



# VERWALTUNGSGERICHT WIEN

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

Wien, 26.09.2022

GZ: VGW-111/024/15807/2020-26  
H. W.

GZ: VGW-111/V/024/15810/2020  
A.-S. W.

GZ: VGW-111/V/024/15813/2020  
He. L.

GZ: VGW-111/V/024/15816/2020  
Dr. T. L.

GZ: VGW-111/V/024/15817/2020  
Dr. U. S.

GZ: VGW-111/V/024/15822/2020  
Dr. P. S.

Geschäftsabteilung: VGW-R

Gst.Nr. ...1/6 in  
EZ ...1, Kat.Gem. B.

## IM NAMEN DER REPUBLIK

In Angelegenheit der Beschwerden des Herrn H. W. und des Herrn A.-S. W., beide vertreten durch Rechtsanwalt, sowie der Frau He. L., des Herrn Dr. T. L., der Frau Dr. U. S. und des Herrn Dr. P. S., alle vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Kleinvolumige Bauvorhaben, vom 20.8.2020, Aktenzahl ..., mit welchem I. gemäß § 70 Bauordnung für Wien (BO) iVm § 54 BO in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008) die Baubewilligung erteilt, II. gemäß § 54 BO Angaben zur Gehsteigerstellung bekanntgegeben, III. gemäß § 54 Abs. 3 BO die Gehsteigerstellung gestundet und IV. gemäß § 54 Abs. 9 BO die Ausführung des Unterbaues einer Gehsteigauf- und -überfahrt bekannt gegeben wurden,

zu Recht e r k a n n t :

I. Die Beschwerde wird gemäß § 28 Abs. 1 und 2 VwGVG mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, dass sich dieses Erkenntnis auf die mit Sichtvermerk des Verwaltungsgerichtes Wien versehenen, einen Bestandteil dieses Spruches bildenden, modifizierten Einreichpläne (Plannr.: ...201 bis ...211 vom 28.09.2018, Korr. 12.04.2022 sowie handschriftliche Korrektur der Höhenkote in den Ansichten Stiege 1 auf „143,38“ vom 17.06.2022) bezieht.

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

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

### I. Verfahrensgang

1. Mit Eingabe vom 19.10.2018 beehrte die C. GmbH bei der zuständigen Stelle der belangten Behörde, der Magistratsabteilung 37, die baubehördliche Bewilligung gemäß § 70 Bauordnung für den Neubau einer Wohnhausanlage mit 36 Wohneinheiten auf der Liegenschaft Gst. Nr. ...8/17 in EZ ...1 der Katastralgemeinde B. mit der Liegenschaftsadresse Wien, D.-straße ONr. 7.

2. Dem Ansuchen angeschlossen waren eine Schalluntersuchung und eine Luftschadstoffuntersuchung vom 12.10.2018 der E. GmbH.

3. Mit Schreiben vom 29.11.2018 gab die zuständige Stelle der belangten Behörde, die MA 64, die Bebauungsbestimmungen bekannt und teilte mit, dass eine Abteilungsbewilligung erforderlich sei.

4. Mit Schreiben vom 29.01.2019 nahm die zuständige Stelle der belangten Behörde, die Magistratsabteilung 21A, zu dem Bauvorhaben im Behördenverfahren Stellung. In dem Schreiben wird ausgeführt, dass jene Bestimmung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, welche vorsieht, dass die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 der BO für Wien zu ermitteln ist und für die Gliederung der Baumassen bestimmt wird, dass 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, aus

stadtgestalterischen Gründen zur Vermeidung von zu dominanten Gebäudefronten in den Hangbereichen getroffen worden sei. Die MA 21 A monierte in diesem Schreiben die projektierten massiven Geländeaufschüttungen entlang der nördlichen und östlichen Grundgrenze und, dass die Gebäudehöhe auf das aufgeschüttete Gelände berechnet werde. Es werde dadurch die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans unterlaufen.

5. Mit Schreiben vom 29.03.2019 nahm die zuständige Stelle der belangten Behörde, die MA 19, zu dem Bauvorhaben aus architektonischer und stadtgestalterischer Sicht Stellung. Sie führte aus, dass – unter anderem - folgende Projekthinhalte eine maßstäbliche Einfügung in das örtliche Stadtbild verhinderten und dem Maßstab nach zu einer störenden Wirkung auf das örtliche Stadtbild führten:

- Die Dachterrassenaufstiege überstiegen seitlich das erforderliche Ausmaß
- Die Müllsammelstelle stelle kein Element der gärtnerischen Ausgestaltung dar; sie müsse aus dem Vorgarten wegverlegt werden.
- Hinsichtlich der Stiege 2, welche südlich der Stiege 1 projektiert ist, werde festgehalten, dass mit den Balkonen bündige Kellervorkragungen mit Erde hinterfüllt werden und als Bezugsniveaus dienen sollen. Diese würden aber optisch zum Bestandteil der Fassaden. Der Bauteil stehe optisch talseitig auf einer Bastion. Er sei ca. 1,5 m tiefer anzusetzen.
- Durch die freie Rampe sei keine gärtnerische Ausgestaltung in diesem Vorgartenbereich erkennbar. Es sei zumindest eine Hecke vor der freien Abfahrt anzuordnen.

Dies wurde der Bauwerberin mitgeteilt.

6. In der Folge wurden die Pläne modifiziert (Einreichung am 14.11.2019). Die zuständige Stelle, MA 19, nahm mit Schreiben vom 13.12.2019 neuerlich aus architektonischer und stadtgestalterischer Sicht Stellung, in welcher festgehalten wurde, dass die Stiege 2 statt um 1,5 m lediglich um 0,87 m tiefer gesetzt worden und der Müllbereich nur teilweise aus dem Vorgarten wegverlegt worden sei. In

Summe zeige sich aber, dass sich das Projekt entsprechend seinem Maßstab und betreffend seine Bauformen nun besser in seine Umgebung einfüge. Es könne nun keine Störung des beabsichtigten örtlichen Stadtbildes mehr schlüssig dargelegt werden. Lediglich die PV-Anlage mit einer Ansteilung von 30° könne das örtliche Stadtbild stören. Da die PV-Anlage baurechtlich bewilligungsfrei sei, erfolge hierzu eine Stellungnahme erst im Verfahren nach dem Elektrizitätswirtschaftsgesetz der MA 64. Eine weitere, spätere Stellungnahme der MA 21 A zu Fragen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes liegt im Akt nicht auf.

7. In der Folge wurde eine mündliche Verhandlung für den 22.01.2020 anberaumt. An dieser Verhandlung nahmen sämtliche Beschwerdeführer teil und erhoben Einwendungen. Die Beschwerdeführer H. und A.-S. W. (im Folgenden: „Beschwerdeführer W.“), Miteigentümer des nördlich an den Bauplatz angrenzenden Grundstückes, beeinspruchten eine Lärmbelästigung durch die offene und steile Rampe, welche aus der Garage führt. Dieser Einwendung schlossen sich die Beschwerdeführer He. L. und Dr. T. L., Miteigentümer des östlich an den Bauplatz angrenzenden Grundstückes, an. Die beiden Beschwerdeführer He. L. und Dr. T. L. (im Folgenden: „Beschwerdeführer L.“) monierten in ihrem Einwendungsschriftsatz unter anderem den Müllplatz aus Gründen des Verstoßes gegen die vorgeschriebene gärtnerische Ausgestaltung im Vorgarten und auf Grund der Ausgestaltung der Müllsammelstelle, die Überschreitung der Baufluchtlinien durch die Balkone und, dass die Abstandskoten zur östlichen Grundgrenze nicht eingetragen seien, sowie die Zufahrtsrampe zur Tiefgarage im Bereich des Vorgartens entlang der F.-Gasse, welche durch die geplante teilweise Überdachung der im Flächenwidmungsplan vorgesehenen gärtnerischen Ausgestaltung widerspreche. Zudem seien die Bodenverhältnisse in diesem Bereich schwierig und es komme durch die Vielzahl der freiwilligen Stellplätze zu einer unzumutbaren Lärmbelästigung und Feinstaubbelastung durch den Abrieb von der Fahrbahnoberfläche. Weiters wendeten diese Beschwerdeführer ein, der Dachaufbau für die Ausstiege auf die Terrassen überschreite die Gebäudehöhe in nicht notwendigem Ausmaß, weil die Ausstiege nicht als notwendige Aufbauten gesehen werden könnten. Diesen Einwendungen schlossen sich auch die Beschwerdeführer H. und A.-S. W. an. Die Beschwerdeführer Dr. P. S. und Dr. U. S. (im Folgenden: „Beschwerdeführer S.“), welche Miteigentümer des südlich an den Bauplatz angrenzenden Grundstückes sind, brachten Folgendes vor: Die ihrer Liegenschaft zugewandte (Süd-)Fassade der Stiege 1 zeige insgesamt sechs

Geschoße; das als Kellergeschoss bezeichnete Geschoss habe an dieser Süd-Ansicht drei Ausgänge und sei keineswegs unterirdisch. Selbst bei einer „- auch aus Gründen der Widmung als „G“ (gärtnerische Gestaltung) – erforderlichen Geländeangleichung, [überschreite] die Gesamthöhe dieses Baukörpers das im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan und in der Bauordnung festgeschriebene Höchstmaß“.

8. Die Bauwerberin legte in Anschluss an die mündliche Verhandlung die ergänzende Stellungnahme der E. GmbH zur Garagenrampe vom 29.05.2020 vor; weiters legte sie das Gutachten eines Privatsachverständigen aus dem Bereich Umweltmedizin (Dr. T. G.) vom 14.06.2020 vor.

9. In der Folge wurden eine amtssachverständige Stellungnahme aus dem Fachbereich Luftreinhaltung, eine amtssachverständige Stellungnahme aus dem Bereich Lärm und Schallschutz sowie eine amtssachverständige Stellungnahme des Gesundheitsdienstes der Stadt Wien eingeholt.

10. Am 20.08.2020 erging der angefochtene Bescheid, mit welchem die Baubewilligung für zwei Wohnhäuser (in den Einreichplänen und im Folgenden mit dem Ausdruck „Stiege“ bezeichnet) mit insgesamt 34 Wohnungen in offener Bauweise samt Geländeänderungen sowie 21 Pflichtstellplätze und 10 freiwillige Stellplätze erteilt wurde.

11. Dagegen erhoben die Beschwerdeführer fristgerecht Beschwerde. Die Beschwerdeführer Herr H. W. und A.-S. W. wandten sich in ihrer Beschwerde ausschließlich gegen die „Lärm- und Emissionsbelästigung“, die durch die Stellplätze zu erwarten sei. Die Beschwerdeführer Frau He. L. und Herr Dr. T. L. sowie Frau Dr. U. S. und Herr Dr. P. S. brachten gleichlautende Beschwerden ein (zum Vorbringen siehe bei der rechtlichen Beurteilung).

12. Im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Wien wurde die Bauwerberin zunächst aufgefordert, die Müllsammelstelle aus dem gärtnerisch auszugestaltenden Bereich hinaus zu verlegen. Sodann wurde seitens des Verwaltungsgerichtes Wien ein Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen, DI I. J., zu folgenden Fragen eingeholt:

1. *„Sind die Pläne, insoweit sie zur Beantwortung der Fragen im Sinne des Beschwerdevorbringens erforderlich sind, schlüssig und widerspruchsfrei?“*
2. *Unter Zugrundelegung der Rechtsansicht, dass*
  - *dort und in dem Ausmaß, wo vor dem Kellergeschoss Erdanschüttungen vorgenommen wurden, welche von einer Stützmauer mit Böschungssteinen gestützt werden, der Bauwerksteil ein unterirdischer ist und*
  - *die Gebäudehöhe vom projektierten Gelände weg zu rechnen ist:*
    - a. *Ist die eingereichte Gebäudehöhenberechnung schlüssig und nachvollziehbar?*
    - b. *Welche Höhe weist die der Liegenschaft mit der Gstnr. ...6/3, EZ ...0 (Beschwerdeführer L.), zugewandte Front der Stiege 1 auf?*
    - c. *Überschreitet diese an einer Stelle das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände? (sh Plandokument ...9, Pkt. 3.3.)?*
    - d. *Welche Höhe weist die der Liegenschaft mit der Gstnr. ...6/3, EZ ...0 (Beschwerdeführer L.), zugewandte Front der Stiege 2 auf? Überschreitet diese an einer Stelle das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände? (sh Plandokument ...9, Pkt. 3.3.)?*
    - e. *Welche Höhe weist die der Liegenschaft mit der Gstnr. ...1/31, EZ ...7 (Beschwerdeführer S.), zugewandte Front der Stiege 1 auf? Überschreitet diese an einer Stelle das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände? (sh Plandokument ...9, Pkt. 3.3.)?*
    - f. *Welche Höhe weist die der Liegenschaft mit der Gstnr. ...1/31, EZ ...7 (Beschwerdeführer S.), zugewandte Front der Stiege 2 auf? Überschreitet diese an einer Stelle das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände? (sh Plandokument ...9, Pkt. 3.3.)?*
3. *Unter Zugrundelegung der Rechtsansicht, dass von dem in den Plänen eingezeichneten bestehenden Geländeneiveau, von dem aus Anschüttungen und Abgrabungen weg berechnet wurden, auszugehen und die im Zuge der Errichtung des 1966 bewilligten Gebäudes vorgenommenen Anschüttungen nicht vom Bestandsniveau in Abzug zu bringen sind:*
  - a. *In welchem Ausmaß werden an der der Liegenschaft mit der Gstnr. ...6/3, EZ ...0, zugewandten Front der Stiege 1 Anschüttungen vorgenommen? Übersteigt die Summe aus der an dieser Front vorgenommenen Anschüttung und der Gebäudehöhe an dieser Front die zulässige Gebäudehöhe?*
  - b. *Falls ja: Welche Auswirkungen haben die an dieser Front vorgenommenen Anschüttungen auf den Lichteinfall auf der Liegenschaft mit der Gstnr. ...6/3, EZ*

...0 (siehe diesbezüglich VwGH 5.3.2014, 2011/05/0135, wonach baurechtlich nur der freie Lichteinfall auf die Hauptfenster maßgeblich ist und für die Belichtung und Belüftung des Gartens keine Regelungen in der BO vorhanden sind)? Wird dadurch die Bebau- und Ausnützbarkeit dieser Liegenschaft maßgeblich vermindert oder eingeschränkt?

c. In welchem Ausmaß werden an der der Liegenschaft mit der Gstnr. ...6/3, EZ ...0, zugewandten Front der Stiege 2 Anschüttungen vorgenommen? Übersteigt die Summe aus der an dieser Front vorgenommenen Anschüttung und der Gebäudehöhe an dieser Front die zulässige Gebäudehöhe?

d. Falls ja: Welche Auswirkungen haben die an dieser Front vorgenommenen Anschüttungen auf den Lichteinfall auf der Liegenschaft mit der Gstnr. ...6/3, EZ ...0 (siehe diesbezüglich VwGH 5.3.2014, 2011/05/0135, wonach baurechtlich nur der freie Lichteinfall auf die Hauptfenster maßgeblich ist und für die Belichtung und Belüftung des Gartens keine Regelungen in der BO vorhanden sind)? Wird dadurch die Bebau- und Ausnützbarkeit dieser Liegenschaft maßgeblich vermindert oder eingeschränkt?

e. In welchem Ausmaß werden an der der Liegenschaft mit der, Gstnr. ...1/31, EZ ...7, zugewandten Front der Stiege 1 Anschüttungen vorgenommen? Übersteigt die Summe aus der an dieser Front vorgenommenen Anschüttung und der Gebäudehöhe an dieser Front die zulässige Gebäudehöhe?

f. Falls ja: Welche Auswirkungen haben die an dieser Front vorgenommenen Anschüttungen auf den Lichteinfall auf der Liegenschaft mit der Gstnr. ...1/31, EZ ...7, (siehe diesbezüglich VwGH 5.3.2014, 2011/05/0135, wonach baurechtlich nur der freie Lichteinfall auf die Hauptfenster maßgeblich ist und für die Belichtung und Belüftung des Gartens keine Regelungen in der BO vorhanden sind)? Wird dadurch die Bebau- und Ausnützbarkeit dieser Liegenschaft maßgeblich vermindert oder eingeschränkt?

g. In welchem Ausmaß werden an der der Liegenschaft mit der, Gstnr. ...1/31, EZ ...7, zugewandten Front der Stiege 2 Anschüttungen vorgenommen? Übersteigt die Summe aus der an dieser Front vorgenommenen Anschüttung und der Gebäudehöhe an dieser Front die zulässige Gebäudehöhe?

h. Falls ja: Welche Auswirkungen haben die an dieser Front vorgenommenen Anschüttungen auf den Lichteinfall auf der Liegenschaft mit der Gstnr. ...1/31, EZ ...7, (siehe diesbezüglich VwGH 5.3.2014, 2011/05/0135, wonach baurechtlich nur der freie Lichteinfall auf die Hauptfenster maßgeblich ist und für die Belichtung und Belüftung des Gartens keine Regelungen in der BO vorhanden sind)? Wird dadurch die Bebau- und Ausnützbarkeit dieser Liegenschaft maßgeblich vermindert oder eingeschränkt?

4. Zur Garagenausfahrt:

a. Welche Anforderung stellt die einschlägige OIB-RL an die Ausgestaltung derartiger Garagenausfahrten?

b. *Überschreitet die projektgegenständliche Garagenausfahrt diese Vorgaben bzw. ist sie großzügiger ausgestaltet als in der OIB-RL vorgegeben?*

5. *Zu den drei Zugängen zum (unterirdischen) Fitnessraum:*

a. *Welche Anforderungen stellt die einschlägige OIB-RL an die Dimensionierung der Zugänge zu Gebäuden?*

b. *Überschreiten die projektierten Zugänge diese Vorgaben bzw. sind sie großzügiger ausgestaltet als in der OIB-RL vorgegeben?*

6. *Zu den Stiegenhäusern (Ausstiege auf die Dachterrassen)*

a. *Welche Anforderungen stellt die einschlägige OIB-RL an die Dimensionierung von Stiegenhäusern?*

b. *Überschreiten die projektierten Stiegenhäuser diese Vorgaben bzw. sind sie großzügiger ausgestaltet als in der OIB-RL vorgegeben?"*

Dazu erstattete der bautechnische Amtssachverständige folgendes Gutachten vom 22.11.2021:

*„Grundlagen und Unterlagen*

*Folgende Unterlagen wurden zur Beurteilung herangezogen:*

1. *Flächenwidmungs- und Bebauungspläne bzw. Plandokumente:*

· *PD ...9*

2. *Bescheid der MA 37:*

· *MA 37/...-2018-1 (Baubewilligung)*

· *Plankopie der Einreichplans (Beilage des Verwaltungsgerichts Wien)*

3. *Bauordnung für Wien (BO)*

4. *OIB-Richtlinie 4 2015*

*Befund*

*Auf der Liegenschaft in Wien, D.-straße ONr. 7, EZ ... 1 der Kat.-Gem. B. werden zwei Wohnhäuser, die unterirdisch verbunden sind, mit insgesamt 34 Wohnungen in offener Bauweise errichtet, wobei Geländeänderungen vorgenommen werden. Alle 21 Pflichtstellplätze sowie 10 freiwillige Stellplätze werden in der*



Tiefgarage des Kellergeschosses untergebracht. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt mittels Rampe entlang der F.-Gasse und der linken Grundgrenze.

Zwecks einer barrierefreien Erschließung wird im nordwestlichen Bereich der Liegenschaft, nahe der D.-straße ein Aufzugsschacht errichtet. Entlang der D.-straße und der F.-Gasse wird eine fundierte Einfriedung hergestellt.

Laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument PD (...9) ist für die gegenständliche Liegenschaft Bauland / Wohngebiet / Bauklasse I (eins) beschränkt auf eine Gebäudehöhe von 7,50 m festgesetzt. Weiters ist die offene oder gekuppelte Bauweise ausgewiesen und die bebaubare Fläche ist auf 25 % der Bauplatzfläche beschränkt.

Gemäß Punkt 3.3 wird für das gesamte Plangebiet des angeführten Plandokuments PD (...9) bestimmt, dass soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 der BO für Wien zu ermitteln ist, für die Gliederung der Baumassen bestimmt wird, dass 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.

## Gutachten

Die vom Verwaltungsgericht Wien gestellten Fragen können, bezogen auf die oben angeführten Pläne, folgend beantwortet werden:

1.) Die beigelegten Einreichpläne sind soweit sie zur Beantwortung der Fragen im Sinne des Beschwerdevorbringens erforderlich sind, weitgehend schlüssig. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Ansichtsplan der Stiege 1 die Bezeichnungen „Ost“ und „West“ vertauscht wurden. Darüber hinaus wird bemerkt, dass es zu besserer Lesbarkeit der Einreichpläne hilfreich wäre in allen Schnitten den zulässigen Umriss darzustellen sowie die Schnittlinien in den Grundrissen mit den Schnittdarstellungen abzustimmen und eindeutig zu bezeichnen (z.B.: Schnittlinie A-A im Grundriss des Plans „Dachterrasse – Dachdraufsicht; Schnitt A-A). Weiters wird bemerkt, dass die der Rauchfangkehrerausstieg der Stiege 1 im Schnitt A-A sowie im Grundriss „Dachgeschoss Dachterrasse“ nicht dargestellt ist.

2.)

a. Die eingereichte Gebäudehöhenberechnung ist schlüssig und nachvollziehbar.

b. Laut dem Plan „Gebäudehöhenabwicklung, Aufschüttungen“ weist die der Liegenschaft mit der Gstnr. ...6/3, EZ ...0 der Kat.-Gem. B. (Beschwerdeführer L.), zugewandte Front mit der Bezeichnung „Ost“ der Stiege 1, eine Höhe von max. 7,20m und im Mittel von  $118,7 \text{ m}^2 / 16,65 \text{ m} = 7,13 \text{ m}$  auf.

c. Die Gebäudehöhe überschreitet somit nicht das um 1,5m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe von 7,50 m. ( $7,20 \text{ m} < 9,00 \text{ m}$  ( $7,50 \text{ m} + 1,50 \text{ m}$ )) (siehe PD ...9, Pkt. 3.3.)

d. Laut dem Plan „Gebäudehöhenabwicklung, Aufschüttungen“ weist die der Liegenschaft mit der Gst.Nr. ...6/3, EZ ...0 der Kat.-Gem. B. (Beschwerdeführer L.), zugewandte Front mit der Bezeichnung „Ost“ der Stiege 2, eine Höhe von max. 8,97 m und im Mittel eine Höhe von  $187,8\text{m}^2 / 25,90\text{m} = 7,25\text{m}$  auf.

Die Gebäudehöhe überschreitet somit nicht das um 1,5m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe von 7,50m. ( $8,97\text{m} < 9,00\text{m}$  ( $7,50\text{m} + 1,50\text{m}$ )) (siehe PD ...9, Pkt. 3.3.)

e. Laut dem Plan „Gebäudehöhenabwicklung, Aufschüttungen“ weist die der Liegenschaft mit der Gst.Nr. ...1/31, EZ ...7 der Kat.-Gem. B. (Beschwerdeführer S.) zugewandte Front mit der Bezeichnung „Süd“ der Stiege 1, eine Höhe von max.  $13,20 - 4,23 = 8,97\text{m}$  und im Mittel eine Höhe von  $209\text{m}^2 / 25,90\text{m} = 8,06\text{m}$  auf.

Die Gebäudehöhe überschreitet somit nicht das um 1,5m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe von 7,50m. ( $8,97\text{m} < 9,00\text{m}$  ( $7,50\text{m} + 1,50\text{m}$ )) (siehe PD ...9, Pkt. 3.3.)

f.) Laut dem Plan „Gebäudehöhenabwicklung, Aufschüttungen“ weist die der Liegenschaft mit der Gst.Nr. ...1/31, EZ ...7 der Kat.-Gem. B. (Beschwerdeführer S.) zugewandte Front mit der Bezeichnung „Süd“, der Stiege 2 eine Höhe von max. 8,97m auf.

Die Gebäudehöhe überschreitet somit nicht das um 1,5m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe von 7,50m. ( $8,97\text{m} < 9,00\text{m}$ )

3.)

a. Laut dem Plan „Gebäudehöhenabwicklung, Aufschüttungen“ werden an der der Liegenschaft mit der Gst.Nr. ...6/3, EZ ...0 der Kat.-Gem. B. zugewandten Front mit der Bezeichnung „Ost“ der Stiege 1, Anschüttungen von 1,11 m bis 1,61 m sowie Abgrabungen im Ausmaß von 0,3 m – 0,8 m durchgeführt. Die Summe ( $1,61\text{m} + 7,20\text{m} = 8,81\text{m}$ ) aus der an dieser Front vorgenommenen Anschüttung von 1,61m und der laut Einreichplan geplanten Gebäudehöhe von 7,20 m überschreitet nicht die laut Plandokument ...9, Pkt. 3.3., die zulässige Gebäudehöhe von  $7,50\text{m} + 1,50\text{m} = 9,00\text{m}$  ( $8,81\text{m} < 9,00\text{m}$ )

b. entfällt.

c. Laut dem Plan „Gebäudehöhenabwicklung, Aufschüttungen“ werden an der der Liegenschaft mit der Gst.Nr. ...6/3, EZ ...0 der Kat.-Gem. B. zugewandten Front mit der Bezeichnung „Ost“ der Stiege 2, Anschüttungen von 1,13 m bis 1,28 m durchgeführt. Die Summe ( $1,28 + 8,95 = 10,23\text{m}$ ) aus der an dieser Front vorgenommenen Anschüttung von 1,28m und der laut Einreichplan geplanten Gebäudehöhe von 8,95m überschreitet die laut Plandokument ...9, Pkt. 3.3., die zulässige Gebäudehöhe von  $7,50 + 1,50\text{m} = 9,00\text{m}$  ( $10,23\text{m} > 9,00\text{m}$ )

d. Die an dieser Front vorgenommenen Anschüttungen haben jedoch aufgrund Ihrer Entfernung (ca. 35m) von der Liegenschaft mit der Gst.Nr. ...6/3, EZ ...0 der Kat.-

*Gem. B. keine Auswirkungen auf den Lichteinfall der Liegenschaft Gst.Nr. ...6/3, EZ ...0 der Kat.-Gem. B.. Die Bebau- und Ausnützbarkeit der Liegenschaft Gst.Nr. ...6/3, EZ ...0 der Kat.-Gem. B. wird dadurch nicht maßgeblich vermindert oder eingeschränkt.*

*e. Laut dem Plan „Gebäudehöhenabwicklung, Aufschüttungen“ werden an der der Liegenschaft mit der Gst.Nr. ...1/31, EZ ...7 der Kat.-Gem. B. zugewandten Front mit der Bezeichnung „Süd“ der Stiege 1, Anschüttungen von 1,11 m und Abgrabungen von 0,22m durchgeführt. Die Summe ( $1,11 + 7,20 = 8,31\text{m}$ ) aus der an dieser Front vorgenommenen Anschüttung von 1,11m und der laut Einreichplan geplanten Gebäudehöhe von 7,20m überschreitet nicht die laut Plandokument ...9, Pkt. 3.3., die zulässige Gebäudehöhe von  $7,50 + 1,50 \text{ m} = 9,00 \text{ m}$  ( $8,31 \text{ m} < 9,00 \text{ m}$ ).*

*f. entfällt,*

*g. Laut dem Plan „Gebäudehöhenabwicklung, Aufschüttungen“ werden an der der Liegenschaft mit der Gst.Nr. ...1/31, EZ ...7 der Kat.-Gem. B. zugewandten Front mit der Bezeichnung „Süd“ der Stiege 2, Anschüttungen von 1,13 bis 1,28 m durchgeführt. Die Summe ( $1,28 + 8,97 = 10,31\text{m}$ ) aus der an dieser Front vorgenommenen Anschüttung von 1,28m und der laut Einreichplan geplanten Gebäudehöhe von 7,20m überschreitet die laut Plandokument ...9, Pkt. 3.3., die zulässige Gebäudehöhe von  $7,50 + 1,50 \text{ m} = 9,00 \text{ m}$  ( $10,31 \text{ m} < 9,00 \text{ m}$ ).*

*h. Die an dieser Front vorgenommenen Anschüttungen haben jedoch aufgrund Ihrer Entfernung von der Liegenschaft mit der Gst.Nr. ...1/31, EZ ...7 der Kat.-Gem. B. keine Auswirkungen auf den Lichteinfall der Liegenschaft Gst.Nr. ...1/31, EZ ...7 der Kat.-Gem. B.. Die Bebau- und Ausnützbarkeit der Liegenschaft Gst.Nr. ...1/31, EZ ...7 der Kat.-Gem. B.. wird dadurch nicht maßgeblich vermindert oder eingeschränkt.*

#### *4.) Zur Garagenausfahrt*

*Laut einschlägiger OIB-RL OIB RL 4 gibt es für die Ausgestaltung derartiger Gargenausfahrten folgende Anforderungen:*

*Laut OIB RL – 4, Pkt. 2.10.1 müssen Garagen, überdachte Stellplätze und Parkdecks so angelegt sein, dass eine sichere Zu- und Abfahrt gewährleistet ist, wobei die Fahrbahnbreite mindestens 3,00 m betragen muss. Im Bereich von Garagentoren oder technischen Einrichtungen (z.B. Schrankenanlagen, Kartengeber) ist eine Einschränkung zulässig, wobei eine lichte Breite von mindestens 2,50 m verbleiben muss.*

*Laut OIB – RL 4, Pkt. 2.10.3 darf darüber hinaus die maximale Neigung von nicht überdeckten Rampen 15 % und von überdeckten oder beheizten Rampen 18 % nicht überschreiten. Im Bereich von 5,00 m ab der öffentlichen Verkehrsfläche darf die Neigung der Rampen nicht mehr als 5 % betragen.*

*Laut OIB – RL 4, Pkt. 2.10.6 muss die lichte Höhe über die gesamte Fläche der Fahrgassen und Rampen sowie der Stellplätze für Kraftfahrzeuge nach der Art der Fahrzeuge bemessen werden, jedoch mindestens 2,10 m betragen.*

*Die gegenständliche Gargenzufahrt entspricht somit den laut OIB-RL 4 gestellten Anforderungen und ist nicht großzügiger ausgestaltet als in der OIB-RL 4 vorgegeben.*

*5.) Zu den drei Zugängen:*

*Bei den in den Einreichplänen dargestellten drei Zugängen im Kellergeschoß der Stiege 1 handelt es sich um einen Zugang zu einem Fitnessraum, um einen Zugang zu einem Bad sowie um einen Zugang zu einem Technikraum.*

*Laut OIB RL 4 gibt es für die Ausgestaltung von Zugängen zu Gebäuden folgende Anforderungen:*

*Laut OIB-RL 4 Pkt. 2.7 folgende Allgemeine Anforderungen an Türen:*

*2.7.1 Die Breite der nutzbaren Durchgangslichte von Türen hat mindestens 80 cm zu betragen, bei zweiflügeligen Türen gilt dies für den Gehflügel. In barrierefreien Wohngebäuden gemäß Punkt 7.4 müssen Türen im Verlauf vom Haupteingang bis einschließlich der Wohnungseingangstüren eine Breite der nutzbaren Durchgangslichte von mindestens 90 cm aufweisen.*

*2.7.2 Die Höhe der nutzbaren Durchgangslichte von Türen hat mindestens 2,00 m zu betragen.*

*Weiters gibt es laut OIB RL 4 Pkt 2.9 Zusätzliche Anforderungen an barrierefreie Türen*

*2.9.1 In Gebäuden oder Gebäudeteilen, die barrierefrei zu gestalten sind, müssen an beiden Seiten von Türen Anfahrbereiche vorhanden sein, die es insbesondere Rollstuhlbenutzern ermöglichen, den Türdrücker leicht zu erreichen und die Tür zu öffnen bzw. zu schließen. Bei Wohnungen sind die Anfahrbereiche nur bei der Wohnungseingangstüre sowie innerhalb der Wohnung bei den Türen zu Sanitärräumen sowie zu einem Aufenthaltsraum erforderlich. Für Anfahrbereiche gelten folgende Anforderungen:*

- Der Anfahrbereich muss an der Seite des Türdrückers bzw. Türgriffs um mindestens 50 cm über die Durchgangslichte hinausragen; bei Drehflügeltüren, ausgenommen innerhalb von Wohnungen, an der Seite des Türbandes 3,00 m<sup>2</sup> und an der dem Türband abgewandten Seite 1,80 m<sup>2</sup>;*
- Mindestgröße in allen anderen Fällen beidseits der Tür 1,80 m<sup>2</sup>.*

*Die beiden barrierefrei zu gestaltenden Zugänge zum Fitnessraum und zum Bad im Plan „Kellergeschoß – Erdgeschoß“ mit einer nutzbaren Durchgangslichte von 1,55m Breite und 2,0 m Höhe entsprechen somit den Bestimmungen der OIB RL*

4. Beim Zugang zum Technikraum, ebenfalls im Plan „Kellergeschoß – Erdgeschoß“ ist ein Zugang mit einer nutzbaren Durchgangslichte von 0,80m Breite und 2,0m Höhe ausreichend. Der Zugang zum Technikraum ist somit großzügiger gestaltet als in der OIB-RL 4 vorgesehen.

#### 4.) Zur Stiegenhäusern (Ausstiege auf die Dachterrassen)

Bei den in den Einreichplänen dargestellten Dachausstiegen handelt es sich einerseits um Ausstiege für den Rauchfangkehrer (Nebentreppe) und andererseits um Dachausstieg von Wohnungen (Wohnungstreppen) zu den jeweils zugeordneten Dachterrassen.

Laut OIB-RL OIB RL 4 gibt es für die Ausgestaltung von Treppenhäusern bzw. Ausstiegen auf Dachterrassen folgende Anforderungen:

Laut Punkt 2.4.2, Tabelle 1 darf die lichte Treppenlaufbreite bei Wohnungstreppen 0,90 m und bei Nebentreppen 0,60 m nicht unterschreiten. Diese Anforderungen gelten sinngemäß auch für Podeste und Rampen.

Laut Punkt 2.5 muss die Durchgangshöhe von Treppen, Rampen und Gängen die lichte Durchgangshöhe von Treppen, gemessen an der Stufenvorderkante, sowie von Rampen und Gängen mindestens 2,10 m betragen.

Laut Punkt 3.2.1 müssen in einem Treppenlauf die Stufen in dessen gesamten Verlauf gleich hoch und in der Lauflinie gleich tief sein. Bei einer Wohnungstreppe darf dabei gemäß Pkt.3.2.1, Tabelle 3, die Stufenhöhe nicht mehr als 20 cm und der Stufenauftritt nicht weniger als 24 cm betragen. Bei einer Nebentreppen darf dabei gemäß Pkt.3.2.1, Tabelle 3, die Stufenhöhe nicht mehr als 21cm und der Stufenauftritt nicht weniger als 21 cm betragen.

Laut Punkt 3.2.2 ist bei Haupttreppen ist nach maximal 20 Stufen ein Podest zu errichten. Bei Podesten mit Richtungsänderung muss die Podesttiefe zumindest der lichten Treppenlaufbreite entsprechen.

Bei den gegenständlichen Treppen aus den Wohnungen auf die Dachterrasse handelt es sich um Wohnungstreppen, bei den Treppen für den Rauchfangkehrer handelt es sich um Nebentreppen.

Die Stiegenhäuser entsprechen hinsichtlich Treppenbreiten und Stufenhöhe sowie Stufenauftritt somit den Vorgaben der OIB-RL 4.

Betreffend die lichte Durchgangshöhe wird jedoch das unbedingt erforderliche Ausmaß von 2,10m bei allen Ausstiegen auf die Dachterrassen teilweise überschritten (siehe Plan „Schnitte, Aufbauten“, hier ist in den Schnitten erkennbar, dass nur bei einzelne Stufen der Ausstiege auf die Dachterrassen die Durchgangshöhe von 2,10m eingehalten wird. Über den anderen Stufen wird diese Durchgangshöhe überschritten und damit teilweise auch der zulässige Umriss (der im Schnitt E mit einer rot – strichlierten Linie dargestellt ist) um mehr als im erforderlichen Ausmaß überschritten.

*Weiters sind auch die Bereiche nach den Treppenaustrittsstufen der Wohnungstreppen zu den Dachterrassen, welche in den Plänen „Grundrisse Dachgeschoss – Dachterrasse“ und „Grundrisse Dachterrasse – Dachdraufsicht“ dargestellt sind, teilweise großzügiger geplant sind, als erforderlich. So sind bei den Treppenhäusern der Wohnungen Top Nr. 14 und Top Nr. 15 der Stiege 1 sowie bei den Treppenhäusern der Wohnungen Top Nr. 15 und Top Nr. 18 der Stiege 2, die Bereiche nach der letzten Stufe (vor den Ausgangstüren zu Terrasse) größer, als erforderlich (siehe dazu im Vergleich die Treppenhäuser der Wohnungen Top Nr. 16 und Top Nr. 17 der Stiege 2 zu den Dachterrassen).“*

13. Das Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen wurde den Parteien des Verfahrens mit Schreiben vom 22.12.2021 (ON 15) übermittelt und den Parteien des Weiteren mitgeteilt, dass nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien das Kellergeschoss auf Grund der drei projektierten Ausgänge nicht als unterirdisch gewertet werden kann und daher gegen die geforderte gärtnerische Ausgestaltung verstößt.

14. Daraufhin modifizierten die Bauwerber ihr Vorhaben (verbale Ausführung der Modifizierungen ON 16 vom 03.02.2022).

15. Die Beschwerdeführer L. und S. erstatteten daraufhin neuerlich eine Stellungnahme.

16. Am 6.4.2022 fand in dieser Angelegenheit eine öffentliche mündliche Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien statt, in welcher das Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen erörtert wurde. Im Rahmen dieser Verhandlung wurden weitere Aspekte erörtert, auf Grund deren das Projekt in Widerspruch zu den Bestimmungen der Bauordnung für Wien steht (insbesondere die zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung noch projektierten Mauern auf den Dächern der beiden Stiegen ohne unmittelbare technische Funktion) und es wurde der Bauwerberin die Möglichkeit eingeräumt, die Pläne neuerlich zu modifizieren. Am Ende der mündlichen Verhandlung verzichteten die Parteien auf eine Fortsetzung der mündlichen Verhandlung und auf eine Verkündung des Erkenntnisses.

17. Daraufhin wurden die Pläne seitens der Bauwerberin ein weiteres Mal modifiziert (ON 27 vom 26.04.2022; siehe auch die verbale Ausführung der Modifikationen) und diese Pläne wurden neuerlich dem bautechnischen Amtssachverständigen übermittelt. Dieser erstattete am 16.05.2022 neuerlich ein

Gutachten, welches den Parteien übermittelt wurde. Das Gutachten hat folgenden Inhalt:

*„zu Ihrer Anfrage vom 02.05.2022 darf ich Ihnen nach Durchsicht der von Ihnen übermittelten modifizierten Einreichpläne mitteilen, dass*

- 1.) Die Dachaufbauten auf den notwendigen Umriss reduziert wurden,*
- 2.) Die Bezeichnung der Ansichten korrigiert wurde,*
- 3.) Die Höhenkoten bei der Gartenstiege an der östlichen Grundgrenze leider NICHT korrigiert wurden (statt der Kote „143,28 müsste dort richtig „143,38“ stehen)*
- 4.) Die Höhe der Einfriedung gemäß Ergänzung im Einreichplan „Lageplan, Baubeschreibung, Flächenberechnung“ in der Baubeschreibung nun den Vorgaben der Bauordnung entspricht*
- 5.) Und die Seitenabstände zur östlichen Grundgrenze durch Ergänzung von Koten im Einreichplan ‚Lageplan, Baubeschreibung, Flächenberechnung‘ nun vollständig kotiert sind.“*

18. Dieses Gutachten wurde den Parteien im Parteiengehör übermittelt und der Bauwerberin die Möglichkeit eingeräumt, die fehlerhafte Kote in den Plänen händisch zu korrigieren.

19. Schließlich nahmen am 17.06.2022 noch der von den Beschwerdeführern L. und S. herangezogene Ziviltechniker sowie deren Rechtsvertreter in die Pläne Einsicht und die Beschwerdeführer L. und S. erstatteten am 23.06.2022 eine letzte Stellungnahme.

## II. Feststellungen

1. Das Bauvorhaben bezieht sich auf die Liegenschaft Gst. Nr. ...8/17 in EZ ...1 der Katastralgemeinde B. mit der Liegenschaftsadresse Wien, D.-straße ONr. 7, deren Eigentümerin die Bauwerberin ist.

2. Bauwerberin ist die C. GmbH.

3. Nach Maßgabe des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, Plandokument ...9, Gemeinderatsbeschluss vom 24.5.2005, ist für diese Liegenschaft die Widmung Bauland – Wohngebiet (W), Bauklasse I mit einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 7,5 m und die offene oder gekuppelte Bauweise festgesetzt. Die bebaubare Fläche ist zudem auf 25 % des Bauplatzes beschränkt. Weiters sind im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan folgende Bebauungsbeschränkungen vorgesehen: Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 der BO für Wien zu ermitteln ist, wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass 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. Der höchste Punkt der im Bauland zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht mehr als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen. Die Bauliegenschaft liegt nicht in einer Schutzzone.

4. Im östlichen Bereich der Liegenschaft ist eine Stützmauer als Bestand in den Plänen eingezeichnet.

5. Der Abstand der Balkone der Stiege 1 zur östlichen Grundgrenze ist in sämtlichen Grundrissen (Grundriss 1. Stock, 2. Stock, Dachgeschoss) mit  $\geq 3\text{m}$  kotiert. Nur der Vollständigkeit halber sei an dieser Stelle festgehalten, dass auch der Abstand der Balkone zur nördlichen Grundgrenze  $\geq 3\text{m}$  beträgt.

6. Die Höhenkote bei der Gartenstiege an der östlichen Grundgrenze (Stiege 1) ist mit 143,38 kotiert.

7. Die Einreichpläne sind, soweit sie zur Beantwortung der Fragen im Sinne des Beschwerdevorbringens erforderlich sind, schlüssig und nachvollziehbar.

8. Die eingereichte Gebäudehöhenberechnung („Flächenabwicklung“) ist schlüssig und nachvollziehbar. Die verglichene Gebäudehöhe der Stiege 1 beträgt – ausgehend vom Projektgelände - 7,35 m; die verglichene Gebäudehöhe der Stiege 2 beträgt 7,50 m. Ausgehend vom Projektgelände überschreitet die Gebäudehöhe der beiden Stiegen an keiner der den Beschwerdeführern L. und S.



zugewandten Fronten das um 1,50 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe von 7,50 m. Dies gilt umso mehr für das um 3 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe von 7,50 m.

9. Ausgehend von dem in den Plänen eingezeichneten *Bestandsniveau* (unter Außerachtlassung allfälliger im Zuge der Errichtung des 1966 bewilligten Gebäudes vorgenommenen bzw. bewilligten Anschüttungen und Abgrabungen) wird weder an der Ostfront der Stiege 1 noch an der Südfront der Stiege 1 die Gebäudehöhe von 7,50 m + 1,50 m überschritten. Dies gilt umso mehr für die Gebäudehöhe von 7,50 m + 3 m.

An der Ostfront der Stiege 2 wird die Gebäudehöhe von 7,50 m + 1,50 m – ausgehend von dem zu Beginn dieses Absatzes bezeichneten Bestandsniveau – überschritten; die Anschüttungen haben jedoch auf Grund ihrer Entfernung von der östlich benachbarten Liegenschaft keine Auswirkungen auf den (tatsächlichen) Lichteinfall und es wird die Bebau- und Ausnützbarkeit dieser Liegenschaft dadurch nicht maßgeblich vermindert oder eingeschränkt.

An der Südfront der Stiege 2 wird die Gebäudehöhe von 7,50 m + 1,50 m – ausgehend von dem im vorherigen Absatz bezeichneten Bestandsniveau – überschritten; die Anschüttungen haben jedoch auf Grund ihrer Entfernung von der östlich benachbarten Liegenschaft keine Auswirkungen auf den (tatsächlichen) Lichteinfall und es wird die Bebau- und Ausnützbarkeit dieser Liegenschaft dadurch nicht maßgeblich vermindert oder eingeschränkt.

10. Die Höhe der Einfriedung beträgt zu allen Nachbargrenzen und zwischen den Eigengärten 1,5 m und ist in einem durchsichtigen Maschenzaun ausgeführt. Zu den straßenseitigen Grundgrenzen beträgt die Höhe der Einfriedung 1,5 m und ist in einem Stabgeländer aus Metall ausgeführt. Es besteht jedenfalls ab 50 cm über der Oberkante des Gehsteiges freie Durchsicht.

11. Die Garagenausfahrt entspricht den Vorgaben der OIB-RL 4. Die Breite der Garagenrampe beträgt ab dem Bereich der Ausfahrt nicht mehr als 3 m. Im unterirdischen Bereich beträgt die Breite der Rampe auf Grund der Kurvenführung bis zu 3,20 m. Die Garagenzufahrt ist nicht großzügiger ausgestaltet, als dies die OIB-RL 4 vorgibt. Die Überdachung der Rampe ist begrünt.

12. Die Planungsrichtwerte für Schall gemäß Flächenwidmung werden an allen untersuchten Immissionspunkten mit Ausnahme des Immissionspunktes 07 eingehalten bzw. beträgt an Punkten, wo die ortsüblichen Schallimmissionen schon über den Planungsrichtwerten liegen, beträgt die Erhöhung der ortsüblichen Schallimmissionen weniger als 1 dB.

13. Betreffend Luftschadstoffe sind aus medizinischer Sicht trotz zusätzlicher Immissionen an konventionellen Luftschadstoffen keine gesundheitlichen Auswirkungen durch Zusatzimmissionen bei den nächsten Nachbarn zu erwarten.

14. Betreffend Geruch ist aus medizinischer Sicht eine erhebliche, das Wohlbefinden störende oder das ortsübliche Ausmaß übersteigende Geruchsbelästigung nicht zu erwarten.

15. Betreffend Lärm ist (auch) aus medizinischer Sicht festzuhalten, dass mit Ausnahme des Immissionspunktes 07 (im Folgenden: IP 07) der Planungstechnische Grundsatz an allen Immissionspunkten eingehalten ist. Hinsichtlich des IP 07 stellt die Anhebung der örtlichen Situation rechnerisch um 0,4 dB aus umweltmedizinischer Sicht bloß eine Rechengröße dar, die akustisch nicht differenzierbar ist. Weiters sind aus dem Immissionspegel von 36 dB im Freien keine nachteiligen gesundheitlichen Auswirkungen abzuleiten.

16. Die Ausstiege auf die Dachterrassen (Stiegenhäuser) übersteigen nicht das unbedingt notwendige Ausmaß. Auch die Aufzugsschächte übersteigen nicht das unbedingt notwendige Ausmaß.

17. Die Grundstücksfläche beträgt 3.469,00 m<sup>2</sup>.

18. Die im Untergeschoss der Stiege 1 ursprünglich projektierten Ausgänge aus Fitnessraum und Technikraum sind in den diesem Erkenntnis zu Grunde liegenden Einreichplänen nicht mehr projektiert. Das Untergeschoss ist nunmehr so projektiert, dass diesem durchgehend Erdreich vorgelagert ist. In diesem Bereich weist der Boden ein Gefälle von bis zu 60 Grad auf. Unterhalb der Stiege 2 befindet sich eine Stützmauer zur Stützung von dahinter liegendem Erdreich (von der MA 21A und den Beschwerdeführern L. und S. als „Bastion“ bezeichnet).

19. Östlich der Stiege 1 ist im gärtnerisch auszugestaltenden Bereich eine Stufenanlage projektiert, die der Erschließung des Gartens vom Gehsteig der F.-Gasse aus dient. Und zwar tritt man vom Gehsteig aus auf den Kern der Stützmauer, in welchem bereits einige Stufen projektiert sind und von dort auf den nördlichsten Teil der Stiege. Die Stiege geht streckenweise in einen ebenen Gehweg über. Die Stiege bzw. der Gehweg dient der Erschließung des Gartens. Es existiert auch ein Ausgang aus der Stiege 1, über welcher der nordöstliche Teil des Gartens erschließbar wäre.

20. Der Terrassenaufbau ist wie folgt projektiert: Alle Terrassenbeläge sind mit offenen Fugen bzw. Rasenfugen verlegt zur Versickerung der Oberflächenwasser.

21. Die Müllsammelstelle ist innerhalb der Baufluchtlinien projektiert. Sie ist von einer Pergola aus Holz mit einem Abstand von 30 cm zwischen den Latten eingehaust bzw. überdacht.

22. Es ist ein Kinderspielplatz projektiert. Das Schwimmbecken, welches ein Volumen  $< 60 \text{ m}^3$  und einen Abstand zur Nachbargrenze von  $> 3$  aufweist, ist nicht Gegenstand der Einreichung.

### III. Beweiswürdigung

Die Feststellungen gründen sich auf den gesamten Akteninhalt (Gerichts- und Behördenakt), sowie auf die Erörterung des entscheidungswesentlichen Sachverhalts im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien am 06.04.2022.

1. Die Feststellung zu Punkt II.1. ergibt sich aus Einsichtnahme in den Behördenakt und in das offene Grundbuch.

2. Die Feststellung zu Punkt II.2. fußt auf den Einreichunterlagen und auf den Angaben der C. GmbH im Rahmen der mündlichen Verhandlung.

3. Die Feststellung zu Punkt II.3. ergibt sich aus der Einsichtnahme in das näher bezeichnete Plandokument.

4. Die Feststellung zu Punkt II.4. ergibt sich aus der Einsichtnahme in die Einreichpläne, nämlich aus dem Plan Ansichten Stiege 1 / Ansicht Ost Stiege 1 („MOK Bestand 147,13 WN“).

5. Die Feststellung zu Punkt II.5. ergibt sich aus den Einreichplänen sowie aus dem Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen vom 16.05.2022 unter Verweis (auch) auf den Einreichplan „Lageplan, Baubeschreibung, Flächenberechnung“ und es wurde diesbezüglich von den Beschwerdeführern in ihrer letzten Stellungnahme auch kein Vorbringen mehr erstattet. Die Kotierung der  $\geq 3\text{m}$  Abstand zur östlichen Grundgrenze wurde auch in sämtlichen Grundrissen nachgetragen. Dass die nordseitigen Balkone den Abstand von  $\geq 3\text{m}$  zur nördlichen Grundgrenze einhalten, ergibt sich schon daraus, dass im Lageplan zwischen dem verfahrensgegenständlichen Grundstück und dem nördlichen Nachbarn eine Verkehrsfläche mit 8 m Breite eingezeichnet ist.

6. Die Feststellung zu Punkt II.6. fußt auf dem (händisch am 17.06.2022 durch die Bauwerberin korrigierten) Einreichplan Ansichten Stiege 1 / Ansicht Süd Stiege 1.

7. Die Feststellung zu Punkt II.7. und Punkt II.8. ergibt sich aus dem Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen vom 22.11.2021 (ON 14), in welchem dieser ausführt, dass die Einreichpläne weitgehend schlüssig sind und dass die Flächenabwicklung schlüssig ist und welches im Rahmen der mündlichen Verhandlung erörtert wurde sowie daraus, dass laut dem Gutachten des Amtssachverständigen vom 16.05.2022 (ON 30) in den diesem Erkenntnis zu Grunde liegenden Einreichplänen die Bezeichnungen der Ansichten korrigiert und die Höhe der Einfriedung ergänzt wurde und auch die Seitenabstände in den dieser Entscheidung zu Grunde liegenden Plänen vollständig kotiert sind.

Insofern die Beschwerdeführer L. und S. einen Widerspruch in den Plänen darin erblickten, dass in den Planansichten der Stiege 1, Ansicht Süd Stiege 1 das Terrassenniveau nicht mit + 143,38 WN kotiert ist wie in der Abwicklung, sind sie

darauf zu verweisen, dass diese Kote in den diesem Erkenntnis zu Grunde liegenden Einreichplänen (händisch) auf + 143,38 WN korrigiert wurde.

Die Beschwerdeführer L. und S. erblickten in der mündlichen Verhandlung weiters einen Widerspruch in den Plänen darin, dass laut Fassadenabwicklung das Erdgeschoß auf einer Höhe von + 143,38 WN liegt, laut Ansichten aber auf + 143,40 WN. Der bautechnische ASV konnte diesen Widerspruch im Rahmen der Verhandlung dahingehend aufklären, dass in den Plänen „Ansichten Stiege 1“ / Ansicht Süd Stiege 1 richtigerweise das Niveau der Terrasse und nicht das daneben bezeichnete Niveau Erdgeschoss, welches sich innerhalb des Gebäudes befindet, herangezogen wurde.

Auch den im Rahmen der mündlichen Verhandlung aufgeworfenen vermeintlichen Widerspruch zwischen dem Fußbodenniveau 2. Stock = +149,26 WN und der Gebäudehöhe in der Flächenabwicklung (+ 150,58 WN) erklärte der ASV nachvollziehbar damit, dass die beiden Werte von vornherein gar nicht übereinstimmen können, weil das Fußbodenniveau sich nicht dort befindet, wo die Gebäudehöhe endet.

Die Beschwerdeführer L. und S. leiten eine Widersprüchlichkeit der Flächenabwicklung auch daraus ab, dass an der Südseite der Stiege 2 eine Mauer errichtet werde, die der Fassade zuzurechnen sei. Im Rahmen der mündlichen Verhandlung wurde dieses Vorbringen dahingehend präzisiert, dass zwar nicht bestritten werde, dass es sich bei dieser Mauer um eine Stützmauer handle und sich dahinter Erdreich befinde, die Beschwerdeführer L. und S. beharrten dennoch auf ihrem Standpunkt, dass diese Stützmauern der Gebäudehöhe hinzuzurechnen seien. Das Verwaltungsgericht teilt diese Ansicht nicht (siehe dazu bei der rechtlichen Beurteilung) und kann daher aus diesem Grund auch keine Unschlüssigkeit der Einreichpläne erkennen.

Schließlich klärte der bautechnische Amtssachverständige noch den in der Stellungnahme der Beschwerdeführer L. und S. vom 14.2.2022, Punkt 4. lit. c., vorgebrachten vermeintlichen Widerspruch auf und erklärte, dass die Gebäudehöhe der Stiege 1 aus der Flächenabwicklung schlüssig ablesbar sei. Es sei nicht notwendig, die Gebäudehöhe für eine schlüssige Beurteilung der Pläne in den Ansichten wiederzugeben. Die in der Ansicht Süd Stiege 1 angeführten Koten

stimmten mit jenen der Flächenabwicklung überein. Zudem erläuterte der bautechnische Amtssachverständige, dass sich die Höhe der Anschüttung an der Südfront rechnerisch ermitteln lasse und die Pläne daher schlüssig seien.

Zum monierten fehlenden Umriss führte der bautechnische Amtssachverständige im Rahmen der mündlichen Verhandlung aus, dass dieser in den Schnitten ersichtlich sei.

8. Die Feststellung zur gemittelten Gebäudehöhe in Punkt II.8. ergibt sich aus Einsichtnahme in die Einreichpläne, insbesondere in die Flächenabwicklung, aus dem Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen vom 22.11.2021 sowie aus der Erörterung dieses Gutachtens im Rahmen der mündlichen Verhandlung, in welcher der bautechnische Amtssachverständige auch darauf hinwies, dass die von ihm in Punkt 2.) seines Gutachtens getroffenen Aussagen umso mehr für das um 3 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe gälten.

9. Die Feststellung zu Punkt II.9. ergibt sich aus Einsichtnahme in die Einreichpläne, insbesondere in die Flächenabwicklung, sowie aus dem Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen vom 22.11.2021 sowie aus der Erörterung dieses Gutachtens im Rahmen der mündlichen Verhandlung.

10. Die Feststellung zu Punkt II.10. ist der Baubeschreibung der Einreichpläne (Plan Lageplan, Baubeschreibung, Flächenberechnung) zu entnehmen. Die Bauwerber haben dazu in ihrer letzten Stellungnahme (ON 10) auch kein Vorbringen mehr erstattet.

11. Die Feststellung zu Punkt II.11. lässt sich dem Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen vom 22.11.2021 entnehmen, welches im Rahmen der mündlichen Verhandlung auch erörtert wurde, sowie den Einreichplänen (siehe zur Begründung der teilweisen Überdachung der Rampe insbesondere den Vergleich zwischen den Grundrissen Erdgeschoss – 1. Stock und den Grundrissen 1. Stock – 2. Stock). Insbesondere wies der bautechnische Amtssachverständige im Rahmen der mündlichen Verhandlung darauf hin, dass ab dem Bereich der Ausfahrt die Breite der Rampe nicht mehr als 3 m beträgt und die Breite der unterirdischen Rampe 3,20 m betrage, was jedoch der Kurvenführung geschuldet sei. Verwiesen ist auch auf die im Gutachten wiedergegebenen

Bestimmungen der OIB-RL. Dabei wird insbesondere auf jene Bestimmung der OIB-RL hingewiesen, wonach die maximale Neigung von nicht überdeckten Rampen nur 15 % betragen darf; wenn diese beheizt sind, darf die Neigung 18 % nicht überschreiten. Vor diesem Hintergrund kann auch nicht erkannt werden, dass die Überdachung der Rampe, welche eine Neigung von 18 % aufweist, in jenem Bereich, in welchem diese unbeheizt ist, nicht erforderlich iSd § 79 Abs. 6 Bauordnung für Wien ist, zumal diese Überdachung begründet ist.

12. Die Feststellung zu Punkt II.12. lässt sich der amtssachverständigen Stellungnahme aus dem Bereich Lärm, welche auf die Schalluntersuchung der Firma E. GmbH vom 12.10.2018 sowie der Ergänzung dieser Untersuchung vom 29.05.2020 („Stellungnahme Rampenneigung“) Bezug nimmt, entnehmen.

Insofern der von den Beschwerdeführern L. und S. hinzugezogene Ziviltechniker im Rahmen der mündlichen Verhandlung ausgeführt hat, es seien beim lärmtechnischen Gutachten lediglich die in die Garage hineinfahrenden KFZ berücksichtigt worden – siehe auch das korrespondierende schriftliche Vorbringen der Beschwerdeführer W. -, ist er darauf zu verweisen, dass – wie auch im Rahmen der mündlichen Verhandlung erörtert - bereits aus der Abbildung 3 der Ergänzung der Schalluntersuchung durch die E. GmbH („Stellungnahme Rampenneigung“) hervorgeht, dass evidentenmaßen sowohl die Fahrten auf der Einfahrtsrampe als auch jene auf der Ausfahrtsrampe berücksichtigt wurden und zwar mit unterschiedlichen Werten. Die Ausführungen der Beschwerdeführer sind sohin nicht geeignet, die gutachterliche Stellungnahme des ASV für Lärm zu entkräften.

Insofern die Beschwerdeführer W. im Rahmen ihrer Beschwerde vorbringen, dass es sich bei der F.-Gasse um eine beruhigte Verkehrsstraße (Sackgasse) handle und dass durch die Schaffung von 21 Pflichtstellplätzen sowie 10 freiwilligen Parkplätzen auf ihrer Liegenschaft die bestehende beruhigte Verkehrslage gänzlich verloren gehe, ist festzuhalten, dass damit nicht aufgezeigt wird, inwieweit daraus eine Gesundheitsgefährdung der Nachbarn abgeleitet werden kann: Im vorliegenden Fall wurde als Planungswert für die spezifische Schallimmission der auf der ÖNORM S 5021 beruhende, für die maßgebliche Flächenwidmungskategorie (Wohngebiet) vorliegende Planungsrichtwert herangezogen. Dies schadet vor dem Hintergrund der Bestimmung des § 6 Abs. 1 des Wiener Garagengesetzes – WGarG 2008, wonach es auf die Veränderung der

tatsächlich bestehenden Situation ankommt, nicht, solange dieser Planungsrichtwert unter den tatsächlich gemessenen Werten liegt. Das Privatsachverständigengutachten für Schall, dem sich der ASV für Schall angeschlossen hat, hat die Zuordnung der Liegenschaft zu den schallschutztechnischen Kategorien nach der ÖAL-RL Nr. 36 Blatt 1 /8/ vorgenommen und beim IP7 den Planungsrichtwert für Immissionen im Bauland in der Kategorie 3 angesetzt. Der Kategorie 3 sind Immissionspunkte im „Städtischem Wohngebiet“ zuzuordnen (S 14 der Schalltechnischen Untersuchung vom 12.10.2018). Diesen Ausführungen des Amtssachverständigen sind die Beschwerdeführer W. nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten, zumal aus der Lage Immissionspunktes 07 am Grundstück der Beschwerdeführer W. (auch) an einer Sackgasse im Süden nicht abgeleitet werden kann, dass der IP 07 der Kategorie 2 („Parkanlagen, Naherholungsgebiet“, S 15 der Schalltechnischen Untersuchung vom 12.10.2018) zuzuordnen wäre. Hinzu kommt, dass am Immissionspunkt 07 der planungstechnische Grundsatz nicht eingehalten wird. Der umweltmedizinische Sachverständige hat daher die Ist-Situation den projektspezifischen Immissionen gegenübergestellt (siehe dazu sogleich).

13. Die Feststellungen zu Punkt II.13. bis II.15. fußen auf der gutachterlichen Stellungnahme der Amtsärztin, Frau Dr. K., vom 03.08.2020, welche auf das Gutachten Umweltmedizin des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Umweltmedizin Dr. G. vom 14.06.2020 Bezug nimmt.

Die Beschwerdeführer W. führen diesbezüglich ins Treffen, es sei durchaus ein akustisch differenzierbarer Immissionspegel gegeben. Dieses Vorbringen ist nicht geeignet, die Unschlüssigkeit des Gutachtens der Amtsärztin darzutun: Nach den Ausführungen des Privatsachverständigen für Umweltmedizin, dessen Ausführungen sich die medizinische Amtssachverständige angeschlossen hat, ist *bei Einhaltung* des planungstechnischen Grundsatzes davon auszugehen, dass erhebliche Belästigungen bzw. Gefährdungen nicht gegeben sind. Die *Nichteinhaltung* des planungstechnischen Grundsatzes bedeutet keinesfalls von vornherein, dass es zu nachteiligen gesundheitlichen Auswirkungen kommt, vielmehr ist es erforderlich, die konkret erhobenen Immissionen einer Einzelfallbeurteilung anhand *wirkungsbezogene* Kriterien zu unterziehen und dabei die *Bestandsituation* den projektspezifischen Immissionen gegenüberzustellen. Da am IP 07 *für die Nachtkernzeit* der planungsrechtliche Grundsatz nicht eingehalten



wird, wurden die dort erhobenen Immissionen Einzelfallbeurteilung unterzogen und der Privatsachverständige für Umweltmedizin sowie in weiterer Folge die medizinische Amtssachverständige kamen zu dem Ergebnis, dass die Veränderung der örtlichen Situationen 0,4 dB eine bloße Rechengröße darstellt, die im Vergleich zweier Immissionspegel akustisch nicht differenzierbar ist. Dies wird damit begründet, dass sich aus dem natürlichen Lauf der Dinge ergäbe, dass auch in ruhigen Tagesperioden auch in innerstädtischen ruhigen Wohngebieten Einzelereignisse wahrnehmbar sein können. Diese werden aber in die Bestandsgeräuschkulisse integriert sind nicht geeignet, nachteilige gesundheitliche Wirkungen zu verursachen (Seite 14 des Privatsachverständigengutachtens Umweltmedizin vom 14.6.2020, welchen sich die medizinische ASV angeschlossen hat). Das Vorbringen der Beschwerdeführer W. ist sohin nicht geeignet, die Schlüssigkeit der gutachterlichen Stellungnahme der Amtsärztin in Frage zu stellen. Der Vollständigkeit halber sei auch darauf verwiesen, dass nach den Ausführungen auf S 14 des Gutachtens von Dr. G. Werte der Gesundheitsgefährdung durch die vorhabensspezifischen Schallemissionen zu keiner Tagesperiode erreicht oder überschritten werden.

14. Die Feststellung zu Punkt II.16. stützt das Verwaltungsgericht Wien auf die gutachterliche Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen vom 16.05.2022. Zuvor hatte der bautechnische Amtssachverständige noch ausgeführt, dass betreffend die lichte Durchgangshöhe das unbedingt erforderliche Ausmaß von 2,10 m bei allen Ausstiegen auf die Dachterrasse überschritten werde und auch die Bereiche nach den Treppenaustrittsstufen der Wohnungstreppen teilweise großzügiger geplant seien als erforderlich (TOP 14 und 15 der Stiege 1 sowie TOP 15 und 18 der Stiege 2, siehe dazu das Gutachten vom 22.11.2021). Selbst nach Modifikation durch den Bauwerber beharrte der bautechnische Amtssachverständige im Rahmen der mündlichen Verhandlung auf diesem Standpunkt mit der Begründung, dass weiterhin nicht raumbildendes Mauerwerk auf den Dächern verblieben sei, dessen technische Notwendigkeit sich nicht unmittelbar ergebe. Die Bauwerberin führte dazu im Rahmen der Verhandlung aus, dass das Mauerwerk (zum Teil) nur zur Abtrennung der unterschiedlichen Bereiche (öffentlich/privat) der Dachterrasse gedacht sei. Da das Verwaltungsgericht Wien nicht die Ansicht der Bauwerberin teilte, dass es sich bei dem aus diesem Grund verbliebenen Mauerwerk um nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes iSd § 81 Abs. 6 Bauordnung für Wien handle, wurde der Bauwerberin

abermals die Möglichkeit eingeräumt, die Einreichpläne abermals entsprechend zu modifizieren. Nach neuerlicher Modifikation kam der bautechnische Amtssachverständige in seiner Stellungnahme vom 16.05.2022 (ON 30) zu dem Ergebnis, dass die Dachaufbauten nun auf den notwendigen Umriss reduziert seien. Die Beschwerdeführer L. und S. traten dem in ihrer darauffolgenden Stellungnahme nicht mehr entgegen.

Zu den von den Beschwerdeführern L. und S. monierten Aufzugsschächten führte der Amtssachverständige im Rahmen der mündlichen Verhandlung aus, dass Aufzugsschächte mit Schutzräumen auszustatten sind und dass sich aus den Erfordernissen der Schutzraumabmessung eine Schachtkopfhöhe von insgesamt mindestens 3,50 m über dem obersten Haltestellenniveau ergibt (Verweis auf ÖNORM EN 81-20, Punkt 5.2.5.7.). Ausweislich der Schnitte liege der oberste Punkt des Schachtkopfes (Deckenunterkante) 3,50 m über dem obersten Haltestellenniveau (siehe dazu Schnitt Stiege 1 - Aufzug 1 und Schnitt Stiege 2 - Aufzug 2). Die Aufzugsschächte übersteigen sohin nicht das unbedingt notwendige Ausmaß.

15. Die Feststellung zu Punkt II.17. lässt sich aus den Einreichplänen („Lageplan, Baubeschreibung, Flächenberechnung“) ablesen und ist unbestritten.

16. Die Feststellung zu Punkt II.18. – Stiege 1 ergibt sich aus den diesem Erkenntnis zu Grunde liegenden Einreichplänen und ist unbestritten. Die Feststellung zu Punkt II.18. – Stiege 2 ergibt sich ebenfalls aus den diesem Erkenntnis zu Grunde liegenden Einreichplänen und ist unbestritten (siehe auch das Verhandlungsprotokoll S 5 unten).

17. Die Feststellung zu Punkt II.19. ergibt sich aus den diesem Erkenntnis zu Grunde liegenden Einreichplänen.

18. Die Feststellung zu Punkt II.20. fußt auf der Baubeschreibung der Einreichpläne (Lageplan, Baubeschreibung, Flächenberechnung).

19. Die Feststellung zu Punkt II.21. basiert auf Einsichtnahme in die diesem Erkenntnis zu Grunde liegenden Einreichpläne, insbesondere in den Plan

„Grundrisse 1. Stock – 2. Stock“ (Situierung der Müllsammelstelle) und in den Plan „Grundrisse 2. Stock – Dachgeschoss“ (Ausführung der Pergola).

20. Die Feststellung zu Punkt II.22. ist aus den Einreichplänen zu entnehmen (Grundrisse Erdgeschoss – 1. Stock zum Kinderspielplatz und Grundrisse Kellergeschoss – Erdgeschoss zum Schwimmbecken, in welchem unmissverständlich gekennzeichnet ist, dass das Schwimmbecken nicht Gegenstand der Einreichung ist).

#### IV. Rechtliche Würdigung

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. Im gegenständlichen Verfahren sind die Bestimmungen der Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBl. für Wien Nr. 11/1930, zuletzt geändert durch Wiener Landesgesetz, LGBl. für Wien Nr. 70/2021, anzuwenden.

3. Im Baubewilligungsverfahren sind gemäß § 134 Abs. 3 BO für Wien 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 BO für Wien erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet § 134 Abs. 4 BO für Wien, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134a BO für Wien gegen die geplante Bauführung erheben; das Recht auf Akteneinsicht steht Nachbarn bereits ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde zu.

4. Benachbarte Liegenschaften sind nach dem siebenten Satz des § 134 Abs. 3 BO für Wien 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.

5. Zur Begründung der Nachbareigenschaft reicht es aus, dass eine Liegenschaft der Bauliegenschaft teilweise gegenüberliegt, weil das Gesetz nicht normiert, dass Liegenschaften auf der gegenüberliegenden Straßenseite nur dann benachbart im Sinne des § 134 Abs. 3 BO für Wien sind, wenn sie zur Gänze der zu bebauenden Liegenschaft gegenüberliegen (VwGH 20.9.2005, 2004/05/0154).

6. Das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist aber in zweifacher Weise beschränkt: 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. Die genannten Nachbarrechte werden in § 134a Abs. 1 BO für Wien durch die Tatbestandsvoraussetzung "sofern sie ihrem" (gemeint: der Nachbarn) "Schutze dienen" eingeschränkt. Dies bedeutet, dass trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter § 134a BO für Wien 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 (stRsp. des VwGH, siehe nur beispielsweise VwGH 25.9.2012, 2010/05/0142; 25.9.2012, 2011/05/0107; 18.3.2013, 2010/05/0063; 23.7.2013, 2012/05/0191; 27.8.2014, 2013/05/0009; 20.1.2015, 2012/05/0058; 23.6.2015, 2012/05/0203; 23.11.2016, 2013/05/0028; 26.4.2017, Ro 2014/05/0051; jeweils mwN).

7. Nur soweit der Beschwerdeführer subjektiv-öffentliche Nachbarrechte im genannten Sinne durch die rechtzeitige Erhebung zulässiger Einwendungen

geltend gemacht hat, hat er – im Umfang der erhobenen Einwendungen – im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren Parteistellung erlangt (vgl. VwGH 17.6.2003, 2003/05/0009).

8. Wie der Verfahrensgang zeigt, haben die Beschwerdeführer vor der mündlichen Bauverhandlung schriftliche Einwendungen gegen das Bauvorhaben erhoben und – im Umfang der zulässigen Einwendungen – im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren Parteistellung erlangt (VwGH 17.06.2003, 2003/005/0009).

9. Festzuhalten ist auch, dass aufgrund der gemäß § 134 Abs. 3 BO für Wien auf die geltend gemachten Nachbarrechte eingeschränkten Parteistellung des Beschwerdeführers das erkennende Verwaltungsgericht in seiner Entscheidungsbefugnis auf die Prüfung der Verletzung der geltend gemachten subjektiv-öffentlichen Rechte beschränkt ist (siehe nur VwSlg 19.189 A/2015 uva; siehe auch etwa VwGH 18.3.2013, 2010/05/0063 und VwGH 27.3.2019, Ra 2018/06/0264).

10. Zum Vorbringen, es handle sich um ein zusammenhängendes Wohnhaus

Zum Beschwerdevorbringen der Beschwerdeführer L. und S., es handle sich bei dem Vorhaben nicht um zwei Wohnhäuser, sondern um ein zusammenhängendes Wohnhaus, da diese unterirdisch miteinander verbunden seien (Garage, E-Technik-Raum, Heizraum) und die Liegenschaft einen gemeinsamen Eingang aufweise, ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführer damit nicht aufgezeigt haben, inwiefern sie dadurch in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt sind. Verwiesen wird zudem auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, wonach zwei Gebäude auch dann vorliegen, wenn diese oberirdisch getrennt, jedoch unterirdisch miteinander verbunden sind (VwGH 17.12.1996, 94/05/0171). Daran ändert auch ein gemeinsamer Zugang zur Liegenschaft nichts.

11. Zur geltend gemachten Verletzung von Verfahrensvorschriften

Dem Vorbringen der Beschwerdeführer L. und S., es seien der Behörde Verfahrensfehler unterlaufen, ist entgegenzuhalten, dass nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes Mängel eines Verfahrens vor der

belangten Behörde, wie etwa auch ein unterlassenes Parteiengehör, im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht saniert werden können (vgl. VwGH vom 01.08.2019, Ra 2017/06/0248, oder vom 29.03.2017, Ra 2017/05/0024). Im Rahmen des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht Wien bestand die Möglichkeit zur Akteneinsicht und wurde von diese von den Beschwerdeführern L. und S. auch in Anspruch genommen. Insofern die Beschwerdeführer behaupten, die zuständige Stelle der belangten Behörde, die MA 37, habe sich bei Erteilung der Bewilligung über die Stellungnahmen der MA 19 und der MA21A hinweggesetzt, ist festzuhalten, dass das Vorhaben nach den beiden ersten negativen Stellungnahmen seitens des Bauwerbers noch einmal modifiziert wurde, um die Einwände dieser beiden Stellen (teilweise) aufzugreifen. Die MA 19 erteilte daraufhin eine positive Stellungnahme. Eine neuerliche Stellungnahme der MA21A wurde seitens der MA 37 nicht angefordert. Es kann darin jedoch keine Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts erblickt werden. Festgehalten wird in diesem Zusammenhang auch, dass die Beschwerdeführer im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Wien darauf hingewiesen wurden, dass im Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht Wien Modifikationen vorgenommen wurden, um den Einwänden der Beschwerdeführer entgegenzukommen.

Soweit die Beschwerdeführer monieren, die Pläne enthielten keinen Änderungsindex, ist festzuhalten, dass sie damit keine subjektiv-öffentlichen Rechte ansprechen. Nach der Rechtsprechung müssen Planunterlagen jene Informationen enthalten, die ein Nachbar zur Verfolgung seiner Nachbarrechte braucht (VwGH 23.11.2016, 2013/05/0028); das Anlegen eines Änderungsindex ist dazu nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien nicht erforderlich, wenngleich die Bauwerber ihrer Modifikationen im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Wien immer auch verbal ausgeführt haben. Insofern die Beschwerdeführer die falsche Angabe der Himmelsrichtung auf einem der Pläne angegeben haben, ist festzuhalten, dass es sich dabei auch nach Ansicht der Beschwerdeführer um ein offensichtliches Versehen handelt und dass dieses Versehen im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Wien auch korrigiert wurde.

12. Zum Beschwerdevorbringen hinsichtlich der Stützmauer im nordöstlichen Bereich der Liegenschaft und der Erschließung des Gartens der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft

Die Beschwerdeführer L. und S. bringen vor, die Bauwerberin versuche, die im östlichen Bereich der Liegenschaft vorgesehene Stützmauer zu verschleiern. Unmittelbar hinter dieser Mauer sei eine „Freilufttreppe“ vorgesehen. Diesem Vorbringen ist entgegenzuhalten, dass ausweislich der Feststellungen eine Stützmauer als Bestand eingezeichnet ist. Diese ist daher nicht Gegenstand des verfahrensgegenständlichen Projektgenehmigungsverfahrens. Insofern die Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang eine Verschleierungsabsicht daraus ableiten, dass im Bereich der östlichen Stützmauer unmittelbar nebeneinander die Koten 142,18 und 147,01 über Wiener 0 eingetragen sind, hält das Verwaltungsgericht Wien fest, dass dieses offensichtliche Versehen in den überarbeiteten Einreichplänen mittlerweile insofern korrigiert wurde, als die Kote „142,18 WN“ auf „147,18 WN“ geändert wurde. Hinzu kommt, dass – sollte die Bestandsmauer mit anderen Koten bewilligt sein – die Einzeichnung *als Bestand* mit anderer Kote nicht zu einer Bewilligung der Bestandsmauer in dieser Höhe führt; Verfahrensgegenstand ist lediglich das eingereichte Projekt, nämlich der Neubau einer Wohnhausanlage mit den damit in Zusammenhang stehenden Maßnahmen, nicht aber der Bestand (siehe nur VwGH 23.05.2005, 2004/06/0198).

Mit Blick auf die von den Beschwerdeführern so bezeichnete „Freilufttreppe“ ist festzuhalten, dass es sich dabei um eine projektierte Stufenanlage zur Überwindung von Niveauunterschieden handelt und nicht um eine Freitreppe iSd § 84 Abs. 2 lit. b BO für Wien (VwGH 15.10.1996, 94/05/0174; zur konkreten Ausgestaltung dieser Stufenanlage, die sich zT im Kern der Bestandsmauer befindet, siehe die Feststellungen Punkt II.19.). Insofern sich die Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang auf § 79 Abs. 6 letzter Satz Bauordnung für Wien berufen, sind sie darauf zu verweisen, dass dieser lediglich eine Abstandsvorgabe für Schwimmbecken enthält. Im Übrigen wurde dieses Vorbringen nicht im Rahmen der Einwendungen erstattet.

Im Rahmen der mündlichen Verhandlung zogen die Beschwerdeführer L. und S. in Zweifel, ob es sich bei der Stufenanlage, welche stellenweise in einen Weg mündet, um ein Bauwerk im „unbedingt erforderlichen Ausmaß“ im Sinne des § 79 Abs. 6 erster Satz Wiener Bauordnung handelt, könne doch der Garten auch von der Stiege 1 aus betreten und von dort in weiterer Folge erschlossen werden. Damit sprechen die Beschwerdeführer ihr subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der

Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerkes zu den Nachbargrundgrenzen iSd § 134 Abs. 1 lit. a Bauordnung für Wien sowie die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen iSd § 134a Abs. 1 lit. c Bauordnung für Wien an. Der aus diesem Umstand gezogene Schluss kann vom Verwaltungsgericht Wien nicht geteilt werden, da es dem Bauwerber im Rahmen der Baufreiheit freisteht, den Garten vom Gehsteig der F.-Gasse aus zu erschließen, mit anderen Worten: einen Zugang zu diesem auch ohne vorheriges Betreten des Hauses Stiege 1 zu ermöglichen. Es ist auch nicht erkennbar, dass die Erschließung des Gartens durch die Stufenanlage, welche teilweise in einen ebenen Weg mündet, eine Dimension annimmt, welche das unbedingt erforderliche Ausmaß übersteigt. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes geht es beim „unbedingt erforderlichen Ausmaß“ iSd § 79 Abs. 6 Bauordnung für Wien um eine vernünftige wirtschaftliche Wertung, auch unter Einbeziehung der Interessen der Nachbarn (VwGH 23.07.2013, 2013/05/0019). Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien ist mit der gewählten Erschließung des Gartens eine solche vernünftige wirtschaftliche Wertung, auch unter Einbeziehung der Interessen der Nachbarn, getroffen.

13. Zum Beschwerdevorbringen betreffend Ortsbild und Dachterrassengeländer

Auch kann es nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien dahingestellt bleiben, ob es zutrifft, wenn die Beschwerdeführer L. und S. monieren, die Stellungnahme der MA 19, wonach das Dachterrassengeländer aus Ortsbildgründen um 1,5 m zurückgesetzt werden solle, sei nicht erkennbar umgesetzt worden. Hintergrund dieser Anregung der MA 19 waren Ortsbildgründe, welche kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht darstellen (vgl. etwa VwGH vom 19.01.2021, Ra 2019/05/0213).

14. Zum Vorbringen betreffen Abstandskoten zum östlich situierten Nachbarn - Balkone

Mit dem Vorbringen, es sei der Abstand der Stiege 1 zu den östlich situierten Nachbarn nicht ersichtlich, weil dieser nicht kotiert sei, sprechen die Beschwerdeführer L. und S. ihr subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerkes zu den Nachbargrundgrenzen iSd § 134a Abs. 1 lit. a Bauordnung für Wien an. Jedoch ist auch dieses Vorbringen



nicht geeignet, die Rechtswidrigkeit des Bescheides aufzuzeigen: Zunächst geht bereits aus der Bescheidbegründung (S 12) hervor, dass der Abstand der Balkone zur östlichen Grundgrenze 3 m beträgt und es stellen bereits die vidierten Einreichpläne diesbezüglich nach Aussage des bautechnischen Amtssachverständigen im Rahmen der mündlichen Verhandlung nachvollziehbar einen Abstand von 3 m zu den östlichen Nachbarn dar. Im Übrigen wurde der Abstand zur östlichen Grundgrenze in den diesem Erkenntnis zu Grunde liegenden Einreichplänen nunmehr durchgehend in sämtlichen Grundrissen kotiert.

Insofern die Beschwerdeführer L. in ihren Einwendungen, nicht aber in der Beschwerde, moniert hatten, dass die Balkone der Stiege 1 die Baufluchtlinie überschritten, sind sie darauf zu verweisen, dass die verfahrensgegenständliche Liegenschaft östlich der Stiege 1 ausweislich des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes keine Baufluchtlinie aufweist. Die Beschwerdeführer W. haben die Überschreitung der Baufluchtlinie in ihrer Beschwerde nicht aufgegriffen. Der Vollständigkeit halber sei jedoch hier festgehalten, dass gemäß § 84 Abs. 2 lit. a Bauordnung für Wien über gärtnerisch auszugestaltenden Flächen Balkone bis zu zwei Drittel der Gebäudefront über die Baufluchtlinie hinausragen dürfen, sofern ihre Ausladung höchstens 2,50 m beträgt. Ausweislich der Einreichpläne werden diese Maße nicht überschritten.

#### 15. Zum Beschwerdevorbringen hinsichtlich der Einfriedung

Die Beschwerdeführer L. und S. monieren auch, der Bescheid sehe vor, dass entlang der D.-straße und der F.-Gasse eine Einfriedung hergestellt werden solle, welche jedoch nicht aus den Plänen erkennbar sei. Auch sei die Ausgestaltung der Einfriedung nicht erkennbar. Dazu ist zunächst festzuhalten, dass die Sicherung des freien Durchblickes iSd § 86 Abs. 3 Bauordnung für Wien kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht darstellt (VwGH 18.03.2013, 2010/05/0063). Legt man jedoch zu Grunde, dass die Beschwerdeführer auf Grund einer wie auch immer gearteten Ausgestaltung der Einfriedung (etwa durch die Gesamthöhe einer nicht blickdicht ausgestalteten Einfriedung) in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten beeinträchtigt sein könnten, so ist Folgendes festzuhalten: Der angefochtene Bescheid sieht auf Seite 1 vor, dass entlang der D.-straße und der F.-Gasse eine

fundierte Einfriedung bestehend aus Stabgeländern hergestellt werden soll. Ausweislich der Feststellungen beträgt die Höhe der Einfriedung zu allen Nachbargrenzen und zwischen Eigengärten 1,5 m und ist in einem durchsichtigen Maschenzaun ausgeführt. Zu den straßenseitigen Grundgrenzen beträgt die Höhe der Einfriedung 1,5 m und ist in einem Stabgeländer aus Metall ausgeführt. Es besteht jedenfalls ab 50 cm über der Oberkante des Gehsteiges freie Durchsicht und die Einfriedung entspricht sohin § 86 Bauordnung für Wien.

16. Zum Beschwerdevorbringen betreffend das in den Plänen als Bestandsgelände bezeichnete Gelände

Die Beschwerdeführer L. und S. monieren weiters, dass in den Einreichplänen jene Geländeänderungen nicht dargestellt sind, die im Zuge der Bewilligung und Errichtung des derzeit bestehenden Gebäudes vorgenommen wurden (*Anm.:* Sofern dieses nicht zwischenzeitig abgerissen wurde.). Dazu ist zunächst festzuhalten, dass die Gebäudehöhe bereits in den Einwendungen thematisiert wurde, wenngleich die Beschwerdeführer L. ihre diesbezügliche Einwendung auf die Terrassenausstiege beschränkten, ohne näher auszuführen, auf welche Stiege sie sich beziehen. Die Beschwerdeführer S. erstatteten Einwendungen in Hinblick auf die Gesamthöhe der Stiege 1 in Zusammenhang mit der Frage, ob das Untergeschoss der Stiege 1 tatsächlich unterirdisch sei. In der Sache ist dazu jedoch Folgendes festzuhalten: Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes können *projektierte* Geländeanschüttungen im *bebaubaren* Teil der Liegenschaft, welche in Zusammenhang mit der Gebäudehöhe stehen, die Nachbarn in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht grundsätzlich berühren (VwGH 13.04.2010, 2008/05/0152, VwGH 20.12.2005, 2003/05/0129). In Zusammenhang mit dem Bestandsgelände führt das Vorbringen der Beschwerdeführer L. und S. deren Beschwerde jedoch auch in der Sache nicht zum Erfolg:

Zunächst ist hierbei auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach es sich beim Baubewilligungsverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren handelt, bei dem die Zulässigkeit des Vorhabens nur auf Grund der eingereichten Pläne zu

beurteilen ist. Den Gegenstand des Verfahrens bildet das in den Einreichplänen und sonstigen Unterlagen dargestellte *Projekt*, für das der in den Einreichplänen und den Baubeschreibungen zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers entscheidend ist. Als Folge daraus ist auch eine Beeinträchtigung der Nachbarrechte bloß anhand des in den Einreichplänen dargestellten Projektes zu beurteilen; auf Umstände, die in den dem konkreten Projekt zugrunde liegenden Unterlagen keine Deckung finden (wie einen davon abweichenden tatsächlichen Zustand), lässt sich eine Versagung nicht stützen (VwGH 23.6.2015, 2012/05/0019; 26.4.2017, Ro 2014/05/0051; zur Maßgeblichkeit der Koten vgl. VwGH 30.5.2000, 96/05/0121; vgl. auch *Moritz*, Bauordnung für Wien<sup>6</sup> [2019] § 70 BO, zu Abs. 3).

In diesem Sinn ist nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes auch bei der Berechnung der Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 BO von der Höhe des anschließenden Geländes auszugehen, wie es nach dem Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Bauführung vorhanden sein wird – wie es also in den Bauplänen als herzustellendes Gelände dargestellt ist (Geländeabgrabungen im Zuge des Bauverfahrens wirken sich insofern auf die Berechnung der Gebäudehöhe aus – ua. VwGH 23.7.2013, 2013/05/0019; 23.7.2013, 2013/05/0053; 10.12.2013, 2010/05/0207). Ob und in welchem Ausmaß in anderen Verfahren Geländeänderungen bewilligt wurden, bleibt bei der Beurteilung des eingereichten Vorhabens ohne Bedeutung (vgl. VwGH 26.4.2017, Ro 2014/05/0051).

Dies zusammenfassend hielt der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis VwGH 16.12.2008, 2007/05/0155, wie folgt fest (vgl. auch VwGH 16.9.2009, 2007/05/0276):

„Selbst wenn das in den Einreichplänen ausgewiesene Gelände mit dem vorhandenen Gelände oder mit dem nach der Bauführung faktisch gestalteten Gelände nicht übereinstimmt, bedeutet dies nicht, dass sich die Behörde bei der Prüfung der Bewilligungsfähigkeit des ihr vorliegenden Antrages an einem falschen Geländemaß orientiert hätte. Entscheidend für die Erteilung der baurechtlichen Bewilligung ist allein das im Plan dargestellte Gelände; diese Geländegestaltung wird Gegenstand der Baubewilligung. Stimmt das im Plan dargestellte Gelände nicht mit der Realität überein, so liegt ein nicht bewilligter Zustand vor. Das damit einhergehende Risiko eines baubewilligungslosen Zustandes geht zu Lasten des Bauwerbers. Die Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort ist bei der Erteilung der Baubewilligung daher nicht gefordert, weil sich die Baubewilligung [...] allein auf das vorliegende Projekt und die dort eingezeichneten Geländehöhen bezieht.“

Im vorliegenden Fall hat die Bewertung des Projekts nach der genannten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes anhand der Einreichpläne – näherhin: anhand darauf vermerkten Höhenkoten – zu erfolgen. Bei einer positiven Beurteilung 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. Die Behörde hätte in einem solchen Fall mit einem baupolizeilichen Auftrag gemäß § 129 BO vorzugehen (VwGH 27.8.2014, 2013/05/0043).

Das Vorbringen der Beschwerdeführer, wonach die Beurteilung des Vorhabens anhand anderer als der in den Einreichplänen dargestellten Geländeverhältnisse zu erfolgen hat, vermag damit keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufzuzeigen.

17. Zum Vorbringen der Beschwerdeführer betreffend die projektierten Anschüttungen in Zusammenhang mit der Stellungnahme der MA 19 und der MA 21A

Die Beschwerdeführer L. und S. wenden sich in ihrer Beschwerde auch gegen die projektierten Anschüttungen und bezieht sich in diesem Zusammenhang auch auf die Stellungnahme der MA 19 und der MA 21A. In Bezug auf dieses Vorbringen ist zu beachten, dass bei der Berechnung der Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 Bauordnung für Wien von der Höhe des anschließenden Geländes auszugehen ist, wie es nach dem Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Bauführung vorhanden sein wird, also wie es sich nach dem Projekt darstellt (VwGH 23.07.2013, 2013/05/0019, 20.01.2015, 2012/05/0058).

Die Feststellungen zeigen, dass die Gebäudehöhe der beiden Stiegen ausgehend vom Projektgelände an keiner der den Beschwerdeführern zugewandten Front das um 1,50 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe von 7,50 m überschreitet. Dies gilt ausweislich der Feststellungen umso mehr für das um 3 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe von 7,50 m.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hat sich auch die teilweise in den Bebauungsplänen enthaltene Anordnung, dass 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, am Projektgelände zu orientieren (VwGH 28.4.2006, 2004/05/0237; 20.1.2015, 2012/05/0058; vgl auch VwGH 23.7.2013, 2013/05/0019, und VwGH 27.8.2014, 2013/05/0009).

Nur dann, wenn der Bebauungsplan besondere Bestimmungen über die Gebäudehöhe enthält, die unter Berücksichtigung der bestehenden Geländeformation erstellt wurden (wie zB. 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 (VwGH 20.9.2005, 2003/05/0192; 27.2.2013, 2011/05/0095; 28.5.2013, 2012/05/0120; 23.7.2013, 2013/05/0019; 10.12.2013, 2010/05/0207; 5.3.2014, 2011/05/0135; 27.8.2014, 2013/05/0009; 20.1.2015, 2012/05/0058; 23.6.2015, 2012/05/0203; 26.4.2017, Ro 2014/05/0051). In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan ausweislich der Feststellungen besondere Bestimmungen über die Gebäudehöhe enthält. Die Bauliegenschaft befindet sich jedoch ausweislich der Feststellungen in keiner Schutzzone. Ein Mitspracherecht von Nachbarn zur Frage der Gebäudehöhe aus dem Gesichtspunkt, ob das örtliche Stadtbild den für die Errichtung des Hauses vorgesehenen Anschüttungen entgegen steht oder nicht, hat der VwGH bisher nur im Zusammenhang mit Baugrundstücken in der Schutzzone bejaht, weil es sich bei den Anordnungen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan im Zusammenhang mit der Festlegung des Gebietes der Schutzzone um zulässige Bestimmungen über die Gebäudehöhe handelt (siehe zuletzt VwGH 19.01.2021, Ra 2019/05/0213).

#### 18. Zum Beschwerdevorbringen betreffend die Gebäudehöhe im Allgemeinen und betreffend die projektierten Anschüttungen

Die projektierten Steigen 1 und 2 liegen jeweils weder an einer Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie. Die Berechnung der zulässigen Gebäudehöhe hat daher nach § 81 Abs. 2 Bauordnung für Wien zu erfolgen, wobei festzuhalten ist, dass das Bauvorhaben am 19.10.2018 eingereicht wurde und daher auf Grund der Übergangsbestimmung des Art. III des LGBl. 70/2021 § 81

Abs. 2 Bauordnung für Wien in seiner Fassung vor Novelle durch LGBl. 70/2021 anzuwenden ist.

Ausweislich der Feststellungen ist für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft die Widmung Bauland – Wohngebiet (W), Bauklasse I mit einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 7,5 m festgesetzt. Gemäß § 81 Abs. 2 Bauordnung für Wien in der hier maßgeblichen Fassung 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 drei Meter überschritten werden. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit, jedoch bleiben je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m<sup>2</sup>, je Gebäude höchstens 100 m<sup>2</sup> außer Betracht (leg. cit.). Der höchste Punkt der im Bauland zur Errichtung gelangenden Dächer darf laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nicht mehr als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.

Ausweislich der Feststellungen beträgt die verglichene Gebäudehöhe der Stiege 1 7,35 m; die verglichene Gebäudehöhe der Stiege 2 beträgt 7,50 m. Ausgehend vom Projektgelände überschreitet die Gebäudehöhe der beiden Stiegen an keiner der den Beschwerdeführern zugewandten Fronten das um 1,50 m respektive um 3 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe von 7,50 m. Die zulässige Gebäudehöhe wird daher eingehalten.

Was die Anschüttungen betrifft, sind die Beschwerdeführer L. und S. darauf zu verweisen, dass ausgehend vom in den Plänen eingezeichneten Bestandsniveau weder an der Ostfront der Stiege 1 noch an der Südfront der Stiege 1 die Gebäudehöhe von 7,50 m + 1,50 m respektive von 7,50 m + 3 m überschritten wird. An der Ostfront und an der Südfront der Stiege 2 wird – ausgehend vom Bestandsniveau, nicht vom Projektniveau – die Gebäudehöhe von 7,50 m + 1,50 m überschritten; jedoch haben die Anschüttungen ausweislich der Feststellungen auf Grund ihrer Entfernung von der östlich benachbarten Liegenschaft keine Auswirkungen auf den (tatsächlichen) Lichteinfall und es wird die Bebau- und Ausnützbarkeit der Nachbarliegenschaften dadurch nicht maßgeblich vermindert oder eingeschränkt (siehe dazu VwGH 5.3.2014,

2011/05/0135). Die Beschwerdeführer L. und S. können daher durch die Anschüttungen nicht in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht verletzt sein.

Die Beschwerdeführer bringen in diesem Zusammenhang auch vor, die Anschüttungen wie die Abgrabungen seien nur unzureichend dargestellt. Der im Verfahren beigezogene Amtssachverständige ist ausweislich der Feststellungen jedoch zu dem Ergebnis gekommen, dass die Pläne, insoweit sie zur Beantwortung der Fragen im Sinne des Beschwerdevorbringens erforderlich sind, weitgehend schlüssig sind und hat insbesondere in Bezug auf die Gebäudehöhenberechnung keine Unschlüssigkeiten festgestellt.

#### 19. Zum Vorbringen betreffend Stiegenhäuser und Aufzugsschacht

Die Beschwerdeführer L. und S. monieren in ihrer Beschwerde weiters die Stiegenhäuser zur Erschließung der Dachterrassen. Diese seien nach Ansicht der Beschwerdeführer nicht „unbedingt notwendig“ iSd § 81 Abs. 6 Bauordnung für Wien.

In ihrer Stellungnahme ON 17, eingelangt beim Verwaltungsgericht Wien am 14.02.2022, wenden sich die Beschwerdeführer darüber hinaus gegen die Aufzugsschächte der Stiege 1 und 2. Diese kämen auf jeder Stiege auf einer Höhe von 16,04 m zu liegen.

Es sei zudem nicht notwendig, die Dachterrassen und den Aufgang dazu barrierefrei zu gestalten. Hinzu komme, dass auf den Dachterrassen beider Stiegen nur ein kleiner, inneliegender Teil für alle Gebäudebewohner erreichbar sei; der Rest sei den einzelnen Wohneinheiten zugeordnet.

Hinsichtlich des Vorbringens betreffend die Stiegenhäuser sind die Beschwerdeführer L. und S. darauf zu verweisen, dass die Wortfolge „im unbedingt notwendigen Ausmaß“ nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht bedeutet, dass die Überschreitung unzulässig ist, wenn sie durch eine andere Planung vermieden werden könnte (VwGH 6.9.2011, 2008/05/0174) bzw. wenn sie technisch nicht notwendig ist (VwGH 27.4.2004, 2002/05/1507). Nach der

Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes darf ein Treppen bzw. Stiegenhaus auch der Erschließung von Geschoßen innerhalb einer Wohnung und auch eines begehbaren Flachdaches dienen (VwGH 25.09.2012, 2010/05/0076, 0078). Vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung erweisen sich die Stiegenhäuser als zulässig, zumal sie ausweislich der Feststellungen nicht das unbedingt notwendige Ausmaß überschreiten.

So wie ein Treppenhaus der vertikalen Erschließung mehrerer Geschoße dient (siehe dazu VwGH 25.09.2012, 2010/05/0076, 0078), liegt auch die Funktion eines Aufzuges darin, verschiedene Geschosse miteinander zu verbinden (VwGH 27.2.2013, 2011/05/0095, 0112). Die zuvor zitierte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu Stiegenhäusern ist daher nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien auf Aufzugsschächte übertragbar. Vor dem Hintergrund der Feststellungen, dass auch die Aufzugsschächte nicht das unbedingt notwendige Ausmaß überschreiten, erweisen sich diese nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien als zulässig.

#### 20. Zum Beschwerdevorbringen betreffend das Untergeschoss der Stiege 1 und die Stützmauer unterhalb der Stiege 2

Die Beschwerdeführer S. und L. bringen im Rahmen ihrer Beschwerde vor, dass das Untergeschoss der Stiege 1 nicht unterirdisch sei und machen eine Überschreitung der Baufluchtlinie Richtung Süden hin, eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe und der Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit des Bauplatzes geltend.

Die Beschwerdeführer sind grundsätzlich damit im Recht, dass die Qualifikation des Untergeschosses der Stiege 1 als oberirdisch dazu führte, dass die südliche Baufluchtlinie überschritten wird und dass dies ein subjektiv-öffentliches Recht der südlich der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft situierten Beschwerdeführer S. im Sinne des § 134a Abs. 1 lit. c Bauordnung für Wien darstellt. Auch ist den Beschwerdeführern S. und L. beizupflichten, dass die Qualifikation des Untergeschosses der Stiege 1 dazu führte, dass die zulässige Gebäudehöhe überschritten wird und dies das subjektiv-öffentliche Nachbarrecht auf Einhaltung der Gebäudehöhe im Sinne des § 134a Abs. 1 lit. b Bauordnung für Wien verletzte.



Selbiges gilt für die Frage der flächenmäßigen Ausnützbarkeit des Bauplatzes (§ 134a Abs. 1 lit. c Bauordnung für Wien).

In der Sache sind die Beschwerdeführer L. und S. jedoch darauf zu verweisen, dass nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kein grundsätzliches Verbot besteht, durch Geländeänderungen die Basis für unterirdische Gebäude zu schaffen (VwGH 29.06.2016, 2013/05/0143, siehe auch VwGH 05.03.2014, 2011/05/0135). Bei der Beurteilung, ob ein Gebäude oder –teil unterirdisch ist, sind die geplanten zulässigen Geländeänderungen bereits mitzuberücksichtigen (VwGH 10.12.2013, 2011/05/0130). Die nach außen führenden Zugänge zum Kellergeschoss sind nach einer Planmodifikation im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Wien entfallen und nicht mehr Bestandteil des Projekts. Das Untergeschoss ist sohin nach Außen weder sicht- noch wahrnehmbar und ist somit als unterirdisch zu bewerten (VwGH 10.12.2013, 2011/05/0130).

Die Beschwerdeführer S. und L. führen in ihrer Stellungnahme ON 17, eingelangt beim Verwaltungsgericht Wien am 14.02.2022, aus, die bewehrte Erde sei selbst als Bauwerk zu bewerten, da für ihre Errichtung ausreichende Vorkenntnisse und statische Berechnungen erforderlich seien und es handle sich daher bei der bewehrten Erde um die Fassade eines Bauwerkes. Sie verweisen diesbezüglich auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes VwGH 29.9.2015, Ra 2015/05/0039 (sh Stellungnahme vom 23.6.2022). Mit ihrer Schlussfolgerung, es handle sich daher um die Fassade eines Bauwerkes sind die Beschwerdeführer L. und S. nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien jedoch nicht im Recht. Die Qualifikation bewehrter Erde als (genehmigungspflichtiges) Bauwerk (iSd OÖ Bauordnung) hat nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien nicht zur Konsequenz, dass die bewehrte Erde als Teil der Front in die Gebäudehöhenberechnung miteinzubeziehen ist.

Insofern die Beschwerdeführer im Rahmen der mündlichen Verhandlung in Reaktion auf die Entfernung der drei Ausgänge vom Fitness- und Technikraum in Stiege 1 aus den Einreichunterlagen vorbrachten, bei dem Fitnessraum handle es sich um einen Aufenthaltsraum und es sei mangels der Ausgänge keine ausreichende Belichtung iSd § 106 Bauordnung für Wien sichergestellt, sind sie

darauf zu verweisen, dass die ausreichende Belichtung von Räumlichkeiten des verfahrensgegenständlichen Gebäudes kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht iSd § 134a Abs. 1 Bauordnung für Wien darstellt. Hinzu kommt, dass ein Fitnessraum nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien keinen Aufenthaltsraum iSd § 87 Abs. 3 Bauordnung für Wien darstellt, welcher Aufenthaltsräume als Räume definiert, die zum länger andauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind („zB Woh- und Schlafräume, Arbeitsräume und Unterrichtsräume“). Das von den Beschwerdeführern ins Treffen geführte Erkenntnis VwSlg 12866/A 1989 zur Tiroler Bauordnung lässt sich nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien nicht auf den gegenständlichen Sachverhalt übertragen (siehe hingegen VwGH 24.06.1986, 86/05/0040 zu einer Schwimmhalle, welche keinen Aufenthaltsraum darstellt).

Abschließend ist zu den Anschüttungen bei der Stiege 1 („bewehrte Erde“) festzuhalten, dass durch diese – ausgehend vom Bestandsniveau - weder an der Ostfront noch an der Südfront die Gebäudehöhe von 7,50 m + 1,50 m überschritten wird und dies umso mehr für die Gebäudehöhe von 7,50 m + 3 m gilt. Es sind daher Auswirkungen auf die Nachbarliegenschaft auszuschließen.

Die Beschwerdeführer L. und S. führten im Rahmen der mündlichen Verhandlung auch ins Treffen, die Stützmauern an der Südfront seien ebenfalls der Gebäudehöhe zuzurechnen (siehe auch das Beschwerdevorbringen der Seite 5 unten: „Vielmehr steht die Stiege 2 Richtung Süden hin immer noch auf einem Sockel, der zumindest 1,5 m hoch ist. Dabei ist völlig unverständlich, warum dieser Sockel - abgesehen von der stadtgestalterischen Fehlstellung – nicht der Höhe und damit der Fassade hinzugerechnet wird.“). Zu diesem Vorbringen ist anzumerken, dass die südseitig situierten Beschwerdeführer S. im Rahmen ihrer Einwendungen lediglich die Gebäudehöhe betreffend die Stiege 1 moniert haben und daher nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien hinsichtlich der Stiege 2 präkludiert sind (VwGH 7.9.2004, 2001/05/1074). Jedoch führt dieses Vorbringen die Beschwerde auch in der Sache nicht zum Erfolg: Ausweislich der Feststellungen handelt es sich bei den monierten Mauern um Stützmauern, hinter denen sich Erdreich befindet. Es ist sohin auch hinsichtlich dieser Anschüttungen (und der sich davor befindlichen Stützmauer) auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach kein grundsätzliches Verbot besteht, durch Geländeänderungen die Basis für unterirdische Gebäude zu schaffen (VwGH

29.06.2016, 2013/05/0143, siehe auch VwGH 05.03.2014, 2011/05/0135). Bei der Beurteilung, ob ein Gebäude oder –teil unterirdisch ist, sind die geplanten zulässigen Geländeänderungen bereits mitzuberücksichtigen (VwGH 10.12.2013, 2011/05/0130). Selbst unter der Voraussetzung, dass sich hinter dem angeschütteten Erdreich vor der Südfront der Stiege 2 ebenfalls ein Kellergeschoss befindet, ist festzuhalten, dass dieses nach Außen weder sicht- noch wahrnehmbar und ist somit als unterirdisch zu bewerten ist (VwGH 10.12.2013, 2011/05/0130).

Der Vollständigkeit halber sei jedoch angemerkt, dass ausweislich der Feststellungen auf Grund des großen Abstandes zu den ost- und südseitig benachbarten Liegenschaften mit keinerlei Auswirkungen der Anschüttungen bei der Stiege 2 auf den tatsächlichen Lichteinfall und die Bebau- und Ausnützbarkeit der Liegenschaft zu rechnen ist (VwGH 5.3.2014, 2011/05/0135).

#### 21. Zum Vorbringen betreffend Emissionen aus der Tiefgarage und von der Rampe zur und von der Tiefgarage

Die Beschwerdeführer L. und S. machen in ihrer Beschwerde geltend, die „Einfahrt“ zur Tiefgarage als auch die freiwilligen Parkplätze führten zu Immissionen, die über die nach § 134a Bauordnung für Wien hinzunehmenden Emissionen hinausgingen.

Die Beschwerdeführer sind damit insofern im Recht, als verfahrensgegenständlich freiwillige Stellplätze projiziert sind und lediglich die mit dem Wohnen üblicherweise verbundenen Immissionen – dies bezieht sich (lediglich) auf die normale Verwendung einer Zufahrt zu einem gesetzlich vorgeschriebenen Stellplatz – von den Nachbarn hinzunehmen sind (VwGH 29.09.2015, 2013/05/0179). Werden nicht nur Pflichtstellplätze geschaffen, ist die Anzahl der Fahrbewegungen unter Berücksichtigung der Nutzung des Gebäudes und der Anzahl der Stellplätze festzustellen, wobei dabei prozentmäßig so viele Fahrzeugbewegungen abzurechnen sind, wie dies dem Prozentsatz der Pflichtstellplätze an der Gesamtsumme der Stellplätze entspricht (VwGH 25.09.2018, Ra 2017/05/0267).

Die Beschwerdeführer L. und S. machen in ihrer Beschwerde einerseits geltend, dass es an der Kreuzung der F.-Gasse mit der D.-straße zu Wartezeiten vor der Garagenrampe kommen könne, weil diese nur einseitig befahrbar sei und

einfahrende Fahrzeuge daher warten müssten. Dazu ist zunächst auszuführen, dass gemäß § 19 Abs. 6 StVO Fahrzeuge im fließenden Verkehr den Vorrang gegenüber Fahrzeugen, die von Nebenfahrbahnen, von Fußgängerzonen, von Wohnstraßen, von Haus- oder Grundstücksausfahrten, von Garagen, von Parkplätzen, von Tankstellen, von Feldwegen oder dgl. kommen, haben. Hinzu kommt, dass die Nachbarn keinen Anspruch darauf haben, dass es projektbedingt zu keinen Erhöhungen der Emissionen des Verkehrs auf einer öffentlichen Verkehrsfläche kommt (VwGH 13.06.2012, 2012/06/0046).

Die Beschwerdeführer L. und S. monieren weiters, dass zusätzlich zu den Pflichtstellplätzen noch freiwillige Stellplätze projektiert sind. Diese seien jedoch nicht notwendig und daher auch nicht bewilligungsfähig. Mit diesem Vorbringen sind die Beschwerdeführer nicht im Recht, ergibt sich doch aus § 134a Abs. 1 lit. e Bauordnung für Wien lediglich, dass Beeinträchtigungen durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerkes für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergeben, nicht geltend gemacht werden können. Daraus kann jedoch nicht der Schluss gezogen werden, dass freiwillige Stellplätze per se unzulässig sind. Vielmehr können diesbezügliche Immissionen als subjektiv-öffentliches Nachbarrecht geltend gemacht werden.

Gemäß § 6 Abs. 1 Wiener Garagengesetz 2008, LGBl. 34/2009 idF LGBl. 61/2020, müssen Anlagen zum Eistellen 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.

Ausweislich der Feststellungen wird an sämtlichen Immissionspunkten (mit Ausnahme des Immissionspunktes 07 – siehe dazu sogleich) der planungstechnische Grundsatz für Schall eingehalten und es ist bei Einhaltung des

planungstechnischen Grundsatzes grundsätzlich davon auszugehen, dass erhebliche Belästigungen bzw. Gefährdungen bei den Nachbarliegenschaften nicht gegeben sind (siehe dazu die Beweiswürdigung zu Punkt II.13. bis II.15.).

Betreffend Luftschadstoffe sind ausweislich der Feststellungen aus medizinischer Sicht trotz zusätzlicher Immissionen an konventionellen Luftschadstoffen bei sämtlichen Beschwerdeführern keine gesundheitlichen Auswirkungen durch Zusatzimmissionen bei den nächsten Nachbarn zu erwarten und betreffend Geruch ist aus medizinischer Sicht ausweislich der Feststellungen eine erhebliche, das Wohlbefinden störende oder das ortsübliche Ausmaß übersteigende Geruchsbelästigung bei den Nachbarn ebenfalls nicht zu erwarten.

Eine Gefährdung des Eigentums oder dinglicher Rechte ist nicht ersichtlich; nach dem Wortlaut des Gesetzes fällt eine allfällige Verminderung des Verkehrswertes nicht darunter.

Hinsichtlich des Immissionspunktes 07 bei den Beschwerdeführern W. stellt ausweislich der Feststellungen die dort zu erwartende Anhebung der örtlichen Situation aus umweltmedizinischer Sicht eine bloße Rechengröße dar, die akustisch nicht differenzierbar ist. Es ist somit auch diesbezüglich erhebliche Belästigungen bzw. Gefährdung durch Schall auszuschließen. Dieser Feststellung liegt ausweislich der Beweiswürdigung ein Vergleich der Ist-Situation mit den projektspezifischen Immissionen zu Grunde.

Die projektierten Stellplätze verursachen daher keine negative Auswirkungen auf die Gesundheit und auch keine unzumutbare Belästigung dieser Nachbarn iSd § 6 Abs. 1 WGarG 2008.

Insofern die Beschwerdeführer L. und S. vorbringen, die Grundstückseinfahrt sei so (eng) gestaltet, dass Schäden am Gebäude und an PKW zu erwarten seien und dies sei aus Brandschutzgründen bedenklich, sind sie darauf zu verweisen, dass die Garagenrampe auf Grund ihrer Situierung im gärtnerisch auszugestaltenden Bereich („unbedingt notwendiges Ausmaß“) bloß einspurig dimensioniert wurde, andererseits aber ausweislich der Feststellungen den Anforderungen der OIB-RL entspricht. Zudem stellt der Brandschutz kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht

iSd § 134a Abs. 1 Bauordnung für Wien dar, geschweige denn Schäden am Gebäude der Bauwerberin.

Auf das emissionsbezogene Vorbringen der Beschwerdeführer W. wurde bereits bei der Beweiswürdigung zu den Feststellungen eingegangen. Insofern die Beschwerdeführer W. darüber hinaus vorbringen, die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage sei auch über die D.-straße möglich gewesen und dort auch weniger eingriffsintensiv ausgefallen, sind sie darauf zu verweisen, dass es der Baufreiheit der Bauwerberin obliegt, wo sie die Zufahrt zur Garage plant (zur möglichen Vermeidbarkeit durch andere Planung siehe etwa VwGH 6.9.2011, 2008/05/0174).

## 22. Zum Vorbringen des Verstoßes gegen die gärtnerische Ausgestaltung – Garagenrampe, Müllplatz, Terrassen und Stützmauer

Die Beschwerdeführer L. und S. rügen die Ausgestaltung der Garagenrampe auch aus Aspekten der notwendigen gärtnerischen Ausgestaltung dieses Teils der Liegenschaft. Die Rampe sei zu lang und – aus dem Blickpunkt der gärtnerischen Ausgestaltung - überdimensioniert. Diesbezüglich ist auf die Feststellungen zu verweisen, ausweislich derer die Garagenausfahrt nicht großzügiger ausgestaltet ist, als dies die OIB-RL 4 vorgibt. Dabei kommt es auch nicht darauf an, ob die Garage auch an anderer Stelle möglich ist und dadurch allenfalls eine kürzere Garagenrampe möglich gewesen wäre (VwGH 23.06.2015, 2012/05/0203). Im Übrigen wird die Zulässigkeit einer Garagenrampe auch nicht durch deren Überdachung ausgeschlossen (VwGH 20.12.1994, 94/05/0132).

Insofern der von den Beschwerdeführern L. und S. herangezogene Ziviltechniker im Rahmen der mündlichen Verhandlung die Rechtmäßigkeit der Garagenaus- und einfahrt deshalb in Frage stellte, weil eine Überwindung solcher Niveauunterschiede auf eine derart kurze Distanz nicht möglich sei, sind die Beschwerdeführer darauf zu verweisen, dass die technische Durchführbarkeit im Baubewilligungsverfahren kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht darstellt (VwGH 08.06.2011, 2009/05/0030).

Weiters wenden sich die Beschwerdeführer L. und S. in ihrer Beschwerde auch gegen die in den vidierten Plänen im gärtnerisch auszugestaltenden Teil der Liegenschaft situierte Müllsammelstelle. Die Bauwerberin hat die Einreichpläne im

Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Wien so modifiziert, dass die Müllsammelstelle zur Gänze innerhalb der Baufluchtlinien liegt. Die Bauwerber sowie die belangte Behörde waren offensichtlich der Ansicht, dass die Situierung der Müllsammelstelle im gärtnerisch auszugestaltenden Bereich vor dem Hintergrund der Ausnützbarkeit zulässig iSd § 79 Abs. 6 Bauordnung für Wien ist. Auch nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien stellt die Situierung einer Müllsammelstelle im gärtnerisch auszugestaltenden Bereich einer Liegenschaft grundsätzlich Ausfluss einer vernünftigen wirtschaftlichen Wertung, auch unter Einbeziehung der Interessen der Nachbarn dar (VwGH 23.07.2013, 2013/05/0019), zumal diese lediglich von einer Pergola umgeben ist. Dies kann jedoch angesichts der Modifizierung der Einreichpläne zu Gunsten der Beschwerdeführer im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Wien dahingestellt bleiben.

Im Rahmen der mündlichen Verhandlung brachten die Beschwerdeführer L. und S. in Folge vor, dass die Bauordnung einen geschlossenen Müllraum verlange und es durch die Situierung außerhalb der Gebäude zu unzumutbaren Emissionen für die Nachbarn käme. Zu diesem Vorbringen sind die Beschwerdeführer darauf zu verweisen, dass die konkrete Ausgestaltung von Müllsammelstellen kein subjektiv-öffentliches Recht der Nachbarn darstellt. Hinzu kommt, dass sich weder aus der Bauordnung noch aus der OIB-RL eine Verpflichtung zur Unterbringung von Müllsammelbehältern in geschlossenen Räumen ergibt. Bei den sich allenfalls ergebenden (Geruchs-)Immissionen aus den Müllsammelbehältern handelt es sich nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien um Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken ergeben, die daher von den Nachbarn nicht geltend gemacht werden können (§ 134a Abs. 1 lit. e Bauordnung für Wien). Da der Müllplatz nicht überdacht und daher nicht raumbildend ist, ist er auch nicht der bebauten Fläche zuzurechnen.

Die Beschwerdeführer L. und S. brachten im Rahmen der mündlichen Verhandlung vor, die Stützmauer vor der Stiege 2 sei (auch) aus Gründen der vorgeschriebenen gärtnerischen Ausgestaltung unzulässig. Diesem Argument kann das Verwaltungsgericht Wien nicht folgen, sind doch Stützmauern in § 79 Abs. 6 Bauordnung für Wien explizit genannt und befindet sich hinter diesen Stützmauern ausweislich der Feststellungen Erdreich. Die Stützmauern sind daher zur Stützung

dieses Erdreiches auf der verfahrensgegenständlichen Hangliegenschaft notwendig und zulässig iSd § 79 Abs. 6 Bauordnung für Wien.

Insofern die Beschwerdeführer L. und S. am Ende der mündlichen Verhandlung noch die Terrassen monierten, ist festzuhalten, dass diese ausweislich der Feststellungen mit offenen Fugen bzw. mit Rasenfugen zur Versickerung der Oberflächenwässer verlegt sind. Mit Rasenfugensteinen ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes den Anforderungen zur gärtnerischen Ausgestaltung entsprochen (siehe nur VwGH 13.12.2011, 2011/05/0180). Hinzu kommt, dass die Terrassen nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien nicht Teil des Projektes sind, weil diese bewilligungsfrei sind (§ 62a Abs. 1 Z 16 Bauordnung für Wien). Werden solche Anlagen im Zusammenhang mit bewilligungs- oder anzeigepflichtigen Bauvorhaben in Bauplänen dargestellt, erstreckt sich die für diese Pläne erwirkte Baubewilligung oder Bauanzeige nicht auf sie (§ 62a Abs. 7 Bauordnung für Wien).

Abschließend wird festgehalten, dass Nachbarn nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien zwar kein subjektiv-öffentliches Recht auf Ausgestaltung eines Kinderspielplatzes haben, dass aber ein solcher projiziert ist. Ein Schwimmbecken, wie dies in den Schriftsätzen der Beschwerdeführer immer wieder Erwähnung findet, ist nicht Gegenstand der Einreichung.

### 23. Zum Vorbringen der Rundung der Nachkommastellen hinsichtlich der durch die Stiege 1 und 2 bebauten Fläche

Die Beschwerdeführer L. und S. erstatten in ihrer Stellungnahme vom 14.02.2022 ein neues Vorbringen hinsichtlich der bebauten Fläche. Und zwar sprechen die Beschwerdeführer Rundungsfragen hinsichtlich der bebauten Fläche an: Es ergäbe sich ausweislich der Frontlängen eine bebaute Fläche von jeweils 431,235 m<sup>2</sup>. Die Bauwerberin habe diesen Wert mit 431,20 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt; richtigerweise sei jedoch von 431,24 m<sup>2</sup> auszugehen. Dazu ist festzuhalten, dass selbst unter Zugrundelegung von den Beschwerdeführern L. und S. vorgenommenen Rundung die höchstzulässige bebaubare Fläche nicht überschritten ist: Ausweislich der Feststellungen beträgt die Grundstücksfläche 3.469 m<sup>2</sup>. Aus dem einschlägigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ergibt sich eine zulässige bebaubare Fläche von 867,25 m<sup>2</sup> (= 25 %). Unter Zugrundelegung der von den Beschwerdeführern



L. und S. ins Treffen geführten Fläche, beträgt die Summe der durch die Stiege 1 und 2 bebauten Fläche 862,48 m<sup>2</sup>. Zählt man die dritte, durch den Aufzug bebaute, Fläche im Ausmaß von 4,70 m<sup>2</sup> hinzu, so ergibt sich eine bebaute Gesamtfläche in Höhe von insgesamt 867,18 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist kleiner als die höchstzulässige bebaubare Fläche. Es ist daher durch die vorgenommene Rundung keine Verletzung in einem subjektiv-öffentlichen Recht erkennbar.

#### 24. Zur Unzulässigkeit der ordentlichen Revision

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

### B e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten zu entrichten, sofern gesetzlich nicht anderes bestimmt ist.

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

Verfahrenshilfe ist einer Partei so weit zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen als sie außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung

des notwendigen Unterhalts zu bestreiten, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

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

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