erker abstellt. Welche Abmessungen, Formen und Gestaltungselemente für diesen „Maßstab des Gebäudes“ erforderlich sein sollen, wird von den Beschwerdeführern freilich in keiner Weise näher dargelegt.

6.4. Sodann wurden auch die von den Beschwerdeführern gerügten Absturzsicherungen (vgl. hierzu VwGH 6.9.2011, 2008/05/0174; 23.7.2013, 2010/05/0102; sowie § 112 Abs. 3 und 4 BO und Punkt 4.2 der OIB-Richtlinie 4 iVm §§ 1 f. der Wr. Bautechnikverordnung 2020, LGBl. 2020/4, iVm § 122 BO, wonach die Höhe der Absturzsicherung mindestens 1 m zu betragen hat), Attiken (hierzu VwGH 2.5.2019, Ro 2018/05/0020) und Lüftungsrohre – unter Beachtung der spezifischen Funktion dieser Bauteile und der Tatsache, dass im vorliegenden Fall ein mehrgeschossiges Wohngebäude für insgesamt 16 Wohnungen mit einer verglichenen Gebäudehöhe von 7,5 m zur Beurteilung steht – von der Behörde zutreffend als nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes iSd § 81 Abs. 6 erster Satz BO qualifiziert. Hierbei ist auch zu bemerken, dass die in den Plänen gelb dargestellten Brüstungen auf den Staffelgeschoßterrassen nach der Planmodifikation im Zuge des Beschwerdeverfahrens als Stabgittergeländer ausgeführt werden und die gläsernen Vorbauten vom Amtssachverständigen im Rahmen der Fassadenabwicklung berücksichtigt wurden.

Im Übrigen ist auf § 81 Abs. 7 BO zu verweisen, wonach der zulässige Gebäudeumriss auch durch Verglasungen untergeordneten Ausmaßes überschritten werden darf. In diesem Sinn erweisen sich auch die vorgesehenen Glasbauteile als rechtmäßig.

7. Zur Behauptung einer unzulässigen Verbauung der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche:

7.1. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das subjektiv-öffentliche Recht der Nachbarn hinsichtlich der flächenmäßigen Ausnützbarkeit von Bauplätzen gemäß § 134a Abs. 1 lit. c BO 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 Wien⁶ [2019] § 134a BO, Zu Abs. 1).

Gemäß § 79 Abs. 6 BO sind Vorgärten, Abstandsflächen und sonstige gärtnerisch auszugestaltende Flächen, 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 u.ä. sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig.

Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes geht es bei dem in § 79 Abs. 6 BO normierten Tatbestandsmerkmal „im unbedingt erforderlichen Ausmaß“ nicht um die Unmöglichkeit im Sinn einer technischen Undurchführbarkeit, sondern um eine vernünftige wirtschaftliche Wertung, auch unter Einbeziehung der Interessen der Nachbarn. Der Nachbar, der die Verletzung seines Anspruches nach § 134a Abs. 1 lit. a und c BO behauptet, muss nachweisen, dass das unbedingt erforderliche Ausmaß überschritten ist (VwGH 20.1.2015, 2012/05/0058; 23.6.2015, 2012/05/0203).

Hierbei ist eine Zufahrt zu einer zulässigen Garage grundsätzlich als „unbedingt erforderlich“ und damit als zulässig iSd § 79 Abs. 6 BO anzusehen, wobei es nicht darauf ankommt, ob die Garage auch an einer anderen Stelle errichtet werden kann. Auf welcher Seite des Gebäudes die Zufahrt angeordnet ist, steht im Ermessen des Bauwerbers solange er nicht exzessiv – etwa durch eine Ausgestaltung mit zwei Fahrspuren, die nicht erforderlich ist – in Nachbarrechte eingreift. Wird eine Garagenzufahrt insofern in der Mindestbreite errichtet und ist folglich nicht von einer technisch nicht erforderlichen Ausgestaltung der Zufahrt auszugehen, geht das Vorbringen des Nachbarn zu alternativen

Zufahrtsmöglichkeiten ins Leere (VwGH 20.1.2015, 2012/05/0058; 23.6.2015, 2012/05/0203).

7.2. Vor diesem Hintergrund sind im Verfahren keine Bedenken hinsichtlich eines möglichen Verstoßes gegen die Vorgaben des § 79 Abs. 6 BO entstanden: Die projektierten Stützmauern an der Ost- und Westfront sind – wie der Amtssachverständige festhielt – erforderlich, um eine sinnvolle Terrassengestaltung zu ermöglichen und bewirken, dass die zur Überwindung des Höhenunterschiedes zwischen der Nord- und Südfront erforderlichen Böschungen nicht zu steil ausfallen, um so die Pflege der Böschungen zu erleichtern. Die Zufahrtsrampe zur geplanten Tiefgarage (mitsamt den erforderlichen Stützmauern und der Schallschutzmauer) weist grundsätzlich die nach den bautechnischen Vorschriften notwendige Minimalbreite und lediglich im Bereich der Kurvenfahrten (zwecks Sicherstellung der Befahrbarkeit) eine größere Breite auf (vgl. hierzu Punkt 2.10.1 der OIB-Richtlinie Nr. 4 iVm §§ 1 f. der Wr. Bautechnikverordnung 2020, LGBl. 2020/4, iVm § 122 BO). Hierbei sind auch keine Zweifel an der Zulässigkeit der Garage entstanden, deren Erschließung die Zufahrt dient.

Schließlich können vor dem Hintergrund des § 79 Abs. 6 BO auch keine Bedenken an dem vorgesehenen Zugangsweg, dem geplanten Müllgefäßstandplatz (vgl. hierzu § 64 Abs. 1 lit. e BO sowie Punkt 4.1 der OIB-Richtlinie 3 iVm §§ 1 f. der Wr. Bautechnikverordnung 2020, LGBl. 2020/4, iVm § 122 BO) und den projektierten Lüftungsöffnungen (welche der Brandrauchentlüftung dienen; vgl. hierzu die OIB-Richtlinien 2 und 2.2 iVm der Wr. Bautechnikverordnung 2020 und § 122 BO) erkannt werden, wobei darauf hinzuweisen ist, dass § 79 Abs. 6 BO bloß eine demonstrative Auszählung enthält. Nach der oben wiedergegebenen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes stellt das in § 79 Abs. 6 BO normierte Tatbestandsmerkmal „im unbedingt erforderlichen Ausmaß“ nicht auf die Unmöglichkeit im Sinn einer technischen Undurchführbarkeit, sondern auf eine vernünftige wirtschaftliche Wertung, auch unter Einbeziehung der Interessen der Nachbarn, ab. In Ermangelung eines Nachweises durch die Beschwerdeführer und auch nach eigener Wertung des erkennenden Gerichtes ist nicht erkennbar, dass das sohin verstandene „unbedingt erforderliche Ausmaß“ iSd § 79 Abs. 6 BO überschritten wäre.

In Zusammenhang mit den sonstigen Vorhaben innerhalb der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche ist auch darauf hinzuweisen, dass für Gartenterrassen (gemäß § 62a Abs. 1 Z 16 BO) und Kinder- und Jugendspielplätze sowie Kleinkinderspielplätze, einschließlich deren Ausstattung mit Spiel- und Sportgeräten und dergleichen, sowie die Ausstattung von Kinder- und Jugendspielräumen mit solchen Geräten, (gemäß § 62a Abs. 1 Z 29 BO) weder eine Baubewilligung noch eine Bauanzeige erforderlich ist, weshalb diese Anlagen keinen Teil des verfahrensgegenständlichen Bauvorhabens darstellen (vgl. § 62a Abs. 7 BO). Dies umfasst nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch die Frage, ob durch diese Bauteile der Verpflichtung gemäß § 62a Abs. 3 BO zur Einhaltung der Bauvorschriften entsprochen ist (VwGH 23.7.2013, 2010/05/0102; Moritz, Bauordnung für Wien⁶ [2019] § 62a BO, Zu Abs. 7). Sollte in dieser Hinsicht 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).

Soweit die Beschwerdeführer schließlich einen Verstoß gegen die Verpflichtung zur gärtnerischen Ausgestaltung durch die projektierten Erker geltend machen, ist dem zu entgegnen, dass diese vorspringenden Gebäudeteile lediglich „über“ und nicht „auf“ dem gärtnerisch auszugestaltenden Liegenschaftsteil projektiert sind – weshalb die Bestimmung des § 79 Abs. 6 BO nicht zur Anwendung kommt. Hierzu kann auch auf die Anordnungen des § 84 BO verwiesen werden, welche an mehreren Stellen explizit Begünstigungen für die Überbauung gärtnerisch auszugestaltender Flächen enthalten.

7.3. Wenn die Beschwerdeführer darauf verweisen, dass die Garage „auf“ dem Gelände errichtet und dann zugeschüttet wird, weshalb sie nicht als „unterirdisch“ anzusehen ist, ist dem die eindeutige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes entgegenzuhalten, wonach es sich bloß als maßgeblich erweist, ob die Garage unter Berücksichtigung der geplanten Geländeänderungen als gänzlich unterirdisch anzusehen ist (u.a. 23.7.2013, 2013/05/0019; 5.3.2014, 2011/05/0135; 29.6.2016, 2013/05/0143). Da dies der Fall ist und der Ausschluss der Nachbarrechte entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführer auch im Rahmen des § 134a Abs. 1 lit. c BO gilt (vgl. u.a. VwGH 5.3.2014, 2011/05/0135), können die Beschwerdeführer durch den unterirdischen

Bauteil nicht in ihren Rechten verletzt sein. Unter anderem hielt der Verwaltungsgerichtshof in diesem Zusammenhang auch fest, dass ein allfälliger Widerspruch zwischen der Darstellung des bestehenden Geländeverlaufes in den Schnitten (in gelber Farbe) und der Darstellung des bestehenden Geländes im Lageplan bzw. in (von den Nachbarn vorgelegten) Geometerplänen in Zusammenhang mit der Gebäudehöhe und der Frage, ob ein Bauteil unterirdisch ist, keine Auswirkung auf Nachbarrechte haben kann. Ausschlaggebend seien – wie der Gerichtshof bemerkt – vielmehr bloß die neuen Geländeverläufe (VwGH 23.7.2013, 2013/05/0019).

7.4. Soweit die Beschwerdeführer auf die Vorschrift des § 4 Abs. 3 Wr. GaragenG 2008 verweisen, um die Unzulässigkeit der Garage aufzuzeigen, ist dem zu entgegen, dass diese Bestimmung die Errichtung von Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen nur „auf“ gärtnerisch auszugestaltenden Teilen der Liegenschaft (grundsätzlich) untersagt. Im vorliegenden Fall ist die Garage allerdings in Form einer Tiefgarage „unter“ dem mit „G“ gewidmeten Liegenschaftsteil projektiert, weshalb ihr die genannte Anordnung in § 4 Abs. 3 Wr. GaragenG 2008 nicht entgegensteht (vgl. VwSlg 16.429 A/2004, zu einer vergleichbaren Regelung in § 4 Abs. 1 Wr. GaragenG 1957).

8. Zur behaupteten unzulässigen Überbauung der Baufluchtlinie und dem behaupteten Verstoß gegen die maximal bebaubare Fläche:

8.1. Gemäß § 80 Abs. 1 BO gilt als bebaute Fläche die senkrechte Projektion des Gebäudes einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten auf eine waagrechte Ebene. Dabei sind jene Bauteile als raumbildend oder raumergänzend anzusehen, die allseits baulich umschlossen sind oder bei denen die bauliche Umschließung an nur einer Seite fehlt. Unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht.

Vor die Gebäudefront ragende Gebäudeteile der in § 84 Abs. 1 und 2 BO genannten Art und in dem dort bezeichneten Ausmaß bleiben gemäß § 80 Abs. 2 BO bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht, gleichgültig, ob sie über Baufluchtlinien ragen oder nicht. Überschreiten solche Gebäudeteile das genannte Ausmaß, sind sie zur Gänze nach § 80 Abs. 1 BO zu beurteilen. Erker, Balkone und Loggien, unter denen nicht überall eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m gewährleistet ist, sind der bebauten Fläche voll zuzurechnen.

In § 84 Abs. 2 lit. a BO werden unter jenen Gebäudeteilen, welche über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen, in Vorgärten und in Abstände gemäß § 79 Abs. 5 erster Satz BO vorragen dürfen, Balkone mit einer Breite von höchstens der Hälfte der betreffenden Gebäudefront und einer Ausladung von höchstens 2,50 m genannt, vorausgesetzt, dass sie einen Abstand von wenigstens 3 m von den Nachbargrenzen einhalten. Über gärtnerisch auszugestaltenden Flächen, ausgenommen Abstandsflächen, sind Balkone bis zu insgesamt zwei Drittel der Gebäudefront zulässig.

Weiters werden in § 84 Abs. 2 lit. a BO unter jenen Gebäudeteilen, welche über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen, in Vorgärten und in Abstände gemäß § 79 Abs. 5 erster Satz BO vorragen dürfen, auch Erker mit einer Breite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudefront und einer Ausladung von höchstens 1,50 m genannt, vorausgesetzt, dass sie einen Abstand von wenigstens 3 m von den Nachbargrenzen einhalten. Wie die Bestimmung weiter ausführt, kann die sich daraus für Erker ergebende Kubatur an einer Gebäudefront unter Einhaltung dieser Ausladung und des Abstandes von Nachbargrenzen an dieser Front frei angeordnet werden. Ein Erker liegt auch dann vor, wenn durch ihn die dahinterliegenden Räume in ihrer gesamten Breite erweitert werden.

In einem Zug mit Erkern werden im ersten Satz des § 84 Abs. 2 lit. a BO, welcher die zulässige Breite festlegt, auch Treppenhausvorbauten und Aufzugsschächte genannt.

Gemäß § 84 Abs. 3 BO dürfen über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen und in die Vorgärten ferner unterirdische Gebäude und Gebäudeteile vorragen, doch darf die allenfalls festgesetzte gärtnerische Ausgestaltung der Grundflächen nicht behindert werden. Der Beurteilung eines Bauwerkes als unterirdisches Gebäude oder unterirdischer Gebäudeteil steht nicht entgegen, wenn den oberen Abschluss ein anderes nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zulässiges Bauwerk (Terrasse, Stützmauer, Weg u.a.) bildet.

8.2. Im gegenständlichen Fall weisen das geplante Wohngebäude eine bebaute Fläche von 315 m² (21 m x 15 m) und der Bauplatz eine Größe von 2.034 m² auf, womit die Vorgaben des § 76 Abs. 10 und 10a BO zweifelsohne beachtet werden. Die mit „BB5“ gewidmeten Teile des Bauplatzes bemessen sich feststellungsgemäß auf eine Fläche von 1.719 m². Da die mit unterirdischen Gebäudeteilen bebaute

Fläche in diesem Bereich – im Hinblick auf die Garagenfläche – 356 m² beträgt, ist auch den Vorgaben in Punkt 4.5. des maßgeblichen Plandokuments. Nr. ... Rechnung getragen (insgesamt wäre die unterirdische Bebauung von 33 Prozent der Fläche – sohin im Ausmaß von 567,27 m² – zulässig).

Den obigen Feststellungen zufolge sind die an der Südfront (im 1. Dachgeschoß und im 2. Dachgeschoß), an der Nordfront (im Erdgeschoß, im 1. Obergeschoß und im 1. Dachgeschoß) und an der Westfront (im 1. Dachgeschoß) projektierten Balkone jeweils mit einer Auskragung von nicht mehr als 2,50 m, einem Bodenabstand von mindestens 2,10 m und einem Abstand von den Nachbargrenzen von mindestens 3 m geplant. Zudem überschreiten die jeweils über gärtnerisch auszugestaltenden Flächen situierten Balkone nicht das zulässige Ausmaß von zwei Drittel der jeweiligen Gebäudefront: Die Balkone an der 21 m breiten Südfront verfügen über eine Länge von 6,69 m, jene an der 21 m breiten Nordfront über eine Länge von 3,08 bzw. 4,275 m und jene an der 15 m breiten Westfront über eine Länge von 4,50 m bzw. 5,37 m.

Unter einem Erker wird ein in der Regel geschlossener, überdachter, vorspringender Teil an Gebäuden verstanden, der unter Umständen über ein Geschoß oder mehrere Geschoße reichen kann. Dieser Gebäudeteil wird in der Regel nicht vom Boden hochgeführt, sondern ragt dem Gebäude frei vor oder wird von einem Mauervorsprung oder einer Säule gehalten. Ein Erker ist eine raumbildende Auskragung der Außenwand, die nur zur geringfügigen Vergrößerung eines Raumes dienen kann (VwGH 24.4.2018, Ra 2017/05/0275). Nach der nunmehrigen Fassung des § 84 Abs. 2 lit. a BO liegt ein Erker – entgegen der früheren Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH 24.4.2018, Ra 2017/05/0275) – auch dann vor, wenn durch ihn die dahinterliegenden Räume in ihrer gesamten Breite erweitert werden (vgl. hierzu Beilage Nr. 27/2018, 15, wo der Gesetzgeber ausdrücklich auf das genannte Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes Bezug nimmt).

Was die Berechnung der zulässigen Erkerkubatur betrifft, ist auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach aus der Bestimmung des § 84 Abs. 2 lit. a BO folgt, dass für die Nichteinbeziehung eines Erkers in die bebaute Fläche zwei Voraussetzungen erfüllt sein müssen: Zum einen das Vorliegen eines Erkers in dem in § 84 Abs. 2 lit. a BO bezeichneten Ausmaß

und zum zweiten das Bestehen einer freien Durchgangshöhe unter diesem von mindestens 2,10 m. Hinsichtlich der ersten Frage, ob ein Erker in dem in § 84 Abs. 2 lit. a BO bezeichneten Ausmaß vorliegt, ist zunächst das – allein aus § 84 Abs. 2 lit. a BO abzuleitende – zulässige Ausmaß der Erkerkubatur an der jeweiligen Gebäudefront zu ermitteln. Falls dieses Ausmaß nicht überschritten wird, ist in einem weiteren Schritt zu prüfen, ob unter dem Erker überall eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m gewährleistet ist, weil er nur unter dieser weiteren Voraussetzung der bebauten Fläche nicht zuzurechnen ist. Da es sich bei der geforderten Durchgangshöhe damit um eine (weitere) eigenständig zu prüfende Voraussetzung für die Nichteinbeziehung eines Erkers in die bebaute Fläche handelt, ist diese nicht schon bei der Ermittlung der zulässigen Erkerkubatur zu berücksichtigen und von der maßgeblichen Gebäudefront abzuziehen (VwGH 24.4.2018, Ra 2017/05/0275).

Mit diesem Erkenntnis konnte sich der Verwaltungsgerichtshof der auch vom Beschwerdeführervertreter im vorliegenden Verfahren vertretenen Ansicht, wonach für die Berechnung der Erkerkubatur nicht die gesamte zulässige Gebäudehöhe, sondern (unter Beachtung des § 80 Abs. 2 BO) die Gebäudehöhe abzüglich der Durchgangshöhe von 2,10 m heranzuziehen sei, ausdrücklich nicht anschließen. Im Übrigen ist hierzu auf die Bestimmung des § 84 Abs. 2 lit. a zweiter Satz BO zu verweisen, wonach die sich aus den Kriterien gemäß § 84 Abs. 2 lit. a erster BO für Erker ergebende Kubatur an einer Gebäudefront unter Einhaltung der dort vorgesehenen Ausladung und des vorgesehenen Abstandes von Nachbargrenzen an der betreffenden Front „frei angeordnet“ werden kann. Unter Beachtung dieser Vorgabe kommt bei Einhaltung der Abstandsvorgaben und der höchstzulässigen Kubatur auch eine Überschreitung der Drittelbreite in Betracht (vgl. auch Moritz, Bauordnung für Wien⁶ [2019] § 84 BO, Zu Abs. 2).

Bei Zugrundelegung der dargestellten Rechtslage überschreiten die projektierten Erker und der projektierte Treppenhausvorbau (vgl. zu Letzterem oben Punkt 6.2.) das zulässige Ausmaß nicht:

Die Südfront weist eine Frontlänge von 21 m auf, das Treppenhaus eine Länge von 3,81 m. Für den Erker verbleibt an dieser Front sohin eine Länge von 3,19 m (7 m – 3,81 m). Unter Beachtung der zulässigen Erkerbreite und der zulässigen Auskrantung von 1,50 m sowie der mittleren Gebäudehöhe der Südfront von

5,84 m berechnet sich das zulässige Erkervolumen mit $27,94 \text{ m}^3$ ($3,19 \times 5,84 \times 1,50$). Das projektierte Erkervolumen beträgt an dieser Front $27,53 \text{ m}^3$ und ist damit kleiner als das zulässige Volumen.

Auch die Nordfront weist eine Länge von 21 m auf. Unter Beachtung der zulässigen Erkerbreite von 7 m und der zulässigen Auskragung von 1,50 m sowie der mittleren Gebäudehöhe der Nordfront von 8,63 m berechnet sich das zulässige Erkervolumen mit $90,62 \text{ m}^3$ ($7 \times 8,63 \times 1,50$). Das geplante Erkervolumen beträgt an dieser Front $90,30 \text{ m}^3$ und ist somit kleiner als das zulässige Volumen.

Die Länge der Westfront beträgt 15 m. Unter Beachtung der zulässigen Erkerbreite von 5 m und der zulässigen Auskragung von 1,50 m sowie der mittleren Gebäudehöhe der Nordfront von 7,78 m berechnet sich das zulässige Erkervolumen mit $58,35 \text{ m}^3$ ($5 \times 7,78 \times 1,5$). Das geplante Erkervolumen beträgt an dieser Front $50,83 \text{ m}^3$ und ist somit kleiner als das zulässige Volumen.

Vor dem Hintergrund dieser Rechtslage ist es zutreffend, dass die projektierten Erker und Balkone der mit dem Gebäude bebauten Fläche im Ausmaß von 315 m^2 nicht hinzugerechnet wurden. Soweit die Beschwerdeführer ihre Argumentation mit einem Verweis auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 24. April 2018, Ra 2017/05/0275, stützen, ist daraus nichts zu gewinnen, da sich das zitierte Erkenntnis auf eine frühere Rechtslage bezieht. Im Übrigen ist im vorliegenden Fall nicht erkennbar, dass die projektierten Bauteile unter Berücksichtigung des allgemeinen Sprachverständnisses nicht als „Erker“ aufzufassen sind, als es sich bei diesen um (überwiegend) geschlossene, überdachte, vorspringende Teile des Gebäudes handelt, die nicht vom Boden hochgeführt werden und bloß zu einer geringen Vergrößerung des dahinterliegenden Raumes führen (vgl. in diesem Zusammenhang u.a. VwGH 30.9.2015, Ro 2014/06/0024).

Auch wenn die Beschwerdeführer einen Verstoß gegen § 83 Abs. 1 und § 84 Abs. 2 BO hinsichtlich der in der gärtnerisch auszugestaltenden Liegenschaftsfläche projektierten Lüftungsschächte geltend machen, zeigen sie keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf: Hierzu ist auf § 84 Abs. 3 BO zu verweisen, wonach unterirdische Gebäude und Gebäudeteile über Baufluchtlinien vorragen dürfen (solange die allenfalls festgesetzte gärtnerische Ausgestaltung der Grundflächen nicht behindert wird) und es der Beurteilung eines Bauwerkes als

unterirdisches Gebäude oder unterirdischer Gebäudeteil nicht entgegensteht, wenn den oberen Abschluss ein anderes nach den Bestimmungen der Bauordnung für Wien zulässiges Bauwerk (Terrasse, Stützmauer, Weg u.a.) bildet. Da es sich bei den von den Beschwerdeführern genannten Bauteilen um solche handelt, die als Teil eines unterirdischen Gebäudeteils (der Tiefgarage) auf der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche projektiert sind, ist deren Zulässigkeit an den Vorgaben des § 84 Abs. 3 und § 79 Abs. 6 BO zu messen. Vor dem Hintergrund dieser Bestimmungen sind keine Bedenken an den Lüftungsöffnungen – und der Qualifikation der Garage als unterirdischem Bauteil – entstanden (vgl. hierzu u.a. VwGH 24.4.1990, 89/05/0044; zu den Lüftungsöffnungen ausdrücklich VwSlg 16.781 A/2005; weiters Moritz, Bauordnung für Wien⁶ [2019] § 80 BO, Zu Abs. 1, sowie die Erwägungen unter Punkt V.7.4.).

Schließlich ist nach der Planmodifikation im Rahmen des Beschwerdeverfahrens auch nicht mehr davon auszugehen, dass Absturzsicherungen in den 3-Meter-Abstandsbereich gegenüber der östlichen Nachbarliegenschaft ragen.

9. Zur Behauptung unzulässiger Emissionen:

9.1. 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 Wien⁶ [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 Wien⁶ [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]).

9.2. Gemäß § 50 Abs. 1 Wr. GaragenG 2008 ist für je 100 m² Wohnnutzfläche ein Stellplatz zu schaffen. Im vorliegenden Fall ergibt sich daraus eine Verpflichtung zur Schaffung von zehn Stellplätzen. Da insgesamt vierzehn 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 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.

10. Zum sonstigen Vorbringen der Beschwerdeführer:

Hinsichtlich des übrigen Vorbringens der Beschwerdeführer ist zu bemerken, dass diesen zu Fragen des örtlichen Stadtbildes (u.a. VwGH 27.8.2014, 2013/05/0009; 29.9.2015, 2013/05/0171) sowie 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) im Rahmen der Bauordnung für Wien kein Mitspracherecht zukommt. Gleiches gilt für Fragen der Tragfähigkeit des Untergrundes bzw. der Standfestigkeit der Nachbargebäude (u.a. VwGH 15.11.2011, 2010/05/0113; 20.1.2015, 2012/05/0058). Mit den Hinweisen auf Entscheidungen, welche zu anderen Gesetzen als der Bauordnung für Wien ergangen sind, zeigen die Beschwerdeführer keine für die Auslegung der Bauordnung für Wien maßgeblichen Auslegungsgesichtspunkte auf.

Dasselbe gilt hinsichtlich der Einwendung, das Bauvorhaben beeinträchtige den Lichteinfall auf die Nachbargrundstücke. Abgesehen von Abstands- und Höhenbestimmungen, besteht kein Anspruch des Nachbarn gegen den Bauwerber auf Belichtung auf der Nachbarliegenschaft. Soweit nicht zivilrechtliche Ansprüche bestehen, hat jeder Grundeigentümer nach den Vorgaben des § 106 BO – unter Beachtung der zulässigen Bebauung auf den Nachbarliegenschaften – auf seinem Grundstück selbst für eine ausreichende Belüftung und Belichtung seiner Bauten Sorge zu tragen (VwGH 20.10.2009, 2006/05/0170; 4.12.2020, Ra 2019/05/0294).

Zur Geltendmachung unzulässiger Immissionen ist (abgesehen von der Immissionsbelästigung durch die projektierten freiwilligen Stellplätze) auf § 134a Abs. 1 lit. e zweiter Satz BO zu verweisen, wonach die Beeinträchtigung durch Immissionen, welche sich aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken ergibt, von den Nachbarn nicht geltend gemacht werden kann. Dieser Ausschluss erfasst nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch die Wohnnebennutzung (VwSlg 18.663 A/2013; VwGH 24.6.2014, 2013/05/0168) bzw. mit der Wohnnutzung typischerweise verbundene Immissionen, zu denen auch die Geruchsentwicklung aus vorgeschriebenen Müllbehältern (VwGH 15.12.2009, 2008/05/0130, zur Nö. BauO; Moritz, Bauordnung für Wien⁶ [2019] § 134a, Zu Abs. 1) oder von in Zusammenhang mit der Wohnnutzung stehenden Gemeinschaftsanlagen (VwGH 18.3.2013, 2010/05/0070) gehört.

Schließlich rügen die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerde auch, dass der angefochtene Bescheid keinerlei amtliche Zeichnung und nicht einmal eine Unterschrift trage. Hierauf ist zu erwidern, dass der Bescheid iSd § 18 Abs. 4 AVG mit einer Amtssignatur versehen wurde.

11. Zur behaupteten Befangenheit des Amtssachverständigen:

Schließlich ist auch den (unsubstantiierten) Befangenheitsvorwürfen der Beschwerdeführer gegen den vom Verwaltungsgericht Wien herangezogenen Amtssachverständigen nicht zu folgen: Die Beschwerdeführer machen in diesem Zusammenhang eine „strukturelle“ Befangenheit geltend, zumal der Amtssachverständigen als (wirtschaftlich abhängiger) Mitarbeiter der belangten Behörde gegen seinen eigenen Arbeitgeber argumentieren müsste. Im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung am 10. Dezember 2021 wurde dieses Vorbringen dahingehend präzisiert, dass sich die Befangenheit des Amtssachverständigen nicht auf dessen Person, sondern auf seine Funktion beziehe und das System, wonach im gerichtlichen Verfahren Amtssachverständige der belangten Behörde herangezogen werden, insgesamt in Frage gestellt werde. Die Beschwerdeführer untermauern diese Befangenheitsvorwürfe damit, dass der Amtssachverständige in seinem Gutachten auch Rechtsfragen gelöst habe.

Dem ist die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes entgegenzuhalten, wonach es nicht per se zur Annahme der Befangenheit führt, wenn ein Bediensteter der belangten Behörde, der bereits im Verfahren vor der Behörde als

Sachverständiger tätig geworden ist, auch vom Verwaltungsgericht in derselben Sache als Sachverständiger beigezogen wird (u.a. VwGH 28.11.2019, Ra 2019/07/0092; 3.9.2020, Ra 2019/22/0232; vgl. auch VwGH 28.5.2019, Ra 2019/10/0008 mwN sowie VfSlg 19.902/2014). Im vorliegenden Fall hat das Verwaltungsgericht Wien einen Amtssachverständigen herangezogen, der einer anderen als der mit dem erstinstanzlichen Verfahren betrauten Gebietsgruppe des Magistrates der Stadt Wien angehört und im erstinstanzlichen Verfahren sohin nicht mit der Sache befasst war. Dieser Sachverständige ist vor dem Verwaltungsgericht Wien nicht als Vertreter der belangten Behörde aufgetreten – weshalb aus diesem Grund kein objektiver Anschein der Befangenheit iSd § 7 Abs. 1 Z 3 AVG vorliegt (vgl. hierzu VwGH 24.3.2020, Ra 2019/09/0159).

Auch sonst sind im Verfahren keine Gründe hervorgekommen, welche eine Befangenheit des Amtssachverständigen nahelegen. Vielmehr wurden die vom Gericht an den Amtssachverständigen gerichteten Fragen sorgfältig und gewissenhaft beantwortet und in gleicher Weise im Rahmen der mündlichen Verhandlung auf Nachfrage präzisiert. Wie oben dargelegt, sind die abweichenden Berechnungen zwischen dem vom Gericht herangezogenen Amtssachverständigen und dem von den Beschwerdeführern herangezogenen Privatsachverständigen zumeist darauf zurückzuführen, dass der Privatsachverständige seinen Berechnungen andere (nicht vom Gesetzestext und der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes gedeckte) rechtliche Prämissen zugrunde gelegt hat. Derartiges kann dem Amtssachverständigen aber, ebenso wie gewisse – nach Ansicht des erkennenden Gerichtes zutreffende – rechtliche Ausführungen in seinem Gutachten nicht zum (Befangenheits-)Vorwurf gemacht werden.

Zwar trifft es zu, dass es dem erkennenden Gericht obliegt, sich mit den zu beantwortenden Rechtsfragen auseinanderzusetzen, wohingegen es Aufgabe des (Amts-)Sachverständigen ist, die an ihn gerichteten Sachfragen zu beantworten (gleiches gilt im Übrigen auch für den von den Parteien beigezogenen Privatsachverständigen – vgl. VwGH 25.5.2021, Ra 2021/02/0069). Allerdings führt eine Stellungnahme des Sachverständigen zu Rechtsfragen für sich alleine noch nicht zu dessen Befangenheit (VwGH 15.11.2019, Ra 2019/02/0170; 17.12.2019, Ro 2018/04/0012).

12. Da die Einreichpläne im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens modifiziert wurden, liegen – wie aus dem eindeutigen Integrationsakt im Spruch dieses Erkenntnisses hervorgeht – nur mehr die geänderten Pläne (mit den im Spruch dieses Erkenntnisses genannten verbalen Präzisierungen) der gegenständlichen Entscheidung des Verwaltungsgerichtes Wien zugrunde, welche an die Stelle des bekämpften Bescheides tritt. 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; zu den verbalen Präzisierungen vgl. auch oben Punkt V.3.).

13. Die ordentliche Revision erweist sich insofern als zulässig, als keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Frage vorliegt, ob und inwiefern Nachbarn iSd § 134 Abs. 3 BO die Beachtung der Tatbestandsmerkmale „wenn diese den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen“ in § 81 Abs. 6 zweiter Satz BO – welche die Zulässigkeit „weiterer raumbildender Aufbauten“ beschränken – als subjektiv-öffentliches Recht iSd § 134a Abs. 1 lit. b BO geltend machen können. Hierbei erscheint die Rechtslage nach der Bauordnung für Wien auch nicht in einem solchen Maß eindeutig zu sein, dass trotz fehlender Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes in Ermangelung einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung iSd Art. 133 Abs. 4 B-VG von der Unzulässigkeit der ordentlichen Revision auszugehen wäre.

Im Übrigen ist die ordentliche Revision unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die weiteren Rechtsfragen konnten anhand einer eindeutigen Rechtslage bzw. unter Beachtung der unter Punkt V. zitierten eindeutigen und nicht uneinheitlichen höchstgerichtlichen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, von welcher das Verwaltungsgericht Wien nicht abgewichen ist, beantwortet werden.

B e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer ordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und im Fall der Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof, im Fall der ordentlichen 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 soweit 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 ordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag beim Verwaltungsgericht Wien 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