



**VERWALTUNGSGERICHT
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38610
Telefax: (43 01) 4000 99 38610
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at
DVR: 4011222

GZ: 1) VGW-111/067/10389/2016-5
2) VGW-111/067/10658/2016

Mag.^a A. L.

Wien, am 12.01.2017

GZ: 3) VGW-111/V/067/10390/2016
4) VGW-111/V/067/10659/2016

Mag. S. L.

GZ: 5) VGW-111/V/067/10391/2016
6) VGW-111/V/067/10660/2016

Mag. H. W.

Geschäftsabteilung: VGW-C

Wien, G.-gasse 7
GSt.Nr. ... in EZ ...6 KG ...

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr. Grois über die Beschwerden 1.) der Frau Mag.^a A. L., 2.) des Herrn Mag. S. L. und 3.) des Herrn Mag. H. W., alle vertreten durch Herrn Mag. S. L., Rechtsanwalt, gegen den (A.) Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 08.07.2016, Zahl MA37/983628/2015-1, mit welchem I.) gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO für Wien) die Bewilligung erteilt wurde, das in der Tiefe der Liegenschaft befindliche, unterkellerte, eingeschobige Hofgebäude abzurechen, II.I.) gemäß § 70 BO für Wien iVm § 54, § 83 Abs. 2 sowie 3 BO für Wien und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008) und auf Grund der mit Bescheid vom 07.06.2016, GZ: BV ... - 409.165/2016, erteilten Bewilligung für Abweichungen nach § 69 und § 81 Abs. 6 BO die Bewilligung erteilt wurde auf der Liegenschaft Bauführungen (unter anderem: unterkellertes Wohngebäude in Massivbauweise zur Schaffung von 106 Wohn- und Büroeinheiten, eingeschobige Tiefgarage für 53 KFZ Stellplätze)

vorzunehmen, II.II.) mit welchem gemäß § 54 Abs. 1 und 2 der BO für Wien und der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 17.02.1981, LGBl. für Wien Nr. 14, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 22.04.2004, LGBl. für Wien Nr. 14, die Breite, Höhenlage und Bauart des Gehsteiges bekanntgegeben wurde, II.III.) mit welchem gemäß § 54 Abs. 9 BO für Wien die Ausführung des Unterbaues einer Gehsteigauf- und überfahrt an der Front G.-gasse bekannt gegeben wird und III.) mit welchem der Bauwerberin nach dem Gebrauchsabgabengesetz 1966 (GAG) und § 82 Abs. 1 der Straßenverkehrsordnung 1960 (StVO) die Gebrauchserlaubnis über öffentliche/m Grund und den darüber befindlichen Luftraum durch ein Vordach und 32 Zierglieder benützen zu dürfen und Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung erteilt wurde und IV.) für die Erlaubnis zum Gebrauch des öffentlichen Grundstückes bzw. des darüber befindlichen Luftraumes eine Gebrauchsabgabe festgesetzt wurde und (B.) gegen den Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den ... Bezirk, vom 07.06.2016, Zahl BV - A 409165/2016, mit welchem I.) Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes gemäß § 69 BO für Wien sowie II.) eine Abweichung von gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 81 Abs. 6 BO für Wien für zulässig erklärt werden,

zu Recht e r k a n n t:

1. Gemäß § 28 Abs. 1 und 2 des Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetzes - VwGVG wird der Beschwerde nicht Folge gegeben.

2. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a Abs. 1 des Verwaltungsgerichtshofgesetzes 1985 – VwGG eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Art. 133 Abs. 4 des Bundes-Verfassungsgesetzes – B-VG unzulässig.

B E G R Ü N D U N G

I.1. Die mitbeteiligte Partei, I.-GmbH (im Folgenden: Bauwerberin), brachte mit Eingabe beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 (nachfolgend kurz: MA 37), am 18.12.2015 eingelangt, ein Bauansuchen gemäß § 70 BO für Wien für einen Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft Wien, G.-gasse 5-9, EZ ...6 KG ..., ein.

Dem Ansuchen angeschlossen war der Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, vom 13.04.2015, GZ MA 64 – 244786/2015, mit welchem gemäß § 9 BO für Wien bekannt gegeben wurde, dass für die Liegenschaft Wien, G.-gasse 5-9, GStNr ..., ... der EZ ...6 KG ..., das Plandokument ... des Gemeinderatsbeschlusses vom 28.02.2006 maßgebend ist. Ebenso angeschlossen war ein Gutachten zur Anwendung des § 69 BO für Wien über Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes der Architekten Ha. vom 14.12.2015; die Abweichungen betreffen danach die Überschreitung der zulässigen mittleren Gebäudehöhe, welche auf einer Länge von 3,22 m, 22,70 m anstelle von 21,00 m $< 5,82 \text{ m}^3$ beträgt. Angeschlossen ist weiters ein Ansuchen der genannten Architekten zur Genehmigung der Überschreitung des Ausmaßes von Dachgaupen gemäß § 81 Abs. 6 BO für Wien, welches sich auf die hofseitigen Gaupen beziehen, die an beiden Fassaden jeweils eine Gesamtlänge zwischen einem Drittel und der halben Frontlänge aufweisen. Begründet ist die Überschreitung, dass das größere Gaupenausmaß auf den beiden zum Innenhofbereich hin gerichteten Dachflächen geplant ist, um dort eine zweckmäßigere Nutzung zu erzielen. An der Straßenfront wird das gemäß § 81 Abs. 6 BO für Wien zulässige Drittel der betreffenden Frontlänge eingehalten. Die zweckmäßigere Nutzung begründe sich in der besseren Belichtung und Möblierbarkeit der Wohnungen bzw. werde die „Alltagstauglichkeit“ verbessert.

2. Die belangte Behörde befasste mit dem Bauvorhaben die Magistratsabteilung 21 mit dem Ersuchen um Stellungnahme hinsichtlich § 69 BO für Wien sowie die Magistratsabteilung 19 mit dem Ersuchen um Begutachtung hinsichtlich § 69 und § 81 Abs. 6 BO für Wien.

2.1. Die Magistratsabteilung 19 nahm mit Schreiben vom 01.03.2016, GZ MA 19 176032-2016, zum Bauvorhaben aus architektonischer und stadtgestalterischer Sicht wie folgt Stellung:

„Das örtliche Stadtbild ist geprägt von Wohnbauten des 20. Jahrhunderts, vereinzelt stehen auch noch Häuser des späten 19. Jahrhunderts.

Geplant ist ein Neubau, der sich maßstäblich in das Stadtbild fügt. Die Straßenfassade ist geprägt von balkonartigen Blumentrögen vor den Fenstern.

Durch das Bauvorhaben wird im Sinne des § 85 BO das örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt.

Durch das Bauvorhaben wird im Sinne des § 85 BO das örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt.

Die beabsichtigte Ausnahme gemäß § 81 (6) BO, bezüglich der Überschreitung der Gaupenlänge über 1/3 der hofseitigen Gebäudefront, kann aus stadtgestalterischer Sicht nicht argumentiert werden, da diese nicht der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dient. Inwiefern eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung des Bauwerks bewirkt wird, wird durch die MA 37 geprüft.

Durch die Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes - Überschreiten der zulässigen Gebäudehöhe an der Hofseite, Nichteinhaltung der geschlossenen Bauweise – wird das gegebene und das vom Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild gemäß § 69 BO Abs. 1 Z 3 nicht störend beeinflusst.

Die Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes gemäß § 69 Abs. 2 Z 3 kann durch die Abweichungen nicht schlüssig argumentiert werden.

In wie weit eine Ausnahme nach § 69 (2) Z 2 durch eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung des Bauwerks begründet ist, ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.“

2.2. Die Magistratsabteilung 21 nahm mit Schreiben vom 09.03.2016, GZ MA 21 - § 69 5 – 167121 – 2016, zu den Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplans wie folgt Stellung:

„Bauvorhaben

In der G.-gasse in Wien ... soll ein Wohnhaus neu errichtet werden.

Beschreibung der örtlichen Situation

Die gegenständliche Liegenschaft liegt im dicht bebauten Stadtgebiet im ... Bezirk zwischen ... und Charakteristisch für das Umfeld ist die gründerzeitliche Blockrandbebauung, deren Höhe sich im Bereich der Bauklasse IV bewegt. Der Abschnitt, in dem das Bauvorhaben errichtet werden soll, unterscheidet sich von den umliegenden Blöcken durch seine offene Struktur. Zurzeit befindet sich ein autoabstellplatz auf der Fläche des geplanten Projekts.

Für das Bauvorhaben bzw. die Abweichungen relevante

Bestimmungen des Bebauungsplans - Zielrichtung

Bestimmungen PD ...	Zielrichtung
Bauklasse IV	Ermöglichung einer ortsüblichen Gebäudehöhe
Geschlossenen Bauweise	Geschlossene Bebauungsstruktur

Abweichungen – Verhältnis zur Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans

Nach Angabe der MA 37 liegen folgende Abweichungen vor:

1. Überschreitung der in der bauklasse IV zulässigen Gebäudehöhe von 21,0 m an der Hoffront.

Die Abweichung unterläuft aus folgenden Gründen nicht die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans.

Im Durchschnitt wird die zulässige Gebäudehöhe hofseitig um rund 1,7 m im Bereich eines Erschließungsganges auf einer Länge von 3,22 m überschritten. Das Ausmaß der Abweichung ist im Verhältnis zur Gebäudegröße gering und steht den verfolgten Absichten nicht entgegen.

2. Unterbrechung der geschlossenen Bauweise auf eine Länge von 15 m im Bereich der Front G.-gasse zwischen dem projektierten Neubau und dem Bestandsgebäude.

Die Abweichung unterläuft aus folgenden Gründen nicht die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans.

In Anbetracht der Tatsache, dass das Bestandsgebäude an der Ecke G.-gasse/Ga.-gasse auch dort Fenster hat, wo gemäß der geschlossenen Bauweise angebaut werden müsste, wurde bei der Festsetzung des Bebauungsplans offenbar von einer kompletten Neubebauung der Liegenschaft ausgegangen. Da im Projekt jedoch der Bestand zum Teil erhalten bleibt, ist auch die Zielrichtung des Bebauungsplans entsprechend zu relativieren. Festzuhalten ist, dass mit dem geplanten Neubau ein wesentlich geschlossenerer Eindruck des Straßenraums entsteht, als dies durch den Parkplatz und die niedrigen Gebäude entlang der G.-gasse im Bestand der Fall ist.

Die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung werden nicht grundlegend anders. Das Vorhaben entspricht daher den Intentionen des Flächenwidmungsplans und Bebauungsplans.“

3. Zum Bauvorhaben fand am 20.04.2016 eine Bauverhandlung statt. Die nunmehrigen Beschwerdeführer, Frau Mag.^a A. L., Herr Mag. S. L., und Herr Mag. H. W., alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Mag. S. L. erhoben die am 19.04.2016 bei der belangten Behörde eingelangten im Bescheid der belangten Behörde die im Bescheid der belangten Behörde (vgl. unten Punkt 4.1.) wiedergegebenen Einwendungen gegen das Bauvorhaben.

4.1. Mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 (nachfolgend kurz: MA 37), vom 08.07.2016, GZ MA37/983628/2015-1, wurde insbesondere unter Punkt II.1.) die Baubewilligung für die Errichtung eines unterkellerten Wohngebäudes in Massivbauweise (Schadensfolgeklasse CC2) mit acht oberirdischen Geschoßen zur Schaffung von 106 Wohneinheiten und einer Büroeinheit, sowie einer eingeschößigen Tiefgarage zur Schaffung von 53 KFZ-Stellplätzen auf der Liegenschaft Wien, G.-gasse 7, GStNr ... in EZ ...6 KG ..., erteilt.

Im beschwerdegegenständlichen Bescheid ist auszugsweise ausgeführt:

- „ I.) Teilabbruch
- II.) Bauliche Herstellungen
 - Errichtung eines Wohngebäudes
 - Errichtung einer fundierten Einfriedung
 - I.I.) Baubewilligung
 - I.II.) Gehsteigbekanntgabe
 - I.III.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und überfahrt
- III.) Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung
- IV) Gebrauchsabgabe

B E S C H E I D

I.) Teilabbruch

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft den nachstehend beschriebenen Teilabbruch vorzunehmen:

Das in der Tiefe der Liegenschaft befindliche, unterkellerte, eingeschößige Hofgebäude wird abgebrochen.

II.I.) Baubewilligung

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne und des Grobkonzepts für die Druckbelüftungsanlage (vom 11.12.2015), die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 54, § 83 Abs. 2 sowie 3 BO und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008) und auf Grund der mit Bescheid vom 7.6.2016 GZ: BV ... - 409.165/2016 erteilten Bewilligung für Abweichungen nach § 69 und § 81 Abs. 6 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Auf der gegenständlichen Liegenschaft wird ein unterkellertes Wohngebäude in Massivbauweise (Schadensfolgeklasse CC2) mit acht oberirdischen Geschoßen zur Schaffung von 106 Wohneinheiten und einer Büroeinheit, sowie eine eingeschößige Tiefgarage zur Schaffung von 53 KFZ-Stellplätzen errichtet. Die Zu- und Abfahrt zu gegenständlicher Tiefgarage erfolgt über die G.-gasse. Die entsprechende Lüftungsanlage gemäß § 3 Abs. 1 Z 5 WGarG 2008 ist nicht Gegenstand dieser Bewilligung. In der Tiefe der Liegenschaft wird ein Nebengebäude, an der Baulinie G.-gasse wird im Bereich der

Unterbrechung der Bebauung eine fundierte Einfriedung errichtet.

Die vertikale Erschließung erfolgt über ein druckbelüftetes Treppenhaus, in welches ein Aufzugsschacht zur Aufnahme eines behindertengerechten Personenaufzugs ohne gesonderten Triebwerksraum eingebaut wird, welcher über Haltestellen in neun Ebenen verfügt und vom Keller in das 2. Dachgeschoß reicht.

Ein Raum zum Abstellen von Kinderwagen, Einlagerungsräume sowie ein Müllraum werden im Erdgeschoß, ein Raum zum Abstellen von Fahrrädern werden im Nebengebäude eingebaut. Weitere Einlagerungsräume und ein weiterer Raum zum Abstellen von Fahrrädern werden im Kellergeschoß eingebaut. Ein Kleinkinder- sowie ein Kinder- und Jugendspielplatz werden in der Tiefe der Liegenschaft in Freien angelegt.

Die Beheizung der Wohneinheiten erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Fernwärmenetz.

Die Ableitung der anfallenden Schmutz- und Oberflächenwässer erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von 53 Pflichtstellplätzen wird zur Gänze entsprochen.

- Sämtliche 53 Stellplätze werden auf dem gegenständlichen Bauplatz geschaffen.

[...]

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet. Etwaige privatrechtliche Vereinbarungen waren im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

Im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 20.4.2016 haben Eigentümer von Nachbarliegenschaften Einwendungen gegen das Bauvorhaben vorgebracht:

Frau Mag. A. L. und Mag. S. L., Anrainer EZ ...2 Kat.Gem. ..., vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Mag. S. L., W.-gasse, Wien, haben vor der Verhandlung schriftlich Einwendungen (Beilage 1) eingebracht:

„Wir erheben gegen die Erteilung der beantragten Baubewilligung

EINWENDUNGEN

im Bauverfahren, da wir in unseren subjektiven Rechten durch eine allfällige Bewilligung im Sinne des Ansuchens jedenfalls verletzt werden.

- 1. Die höchstzulässige Gebäudehöhe wird durch den eingereichten Bau jedenfalls überschritten und ist die Bewilligung in der beantragten Form keineswegs möglich und greift in unser subjektives Recht auf Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe auf der Nachbarliegenschaft ein. Die zulässige Gebäudehöhe ist einzuhalten.*
- 2. Durch den Neubau wird die ausreichende natürliche Belichtung im Sinne des § 106 BO für Wien der von uns genutzten Aufenthaltsräume und unserer Terrasse beeinträchtigt. Allein durch die Höhe des beantragten Neubaus wird die direkte Beleuchtung meiner Aufenthaltsräume sowie unserer Terrasse durch natürliches Licht unzumutbar und unzulässig beeinträchtigt. Die Höhe ist daher so zu beschränken, dass der Lichteinfall wie bisher gewährleistet bleibt.*
- 3. Die Baufluchtlinien sind einzuhalten, ebenso die Bestimmungen über den Abstand zur Grundgrenze, die flächemäßige Ausnutzbarkeit und den Immissionsschutz beim Betrieb der Tiefgarage und der Abfahrt und Auffahrt dazu.“*

Herr Mag. H. W., Anrainer EZ ...2 Kat.Gem. ..., vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Mag. S. L., W.-gasse, Wien, hat vor der Verhandlung schriftlich Einwendungen (Beilage 2) eingebracht:

„Aus Vorsichtsgründen erhebe ich dennoch bereits jetzt

EINWENDUNGEN

im Bauverfahren, da ich in meinen subjektiven Rechten durch eine allfällige Bewilligung im Sinne des Ansuchens jedenfalls verletzt werde.

- 1. Die höchstzulässige Gebäudehöhe wird durch den eingereichten Bau jedenfalls überschritten und ist die Bewilligung in der beantragten Form keineswegs möglich und greift in mein subjektives Recht auf Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe auf der Nachbarliegenschaft ein. Die zulässige Gebäudehöhe ist einzuhalten.*
- 2. Durch den Neubau wird die ausreichende natürliche Belichtung im Sinne des § 106 BO für Wien der von mir genutzten Aufenthaltsräume beeinträchtigt. Allein durch die Höhe des beantragten Neubaus wird die direkte Beleuchtung meiner Aufenthaltsräume sowie*

meiner Terrasse durch natürliches Licht unzumutbar und unzulässig beeinträchtigt. Insbesondere wird mir das Licht durch mein Fenster, welches sich oberhalb meiner Wohn- und Aufenthaltsräume im ersten Stock befindet, genommen. Dieses Fenster befindet sich kuppelartig auf dem Stiegenaufgang zu meiner Terrasse, welche über meinen Wohnräumen gelegen ist. Ich bekomme nur durch dieses Fenster Sonnenlicht in meine Räume. Die Höhe des geplanten Neubaus ist daher so zu beschränken, dass der Lichteinfall wie bisher gewährleistet bleibt.

3. Die Baufluchtlinien sind einzuhalten, ebenso die Bestimmungen über den Abstand zur Grundgrenze, die flächemäßige Ausnutzbarkeit und den Immissionschutz beim Betrieb der Tiefgarage und der Abfahrt und Auffahrt dazu. "

Herr Dr. G. Hu., Anrainer EZ ...9 Kat.Gem. ..., hat während der mündlichen Verhandlung folgende Äußerung als Einwand vorgebracht:

[...]

Die Nachbarn sind im Baubewilligungsverfahren nach der Bauordnung für Wien keinesfalls berechtigt, schlechthin alle tatsächlichen oder vermeintlichen Verstöße gegen die Bauvorschriften geltend zu machen.

Nur soweit diese neben dem öffentlichen Interesse auch dem Interesse der Nachbarn dienen, begründen sogenannte subjektiv-öffentliche Rechte, gegen deren Verletzung sich die Nachbarn im Baubewilligungsverfahren durch Erhebung von Einwendungen und Ergreifung von Rechtsmitteln wehren können. Diese subjektiv-öffentlichen Rechte sind im § 134a Abs. 1 BO erschöpfend aufgezählt. Die hier genannten Nachbarrechte werden durch die Tatbestandsvoraussetzung "sofern sie ihrem" (gemeint: der Nachbarn) "Schutze dienen" eingeschränkt. Dies bedeutet, dass trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter § 134a BO subsumierbare baurechtliche Vorschrift auch 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.

Weiters wird bemerkt, dass das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren darstellt. Umfang und Inhalt der erteilten Bewilligung stellt somit allein das in den Einreichplänen dargestellte Bauvorhaben dar.

Über die Einwendungen gegen Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe im Bereich des hofseitigen Erschließungsgangs wurde im Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den ... Bezirk abgeprochen.

In den Einreichplänen, verfasst von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten, ist ein Bauvorhaben dargestellt, dass auf der gegenständlichen Liegenschaft die Errichtung eines unterkellerten Wohngebäudes mit Tiefgarage zur Schaffung der Pflichtstellplätze vorsieht, somit also ein Bauwerk zu Wohnzwecken mit Stellplätzen im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Fluchtlinien, die festgesetzte Bauweise, die festgesetzte Beschränkung in der bebauten Fläche, wonach die Bebaute Fläche nur 50 % des Bauplatzes betragen darf, sowie die zulässige Gebäudehöhe von 19,17 m, die sich auf Grund der gesetzlichen Bestimmung, wonach bei Gebäuden an der Baulinie in der Bauklasse IV bei einem Abstand dieser Fluchtlinien von mehr als 15 m das um 4 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien ergibt, insbesondere an der Front G.-gasse jedenfalls eingehalten werden.

Jeder Eigentümer einer Liegenschaft hat selbst dafür Sorge zu tragen, dass Aufenthaltsräume über eine im Hinblick auf Gesundheit und Wohlbefinden ausreichende natürliche Belichtung verfügen, für den Nachweis dieser ist der vorhandene Baubestand auf der eigenen Liegenschaft, auf den angrenzenden und gegenüberliegenden Liegenschaften jedoch nur die nach dem geltenden Bebauungsplan zulässige Bebauung zu berücksichtigen. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass für die Liegenschaft EZ ...2/Kat.Gem. ... sowie für die Liegenschaft EZ ...9/Kat.Gem. ... die ausreichende natürliche Belichtung von Aufenthaltsräumen im Sinne der Bestimmungen der BO jedenfalls gewährleistet ist - der Einwand durch die gegenständliche Bauführung werde „die direkte Beleuchtung meiner Aufenthaltsräume sowie unserer Terrasse durch natürliches Licht unzumutbar und unzulässig beeinträchtigt“ daher unbegründet war.

Da Einwendungen hinsichtlich Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerks zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, jedoch nicht geltend gemacht werden können, war die Einwendung hinsichtlich des Schutzes vor Immissionen durch den „Betrieb der Tiefgarage und der Abfahrt und Auffahrt dazu“ in gegenständlichem Bauvorhaben als unzulässig

zurückzuweisen.

Durch das Abrücken der südlichen Gebäudefront von Bestandsobjekt auf der gegenständlichen Liegenschaft wird auf den konsensgemäßen Baubestand („V.“) an der Ecke G.-gasse/Ga.-gasse mit der Unterbrechung der geschlossenen Bauweise in der notwendigen Berücksichtigung des vorhandenen Baubestandes auf der eigenen, verfahrensgegenständlichen Liegenschaft zweckmäßig reagiert. Aus einer behaupteten „Einschränkung der Lebensqualität“... „für die Anrainer - Häuser welche betroffen sind - insbesondere das V., von der Reduzierung des Lichteinfalls“ läßt jedoch die Verletzung von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten im Sinne des § 134a BO nicht begründen.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Sach- und Rechtslage erweisen sich die dargelegten Vorbringen der Nachbarn in ihrer Gesamtheit als unbegründet bzw. unzulässig und es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Hinsichtlich der Ausnahmen gemäß § 69 BO, sowie der Ausnahme gemäß § 81 Abs. 6 BO wird auf die Entscheidung des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den ... Bezirk verwiesen.

Das Vordach in Punkt III.) darf im Sinne des § 83 Abs. 3 BO gegen Widerruf errichtet werden.

[...]“

4.2. Mit dem ebenso beschwerdegegenständlichen Bescheid der Bezirksvertretung für den ... Bezirk, Bauausschuss (nachfolgend kurz: Bauausschuss), vom 07.06.2016, GZ BV ... –A 409165/2016, wurde die Abweichung von den Bebauungsvorschriften im anhängigen Bauvorhaben für zulässig erklärt.

Im beschwerdegegenständlichen Bescheid ist auszugsweise ausgeführt:

„I.) Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes gemäß § 69 der Bauordnung für Wien (BO)

II.) Abweichungen von gesetzlichen Bestimmungen gem. § 81 Abs. 6

BESCHEID

Der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den ... Bezirk hat in seiner Sitzung vom 07.06.2016 wie folgt beschlossen:

Für das beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, zur Zahl: MA 37/983628/2015-1 anhängige Bauvorhaben, sind nach Maßgabe der diesem Baubewilligungsverfahren zu Grunde liegenden Pläne nachstehende Abweichungen zulässig:

zu I.)

Gemäß § 69 der BO sind folgende Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes zulässig:

Der Neubau darf die in der BKL IV zulässigen Gebäudehöhe von 21 m im Bereich eines hofseitigen Erschließungsgangs auf eine Länge von 3,22 m um 1,7 m überschreiten.

Im Bereich der Front G.-gasse darf zwischen dem projektierten Neubau und dem Bestandsgebäude auf gegenständlicher Liegenschaft die geschlossene Bauweise auf eine Länge von 15 m unterbrochen werden.

Die Gründe, die für die Abweichungen sprechen, überwiegen.

zu II.)

Gemäß § 81 Abs. 6 ist folgende Abweichung von gesetzlichen Bestimmungen zulässig:

Im Bereich der Hoffronten dürfen die Dachgauben 43,6 % bzw. 45% der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen.

B e g r ü n d u n g

zu I.)

Gemäß § 69 Abs. 1 der BO hat die Behörde nach Maßgabe des § 69 Abs. 2 BO über die Zulässigkeit der dort näher genannten Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes für das einzelne Bauvorhaben zu entscheiden.

Bei der Entscheidung für die Bewilligung der Abweichungen war nach Abs. 1 leg cit zu berücksichtigen, dass

- die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen nicht vermindert wird,
- an Emissionen nicht mehr zu erwarten ist, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht,
- das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst wird,
- die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden.

Nach Abs. 2 leg cit sind die Abweichungen zulässig, da sie nachvollziehbar

- eine zweckmäßigere Flächennutzung bewirken (Abs. 2 Z 1)
- eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung von Bauwerken, insbesondere des konsensgemäßen Baubestandes bewirken (Abs. 2 Z 2)
- sie der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden Stadtbildes dienen (Abs. 2 Z 3)

Weiters war bei der Entscheidung zu berücksichtigen, dass

- der konsensgemäße Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften nicht beeinträchtigt wird,
- das Ausmaß der auf Grund des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes gärtnerisch auszugestaltenden Flächen nicht verringert wird,
- das Ausmaß der Abweichung von der Gebäudehöhe im Verhältnis zur Gebäudegröße gering ist (die Ausnahme betrifft lediglich 5,85 % der gesamten Hoffront des Gebäudes),
- das Ausmaß der Abweichung von der Gebäudehöhe den verfolgten Absichten, nämlich der Ermöglichung einer ortsüblichen Gebäudehöhe nicht entgegen steht,
- eine sicheren und barrierefreien Erschließung durch die Schließung des Gangteiles jedenfalls ermöglicht werden,
- mit der Unterbrechung der geschlossenen Bauweise auf den konsensgemäßen Baubestand an der Ecke G.-gasse/Ga.-gasse zweckmäßig reagiert wird,

Gegen die Bewilligung der Überschreitung der Gebäudehöhe spricht, dass Eigentümer von Nachbarliegenschaften im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 20.04.2016 Einwände gegen die Überschreitung der Gebäudehöhe vorgebracht haben:

Frau Mag. A. L., Mag. S. L. und Herr Mag. H. W., Anrainer EZ ...2 Kat.Gem. ..., vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Mag. S. L., W.-gasse, Wien, haben vor der Verhandlung schriftlich Einwendungen eingebracht, da sie in ihren „*subjektiven Rechten durch eine allfällige Bewilligung im Sinne des Ansuchens jedenfalls verletzt werden.*“

1. Die höchstzulässige Gebäudehöhe wird durch den eingereichten Bau jedenfalls überschritten und ist die Bewilligung in der beantragten Form keineswegs möglich und greift in unser subjektives Recht auf Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe auf der Nachbarliegenschaft ein. Die zulässige Gebäudehöhe ist einzuhalten.“

Gemäß § 69 BO hat die Behörde für einzelne Bauvorhaben über die Zulässigkeit von Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes zu entscheiden. Diese Abweichungen dürfen die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nicht unterlaufen. Darüber hinaus darf

1. die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden,
2. an Emissionen nicht mehr zu erwarten sein, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht,
3. das vom Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst werden und
4. die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden

Gemäß § 69 Abs. 2 BO sind Abweichungen, die die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllen, sind weiters nur zulässig, wenn sie nachvollziehbar

1. eine zweckmäßigere Flächennutzung bewirken,
2. eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung von Bauwerken, insbesondere des konsensgemäßen Baubestandes, bewirken,
3. der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dienen oder
4. der Erhaltung schützenswerten Baubestandes dienen.

Gemäß § 69 Abs. 4 BO sind die Gründe, die für eine Abweichung sprechen, mit den Gründen, die dagegen sprechen, abzuwägen. Insbesondere ist auf den konsensgemäßen Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften sowie auf den Umstand, dass die Ausnahmebewilligung nur für die Bestanddauer des Baues gilt, Bedacht zu nehmen. Vom Bauwerber geltend gemachte Verpflichtungen aus Bundes- oder anderen Landesgesetzen

sind zu berücksichtigen, desgleichen, ob die Abweichung der besseren barrierefreien Benützbarkeit des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Baues dienlich ist.

Diese Abwägung hat im Ermittlungsverfahren intensiv stattgefunden. Dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens liegt eine Stellungnahme Amtssachverständigen der MA 19 und der MA 21 zugrunde, denen zufolge die Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe das gegebene und das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst wird bzw. das Ausmaß der Abweichung von der Gebäudehöhe im Verhältnis zur Gebäudegröße gering ist und den verfolgten Absichten, nämlich der Ermöglichung einer ortsüblichen Gebäudehöhe nicht entgegensteht. Weiters werden die zweckmäßige und zeitgemäße Nutzung vor dem Hintergrund der Ermöglichung einer sicheren und barrierefreien Erschließung durch die Schließung des Gangteiles jedenfalls ermöglicht.

Den Plänen ist zu entnehmen, dass das Ausmaß der Abweichung von der Gebäudehöhe im Verhältnis zur Gebäudegröße gering ist, dass die Hoffront G.-gasse den Liegenschaften EZ ...2 und EZ ...9 Kat.Gem. ... nicht zugekehrt, sondern diesen abgewandt ist.

Da der Nachbar nur hinsichtlich der ihm zugekehrten Front ein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der Gebäudehöhe besitzt (vgl. VwGH 27.05.2009, 2007/05/0278), die sichtbaren Giebelflächen die Festsetzungen der BO jedenfalls einhalten, die Bebaubarkeit der Nachbarliegenschaften nicht beeinträchtigt wird und jene Gründe, die für die Bewilligung der Abweichung sprechen, gegenüber jenen, die dagegen sprechen, überwiegen, war spruchgemäß zu entscheiden.

zu II.)

Gem. § 81 Abs. 6 BO hat die Behörde über die Zulässigkeit der dort näher genannten Ausnahmen für das einzelne Bauvorhaben zu entscheiden. Bei der Entscheidung für die Bewilligung der Ausnahme war zu berücksichtigen, dass

- eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung des Bauwerkes bewirkt wird

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Über weitere Einwendungen von Frau A. L., Herrn Mag. S. L., Herrn Mag. H. W. und Herrn Dr. G. Hu. wird im Bescheid zur Baubewilligung abgesprochen.“

5. Gegen diese Bescheide erhoben die anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer mit gleichlautenden Schriftsätzen Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien und brachten vor:

„BESCHWERDE

an das Verwaltungsgericht erhoben.

Vorsichtshalber gesamtumfänglich mitangefochten wird der zeitgleich zugestellte Bescheid der Bezirksvertretung für den ... Bezirk, Bauausschuss, BV...-A 409.165/2016, mit welchem eine Ausnahme von den gesetzlichen Bestimmungen für die Gebäudehöhe und die Dachgauben gewährt wurden.

Aus nachstehenden Gründen sind die Bescheide in ihrer Gesamtheit aufzuheben, da das geplante Gebäude und die Baubewilligung der Wiener Bauordnung und dem Flächenwidmungsplan widersprechend nicht bewilligbar ist, dazu wie folgt:

Wie schon im Einspruch geltend gemacht:

1. Die höchstzulässige Gebäudehöhe wird durch den eingereichten Bau jedenfalls überschritten und ist die Bewilligung in der beantragten Form und bewilligten Ausführung keineswegs möglich und greift in unser subjektives Recht auf Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe auf der Nachbarliegenschaft ein. Die zulässige Gebäudehöhe ist bauordnungskonform einzuhalten.
2. Durch den Neubau wird die ausreichende natürliche Belichtung im Sinne des § 106 BO für Wien der von uns genutzten Aufenthaltsräume und unserer Terrasse beeinträchtigt. Allein durch die Höhe des beantragten Neubaus wird die direkte Beleuchtung meiner Aufenthaltsräume sowie unserer Terrasse durch natürliches Licht unzumutbar und unzulässig beeinträchtigt. Die Höhe ist daher so zu beschränken, dass der Lichteinfall wie bisher gewährleistet bleibt.
3. Die Baufluchtlinien sind einzuhalten, ebenso die Bestimmungen über den Abstand zur Grundgrenze, die flächenmäßige Ausnutzbarkeit und den Immissionsschutz beim Betrieb

der Tiefgarage und der Abfahrt und Auffahrt dazu.

Weiters werden nachstehende Beschwerdegründe erhoben:

Nebengebäude:

Die verbaute Fläche des Nebengebäudes ist nicht in der zugelassenen bebaubaren Fläche des Bauplatzes, die mit 50% laut den Bebauungsbestimmungen beschränkt ist, angerechnet. D.h., dass die vorgesehene verbaubare Fläche laut Einreichplan die zulässige verbaubare Fläche des Bauplatzes übersteigt. Dafür gab es auch keine Ausnahmegewilligung. Diese Abweichungen betreffen die subjektiven öffentlichen Nachbarrechte laut BO für Wien.

Die Gebäudehöhe des Nebengebäudes übersteigt die zulässigen 2,50 m Gebäudehöhe.

Die verbaute Fläche des Nebengebäudes übersteigt die 10% der zulässigen verbaubaren Fläche des Bauplatzes. D.h. aufgrund der Beschränkung in den Bebauungsbestimmungen mit 50% sollte die verbaute Fläche aller Nebengebäude auch mit 50% beschränkt sein (10% des Bauplatzes /2).

Kleinkinderspielplatz und Großkinderspielplatz:

Die vorgesehenen Kinderspielplätze entsprechen nicht der Verordnung der Stadt Wien, sowie auch nicht der BO für Wien. Der 500 m² große Kinderspielplatz ist nicht vorhanden. Weiters sollte der Kinderspielplatz aufgrund der Wohnungsanzahl von 106 Wohnungen 1.000 m² groß sein und ein zusätzlicher Kinderspielraum errichtet werden, um der Zielsetzung des Flächenwidmungsplans, nämlich der Schaffung von Wohnqualität für Kinder und Jugendliche zu entsprechen und die subjektiv öffentlichen Nachbarrechte nicht zu verletzen (Emission, Gefahr, Lärm, etc.).

Weiters sind die Abstände der vorgeschriebenen Kinderspielplätze von den Fenstern der eigenen Liegenschaft, bzw. von der Nachbarhäuser nicht gegeben.

Die Kinderspielplätze können nicht von allen Wohnungen von zumindest einem Fenster aus beobachtet werden. Daher besteht Gefahr in Verzug, dies auch für die Bewohner der Nachbarliegenschaften.

Eine Erhöhung des Niveaus der Kinderspielplätze über die Nachbargrundgrenze ist sowohl eine unzulässige Geländeänderung, als auch eine Gefahr und Verletzung des subjektiv öffentlichen Nachbarrechtes.

Da der Bauplatz für diese Massen von Wohnungen nicht geeignet, bzw. an der Grenze ist, ist die bereits genehmigte Ausnahmegenehmigung nicht zulässig, bzw. rechtswidrig erteilt worden. Die Ausnahme erlaubt ein zusätzliches Volumen (Gaubenherstellung anstatt von einem Drittel von der Fassadenlänge, von der Hälfte der Fassadenlänge) für die Schaffung von mehr Wohnungen bzw. mehr Bewohnern (Jugendliche und Kinder). Dies entspricht weder der Zielsetzung des Flächenwidmungsplans hinsichtlich Dichte, sozialem Leben und dergleichen.

Daher wird hiermit der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan angefochten und sollte dieser vom VwGH aufgehoben werden.

Es wird der Antrag auf ersatzlose Aufhebung des gesamten Bescheides gestellt."

6. Die Beschwerden langten beim Verwaltungsgericht Wien am 17.08.2016 ein. Im Vorlageschreiben der belangten Behörde vom 12.08.2016, GZ MA37/983628/2015-1, ist auszugsweise ausgeführt:

„Zu den Beschwerdegründen wird Folgendes ausgeführt:

Hinsichtlich der in der Beschwerde erstmalig angeführten Ausführungen zum Nebengebäude, dem Kleinkinderspielplatz und Großkinderspielplatz wäre nach Ansicht der MA 37 von Präklusion auszugehen.“

7. Die Beschwerden wurden der Bauwerberin zur Kenntnisnahme samt Möglichkeit zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme sowie Beantragung einer mündlichen Verhandlung binnen zwei Wochen übermittelt. Die Bauwerberin machte von der ihr eingeräumten Möglichkeit Gebrauch und erstattete nachstehende Äußerung:

„Mit Schreiben des Verwaltungsgerichtes Wien vom 24.8.2016, uns, der mitbeteiligten Partei, der I.-GmbH, zugestellt am 26.8.2016, wurde uns die Möglichkeit eingeräumt, zu den eingebrachten Beschwerden der umseits rubrizierten Beschwerdeführer innerhalb einer Frist von 14 Tagen eine schriftliche Stellungnahme abzugeben.

Wir erstatten sohin binnen offener Frist nachstehende

S T E L L U N G N A H M E

an das Verwaltungsgericht Wien und führen aus wie folgt:

Vorausgeschickt sei, zumal die Beschwerdeführer zwar ihre Beschwerden mittels zwei Schriftsätzen eingebracht haben, diese Schriftsätze jedoch inhaltlich ident sind, wird von uns in einem Schriftsatz repliziert.

1. Grundsätzliches zu Form und Inhalt der Beschwerden

Eingangs ist zunächst festzuhalten, dass die gegenständlichen Beschwerden - diese einerseits offenbar gegen den Bescheid der Bezirksvertretung für den ... Bezirk (in der Folge als Bauausschuss bezeichnet) vom 7.6.2016, andererseits und insbesondere gegen den Baubescheid der MA 37 vom 8.7.2016 - schon in formaler Hinsicht einer meritorischen Erledigung durch das Verwaltungsgericht aufgrund der offenkundig nicht gesetzeskonformen Ausführung nicht zugänglich sind. Hierzu im Einzelnen:

2. Zur Beschwerde gegen den Bescheid des Bauausschusses vom 7.6.2016

2.1. Gemäß § 136 Abs 1 iVm § 133 Abs 7 BO für Wien steht den Beschwerdeführern im Rahmen Ihrer Parteistellung zwar grundsätzlich die Möglichkeit offen, gleichzeitig mit der Anfechtung der Baubewilligung auch den Bescheid des Bauausschusses der örtlich zuständigen Bezirksvertretung anzufechten, allerdings hat auch eine solche Beschwerde den gesetzlich normierten Mindestanforderungen zu genügen (zur Determinierung der Beschwerdegründe ausführlich *Pabel* in *Fischer/Pabel/Raschauer*, Verwaltungsgerichtsbarkeit (2014), RZ 11/45 ff).

2.2. Die bloße Erklärung der Beschwerdeführer, den *Bescheid der Bezirksvertretung für den ... Bezirk, Bauausschuss* (Anmerkung: wohl implizite Benennung der belangten Behörde), *BV...-A409.165/2016* (Anm.: wohl implizite Benennung des angefochtenen Bescheides), *mit welchem eine Ausnahme von den gesetzlichen Bestimmungen für die Gebäudehöhe und die Dachgauben gewährt wurden, vorsichtshalber gesamtumfänglich mitanzufechten*, erfüllt nicht ansatzweise die gemäß § 9 VwGVG normierten inhaltlichen Erfordernisse an eine Bescheidbeschwerde. Die Beschwerdeführer unterlassen es nämlich insbesondere substantiiert darzutun, aus welchen Gründen die jeweiligen Bescheide mit Rechtswidrigkeit behaftet sein sollen. So ist den Beschwerden an keiner Stelle zu entnehmen welches in § 134a BO für Wien angeführte subjektive-öffentlich Recht konkret mit dem zitierten Bescheid des Bauausschusses verletzt werden soll. Überhaupt wird der zitierte Bescheid des Bauausschusses nur einmal einleitend und mit dem lapidaren Beisatz erwähnt, dieser werde *vorsichtshalber und gesamtumfänglich mitangefochten*. Die Anforderungen an den Inhalt der Beschwerde verlangen allerdings zwingend die Angabe jener Gründe, auf die der Beschwerdeführer die behauptete Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides stützt. Dieses Erfordernis ist deshalb so bedeutend, da das Verwaltungsgericht das angefochtene Verwaltungs Handeln auch nur in dem Umfang auf eine allfällige Rechtswidrigkeit hin überprüfen kann, den die Beschwerdeführer durch substantiierte Angabe von Beschwerdegründen vorgegeben haben (vgl. *Pabel* in *Fischer/Pabel/Raschauer*, Verwaltungsgerichtsbarkeit (2014), RZ 11/18). Das Vorbringen der Beschwerdeführer betreffend den (offenbar) mitangefochtenen Bescheid des Bauausschusses vom 7.6.2016 erfüllt die genannten Kriterien jedenfalls nicht.

2.3. Wenngleich die Beschwerdeführer wie eben dargelegt keinerlei qualifiziertes Vorbringen zur erteilten Ausnahmegewilligung gemäß § 69 BO für Wien erstattet haben, weshalb hierauf auch gar nicht weiter einzugehen wäre, sei an dieser Stelle lediglich der guten Ordnung und der Vollständigkeit halber darauf hingewiesen, dass das Verfahren nach § 69 BO für Wien gerade die Möglichkeit einer behördlichen Genehmigung von *Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes* vorsieht, dies sofern die ohnehin sehr strengen gesetzlich normierten Voraussetzungen vorliegen. In diesem Zusammenhang hat der VwGH in einer Leitentscheidung bereits erkannt, dass

wenn der zuständige Bauausschuss eine Überschreitung der sich aus der Bauklasseneinteilung ergebenden Gebäudehöhe bestätigt hat, dies zur Folge hat, dass das Bauvorhaben mit den Bestimmungen der Bauordnung nicht mehr im Widerspruch steht. In einem solchen Fall, [so der VwGH weiter], kann der Nachbar in einem subjektiv-öffentlichen Recht nicht verletzt sein, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen für die Gewährung der Ausnahmegewilligung gegeben sind (VwGH

13.11.1957, Slg 4474/A; 28.5.1958, Slg 4683/A; sowie auch *Geuder* Bauordnung für Wien 2013, § 69, Judikatur 3).

Zumal sich die Beschwerdeführer nicht mit einem einzigen Wort mit den Feststellungen des Bauausschusses betreffend die mit dem mitangefochtenem Bescheid erteilte Ausnahmegewilligung auseinandersetzen (Stichwort Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzung sowie Abwiegen der Gründe dafür und dagegen) und damit letztlich in dieser Hinsicht kein relevantes Vorbringen erstattet haben, ist eine inhaltliche Überprüfung des zitierten Bescheides durch das Verwaltungsgericht (mangels Aufzeigen auch nur eines Beschwerdegrundes) ausgeschlossen.

3. Zur Beschwerde gegen den Bescheid der MA 37 Baupolizei vom 8.7.2016

Die gegen den Bescheid der MA 37, Baupolizei, vom 8.7.2016 vorgebrachten Argumente der Beschwerdeführer betreffen, soweit erkennbar, folgende drei Themen. Es sind dies im Einzelnen:

3.1. Höchstzulässige Gebäudehöhe

Hierzu wird im Wesentlichen vorgebracht, dass *die höchstzulässige Gebäudehöhe jedenfalls überschritten wird und die Bewilligung in der beantragten Form und bewilligten Ausführung keineswegs möglich ist und in das subjektive Recht auf Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe auf der Nachbarliegenschaft eingreift*. Letztlich ergeht noch der Hinweis, dass die *zulässige Gebäudehöhe bauordnungskonform einzuhalten ist*.

Die Beschwerdeführer sprechen damit zwar grundsätzlich zweifelsfrei ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht an (§ 134a Abs 1 lit b BO für Wien), allerdings fehlt hierzu jegliches Vorbringen in wie weit gesetzliche Vorschriften über die Gebäudehöhe im gegenständlichen Fall überhaupt verletzt werden.

Die bloß pauschale Aussage der Beschwerdeführer, wonach die *zulässige Gebäudehöhe überschritten wird und damit unzulässiger Weise in ein subjektiv Recht eingegriffen wird*, entspricht in keiner Weise dem im Beschwerdeverfahren erforderlichen qualifizierten Vorbringen zumindest der behaupteten Rechtsverletzung und ist in der Form mangels jeglicher Konkretisierung vom Verwaltungsgericht inhaltlich auch gar nicht überprüfbar.

Zur Erläuterung wollen wir darauf hinweisen, dass es beim gegenständlichen Bauvorhaben zu einer lediglich ganz geringfügigen Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe laut Bebauungsplan kommt. Es betrifft dies einen hofseitigen Erschließungsgang auf einer Länge von 3,22 m und ist damit im Verhältnis zur gesamten Baulichkeit vollkommen untergeordnet. Diese Abweichung wurde gemäß § 69 BO für Wien behördlich bewilligt, womit entsprechend der unter Punkt 2. zitierten Judikatur des VwGH das Bauvorhaben mit der genehmigten Abweichung nunmehr weder dem Flächenwidmungsplan (gemeint wohl primär dem Bebauungsplan) noch sonstigen Bauvorschriften widerspricht.

Wie die Beschwerdeführer selbst ausführen, wurde der mitangefochtene Bescheid des Bauausschusses vom 7.6.2016 den Beschwerdeführern gemeinsam mit dem Bescheid der MA 37 vom 13.7.2016 zugestellt. In der gegenständlichen Beschwerde ist jedoch kein inhaltliches Vorbringen zu diesem Bescheid, mit welchem über die Zulässigkeit von Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes abgesprochen wurde enthalten. Das Vorbringen betreffend die Gebäudehöhe ist somit als bloß pauschaler Einwand eines zwar in § 134a BO für Wien genannten Nachbarrechts, jedoch ohne auch nur ansatzweisem Vorbringen einer konkreten Auswirkung auf die Rechtssphäre der Beschwerdeführer (siehe hierzu auch bereits unter Punkt 2.4.) zu qualifizieren.

3.2. Belichtung der Aufenthaltsräume der Nachbarliegenschaft

Die Rechte des Nachbarn im Bauverfahren sind in § 134a BO für Wien abschließend geregelt. Ein Recht auf ausreichende natürliche Belichtung besteht dabei nicht. Der von den Beschwerdeführern ins Treffen geführte § 106 leg cit regelt welche Vorkehrungen bei einer Bauführung getroffen werden müssen, damit Aufenthaltsräume ausreichend belichtet sind (vgl. auch *Geuder* Bauordnung für Wien 2013, § 106, Judikatur 1). Diese Vorschrift zielt daher auf die Belichtungssituation innerhalb des Bauvorhabens selbst ab. Eine Verletzung dieser Vorschrift kann somit vom Nachbarn auch nicht erfolgreich releviert werden (vgl VwGH 14.12.1964, Slg 6523/A).

Allerdings zielen jene Rechtsnormen, welche die Einhaltung von Abständen und der Gebäudehöhe zum Gegenstand haben, auch auf die ausreichende Belichtung von Nachbarliegenschaften ab, weshalb bei Einhaltung von Gebäudehöhe und Abstand dem Nachbarn konsequenter Weise auch kein eigenständiges Recht auf bestimmte Lichtverhältnisse eingeräumt wird (siehe ausführlich hierzu *Hauer*, Der Nachbar im

Baurecht, 2008, S. 323 ff). Auch der VwGH hat hierzu bereits wiederholt judiziert, dass der Nachbar eben kein Recht darauf hat, dass durch die Errichtung eines Neubaus die früheren Belichtungsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden (VwGH 2.12.1982, 82/06/0092).

Das von den Beschwerdeführern offenbar aus § 106 BO für Wien abzuleiten versuchte Recht auf natürliche Belichtung besteht, wie auch der VwGH zu den einzelnen Bauordnungen der Länder bereits wiederholt festgestellt hat, gerade nicht. Hinsichtlich der Bauordnungs- und Bebauungsplan konformen Gebäudehöhe des Bauvorhabens wird auf die Punkte 2.4. und 3.1.1. verwiesen).

Letztlich ist aber eine Beschränkung des Lichteinfalls auch technisch gar nicht möglich, da zwischen dem unter Punkt 3.1.1. genannten Erschließungsgang und der Nachbarliegenschaft ein Erker und eine Gaube loziert sind, die den Erschließungsgang baulich abdecken. Darüber hinaus scheidet eine Beeinträchtigung des Lichteinfalls auf die Liegenschaft der Beschwerdeführer auch deshalb aus, da die Hauptfenster (der Nachbarliegenschaft) der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft nicht zugewandt sind und die von den Beschwerdeführern genannte Lichtkuppel über einem Stiegenaufgang hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Belichtungsvorschriften gar nicht relevant sind (§ 106 Abs 1 BO für Wien), da hiervon nur Aufenthaltsräume erfasst sind.

3.3. Baufluchtlinien, Abstand zur Grundgrenze, flächenmäßige Ausnutzbarkeit, Immissionsschutz beim Betrieb der Tiefgarage

Offenbar um sämtliche in § 134a BO für Wien genannten Nachbarrechte in der Beschwerde untergebracht zu wissen, weisen die Beschwerdeführer darauf hin (eine Verletzung von Rechten wird nicht einmal behauptet), *dass die entsprechenden Vorschriften einzuhalten sind*. Nachdem von uns ohnehin sämtliche relevanten Vorschriften eingehalten wurden und diesbezüglich die Beschwerdeführer eine Verletzung von Rechten nicht einmal behaupten und damit auch gar keinen Beschwerdegrund im Sinne des § 9 Abs 1 Z 3 VwGVG ausführen, können wir dazu auch keine Sachargumentation liefern.

3.4. Weitere Beschwerdegründe Nebengebäude und Spielplatz

Entsprechend § 134 a der BO für Wien erlangt ein Nachbar im Baubewilligungsverfahren nur in jenem Umfang Parteistellung, als es sich überhaupt um ein gesetzliches Nachbarrecht handelt und ein solches auch spätestens bei der mündlichen Verhandlung vom Nachbarn eingewendet wird. Damit determinieren die rechtzeitig erhobenen Einwendungen auch den Umfang der weiteren Parteistellung. Hinsichtlich allfälliger nicht (rechtzeitig) geltend gemachter Nachbarrechte hat der Nachbar seine Parteistellung hingegen verwirkt (nach der BO für Wien hat er sie in diesem Umfang gar nicht erst erlangt).

In diesem Sinne sind die nunmehr erstmalig mit den gegenständlichen Beschwerden unter den Schlagworten „Nebengebäude“ und „Kleinkinder- und Großkinderspielplatz“ erstmalig geltend gemachten *Beschwerdegründe* nicht mehr von der Parteistellung der Beschwerdeführer umfasst und daher präkludiert.

Wie schon zu den übrigen Beschwerdegründen erlaubt sich die Bauwerberin der guten Ordnung- und Vollständigkeit halber dennoch auch hierzu Stellung zu nehmen.

3.4.1. Zum Nebengebäude: Dieses befindet sich in einem Abstand von ca. 50 m von der Nachbarliegenschaft der Beschwerdeführer. Die Gebäudehöhe beträgt durchgehend max. 2,50 m, wobei der Umstand, dass dieses Nebengebäude teilweise im Erdreich eingegraben werden wird sogar zu einer geringeren (als 2,50 m) mittleren Gebäudehöhe führen wird. Die von den Beschwerdeführern unsubstantiierte Behauptung, wonach die zulässige Gebäudehöhe des Nebengebäudes überschritten wird, ist daher nicht zutreffend.

Auch das Argument der Beschwerdeführer betreffend die vermeintliche Überschreitung der flächenmäßige Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, der laut Plandokument vom 28.2.2006 mit 50 % Bebauungsdichte beträgt, versagt. Die Beschwerdeführer vermeinen offenbar, soweit aus deren Ausführungen überhaupt erkennbar, dass durch die mit Nebengebäuden bebauten Flächen (das sind rücksichtlich des Gesamtbauplatzes ca. 2,35 %) die Bebauungsdichte von 50 % überschritten werde. Da die Beschwerdeführer hierzu konkretes Sachvorbringen vermissen lassen, kann nur gemutmaßt werden, dass das Argument der Beschwerdeführer könnte in einem falschen Anwendungsverständnis des § 82 Abs 5 BO für Wien in der Fassung nach der Novelle 2009 gelegen ist, nach welcher Bestimmung *die durch Nebengebäude in Anspruch genommene Grundfläche auf die nach den gesetzlichen Ausnutzbarkeitsbestimmungen bebaubare Fläche und die nach § 5 Abs 4 lit d durch den Bebauungsplan beschränkte*

bebaubare Fläche des Bauplatzes anzurechnen ist. Die Beschwerdeführer übersehen dabei allerdings, dass gemäß Art III dieser Novelle (LGBl Nr 25/2009), welcher die In-Kraft-Tretens- und Übergangsbestimmungen enthält, die zitierte Bestimmung auf Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, die im Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens zitierte Novelle, das war am 3.5.2009, bereits in Geltung stehen oder zur öffentlichen Einsicht aufliegen, nicht anzuwenden ist. Gegenständlicher Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (sowie auch das korrespondierende Plandokument ...) datieren vom 28.2.2006, weshalb § 82 Abs 5 BO für Wien in der Fassung der Novelle 2009 auf vorliegenden Sachverhalt nicht anzuwenden ist (Anmerkung: Tatsächlich ist unser Bauvorhaben solcherart eingereicht und behördlich erstinstanzlich bereits bewilligt, wonach die Bebauungsdichte abzüglich der Flächen für Nebengebäude unter 50% liegt und damit den anzuwendenden Vorschriften entspricht).

3.4.2. Zum Kleinkinder- und Großkinderspielplatz: § 134 a BO für Wien gewährt dem Nachbar kein subjektives Recht auf Einhaltung der Bestimmungen über die Ausgestaltung von Kinderspielplätzen; dies ist auch ständige Rechtsprechung des VwGH (so etwa VwGH 15.12.1992, 90/05/0097). Im Übrigen werden die relevanten Bestimmungen von uns eingehalten.

4. Antrag

Da die Beschwerde nicht gesetzmäßig ausgeführt ist und die (vermeintlichen) Argumente der Beschwerdeführer auch nicht zutreffen, stellen wir, die I.-GmbH, den

Antrag

die Beschwerden der rubrizierten Beschwerdeführer gegen den angefochtenen und mitangefochtenen Bescheid abzuweisen. "

8. Aufgrund der von den Parteien vorgelegten Schriftsätze, der unbedenklichen und unbestrittenen Aktenlage, der Parteiausführungen und –stellungen und nach Einsichtnahme in das offene Grund- sowie Firmenbuch hat das Verwaltungsgericht Wien folgenden Sachverhalt festgestellt und als erwiesen angenommen:

Frau Mag.^a A. L., Herr Mag. S. L. und Herr Mag. H. W. sind je grundbücherliche Miteigentümer der Liegenschaft EZ ...2 KG ... mit der Liegenschaftsadresse G.-gasse 11, die ausweislich des Einreichplans (Lageplan) im Nordwesten unmittelbar an die projektgegenständliche Liegenschaft angrenzt; dabei ist das Bauvorhaben (in geschlossener Bauweise) an der bei der G.-gasse gelegenen gemeinsamen Grundstücksgrenze bis hin zur hinteren Baufluchtlinie situiert. Die Beschwerdeführer haben die im Bescheid der belangten Behörde (vgl. Punkt I.4.1) wiedergegebenen rechtzeitigen Einwendungen gegen das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben erhoben.

II.1. Gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG erkennen Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen einen Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit. Gemäß § 27 iVm § 9 Abs. 1 Z 3 und 4 VwGVG hat das Verwaltungsgericht, soweit es nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der belangten Behörde gegeben findet, den angefochtenen Bescheid auf Grund der Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, und des

Begehrens zu überprüfen. Die Rechtssache ist gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG, sofern eine Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, durch Erkenntnis zu erledigen.

2. Die im Beschwerdeverfahren anzuwendenden Bestimmungen der Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBl. für Wien Nr. 11/1930, zuletzt geändert durch Wiener Landesgesetz, LGBl. für Wien Nr. 27/2016, lauteten auszugsweise:

„Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes

§ 69. (1) Für einzelne Bauvorhaben hat die Behörde über die Zulässigkeit von Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes zu entscheiden. Diese Abweichungen dürfen die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nicht unterlaufen. Darüber hinaus darf

1. die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden,
2. an Emissionen nicht mehr zu erwarten sein, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht,
3. das vom Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst werden und
4. die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden.

(2) Abweichungen, die die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllen, sind weiters nur zulässig, wenn sie nachvollziehbar

1. eine zweckmäßigere Flächennutzung bewirken,
2. eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung von Bauwerken, insbesondere des konsensgemäßen Baubestandes, bewirken,
3. der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dienen oder
4. der Erhaltung schützenswerten Baubestandes dienen.

(3) [...]

(4) Die Gründe, die für die Abweichung sprechen, sind mit den Gründen, die dagegen sprechen, abzuwägen. Insbesondere ist auf den konsensgemäßen Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften sowie auf den Umstand, dass die Ausnahmebewilligung nur für die Bestanddauer des Baues gilt, Bedacht zu nehmen. Vom Bauwerber geltend gemachte Verpflichtungen aus Bundes- oder anderen Landesgesetzen sind zu berücksichtigen, desgleichen, ob die Abweichung der besseren barrierefreien Benützbarkeit des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Baues dienlich ist.

(5) [...]"

„Bauverhandlung und Baubewilligung

§ 70. (1) Besteht die Möglichkeit, dass durch ein Bauvorhaben subjektiv-öffentliche Nachbarrechte berührt werden (§ 134a), ist, wenn nicht das vereinfachte Baubewilligungsverfahren zur Anwendung kommt, eine mündliche Verhandlung durchzuführen, zu der auch der Planverfasser und der Bauführer, sofern nicht § 65 Abs. 1 anzuwenden ist, zu laden sind. Wohnungseigentümer benützter Gebäude sind nur durch Anschlag an allgemein zugänglicher Stelle des Hauses (jeder Stiege) zu laden. Dieser Anschlag ist von der Behörde so rechtzeitig anzubringen, dass die Verhandlungsteilnehmer vorbereitet erscheinen können. Mit der Anbringung dieses Anschlages ist die Ladung vollzogen. Die Wohnungseigentümer haben die Anbringung des Anschlages zu dulden und dürfen ihn nicht entfernen. Eine etwaige Entfernung vor dem Verhandlungstermin bewirkt nicht die Ungültigkeit der Ladung.

(2) Über das Ansuchen um Baubewilligung hat die Behörde durch schriftlichen Bescheid zu entscheiden. Wird die Baubewilligung erteilt, ist damit über Einwendungen abgesprochen.“

„Bauklasseneinteilung, zulässige Gebäudehöhe

§ 75. (1) Die Bauklasseneinteilung setzt die Gebäudehöhe für Wohngebiete und gemischte Baugebiete fest.

(2) Die Gebäudehöhe hat, soweit sich nicht nach den Bestimmungen der Abs. 4 bis 6 und des § 81 sowie des Bebauungsplanes eine andere Gebäudehöhe ergibt, zu betragen:

in Bauklasse I mindestens 2,5 m, höchstens 9 m,

in Bauklasse II mindestens 2,5 m, höchstens 12 m,

in Bauklasse III mindestens 9 m, höchstens 16 m,
 in Bauklasse IV mindestens 12 m, höchstens 21 m,
 in Bauklasse V mindestens 16 m, höchstens 26 m.

(3) In der Bauklasse VI beträgt die Gebäudehöhe mindestens 26 m; der Bebauungsplan hat die einzuhaltenden Gebäudehöhen innerhalb zweier Grenzmaße festzusetzen.

(4) Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder der diesen Fluchtlinien zunächstgelegenen Baufluchtlinie darf, auch wenn sich nach den Bebauungsbestimmungen eine größere Gebäudehöhe ergäbe, an diesen Linien die Gebäudehöhe nicht mehr betragen als:

- a) in der Bauklasse I und II das um 2 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien;
- b) in der Bauklasse III das um 3 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien;
- c) in der Bauklasse IV bei einem Abstand dieser Fluchtlinien bis 15 m das um 3 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien, bei einem Abstand dieser Fluchtlinien von mehr als 15 m das um 4 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien;
- d) in der Bauklasse V und VI das doppelte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien.

Bei ungleichem Abstand dieser Fluchtlinien gilt für diese Berechnung das mittlere Maß. Sind für gegenüberliegende Grundflächen verschiedene Bauklassen festgesetzt, ist für die Bemessung der Gebäudehöhe die Regelung für die niedrigere Bauklasse anzuwenden. Ist für Grundflächen an einer Straßenseite keine Bauklasse festgesetzt, ist für die Bemessung der Gebäudehöhe die Regelung der an der anderen Straßenseite festgesetzten Bauklasse anzuwenden. Ist für Grundflächen an beiden Straßenseiten keine Bauklasse festgesetzt, gelten die Bestimmungen der lit. d.

(4a) Beschränkungen, die sich aus Abs. 4 ergeben, gelten nicht, wenn auf der anderen Straßenseite im Bebauungsplan innerhalb der für eine Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe nach Abs. 4 relevanten Entfernung keine Bebauungsmöglichkeit vorgesehen ist sowie bei Gebäuden auf Grundflächen, auf denen nach dem Bebauungsplan ein städtebaulicher Schwerpunkt gesetzt werden soll (§ 5 Abs. 4 lit. a), wenn für Aufenthaltsräume, die nach den Bebauungsbestimmungen von Liegenschaften im Nahbereich zulässig sind, zumindest der seitliche Lichteinfall gewährleistet ist.

(4b) Wird ein Gebäude nicht an der Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder der diesen Fluchtlinien zunächst gelegenen Baufluchtlinie errichtet, ist die zulässige Gebäudehöhe nach Abs. 4 mit der Maßgabe zu ermitteln, dass der Abstand zwischen dem Gebäude und der auf der anderen Straßenseite festgelegten Fluchtlinie zu Grunde zu legen ist.

(5) Ergibt sich bei Anwendung der Bestimmung des Abs. 4 für Eckbauplätze eine verschiedene Höhe der Hauptfronten, so ist die größere Höhe auf eine Länge von höchstens 15 m auch für die andere Hauptfront zulässig.

(6) In Schutzzonen gilt unabhängig vom Abstand der Fluchtlinien die im Bebauungsplan gemäß § 5 Abs. 4 oder durch die Bauklasse festgesetzte Gebäudehöhe.

(7) In Gartensiedlungsgebieten darf die Gebäudehöhe 5,50 m nicht überschreiten, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

(8) Im Erholungsgebiet - Grundflächen für Badehütten darf, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt (§ 5 Abs. 4 lit. e), kein Bauteil den tiefsten Punkt des anschließenden Geländes um mehr als 4 m überragen.“

„Gebäudehöhe und Gebäudeumrisse; Bemessung

§ 81. (1) Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie gilt bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m als Gebäudehöhe der lotrechte Abstand von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur obersten Schnittlinie der zulässigen Außenwandfläche der Straßenfront ohne Berücksichtigung vorspringender Gebäudeteile wie Gesimse, Erker und dergleichen mit der Oberfläche des Daches; nichtraumbildende Gebäudeteile und raumbildende Dachaufbauten gemäß Abs. 6 bleiben dabei außer Betracht. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit; sind sie nicht zur Straßenfront gerichtet, bleiben jedoch je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m², je Gebäude höchstens 100 m² außer Betracht. In diesen Fällen ist auch innerhalb einer Gebäudetiefe von 15 m für die Ermittlung der Gebäudehöhe die Giebelfläche gemäß Abs. 2 zu berücksichtigen. Weiters darf die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1,50 m überschritten werden, wenn diese Überschreitung innerhalb derselben Front flächenmäßig ausgeglichen wird; § 75 Abs. 4 ist einzuhalten. Dasselbe gilt für Gebäude an Verkehrsflächen, deren festgesetzte Höhenlage an der Gebäudefront nicht einheitlich ist. Der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

(2) Bei den über eine Gebäudetiefe von 15 m hinausragenden Teilen von Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie sowie bei allen nicht an diesen Fluchtlinien gelegenen Gebäuden darf die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten nicht größer als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe sein. Hierbei darf die höchste zulässige Gebäudehöhe an nicht an Verkehrsflächen liegenden Grundgrenzen und bis zu einem Abstand von 3 m von

diesen Grundgrenzen überhaupt nicht und an den übrigen Fronten an keiner Stelle um mehr als 3 m überschritten werden; im Gartensiedlungsgebiet tritt an die Stelle dieser Maße jeweils ein Maß von 2 m. Bei dieser Ermittlung sind die Wände an der Bauplatz- oder Baulosgrenze (Feuermauern) ab 15 m hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie wie Fronten in Rechnung zu stellen. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit, jedoch bleiben je einzelner Giebelfläche höchstens 50 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) bis (5) [...]

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

(7) [...]"

„Nebengebäude

§ 82. (1) Nebengebäude sind Gebäude oder gesondert in Erscheinung tretende Teile eines Gebäudes, wenn sie nicht mehr als ein oberirdisches Geschoß aufweisen, keine Aufenthaltsräume enthalten und eine bebaute Grundfläche von nicht mehr als 100 m², in Gartensiedlungsgebieten von nicht mehr als 5 m² haben.

(2) Die Errichtung eines Nebengebäudes setzt das Vorhandensein oder das gleichzeitige Errichten eines Hauptgebäudes voraus. Die Fläche aller Nebengebäude auf demselben Bauplatz darf nicht mehr als ein Zehntel seiner Fläche betragen.

(3) Nebengebäude dürfen auf allen kraft des Bebauungsplanes unbebaut zu belassenden Flächen des Bauplatzes errichtet werden, wenn für diese Flächen nicht die gärtnerische Ausgestaltung gemäß § 5 Abs. 4 lit. p angeordnet ist. In Vorgärten und auf Abstandsflächen sind Nebengebäude unbeschadet des Abs. 4 und der Bestimmungen über die Errichtung von Garagen unzulässig.

(4) Beträgt die Gebäudehöhe von Nebengebäuden nicht mehr als 2,50 m und die Firsthöhe nicht mehr als 3,50 m und werden sie in einer Tiefe von mindestens 10 m ab der Vorgartentiefe errichtet, dürfen sie auch auf den kraft Gesetzes oder des Bebauungsplanes ansonsten unbebaut zu belassenden Flächen des Bauplatzes errichtet werden; die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung von Grundflächen nach § 5 Abs. 4 lit. p steht dem nicht entgegen.

(5) Die durch Nebengebäude in Anspruch genommene Grundfläche ist auf die nach den gesetzlichen Ausnutzbarkeitsbestimmungen bebaubare Fläche und die die nach § 5 Abs. 4 lit. d durch den Bebauungsplan beschränkte bebaubare Fläche des Bauplatzes anzurechnen. Im Gartensiedlungsgebiet ist die mit einem Nebengebäude bebaute Grundfläche auf die Ausnutzbarkeitsbestimmungen eines Bauloses dann anzurechnen, wenn die bebaubare Fläche im Bebauungsplan mit mindestens 100 m² festgesetzt ist.

(6) Den Bestimmungen der Abs. 2 bis 5 unterliegen auch Flugdächer jeder Größe.“

„Belichtung, Beleuchtung, Belüftung und Beheizung

§ 106. (1) Aufenthaltsräume müssen über eine im Hinblick auf Gesundheit und Wohlbefinden erfahrungsgemäß ausreichende natürliche Belichtung verfügen, es sei denn, auf Grund des Verwendungszweckes ist eine ausschließlich künstliche Beleuchtung ausreichend. Dabei sind insbesondere die Raumgeometrie und die Belichtungsverhältnisse zu berücksichtigen.

(2) Bei der Bildung der Lichtprismen ist der vorhandene Baubestand auf der eigenen Liegenschaft, auf den angrenzenden und gegenüberliegenden Liegenschaften jedoch nur die nach dem geltenden Bebauungsplan zulässige Bebauung zu berücksichtigen.

(3) An Straßenfronten, an denen die zulässige Höhe der gegenüberliegenden Gebäude nach § 75 Abs. 4, 4b und 5 zu berechnen ist, gilt der Lichteinfall für Hauptfenster jedenfalls als gesichert. Dies gilt auch an den zu Verkehrsflächen gerichteten Gebäudefronten in Schutzzonen.

(4) In Schutzzonen sind an den Gebäudefronten, die zur öffentlichen Verkehrsfläche gerichtet sind, im Erdgeschoß jedenfalls Verkaufsräume, Gaststätten, Räume mit ähnlicher Funktion und Küchen, in den Stockwerken alle Arten von Aufenthaltsräumen zulässig.

(5) Alle Räume und allgemein zugänglichen Bereiche in Bauwerken müssen ihrem Verwendungszweck entsprechend beleuchtbar sein.

(6) Räume sind ihrem Verwendungszweck entsprechend lüftbar und beheizbar einzurichten. Durch Lüftungsanlagen dürfen die Gesundheit von Personen nicht gefährdet und die ordnungsgemäße Ableitung der Abgase von Feuerstätten nicht beeinträchtigt werden.

(7) Verkaufsräume, Gaststätten und Räume mit ähnlicher Funktion müssen den Bestimmungen über den gesetzlichen Lichteinfall, die natürliche Belichtung und die natürliche Belüftung nicht entsprechen; dies gilt auch für einen mit diesen Räumen verbundenen Büroraum. Wird den gesetzlichen Bestimmungen über den Lichteinfall und die natürliche Belichtung nicht entsprochen, müssen diese Räume mit einer tageslichtähnlichen Beleuchtung ausgestattet sein; ist keine natürliche Belüftung gegeben, müssen sie mit einer mechanischen Be- und Entlüftung ausgestattet sein. Lagerräume, in denen ständig oder regelmäßig Arbeiten zur Anlieferung, zur Lagerung, zur Betreuung, zum Abtransport oder zur Evidenthaltung des Lagergutes verrichtet werden, müssen den gesetzlichen Erfordernissen für Verkaufsräume entsprechen.“

„Wirkungsbereich der Bauausschüsse der Bezirksvertretungen

§ 133. (1) Dem Bauausschuss der örtlich zuständigen Bezirksvertretung obliegt als Behörde die Entscheidung über Anträge

1. auf Bewilligung von Abweichungen nach §§ 7a Abs. 5, 69, 76 Abs. 13, 81 Abs. 6 und 119 Abs. 6;
2. auf Erteilung von Sonderbaubewilligungen nach § 71b.

(2) Das Ermittlungsverfahren führt der Magistrat, bei dem auch der Antrag einzubringen ist. Nach Abschluss des Ermittlungsverfahrens hat der Magistrat den Antrag an den zuständigen Bauausschuss weiterzuleiten.

(3) Der Vorsitzende des Bauausschusses hat die Bescheide zu unterfertigen.

(4) Die Bewilligung von Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 ist nur auf Antrag zulässig; das Ansuchen um Baubewilligung gilt zugleich als Antrag auf Bewilligung der für das Bauvorhaben erforderlichen Abweichungen nach Abs. 1 Z 1.

(5) Der Antrag auf Bewilligung von Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 ist nach Abschluss des Ermittlungsverfahrens über das Ansuchen um Baubewilligung an den Bauausschuss weiterzuleiten, der über den Antrag schriftlich durch Bescheid zu erkennen hat; der Bauausschuss darf nur Anträge, die sich auf ein bestimmtes Bauansuchen beziehen und mit Bauplänen gemäß § 63 Abs. 1 lit. a belegt sind, nach Abschluss des Ermittlungsverfahrens über das Ansuchen um Baubewilligung in Behandlung nehmen. Durch den Bescheid werden der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan weder abgeändert noch ergänzt. Wird die Bewilligung erteilt, ist damit über Einwendungen abgesprochen.

(6) Widerspricht ein Ansuchen um Baubewilligung den Voraussetzungen der §§ 7a Abs. 5, 69 Abs. 1 und 2, 76 Abs. 13, 81 Abs. 6 oder 119 Abs. 6, ist es abzuweisen; ein mit dem Ansuchen um Baubewilligung verbundener ausdrücklicher Antrag auf Bewilligung von Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 gilt in diesem Falle als dem Ansuchen um Baubewilligung nicht beigelegt. Dies gilt auch, wenn der Bauwerber mit dem Ansuchen um Baubewilligung ausdrücklich einen Antrag auf Bewilligung von Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 stellt, ohne dass sein Bauvorhaben einer solchen Bewilligung bedarf, bzw. wenn das Ermittlungsverfahren über das Ansuchen um Baubewilligung ergibt, dass die Baubewilligung ohne Änderung des Bauvorhabens oder der Baupläne versagt werden muss.

(7) Vor der erstinstanzlichen Bewilligung von Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 darf die Baubewilligung nicht erteilt werden. Gegen einen Bescheid, mit dem über den Antrag auf Bewilligung von Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 entschieden wird, ist eine abgesonderte Beschwerde (§ 136 Abs. 1) nicht zulässig. Die Beschwerde kann nur mit der Beschwerde gegen die Entscheidung über das Ansuchen um Baubewilligung verbunden werden, die sich auf die Entscheidung über Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 stützt. Die Bewilligung von Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 steht nachträglichen Änderungen des Bauvorhabens nicht entgegen, sofern die Abweichung nicht berührt wird.“

„Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte

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

- a) Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerkes zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche;
- b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;
- c) Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten;
- d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;
- e) Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Bauwerkes ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken, für Schulen oder Kinderbetreuungseinrichtungen oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden;

f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

(2) 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 Baugebiet, 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.“

3. Die Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für die verfahrensgegenständlichen Flächen erfolgte durch das Plandokument ..., (nachfolgend kurz: PD ...), beschlossen in der Sitzung des Gemeinderats am 28.02.2006, Pr. Zl. 655/2006-GSV. Danach ist bei der projektgegenständlichen Liegenschaft unmittelbar angrenzend zur G.-gasse/Ga.-gasse die Widmung Wohngebiet, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise und der Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 50 % der Bauplatzfläche festgesetzt.

III.1. Zur Beschwerde ist eingangs allgemein anzumerken, dass nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt ist: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat (vgl. *Geuder*, Bauordnung für Wien (2013), 507 oder etwa VwGH vom 24.06.2009, ZI 2007/05/0018). Die Nachbarrechte werden durch die Tatbestandsvoraussetzung „sofern sie ihrem“ (gemeint: der Nachbarn) „Schutze dienen“ eingeschränkt. Dies bedeutet, dass trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter § 134a BO 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 vom 25.09.2012, ZI 2010/05/0142 mwN). Ebenso wie die bisherige Berufungsbehörde darf das Verwaltungsgericht eine Prüfungsbefugnis nur in jenem Bereich ausüben, in dem keine Präklusion eingetreten ist, weil insoweit durch die Einführung der zweistufigen Verwaltungsgerichtsbarkeit keine Änderung ersichtlich ist.

1.1. Zur Gebäudehöhe

Gleich formuliert wie in den Einwendungen monieren die Beschwerdeführer, die höchstzulässige Gebäudehöhe werde durch das projektgegenständliche Bauvorhaben jedenfalls überschritten, weshalb die Bewilligung in der beantragten Form und bewilligten Ausführung keineswegs möglich sei und in ihr subjektives Recht auf Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe eingreife.

In dem in Beschwerde gezogenen Bescheid des Bauausschusses wird entsprechend dem von der Bauwerberin begründeten Antrag und nach positiver Begutachtung durch die befassen Magistratsabteilungen 19 und 21 die Bewilligung gemäß § 69 BO für Wien erteilt, die nach Bauklasse IV zulässige Gebäudehöhe von 21 m im Bereich eines hofseitigen Erschließungsgangs auf eine Länge von 3,22 m um 1,7 m zu überschreiten. Darin wird dargelegt, dass durch die Überschreitung der festgelegten Gebäudehöhe das vom anzuwendenden Plandokument beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst wird und das Ausmaß der Abweichung von der Gebäudehöhe im Verhältnis zur Gebäudegröße gering ist. Die vom anzuwendenden Plandokument verfolgte Absicht der Ermöglichung einer ortsüblichen Gebäudehöhe stehe der bewilligten Überschreitung nicht entgegen. Weiters werde die zweckmäßige und zeitgemäße Nutzung vor dem Hintergrund der Ermöglichung einer sicheren und barrierefreien Erschließung durch die Schließung des Gangteiles ermöglicht. Weiters wird im genannten Bescheid zutreffend ausgeführt, dass die (westlich ausgerichtete) Hoffront der (im Norden angrenzenden) Liegenschaft der Beschwerdeführer nicht zugekehrt ist, sondern dieser abgewandt ist, den Nachbarn jedoch nur hinsichtlich der ihnen zugekehrten Front ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf Einhaltung der Gebäudehöhe zukommt (vgl. etwa VwGH vom 27.05.2009, ZI 2007/05/0278, oder vom 18.12.2006, ZI 2005/05/0073); den durch die bloße Möglichkeit der Einsichtnahme auf eine Front von der Nachbarliegenschaft aus wird diese nicht zu einer der Nachbarliegenschaft zugekehrten Front.

In dem ebenso in Beschwerde gezogenen Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, wird unter Hinweis auf die Einreichpläne ausgeführt, dass diesen zu entnehmen sei, dass die festgesetzte Beschränkung der Gebäudehöhe von 19,17 m – die sich auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen, wonach bei Gebäuden an der Baulinie in der Bauklasse IV bei einem Abstand dieser Fluchtlinien von mehr als 15 m das um 4 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien ergibt – an der Front G.-gasse eingehalten ist. Anhaltspunkte für ein Nichtzutreffen dieser Ausführungen wurden in der Beschwerde nicht aufgezeigt und sind auch dem Verwaltungsgericht Wien nicht

erwachsen: Ausweislich der im Akt der belangten Behörde einliegenden Plan zur Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen, worauf sich der Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, MA 64, vom 13.04.2015, GZ MA 64 – 244786/2015, bezieht, beträgt der Abstand der Fluchtlinien an der Front G.-gasse 15,17 m. An der Front G.-gasse ist die Gebäudehöhe um das um 4 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien mit 19,17 m im Einreichplan ausgewiesen (Ansicht Ost (Straße), Ansicht Süd, Schnitt A-A, Schnitt B-B, Schnitt C-C und Schnitt D-D).

Neben den allgemein gehaltenen Ausführungen hinaus werden in der Beschwerde keine weiteren Gründe dargelegt, weshalb die projektierte Gebäudehöhe die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte der Beschwerdeführer verletzt respektive die beschwerdegegenständlichen Bescheide mit Rechtswidrigkeit behaftet sind. Dieses Beschwerdevorbringen führt angesichts der nachvollziehbaren Begründungen in den angefochtenen Bescheiden, an deren Richtigkeit dem Verwaltungsgericht Wien keine Zweifel erwachsen sind, daher im Ergebnis nicht zum Erfolg.

1.2. Zur Belichtung

Gleich formuliert wie in den Einwendungen monieren die Beschwerdeführer, durch den Neubau werde die ausreichende natürliche Belichtung im Sinne des § 106 BO für Wien der von ihnen genutzten Aufenthaltsräume und ihrer Terrasse beeinträchtigt. Allein durch die Höhe des beantragten Neubaus werde die direkte Beleuchtung ihrer Aufenthaltsräume sowie ihrer Terrasse durch natürliches Licht unzumutbar und zulässig beeinträchtigt. Die Höhe sei daher so zu beschränken, dass der Lichteinfall wie bisher gewährleistet bleibe.

Mit diesem Vorbringen wird eine Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte nicht dargetan, weil es sich nicht dem Katalog des § 134a BO für Wien zuordnen lässt. Im Gesetz ist nämlich ein allgemein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf Licht- und Sonneneinfall nicht vorgesehen. Dem Nachbarn steht grundsätzlich nur ein Recht darauf zu, dass die Abstands- und Höhenbestimmungen eingehalten werden, nicht hingegen, dass der Bauwerber die Belichtung auf der Nachbarliegenschaft sicherstellt (VwGH vom 07.09.2004, ZI 2001/05/1074, vom 20.10.2009, ZI 2006/05/0170). Das im beschwerdegegenständlichen Verfahren zur Anwendung kommende Plandokument ... setzt die geschlossene Bauweise fest und die Liegenschaft der Beschwerdeführer grenzt an die projektgegenständliche Liegenschaft an der nördlichen Seite unmittelbar an, weshalb die Beschwerdeführer nicht in Abstandsbestimmungen verletzt sind. Des

Weiteren werden auch die Bestimmungen der Gebäudehöhe nicht überschritten bzw. ist jene (hofseitige) Front, an der die (bewilligte) Überschreitung der Gebäudehöhe ausgebildet ist, nicht den Beschwerdeführern zugewandt, weshalb das Vorbringen nicht zum Erfolg führt.

1.3. Zur geforderten Einhaltung von Bestimmungen

Gleich formuliert wie in den Einwendungen fordern die Beschwerdeführer in der Beschwerde weiters, dass die Baufluchtlinien ebenso einzuhalten sind wie die Bestimmungen über den Abstand zur Grundgrenze, über die flächenmäßige Ausnutzbarkeit und über den Immissionsschutz beim Betrieb der Tiefgarage und der Abfahrt und Auffahrt dazu.

Entsprechend der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes liegen ordnungsgemäß erhobene Einwendungen nur dann vor, wenn der Nachbar die Verletzung eines subjektiven Rechtes geltend macht. Dem betreffenden Vorbringen muss jedenfalls entnommen werden können, dass einerseits überhaupt die Verletzung eines subjektiven Rechtes behauptet wird und andererseits, welcher Art dieses Recht ist. Als nicht ordnungsgemäß erhobene Einwendungen erachtete der Verwaltungsgerichtshof, ein Vorbringen aus dem sich zwar Beeinträchtigungsmöglichkeiten aus einem Bauvorhaben ergibt, nicht jedoch die Behauptung, dass sich der Nachbar durch das Bauvorhaben in seinen subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten verletzt fühlt. Ein lediglich allgemein gehaltenes, nicht auf die konkreten Verhältnisse des Nachbarn abstellendes Vorbringen stellte – da es schon begrifflich keine Behauptung der Verletzung eines subjektiv öffentlichen Rechtes beinhalten kann – keine ordnungsgemäß erhobene Einwendung dar (vgl. VwGH vom 21.03.2007, ZI 2004/05/0218, vom 28.04.2006, ZI 2005/05/0272, oder vom 22.04.1997, ZI 96/04/0153).

Mit diesen bloß allgemein gehaltenen Forderungen auf Einhaltung der Baufluchtlinien ebenso wie auf Einhaltung der Bestimmungen über den Abstand zur Grundgrenze, über die flächenmäßige Ausnutzbarkeit und über den Immissionsschutz beim Betrieb der Tiefgarage und der Abfahrt und Auffahrt dazu, machen die Beschwerdeführer keine konkreten auf ihre Verhältnisse bezogenen Einwendungen bzw. kein konkretes auf ihre Verhältnisse bezogenes Beschwerdevorbringen gegen das Bauvorhaben geltend. Insbesondere behaupten sie nicht einmal, dass sie sich durch das Bauvorhaben in ihren insoweit auch gewährleisteten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten verletzt erachten. Mangels ordnungsgemäß erhobener Einwendungen ist auch das Beschwerdevorbringen insoweit zurückzuweisen.

1.4. Zum Nebengebäude

Erstmalig in der Beschwerde wenden sich die Beschwerdeführer gegen das Nebengebäude und bringen vor, dass diese nicht in der verbauten Fläche angerechnet sei und deshalb die zulässige verbaubare Fläche des Bauplatzes überschritten sei. Die Gebäudehöhe des Nebengebäudes übersteige die zulässigen 2,50 m Gebäudehöhe. Und weiters, dass die verbaute Fläche des Nebengebäudes die 10 % der zulässigen verbaubaren Fläche des Bauplatzes übersteige.

Obzwar nicht konkret auf das Nebengebäude abzielend, sondern allgemein gegen das Bauvorhaben gerichtet, erhoben die Beschwerdeführer im Verfahren vor der belangten Behörde den Einwand, dass die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werde. Soweit sich das Beschwerdevorbringen gegen die zulässige Gebäudehöhe des Nebengebäudes ausspricht, ist dieses Vorbringen eine ergänzende Begründung zu den insoweit rechtzeitig erhobenen Einwendungen (vgl. etwa 15.12.1992, ZI 92/05/0238). Ausweislich des unbestrittenen Einreichplans (Lageplan, Erdgeschoß) ist im südlichen bzw. Hofbereich des auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft geplanten Bauvorhabens ein Nebengebäude projektiert. Das Vorbringen der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe erweist sich als nicht zutreffend, weil die Gebäudehöhe dieses Nebengebäudes entsprechend dem Einreichplan mit 2,50 m ausgewiesen ist (Ansicht Ost Nebengebäude sowie Schnitt F-F Nebengebäude).

Das Beschwerdevorbringen im Zusammenhang mit der Überschreitung der zulässigen verbaubaren Fläche des Bauplatzes durch das Nebengebäude ist anzumerken, dass die Beschwerdeführer im Verfahren vor der belangten Behörde nicht rechtswirksam eingewandt haben, dass das Nebengebäude (bzw. allfällig das Bauvorhaben) ihr subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen (§ 134a Abs. 1 lit. c BO für Wien) verletzte. Erstmalig wird dies nun in der Beschwerde behauptet und versucht darzulegen. Weil die Beschwerdeführer mit ihren Einwendungen im behördlichen Verfahren diese Rechtsverletzung nicht geltend machten und insoweit keine Parteistellung erlangt haben, ist die Beschwerde, soweit sie sich darauf bezieht, unzulässig.

1.5. Zu den Kinderspielplätzen

Erstmalig in der Beschwerde erstatten die Beschwerdeführer ein Vorbringen im Zusammenhang mit Kinderspielplätzen. Dieses Vorbringen führt nicht zum Erfolg der Beschwerde, da einerseits nicht ersichtlich ist, dass die BO für Wien den Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Recht im Zusammenhang mit Größe und

Einsehbarkeit von Kinderspielplätzen sowie Einhaltung der Abstände zu Fenstern der Kinderspielplätze einräumt (vgl. etwa VwGH vom 28.05.2013, ZI 2012/05/0120). Selbst bei Einräumung eines entsprechenden Nachbarrechts durch die BO für Wien wäre jedoch das Beschwerdevorbringen mangels rechtzeitig erhobener Einwendungen auch insoweit unzulässig.

1.6. Zur Anfechtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes

Die Beschwerdeführer führen aus, der Bauplatz sei für die Massen von Wohnungen nicht geeignet bzw. an der Grenze, weshalb die bereits erteilte Ausnahmegenehmigung nicht zulässig sei, weshalb dadurch ein zusätzliches Volumen für die Schaffung von mehr Wohnungen bzw. mehr Bewohner erlaubt werde, was weder der Zielsetzung des Flächenwidmungsplans hinsichtlich Dichte, sozialem Leben und dergleichen entspreche. Deshalb werde auch das Plandokument angefochten und sollte dieses vom VwGH (gemeint wohl: VfGH) aufgehoben werden.

Dazu wird hingewiesen, dass dem Verwaltungsgericht Wien aus Anlass des verfahrensgegenständlichen Beschwerdeverfahrens keine Bedenken im Hinblick auf die Gesetzmäßigkeit des PD ... erwachsen sind, welche es zu einer Antragstellung gemäß Art. 140 B-VG bewogen hätten.

2. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden. Eine öffentliche mündliche Verhandlung wurde von keiner Partei beantragt und vom Verwaltungsgericht Wien nicht für erforderlich erachtet, zumal der entscheidungsrelevante Sachverhalt geklärt war und zur Lösung der aufgeworfenen Rechtsfragen im Sinne der Judikatur des EGMR eine mündliche Verhandlung nicht geboten ist.

3. Der Ausspruch über die Unzulässigkeit der ordentlichen Revision gründet sich darauf, dass keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung einer zu lösenden Rechtsfrage vor, zumal die verfahrensgegenständliche Rechtsfragen klar aus dem Gesetz lösbar ist (vgl. *Köhler*, Der Zugang zum VwGH in der zweistufigen Verwaltungsgerichtsbarkeit, *ecolex* 2013, 589 ff, mwN).

BELEHRUNG

Gegen diese Entscheidung besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und einzubringen. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist direkt bei diesem und die Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je 240,00 Euro beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Verwaltungsgericht Wien

Dr. Grois
(Richterin)