



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

GZ: VGW-111/024/14383/2023-52
Mag. A. B.

Wien, 28.03.2025

GZ: VGW-111/V/024/14384/2023
Prof. C. D.

GZ: VGW-111/V/024/14385/2023
Ing. E. E. F.

GZ: VGW-111/V/233/2025
Mag. Pharm. G. H.

Geschäftsabteilung: VGW-R

..., I. Straße 42
Gst.Nr. ..., ... in
EZ ... Kat.Ge. J.

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr. FEKETE-WIMMER über die Beschwerde der Frau Mag. A. B. und des Herrn Prof. C. D., beide vertreten durch Rechtsanwälte GmbH, in Wien, K.-ring und des Herrn Ing. E. E. F., vertreten durch Rechtsanwälte GmbH, Wien, L.-straße, sowie über die Einwendungen der Frau Mag.pharm. G. H. gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Kleinvolumige Bauvorhaben, vom 04.10.2023, Zl. ..., mit welchem gemäß I. § 70 Bauordnung für Wien (BO) die Baubewilligung erteilt, II. § 54 BO die Gehsteigbeschaffenheit, III. § 54 Abs. 9 BO die Ausführung einer Gehsteigauf- und -überfahrt bekannt gegeben wurde,

zu Recht e r k a n n t :

I. Die Beschwerden werden mit folgenden Maßgaben gemäß § 28 Abs. 1 und 2 VwGVG als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid bestätigt:

- Im Spruch des angefochtenen Bescheides wird vor der Wortfolge „Wärmepumpe“ die Wortfolge „der Bewilligung in einem gesonderten Verfahren vorbehaltene“ ergänzt.
- Die in den Einreichplänen noch eingezeichneten „Pergolen“ sind nicht Gegenstand des hiermit bewilligten Bauvorhabens.

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 am 18.11.2021 bei der Magistratsabteilung 37 des Magistrats der Stadt Wien eingelangten Eingabe suchte die mitbeteiligte Partei (im Folgenden: Bauwerberin) um die Bewilligung der Errichtung eines unterkellerten, einstöckigen Einfamilienhauses in offener Bauweise, mit ausgebautem Dachgeschoss, in Verbindung mit einer Tiefgarage für 3 Stellplätze an. Des Weiteren ist ein Aufzugsschacht mit Haltestellen in sämtlichen Geschoßen in Massivbauweise projektiert sowie eine Haupteinfriedung an der Baulinie.

2. Die Einreichpläne wurden seitens der MA 37 – Baupolizei an unterschiedliche Magistratsabteilungen respektive Kompetenzstellen innerhalb des Magistrates zur Einholung von Stellungnahmen übermittelt und nach Verbesserungsaufträgen und Vorhalten der belangten Behörde mehrfach abgeändert.

3. Mit Schreiben vom 19.4.2022 erfolgte die Verständigung der Nachbarn gemäß § 70 Abs. 2 BO für Wien. Daraufhin erhoben die Beschwerdeführer rechtzeitig Einwendungen.

Herr C. D. brachte daraufhin Einwendungen in Bezug auf die Gebäudehöhe (siehe dazu sogleich), die Schallemissionen betreffend allfällige Heizungsanlagen bzw.

Klimaaußengeräte, sowie Bedenken in Bezug auf die Garage (es sei zu erwarten, dass die Garage vergrößert werde, es werde eine gutachterliche Stellungnahme zur allfälligen Lärm- und Emissionsbelästigung beantragt) sowie betreffend die Baugrubensicherung vor.

In Bezug auf die Gebäudehöhe monierte er die umfangreichen Geländeänderungen durch Abgrabungen und Anschüttung, welche seiner Ansicht nach Einfluss auf die Gebäudehöhe hätten. Insbesondere seien die nordseitigen Aufschüttungen beträchtlich. Es werde ein Nachweis beantragt, dass diese Aufschüttung nur im zulässigen Ausmaß vorgenommen werde. Des Weiteren werde die Vorlage eines durch einen Geometer erstellten Lage- und Höhenplans beantragt. Des Weiteren überschreite die um die Dachterrasse und das Flachdach umlaufende Attika die zulässige Dach- bzw. Firsthöhe an den meisten Stellen um 20 cm. Die Attika sei jedoch in der Gebäudehöhenabwicklung nicht berücksichtigt worden. Auch die sich dadurch ergebende Erhöhung und Vergrößerung der Giebelflächen an der Ost- und Westseite sei hier laut Planung auch nicht eingerechnet. Die Attika sei, weil sie komplett umlaufend sei, raumbildend. Da die Attika laut Planung auch über die raumbildenden Dachaufbauten geführt werden soll, überschritten diese die zulässige Firsthöhe ebenfalls in unzulässiger Weise. In Hinblick auf die Gebäudehöhe wird des Weiteren die (ursprünglich geplante, dann trotz Aufforderung der belangten Behörde nur in manchen Planbestandteilen aus den Plänen entfernte und schließlich im Spruch dieses Erkenntnisses als Gegenstand dieses Bauvorhabens ausgeschlossene) Pergola vor dem zurückversetzten Dachgeschoss moniert. Diese sei nicht erdverbunden und es handle sich somit nicht um eine Pergola.

In Bezug auf die Garage brachte Herr C. D. vor, es sei ein Leichtes die Garage zu vergrößern und 8 – 10 Stellplätze darin zu schaffen; es sei anzunehmen, dass die Garage über die volle Breite des Kellers ausgeführt werden solle. Es werde für die Schaffung der drei freiwilligen Stellplätze eine gutachterliche Stellungnahme zur allfälligen Lärm- und Emissionsbelästigung durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge beantragt.

Schließlich erstattete Herr C. D. noch ein Vorbringen zur Baugrubensicherung.

Die Beschwerdeführerin Frau Mag. A. B. erstattete ein gleichlautendes Vorbringen wie Herr C. D.. Des Weiteren hielt sie abschließend fest, dass der Seitenabstand von 3 m in einem sehr ungünstigen Verhältnis zur Gebäudehöhe stehe und bat um diesbezügliche Überprüfung. Im Rahmen der mündlichen Verhandlung ergänzte Frau Mag. B. ihre Einwendungen: Sie erstattete ein weiteres Vorbringen in Bezug auf die Gebäudehöhe und beantragte – neben aktuellem Lage- und Höhenplan, Gutachten über allfällig zu erwartende Schallemissionen betreffend Erdwärme-/Luftwärmepumpe sowie Klimaaußengeräte und statischem Gutachten betreffend die Baugrube – ein Gutachten über allfällig zu erwartende Lärm- und/oder Luftschadstoffemissionen betreffend die Garage, zumal mehr als die gesetzlich erforderlichen Pflichtstellplätze geplant seien.

Der Beschwerdeführer Herr Ing. F. wendete die Gebäudehöhe ein. Konkret führte er aus, die im Plandokument dargestellte Gebäudehöhenabwicklung sei auf Grund der Abgrabungen und Anschüttungen nicht korrekt berechnet, speziell im Bereich der Gartenfassade. Zudem seien die genauen Höhenmesspunkte des bestehenden Gebäudes nicht bekannt. Des weiteren zieht der Beschwerdeführer Herr Ing. E. F. in Zweifel, dass tatsächlich (bloß) ein Einfamilienhaus geplant sei. Es sei auf Grund der Nutzfläche von 861,15 m² und der 8 WC vielmehr mit einem Mehrfamilienhaus und zukünftigen Planwechseln zu rechnen. Des weiteren erstattet der Beschwerdeführer Herr F. ein ortsbildrelevantes Vorbringen.

Frau G. H. erstattete ebenfalls rechtzeitig Einwendungen. Sie beantragte ein Sachverständigengutachten für die Baugrubensicherung, in Bezug auf die Erwärme-Luftpumpe, stellte Fragen in Bezug auf die Raumhöhe, die Pergolen und beantragte auch diesbezüglich ein Sachverständigengutachten. Des Weiteren brachte sie vor, die Garage und der Abstellplatz seien sehr groß bemessen und dies deute darauf hin, ein Mehrfamilienhaus errichten zu wollen. Sie beantrage daher ein Sachverständigengutachten über die allfälligen Lärm- und Emissionsbelastungen durch ein- und ausfahrende Autos.

4. Am 27.7.2022 fand in der Angelegenheit eine mündliche Verhandlung statt.

5. In der Folge wurden seitens der Bauwerber noch weitere Unterlagen (Baugrubenkonzept, Schalltechnische Untersuchung) sowie zwei

Amtssachverständigengutachten (Lärm, Schall, grundbautechnisches Gutachten) eingeholt und die Einreichpläne neuerlich überarbeitet.

6. Am 7.9.2023 forderte die belangte Behörde weitere Unterlagen (geotechnisches Gutachten, welches damals Grundlage für die Stellungnahme der MA 29 war, Lage- und Höhenplan sowie überarbeitete Pläne, in welchen die Pergolakonstruktion im Dachgeschoss entfernt wird) beim Bauwerber an. Am 28.9.2023 wurden neuerlich überarbeitete Baupläne vorgelegt.

7. In der Folge erging der angefochtene Bescheid. Dagegen erhoben die Beschwerdeführer rechtzeitig Beschwerde (Zustellung Mag. A. B.: 9.10.2023, Zustellung Herr C. D.: 9.10.2023, Zustellung an Vertreter des Beschwerdeführers Ing. E. F.: 9.10.2023).

Frau Mag. A. B. und Herr Prof. C. D. bringen im Rahmen ihrer Beschwerde, nach Schilderung des Verfahrensganges, vor: Es sei nicht auszuschließen, dass im Vergleich zur ursprünglichen Einreichung (erster Planstand) Projektänderungen stattgefunden haben, die zu einem rechtlichen „aliud“ geführt haben („zB Vergrößerung des Bauvorhabens, Änderung der Höhenlage“). Läge ein aliud vor, so sei die BO in der Fassung der Novelle LGBI. 70/2021 (sohin auch der damit novellierte § 79 Abs. 3 BO für Wien), auf das gegenständliche Bauvorhaben anzuwenden.

Des Weiteren werde die höchstzulässige Gebäudehöhe von 5,5 m durch das Vorhaben überschritten, denn die straßenseitige Gebäudehöhe liege bei 7 m und die gartenseitige Gebäudehöhe sei mit 9,25 m einkotiert. Die geplanten Anschüttungen erreichten ein Ausmaß von 30,99 m² auf einer Länge von 30,21 m und seien daher gebäudehöhenrelevant und aus diesem Grund von Einfluss auf die bestehenden Gebäude auf dem Nachbargrundstück und deren widmungsgemäße Verwendung. Die von der belangten Behörde vertretene Ansicht, Geländeänderungen seien a priori zulässig, sofern die Abgrabungen die Anschüttung überwiegen, finde in der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes keine Deckung. Die Beurteilung der Zulässigkeit der Geländeaufschüttung habe unabhängig davon zu erfolgen, ob die geplante Veränderung der Höhenlage von Einfluss auf bestehende bauliche Anlagen auf eigenen oder benachbarten Grundflächen oder deren widmungsgemäße

Verwendung sei (Verweis auf VwGH 18.3.2013, 2010/05/0063). Es fehlten Feststellungen dazu, aus welchen Erwägungen die belangte Behörde von der Zulässigkeit der projektierten, überdimensionierten Gelände Veränderungen ausgehe.

Der zulässige Gebäudeumriss werde nachweislich überschritten, weil die Glasbrüstung diesen überragten und weiterhin Pergolen im Dachgeschoss projektiert seien. Auch die über die Pergolen erschlossenen Bauteile ragten über den 45° Gebäudeumriss und könnten nicht durch § 81 Abs. 6 und Abs. 7 BO gerechtfertigt werden.

Auf Grund der händisch eingezeichneten „Entfernung“ der Pergolen entstehe eine unklare Genehmigungslage, die zumindest zu einer expliziten Klarstellung der Bauwerberin und einer Verbesserung der Einreichpläne führen müsste.

Die beiden Beschwerdeführer monieren des Weiteren, dass die Attika mit 20 cm über allen Gebäudefronten projektiert sei und über den 45-Grad-Umriss rage.

Es finde sich im Bauakt kein einziger Nachweis darüber, dass die belangte Behörde die rechnerisch und zeichnerisch dargestellten Berechnungen der Gebäudehöhe nachvollziehbar überprüft habe; insbesondere sei kein bautechnisches Gutachten eingeholt worden.

Nach § 50 Abs. 9 Z 1 WGarG bestehe für Kleinhäuser mit nur einer Wohneinheit keine gesetzliche Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen. Der Einwendungsausschluss des § 134a Abs. 1 lit. e BO für Wien komme daher verfahrensgegenständlich nicht zur Anwendung.

Zum Privatsachverständigengutachten der M. GmbH vom 20.10.2022 zum Thema Schall, welches in der Folge vom Amtssachverständigen auf Schlüssigkeit überprüft worden sei, sei festzuhalten, dass der Ersteller des Privatsachverständigengutachtens keine selbstständigen Schallmessungen vorgenommen habe, weshalb das Gutachten von vornherein unzureichend sei. Das darauf basierende Amtssachverständigengutachten, welches zudem nicht vollständig im Behördenakt aufliege, sei unzureichend. Es sei bezüglich der Schallpegelmessung, welche vom Amtssachverständigen vorgenommen worden

seien, nicht begründet, weshalb diese an einem Wochentag zwischen 22:00 Uhr und 00:00 Uhr vorgenommen seien und warum ein Messpunkt auf der öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Grundstück mit der Adresse I. Straße 42 gewählt wurde. Denn nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes müsse die Schallpegelmessung unmittelbar an der Grundstücksgrenze zur Nachbarliegenschaft stattfinden.

Was das Gutachten für Luftreinhaltung betreffe, sei auszuführen, dass der Amtssachverständige das vorgelegte Privatgutachten lediglich auf Schlüssigkeit überprüft habe und keine eigenen Befundungen Berechnungen oder Messungen vorgenommen habe. Auf eigene Ermittlungsschritte habe die Behörde gänzlich verzichtet.

Weder in Bezug auf Lärm noch in Bezug auf Luftschadstoffe sei überprüft worden, „dass nicht nur aufgrund der Anzahl, sondern auch aufgrund der Zufahrtssituation über das Baugrundstück selbst mit zusätzlichen, ortsunüblichen Immissionen zu rechnen ist“.

Die im Bescheidspruch angeführte Wärmepumpe sei keiner schalltechnischen Untersuchung unterzogen worden.

Zwar werde zugestanden, dass es sich beim Baubewilligungsverfahren um ein Projektbewilligungsverfahren handle; allerdings werde auf den bewilligten Einreichplänen festgehalten, dass „in allen Wohnungen ein Waschmaschinenanschluss“ vorhanden sein. Auch die Konfiguration der einzelnen Stockwerke weise deutlich darauf hin, dass die Bauwerberin sehr wohl von mehreren Wohnungen ausgehe. Auch seien mehrere Wohnküchen projiziert. Es sei hier eine „relevante Unklarheit“ in den Einreichplänen enthalten.

Schließlich machen die beiden Beschwerdeführer noch eine Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend:

Die belangte Behörde habe nicht begründet, warum sie die vorgelegten Privatgutachten lediglich hinsichtlich ihrer Nachvollziehbarkeit bzw. Schlüssigkeit überprüfen hat lassen und keine eigenen Ermittlungsschritte veranlasst habe.

Denn die Behörde sei trotz Privatsachverständigengutachten nicht von einer amtswegigen Prüfpflicht entbunden.

Des weiteren wird das Amtssachverständigengutachten zum Baugrubenkonzept bemängelt.

Schließlich monieren die beiden Beschwerdeführer, dass in „Zusammenhang mit den evidenten Immissionsbelastungen“ zur Beiziehung sowohl eines technischen als auch eines humanmedizinischen Sachverständigen verpflichtet gewesen sei (Verweis auf VwGH 20.05.2003, 2001/05/0166).

In Zusammenhang mit den aufgeworfenen Verfahrensmängeln bringen die Beschwerdeführer auch vor, mangels Entsprechung der Verbesserungsaufträge hätte die belangte Behörde das Ansuchen zurückweisen müssen.

Schließlich wenden sich die beiden Beschwerdeführer noch gegen die ihrer Ansicht nach vorliegende grobe Mangelhaftigkeit und Widersprüchlichkeit der Einreichunterlagen: Die Höhenkotierungen seien unklar und unvollständig (keine weitere Substantiierung), ebenso die Angaben zu den Pergolen im Dachgeschoss sowie die Bezeichnung als „Einfamilienhaus“. Auch sei die Bauwerberin dem Verbesserungsauftrag vom 7.9.2023, wonach die Lage- und Höhenpläne zu ergänzen sind, offenkundig nicht nachgekommen.

Herr Ing. F. erhob ebenso rechtzeitig Beschwerde. Er beanstandete darin zum einen die raumbildenden Dachaufbauten, die sich außerhalb des fiktiven Dachumrisses befänden.

Des weiteren moniert er, dass die belangte Behörde in der verbalen Beschreibung im Spruch ein „einstöckiges“ Einfamilienhaus bewilligt, in den Einreichplänen jedoch mehrere Obergeschosse bezeichnet seien.

Auch der Beschwerdeführer Herr Ing. E. F. bringt vor, es sei eigentlich die Errichtung eines Mehrparteienhauses geplant (Verweis auf mehrere Waschmaschinenanschlüsse, mehrere Küchen bzw. Wohnküchen). Es handle sich um eine „Umgehungskonstruktion“.

Des Weiteren moniert er die mangelhafte Begründung des Bescheides; es sei in der Bescheidbegründung lediglich auf die Schlüssigkeit und Nachvollziehbarkeit der von der Bauwerberin vorgelegten Gutachten verwiesen worden.

Dass die Höhenkoten stichprobenartig überprüft worden seien, finde keinen Niederschlag im Bauakt.

Des Weiteren bringt er vor, dass sich nicht durch Stichproben klären lasse, ob in der Vergangenheit Abgrabungen auf der Liegenschaft stattgefunden hätten.

Schließlich führt der Beschwerdeführer noch Argumente dafür ins Treffen, warum es sich bei dem Projekt um kein Einfamilienhaus handeln könne (mehrere Bäder und WC).

Schließlich tritt der Beschwerdeführer Herr Ing. F. noch dem schalltechnischen Gutachten entgegen, weil die Messungen nur auf der öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück vorgenommen worden seien. Diese seien jedoch an der Grundgrenze zum jeweiligen Nachbarn vorzunehmen.

Die belangte Behörde verzichtete auf eine Vorentscheidung und legte die Beschwerde dem Verwaltungsgericht Wien vor. Die Bauwerberin erstattete eine Stellungnahme zu der Beschwerde.

8. Festgehalten wird, dass sich im Behördenakt kein Zustellnachweis über die Zustellung des angefochtenen Bescheides an die Nachbarin Frau Mag. H. befand (sondern lediglich ein rückübermitteltes Kuvert). Diese wurde in der Folge dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren beigezogen.

9. Das Verwaltungsgericht Wien holte in weiterer Folge das Gutachten eines ASV für Humanmedizin und eines ASV für Schall ein. Des Weiteren wurden Unterlagen von der Bauwerberin bzw. dem Planverfasser angefordert.

Der Vertragsbitte der Beschwerdeführer Frau Mag. B. und Hr. Prof. D. war schon aus dem Grund nicht stattzugeben, als mit dieser nicht vorgebracht wurde, dass die (damalige) Vertreterin der beiden Beschwerdeführer, die Rechtsanwälte GmbH, als solches verhindert war. Im Übrigen weist das Verfahren nach Ansicht

des Verwaltungsgerichtes Wien keine solche Komplexität auf, dass eine Substituierung unzumutbar wäre. Im Übrigen fand in der Folge ein Vertreterwechsel statt (die beiden Beschwerdeführer werden nun durch die Rechtsanwälte GmbH vertreten) und waren die beiden Beschwerdeführer im Rahmen der mündlichen Verhandlung durch Frau N. O., Rechtsanwaltsanwarterin, vertreten.

Am 26.02.2025 fand vor dem Verwaltungsgericht Wien eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, zu der auch der Amtssachverständige für Humanmedizin, Herr Dr. P. P., sowie der Amtssachverständige für Schall, Herr Ing. Q. geladen waren. In Anschluss daran wurde die Entscheidung verkündet. Herr Ing. F. beantragte mit Schriftsatz vom 03.03.2025 die Ausfertigung des mündlich verkündeten Erkenntnisses.

Der Ordnung halber wird darauf verwiesen, dass Herr Mag. R., welcher in der mündlichen Verhandlung Herrn Ing. F. vertrat, eingangs des Protokolls als „BFV3“, im Fließtext ab S 3 Mitte jedoch durchgehend als BFV2 bezeichnet wurde. Frau Mag. N. O. (für die Rechtsanwälte GmbH), welche Frau Mag. B. und Herrn Prof. D. vertrat, wird eingangs des Protokolls noch als „BFV 1+2“, im Fließtext des Protokolls ab S 3 dann bloß als „BFV 1“ bezeichnet. Sämtliche Parteien und Vertreter haben das Protokoll unterzeichnet. Im Übrigen wird in diesem Erkenntnis ohnehin auf das gesamte Vorbringen eingegangen.

II. Feststellungen

1. Für die gegenständliche Liegenschaft legt das einschlägige Plandokument ... vom 7. April 2017 die Widmung Wohngebiet sowie die Bauklasse I (eins) fest. Die Gebäudehöhe ist auf 5,5 m beschränkt. Es ist die offene Bauweise vorgeschrieben. Der höchste Punkt der im Bauland zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen. 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.

2. Das verfahrensgegenständliche Projekt ist in offener Bauweise und weder an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie projektiert.

3. Die Beschwerdeführer sind (Mit-)Eigentümer benachbarter Liegenschaften und zwar sowohl in westlicher, nördlicher und nordwestlicher Richtung und als solche Nachbarn im Sinn des § 134 Abs. 3 BO für Wien. Frau Mag. G. H. ist Eigentümerin der südlich von der Bauliegenschaft gelegenen Liegenschaft. Zwischen Ihrer Liegenschaft und der Bauliegenschaft liegt eine Verkehrsfläche mit einer Breite von weniger als 20 m.

4. Mit am 18.11.2021 bei der Magistratsabteilung 37 des Magistrats der Stadt Wien eingelangter Eingabe suchte die mitbeteiligte Partei (im Folgenden: Bauwerberin) um die Bewilligung der Errichtung eines unterkellerten, einstöckigen Einfamilienhauses, in offener Bauweise, mit ausgebautem Dachgeschoss (zwei Dachgeschosse), in Verbindung mit einer Tiefgarage für 3 freiwillige Stellplätze an. Des Weiteren ist ein Aufzugsschacht mit Haltestellen in sämtlichen Geschoßen in Massivbauweise projektiert sowie eine Haupteinfriedung an der Baulinie.

Es wurden dazu Einreichpläne erstellt am 9.11.2021 (Print: 12.11.2021) vorgelegt, deren Einlangen mit Stempel am 18.11.2021 bestätigt wurde. Diese Planparien wurden seitens der belangten Behörde dem Planverfasser auf Grund von Mangelhaftigkeit rückübermittelt und die Bauwerberin zur Überarbeitung der Einreichpläne aufgefordert. Die Einreichpläne wurden im Laufe des Verfahrens infolge von Aufforderungen bzw. Vorhalten durch die belangte Behörde mehrfach modifiziert. Inhaltlich wurden im Wesentlichen folgende (inhaltliche) Änderungen vorgenommen: Der Müllplatz wurde versetzt, Pflanzentröge im Bereich der Gebäudefront entfernt und die Pergolen (wenngleich nicht in sämtlichen Planbestandteilen) überklebt dh. aus dem Projekt entfernt. Darüber hinaus wurden auf Grund von Verbesserungsaufträgen formale Änderungen an den Plänen vorgenommen. Lage und Größe des Projektes blieben über das gesamte Behördenverfahren im Wesentlichen unverändert.

5. Die Summe aller Teilflächen der Fronten nach Projektgelände ergibt eine Fläche von 410,86 m². Die Gesamtlänge der Fronten beträgt 74,86 m. Der Quotient aus dieser Fläche dieser Gesamtlänge beträgt 5,49 m. Die gemittelte Gebäudehöhe beträgt sohin – in Bezug auf das projektierte Gelände – 5,49 m und die Summe

der Flächeninhalte aller Gebäudefronten ist sohin nicht größer als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe von 5,5, m.

6. Es sind Giebelflächen im Ausmaß von weit weniger als 100 m², nämlich einmal im Ausmaß von 30,56 m² und einmal im Ausmaß 30,57 m² projektiert.

7. Die in den Einreichplänen noch eingezeichneten Pergolen sind nicht Gegenstand dieses Projekts.

Ebensowenig sind die Wärmepumpe, Photovoltaik und Klimaaußengeräte bzw. der Betrieb derselben Gegenstand dieses Projekts.

8. Es wird – ausgehend vom Projektgelände - an keiner der Fronten die Gebäudehöhe von 5,50 m um mehr als 1,5 Meter überschritten.

Des Weiteren wird – ausgehend vom Bestandsgelände – an keiner der Fronten die Gebäude von 5,50 m um mehr als 1,5 Meter überschritten.

9. Sämtliche Fronten halten einen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze ein.

10. Der oberste Abschluss des Daches liegt an keiner Stelle mehr als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe und der Umriss des Gebäudes überschreitet einen Winkel von 45 Grad vom oberen Abschluss der Gebäudefront weg nicht. Der Umriss, der sich daraus ergibt, dass bei dem für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Abschluss der Gebäudefront ein Winkel von 45 Grad von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend, angesetzt wird, wird nicht überschritten.

11. Die raumbildenden Aufbauten überschreiten nicht den obersten Abschluss des Daches. Insgesamt nehmen diese nicht mehr als ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefronten in Anspruch.

12. Auf der Dachoberkante setzt eine Attika mit einer Höhe von 20 cm auf. Diese verläuft auch über die raumbildenden Aufbauten.

13. Die über den Dachumriss hinausragende Brüstung ist in VSG (Verbundsicherheitsglas) ausgeführt und haben eine Höhe von 100 cm.

14. Es sind auf einer Länge von 30,21 m Anschüttungen im Ausmaß von 30,99 m² projektiert. Auf einer Länge von 46,1 m sind Abgrabungen im Ausmaß von 51,79 m² projektiert.

15. Die Darstellung des Bestandsgeländes fußt auf der Vermessungsurkunde der S. GmbH.

16. Die durch das Bauvorhaben, insbesondere durch die Benutzung der geplanten Stellplätze einschließlich der Zu- und Abfahrten, zu erwartenden Schallimmissionen auf der Nachbarliegenschaft liegen zu allen Tageszeiten unter den Planungsrichtwerten für die Flächenwidmung und auch im Bereich der örtlichen akustischen Umgebungssituation, sodass die Schallimmissionen, hervorgerufen durch Fahrbewegungen auf der Garagenzufahrt weitgehend von den Umgebungsgeräuschen überdeckt werden. Es werden pro Stellplatz zwei Fahrbewegungen pro Tag zu Grunde gelegt.

Trotz projektspezifischer Emissionen an konventionellen Luftschadstoffen durch den Stellplatzbetrieb (einschließlich der Zu- und Abfahrten) werden die relevanten Grenzwerte in dem betrachteten Immissionsbereich eingehalten bzw. messtechnisch nicht nachweisbar erhöht. Es werden pro Stellplatz zwei Fahrbewegungen pro Tag zu Grunde gelegt.

17. Aus medizinischer Sicht kann eine Gesundheitsgefährdung durch das Bauvorhaben (Lärm und Luft) gesunder, normal empfindender Menschen (Erwachsene und Kinder) ausgeschlossen werden. Auch ist durch das Bauvorhaben das Wohlbefinden gesunder, normal empfindender Menschen nicht erheblich beeinträchtigt.

18. Durch die Anschüttungen wird die Bebaubarkeit und Ausnützbarkeit Nachbarliegenschaften nicht beeinträchtigt.

III. Beweiswürdigung

Die Feststellungen gründen sich auf den gesamten Akteninhalt (Gerichts- und Behördenakt), sowie auf die Erörterung des entscheidungswesentlichen Sachverhalts gemeinsam mit dem zugezogenen lärmtechnischen und humanmedizinischen Amtssachverständigen im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien. Im Einzelnen:

1. Die Feststellung zu Punkt II.1. fußt auf Einsichtnahme in die Einreichpläne (Lageplan samt Bezeichnung der Bauliegenschaft) und in das Geoinformationssystem der Stadt Wien.

2. Die Feststellung zu Punkt II.2. fußt auf Einsichtnahme in den Lageplan.

3. Die Feststellung zu Punkt II.3. fußt ebenso auf Einsichtnahme in die Einreichpläne (Lageplan samt Bezeichnung der Nachbarliegenschaften) und in das offene Grundbuch.

4. Die Feststellung zu Punkt II.4. fußt auf Einsichtnahme in den Behördenakt, insbesondere das mit einem Stempel der MA 37 und Zuweisung einer Zahl versehene Deckblatt des Bauansuchens, auf welchem bei Art des Bauansuchens der „Neubau eines Einfamilienhauses“ angeführt ist und als Beilage – neben anderen Beilagen – die „Baupläne ... dreifach“ angekreuzt sind und zeugenschaftliche Einvernahme von Herrn T. und Herrn U.. Nach Angaben von Herrn Ing. V. T. werden Planstände auf Grund von Platzmangel bei der Behörde üblicherweise vernichtet oder an den Bauwerber/Planverfasser rückübermittelt, wenn diese noch zu überarbeiten sind. Er könne sich an keine tiefgreifenden Änderungen im Verfahren erinnern. Herr Mag. T. wirkte im Rahmen der Einvernahme kompetent und glaubwürdig. Auch der Planverfasser Herr DI U. gab im Rahmen der Verhandlung glaubwürdig zu Protokoll, er habe in diesem Verfahren die Pläne zu einem Einfamilienhaus eingereicht und Höhenmaße und Umriss seien im Verfahren im Wesentlichen gleich geblieben. Dass das Printdatum der ursprünglich eingereichten Pläne einen Tag nach dem Datum am Deckblatt liege, könne er sich damit erklären, dass er vermutlich das Deckblatt einen Tag vor Ausdrucken der Pläne ausgefüllt habe.

Insofern der Beschwerdeführervertreter von Herrn Ing. F. darauf hinwies, dass mit dem Verbesserungsauftrag vom 11.05.2023 durchaus tiefgreifende Änderungen verlangt wurden, ist er darauf zu verweisen, dass mit dem Verbesserungsauftrag keinerlei inhaltlichen Änderungen aufgetragen wurden (Anm.: wobei freilich auch inhaltliche Modifikationen im Verfahren zulässig sind, sh § 13 Abs. 8 AVG), sondern lediglich formale Fehler aufgezeigt wurden.

Des Weiteren wurden im Rahmen der mündlichen Verhandlung die vom Planverfasser beigebrachten unterschiedlichen Planstände (unterschiedliche Planstadien) aus dem Behördenverfahren gemeinsam mit den Parteien erörtert, um festzustellen, welche Änderungen vorgenommen wurden. Im Rahmen dieser Erörterung stellte sich heraus, dass in der Ersteinreichung die Pflanzentröge über den gläsernen Umriss ragten und die gärtnerisch auszugestaltenden Flächen zu einem sehr großen Teil versiegelt waren. Im Planstand vom 27.12.2021 war dieser Missetand behoben. Zwar wurde zwischen Ersteinreichung und Planstand vom 27.12.2021 ein weiterer – zwischenzeitiger - Planstand vorgelegt (und zwar mit 14.12.2021). Dieser Planstand war – im Gegensatz zu den anderen Planständen - laut Aussage von Herrn DI U. und Herrn DI W. im Büro des Planverfassers jedoch nicht mehr abgespeichert bzw. auffindbar, wobei die beiden dies mit der erschwerten Kommunikation im Zuge der Coronakrise rechtfertigten. Auch im Behördenakt liegt dieser Planstand nicht auf (siehe die zuvor wiedergegebene Erklärung von Herrn Ing. T.). Im Sinne der Transparenz ist es freilich nicht wünschenswert, dass nicht sämtliche Planstände im Behördenakt aufbewahrt werden. Dennoch kann daraus nicht der Schluss gezogen werden, dass im Zuge des Behördenverfahrens Modifikationen vorgenommen wurden, welche zu einem aliud geführt hätten bzw. durch welche es zu einer maßgeblichen Änderung von Höhenmaßen und Umriss gekommen wäre. Denn sowohl der für das Bewilligungsverfahren vor der belangten Behörde zuständige Herr Ing. T. als auch Herr Ing. U. gaben als Zeugen einvernommen glaubwürdig zu Protokoll, dass im Verfahren keine größeren Änderungen stattgefunden haben bzw. die Höhenmaße und der Umriss im Wesentlichen gleich blieben.

Erörtert wurde schließlich das Vorbringen der Vertreterin der Beschwerdeführer Frau Mag. B. und Herr Prof. D., wonach der Planverfasser im Zuge des Beschwerdeverfahrens als „aktuellen Plan“ einen Planstand mit Datum 12.07.2023 vorgelegt habe. Die Auskunftsperson des Bauwerbers legte daraufhin schlüssig

dar, dass es sich dabei um das Printdatum handle. Für das Verwaltungsgericht Wien sind jedoch als „aktueller“ Plan ohnehin lediglich die im Behördenakt in einfacher Ausfertigung (Anmerkung: Siehe dazu § 63 Abs. 1 lit. a BO für Wien: Vorzulegen sind vom Bauwerber Baupläne in dreifacher Ausfertigung, wovon im Falle einer bescheidmäßigen Erledigung zwei Ausfertigungen („Planparien“) mit dem Bescheid zurückzustellen sind.) aufliegenden und einen Bestandteil des Bewilligungsbescheides bildenden vidierten Einreichpläne maßgeblich, unabhängig davon, welches Datum diese tragen. Es schadet daher nicht, dass der Planverfasser als „aktuellen Plan“ einen anderen Planstand mit Datum 12.07.2023 vorgelegt hat; dieser ist schlicht nicht maßgeblich.

5. Die Feststellung zu Punkt II.5. fußt auf Einsichtnahme in die Einreichpläne (Plan „1/3“ – Lageplan, Grundrisse EG; 1 OG, Nachweise, Allg. Texte, Anrainerver.“ „Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2“ sowie „Höhenabwicklung“). Diesen Einreichplänen, welche Bestandteil des Spruches sind (und sohin im gegenständlichen Projektbewilligungsverfahren auch nicht ein mehr an Höhe bewilligt sein kann, als in diesen Plänen eingezeichnet ist) sind die Beschwerdeführer nicht substantiiert entgegengetreten.

Betreffend die Geländeänderungen wird auf die Feststellung Punkt 8 sowie auf die rechtliche Würdigung verwiesen.

Betreffend die monierte Attika wird auf die Feststellung Punkt 12 sowie die rechtliche Würdigung verwiesen.

6. Die Feststellung zu Punkt II.6. fußt auf Einsichtnahme in die Einreichpläne (Plan „1/3“ – Lageplan, Grundrisse EG; 1 OG, Nachweise, Allg. Texte, Anrainerver.“ „Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2“ sowie „Höhenabwicklung“), in welcher die projektierten Giebelflächen ausgewiesen sind.

7. Die Feststellung zu Punkt II.7. Satz 1 fußt auf dem Spruch dieses Erkenntnisses. Im Rahmen der mündlichen Verhandlung wurde erörtert, dass eine Maßgabenentscheidung ergeht, in welcher klar zum Ausdruck kommt, dass Pergolen nicht Bestandteil der Einreichung sind. Nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung geht im Falle eines Widerspruchs zwischen den Einreichplänen

und dem Bescheidspruch der Bescheidspruch vor (siehe dazu VwGH 12.10.1993, 93/05/0166).

Die Feststellung zu Punkt II.7. Satz 2 fußt schon allein darauf, dass derartige Anlagen nicht in einem Baubewilligungsverfahren gemäß § 60 BO für Wien abzuführen sind (siehe § 61 BO für Wien bzw. die bundesgesetzlichen Vorschriften). So führten auch die Planverfasser im Rahmen der mündlichen Verhandlung aus, dass Heizungsanlagen, Klimaaußengeräte und Photovoltaik nicht Bestandteil der Einreichung in diesem Verfahren sind. Der Ordnung halber wurde der Spruch des Baubewilligungsbescheides in Bezug auf die Wärmepumpe noch konkretisiert.

8. Die Feststellung zu Punkt II.8. Satz 1 fußt auf Einsichtnahme in die Einreichpläne (Plan „1/3“ – Lageplan, Grundrisse EG; 1 OG, Nachweise, Allg. Texte, Anrainerver.“ „Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2“ sowie „Höhenabwicklung“), in welcher die Gebäudehöhen kotiert sind.

Die Feststellung zu Punkt II.8. Satz 2 fußt auf Einsichtnahme in die Einreichpläne (Plan „1/3“ – Lageplan, Grundrisse EG; 1 OG, Nachweise, Allg. Texte, Anrainerver.“ „Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2“ sowie „Höhenabwicklung“), in welcher auch die Geländeänderungen eingezeichnet sind. Diese sind jeweils in m² (sohin kongruent mit der Fassadenabwicklung als „Fläche“) ausgewiesen, deren „Höhe“ bzw. „Tiefe“ ist zwar nicht kotiert, kann aber durch einfaches Ausmessen mit einem Lineal eruiert (Maßstab des Plans: 1:200) werden und es ergibt sich daraus, dass die höchstzulässige Gebäudehöhe von 5,5 m + 1,5 vom Bestandsgelände (also unter Miteinbeziehung insbesondere der Anschüttungen; im Falle von Abgrabungen bestünde im Übrigen bei Ansetzen am Bestandsgelände ein um dieses Ausmaß größerer Spielraum als 1,5 m) an keiner Stelle überschritten wird, sondern vielmehr deutlich unterschritten wird.

In Bezug auf das Vorbringen der Beschwerdeführer, die Gebäudehöhe sei in der Fassadenabwicklung mit 9,25 m kotiert ist festzuhalten, dass die 9,25 m von der sog. „Projektnull“ wegkotierte sind, wie dies auch im Rahmen der mündlichen Verhandlung erörtert wurde. Dabei handelt es sich – wie auch aus den Einreichplänen ersichtliche – jedoch weder um das Projekt- noch um das Bestandsgelände. Die Höhenkotierung ist daher auch nicht unklar oder

unvollständig, wie die Beschwerdeführer Frau Mag. B. und Hr. Prof. D. im Rahmen ihrer Beschwerde vorbringen.

9. Die Feststellung zu Punkt II.9. fußt auf Einsichtnahme in die Grundrisse und ist unbestritten.

10. Die Feststellung zu Punkt II.10. fußt auf Einsichtnahme in die Einreichpläne (Plan „1/3“ – Lageplan, Grundrisse EG; 1 OG, Nachweise, Allg. Texte, Anrainerver.“ „Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2“ sowie „Höhenabwicklung“), in welcher auch der oberste Abschluss des Daches im Verhältnis zur projektierten Gebäudehöhe mit 4,50 m kotiert ist. Zum 45 Grad Winkel wird insbesondere auf die Schnitte AA und BB verwiesen.

11. Die Feststellung zu Punkt II.11. erster Satz fußt auf Einsichtnahme in die Einreichpläne, insbesondere in den Planteil Schnitte, Aufbauten, Erkernachweis, in welchem in sämtlichen Schnitten die Dachoberkante kotiert ist, welche von den raumbildenden Aufbauten nicht überschritten wird. Lediglich die Attika, welche auch über die raumbildenden Aufbauten verläuft, übersteigt die Dachoberkante (kotiert mit 20 cm). Gemäß § 81 Abs. 6 BO für Wien darf aber der zulässige Gebäudeumriss durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes überschritten werden. Zur Beantwortung der Frage, ob ein Bauteil als „untergeordnet“ zu qualifizieren ist, ist auf das Verhältnis zum restlichen Bauwerk Bedacht zu nehmen (VwGH 25.11.2015, 2013/06/0240). Gegenständlich beträgt die gemittelte Gebäudehöhe des Gebäudes 5,49 m; die Attika weist eine Höhe von 20 cm auf. Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien ist diese daher als untergeordnet zu qualifizieren. Hinzu kommt, dass Attiken in der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bereits als raumbildende Aufbauten untergeordneten Ausmaßes qualifiziert wurden (VwGH 2.5.2019, Ro 2018/05/0020). Zu den von Herrn Ing. F. erhobenen Einwendungen ist festzuhalten, dass nach dem soeben ausgeführten, die Attika über den Umriss hinausragen darf und sohin der Umriss nicht vom oberen Abschluss der Attika weg gebildet werden muss. Im Übrigen existiert keine Rechtsnorm „Ö Bauordnung 2020“, wie sie von Hr. F. in den Einwendungen wiedergegeben wurde.

Durch das Verlaufen der Attika, einem untergeordneten nicht raumbildenden Bauteil, wird auch die Qualifikation der raumbildenden Aufbauten als solche nicht

ausgeschieden: Denn die lediglich 20 cm hohe Attika ermöglicht keinerlei weitere Nutzung des oberen Abschlusses der raumbildenden Bauteile, etwa als Dachterrasse (siehe dazu VwGH 25.9.2012, 2011/05/0107).

Im Übrigen ist aus den Einreichplänen (Dachdraufsicht) auch ersichtlich, dass die Glasbrüstung nicht über die Dachaufbauten verläuft.

Die Feststellung zu Punkt II.11. zweiter Satz fußt auf Einsichtnahme in die Einreichpläne, insbesondere in den Planteil „Grundrisse, 2. OG, 3. OG, DD, Ansichten, Flächen“, konkret in die Dachdraufsicht und die Grundrisse des dritten Obergeschosses, in der die raumbildenden Aufbauten nordseitig mit 695 cm bei einer Gesamtfrontlänge von 2.243 cm kotiert sind und südseitig mit 561 cm bei einer Gesamtfrontlänge von 2.243 cm.

12. Die Feststellung zu Punkt II.12. fußt auf Einsichtnahme in die Einreichpläne und ist unbestritten.

13. Die Feststellung zu Punkt II.13. fußt auf Einsichtnahme in die Einreichpläne und wurde im Rahmen der mündlichen Verhandlung auch erörtert (Dachdraufsicht: „VSG“, h = 100 cm).

14. Die Feststellung zu Punkt II.14. fußt auf Einsichtnahme in die Einreichpläne, konkret den Planteil „Nachweise“.

15. Die Feststellung zu Punkt II.15. beruht auf Einvernahme des Planverfassers Herrn U. im Rahmen der mündlichen Verhandlung.

16. Zur Feststellung zu Punkt II.16. Absatz 1 ist vorzuschicken, dass in der Beschwerde noch die im Behördenverfahren gewählten Messpunkte für die Lärmmessung moniert wurden. Das Verwaltungsgericht Wien hat dem lärmtechnischen Amtssachverständigen das Gutachten um weitere Messpunkte, an denen die Nachbarn am stärksten belastet sind und die dem regelmäßigen Aufenthalt dienen, zu ergänzen sowie die Uhrzeit der im Behördenverfahren vorgenommenen Messung zu begründen oder allenfalls anzupassen.

In der Folge hat der Amtssachverständige ein neues und den Anforderungen des Verwaltungsgerichtes Wien entsprechendes Gutachten (Datum 13.11.2024) erstellt, welches schlüssig und nachvollziehbar ist und im Rahmen der mündlichen Verhandlung erörtert wurde und welchem die Beschwerdeführer nicht mehr entgegengetreten sind. Insbesondere erörterte der lärmtechnische Amtssachverständige im Rahmen der mündlichen Verhandlung, dass zwar der sogenannte „planungstechnische Grundsatz“ (Anm.: Dabei handelt es sich vereinfacht gesprochen um eine Art Irrelevanzkriterium für den Beurteilungspegel, das ist ein „geglätteter“ Wert.) abends und nachts auf Grund der äußerst leisen Umgebungssituation nicht eingehalten würde, dass aber die Schallpegelspitzen des Garagenbetriebes auch abends und nachts in der Größenordnung der Schallpegelspitzen der Umgebungsgeräusche liegen. Das bedeute, dass die zu erwartenden Schallemissionen im Bereich der akustischen Umgebungssituation liegen, obwohl der planungstechnische Grundsatz nicht eingehalten werde. Des Weiteren führte der Amtssachverständige aus, dass allfällige Gefälle von Rampen nicht mitberücksichtigt werden müssten, da es sich um die Zufahrt zu einer Garage handle, auf der relativ langsam und mit einem niedrigen Gang gefahren werde. Dazu gebe es auch Messungen, welche belegen, dass KFZ beim Hinauffahren nicht lauter seien; beim Abwärtsfahren seien diese sogar leiser (siehe auch die im ASV Gutachten zitierten verwendeten Unterlagen sowie S 7 des ASV GA, in welcher die Situierung der Garageneinfahrt berücksichtigt wird).

Die Feststellung zu Punkt II.16 Absatz 2 beruht auf dem im Behördenverfahren eingeholten Gutachten des Amtssachverständigen für Luftreinhaltung, Herr Dr. X. Y., vom 21.11.2022, welches wiederum auf dem schlüssigen und nachvollziehbaren Privatsachverständigengutachten der M. GmbH vom 04.11.2022 beruht.

Der Umstand, dass sich der Amtssachverständige für Luftreinhaltung dabei (auch) auf das seiner Ansicht nach schlüssige und nachvollziehbare vorgelegte Privatgutachten gestützt hat und keine eigenen Berechnungen oder Messungen durchgeführt hat, wie dies die Beschwerdeführer Frau Mag. B. und Herr Prof. D. in ihrer Beschwerde monieren, begegnet seitens des Verwaltungsgerichtes Wien vor dem Hintergrund der höchstgerichtlichen Rechtsprechung keinen Bedenken (VwGH 25.02.2005, 2003/05/0099). Im Übrigen wurde im Privatgutachten der M. GmbH vom 04.11.2022, auf welches sich das ASV-GA stützt, entgegen dem

Vorbringen der Beschwerdeführer Frau Mag. B. und Hr. Prof. D. auch die Zufahrtssituation berücksichtigt (sh nur 2.2.1. und 3.2.3. zur Rampe). Die Beschwerdeführer sind diesem Gutachten nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten.

17. Die Feststellung zu Punkt II.17. beruht auf den beiden im Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht Wien eingeholten schlüssigen und nachvollziehbaren Gutachten des humanmedizinischen Amtssachverständigen, erörtert im Rahmen der mündlichen Verhandlung. Die Beschwerdeführer stellten dazu keine Fragen.

18. Die Feststellung zu Punkt II.18. fußt darauf, dass im Verfahren keinerlei Anhaltspunkte dazu hervorgekommen sind, dass die Bebaubarkeit oder Ausnützbarkeit der Nachbarliegenschaften beeinträchtigt sind (Anzumerken ist hier, dass Fragen der Bauausführung/Baugrubensicherung nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte darstellen). Zur indirekt monierten Frage der Belichtung und Belüftung wird auf die rechtlichen Ausführungen verwiesen.

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 idF LGBL. Nr. 61/2020 anzuwenden (siehe Art. III Abs. 1 der Novelle LGBL. für Wien Nr. 70/2021 welcher vorsieht, dass für alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes, das ist der

14.12.2021, anhängigen Verfahren, darunter fällt auch das gegenständliche Verfahren, eingereicht am 18.11.2021, die bisherigen Bestimmungen gelten).

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.

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).

5. Die Beschwerdeführer sind unbestritten (Mit-)Eigentümer benachbarter Liegenschaften und zwar sowohl in westlicher, nördlicher und nordwestlicher Richtung und als solche Nachbarn im Sinn des § 134 Abs. 3 BO für Wien. Frau Mag. G. H. ist (Mit-)Eigentümerin der in südlicher Richtung gelegenen Liegenschaft, welche durch eine Verkehrsfläche von weniger als 20 m Breite von der Bauliegenschaft getrennt ist. Die Genannten sind daher Nachbarn.

6. Die Beschwerdeführer haben rechtzeitig (auch) zulässige Einwendungen erhoben.

7. Zur Gebäudehöhe

7.1. Zur Gebäudehöhe im Allgemeinen

Ausweislich der Feststellungen kommt das projektgegenständliche Vorhaben weder an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie zu liegen. Für die Berechnung der Gebäudehöhe ist daher § 81 Abs. 2 BO für Wien in der unter Punkt III.2. angeführten Fassung (LGBL. für Wien Nr. 11/1930 idF LGBL. Nr. 61/2020) einschlägig: Nach dieser Bestimmung 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 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. 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 nichts anderes bestimmt (leg. cit.). Der hier einschlägige Bebauungsplan sieht vor, dass der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe um höchstens 4,50 m überragen darf. Die Gebäudehöhe wird im einschlägigen Plandokument auf 5,50 m beschränkt, wobei 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. Gemäß § 81 Abs. 4 BO für Wien darf durch das Gebäude jener Umriss nicht überschritten werden, der sich daraus ergibt, dass in dem nach Abs. 1 bis Abs. 3 leg. cit. für die Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Abschluss der Gebäudefront ein Winkel von 45° von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend, angesetzt wird. Dies gilt auch für den Fall, dass im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe der Dächer festgesetzt ist (leg. cit.). Gemäß § 81 Abs. 6 BO für Wien darf der zulässige Gebäudeumriss durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes sowie durch Aufzugsschächte samt deren Haltestellenanbindungen und durch Treppenhäuser im unbedingt

notwendigen Ausmaß überschritten werden. Mit weiteren raumbildenden Aufbauten darf der Gebäudeumriss bis zum obersten Abschluss des Daches nur überschritten werden, wenn diese den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen und insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist die Gebäudehöhe nach dem projektierten Gelände zu berechnen und nicht nach dem Bestandsgelände (siehe dazu ausführlich VwGH 26.04.2017, Ro 2014/05/0051).

Im Allgemeinen ist, bevor auf das Vorbringen der Beschwerdeführer eingegangen wird, ist auf die Feststellungen zu verweisen, wonach die gemittelte Gebäudehöhe 5,49 m beträgt und die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten sohin nicht größer als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe ist.

Weiters sind ausweislich der Feststellungen Giebelflächen im Ausmaß von weit weniger als 100 m² projektiert und keiner dieser Giebel weist ein Ausmaß von mehr als 50 m² auf. Es wird an keiner der Fronten, die einen Abstand von mindestens drei Metern von der Grundgrenze einhalten, die Gebäudehöhe von 5,50 m um mehr als 1,5 überschritten und keine der Fronten rückt näher als 3 m an die Grundgrenze zu den Nachbargrundstücken heran. Weiters überschreitet ausweislich der Feststellungen die projektierte Firsthöhe an keiner Stelle des Gebäudes das Ausmaß von 4,5 m über der projektierten Gebäudehöhe. Das projektierte Gebäude entspricht sohin den Vorgaben des § 81 Abs. 2 BO für Wien.

Ausweislich der Feststellungen übersteigt die Dachneigung der (fiktiven) Dachflächen nicht 45° und die projektierte Firsthöhe überschreitet an keiner Stelle des Gebäudes das Ausmaß von 4,5 m über der projektierten Gebäudehöhe. Der Umriss, der sich daraus ergibt, dass bei dem für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Abschluss der Gebäudefront ein Winkel von 45 Grad von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend, angesetzt wird, wird ausweislich der Feststellungen nicht überschritten. Somit ist auch § 81 Abs. 4 BO für Wien entsprochen.

Zum Vorbringen der Beschwerdeführer Mag. B. und Herr Prof. D. auf S 12 Mitte der Beschwerde ist auszuführen, dass fiktive Giebelflächen zulässig sind, solange

sich diese innerhalb des höchstzulässigen Dachumrisses bewegen (VwGH 23.11.2016, 2013/05/0028).

Die raumbildenden Aufbauten nehmen ausweislich der Feststellungen insgesamt nicht mehr als insgesamt ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch und überschreiten nicht den obersten Abschluss des Daches. Die Einhaltung der Proportionen und des Maßstabes des Gebäudes stellen kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht dar (VwGH 11.12.2024, Ro 2022/05/0010) und waren daher nicht zu prüfen. Somit widersprechen die raumbildenden Aufbauten auch nicht § 81 Abs. 6 BO für Wien.

7.2. Zum Beschwerdevorbringen betreffend Gebäudehöhe

Soweit nicht ohnehin unter Punkt 7.1. auf das Beschwerdevorbringen eingegangen wurde, ist Folgendes auszuführen:

a. Die Beschwerdeführer monieren, dass die Attika mit einer Höhe von 20 cm um das gesamte Gebäude verlaufe und über den höchstzulässigen 45 Grad Umriss (§ 81 Abs. 4 BO für Wien) rage. Des Weiteren monieren die Beschwerdeführer, dass die Attika auch über die raumbildenden Dachaufbauten verlaufe. In den Einwendungen wird auch vorgebracht, die Attika sei raumbildend, da sie um das gesamte Gebäude verlaufe.

Zur Frage der Zulässigkeit der Attika sind die Beschwerdeführer auf § 81 Abs. 6 BO für Wien zu verweisen, wonach der Gebäudeumriss durch einzelne nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes überschritten werden darf. Die Attika ist mangels Abschluss durch eine Decke nicht raumbildend (vgl. dazu die Definition in § 60 Abs. 1 lit. a Satz 5 BO für Wien). Dass die Attika um das gesamte Gebäude, sohin auch über die raumbildenden Dachaufbauten verläuft, schadet nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien nicht. Zur Beantwortung der Frage, ob ein Bauteil als „untergeordnet“ zu qualifizieren ist, ist auf das Verhältnis zum restlichen Bauwerk Bedacht zu nehmen (VwGH 25.11.2015, 2013/06/0240). Gegenständlich beträgt die gemittelte Gebäudehöhe des Gebäudes 5,49 m; die Attika weist eine Höhe von 20 cm auf. Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes ist die Attika daher als untergeordnet zu qualifizieren. Hinzu kommt, dass Attiken in der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes

bereits als raumbildende Aufbauten untergeordneten Ausmaßes qualifiziert wurden (VwGH 2.5.2019, Ro 2018/05/0020).

b. Des Weiteren ist in rechtlicher Hinsicht noch festzuhalten, dass durch das Verlaufen der Attika, einem untergeordneten nicht raumbildenden Bauteil, auch die Qualifikation der raumbildenden Aufbauten als solche nicht ausgeschieden wird: Denn die lediglich 20 cm hohe Attika ermöglicht keinerlei weitere Nutzung des oberen Abschlusses der raumbildenden Bauteile, etwa als Dachterrasse (siehe dazu VwGH 25.9.2012, 2011/05/0107 sowie die Feststellungen).

c. Die Beschwerdeführer Frau Mag. B. und Herr Prof. D. bringen vor, dass straßenseitig eine Gebäudehöhe von 7 m einkotiert sei. Dazu ist zunächst festzuhalten, dass die straßenseitige Front eine von diesen Beschwerdeführern abgewandte darstellt und diesen sohin kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht in Bezug auf diese zukommt. Im Übrigen ist die Gebäudehöhe an der Front jedoch zulässig: Sie überschreitet nicht die nach dem einschlägigen Plandokument höchstzulässige Gebäudehöhe von 5,5 m plus der zulässigen Überschreitung im Ausmaß von 1,5 m. Was die gartenseitig „einkotierte Gebäudehöhe von 9,25 m“ betrifft, so ist festzuhalten, dass an der genannten Front eine Gebäudehöhe von 3,70 m kotiert ist (siehe die Höhe der Fläche dieser Front). Am oberen Abschluss der Gebäudefront ist die Kote 9,25 m angeführt. Es geht dabei eindeutig aus den Plänen hervor, dass es sich dabei um eine Bezugnahme zur „Projektnull“, welche keinen Bezug zum anschließenden Gelände und auch nicht zum Bestandsgelände aufweist, handelt, nicht aber um die Gebäudehöhe.

d. Zu den monierten Anschüttungen ist festzuhalten, dass es in Zusammenhang mit der Bewilligungsfähigkeit darauf ankommt, ob durch die geplanten Geländeänderungen eine Erhöhung der bewilligten Baulichkeit der mitbeteiligten Partei derart eintritt, dass die bisher mögliche Bebau- und Ausnützbarkeit der Liegenschaft der Beschwerdeführer dadurch maßgeblich vermindert oder eingeschränkt wird. Dies ist ausweislich der Feststellungen nicht der Fall und es wurde von den Nachbarn – bis auf die implizit vorgebrachte Belichtung und Belüftung – auch kein Grund vorgebracht, aus welchem die Ausnützbarkeit eingeschränkt sei. Jedenfalls muss auch im Falle von Anschüttungen die gehörige Lichtversorgung und Luftversorgung eines Baues von der eigenen Liegenschaft gesichert sein (VwGH 10.10.2006, 2004/05/0176 mwV;

vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung ist auch zu beachten, dass gemäß § 79 Abs. 3 BO für Wien auch in der Bauklasse II – bis zu 12 m Gebäudehöhe – ein Abstand von lediglich 6 m mit der Möglichkeit des Heranrückens der Front auf bis zu 3 m einzuhalten ist und im Rahmen des § 81 Abs. 2 BO für Wien eine Überschreitungsmöglichkeit der höchstzulässigen Gebäudehöhe um bis zu weiteren drei Meter besteht; in diesem Fall ist bei einem Abstand von $2 \times 3 (= 6)$ m ebenso wenig der freie Lichteinfall in sämtlichen Geschossen gegeben. Der Landesgesetzgeber nimmt dies in Kauf und legt zu Grunde, dass die Belüftung und Belichtung von der eigenen Liegenschaft sicherzustellen ist, nämlich – sofern notwendig – primär straßen- und gartenseitig und eben nicht von den Abstandsflächen zur Nachbarliegenschaft). Der Nachbar kann daher keinen Rechtsanspruch darauf erheben, dass durch eine Bauführung auf dem angrenzenden Bauplatz gegebene Lichtverhältnisse und Luftverhältnisse nicht verschlechtert werden (VwGH 10.10.2006, 2004/05/0176 mwV).

Doch selbst wenn man zu Grunde legte, dass als Kriterium für die Bewilligungsfähigkeit von Anschüttungen die Auswirkung auf die Belichtung und Belüftung auf der Nachbarliegenschaft heranzuziehen wäre, ist diese keinesfalls maßgeblich vermindert oder beeinträchtigt: Die Summe der projektierten Anschüttungen und der Gebäudehöhe überschreitet an keiner Front $5,5 \text{ m} + 1,5 \text{ m}$ (das wäre die höchstzulässige Gebäudehöhe an einer Front) und auch die gemittelte Gebäudehöhe in Bezug auf das Bestandsgelände beträgt weniger als 5,5 m, denn ausweislich der Feststellungen übersteigen die Abgrabungen die Anschüttungen. Es kann sohin auch unter Zugrundelegung der Rechtsansicht der Beschwerdeführer, die das Verwaltungsgericht Wien nicht teilt, von keiner maßgeblichen Verminderung oder Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung ausgegangen werden und es sind die Anschüttungen bewilligungsfähig.

Ausweislich der Feststellungen fußt die Darstellung des Bestandsgeländes auf der Vermessungsurkunde der S. GmbH (zur Vermutung der Richtigkeit derselben siehe § 3 Abs. 3 ZTG iVm § 292 ZPO). Zu bemerken ist in diesem Zusammenhang – wenngleich dies für den Ausgang des Verfahrens nicht maßgeblich ist – dass eine Kopie derselben bereits im Behördenakt auflag. Im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Wien wurde diese nochmals in einem größeren Format und in Farbe übermittelt.

Durch Abgrabungen in der Vergangenheit, wie von Herrn Ing. F. vorgebracht, können die Beschwerdeführer nicht in ihren Nachbarrechten berührt sein.

e. Zu den Pergolen ist auszuführen, dass diese nach Maßgabe des Spruches dieses Erkenntnisses nicht Teil des Vorhabens sind und eine Beeinträchtigung der Nachbarrechte nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung nur anhand des konkreten Projektes zu beurteilen ist (VwGH 26.04.2017, Ro 2014/05/0051).

f. Zum aliud:

Die Beschwerdeführer bringen des Weiteren vor, es habe im Verfahren vor der belangten Behörde derartig tiefgreifende Veränderungen gegeben, dass es sich bei dem schließlich bewilligten Vorhaben um ein aliud handle. Läge ein aliud vor, so käme die BO für Wien in der Fassung der Novelle LGBl. 70/2021 zur Anwendung (*Anmerkung:* Nach welcher lediglich ein geringeres Ausmaß an Giebelflächen abzugsfähig ist, weshalb dieses Vorbringen in Zusammenhang mit der Gebäudehöhe steht.). Zum Vorbringen, es handle sich bei dem Projekt um ein aliud, ist zunächst festzuhalten, dass durch die Änderungen weder die sachliche noch die örtliche Zuständigkeit der Behörde berührt wurde. Weiters war ausweislich der Feststellungen Gegenstand des Antrages von Anfang an Errichtung eines unterkellerten, einstöckigen Einfamilienhauses, in offener Bauweise, mit ausgebautem Dachgeschoss (zweigeschossig). Lage und Größe des Projektes blieben über das gesamte Behördenverfahren im Wesentlichen unverändert. Schließlich ist noch darauf zu verweisen, dass das Erfüllen von Verbesserungsaufträgen gemäß § 13 Abs. 3 AVG nicht mit einer inhaltlichen Änderung des Vorhabens gleichzusetzen ist. Die im Projektbewilligungsverfahren vorgenommenen Planänderungen (siehe dazu die Feststellung zu Punkt II.4.: Der Müllplatz wurde versetzt, Pflanzentröge im Bereich der Gebäudefront entfernt und die Pergolen (wenngleich nicht in sämtlichen Planbestandteilen) überklebt dh. aus dem Projekt entfernt) erreichen auch in ihrer Gesamtheit kein Ausmaß, welches eine Wesensänderung des Vorhabens nach sich zieht.

Zu verweisen ist auch auf den Ausschussbericht zu § 13 Abs. 8 AVG, welcher die „Änderungsfreundlichkeit“ des Gesetzes betont, sodass wohl im Zweifel nicht von einer das Wesen verändernden Antragsänderung auszugehen ist (AB 1998, 28; vgl auch Wessely, Eckpunkte 212 f) (siehe zu alledem Hengstschläger/Leeb,

Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991, § 13 AVG, Rz 43 ff). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kommt es bei der Rechtsfrage, ob konkrete Änderungen ein Ausmaß annehmen, die ein aliud konstituiert, auf die Umstände des Einzelfalles an, weshalb diesbezüglich auch nicht die Revision zuzulassen war (VwGH 08.06.2011, 2011/06/0019).

g. Zu den monierten Glasbrüstungen, die über den Umriss ragen, ist auf § 81 Abs. 7 BO für Wien zu verweisen, wonach der höchstzulässige Umriss durch Glasbrüstungen untergeordneten Ausmaßes überschritten werden darf. Ausweislich der Feststellungen sind jene Brüstungen, welche über den höchstzulässigen Umriss ragen, in Verbundsicherheitsglas ausgeführt und überschreiten den höchstzulässigen Umriss nicht (siehe dazu Punkt 4.2.1. OIB-RL 4 zur notwendigen Höhe von Absturzsicherungen).

8. Zur gesundheitlichen Beeinträchtigung bzw. Belästigung durch mit den projektierten Stellplätzen verbundenen Lärm- und Luftschadstoffemissionen

Vorauszuschicken ist, dass es sich bei den projektierten Stellplätzen nicht um Pflichtstellplätze handelt, denn § 50 Abs. 4 Z 1 Wr. Garagengesetz 2008, LGBl. 2009/34 idF LGBl. 69/2018, besteht für Kleinhäuser mit nur einer Wohneinheit keine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen. § 134a Abs. 1 lit. e BO für Wien kommt daher nicht zur Anwendung.

In diesem Sinn können Nachbarn in einem Bewilligungsverfahren geltend machen, dass bei der widmungsgemäßen Nutzung der Anlage ein § 6 Abs. 1 Wr. GaragenG 2008, LGBl. 2009/34 idF LGBl. 61/2020, (hinsichtlich des Immissionsschutzes) widersprechender Zustand herbeigeführt würde (VwGH 25.8.2020, Ra 2019/05/0231).

Gemäß § 6 Abs. 1 Wr. GaragenG 2008, LGBl. 2009/34 idF LGBl. 61/2020, müssen Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen so geplant und ausgeführt sein, dass eine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen oder eine Gefährdung des Eigentums oder sonstiger dinglicher Rechte nicht zu erwarten ist und Belästigungen von Nachbarn (wie Geruch, Lärm, Erschütterung, Wärme, Schwingungen und dergleichen) auf ein zumutbares Maß beschränkt bleiben. 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 sind Gesundheitsgefährdungen gesunder, normal empfindender Menschen (Erwachsene und Kinder) durch mit dem Betrieb der Stellplätze verbundene Lärm- und Luftschadstoffe ausgeschlossen und auch das Wohlbefinden derselben wird durch diese Emissionen nicht erheblich beeinträchtigt. Es liegt daher auch keine unzumutbare Belästigung vor. Den Vorgaben des § 6 Abs. 1 Wr. GaragenG 2008 wird somit entsprochen.

9. Zum übrigen Vorbringen

Zum Vorbringen, die angeführte Wärmepumpe sei keiner schalltechnischen Untersuchung unterzogen worden, sind die Beschwerdeführer darauf zu verweisen, dass weder der Betrieb der Wärmepumpe, noch der Klimaaußengeräte noch der Photovoltaikanlagen Gegenstand dieses Verfahrens sind. Eine Beeinträchtigung der Nachbarrechte ist nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung nur anhand des konkreten Projektes zu beurteilen, und es kommt in diesem Verfahren nicht darauf an, welcher tatsächliche Zustand besteht oder ob die Bauausführung tatsächlich anders erfolgt, als im beantragten Projekt angegeben ist (statt vieler: VwGH 26.04.2017, Ro 2014/05/0051). Diese sind – sofern nicht Gegenstand bundesgesetzlicher Bestimmungen – einem Verfahren gemäß § 61 BO für Wien zu unterziehen.

Vor dem Hintergrund der soeben zitierten Rechtsprechung ist auch irrelevant, ob das Vorhaben später zu einem Mehrfamilienhaus abgeändert werden soll oder aber mehr als die drei in den Einreichplänen projektierten Stellplätze geschaffen werden sollen. Diese sind nicht Gegenstand der verfahrensgegenständlichen Einreichung.

Dass – so das nicht näher überprüfte und auch nicht näher substantiierten Vorbringen der Nachbarn – in den bewilligten Einreichplänen vermerkt ist, dass – eventuell auf Grund einer in Zusammenhang mit einem alten, in diesem Verfahren nicht gegenständlichen Projekt in den Plänen verbliebenen Anmerkung - in allen Wohnungen ein Waschmaschinenanschluss vorhanden sein soll, macht die Einreichpläne in Bezug auf subjektiv-öffentliche Rechte nicht unschlüssig (statt

vieler VwGH 24.06.2023, 2013/05/0148). Denn projiziert und bewilligt ist ein Einfamilienhaus. Ebensowenig der Umstand, dass mehrere Wohnküchen bzw. Bäder und WC projiziert sein sollen.

Zu den monierten Verfahrensfehlern ist festzuhalten, dass diese im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Wien saniert werden können und sollen (VwGH 29.1.2015, Ra 2014/07/0102).

Mit dem Vorbringen, es finde sich im Bauakt kein einziger Nachweis darüber, dass die belangte Behörde die rechnerisch und zeichnerisch dargestellten Berechnungen der Gebäudehöhe nachvollziehbar überprüft habe; insbesondere sei kein bautechnisches Gutachten eingeholt worden, machen die Beschwerdeführer kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht geltend.

Ebensowenig mit dem Vorbringen, das Vorhaben sei als bloß eingeschossig bezeichnet (VwGH 25.04.2002, 2002/05/0024), wobei festzuhalten ist, dass diese Bezeichnung nicht unzutreffend ist, da sie sich auf das einzige vorhandene Hauptgeschoss bezieht; im Übrigen sind ein Kellergeschoss und zwei Dachgeschosse projiziert.

Ebensowenig stellen Fragen der Bauführung bzw. des Baugrubenkonzeptes (siehe nur VwGH 30.05.2000, 96/05/0121) oder des Ortsbildes (zuletzt VwGH 14.02.2025, Ra 2023/05/0280) subjektiv-öffentliche Nachbarrechte dar.

Und schließlich ist im Lichte des Vorbringens der Beschwerdeführer Frau Mag. H. und Hr. Prof. D., die vidierten Pläne seien nicht vom Bauwerberwillen gedeckt und hätten einerseits deshalb, andererseits mangels Entsprechung der Verbesserungsaufträge zurückgewiesen werden müssen, darauf zu verweisen, dass im Verfahren über Nachbarbeschwerden kein Recht auf Zurückweisung eines Bewilligungsantrages besteht (VwGH 23.7.2013, 2013/05/0019 zur Frage der Vollständigkeit der Planunterlagen sowie VwGH Ra 2018/06/0081, 01.08.2019 zur Frage der fehlenden Antragslegitimation der Bauwerberin).

10. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

11. 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.

Dr.ⁱⁿ FEKETE-WIMMER