



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-111/055/3104/2024-52
Dipl.-Ing. A. B.
GZ 2: VGW-111/V/055/3225/2024
C. D.
GZ 3: VGW-111/V/055/3226/2024
E. F.
GZ 4: VGW-111/V/055/3227/2024
G. H.
GZ 5: VGW-111/V/055/3228/2024
I. J.
GZ 6: VGW-111/V/055/3229/2024
K. H.

Wien, 21. März 2025

Wien, L.-gasse ONr. 6 (u.a.)
EZ ..., Kat. Gem. M.

Geschäftsabteilung: VGW-B

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien erkennt durch seinen Richter Dr. Forster über die Beschwerde 1. des Herrn Dipl.-Ing. A. B., 2. der Frau C. D., 3. der Frau E. F., 4. der Frau G. H., 5. des Herrn I. J. und 6. der Frau K. H., alle vertreten durch Rechtsanwälte GmbH in Wien, vom 30. Mai 2023 gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei – Gebietsgruppe ..., Stadterneuerung I, vom 2. Mai 2023, Zl. ..., mit welchem gemäß § 70 der Bauordnung für Wien und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Wohngebäudes auf der Liegenschaft Wien, L.-gasse ONr. 6 (u.a.), EZ ..., Kat. Gem. M., erteilt wurde, (mitbeteiligte Partei als Bauwerberin bzw. Liegenschaftseigentümerin: N. GmbH, vertreten durch Rechtsanwälte GmbH in Wien), nach Durchführung einer

öffentlichen mündlichen Verhandlung am 21. August 2024, am 10. Dezember 2024 und am 21. Februar 2025

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 28. Februar 2012 beantragte Bauvorhaben entsprechend den als Bestandteil dieses Erkenntnisses anzusehenden, mit dem Sichtvermerk des Verwaltungsgerichtes Wien versehenen modifizierten Einreichplänen (Plannummer: 1201/310A und 1201/311B, datiert mit 1. April 2022, sowie Lageplan GZ ... vom 5. Mai 2022) 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 in Beschwerde gezogenen Bescheid vom 2. Mai 2023, Zl. ..., erteilte der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, (im Folgenden: belangte Behörde) gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (im Folgenden: BO) sowie in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 – nach Maßgabe der mit dem Sichtvermerk der Behörde versehenen Pläne – die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Wohngebäudes auf der Liegenschaft Wien, L.-gasse ONr. 6 / O.-straße ONr. 28, EZ ..., Kat. Gem. M..

2. In ihrer gegen diesen Bescheid gerichteten Beschwerde vom 30. Mai 2023 bringen die Beschwerdeführer zunächst vor, dass sie als unmittelbare Nachbarn von dem geplanten und nach nunmehr elf Jahren bewilligten Neubau besonders betroffen seien, zumal direkt vor ihren rechtmäßig bestehenden Fenstern eine Feuermauer errichtet werden solle, welche weit über das eigene Gebäude reiche. Dabei weise die das gegenständliche Projekt ermöglichende Fläche eine Länge

von 25,32 m und eine Tiefe von lediglich 2,40 m auf, womit sie eine sinnvolle Bebauung für Wohnzwecke bloß im Ausmaß einer Innengebäudetiefe von 1,90 m zulasse. Diese für die Bebauung zur Verfügung stehende Fläche sei durch eine nur kurzzeitig geltende Fassung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes entstanden, welche unmittelbar danach wieder geändert worden sei. Der angefochtene Bescheid negiere nicht nur die Untauglichkeit des Projekts als Wohnbau, sondern auch den wahren Bauwillen, welcher nicht in der Errichtung einer einzigen Wohnung bestehe. Nach Auffassung der Beschwerdeführer sei vielmehr die Errichtung von insgesamt sechs getrennten Wohneinheiten geplant, weshalb das Gebäude in Widerspruch zu den Vorgaben in § 88 Abs. 1, § 92 Abs. 1, § 92 Abs. 2 und § 115 BO sowie in den einschlägigen bautechnischen Regelungen stehe. Unter anderem seien die Wände derart unterdimensioniert geplant, dass sie den Anforderungen an Standfestigkeit, Tragfähigkeit und Brandschutz nicht entsprechen könnten. Im Hinblick auf die projektierten Erker sei auch zu berücksichtigen, dass diese auf Grund des geringen Bodenabstandes weder eine Belichtung noch eine Bewässerung ermöglichen, womit das Gebot der gärtnerischen Ausgestaltung umgegangen und die maximal bebaubare Fläche überschritten werde. Zudem seien im bisherigen Verfahren wesentliche Projektmodifikationen erfolgt, weshalb nicht mehr die zum Zeitpunkt der Einreichung geltende Rechtslage maßgeblich sein könne. Und schließlich verstießen die Erker und die im Keller geplanten Bauteile auch der besonderen Bestimmung des Bebauungsplanes zum Verbot ober- und unterirdischer Bauteile.

3. Die belangte Behörde traf keine Beschwerdeentscheidung und legte dem Verwaltungsgericht Wien – nach einer Mitteilung der Bauwerberin vom 29. Februar 2024 über die fehlende Vorlage der Beschwerde durch die Behörde und mehrmaligen Aufforderungen bzw. Urgezen durch das Verwaltungsgericht Wien (mit Schriftsätzen vom 1. März 2024, vom 22. März 2024 und vom 9. April 2024) – die Beschwerde sowie den Akt des Verwaltungsverfahrens vor, wo der Bescheid und die Beschwerde am 16. April 2024 einlangten.

4. Mit Schriftsatz vom 8. Mai 2024 brachte das Verwaltungsgericht Wien die Beschwerde der Bauwerberin zur Kenntnis und gab ihr Gelegenheit, binnen zwei Wochen eine Stellungnahme zum Vorbringen der Beschwerdeführer zu erstatten. Mit Schriftsatz vom 27. Mai 2024 machte die Bauwerberin von dieser Gelegenheit Gebrauch und trat dem Vorbringen der Beschwerde inhaltlich entgegen. Die Stel-

lungnahme der Bauwerberin wurde mit Schriftsatz vom 18. Juni 2024 an die weiteren Verfahrensparteien übermittelt.

5. Mit Schriftsatz vom 18. Juni 2024 ersuchte das Verwaltungsgericht Wien die Bauwerberin um Bekanntgabe und nähere Beschreibung der im bisherigen Verfahren vorgenommenen Projektänderungen. Mit Schriftsatz vom 27. Juni 2024 kam die Bauwerberin diesem Ersuchen nach. Ihre Stellungnahme wurde mit Schriftsatz des Verwaltungsgerichtes Wien vom 28. Juni 2024 den übrigen Verfahrensparteien zur Kenntnisnahme übermittelt.

6. Mit Schriftsatz vom 14. August 2024 erstatteten die Beschwerdeführer ein ergänzendes Vorbringen, welches mit Schriftsatz des Verwaltungsgerichtes Wien vom 19. August 2024 den übrigen Verfahrensparteien zur Kenntnis gebracht wurde.

7. Am 21. August 2024 fand vor dem Verwaltungsgericht Wien in der gegenständlichen Beschwerdesache eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, in deren Rahmen die Parteien ihre Standpunkte vorbrachten. Am Ende dieser Verhandlung wurde der Bauwerberin eine Frist von sechs Wochen eingeräumt, um zu den in der Verhandlung erörterten Fragen Stellung zu nehmen und die von ihr in Aussicht genommenen Planmodifikationen vorzunehmen.

8. Am 26. September 2024 legte die Bauwerberin dem Verwaltungsgericht Wien – unter Beilage eines Schriftsatzes, in dem die vorgenommenen Modifikationen beschrieben und weitere Ausführungen zu verfahrensrelevanten Aspekten getätigt werden – geänderte Einreichpläne vor. Mit Schriftsatz vom 2. Oktober 2024 informierte das Verwaltungsgericht Wien die Verfahrensparteien unter gleichzeitiger Übermittlung der Stellungnahme der Bauwerberin über die Vorlage geänderter Einreichpläne und die Möglichkeit der Akteneinsicht.

9. Mit Schriftsatz vom 4. Dezember 2024 erstatteten die Beschwerdeführer ein ergänzendes Vorbringen. Dieser Schriftsatz wurde mit Schreiben des Verwaltungsgerichtes Wien vom 5. Dezember 2024 den übrigen Verfahrensparteien zur Kenntnisnahme übermittelt.

10. Nach einem weiteren Verhandlungstermin am 10. Dezember 2024 ersuchte das Verwaltungsgericht Wien mit Schriftsatz vom 7. Jänner 2025 Frau Dipl.-Ing.ⁱⁿ P. Q. als brandschutztechnische Amtssachverständige um Erstattung von

Befund und Gutachten zu näher bezeichneten Fragen mit Relevanz für den vorliegenden Fall. In Entsprechung dieses Ersuchens legte die Amtssachverständige dem Verwaltungsgericht Wien am 10. Februar 2025 ihr mit demselben Tag datiertes Gutachten vor, welches mit Schriftsatz des Verwaltungsgerichtes Wien vom 10. Februar 2025 an die Parteien zur Kenntnisnahme übermittelt wurde.

11. Mit Schriftsatz vom 7. Jänner 2025 ersuchte das Verwaltungsgericht Wien die belangte Behörde um Übermittlung weiterer Unterlagen mit Relevanz für den vorliegenden Fall. Die Behörde kam diesem Ersuchen nach und legte die geforderten Dokumente am 14. und 15. Jänner dem Verwaltungsgericht Wien vor.

12. Am 21. Februar 2025 wurde die öffentliche mündliche Verhandlung fortgesetzt. An deren Ende erklärte der erkennende Richter das Ermittlungsverfahren gemäß § 17 VwGVG iVm § 39 Abs. 3 AVG für geschlossen und die Verfahrensparteien verzichteten auf eine mündliche Verkündung des Erkenntnisses.

II. Sachverhalt

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

1. Mit Eingabe vom 28. Februar 2012 ersuchte die R. GmbH gemäß § 70 BO um Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für den Zubau eines Hofgebäudes auf der Liegenschaft Wien, L.-gasse ONr. 6 / O.-straße ONr. 28, EZ ..., Gst. Nr. ...6, ...7/1 und ...7/2, Kat. Gem. M., (in der Folge: Bauliegenschaft). Für jenes Gelände, auf dem das beantragte Vorhaben geplant ist, wurde mit Bescheiden der belangten Behörde vom 6. November 2007, Zl. ..., und vom 26. Jänner 2012, Zl. ..., eine Erhöhung um gemittelte 1,3 m bewilligt (wobei die Bewilligungen auch weitere Baumaßnahmen umfassten).

2. Im Hinblick auf das Ansuchen vom 28. Februar 2012 erteilte die belangte Behörde nach Durchführung einer Bauverhandlung am 11. Juli 2012 und am 8. August 2012 mit Bescheid vom 17. September 2013, Zl. ..., die baubehördliche Bewilligung für das beantragte Vorhaben. Dieser Bescheid wurde auf infolge einer Berufung mit Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 11. Dezember 2013, Zl. ..., gemäß § 66 Abs. 2 AVG auf Grund fehlender Ermittlungen der Erstbehörde behoben. Gleichzeitig wurde die Angelegenheit zur neuerlichen Verhand-

lung und zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde erster Instanz zurückverwiesen.

3. In der Folge erteilte die belangte Behörde nach Durchführung von mündlichen Verhandlungen am 3. April 2014 und am 29. April 2014 mit Bescheid vom 29. Oktober 2014, ZI. ..., gemäß § 70 BO sowie in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 nach Maßgabe der mit dem Sichtvermerk der Behörde versehenen Pläne (Plandatum 17. Juli 2012) neuerlich die baubehördliche Bewilligung für das mit Ansuchen vom 28. Februar 2012 beantragte Bauvorhaben auf der Liegenschaft Wien, L.-gasse ONr. 6 / O.-straße ONr. 28. Auch dieser Bescheid wurde mit Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien vom 9. Dezember 2019, ZI. VGW-111/026/34983/2014 u.a., – nach Anzeige eines Bauwerberwechsels auf die N. GmbH mit Eingabe vom 16. Dezember 2014 – behoben. Diese Entscheidung wurde vom Verwaltungsgericht Wien maßgeblich darauf gestützt, dass die Behörde vor dem Hintergrund der Bestimmungen in §§ 69 und 133 BO nicht zuständig gewesen wäre, entgegen den Anordnungen des Bebauungsplanes die unterirdische Bebauung der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche zu bewilligen.

4. Hierauf wurde das Vorhaben von der Bauwerberin insofern abgeändert, als die vier bisher vorgesehenen Aussteifungsrippen (Lisenen), welche im 90-Grad-Winkel zur Hoffassade in die gärtnerisch auszugestaltende Fläche hineinragten und zur Abstützung des Gebäudes dienten, entfielen und durch Bohrpfähle innerhalb der bebaubaren Fläche ersetzt wurden. Zudem entfiel ein im Innenhof vorgesehener Stellplatz samt der damit in Zusammenhang stehenden Geländemodellierungen außerhalb des bebaubaren Bereiches der Liegenschaft (die Pläne, mit denen diese Änderung durchgeführt wurde, weisen das Plandatum 1. April 2022 auf).

5. Im Hinblick auf dieses modifizierte Vorhaben erteilte die belangte Behörde nach Durchführung einer neuerlichen mündlichen Verhandlung am 28. September 2022 mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid vom 2. Mai 2023, ZI. ..., gemäß § 70 BO sowie in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 – nach Maßgabe der mit dem Sichtvermerk der Behörde versehenen Pläne – wiederum die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Wohngebäudes auf der Liegenschaft Wien, L.-gasse ONr. 6 / O.-straße ONr. 28, EZ ..., Kat. Gem. M..

6. Nach den dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegenden (mit dem Genehmigungsvermerk der belangten Behörde versehenen) Bauplänen soll im Zuge des Bauvorhabens ein Wohnhaus mit drei Hauptgeschoßen, einem Dachgeschoß und einem Kellergeschoß errichtet werden, in dem sich eine Wohnung („Top 13“) befindet.

6.1. Dieses Wohnhaus ist im Hofbereich der Liegenschaft Wien, L.-gasse ONr. 6 / O.-straße ONr. 28, an der rechten Grundgrenze situiert. Es verfügt im Kellergeschoß über eine Breite von 2,55 m sowie über eine Länge von 25,47 m und in den oberirdischen Geschoßen über eine Breite von 2,40 m sowie über eine Länge von 25,32 m. Seine östliche Front grenzt mit ihrem größten Teil an das auf der Liegenschaft Wien, O.-straße ONr. 26, EZ ...4, Gst. Nr. ...8, Kat. Gem. M., befindliche Gebäude, welches im Bereich der Grundgrenze über eine Feuermauer mit zwei Lichthöfen verfügt.

6.2. Nach den dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegenden Bauplänen weist das verfahrensgegenständliche Wohngebäude eine Höhe von 11 m über dem anschließenden (geradlinig verlaufenden) Gelände auf, wobei zwei Giebelflächen mit einem Ausmaß von jeweils 27,16 m² (sohin insgesamt 54,32 m²) an den Längsseiten des Gebäudes projiziert sind. Der oberste Abschluss des Daches liegt auf einer Höhe von 12,29 m über dem anschließenden Gelände und damit unter dem auf einer Höhe von 13,65 m liegenden obersten Abschluss des Gebäudes auf der im Miteigentum der Beschwerdeführer stehenden Liegenschaft Wien, O.-straße ONr. 26, EZ ...4, Gst. Nr. ...8, Kat. Gem. M.. Geländeänderungen sind im Zuge des verfahrensgegenständlichen Bauvorhabens nicht vorgesehen.

6.3. In Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen ist auch die Abmauerung von – künftig an das geplante Hofgebäude grenzenden – Fenstern in dem auf der Bauliegenschaft befindlichen Straßentrakt (vom Erdgeschoß bis in das zweite Obergeschoß) beabsichtigt.

6.4. Nach den dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegenden Bauplänen sind an der Hofseite des geplanten Gebäudes zwei Erker vorgesehen, die jeweils 1,5 m vor die Gebäudefront auskragen, einen Abstand zum darunterliegenden Gelände von 3 cm aufweisen, einen Abstand von den Nachbargrenzen von mindestens 3 m einhalten und jene (maximal zulässige) Kubatur unterschreiten, die

sich aus der Berechnungsformel gemäß § 84 Abs. 1 lit. a BO ergibt. Über den im nördlichen Bereich befindlichen Erker verläuft nach einer Treppenanlage ein Zugang zum Gebäude und der darin befindlichen Wohneinheit.

6.5. Der Keller des Gebäudes überschreitet die hofseitige Baufluchtlinie in einem Ausmaß von 15 cm.

6.6. Im – gärtnerisch auszugestaltenden – Bereich jenseits der hofseitigen Baufluchtlinie ist die Anlage eines Zugangsweges samt Treppenanlage zu einem der Erker vorgesehen. Sonst sind in diesem Bereich keine ober- oder unterirdischen Baumaßnahmen projektiert.

6.7. Die Schaffung von Stellplätze ist im Rahmen des mit dem angefochtenen Bescheid bewilligten Vorhabens nicht beabsichtigt.

7. Die Liegenschaft Wien, L.-gasse ONr. 6 / O.-straße ONr. 28, EZ ..., Gst. Nr. ...6, ...7/1 und ...7/2, Kat. Gem. M., steht auf Grund eines Kaufvertrages vom 10. März 2014 und der Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch im Alleineigentum der N. GmbH (FN ...).

8. Nach Maßgabe des am 24. Mai 2006 beschlossenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, Plandokument Nr. ... (Pr. Zl. ...), ist auf der Bauliegenschaft im Bereich zwischen der Baulinie an der L.-gasse bzw. an der O.-straße und einer inneren Baufluchtlinie die Widmung Bauland – Wohngebiet, Bauklasse II mit einer Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe auf 11 m, geschlossene Bauweise, festgesetzt. Für den restlichen Teil der Liegenschaft ist die gärtnerische Ausgestaltung („G“) samt der besonderen Bestimmung „BB 1“ vorgeschrieben.

9. Das für die Bauliegenschaft maßgebliche Plandokument Nr. ... (beschlossen am 24. Mai 2006) statuiert folgende weitere Vorgaben mit Relevanz für den vorliegenden Fall:

„3. 2. Der höchste Punkt des Daches der zur Errichtung gelangenden Gebäude darf nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.

[...]

4. 1. Auf den mit BB 1 bezeichneten Flächen ist die Errichtung von unterirdischen Bauten untersagt.“

10. Mit dem am 26. November 2014 beschlossenen Plandokument Nr. ... (Pr. Zl. ...) wurde der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. ..., (unter anderem) insofern abgeändert, als die innere Baufluchtlinie auf der Bauliegenschaft in Richtung O.-straße verschoben wurde, womit eine Verkleinerung der bebaubaren Fläche einherging.

11. Die Beschwerdeführer sind auf Grund verschiedener Kauf- und Schenkungsverträge und der Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch jeweils Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft Wien, O.-straße ONr. 26, EZ ...4, Gst. Nr. ...8, Kat. Gem. M., welche in Teilbereichen an die nördliche und östliche Grundgrenze der Bauliegenschaft anschließt. Die Liegenschaft Wien, O.-straße ONr. 26, ist ebenso wie die Bauliegenschaft als Bauland – Wohngebiet, Bauklasse II mit einer Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe auf 11 m, geschlossene Bauweise, gewidmet. Dieser Liegenschaft ist die östliche Fassade des Bauvorhabens zugewandt.

12. Das auf der Liegenschaft Wien, O.-straße ONr. 26, befindliche Gebäude verfügt über mehrere zur Bauliegenschaft gerichtete Lichthöfe. Die in diesen Lichthöfen befindlichen Fenster sind in einem 90-Grad-Winkel oder mit einem Abstand von ca. 1,5 m zur projektierten Feuermauer auf der Bauliegenschaft angeordnet. In der Feuermauer selbst sind keine Fenster angeordnet.

13. Im Zuge der im bisherigen Verfahren durchgeführten mündlichen Verhandlungen vor der belangten Behörde erhoben die Beschwerdeführer umfassende Einwendungen gegen das beantragte Bauvorhaben, in denen sie unter anderem eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe, statische Bedenken, einen von den Plänen abweichenden Bauwillen zur Errichtung mehrerer Wohnungen, Beeinträchtigungen der Belichtung und Belüftung der in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaft, eine unzulässige Bebauung der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche, eine unzulässige Überbauung der Baufluchtlinie, eine unzulässige Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie eine Verletzung der Brandschutzbestimmungen geltend machen.

14. Im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens – nach der mündlichen Verhandlung am 21. August 2024 – änderte die Bauwerberin die Einreichpläne insofern ab, als die Wandstärke der Kellermauer verringert wurde, sodass diese nicht mehr über die Baufluchtlinie in die gärtnerisch auszugestaltende Fläche

ragt. Zudem wurden die projektierten Erker dahingehend abgeändert, dass diese erst ab der Höhe über dem Erdgeschoß vorgesehen sind. Im Zuge dessen entfiel auch die Außentreppe in der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche, zumal der Zugang zur projektierten Wohnung zwar an derselben Stelle, aber nicht mehr über einen der projektierten Erker erfolgt. Wie bereits zuvor ragen die Erker jeweils nur über einen Teil der betreffenden Gebäudefront vor, wobei sie nach der Erhöhung des Bodenabstandes eindeutig als auskragende Bauteile vor der Gebäudefront erkennbar sind.

15. Das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben weist an der rechten und hinteren Grundgrenze vom Kellergeschoß bis ins Dachgeschoß jeweils Wände in Stahlbeton auf, wobei sich die Außenwände (AW01) aus 0,5 cm Kunststoffdünnputz, 10 cm EPS-F und 15 cm Stahlbeton zusammensetzen (nach der auf den Bauplänen vermerkten Legende besteht die äußere Wärmedämmung an den Feuermauern aus Mineralwolle). Auf Grund des Fluchtniveaus von 8,39 m (Differenz der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen oberirdischen Geschoßes und des tiefsten Punktes des an das Gebäude angrenzenden Geländes), der Anzahl der oberirdischen Geschoße (vier) sowie einer Brutto-Grundfläche der oberirdischen Geschoße von ca. 260 m² ist das Gebäude gemäß Begriffsbestimmungen der OIB-Richtlinie „Begriffsbestimmungen“ in die Gebäudeklasse vier einzustufen. Hinsichtlich der Tragfähigkeit entspricht der laut Einreichplan vorgesehene Aufbau der Wände an der Grundstücks- bzw. Bauplatzgrenze (Position AW01) den in Tabelle 1 der OIB-Richtlinie 2 angeführten Anforderungen. Auf Grund der Ausbildung der brandabschnittsbildenden Wände als geschlossene Wände im Bereich der Grundgrenzen und der Einhaltung des horizontalen Mindestabstandes von mindestens 0,5 m der Türöffnung auf die Terrasse im Dachgeschoß (im gegenständlichen Projekt beträgt der Abstand ca. 0,90 m) sind auch die Anforderungen des Punktes 4 der OIB-Richtlinie 2 vollinhaltlich umgesetzt. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass durch die Errichtung der vorgesehenen Wände an der Grundstücksgrenze im Brandfall keine Beeinträchtigung des Gebäudes auf der Liegenschaft, O.-straße ONr. 26, zu erwarten ist

III. Beweiswürdigung

Das Verwaltungsgericht Wien hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in die von Seiten der belangten Behörde vorgelegten Aktenbestandteile, an deren Vollstän-

digkeit und Richtigkeit keine Zweifel hervorgekommen sind, Würdigung des Beschwerdevorbringens und der weiteren Schriftsätze der Parteien, Einholung von Stellungnahmen der Parteien, Einsichtnahme in das Grundbuch sowie in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien, Einsichtnahme in den Akt des Verwaltungsgerichtes Wien zur Zahl VGW-111/026/34983/2014 u.a., Einsichtnahme in die Hauseinlage der Liegenschaft Wien, O.-straße ONr. 26, Einholung eines brandschutztechnischen Gutachtens und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 21. August 2024 sowie am 10. Dezember 2024, in deren Rahmen die Parteien ihre Standpunkte darlegten.

1. Die Feststellungen zum Bauansuchen sowie zum weiteren Verfahren vor der belangten Behörde stützen sich auf den Inhalt des Behördenaktes und sind unstrittig. Die Feststellungen zu den Bewilligungen vom 6. November 2007, ZI. ..., und vom 26. Jänner 2012, ZI. ..., ergeben sich aus einer Einsichtnahme in die von Seiten der Behörde vorgelegten Bewilligungsdokumente samt zugehörigen (mit dem Genehmigungsvermerk der Behörde versehenen) Einreichplänen.

2. Die Feststellungen zur Bewilligung vom 17. September 2013, zur Aufhebung und Zurückverweisung durch die Bauoberbehörde mit Bescheid vom 11. Dezember 2013, zur abermaligen Bewilligung mit Bescheid vom 29. Oktober 2014, zur Eingabe vom 16. Dezember 2014 über die Bekanntgabe eines Bauwerberwechsels, zur Behebung durch das Verwaltungsgericht Wien mit Erkenntnis vom 9. Dezember 2019 und zur nunmehr in Beschwerde gezogenen Bewilligung mit Bescheid vom 2. Mai 2023 stützen sich auf den Inhalt des von Seiten der belangten Behörde vorgelegten Verwaltungsaktes.

3. Die Feststellungen zu den Planänderungen in Folge der Entscheidung des Verwaltungsgerichtes Wien vom 9. Dezember 2019, ZI. VGW-111/026/34983/2014 u.a., stützen sich auf die Ausführungen im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien und auf eine Einsichtnahme in die maßgebenden Planunterlagen (vgl. Seite 3 des Verhandlungsprotokolls vom 21. August 2024) sowie auf die Stellungnahmen der Bauwerberin vom 27. Juni 2024 und vom 26. September 2024, in denen die Planänderungen näher beschrieben werden. Dem teilweise gegenläufigen Vorbringen der Beschwerdeführer in ihrer Stellungnahme vom 14. August 2024 kann vor dem Hintergrund der vorgelegten Planunterlagen nicht gefolgt werden.

4. Die Feststellungen zum beantragten und mit dem angefochtenen Bescheid bewilligten Bauvorhaben stützen sich auf das im Akt einliegende Bewilligungsan-suchen, auf die Beschreibung des Bauvorhabens im angefochtenen Bescheid, auf eine Einsichtnahme in die dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegenden Bau-pläne und auf die Erörterung des Bauvorhabens im Rahmen der mündlichen Be-schwerdeverhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien. Hinsichtlich der Gebäu-dehöhe und der Abmessungen der Erker kann auch auf die Ausführungen der Amtssachverständigen in ihrem Gutachten vom 11. April 2017 verwiesen wer-den, das im vorangegangenen Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Wien er-stattet wurde. Die Beschwerdeführer haben die genannten Feststellungen im ge-genständlichen Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Wien zu keiner Zeit be-stritten.

5. Die Feststellung, wonach der oberste Abschluss des auf der Liegenschaft der Beschwerdeführer befindlichen Gebäudes auf einer Höhe von 13,65 m zu lie-gen kommt, stützt sich auf die Darstellung des Gebäudebestandes auf den Ein-reichplänen. Die Beschwerdeführer sind dem zu keiner Zeit substantiiert entge-gengetreten, weshalb keine Zweifel an der Richtigkeit dieser Darstellung ent-standen sind.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Einreichpläne von einem befugten Planverfasser erstellt wurden und für vollständig vorgelegte und schlüssige Un-terlagen gemäß § 67 Abs. 1 BO die widerlegbare Vermutung der inhaltlichen Richtigkeit gilt. Da die Pläne zudem von einem Ziviltechniker erstellt wurden, ist auch § 3 Abs. 3 ZTG 2019 zu beachten, wonach es sich bei Ziviltechnikern um mit öffentlichem Glauben versehene Personen handelt und für die von ihnen im Rahmen ihrer Befugnis ausgestellten Urkunden § 292 ZPO gilt, wobei sie von den Verwaltungsbehörden in derselben Weise angesehen werden, als wenn diese Ur-kunden von Behörden ausgefertigt wären.

6. Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen an der Liegenschaft Wien, L.-gasse ONr. 6 / O.-straße ONr. 28, fußen auf den im Akt einliegenden Grundbuchsauszügen und sind unstrittig.

7. Die Feststellungen zur Widmung der Bauliegenschaft ergeben sich aus ei-ner Einsichtnahme in das baubehördliche geographische Informationssystem der

Stadt Wien und in die Plandokumente Nr. ... sowie Nr. Die Feststellungen zu den weiteren Vorgaben des Plandokuments Nr. ... sind diesem zu entnehmen.

8. Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen an der Liegenschaft Wien, O.-straße ONr. 26, fußen auf den im Akt einliegenden Grundbuchsauszügen und sind unstrittig. Die Feststellungen zur Widmung dieser Liegenschaft ergeben sich aus einer Einsichtnahme in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien und in das Plandokument Nr. ..., jene zur Lage der Liegenschaften im Verhältnis zur Bauliegenschaft stützen sich auf eine Einsichtnahme in die Baupläne und in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien.

9. Die Feststellungen zu den auf der Liegenschaft Wien, O.-straße ONr. 26, befindlichen Lichthöfen und zu den in diesen Lichthöfen befindlichen Fenstern sowie zum Fehlen von Fenstern in der Feuermauer selbst stützen sich auf die Stellungnahme der Bauwerberin vom 26. September 2024, der die Beschwerdeführer auf faktischer Ebene nicht entgegengetreten sind, und auf eine Einsichtnahme in die in der Hauseinlage der Liegenschaft Wien, O.-straße ONr. 26, einliegenden Bewilligungsdokumente, auf denen der Abstand zur Feuermauer mit einem Maßstabslineal vermessen wurde. In Einklang damit gab auch der Vertreter der Beschwerdeführer im Rahmen der mündlichen Verhandlung zu Protokoll, dass sich lediglich in den Lichthöfen Fenster befinden, nicht aber in der Feuermauer selbst (vgl. Seite 4 des Verhandlungsprotokolls vom 21. August 2024).

10. Die Feststellungen zu den von den Beschwerdeführern erhobenen Einwendungen stützen sich auf den Akteninhalt und sind unstrittig.

11. Die Feststellungen zu den von der Bauwerberin im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens vorgenommenen Änderungen gründen sich auf die verbale Beschreibung dieser Änderungen im Schriftsatz vom 26. September 2024, auf eine Einsichtnahme in die von der Bauwerberin vorgelegten adaptierten Pläne und auf die Erörterung der Modifikationen im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 10. Dezember 2024. Von Seiten der Beschwerdeführer wurde lediglich insofern etwas gegen die Planmodifikationen vorgebracht, als sie in ihrem Schriftsatz vom 4. Dezember 2024 eine Überschreitung des gemäß § 13 Abs. 8 AVG zulässigen Rahmen behaupten.

12. Die Feststellungen zu den brandschutztechnischen Aspekten ergeben sich aus dem im verwaltungsgerichtlichen Verfahren eingeholten Gutachten der Amtssachverständigen Frau Dipl.-Ing.ⁱⁿ P. Q. vom 10. Februar 2025 und aus den ergänzenden Ausführungen der Amtssachverständigen im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung am 21. Februar 2025 (vgl. Seite 2 des Verhandlungsprotokolls). Die Beschwerdeführer sind diesen Ausführungen der Amtssachverständigen, welche ihnen bereits im Vorfeld der mündlichen Verhandlung zur Kenntnis gebracht wurden, weder auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten, noch konnten sie durch ein substantiiertes Vorbringen Zweifel an der Richtigkeit des Gutachtens erwecken. Auch von Seiten des erkennenden Gerichtes sind keine Zweifel an den nachvollziehbaren Aussagen der Amtssachverständigen entstanden.

IV. Rechtliche Beurteilung

1. Auf Grund der Einbringung des verfahrensgegenständlichen Ansuchens am 28. Februar 2012 und der Übergangsbestimmungen in den darauffolgenden Novellen zur Bauordnung für Wien sind die maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen im vorliegenden Verfahren in der Fassung vor der Novelle LGBl. 2012/64 anzuwenden. Zudem ist das Vorhaben unter Beachtung des Zeitpunktes der Einreichung und der seither gegebenen Anhängigkeit nach den Vorgaben des Plandokumentes Nr. ... zu beurteilen – und sohin ohne Rücksicht auf die Tatsache, dass dieses Plandokument durch das am 26. November 2014 beschlossene Plandokument Nr. ... dahingehend abgeändert wurde, dass das beantragte Bauvorhaben nach der aktuell geltenden Rechtslage nicht mehr zulässig wäre (vgl. § 10 BO).

1.1. In diesem Zusammenhang ist entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführer nicht davon auszugehen, dass das Projekt seit seiner Einreichung am 28. Februar 2012 in einer die Grenzen des § 13 Abs. 8 AVG überschreitenden Weise abgeändert wurde. Vielmehr wird der Verfahrensgegenstand nach wie vor durch ein Wohngebäude gebildet, das in seinen Ausmaßen nicht modifiziert wurde. Die bloße Änderung der Abstützung in Form von Aussteifungsrippen (Lisenen) auf eine Abstützung in Form von Bohrpfählen und der Entfall eines Stellplatzes (sowie der damit in Zusammenhang stehenden Geländemodellierungen außerhalb der bebaubaren Flächen) führen keinesfalls zu einer Änderung, auf Grund derer das Vorhaben nunmehr als ein „aliud“ anzusehen wäre.

1.2. Selbiges gilt für die im verwaltungsgerichtlichen Verfahren vorgenommenen Planänderungen, welche in einer Verringerung der Wandstärke der Kellermauer, einer Reduktion der Erkerkubatur und einer Änderung der Zugangssituation bestehen. Hierbei kann auch auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes verwiesen werden, wonach Projektänderungen, die in einer bloßen Reduzierung des Vorhabens bestehen und dem Zweck dienen, das Projekt (zur Gänze) den gesetzlich festgelegten (bzw. in einer Verordnung präzisierten) Bewilligungsvoraussetzungen anzupassen, im Regelfall keinen Bedenken begegnen (u.a. VwGH 21.12.2010, 2007/05/0157; 28.4.2015, 2012/05/0108).

1.3. Schließlich führt auch die Tatsache, dass das Projekt insofern abgeändert wurde, dass keine Bewilligung des Bauausschusses gemäß § 69 iVm § 133 BO mehr erforderlich ist, nicht zur Annahme einer Neueinreichung (auf Grund einer „Berührung“ der Zuständigkeit iSd § 13 Abs. 8 AVG). Dies ergibt sich nicht zuletzt auf Grund der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, der zufolge sich eine Projektmodifikation im Beschwerdeverfahren als zulässig erweist, die entgegen dem ursprünglichen (dem angefochtenen Baubewilligungsbescheid zugrundeliegenden) Ansuchen keine Ausnahme iSd § 69 BO mehr vorsieht (in diesem Fall hat das Verwaltungsgericht den – ebenfalls angefochtenen – Bescheid des Bauausschusses, mit dem die Ausnahme behandelt wurde, ersatzlos zu beheben – vgl. VwGH 25.3.2010, 2007/05/0025, zum Verfahren vor der Berufungsbehörde). Wäre ein Entfall der (komplementären) Zuständigkeit des Bauausschusses mit einer den Rahmen des iSd § 13 Abs. 8 AVG überschreitenden Änderung gleichzusetzen, hätte das Verwaltungsgericht nicht, wie vom Verwaltungsgerichtshof erwogen, von einer zulässigen Antragsänderung, sondern vielmehr von einer impliziten Antragszurückziehung auszugehen, welche zu einer Behebung des angefochtenen Bescheides führt (u.a. VwGH 26.5.2021, Ra 2019/04/0071; 25.9.2024, Ra 2021/22/0200).

2. 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 Einwen-

dungen 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).

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

2.2. 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).

2.3. Gemäß § 134a Abs. 1 BO (in der im vorliegenden Fall maßgeblichen Fassung) werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften iSd § 134 Abs. 3 BO im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, 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) Best-

immungen 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 oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden; f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

2.4. Diese in § 134a BO – 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).

2.5. 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).

3. 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. Zwar ist es nicht erforderlich, 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, doch muss aus dem Vorbringen des Nachbarn (zumindest) ersichtlich

sein, welche Rechtsverletzung von ihm behauptet wird (VwGH 30.7.2019, Ra 2018/05/0273; ferner VwGH 27.2.2019, Ra 2018/05/0043, zur Oö. BauO, und VwGH 17.4.2012, 2009/05/0054, zur Ktn. BauO).

4. Wird keine derartige Einwendung erhoben, erwirbt der Nachbar keine Parteistellung im Baubewilligungsverfahren nach der Bauordnung für Wien (es kommt zur Präklusion). Dies ist auch dann der Fall, 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 (u.a. VwGH 30.7.2019, Ra 2018/05/0273; ferner u.a. 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).

5. 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 BO erhoben, durch welche sie Parteistellung erlangt haben.

6. Unter Beachtung der im verwaltungsgerichtlichen Verfahren vorgenommenen Planänderungen, welche als bloße Projektreduktion zur Herstellung der Bewilligungsfähigkeit iSd § 17 VwGVG iVm § 13 Abs. 8 AVG zulässig sind (vgl. u.a. VwGH 28.4.2015, 2012/05/0108; 25.8.2020, Ra 2019/05/0229), erweisen sich die von den Beschwerdeführern erhobenen Einwendungen allerdings als nicht berechtigt:

7. Zur behaupteten Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe

7.1. In Zusammenhang mit den Einwendungen der Beschwerdeführer gegen die Höhe des projektierten Gebäudes ist zunächst darauf hinzuweisen, dass der im Eigentum der Beschwerdeführer stehenden Liegenschaft lediglich die östliche Fassade des projektierten Gebäudes zugewandt ist, weshalb sie auch nur an die-

ser eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe geltend machen können (vgl. u.a. VwGH 4.12.2020, Ra 2019/05/0294; 15.4.2024, Ra 2022/05/0095).

7.2. 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. Nach dieser Bestimmung (in der im vorliegenden Fall maßgeblichen Fassung) 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 der Grundgrenze und bis zu einem Abstand von 3 m von derselben 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 Bauosgrenze (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.

7.3. In Bezug auf Giebelflächen, die bis zu einem gewissen Ausmaß iSd § 81 Abs. 1 und 2 BO ohne Relevanz für die Gebäudehöhe bleiben, ist darauf hinzuweisen, 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 einzu beziehen sind (VwGH 27.2.2013, 2011/05/0095).

7.4. Vor dem Hintergrund der obigen Feststellungen und der dargestellten Rechtslage (insbesondere aufgrund der nachvollziehbaren Fassadenabwicklung sowie der dem Gesetz entsprechenden Berücksichtigung der Giebelflächen) besteht für das Verwaltungsgericht Wien kein Zweifel daran, dass das projektierte Gebäude – welches nicht an einer der in § 81 Abs. 2 BO genannten Fluchtlinien gebaut werden soll – die nach § 75 Abs. 1 und 2 BO und den Vorgaben des maßgeblichen Plandokuments iSd § 5 Abs. 4 lit. h BO zulässige Gebäudehöhe von 11 m nicht überschreitet.

7.5. In diesem Zusammenhang ist auch auf die ständige Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach bei 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 (u.a. VwGH 23.7.2013, 2013/05/0019; 23.7.2013, 2013/05/0053; 10.12.2013, 2010/05/0207).

7.6. Soweit die Beschwerdeführer die Zulässigkeit des Ausgangsgeländes in Zweifel ziehen, ist dem zu entgegnen, dass im vorliegenden Verfahren keine Geländeänderungen projektiert sind. Sollten die Beschwerdeführer Zweifel an der Rechtmäßigkeit der mit gesonderten Bescheiden bewilligten Niveauveränderungen hegen, wäre dies grundsätzlich in den darauf bezogenen Verfahren vorzubringen (gewesen). Im Übrigen ist diesbezüglich Folgendes zu bemerken:

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

7.6.2. Dabei kann die Bewilligung für eine Geländeänderung in einem mit der Bewilligung für die Bebauung ohne gesondertes Verfahren (u.a. VwGH 23.7.2013, 2013/05/0053) oder in einem eigenständigen Verfahren erteilt werden.

7.6.3. Im Fall einer Bejahung der Bewilligungspflicht wird in der Bauordnung für Wien nicht geregelt, unter welchen Voraussetzungen die Bewilligung für eine Geländeänderung zu erteilen ist (u.a. VwGH 5.3.2014, 2011/05/0135).

7.6.4. Kann aus dem Einreichplan nicht nachvollzogen werden, dass durch die geplanten Geländeänderungen eine solche (faktische) Erhöhung der Baulichkeit eintreten würde, dass die bisher mögliche Bebau- und Ausnützbarkeit der Nachbarliegenschaft dadurch maßgeblich vermindert und eingeschränkt würde,

ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes davon auszugehen, dass durch die Anpassung der Höhenlage des Geländes an die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen (z.B. durch Auffüllung von Eintiefungen bei abfallendem Gelände) weder bestehende bauliche Anlagen auf der Nachbarliegenschaft noch die widmungsgemäße Verwendung der Nachbarliegenschaft beeinträchtigt werden (VwGH 9.11.2004, 2003/05/0143; 20.10.2009, 2007/05/0148; vgl. auch VwSlg 16.781 A/2005).

7.6.5. Dabei ist mit Bezug auf den vorliegenden Fall auch zu beachten, dass der oberste Abschluss des projektierten Gebäudes mit einer Höhe von 12,29 m unter dem auf einer Höhe von 13,65 m befindlichen obersten Abschluss des Gebäudes auf der Liegenschaft der Beschwerdeführer zu liegen kommt. Gleichfalls sind auch der Bereich zwischen der zulässigen Gebäudehöhe (11 m) und dem zulässigen obersten Abschluss des Gebäudes (4,5 m über der Gebäudehöhe) sowie die nach § 81 Abs. 2 BO im Rahmen der Fassadenabwicklung nicht zu berücksichtigenden Giebelflächen unter dem jeweils zulässigen Ausmaß dimensioniert, womit das Gebäude bei Ausschöpfung der maximalen Bebaubarkeit höher ausgeführt werden könnte (unter anderem wäre ein oberster Gebäudeabschluss auf einer Höhe von 15,5 m zulässig [11 m + 4,5 m], wogegen der oberste Abschluss nach dem eingereichten Vorhaben auf einer Höhe von lediglich 12,29 m zu liegen kommt).

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

7.6.7. Vor diesem Hintergrund und mit Rücksicht auf die Umstände des vorliegenden Falles ist nicht ersichtlich, dass durch die dem gegenständlichen Verfahren vorangegangenen Anhebung des Geländes um gemittelte 1,3 m eine solche faktische Erhöhung der Baulichkeit eintritt, dass die bisher mögliche Bebau- und Ausnutzbarkeit der im Eigentum der Beschwerdeführer stehenden Liegenschaft dadurch maßgeblich vermindert oder eingeschränkt würde und es zu Beeinträch-

tigungen von Nachbarrechten käme (vgl. hierzu u.a. VwGH 10.10.2006, 2004/05/0176).

7.6.8. Zudem haben die Beschwerdeführer im Verfahren nicht näher dargelegt, inwiefern sie durch die Veränderung des zuvor vorhandenen Geländeverlaufes in der Gestaltung und Bebauungsmöglichkeit ihrer Liegenschaften beeinflusst werden (vgl. VwGH 9.11.2004, 2003/05/0143). Sofern das Vorbringen der Beschwerdeführer als Beeinträchtigung der Belichtungsverhältnisse auf ihrer Liegenschaft zu verstehen ist, würde dies nach der oben wiedergegebenen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes keinen in diesem Zusammenhang zu berücksichtigenden Aspekt darstellen (vgl. hierzu auch VwGH 20.10.2009, 2007/05/0148; 13.4.2010, 2008/05/0152; 16.3.2012, 2009/05/0037; 18.3.2013, 2010/05/0063).

8. Zur Behauptung einer unzulässigen Überbauung der inneren Baufluchtlinie:

8.1. Gemäß § 5 Abs. 6 lit. e BO handelt es sich bei Baufluchtlinien um die Grenzen, über die mit einem Gebäude oder Gebäudeteil mit Ausnahme der gemäß § 84 BO zulässigen Vorbauten nicht vorgerückt werden darf.

8.2. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass der Nachbar eine Überschreitung der Fluchtlinien nur insoweit geltend machen kann, als nach der Lage des Bauvorhabens seine Rechte betroffen sein könnte (u.a. VwGH 28.4.2006, 2004/05/0237; 30.1.2014, 2012/05/0081). Näherhin erfasst das Mitspracherecht des Nachbarn nur eine (behauptete) Überbauung der seiner Liegenschaft zugewandten Fluchtlinie (u.a. VwGH 21.6.1988, 87/05/0087; 26.2.2020, Ra 2019/05/0061), nicht hingegen eine Überschreitung der Fluchtlinie auf der ihm abgewandten Seite des Bauvorhabens (u.a. VwGH 9.11.1999, 99/05/0026; 30.1.2014, 2012/05/0081).

8.3. Da die innere Baufluchtlinie nicht der im Eigentum der Beschwerdeführer stehenden Liegenschaft zugewandt ist, sondern vielmehr die Bebauung auf der abgewandten Gebäudeseite beschränkt, kann eine allfällige Überschreitung dieser Fluchtlinie von den Beschwerdeführern nicht gemacht werden.

8.4. Im Übrigen sind auch keine Bedenken an einer unzulässigen Überschreitung der Fluchtlinie entstanden, da nach den Plänen keine ober- oder unterirdi-

sche Bebauung der Fläche jenseits der Fluchtlinien stattfinden soll (wobei die Nachbarn durch eine unterirdische Bebauung generell nicht in ihren Rechten beeinträchtigt sein könnten – vgl. u.a. VwGH 21.11.2000, 2000/05/0185; 29.1.2008, 2006/05/0218; 20.1.2015, 2012/05/0058; 29.6.2016, 2013/05/0143) und die projektierten Erker das gemäß § 84 Abs. 1 lit. a BO zulässige Ausmaß nicht überschreiten.

8.5. In diesem Zusammenhang ist davon auszugehen, dass die projektierten Bauteile unter Beachtung des allgemeinen Sprachverständnisses als „Erker“ zu qualifizieren sind, zumal es sich bei diesen um geschlossene, überdachte, vorspringende Teile des Gebäudes handelt, die – jedenfalls nach der Änderung im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens – nicht vom Boden hochgeführt werden (vgl. in diesem Zusammenhang u.a. VwGH 30.9.2015, Ro 2014/06/0024).

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

9.1. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das subjektiv-öffentliche Recht der Nachbarn hinsichtlich der flächenmäßigen Ausnützbarkeit von Bauplätzen gemäß § 134a Abs. 1 lit. c BO auch darin begründet, dass dort, wo außerhalb des bebaubaren Bereiches die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet ist, eine solche zu erfolgen hat – wobei es nicht darauf ankommt, wo die Liegenschaft des Nachbarn situiert ist (VwGH 27.2.2013, 2010/05/0108; 23.7.2013, 2010/05/0217; 24.4.2018, Ra 2017/05/0275).

9.2. Da im vorliegenden Fall keine Bebauung der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche projektiert ist, ist in dieser Hinsicht keine Verletzung der Beschwerdeführer in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten erkennbar.

9.3. Soweit sich die Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang gegen die über der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche geplanten Erker wenden, ist ihnen zum einen entgegenzuhalten, dass diese Bauteile nicht „auf“ der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche, sondern – nach der Projektmodifikation im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens – erst ab der Höhe über dem Erdgeschoß geplant sind. Zum anderen befinden sich die Erker auf der der Liegenschaft der Beschwerdeführer abgewandten Seite des Gebäudes, weshalb sie auch aus diesem

Grund nicht in ihren Rechten verletzt sein können (vgl. VwGH 17.12.2015, 2013/05/0142; 23.11.2016, 2013/05/0028; 30.4.2024, Ra 2024/05/0002).

9.4. Im Übrigen ist auch in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass die Beschwerdeführer durch eine allfällige unterirdische Bebauung innerhalb der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche nicht in ihren Rechten verletzt sein könnten (vgl. u.a. VwGH 21.11.2000, 2000/05/0185; 29.1.2008, 2006/05/0218; 20.1.2015, 2012/05/0058; 29.6.2016, 2013/05/0143).

10. Zur Behauptung einer Überschreitung der maximal bebaubaren Fläche:

10.1. Da für die Bauliegenschaft die geschlossene Bauweise festgesetzt ist, kommen die Einschränkungen der Bebaubarkeit gemäß § 76 Abs. 10 BO nicht zur Anwendung.

10.2. Soweit die Beschwerdeführer auch in diesem Zusammenhang die Unzulässigkeit der projektierten Erker geltend machen, ist auf die obigen Erwägungen zu verweisen. Im Übrigen blieben die Erker auf Grund ihrer Dimensionierung innerhalb der gesetzlichen Grenzen gemäß § 80 Abs. 2 BO bei der Ermittlung der bebaubaren Fläche außer Betracht, gleichgültig, ob sie über Baufluchtlinien ragen oder nicht.

11. Zum Vorbringen der Beschwerdeführer in Bezug auf brandschutztechnische Aspekte:

11.1. Wie bereits ausgeführt, handelt es sich bei den in § 134a BO genannten subjektiv-öffentlichen Rechten um eine taxative Aufzählung (u.a. VwGH 25.9.2020, Ra 2020/05/0173; 6.7.2021, Ro 2021/05/0025), an der keine verfassungsrechtlichen Bedenken bestehen (VwGH 27.2.2013, 2011/05/0095). In diesem Sinn kann der Nachbar lediglich auf die Einhaltung seiner Rechte gemäß § 134a BO dringen, nicht aber darauf, dass der Bau aus anderen Gründen nicht gebaut werden dürfte oder anders als geplant ausgeführt werden müsste (VwGH 20.2.2007, 2005/05/0365).

11.2. Der abschließende Charakter der in § 134a BO genannten Rechte wurde bereits in den Materialien zur Novelle LGBl. 1992/34 – mit der die Bestimmung in ihrer Stammfassung geschaffen wurde – festgehalten (Beilage Nr. 14/1992, 20, Zu § 134a BO). In der Folge erachtete der Verwaltungsgerichtshof zwar auch

weitere Regelungen der Bauordnung für Wien – konkret: die mit der Novelle LGBl. 2008/24 neu erlassenen Brandschutzbestimmungen in § 92 Abs. 2 BO und § 94 Abs. 2 BO – als vom Mitspracherecht der Nachbarn umfasst, was der Gerichtshof mit der Änderung der Bestimmung des § 134a BO durch die später erlassenen nachbarschützenden Vorschriften und verfassungsrechtlichen Erwägungen begründete (VwGH 24.6.2014, 2013/05/0148; 24.6.2014, 2013/05/0168; 28.4.2015, 2012/05/0108). Im Zuge der Novelle LGBl. 2018/69, durch welche das Wort „ausschließlich“ in § 134a Abs. 1 BO eingefügt wurde, stellte der Wiener Landesgesetzgeber allerdings wiederum klar, dass es sich bei § 134a BO – entgegen der zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes – um eine abschließende Aufzählung handelt (vgl. hierzu VwGH 16.8.2019, Ra 2019/05/0106).

Dies kommt auch in den Materialien zur Novelle LGBl. 2018/69 (Beilage Nr. 27/2018, 21, Zu § 134a BO) deutlich zum Ausdruck, in denen der Gesetzgeber die Anpassung wie folgt erläutert: „Durch die Ergänzung des [§ 134a] Abs. 1 wird klargestellt, dass die nach der Bauordnung für Wien eingeräumten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte in dieser Bestimmung taxativ aufgezählt sind und deren Kreis nicht – wie es der Verwaltungsgerichtshof etwa in seinen Erkenntnissen vom 24.6.2014, 2013/05/0148 und 2013/05/0168, festgestellt hat – erweiterbar ist.“

11.3. Soweit auf Grund der Einreichung des Vorhabens nach der Novelle LGBl. 2008/24 und vor der Novelle LGBl. 2018/69 davon auszugehen ist, dass die Beschwerdeführer die Brandschutzbestimmungen in § 92 Abs. 2 BO und § 94 Abs. 2 BO als subjektiv-öffentliche Rechte geltend machen können, zeigen sie damit keine Rechtswidrigkeit des beantragten Vorhabens auf: Entsprechend den obigen Feststellungen, welche sich auf die im Verfahren erstatteten Ausführungen der brandschutztechnischen Amtssachverständigen stützen können, ist das Vorhaben derart konzipiert, dass im Brandfall keine Beeinträchtigung der Nachbarn iSd § 92 Abs. 2 BO und § 94 Abs. 2 BO stattfinden kann.

11.4. Daran vermag auch das Vorbringen des Vertreters der Beschwerdeführer im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung am 21. Februar 2025 nichts zu ändern, zumal sich dieses nur auf die Sicherstellung eines Rettungsweges auf der Bauliegenschaft (nicht auf der Nachbarliegenschaft) im Fall eines Brandes

betrifft – was keinesfalls ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht betrifft. Im Übrigen kann auf die Ausführungen der Amtssachverständigen im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung verwiesen werden, wonach auch diese Vorgaben eingehalten werden, da für den Löschangriff der Feuerwehr im konkreten Fall die Standard-Durchgangsbreite von 90 cm ausreichend ist.

12. Zum sonstigen Vorbringen der Beschwerdeführer:

12.1. Hinsichtlich des übrigen Vorbringens der Beschwerdeführer ist zu bemerken, dass diesen zu Fragen der mechanischen Festigkeit und Standsicherheit des Bauwerks (u.a. VwGH 15.5.2020, Ra 2019/05/0316), zu Fragen der Tragfähigkeit des Untergrundes und der Standfestigkeit der Nachbargebäude (u.a. VwGH 15.11.2011, 2010/05/0113; 20.1.2015, 2012/05/0058), zu Fragen der Bauphysik (u.a. VwGH 20.12.2005; 2005/05/0129; 6.9.2011, 2008/05/0174), zur Art und zur ausreichenden Möglichkeit des Einsatzes von Rettungskräften (vgl. VwSlg 16.429 A/2004, und VwGH 21.12.2010, 2009/05/0089, zum Einsatz der Feuerwehr), zur Einhaltung der Vorschriften über das Erfordernis eines Zuganges bzw. einer Zufahrt zur neuen Baulichkeit (u.a. VwGH 21.12.2010, 2007/05/0157; 26.9.2017, Ro 2015/05/0002), zur Frage, ob sämtliche Vorgaben der OIB-Richtlinien eingehalten sind, zur notwendigen barrierefreien Ausgestaltung des Gebäudes nach den Anforderungen gemäß § 115 BO sowie zur Frage, ob eine Liegenschaft in einer bestimmten Art und Weise sinnvoll bebaut werden kann, im Rahmen der Bauordnung für Wien kein Mitspracherecht zukommt.

12.2. Des Weiteren haben die Nachbarn auch nicht das Recht, geltend zu machen, dass ein Bauvorhaben technisch nicht realisierbar wäre, zumal es sich beim Baubewilligungsverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren handelt, in dem ausschließlich die bewilligten Unterlagen von Relevanz sind. Sollte sich herausstellen, dass es unmöglich ist, entsprechend den Bauplänen zu bauen, darf der Bauwerber die Bauführung insoweit nicht vornehmen, als eine von den Plänen abweichende Bauführung von der Baubewilligung nicht umfasst ist (VwGH 8.6.2011, 2009/05/0030).

12.3. Dasselbe gilt hinsichtlich der Einwendung, das Bauvorhaben beeinträchtigt den Lichteinfall auf die Nachbargrundstücke: Abgesehen von Abstands- und Höhenbestimmungen, besteht kein Anspruch des Nachbarn gegen den Bauwerber

auf Belichtung auf der Nachbarliegenschaft. Soweit nicht zivilrechtliche Ansprüche bestehen, hat jeder Grundeigentümer nach den Vorgaben des § 106 BO – unter Beachtung der zulässigen Bebauung auf den Nachbarliegenschaften – auf seinem Grundstück selbst für eine ausreichende Belüftung und Belichtung seiner Bauten Sorge zu tragen (VwGH 20.10.2009, 2006/05/0170; 4.12.2020, Ra 2019/05/0294).

Soweit das Vorbringen der Beschwerdeführer dahingehend zu verstehen ist, dass sie sich auf eine in der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes anerkannte Sonderkonstellation berufen, ist dem zu entgegnen, dass die Situation im konkreten Fall nicht mit jenem Sachverhalt vergleichbar ist, welcher der insofern relevanten Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes zugrunde lag, zumal die maßgeblichen Fenster in der verfahrensgegenständlichen Konstellation nicht direkt in der Feuermauer an der Grundgrenze angeordnet sind (vgl. hierzu VwGH 6.9.2011, 2009/05/0245; 29.1.2020, Ra 2019/05/0007).

In diesem Sinn führte der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 29. Jänner 2020, Ra 2019/05/0007, welches ein (paralleles) Bauvorhaben auf der auch nunmehr verfahrensgegenständlichen Liegenschaft an der gegenständlich relevanten Grenze zur Liegenschaft der Beschwerdeführer betraf wie folgt aus:

„Anders als bei dem der Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 6. September 2011, 2009/05/0245, zugrunde liegenden Sachverhalt liegen im vorliegenden Fall die Aufenthaltsraumfenster der Nachbarliegenschaft nicht unmittelbar in der an der Grenze zur Bauliegenschaft befindlichen Feuermauer, sondern im rechten Winkel dazu in den zurückversetzt im Lichthof liegenden Außenmauern. Ausgehend von diesem Unterschied, der auch nicht unwesentlich ist, weil die Lage der Fenster, je nachdem, ob sie sich direkt in der gegen die Bauliegenschaft gerichteten Außenmauer befinden oder in einer im rechten Winkel dazu verlaufenden Mauer und in größerer Entfernung vom Baugrundstück, entscheidend für die Lichtverhältnisse ist, ist die zitierte Entscheidung nicht ohne weiteres auf den vorliegenden Sachverhalt übertragbar. Während sich weiters im dortigen Fall schon angesichts der Einhaltung des gesetzlichen Lichteinfalles auf die Nachbarfenster eine Befassung des Verfassungsgerichtshofes mit dem PD erübrigte, erfolgte gegenständlich eine solche richtigerweise durch das Verwaltungsgericht. Der Verfassungsgerichtshof sah keine Gesetzeswidrigkeit des PD gegeben, und zwar trotz der im Antrag des Verwaltungsgerichtes dargelegten Belichtungseinschränkung der Nachbarfenster. Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichtes kann daher vorliegend die Baubewilligung mangels ausreichenden Lichteinfalles auf die Nachbarfenster nicht versagt werden.“

Da der Verwaltungsgerichtshof im genannten Erkenntnis vom 29. Jänner 2020, Ra 2019/05/0007, den – auf die Erwägungen im Erkenntnis vom 6. September

2011, 2009/05/0245, gestützten – Überlegungen des Verwaltungsgerichtes Wien (vgl. VwG Wien 14.11.2018, VGW-111/V/067/13852/2017-24 u.a.), wonach die Baubewilligung auf Grund einer unzulässigen Beeinträchtigung der Belichtung auf der Liegenschaft der Beschwerdeführer zu versagen wäre, nicht zu folgen vermochte, erweisen sich ihre darauf bezogenen Einwendungen auch im vorliegenden Verfahren als nicht zutreffend. Dabei kann es nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes Wien keine Rolle spielen, ob die Fenster in den Innenhöfen des Nachbargebäudes im rechten Winkel zur projektierten Feuermauer ausgeführt sind oder im Abstand von 1,5 m dazu.

Im Übrigen ist – aus systematischer Sicht – darauf hinzuweisen, dass der Nachbar gemäß § 94 Abs. 4 BO nur ein Zustimmungsrecht zu Öffnungen in den Feuermauern hat, nicht aber zu sonstigen Öffnungen in den Lichthöfen. In diesem Sinn könnte die Bauwerberin der Beschränkung ihrer eigenen Baufreiheit durch die Herstellung von Fenstern in den Lichthöfen nicht durch die Verweigerung der Zustimmung entgegenzutreten.

12.4. Dem Vorbringen der Beschwerdeführer, wonach der Bauwille der Bauwerberin in Wahrheit nicht auf die Errichtung einer einzigen Wohnung, sondern vielmehr auf die Herstellung von sechs getrennten Wohnungen gerichtet sei, ist entgegenzuhalten, dass es sich bei einem Baubewilligungsverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren handelt, in dem das in den Einreichplänen und sonstigen Unterlagen dargestellte Projekt zu beurteilen ist, wobei sich der in den Einreichplänen und den Baubeschreibungen zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers als entscheidend erweist (u.a. VwGH 26.4.2017, Ro 2014/05/0051; 30.10.2018, Ra 2017/05/0039). Da sich aus den Bauplänen eindeutig die Absicht zur Errichtung einer einzigen Wohneinheit („Top 13“) ergibt, bleiben Mutmaßungen über eine davon abweichende Intention der Bauwerberin ohne Relevanz. Im Übrigen ist auch nicht erkennbar, inwieweit die Beschwerdeführer durch die Anzahl der im Bauwerk befindlichen Wohnungen in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten gemäß § 134a BO beeinträchtigt sein könnten.

12.5. Soweit die Beschwerdeführer die fehlende bzw. unrichtige Darstellung der Bebauung auf den Nachbarliegenschaften sowie der sonstigen Bebauung auf der Bauliegenschaft geltend machen, ist darauf hinzuweisen, dass den Nachbarn hinsichtlich der Planunterlagen nur insoweit ein Anspruch auf Einhaltung der gesetz-

lichen Bestimmungen zukommt, als die Unterlagen ausreichen müssen, ihnen jene Informationen zu geben, die sie zur Verfolgung seiner Nachbarrechte benötigen (VwGH 23.7.2013, 2013/05/0019). Für das Verwaltungsgericht Wien ist nicht ersichtlich, dass eine allenfalls nicht korrekte Abbildung des umliegenden (nicht vom konkreten Projekt betroffenen) Baubestandes in den Einreichplänen die Beschwerdeführer an der Verfolgung ihrer Rechte gemäß § 134a BO hindern würde.

12.6. Im Übrigen sind der belangten Behörde allfällig unterlaufene Begründungs- und Feststellungsmängel im Hinblick auf die Ergänzung des Verfahrens durch das Verwaltungsgericht als saniert zu betrachten (vgl. etwa VwGH vom 27.05.2011, 2008/02/0049). Die Beschwerdeführer bekamen im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht und im Rahmen der abgehaltenen mündlichen Verhandlung ausreichend Gelegenheit, sich zu den strittigen Punkten zu äußern und Fragen an die mitbeteiligte Partei zu richten. Zudem wurden sämtliche weitere, der vorliegenden Entscheidung zugrundeliegende, Ermittlungsergebnisse den Parteien rechtzeitig zur Kenntnis gebracht.

13. Da die Einreichpläne im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens modifiziert wurden, liegen – wie aus dem eindeutigen Integrationsakt im Spruch dieses Erkenntnisses hervorgeht – nur mehr die geänderten Pläne der gegenständlichen Entscheidung des Verwaltungsgerichtes Wien zugrunde, welche an die Stelle des bekämpften Bescheides tritt. Unter Beachtung der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes wurde im Spruch des gegenständlichen Erkenntnisses (in Verbindung mit dem Vermerk auf den modifizierten Plänen) klar zum Ausdruck gebracht, dass sich die Entscheidung auf das geänderte Projekt bezieht (VwGH 7.9.2004, 2004/05/0137).

Auf Grund des angebrachten Sichtvermerkes des Verwaltungsgerichtes Wien ist trotz Beibehaltung des ursprünglichen Plandatums durch die Bauwerberin im Zuge der Überarbeitung der Pläne eindeutig erkennbar, auf welchen Planstand sich das vorliegende Erkenntnis bezieht.

In Zusammenhang mit den im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens vorgenommenen Änderungen ist überdies zu bemerken, dass die durch Überklebungen auf den dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegenden Plänen vorge-

nommenen Modifikationen von Seiten des Planverfassers selbst nachvollziehbar (unterschriftlich) auf den Plänen bestätigt wurden.

14. 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 IV.1. bis IV.13. 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. Die vorliegende Rechtssache konnte vielmehr aufgrund einer hinreichend klaren Rechtslage und einer darauf bezogenen (nicht widersprüchlichen) Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes beurteilt werden.

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