



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

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

GZ 1: VGW-111/055/8447/2021-44
Mag. A. B.
GZ 2: VGW-111/V/8448/2021
Mag. C. B.

Wien, 27. Jänner 2022

Wien, D.-gasse ONr. 15
EZ ...9, Gst. Nr. ...2, Kat. Gem. E.

Geschäftsabteilung: VGW-B

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien erkennt durch seinen Richter Dr. Forster über die Beschwerde 1. der Frau Mag. A. B. und 2. des Herrn C. B., beide vertreten durch Rechtsanwalt, vom 25. Mai 2021 gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei – Gebietsgruppe ..., Kleingärten, vom 21. April 2021, Zl. MA37/...-2020, mit welchem gemäß § 70 iVm § 54 BO und in Anwendung des Wr. Garagengesetzes 2008 die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses mit einer Tiefgarage auf der Liegenschaft Wien, D.-gasse ONr. 15, EZ ...9, Gst. Nr. ...2, Kat. Gem. E., erteilt wurde (mitbeteiligte Partei als Bauwerberin bzw. Liegenschaftseigentümerin: F. GmbH), nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 8. September 2021 und am 9. November 2021

zu Recht:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGGV wird die Beschwerde abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass das mit Ansuchen vom 17. März 2020 beantragte Bauvorhaben entsprechend den als Bestandteil dieses Erkenntnisses anzusehenden, mit dem Sichtvermerk des Verwaltungsgerichtes

Wien versehenen modifizierten Einreichplänen (Plannummer: ... und ..., datiert mit 7. Dezember 2021) bewilligt wird.

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

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang

1. Mit dem angefochtenen – den Beschwerdeführern am 28. April 2021 zugestellten – Bescheid erteilte der Magistrat der Stadt Wien gemäß § 70 iVm § 54 BO und in Anwendung des Wr. Garagengesetzes 2008 die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses mit einer Tiefgarage auf der Liegenschaft Wien, D.-gasse ONr. 15, EZ ...9, Gst. Nr. ...2, Kat. Gem. E.. In der Begründung dieses Bescheides konnte die Behörde den von den Beschwerdeführern im behördlichen Verfahren vorgetragene Einwendungen nicht folgen. Hierzu führte die Behörde aus, dass im vorliegenden Fall ein fiktives Satteldach über die Längsseite des Gebäudes projektiert sei, sodass sich zur Seite „G.-gasse ONr. 19“ eine Giebelseite erstrecke. Die Fassadenabwicklung ergebe unter Berücksichtigung von Giebelflächen im Ausmaß von 9,98 m², welche die gemäß § 81 Abs. 2 BO ausgenommenen Flächen überschritten, eine Gebäudehöhe von 6,43 m – was unterhalb der zulässigen Gebäudehöhe von 6,50 m liege. Hinsichtlich der projektierten Dachaufbauten sei zu berücksichtigen, dass diese nur aus einer (fiktiven) Dachschräge herausragen könnten, welche ihre Bezugslinie im gegenständlichen Fall an der, von der Liegenschaft der Beschwerdeführer abgewandten Schmalseite des Gebäudes habe. Da diese Schmalseite eine Länge von 12,57 m aufweise und die Dachaufbauten eine Länge von 4,19 m, werde den Vorgaben der Bauordnung für Wien entsprochen. Das vorgesehene Rankgerüst im Sinn einer Pergola sei gemäß § 62a BO bewilligungsfrei und daher nicht Gegenstand der Baubewilligung. Die geplanten Geländeänderungen wären ausreichend und schlüssig dargestellt.

2. In ihrer gegen diesen Bescheid gerichteten Beschwerde vom 25. Mai 2021 (welche am selben Tag zur Post gegeben wurde) tragen die Beschwerdeführer vor,

dass entgegen den Ausführungen der Behörde in Wahrheit ein – der Bauhöhe nach nicht zulässiges – dreigeschossiges Wohnhaus bewilligt worden sei. Entsprechend einem in der Beschwerde dargestellten Schaubild, welches die den Beschwerdeführern zugewandte „Ansicht West“ zeige, könne nicht von einem ausgebauten Dachboden die Rede sein. Der angefochtene Bescheid enthalte weder eine Darstellung des maßgeblichen Sachverhaltes noch eine die Ansicht der Behörde stützende Beweiswürdigung, weshalb er an einem gravierenden Verfahrensmangel leide und mit Nichtigkeit behaftet wäre. Offensichtlich werde das Fehlen einer Sachverhaltsdarstellung auch darin, dass die Behörde auf eine Giebelseite an der Front „G.-gasse ONr. 19“ verweise und damit auf eine Straße Bezug nehme, die sich an einem gänzlich anderen Ort befinde als die Bauliegenschaft. Möglicherweise seien hier im Rahmen der Bescheiderstellung die eingereichten Projekte vertauscht worden. Vor diesem Hintergrund erwiesen sich auch die Berechnungen der Behörde, welche dem Anschein nach vollkommen ungeprüft aus den Angaben der Bauwerberin übernommen worden seien, als nicht nachvollziehbar. Insbesondere die Annahme, dass lediglich 9,98 m² an Giebelfläche für die Gebäudehöhe zu berücksichtigen wären, hätte einer kritischen Prüfung unterzogen werden müssen. Tatsächlich würden in den als „Ansicht West 2/Garten“ und „Ansicht Süd 1“ bezeichneten Fronten laut Einreichplanung mehr Giebelflächen ausgewiesen als in der der Behörde vorgelegten Berechnung. Obgleich der Gebäudeteil „Ansicht West 2/Garten“ und „Ansicht Süd 1“ offensichtlich die gleiche Größe aufweise wie der Gebäudeteil „Ansicht West 3/Garten“ sei für den Teil „Ansicht West 3/Garten“ eine Giebelfläche von 38,50 m² errechnet worden und beim Teil „Ansicht West 2/Garten“ und „Ansicht Süd 1“ eine solche von lediglich 13,04 m². Bei Berücksichtigung der fehlenden 25,46 m² ergebe sich eine Gebäudehöhe von 6,75 m und damit eine Überschreitung des gesetzlich zulässigen Ausmaßes. Zudem wären auch die Flächen der beiden direkt an die der Liegenschaft der Beschwerdeführer zugewandten Gebäudefront heranreichenden Dachaufbauten 1 und 2 bei der Gebäudehöhenberechnung zu berücksichtigen gewesen, da dem gemäß § 81 Abs. 2 BO die Summe der Flächeninhalte „aller Gebäudefronten“ zugrunde zu legen sei und die Aufbauten mit der darunterliegenden Wand eine Einheit bildeten. Zuletzt überschreite die geplante Gebäudehöhe auch die 3-Meter-Grenze des § 81 Abs. 2 BO, als die Geschoßhöhe des Dachgeschoßes mit 3,27 m angegeben sei.

3. Die belangte Behörde traf keine Beschwerdeentscheidung und legte dem Verwaltungsgericht Wien die Beschwerde sowie den Akt des Verwaltungsverfahrens vor, wo diese am 4. Juni 2021 einlangten.

4. Mit Schriftsatz vom 12. Juli 2021 brachte das Verwaltungsgericht Wien die Beschwerde der Bauwerberin zur Kenntnis und gab dieser Gelegenheit, innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung des Schreibens eine schriftliche Stellungnahme zum Vorbringen der Beschwerdeführer zu erstatten. Die Bauwerberin machte von dieser Möglichkeit Gebrauch und trat dem Beschwerdevorbringen in einem Schriftsatz vom 26. Juli 2021 inhaltlich entgegen. Diese Stellungnahme wurde vom Verwaltungsgericht Wien mit Schriftsatz vom 26. Juli 2021 an die übrigen Verfahrensparteien zur Kenntnisnahme übermittelt.

5. Mit Schriftsatz vom 12. Juli 2021 ersuchte das Verwaltungsgericht Wien Herrn Ing. H. I. als bautechnischen Amtssachverständigen um Erstattung von Befund und Gutachten zu näher bezeichneten Fragen mit Relevanz für den vorliegenden Fall. Mit Schriftsatz vom 23. August 2021 kam der Amtssachverständige diesem Ersuchen nach und legte dem Verwaltungsgericht Wien sein Gutachten vor, welches mit Schriftsatz vom 24. August 2021 an die Parteien zur Kenntnisnahme übermittelt wurde.

6. Mit Schriftsatz vom 2. September 2020 brachten die Beschwerdeführer einen Antrag auf Ergänzung des Gutachtens des Amtssachverständigen ein. In diesem tragen die Beschwerdeführer vor, dass durch die Mitberücksichtigung der beiden Schuppen bei der Berechnung der Gebäudehöhe die Frontlänge geteilt werde, woraus sich eine Überschreitung der zulässigen Balkonlänge ergebe und eine Einbeziehung in die verbaute Fläche erfolgen müsse. Weiterhin sei in den Grundrissen eine teilweise Überschreitung der Baufluchtlinie um 7 cm mit tragendem Mauerwerk dargestellt, was § 83 Abs. 1 und § 84 Abs. 1 BO widerspreche, zumal derartige Überschreitungen Schauseitenverkleidungen vorbehalten seien. Auch würden im gegenständlichen Fall selbst an der Balkonvorderkante Rankhilfen angebracht, was ebenfalls den Vorgaben gemäß § 83 Abs. 1 und § 84 Abs. 1 BO zuwiderlaufe und zu einer Einbeziehung in die verbaute Fläche führe. Die wahre Absicht der Bauwerberin liege darin, durch die als Rankgerüst bezeichnete Konstruktion einen statischen Rahmen für die Lastabtragung von Balkonen und Terrassen zu schaffen, was auch deshalb

erforderlich sei, da die Balkone zum Teil intensiv begrünt werden sollen. Allgemein stellten sich dabei mehrere Fragen nach der zulässigen Ausnutzbarkeit des Bauplatzes und aufgrund der Schaffung eines freiwilligen Stellplatzes auch solche nach dem Vorliegen einer schalltechnischen Untersuchung.

7. Am 8. September 2021 fand vor dem Verwaltungsgericht Wien in der gegenständlichen Beschwerdesache eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, in deren Rahmen die Parteien ihre Standpunkte vortrugen und Herr Ing. H. I. als Amtssachverständiger sein Gutachten erörterte. Am Ende dieser Verhandlung wurde der Bauwerberin eine Frist von drei Wochen eingeräumt, um die Baupläne im Hinblick auf die vom Amtssachverständigen erkannten Mängel (hinsichtlich des Traggerüstes an der Westseite des Gebäudes) zu überarbeiten.

8. Mit Eingabe vom 22. September 2021 (am 23. September 2021 eingelangt) legte die Bauwerberin dem Verwaltungsgericht Wien adaptierte Einreichpläne samt einer verbalen Beschreibung der vorgenommenen Änderungen vor. Diese Pläne wurden verbunden mit dem Ersuchen um eine ergänzende Begutachtung mit Schriftsatz vom 24. September 2021 an den Amtssachverständigen weitergeleitet. Mit Schriftsatz vom 7. Oktober 2021 erstattete der Amtssachverständige Ing. H. I. das beauftragte ergänzende Gutachten, welches mit Schriftsatz vom 13. Oktober 2021 an die Parteien zur Kenntnisnahme übermittelt wurde.

9. Am 9. November 2021 fand in Anwesenheit der Parteien und des Amtssachverständigen Ing. H. I. eine Fortsetzung der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien statt. In dieser Verhandlung trugen die Beschwerdeführer unter anderem Bedenken gegen das projektierte Rankgerüst, welches über die Baufluchtlinie hinausragt, vor.

10. Mit Eingaben vom 25. November 2021 und vom 14. Dezember 2021 legte die Bauwerberin wiederum modifizierte Einreichpläne vor, auf denen das strittige Rankgerüst nicht mehr ausgewiesen ist. Mit Schriftsatz des Verwaltungsgerichtes Wien vom 15. Dezember 2021 wurde den Beschwerdeführern (und der belangten Behörde) die Vorlage der geänderten Pläne (samt Bekanntgabe des Plandatums und der Plannummer) zur Kenntnis gebracht und ihnen unter Hinweis auf die Möglichkeit der Akteneinsicht eine Frist von drei Wochen gewährt, um eine Stellungnahme zu den Änderungen abzugeben. Diese Verständigung wurde den

Beschwerdeführern am 22. Dezember 2021 zu Händen ihres Rechtsvertreters zugestellt. Bis zum heutigen Tag ist keine darauf bezogene Stellungnahme der Beschwerdeführer beim Verwaltungsgericht Wien eingegangen.

II. Sachverhalt

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

1. Mit Eingabe vom 17. März 2020 (eingelangt bei der belangten Behörde am 6. April 2020) ersuchte die F. GmbH um Erteilung der baubehördlichen Bewilligung gemäß § 70 BO für den Neubau eines Wohngebäudes mit sechs Wohnungen auf der (aufgrund eines Kaufvertrages vom 19. Dezember 2017) in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaft Wien, D.-gasse ONr. 17, EZ ...9 (im Ansuchen offenbar irrtümlicherweise mit EZ ...8 bezeichnet), Kat. Gem. E. (Bauliegenschaft). Im Zuge des Bauvorhabens wurde die Adresse der Bauliegenschaft mit Wien, D.-gasse ONr. 15 / J.-straße ONr. 17, festgesetzt.

Auf Grundlage dieses Antrages wurde mit dem angefochtenen Bescheid die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines unterkellerten, zweigeschossigen Wohnhauses für sechs Wohnungen (mit einer Wohnnutzfläche von insgesamt 675,22 m²) sowie für eine Tiefgarage mit natürlicher Be- und Entlüftung bzw. Rauch- und Wärmeabzug im Kellergeschoß (für sieben KFZ-Stellplätze) erteilt. Zudem sollen fundierte Einfriedungen entlang der Baulinien zur D.-gasse und zur J.-straße und zwei Sickerschächte hergestellt werden.

In den dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegenden Bauplänen werden die gebäudehöhenrelevanten Merkmale nach zwei Höhensystemen dargestellt: Nach dem System Wiener Null und nach dem System Projektnull, wobei letzterem zufolge die Fußbodenoberkante des projektierten Erdgeschoßes dem Nullpunkt entspricht, von dem ausgehend die Höhenangaben nach unten mit einem vorgestellten Minus und nach oben mit einem vorgestellten Plus erfolgen. Der Nullpunkt im projektierten Erdgeschoß entspricht der Planlegende zufolge einer Höhe von 120,22 m über Wiener Null.

Der rechteckige Hauptbaukörper in Massivbauweise bemisst an den Längsseiten (u.a. entlang der Baufluchtlinie zum Vorgarten an der D.-gasse) 24,56 m und an

den Schmalseiten 12,57 m, wobei er an der Westseite durch übereinander angeordnete raumbildende Loggien im Erdgeschoß und im ersten Stock mit einer Grundfläche von 2,01 m x 10,98 m sowie durch einen ebenerdigen Baukörper mit einer Grundfläche von 1,70 m x 2,72 m (der zwei Geräteschuppen enthält) ergänzt wird. Der Hauptbaukörper bildet mit diesen ergänzenden Teilen eine körperliche Einheit. An der nördlichen, der östlichen und der südlichen Gebäudefront sind jeweils Schauseitenverkleidungen mit einer Stärke von 7 cm projektiert, welche die Baufluchtlinien (teilweise) überschreiten.

Die – nach der Berechnungsmethode des § 81 Abs. 2 BO – gemittelte Höhe des Gebäudes beträgt unter Berücksichtigung jener Anteile der projektierten Giebelflächen, welche das Ausmaß von 50 m² überschreiten, und unter Berücksichtigung der massiven Wandhochzüge (Attiken) über den Dachflächen und Dachterrassen + 6,41 m, an der Westfront + 6,33 m (jeweils über Projektnull). An der Westfront liegt der höchste Punkt auf + 6,60 m (über Projektnull). Der insgesamt höchste Frontabschnitt liegt an der Ostseite des Gebäudes und weist eine Höhe von + 6,77 m (über Projektnull) auf.

Das kubische Dachgeschoß ist an den nach Norden und Süden gerichteten Schmalseiten des Gebäudes hinter die Außenwandfronten der Hauptgeschoße zurückgesetzt und befindet sich damit (mit Ausnahme zweier Dachaufbauten) innerhalb des Umrisses eines fiktiven Steildaches, dessen Dachoberflächen an der äußeren Oberkante des massiven Wandhochzugs (Attika) bei den Dachterrassen über dem ersten Stock (jeweils in einer Höhe von + 6,58 über Projektnull) ansetzen und mit einem Winkel unter 45 Grad in das Gebäudeinnere geneigt sind. Der höchste Punkt des Daches liegt auf einer Höhe von + 9,85 m über Projektnull bzw. 9,87 m über dem tiefsten Punkt des anschließenden Geländes (-0,02 m) und folglich 3,46 m über der gemittelten Gebäudehöhe von + 6,41 (9,87 m - 6,41 m). Dieser Punkt wird durch den umlaufenden Wandhochzug (Attika) über der Dachfläche des Flachdaches über dem Dachgeschoss und der Dachaufbauten erreicht.

Das Dachgeschoß wird an der Ost- und Westseite des Gebäudes durch Giebelwände (wobei die bautechnische Giebelfläche an der Ostseite 54,12 m² und an der Westseite 55,21 m² beträgt) und an der Oberseite durch ein Flachdach abgeschlossen. Die Wandhochzüge weisen eine Höhe von 0,64 m über der

Oberfläche des Flachdaches auf und liegen in einer einheitlichen Höhe von + 9,85 m, die Wandhochzüge über den Dachterrassen des Dachgeschoßes zeigen eine Höhe von 0,43 m über der Oberfläche der Dachterrasse und kommen auf einer Höhe von + 5,58 m zu liegen (jeweils über Projektnull). Jene Dachterrasse, welche den oberen Abschluss des raumbildenden Loggieranbaus bildet, sowie die Oberkante des Balkons auf Höhe des Dachgeschoßes sind in einer Höhe von + 5,94 (über Projektnull) geplant. Dachvorsprünge sind nicht projiziert.

Der fiktive Gebäudeumriss des projizierten Gebäudes (45 Grad angesetzt am oberen Abschluss der Gebäudefront iSd § 81 Abs. 2 BO) wird insbesondere durch folgende Bauteile überschritten: Durch einen raumbildenden Dachaufbau mit einer Länge von 4,19 m an der nördlichen, 14,58 m (12,57 m + 2,01 m) langen Gebäudefront und durch einen raumbildenden Dachaufbau mit einer Länge von 4,19 m an der südlichen, 12,57 m langen Gebäudefront, wobei letzterer mit seiner seitlichen Begrenzung bis an die nach Westen gerichtete Gebäudefront reicht. Dieser (zuletzt genannte) Dachaufbau überragt an der westlichen, 24,56 m langen Gebäudefront den zulässigen Dachumriss mit seiner seitlichen Länge von 3,27 m – was einem Ausmaß von 13,31 Prozent der westlichen Gebäudefront entspricht. Die beiden Dachaufbauten beinhalten jeweils ein Zimmer mit bis zum Boden reichenden (doppelflügeligen, öffnenbaren) Fenstern mit einer Breite von 2 m und einer Höhe von 2,47 m in den westseitigen Giebelwänden und Dachaufbauwänden. Diesen Fenstern vorgelagert sind beim nordseitigen Dachaufbau eine intensiv begrünte Dachterrassenfläche und beim südseitigen Dachaufbau eine intensiv begrünte Balkonfläche. Die Dachaufbauten sind im Grundriss rechteckig und werden durch senkrechte Wände und Flachdächer ohne Dachvorsprünge gebildet. Die Höhe der Flachdächer erreicht die Höhe des Dachkörpers auf + 9,21 m, die umlaufenden Wandhochzüge entsprechend der Höhe der umlaufenden Wandhochzüge des Dachkörpers mit einer Höhe von + 9,85 m.

Darüber hinaus wird der Gebäudeumriss auch durch Absturzsicherungen im Bereich der Dachterrassen des massiven Gebäudeteils über den Wandhochzügen (in Form von Glasbrüstungen bzw. Geländern in Glaskonstruktion) im Ausmaß von 0,55 m, durch Geländer zur Absturzsicherung für die Dachterrasse über den westseitigen Loggien und auf dem westseitigen Balkon auf Höhe des Dachgeschosses um 1 m, durch Rankhilfen in Form von Metallgittern und durch die nicht raumbildende Stahltragkonstruktion an der Westseite des Gebäudes zur

Befestigung der Rankhilfen (dies bis zu einer Höhe von + 9,11 m) überschritten. Die insgesamt neun rechteckigen, flächigen und geschosshohen Rankelemente sind senkrecht an der Vorderkante des Traggerüsts (zum Teil einzeln mit Abständen und zum Teil in Kombination von zwei Elementen) angeordnet und weisen eine Breite von jeweils ca. 1,30 m auf. Sie nehmen damit eine Gesamtlänge von ca. 11,70 m der ca. 24 m langen Gerüstkonstruktion in Anspruch. Die Maschenweite der Metallgitter und die Stabstärken sind in den Plänen nicht ausgewiesen.

Die Höhe des Geländes der Bauliegenschaft beträgt an der Grundgrenze zur Liegenschaft EZ ...4 an der J.-straße +1,90 m und fällt nach Süden hin auf eine Höhe von + 0,46 m ab. Das an das Wohngebäude nach der Bauführung anschließende Gelände soll nach diversen Abgrabungen zum größten Teil in einer Höhe von - 0,02 m ausgeführt werden. An der nach Süden gerichteten Gebäudefront weist ein 3,77 m langer Frontabschnitt an der Gebäudeecke zur Westfassade eine von - 0,02 m bis + 0,40 m linear ansteigende Höhe auf. An der nach Westen gerichteten Gebäudefront weist ein 0,90 m langer Frontabschnitt an der Gebäudeecke zur Südfassade einen Anstieg von - 0,02 bis + 0,40 m auf. Insgesamt werden durch die projektierten Geländeänderungen im Bereich der Außenwandflächen der Gebäudefronten ca. 22,28 m² Ansichtsfläche der Gebäudefronten abgegraben und ca. 7,54 m² Ansichtsfläche der Gebäudefronten aufgeschüttet. Damit überwiegen die Abgrabungsbereiche mit ca. 14,74 m². Im Mittel kommt es zu einer Absenkung des Geländes um ca. 0,19 m, an der Westfassade beträgt die Absenkung ca. 0,48 m.

Im westlichen Bereich der Bauliegenschaft – in der Nähe der Grenze zur Liegenschaft Wien, J.-straße ONr. 19, EZ ...4, Gst. Nr. ...1, Kat. Gem. E. – sollen (unter anderem) ein Kleinkinderspielplatz mit einer Größe von 30 m², ein Gemeinschaftsgemüsegarten und ein Müllplatz entstehen.

Durch die Errichtung der geplanten Stellplätze werden die maßgeblichen Grenz- und Richtwerte für die Luftschadstoffbelastung an den relevanten Immissionspunkten eingehalten bzw. nicht relevant überschritten. Bis auf den Immissionspunkt IPO1 - D.-gasse 13, Ecke Einfahrt an der Grundstücksgrenze wird der planungstechnische Grundsatz eingehalten. Die geringfügige Überschreitung am genannten Immissionspunkt liegt innerhalb des akzeptierbaren

Toleranzbereiches und wird für das menschliche Gehör kaum wahrnehmbar sein bzw. durch die Schwankungen des Umgebungsgeräuschpegels ohne Auswirkung bleiben.

2. Im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens – nach der mündlichen Verhandlung am 8. September 2021 – änderte die Bauwerberin die Einreichpläne zunächst insofern ab, als die Balkone an der Westseite des Gebäudes (im Bereich der südlichen Gebäudehälfte) nunmehr freitragend (als am Gebäude verankerte Stahlbetonplatten) und das Rankgitter als leichte Rahmenkonstruktion ohne statische Funktion (ausgefüllt mit leichten Metallgittern bzw. Streckmetallgittern) ausgeführt werden sollten. Hierbei wurden die Balkone (welche jeweils einen Abstand von deutlich mehr als 3 m zu den Nachbargrundgrenzen aufweisen) auf Höhe des 1. Stockes und des Dachgeschoßes angeordnet und weisen eine Länge von 8,93 m und einen Vorsprung von 2,01 m vor die Gebäudefront auf, wobei sie die westliche Baufluchtlinie von ca. 0,30 m bis 1,40 m (linear verlaufend) überschreiten. Die lichte Durchgangshöhe des Balkons auf Höhe des 1. Stockes beträgt im niedrigsten Bereich an der Anschlussstelle zum Gebäude ca. 2,60 m. Der Abstand zwischen dem südseitigen Abschluss der westlichen Gebäudefront und dem an der Westseite projektierten Loggienvorbau beträgt 13,41 m. Die an der Westseite des Gebäudes vorgesehene Rankhilfskonstruktion wurde nach der Modifikation mit einem Vorsprung von 2,15 m vor dem Hauptbaukörper projektiert und weist eine Höhe von 9,13 m sowie eine Länge von 24,20 m auf. Dabei ist sie am Gebäude, an den Loggien, an den Balkonen und zum Teil am Boden befestigt und umgibt die Loggien, den ebenerdigen Gebäudeteil und die Balkone im südlichen Bereich der Westseite des Gebäudes. Die Tragkonstruktion für die senkrecht angeordneten Rankhilfen aus rechteckigen, geschosshohen Streckmetallgitterelementen (mit einer Maschenweite von ca. 20 cm x 20 cm) soll mit senkrecht und waagrecht angeordneten Stahlformrohren mit einem Querschnitt von jeweils 10 cm x 10 cm ausgeführt werden. An der Westseite des Gebäudes sollen auf Höhe des Erdgeschosses zwei, auf Höhe des 1. Stockes fünf und auf Höhe des Dachgeschosses vier dieser Streckmetallgitterelemente mit einer Breite von jeweils ca. 1,30 m und in der Gebäudemitte, eine über alle Geschosse reichende, ca. 4,30 m breite Streckmetallgitterfläche montiert werden. Geschosshohe Streckmetallgitter werden auch an der gesamten Nordseite und an der Südseite auf Höhe des 1. Stockes und des Dachgeschosses montiert. Am

höchsten Punkt der Rankhilfskonstruktion ist eine begrünte Überdachung projektiert.

In Folge der fortgesetzten Beschwerdeverhandlung am 9. November 2021 änderte die Bauwerberin das Vorhaben – mit Eingaben vom 25. November 2021 und vom 14. Dezember 2021 – schließlich dahingehend ab, dass das von den Beschwerdeführern als rechtswidrig erachtete Rankgerüst gänzlich entfiel.

3. Nach Maßgabe des am 30. April 2019 beschlossenen Plandokuments Nr. ... ist auf der Bauliegenschaft innerhalb der festgesetzten Baufluchtlinien die Widmung Bauland – Wohngebiet, Bauklasse I, zulässige Gebäudehöhe von 6,5 m, offene Bauweise, und im restlichen Liegenschaftsteil die Widmung „G“ (gärtnerische Ausgestaltung) festgesetzt. An der D.-gasse ist ein 3 m tiefer Vorgarten und an der J.-straße ein 4 m tiefer Vorgarten ausgewiesen. Für die Bauliegenschaft ist keine Schutzzone verordnet.

4. Das Plandokument Nr. ... statuiert folgende weitere Vorgaben mit Relevanz für den vorliegenden Fall:

„3.1. Für das gesamte Plangebiet wird bestimmt:

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

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

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

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

3.2.1. Die bebaute Fläche der nach der BO für Wien auf gärtnerisch auszugestaltenden Grundflächen zulässigen Nebengebäude, darf insgesamt höchstens 30 m² je Bauplatz betragen.

3.2.2. Unterirdische Gebäude dürfen mit einer bebauten Fläche von höchstens 25 v.H. der jeweiligen Teile der bezeichneten Grundflächen errichtet werden.“

5. Die Beschwerdeführer sind aufgrund von Schenkungsverträgen vom 9. September 1988 und vom 29. November 2005 sowie aufgrund einer Einantwortungsurkunde vom 13. September 1988 Miteigentümer der Liegenschaft Wien, J.-straße ONr. 19, EZ ...4, Gst. Nr. ...1, Kat. Gem. E., welche in westlicher Richtung unmittelbar an die Bauliegenschaft angrenzt. Die Liegenschaft Wien, J.-

straße ONr. 19, ist innerhalb der festgesetzten Baufluchtlinien als Bauland – Wohngebiet, Bauklasse I, zulässige Gebäudehöhe von 6,5 m, offene Bauweise, gewidmet. Im restlichen Liegenschaftsteil ist die Widmung „G“ (gärtnerische Ausgestaltung) festgesetzt.

Der Liegenschaft Wien, J.-straße ONr. 19, ist die Westseite des verfahrensgegenständlichen Bauvorhabens (in den Einreichplänen als „Ansicht West – Garten“ bezeichnet) zugewandt. Der geringste Abstand des projektierten Gebäudes zur gemeinsamen Grundgrenze beträgt 12,80 m im Bereich der projektierten Loggien.

6. Zur Bauverhandlung am 30. Oktober 2020 wurden die Beschwerdeführer durch eine am 6. Oktober 2020 zugestellte persönliche Verständigung geladen. Im Vorfeld der Verhandlung erhoben die Beschwerdeführer – mit Schriftsatz vom 29. Oktober 2020, am selben Tag beim Magistrat der Stadt Wien eingelangt – Einwendungen gegen das geplante Bauvorhaben. Mit diesen machten die Beschwerdeführer gemäß § 134a Abs. 1 lit. b BO eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 6,5 m und eine Überschreitung des zulässigen Dachumrisses geltend. Näherhin brachten die Beschwerdeführer hierzu vor, dass die Gebäudehöhe an der ihnen zugewandten Front 9,87 m betrage, ein drittes Vollgeschoß oberhalb der zulässigen Gebäudehöhe errichtet werde und die projektierten Dachaufbauten das zulässige Ausmaß von einem Drittel überschritten. Darüber hinaus seien die Geländeänderungen in den Plänen nur unzureichend dargestellt, als zumindest im Planausschnitt Ansicht Nord der derzeitige Verlauf des natürlich gewachsenen Geländes nicht eingezeichnet wäre. Im Weiteren würde das vorgesehene Rankgerüst über die Baufluchtlinie hinausragen und die zulässige Höhe überschreiten. In unmittelbarer Nähe zum Haus der Beschwerdeführer solle eine Müllsammelstelle errichtet werden, die in keiner Weise gegen Witterungseinflüsse – insbesondere gegen Sonneneinstrahlung – geschützt sei, wodurch es in den Sommermonaten zu einer starken Erhitzung der Müllbehälter und des darin enthaltenen Mülls komme, was wiederum Lärm- und Geruchsbelästigungen verursache und Ungezieferbildung fördere. Schließlich würde die Lage des Kinderspielplatzes die Entfernungsbestimmungen des § 2 Abs. 2 der Wr. Spielplatzverordnung nicht einhalten, als der Spielplatz nicht weit genug von den Hauptfenstern des Hauses der Beschwerdeführer entfernt liege – wodurch wiederum Lärmimmissionen zu

befürchten seien. Diese mit Schriftsatz vom 29. Oktober 2020 erstatteten Einwendungen wurden dem Vorbringen der Beschwerdeführer im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 30. Oktober 2020 zugrunde gelegt.

III. Beweiswürdigung

Das Verwaltungsgericht Wien hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt der belangten Behörde (sowohl in elektronischer Form als auch in Papierform), Würdigung des Beschwerdevorbringens und der weiteren Schriftsätze der Parteien, Einsichtnahme in das Grundbuch sowie in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien, Einholung von Sachverständigengutachten und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 8. September 2021 und am 9. November 2021, in deren Rahmen die Parteien ihre Standpunkte darlegten und der Amtssachverständige einvernommen wurde.

1. Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen an der Bauliegenschaft fußen auf den im Akt einliegenden Grundbuchsauszügen und sind unstrittig. Die Feststellungen zur Festsetzung der Adresse ergeben sich aus dem im Behördenakt einliegenden Schreiben des Magistrats der Stadt Wien, Gebäude- und Wohnungsregister, vom 15. Jänner 2021 sowie aus einer Einsichtnahme in das Grundbuch.

2. Die Feststellungen zu dem beantragten Bauvorhaben gründen sich auf das im Akt einliegende Bewilligungsansuchen, die diesem Ansuchen angeschlossenen Einreichpläne, die verbale Beschreibung des Bauvorhabens im Spruch des angefochtenen Bescheides und die Ausführungen des Amtssachverständigen in seinem Gutachten vom 23. August 2021 sowie in der mündlichen Beschwerdeverhandlung am 8. September 2021 und am 9. November 2021. Der Sachverständige erklärte in diesem Zusammenhang, dass die Pläne eine Berechnung der Gebäudehöhe ermöglichen, und konnte auf Nachfrage das Verhältnis des Projektnullpunktes zur Wiener Null überprüfen und nachvollziehbar erörtern (vgl. die Seiten 3. f. des Verhandlungsprotokolls vom 8. September 2021). Was die von den Beschwerdeführern in Zweifel gezogene Berechnung der Gebäudehöhe betrifft, ist neben den gutachterlichen Äußerungen des Amtssachverständigen auch auf die von der belangten Behörde durchgeführte

Berechnung zu verweisen, welche bei Berücksichtigung der Giebelflächen ebenfalls eine unter dem zulässigen Maß von 6,50 m liegende durchschnittliche Gebäudehöhe – konkret eine solche von 6,43 m – erhoben hat. Die Beschwerdeführer sind den schlüssigen, nachvollziehbaren und widerspruchsfreien Ausführungen des Amtssachverständigen und der Beurteilung der Behörde weder auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten noch konnten sie durch ein substantiiertes Vorbringen Zweifel an der Schlüssigkeit des Gutachtens und der Erhebungen von Seiten der Behörde erwecken. Selbes gilt auch für das Vorbringen der Beschwerdeführer, wonach der Geräteschuppen keinen Teil des Hauptgebäudes bilde. Auch dies widerspricht den anhand der Einreichpläne überprüfbar ausgeführten Ausführungen des Vertreters der belangten Behörde und des Vertreters der Bauwerberin sowie jenen des Amtssachverständigen in seinen schriftlichen Gutachten und im Rahmen der mündlichen Verhandlung vom 8. September 2021 (vgl. Seite 4 des Verhandlungsprotokolls).

3. Die Feststellungen zur (fehlenden) Veränderung der Immissionssituation und den daraus resultierenden (bzw. nicht zu erwartenden) Einwirkungen auf die Nachbarschaft ergeben sich aus dem von der Projektwerberin vorgelegten Gutachten der K. vom 18. Mai 2020, dem luftreinhaltetechnischen Gutachten des Amtssachverständigen Ing. L. M. vom 13. August 2020 und dem amtsärztlichen Gutachten der Amtssachverständigen Dr. N. O. vom 21. Jänner 2021, welche im Behördenakt einliegen. Diese Gutachten wurden den Beschwerdeführern vorgehalten, woraufhin diese erklärten, dass sich ihr Vorbringen damit erübrigt habe (vgl. Seite 6 des Verhandlungsprotokolls).

4. Die Feststellungen zum Projekt nach der Abänderung in Folge der mündlichen Beschwerdeverhandlung am 8. September 2021 fußen auf einer Einsichtnahme in die modifizierte Baupläne, die verbale Beschreibung der Abänderungen durch die Bauwerberin und die Ausführungen des Amtssachverständigen in seinem ergänzenden Gutachten vom 7. Oktober 2021. Die Feststellungen zu den Abänderungen durch die Eingaben vom 25. November 2021 und vom 14. Dezember 2021 stützen sich auf eine Einsichtnahme in die modifizierte Pläne und auf die verbale Beschreibung des Vorhabens in den Schriftsätzen der Bauwerberin. Die geänderten Einreichpläne wurden den Beschwerdeführern nachweislich zugestellt, wobei ihnen die Möglichkeit geboten wurde, binnen drei

Wochen eine Stellungnahme dazu zu erstatten. Die Beschwerdeführer haben von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht.

5. Die Feststellungen zur Widmung der Bauliegenschaft ergeben sich aus einer Einsichtnahme in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien und in das Plandokument Nr. ..., die Feststellungen zu den weiteren Vorgaben des Plandokuments Nr. ... sind diesem zu entnehmen. Diese Vorgaben wurden im Rahmen der mündlichen Verhandlung mit den Parteien erörtert, wobei sich keine strittigen Fragen ergaben.

6. Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen an der Liegenschaft Wien, J.-straße ONr. 19, fußen auf den im Akt einliegenden Grundbuchsauszügen und sind unstrittig. Die Feststellungen, wonach den Beschwerdeführern die Westseite des verfahrensgegenständlichen Gebäudes zugewandt ist und der geringste Abstand zur Liegenschaft der Beschwerdeführer 12,80 m beträgt, ergeben sich aus den Ausführungen des Amtssachverständigen in seinem Gutachten vom 23. August 2021 (vgl. die Seiten 4 f. und 7 des Gutachtens). Die Beschwerdeführerin ist mit ihren Ausführungen im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 8. September 2021, wonach der Abstand des Gebäudes zu ihrer Liegenschaft im südlichen Bereich der Westfront deutlich geringer sei als 12,80 m (Verhandlungsprotokoll Seite 5), den Ausführungen des Amtssachverständigen nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten und konnte auch sonst keine Zweifel an der Schlüssigkeit der sachverständigen Ausführungen erwecken.

7. Die Feststellungen zur Bauverhandlung am 30. Oktober 2020, zur Ladung der Beschwerdeführer und zu den von diesen erhobenen Einwendungen ergeben sich aus dem Akteninhalt und sind unstrittig.

IV. Rechtsgrundlagen

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

„Gebäudehöhe und Gebäudeumrisse; Bemessung

§ 81. (1) Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie gilt bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m als Gebäudehöhe der lotrechte Abstand

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

(2) Bei den über eine Gebäudetiefe von 15 m hinausragenden Teilen von Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie sowie bei allen nicht an diesen Fluchtlinien gelegenen Gebäuden darf die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten nicht größer als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe sein. Hierbei darf die höchste zulässige Gebäudehöhe an nicht an Verkehrsflächen liegenden Grundgrenzen und bis zu einem Abstand von 3 m von diesen Grundgrenzen überhaupt nicht und an den übrigen Fronten an keiner Stelle um mehr als 3 m überschritten werden; im Gartensiedlungsgebiet tritt an die Stelle dieser Maße jeweils ein Maß von 2 m. Bei dieser Ermittlung sind die Wände an der Bauplatz- oder Baulosgrenze (Feuermauern) ab 15 m hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie wie Fronten in Rechnung zu stellen. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit, jedoch bleiben je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m², je Gebäude höchstens 100 m² außer Betracht. Der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

(3) [...]

(4) Durch das Gebäude darf jener Umriss nicht überschritten werden, der sich daraus ergibt, dass in dem nach Abs. 1 bis 3 für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Abschluss der Gebäudefront ein Winkel von 45°, im Gartensiedlungsgebiet von 25°, von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend, angesetzt wird. Dies gilt auch für den Fall, dass im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe der Dächer festgesetzt ist. Ist im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Neigung der Dächer festgesetzt, ist der dieser Festsetzung entsprechende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses maßgebend.

(5) [...]

(6) Der nach den Abs. 1 bis 5 zulässige Gebäudeumriss darf durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes sowie durch Aufzugsschächte samt deren Haltestellenanbindungen und durch Treppenhäuser im unbedingt notwendigen Ausmaß überschritten werden; mit weiteren

raumbildenden Aufbauten darf der Gebäudeumriss bis zum obersten Abschluss des Daches nur überschritten werden, wenn diese den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen und insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen.

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

[...]

Parteien

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

(2) [...]

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

(4) [...]

Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte

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

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

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

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

V. Rechtliche Beurteilung

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

Im Fall der Bauordnung für Wien ist hierbei auf § 134 Abs. 3 dritter Satz BO zu verweisen, wonach die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften dann als Parteien anzusehen sind, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134a BO erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie – unbeschadet § 134 Abs. 4 BO – gemäß § 70 Abs. 2 BO bzw. spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134a BO gegen die geplante Bauführung erheben. Dabei sind nach § 134 Abs. 3 siebenter Satz BO als „benachbarte Liegenschaften“ im Bauland jene anzusehen, die mit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft eine gemeinsame Grenze haben oder bis zu einer Breite von 6 m durch Fahnen oder diesen gleichzuhaltende Grundstreifen oder eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche von dieser Liegenschaft getrennt sind und im Falle einer Trennung durch eine öffentliche Verkehrsfläche der zu bebauenden Liegenschaft gegenüberliegen. In allen übrigen Widmungsgebieten sowie bei Flächen des öffentlichen Gutes sind jene Liegenschaften „benachbart“, die in einer Entfernung von höchstens 20 m vom geplanten Bauwerk liegen.

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

Gemäß § 134a Abs. 1 BO werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften iSd § 134 Abs. 3 BO im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, ausschließlich durch folgende Bestimmungen begründet, sofern sie dem Schutz der benachbarten Eigentümer (Miteigentümer) dienen: a) Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerkes zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche; b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe; c) Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten; d) Bestimmungen des Bebauungsplanes

hinsichtlich der Fluchtlinien; e) Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Bauwerkes ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken, für Schulen oder Kinderbetreuungseinrichtungen oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden; f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

Diese in § 134a BO – grundsätzlich taxativ (VwGH 28.5.2013, 2012/05/0120; 16.8.2019, Ra 2019/05/0106) – aufgezählten Nachbarrechte werden durch die darin enthaltene Tatbestandsvoraussetzung „sofern sie ihrem“ (gemeint: der Nachbarn) „Schutze dienen“ (weiter) eingeschränkt. Im Konkreten bedeutet dies, dass trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter § 134a BO subsumierbare baurechtliche Vorschrift die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht vorliegt, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte des Nachbarn nicht eingegriffen werden kann (vgl. etwa VwGH 25.9.2012, 2010/05/0142; 28.4.2015, 2012/05/0108). Unter anderem kann ein Nachbar hinsichtlich der Gebäudehöhe nur die Einhaltung seiner Rechte an der seiner Liegenschaft zugekehrten Front geltend machen, woran auch der Umstand, dass die „Fassadenabwicklung“ nach § 81 Abs. 2 BO eine rechnerische Einheit darstellt, nichts ändert (u.a. VwGH 25.6.2019, Ra 2019/05/0002; 25.8.2020, Ra 2019/05/0229).

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

2. In diesem Zusammenhang ist auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, der zufolge eine Einwendung im

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

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

3. In der vorliegenden Beschwerdesache ist davon auszugehen, dass die Beschwerdeführer als Miteigentümer einer Liegenschaft, welche direkt an die Bauliegenschaft angrenzt, – wobei sich die Liegenschaften jeweils im Bauland befinden – als Nachbarn der projektgegenständlichen Liegenschaft anzusehen sind (vgl. § 134 Abs. 3 BO). Zudem haben die Beschwerdeführer bis zum Ende der mündlichen Verhandlung rechtserhebliche Einwendungen iSd § 134a Abs. 1 lit. b und d BO erhoben, durch welche sie Parteistellung erlangt haben.

Was die von den Beschwerdeführern erstmals im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Wien erhobenen Einwendungen zur flächenmäßigen Ausnutzbarkeit des Bauplatzes iSd § 134a Abs. 1 lit. c BO betrifft, ist ihnen dagegen die Präklusion dieses Themenkreises entgegenzuhalten, zumal sie es verabsäumt haben, rechtzeitig im behördlichen Verfahren Einwendungen zu diesem Bereich geltend zu machen (auf das Vorbringen der Beschwerdeführer zum Immissionsschutz iSd § 134a Abs. 1 lit. e BO ist weiter unten noch genauer einzugehen).

Mit ihrem (zulässigen) Vorbringen zeigen die Beschwerdeführer keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf:

4. Zur behaupteten Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe:

4.1. Ist das Gebäude, wie im vorliegenden Fall, nicht an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie gelegen, wird die zulässige Gebäudehöhe nach den Vorgaben des § 81 Abs. 2 BO ermittelt. Dieser Bestimmung zufolge darf die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten nicht größer sein als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe. Die höchste zulässige Gebäudehöhe darf an nicht an Verkehrsflächen liegenden Grundgrenzen und bis zu einem Abstand von 3 m von diesen Grundgrenzen überhaupt nicht und an den übrigen Fronten an keiner Stelle um mehr als 3 m überschritten werden. Bei dieser Ermittlung sind die Wände an der Bauplatz- oder Baulosgrenze (Feuermauern) ab 15 m hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie wie Fronten in Rechnung zu stellen. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit, jedoch bleiben je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m², je Gebäude höchstens 100 m² außer Betracht. Der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

Die Gebäudehöhe wird in den Fällen des § 81 Abs. 2 BO sohin anhand der Flächen der Gebäudefronten und der Frontlängen definiert, wobei als „Fronten“ – nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes – die Ansichtsflächen der ein Gebäude nach außen abschließenden Wände (Umfassungswände) zu verstehen sind (VwSlg 16.826 A/2006; VwGH 27.9.2013, 2010/05/0014).

Ein Giebel, der bis zu einem gewissen Ausmaß iSd § 81 Abs. 1 und 2 BO ohne Relevanz für die Gebäudehöhe bleibt, kann nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes dreieckig, segmentförmig, abgetrept, in mehreren Winkeln gebrochen oder kurvenförmig gebildet sein (VwSlg 14.975 A/1998; VwGH 25.9.2012, 2010/05/0142; 23.11.2016, 2013/05/0028). Im Fall eines zurückgesetzten (und als Staffelgeschoß ausgebildeten), nicht durch seitliche Dachflächen abgeschlossenen Dachgeschoßes, ist dieses bei der Ermittlung der Gebäudehöhe so zu berücksichtigen, als wäre es von dem Gebäudeumriss entsprechenden Dachflächen abgeschlossen – zumal nicht angenommen werden kann, dass das Vorliegen einer (gedachten) Giebelfläche den Abschluss durch zwei Dachflächen voraussetzt. Wie der Verwaltungsgerichtshof ausführt, kommt es nicht darauf an, ob ein konkretes Dach in natura (als eine die Dachform bildende Dachfläche auf der Seite) errichtet werden könnte, sondern nur darauf, dass sich die als fiktive Giebelflächen anzusehenden Flächen im zulässigen Gebäudeumriss bewegen (VwGH 25.9.2012, 2010/05/0142; 5.3.2014, 2012/05/0086; 23.11.2016, 2013/05/0028). Anders formuliert, ist es allein maßgeblich, dass jene (gedachten) Giebelflächen, die bei der Bemessung der Gebäudehöhe außer Betracht bleiben, innerhalb der zulässigen Dachform möglich sind – weshalb z.B. auch an jener Gebäudefront, die ein zurückgerufenes Staffelgeschoß aufweist, eine Giebelfläche projiziert sein kann (VwGH 25.9.2012, 2010/05/0142).

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

Zudem ist im vorliegenden Zusammenhang auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach sich aus der Einleitung des § 81 Abs. 6 BO ("Der nach den Abs. 1 bis 5 zulässige Gebäudeumriss ...") ergibt, dass in den Fällen des § 81 Abs. 2 BO zunächst – anhand der Kriterien des § 81 Abs. 2 und 4 BO – der Umriss ermittelt werden müsse, woraufhin zu beurteilen sei, mit welchen raumbildenden oder nicht raumbildenden Gebäudeteilen dieser (schon ermittelte) Umriss überschritten werden darf. Insofern sei es nach Auffassung des Gerichtshofes aber ausgeschlossen, die Seitenfläche der raumbildenden

Dachaufbauten in die Flächen der Gebäudefronten einzubeziehen; ob und in welchem Umfang raumbildende Dachaufbauten zulässig seien, sei vielmehr allein anhand des § 81 Abs. 6 BO zu beurteilen. Dass nicht raumbildende Gebäudeteile und raumbildende Dachaufbauten in § 81 Abs. 1 BO, nicht aber in § 81 Abs. 2 BO genannt würden, gebiete keineswegs die Berücksichtigung dieser Aufbauten bei Ermittlung der Gebäudehöhe, weil die Nichtberücksichtigung ausdrücklich in § 81 Abs. 6 BO – sowohl für die Höhenberechnung nach § 81 Abs. 1 BO als auch für die Höhenberechnung nach § 81 Abs. 2 BO – normiert sei (VwSlg 16.826 A/2006).

4.2. Vor dem Hintergrund der obigen Feststellungen und der dargestellten Rechtslage (insbesondere aufgrund der nachvollziehbaren Fassadenabwicklung sowie der dem Gesetz entsprechenden Berücksichtigung der Giebelflächen) besteht für das Verwaltungsgericht Wien kein Zweifel daran, dass das projektierte Gebäude – welches nicht an einer der in § 81 Abs. 2 BO genannten Fluchtlinien gebaut werden soll – mit einer Gebäudehöhe von 6,41 m die zulässige Gebäudehöhe von 6,5 m nicht überschreitet. Wenn die Beschwerdeführer rügen, dass hierbei die Außenflächen der raumbildenden Dachaufbauten nicht berücksichtigt worden seien, ist auf die oben wiedergegebene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach derartige Dachaufbauten, soweit sie über den zulässigen Dachumriss hinausragen, nicht bei der Gebäudehöhenberechnung iSd § 81 Abs. 2 BO miteinbezogen werden, sondern nach den Maßstäben des § 81 Abs. 6 BO zu beurteilen sind.

Auch die zulässige Firsthöhe von 4,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe (vgl. Punkt 3.1.1. des Plandokuments Nr. ...) wird im vorliegenden Fall deutlich (um ca. einen Meter) unterschritten.

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

Da im vorliegenden Fall die projektierten Abgrabungen die vorgesehenen Anschüttungen überwiegen (das Gelände wird im Mittel um 0,19 m, an der den Beschwerdeführern zugewandten Westfront sogar um 0,48 m abgesenkt), ist nicht erkennbar, inwiefern die Beschwerdeführer durch die geplanten Geländeänderungen in ihren Rechten beeinträchtigt sein sollten.

5. Zur Überschreitung des zulässigen Dachumrisses:

5.1. Gemäß § 81 Abs. 4 BO darf durch das Gebäude jener Umriss nicht überschritten werden, der sich daraus ergibt, dass in dem nach § 81 Abs. 1 bis 3 BO für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Abschluss der Gebäudefront ein Winkel von 45 Grad von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend, angesetzt wird. Dies gilt auch für den Fall, dass im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe der Dächer festgesetzt ist. Ist im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Neigung der Dächer festgesetzt, ist der dieser Festsetzung entsprechende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses maßgebend.

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

Mit der Novelle LGBl. 2018/69 wurde die Bestimmung des § 81 Abs. 6 BO hinsichtlich der Zulässigkeit einer Überschreitung des Gebäudeumrisses durch raumbildende Aufbauten angepasst: Während der Gebäudeumriss zuvor mit raumbildenden Dachaufbauten „nur durch Dachgauben“ (sowie im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugsschächte und Treppenhäuser) überschritten werden durfte, werden nunmehr (neben Aufzugsschächten samt deren Haltestellenanbindungen und Treppenhäusern im unbedingt notwendigen Ausmaß) in allgemeiner Form „weitere raumbildende Aufbauten“ genannt. Mit

diesen weiteren raumbildenden Aufbauten darf der Gebäudeumriss „bis zum obersten Abschluss des Daches“ überschritten werden, sofern sie (was im Wesentlichen mit den früheren Vorgaben für „Dachgauben“ korrespondiert) den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen und insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen.

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

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

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

5.2. Basierend auf den obigen Feststellungen und der dargestellten Rechtslage ist zunächst zu bemerken, dass die raumbildenden Dachaufbauten grundsätzlich an der südlichen und nördlichen Schmalseite des Gebäudes angeordnet sind und dort aus den geneigten Flächen des fiktiven Satteldaches herausragen. Da sich der raumbildende Dachaufbau an der nördlichen Seite des Gebäudes unter Berücksichtigung des Loggienvorbaus nicht bis an die – der Liegenschaft der Beschwerdeführer zugewandten – Westseite des Gebäudes erstreckt, können diese einen Widerspruch zu den Vorgaben des § 81 Abs. 6 BO in Bezug auf diesen Gebäudeteil grundsätzlich nicht geltend machen.

Demgegenüber reicht der an der südlichen Gebäudefront angeordnete raumbildende Dachaufbau mit seiner seitlichen Begrenzung bis an die nach Westen gerichtete Gebäudefront, wobei er an der westlichen, 24,56 m langen Gebäudefront den zulässigen Dachumriss mit seiner seitlichen Länge von 3,27 m überragt – was sohin einem Ausmaß von 13,31 Prozent der westlichen Gebäudefront entspricht. Selbst unter der Annahme, dass die Beschwerdeführer (entgegen der Auffassung der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid) die Rechtmäßigkeit dieses Dachaufbaus (der seine Bezugsfront nicht an der den Beschwerdeführern zugewandten westlichen Gebäudefront, sondern an der Südfront hat) geltend machen können, wären sie durch diesen nicht in ihren Rechten gemäß § 134a Abs. 1 lit. b BO verletzt, da das zulässige Drittel iSd § 81 Abs. 6 BO jedenfalls nicht überschritten wird (vgl. hierzu auch VwGH 23.7.2013, 2013/05/0019, wonach zur Beurteilung der Frage, an welcher Front ein Dachaufbau angeordnet ist, vom fiktiven Dachumriss auszugehen ist).

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Dachaufbauten generell das zulässige Drittel gemäß § 81 Abs. 6 BO nicht überschreiten. So weist der Dachaufbau an der nördlichen Gebäudefront eine Breite von 4,19 m bei einer Frontlänge von 14,58 m auf und jener an der südlichen Front eine Breite von 4,19 m bei einer Frontlänge von 12,57 m. Insofern liegt auch unter Beachtung der der Liegenschaft der Beschwerdeführer nicht zugewandten Gebäudefronten kein Verstoß gegen die Vorgaben des § 81 Abs. 6 BO vor.

Soweit sich die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerde und im Rahmen der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien darauf berufen, dass bei einer einheitlichen Gebäudefront nicht von einem raumbildenden Dachaufbau iSd § 81 Abs. 6 BO auszugehen wäre, was sie mit Verweis auf näher genannte Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes begründen, ist dem nicht zu folgen: Die darauf bezogene Argumentation der Beschwerdeführer stützt sich – wie in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht deutlich wurde – auf die Rechtslage vor der Novelle LGBl. 2018/69 und den bis dahin in § 81 Abs. 6 BO verwendeten Begriff „Gaube“ (vgl. hierzu u.a. VwGH 23.7.2013, 2013/05/0019; 17.12.2015, 2013/05/0142). Wie die oben wiedergegebenen Gesetzesmaterialien zeigen, wollte der Gesetzgeber mit dieser Novelle aber gerade von den mit der Verwendung des Begriffes „Gaube“ einhergehenden Einschränkungen abgehen – weshalb auch die von den Beschwerdeführern ins Treffen geführte Rechtsprechung

des Verwaltungsgerichtshofes nicht mehr einschlägig ist. Nach der geltenden Rechtslage bleibt es auch ohne Relevanz, welche Funktion die raumbildenden Dachaufbauten erfüllen (*Moritz*, Bauordnung für Wien⁶ [2019] § 81 BO, Zu Abs. 6),

Wenn die Beschwerdeführer zur Untermauerung ihrer Argumentation schließlich auf ihnen vorgelegte, im Internet abrufbare Schaubilder des Projekts verweisen, ist darauf zu erwidern, dass die Gesetzmäßigkeit des eingereichten Bauvorhabens einzig nach den vorgelegten Bauplänen (und der Baubeschreibung) zu beurteilen ist und nicht anhand von Visualisierungen zu Werbezwecken.

5.3. Schließlich wurden auch die von den Beschwerdeführern gerügten Absturzsicherungen (vgl. hierzu VwGH 6.9.2011, 2008/05/0174; 23.7.2013, 2010/05/0102; sowie § 112 Abs. 3 und 4 BO und Punkt 4.2 der OIB-Richtlinie 4 iVm §§ 1 f. der Wr. Bautechnikverordnung 2020, LGBl. 2020/4, iVm § 122 BO, wonach die Höhe der Absturzsicherung mindestens 1 m zu betragen hat) – unter Beachtung der spezifischen Funktion dieser Bauteile und in Anbetracht der Größe des geplanten Gebäudes – von der Behörde zutreffend als nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes iSd § 81 Abs. 6 erster Satz BO qualifiziert (vgl. hierzu auch § 81 Abs. 7 BO). Jene Wandhochzüge, auf welchen diese Absturzsicherungen zum Teil aufgesetzt sind, wurden bereits bei der Fassadenabwicklung mitberücksichtigt.

6. Zur behaupteten Überschreitung der Baufluchtlinie:

In § 84 Abs. 2 lit. a BO werden unter jenen Gebäudeteilen, welche über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen, in Vorgärten und in Abstände gemäß § 79 Abs. 5 erster Satz BO vorragen dürfen, Balkone mit einer Breite von höchstens der Hälfte der betreffenden Gebäudefront und einer Ausladung von höchstens 2,50 m genannt, vorausgesetzt, dass sie einen Abstand von wenigstens 3 m von den Nachbargrenzen einhalten. Über gärtnerisch auszugestaltenden Flächen, ausgenommen Abstandsflächen, sind Balkone bis zu insgesamt zwei Drittel der Gebäudefront Balkone zulässig. Gemäß § 83 Abs. 1 lit. c iVm § 84 Abs. 1 BO dürfen auch Schauseitenverkleidungen bis 7 cm über Baufluchtlinien vorragen.

Vor der Westfront des gegenständlichen Gebäudes verläuft in schräger Ausrichtung eine Baufluchtlinie. Der Bereich der Liegenschaft jenseits dieser

Baufluchtlinie ist dem maßgeblichen Plandokument zufolge gärtnerisch auszugestalten. Wie sich aus den obigen Feststellungen ergibt, welche sich auf die insofern unstrittigen Einreichpläne stützen können, wird diese Baufluchtlinie von den projektierten Balkonen nur in einem geringen Ausmaß (mit einer dreieckigen Fläche) an der Südseite der Westfront überragt, wogegen sich der Großteil der Balkonfläche über dem bebaubaren Bereich der Liegenschaft befindet. In diesem Sinn ist kein Widerspruch zu den Vorgaben des § 84 Abs. 2 lit. a BO erkennbar, welche eine deutlich weitergehende Überbauung ermöglichen würden: Da die Länge der Balkone keinesfalls mehr als zwei Drittel der (verkürzten) Gebäudefront zwischen dem Loggienvorbau und dem südlichen Abschluss der Westfront in Anspruch nimmt, wäre das zulässige Ausmaß des § 84 Abs. 2 lit. a BO auch bei einem vollständigen Hinausragen der Balkone über die Baufluchtlinie nicht überschritten (bei diesem Ergebnis muss nicht weiter darauf eingegangen werden, ob die maßgebliche „Gebäudefront“ iSd § 84 Abs. 2 lit. a BO über die gesamte Länge der Westfront zu bemessen wäre). Jedenfalls unzutreffend bleibt die Auffassung der Beschwerdeführer, wonach diese „Gebäudefront“ durch den geringfügigen Vorbau in Form der Gerätehütte – welcher nicht einmal die Höhe des untersten Stockwerkes erreicht – verringert werden soll.

7. Zum sonstigen Vorbringen:

Was das Vorbringen der Beschwerdeführer in ihrem Schriftsatz vom 2. September 2020 zur Immissionsbelastung betrifft (in der Beschwerde ist ein solches Vorbringen nicht enthalten; im behördlichen Verfahren wurde ein immissionsbezogenes Vorbringen nur zum Müllplatz erstattet), wurden ihnen in der mündlichen Verhandlung am 8. September 2021 die im Akt einliegenden Gutachten vorgehalten, woraufhin der Beschwerdeführervertreter erklärte, dass sich das Vorbringen damit erübrigt habe (vgl. Seite 6 des Verhandlungsprotokolls). In diesem Zusammenhang kann auch auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes verwiesen werden, wonach es nicht unzulässig ist, die gutachterliche Aussage, der zufolge der planungstechnische Grundsatz eingehalten werde bzw. es zu keiner über die Schwankungsbreite der ortsüblichen Schallimmission hinausgehenden Veränderung komme, als Grundlage für das Verneinen einer Gesundheitsgefährdung bzw. einer unzumutbaren Belästigung heranzuziehen (VwGH 27.1.2020, Ra 2019/04/0005, zur GewO; näher dazu *Bergthaler/Schock*, Lärm und Nachbarschaft – der "planungstechnische

Grundsatz" der ÖAL-Richtlinie Nr. 3/2008 im Spiegel der Judikatur, RdU-UT, 2015, 30 [Teil I] und RdU-UT, 2015, 92 [Teil II]).

Hinsichtlich des Kinderspielplatzes ist auf die Bestimmung des § 62a Abs. 1 Z 29 BO zu verweisen, wonach Kinder- und Jugendspielplätze sowie Kleinkinderspielplätze, einschließlich deren Ausstattung mit Spiel- und Sportgeräten und dergleichen, sowie die Ausstattung von Kinder- und Jugendspielräumen mit solchen Geräten, weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige bedürften und damit nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens sind (vgl. § 62a Abs. 7 BO). Dies umfasst nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch die Frage, ob durch diese Bauteile der Verpflichtung gemäß § 62a Abs. 3 BO zur Einhaltung der Bauvorschriften entsprochen ist (VwGH 23.7.2013, 2010/05/0102; *Moritz*, Bauordnung für Wien⁶ [2019] § 62a BO, Zu Abs. 7). Sollte in dieser Hinsicht eine Bauordnungswidrigkeit vorliegen (u.a. wegen eines Verstoßes gegen § 79 Abs. 6 BO), hätte die Behörde mit einem baupolizeilichen Auftrag gemäß § 129 Abs. 10 BO vorzugehen (vgl. hierzu u.a. VwGH 13.12.2011, 2011/05/0180).

Hinsichtlich der Müllsammelbehälter ist auf § 64 Abs. 1 lit. e BO zu verweisen, wonach die Baupläne die Aufstellplätze der Müllgefäße zu enthalten haben (vgl. auch Punkt 4.1 der OIB-Richtlinie 3 iVm §§ 1 f. der Wr. Bautechnikverordnung 2020, LGBl. 2020/4, iVm § 122 BO), ebenso wie auf die Einschränkung der Nachbarrechte gemäß § 134a Abs. 1 lit. e BO, welche auch die „Wohnnebennutzung“ – darunter Geruchsbelästigungen aus vorgeschriebenen Müllbehältern – umfasst (vgl. VwSlg 18.663 A/2013; VwGH 24.6.2014, 2013/05/0168; weiters VwGH 15.12.2009, 2008/05/0130, zur Nö. BauO; *Moritz*, Bauordnung für Wien⁶ [2019] § 134a, Zu Abs. 1).

Wenn die Beschwerdeführer im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien eine Einschränkung der Belichtung ihres eigenen Wohngebäudes rügen, ist darauf hinzuweisen, dass hiermit keine Verletzung von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten dargetan wird. Im Rahmen der Bauordnung für Wien besteht – abgesehen von Abstands- und Höhenbestimmungen – kein Anspruch des Nachbarn gegen den Bauwerber auf Belichtung auf der Nachbarliegenschaft. Soweit nicht ausnahmsweise zivilrechtliche Ansprüche bestehen, hat jeder Grundeigentümer auf seinem Grundstück selbst für eine

ausreichende Belüftung und Belichtung seiner Bauten Sorge zu tragen (VwGH 20.10.2009, 2006/05/0170; 4.12.2020, Ra 2019/05/0294).

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass dem Nachbarn kein Recht auf Einhaltung einer bestimmten Geschoßzahl innerhalb des zulässigen Gebäudeumrisses gemäß § 81 Abs. 4 BO zukommt, es sei denn, dass die zulässige Geschoßanzahl für die Gebäudehöhe bestimmend ist. Da im vorliegenden Fall keine Vorschrift besteht, welche die zulässige Gebäudehöhe nach der Geschoßanzahl definiert, geht das darauf bezogene Vorbringen der Beschwerdeführer ins Leere (vgl. VwSlg 9004 A/1976; VwGH 6.7.2010, 2010/05/0015; 28.5.2013, 2012/05/0120; 23.7.2013, 2010/05/0102).

Hinsichtlich des Antrages auf Gutachtensergänzung vom 2. September 2020 ist zu bemerken, dass die Beschwerdeführer – was von ihnen im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 8. September 2021 ausdrücklich zugestanden wurde – bis zum Ende mündlichen Verhandlung vor der Behörde keine Einwendungen zur flächenmäßigen Ausnutzbarkeit des Bauplatzes iSd § 134a Abs. 1 lit. c BO erstattet und insofern keine Parteistellung erworben haben (vgl. u.a. VwGH 19.9.2006, 2005/05/0122).

8. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die vorliegende Entscheidung von der bisherigen – unter den Punkten V.1. bis V.7. zitierten – Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes oder ist diese als uneinheitlich anzusehen. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

B e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch eine bevollmächtigte

Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und im Fall einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof, im Fall einer außerordentlichen Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabengebühr von je EUR 240,- beim Finanzamt Österreich zu entrichten.

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen. Verfahrenshilfe ist einer Partei so weit zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen als sie außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint. Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für ein außerordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Dies in beiden Fällen jeweils innerhalb der oben genannten sechswöchigen Beschwerde- bzw. Revisionsfrist.

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

Verwaltungsgericht Wien

Dr. Forster