



**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-111/074/13221/2024-13  
A. GmbH

Wien, 9.5.2025

GZ: VGW-111/V/074/13222/2024  
Univ. Prof. MA B. C.

GZ: VGW-111/V/074/13224/2024  
Mag. D. C.-E.

Geschäftsabteilung: VGW-R

..., F.-gasse 28  
Gst.Nr. ...9/18 in  
EZ ...9, Kat.Gem. G.

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Mag. MANDL über die Beschwerden der A. GmbH, vertreten durch Rechtsanwälte OG, des Herrn Univ.-Prof. B. C. und der Frau Mag. D. C.-E., beide vertreten durch Rechtsanwälte GmbH, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Großvolumige Bauvorhaben, vom 06.08.2024, Zl. ..., betreffend eine Angelegenheit nach der Bauordnung für Wien (BO für Wien),

zu Recht e r k a n n t:

- I. Der Beschwerde wird stattgegeben, der angefochtene Bescheid wird aufgehoben, der Antrag auf Bewilligung des Bauvorhabens wird abgewiesen und die Bauausführung wird untersagt.
- 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

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Großvolumige Bauvorhaben, vom 06.08.2024, wurde die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft im ... Bezirk, F.-gasse ON 28, Gst.Nr. ...8/13 und ...9/18, Einlagezahl ...9 der Katastralgemeinde G., nach Maßgabe der mit einem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne und Beschreibungen, die einen wesentlichen Bestandteil des Bescheides bilden, gemäß § 70 Bauordnung für Wien in Verbindung mit § 54 Bauordnung für Wien und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 folgende Bauführung vorzunehmen:

*„Auf der Liegenschaft wird nördlich des Bestandsgebäudes, an der F.-gasse, ein unterkellertes Zubau in Massivbauweise (Schadensfolgeklasse CC2) mit 5 oberirdischen Geschoßen zwecks Schaffung von 6 Wohnungen und Hausnebenräumen sowie einer Garage für 3 Pkw-Stellplätze, wobei ein Pkw-Stellplatz teilweise im Seitenabstand angeordnet wird, errichtet.*

*Im Bereich zum Bestandsgebäude wird eine Stiege samt einer Terrasse hergestellt. Die Raumaufteilung im Kellergeschoss des Bestandsgebäudes wird abgeändert, wobei ein Kinderwagenabstellraum und Einlagerungsräume eingebaut werden.*

*Die Zufahrt zur unterirdischen Garage erfolgt über die F.-gasse.*

*Die vertikale Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus, in welchem ein Aufzugsschacht zur Aufnahme eines Personenaufzugs ohne gesonderten Triebwerksraum eingebaut wird, welcher über Haltestellen in den Ebenen Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, 1. Dachgeschoss und 2. Dachgeschoss reicht.*

*In der Garage werden 12 Fahrrad-Abstellplätze hergestellt.*

*Der Müllplatz ist im Eingangsbereich an der F.-gasse situiert und wird nicht verändert.*

*Die Beheizung des Wohngebäudes erfolgt durch eine Luft-Luft-Wärmepumpe. Die Wärmebereitstellung wird mit einer 20 m<sup>2</sup> Photovoltaik-Anlage, Nennleistung 1,03 kWp, die sich am Dach befindet, kombiniert.*

*Die Ableitung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser des Umbaus erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Kanalnetz. Die*

*Oberflächenentwässerung erfolgt über Rinnen, Gully und Rigole in die Versickerungsfläche im Garten.*

*Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1 in Verbindung mit § 50 Wiener Garagengesetz zur Schaffung von 3 Stellplätzen wird zur Gänze entsprochen. Sämtliche 3 Stellplätze werden auf dem gegenständlichen Bauplatz geschaffen. Der zwingenden Vorschrift des § 118 Abs 3 Bauordnung für Wien zum Einsatz solarer Energieträger wird zur Gänze entsprochen.“*

Gegen diesen Bescheid wurde von drei Beschwerdeführern (BF 1: A. GmbH, BF 2: Univ.-Prof. B. C. und BF 3: Mag. D. C.-E.) Beschwerde erhoben:

Beschwerde des BF 1:

„(...)

*Beschwerdegegenstand und Beschwerdeerklärung*

*Die Beschwerdeführerin erhebt gegen den Bescheid des Magistrats der Stadt Wien Magistratsabteilung 37 ("Behörde") vom 06.08.2024 mit der Geschäftszahl ..., der Beschwerdeführerin zugestellt am 23.08.2024, in offener Frist gem Art 130 Abs 1 Z 1 und Art 132 Abs 1 Z 1 B-VG folgende*

**BESCHWERDE**

*an das Landesverwaltungsgericht Wien.*

*II. Zulässigkeit der Beschwerde*

*Die Einschreiterin ist – wie aus dem öffentlichen Grundbuch ersichtlich – Eigentümerin der direkt neben der Liegenschaft F.-gasse 28 gelegenen Liegenschaft F.-gasse 30-32, Wien (EZ ... 7, KG G., GB H.).*

*Beweis: Öffentliches Grundbuch*

*Als Eigentümerin einer benachbarten Liegenschaft ist die Einschreiterin Partei. Der geplante Bau in der mit dem bekämpften Bescheid bewilligten Form verletzt, wie in der Folge näher ausgeführt werden wird, ihre im § 134a Bauordnung für Wien ("WBO") festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte. Die Beschwerdeführerin hat auch fristgerecht Einwendungen iSd § 134a WBO gegen die geplante Bauführung erhoben, die allerdings von der Behörde nicht ausreichend gewürdigt wurden.*

*Das angerufene Gericht ist gemäß § 3 Abs 2 Z 1 VwGVG iVm § 3 Z 1 AVG bzw § 136 WBO sachlich und örtlich zuständig.*

Der bekämpfte Bescheid wurde am 23.8.2024 zugestellt. Die vierwöchige Frist zur Einbringung der Beschwerde endet somit am 20.9.2024. Die Beschwerde ist somit fristgerecht.

### III. Beschwerdepunkte und Beschwerdegründe

Der bekämpfte Bescheid verletzt die Beschwerdeführerin in ihren subjektiven Rechten, insbesondere aber in ihren Rechten nach § 134a Abs 1 BO. Anders als die Behörde meint, ist das Bauvorhaben in der vorliegenden Form unzulässig. Daher wird die Beschwerdeführerin in ihrem Recht auf Nicht-Erteilung der Baubewilligung wegen Unzulässigkeit des Bauvorhabens verletzt.

Der Bescheid leidet an Verfahrens- und Begründungsmängeln und beruht auf einer unrichtigen rechtlichen Beurteilung. Es wird daher sowohl die Verletzung von Verfahrensvorschriften als auch materielle Rechtswidrigkeit geltend gemacht. Diese Rechtsverletzungen ergeben sich insbesondere aus Folgendem:

#### 1. Verfahrensmangel:

Trotz entsprechenden Antrags hat die Behörde keine Sachverständigen betreffend Lärm- und Geruchsbelästigung beigezogen. Der Bescheid ist schon wegen dieses Verfahrensmangels aufzuheben.

#### 2. Der Bescheid berücksichtigt nicht, dass zwei Gebäude vorliegen:

Der Bescheid verkennt fälschlicherweise, dass es sich bei dem denkmalgeschützten Bestand (Altbau) und dem nunmehr geplanten Neubau offenkundig um zwei grundverschiedene Gebäude handelt, woraus die Verletzung verschiedener Vorschriften der WBO folgt.

Nach den OIB-Richtlinien Begriffsbestimmungen (OIB-330-014/15) sind Gebäude "überdeckte, allseits oder überwiegend umschlossene Bauwerke, die von Personen betreten werden können".

Weder sind das Bestandgebäude und das geplante neue Gebäude ein überdecktes noch ein allseits oder überwiegend umschlossenes einheitliches Bauwerk (derartiges würde das Denkmalamt im Übrigen auch für den denkmalgeschützten Bestand nicht zulassen).

Dass die Behandlung als ein Gebäude absurde Ergebnisse mit sich bringen würde, zeigt das Beispiel der "Erker" (siehe dazu näher unten):

Erker dürfen maximal ein Drittel der Gebäudefront einnehmen. Würde man die Front anhand einer imaginären einheitlichen Front von Bestand- und Neugebäude bemessen, noch dazu einschließlich der Lücke zwischen den Gebäuden (wie dies der Bauwerber macht), würde dies dazu führen, dass ein Erker dann die gesamte

*Front eines der beiden Gebäude einnehmen und weit über ein Drittel der Front des jeweiligen Gebäudes hinausgehen würde, wie dies hier der Fall ist. Dies widerspricht auch dem Grundsatz, dass Erker nur untergeordneten Ausmaßes sein dürfen.*

*Allerdings ergibt sich auch aus der Judikatur des VwGH, dass hier zwei Gebäude vorliegen:*

*Beide Gebäude stellen jeweils ein (gesondertes) raumbildendes Bauwerk dar, das in seiner Bausubstanz eine körperliche Einheit bildet (§ 60 Abs 1 lit a WBO). Bautechnisch handelt es sich also um zwei einzelne Gebäude. Der VwGH hat folgende Kriterien für getrennte Gebäude aufgestellt (VwGH 20.5.2010, 2008/15/0156 und die dort zitierte Rsp), die hier vorliegen:*

*– Maßgeblich ist, ob die Gebäude "mit den Mauern aneinander gebaut" sind: Das ist nicht der Fall, sondern wie aus den Plänen ersichtlich sind die Gebäude durch mehrere Meter getrennt (wie unten ausgeführt führt die Verbindung im Kellergeschoss nach dem VwGH nicht zu einem einheitlichen Gebäude). Wie aus den Austauschplänen und auch aus der darin enthaltenen Visualisierung ersichtlich, ist auch der Gesamteindruck jener, dass es sich um zwei Gebäude handelt.*

*– Beide Gebäude haben jeweils einen eigenen Eingang: Auch das ist hier der Fall, es gibt keinen gemeinsamen Eingang zu den beiden Gebäuden. Von der "Terrasse" aus geht es über zwei verschiedene Eingänge rechts in den Altbau und links in den Neubau. Im Übrigen referiert der VwGH in dieser Entscheidung auch Rsp, wonach selbst ein gemeinsamer Vorraum nicht notwendigerweise zu einem einheitlichen Gebäude führt.*

*– Die bautechnische und äußerliche Gestaltung der Gebäude ist unterschiedlich: Dies ist den in den Austauschplänen enthaltenen Visualisierungen klar ersichtlich. Einmal handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Einfamilienhaus aus den 1920er Jahren, einmal um einen Neubau im aktuellen Stil für Objekte mit Eigentums- und Mietwohnungen, der auf Ausnützung der maximalen Kubatur ausgerichtet ist. Der Altbau hat lediglich kleine Fenster, der Neubau große Fensterflächen bis zum Boden. Auch in der Form, den Fassaden und durch die Balkone/Terrassen unterscheiden sich die Gebäude deutlich und wirken äußerlich nicht als einheitliches Gebäude (kein Passant würde von "einem Haus" sprechen). Nach der Rsp kommt der "baulichen Gestaltung nach der Verkehrsauffassung" aber große Bedeutung zu.*

– Die Ausführung der Dächer ist verschieden: Der Altbau hat ein Zeltdach, der Neubau ein Flachdach (bzw auf der Seite zur F.-gasse eine teilweise abgeschrägte Fassade).

– Die Gebäude weisen unterschiedlich viele Stockwerke auf: Zwei Regelgeschosse beim Altbau, fünf beim Neubau.

Der VwGH hat auch festgehalten, dass kein Zweifel besteht, dass auf einer Grundstücksparzelle eine Vielzahl von eigenständigen Gebäuden bestehen können (VwGH 20.5.2010, 2008/15/0156).

Die teilweise Verbindung der beiden Gebäude im Kellergeschoß beeinflusst die Selbstständigkeit der beiden Gebäude nach der Rechtsprechung ebenfalls nicht:

– Wie oben ausgeführt, ist selbst ein gemeinsamer Vorraum, über den man zwei Gebäude betreten kann, noch kein Grund, von einem einheitlichen Gebäude auszugehen (VwGH 20.5.2010, 2008/15/0156 mwN).

– Die Verbindung im Keller unter der Terrasse, die zu den getrennten Eingängen führt, ist ein bauliches Objekt, das beide Gebäude miteinander verbindet. Ein Objekt, das zwei Gebäude miteinander verbindet, ist nach der Rsp Teil von beiden Gebäuden, ohne diese notwendigerweise zu einem einzigen Gebäude zu verbinden (vgl VwGH 12.10.2010, 2007/05/0143, wonach ein eingeschobiger Verbindungsgang, der mit den zwei verbundenen Gebäuden jeweils eine körperliche Einheit bildet, diese Gebäude verlängert, aber weder selbst Gebäude noch Teil eines einheitlichen Gebäudes ist).

– Es handelt sich bei dem neuen Gebäude auch um keine bloße Vergrößerung des bereits bestehenden Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung und somit um keinen Zubau, weil das geplante Bauvorhaben einen selbstständigen (unterkellerten, fünfstöckigen) Baukörper darstellt (vgl VwGH 22.6.1993, 93/05/0030, wonach es sich demnach um einen Neubau handelt).

– Die teilweise verbundene Unterkellerung ist dabei nicht wesentlich für die bauliche Selbstständigkeit des geplanten Objekts (vgl VwGH 22.6.1993, 93/05/0030 zur Unwesentlichkeit eines unterirdischen Verbindungsgangs bei Errichtung eines neuen Gebäudes, das dennoch als neues Gebäude und nicht als Zubau zu beurteilen ist). Vielmehr soll ein neues Objekt mit eigenständiger Unterkellerung neben das bereits bestehende Objekt (mit bereits bestehender eigenständiger Unterkellerung) gebaut werden.

Somit liegen nach der Rechtsprechung des VwGH zwei Gebäude vor.

Da der bekämpfte Bescheid fälschlich vom Vorliegen eines Gebäudes ausgeht, verstößt die Einreichung in zahlreichen Punkten gegen die WBO, insbesondere

- wird die zulässige Bauhöhe erheblich überschritten,
- werden die zulässigen Gebäudeumrisse überschritten,
- wird die bauliche Ausnutzbarkeit nicht eingehalten, und
- werden die Abstandsflächen nicht eingehalten.

Diesbezüglich wird auch auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

### 3. Nichteinhaltung des Mindestabstands:

Überdies verstößt die bewilligte Bebauung auch gegen § 76 Abs 9 WBO, wonach im Falle von – wie hier geplant – mehr als einem Gebäude zwischen den Gebäuden ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten werden muss, in welchen nichts (keine Erker, Balkone, Loggien, Treppenhaus, Türvorbauten, Freitreppen, Schutzdächer und dergleichen) hineinragen darf, dies aber hier im westlichen Bereich der Abstandsfläche zwischen den beiden Gebäuden (Alt- und Neubau) der Fall wäre. Es ist hier nämlich eine Treppe vorgesehen.

### 4. Überschreitung der zulässigen Baufläche:

Die zulässige Baufläche wird überschritten. Nach § 76 Abs 10 WBO darf in "Wohngebieten" im Falle - wie hier - der Bauklasse II bei offener oder gekuppelter Bauweise "das Ausmaß der bebauten Fläche nicht mehr als ein Drittel der Bauplatzfläche betragen", was nicht eingehalten wird.

Insbesondere wird offenbar die Fläche zwischen den beiden Gebäuden (Altbestand und Neubau) nicht berücksichtigt. Der als "Terrasse" eingezeichnete Hauszugang ist keine Terrasse im Sinne der WBO. Dieser Gebäudeteil ist überdacht, umschlossen und ohne Freifläche. Sie ist dem Neubau zugehörig (im Bestand gibt es diesen Bauteil nicht) und in die bebaute Fläche einzurechnen.

Dies würde auch gelten, wenn man davon ausginge, dass Altbestand und Neubau lediglich ein Gebäude sind. Zudem beträgt die Baufläche laut Grundbuch lediglich 134 m<sup>2</sup>. Es ist auch nicht ersichtlich, dass eine Vermessung durchgeführt wurde, weshalb eine Überprüfung der Einhaltung der Flächenangaben nach den Einreichplänen nicht abschließend möglich ist. Der Nachbar hat aber einen Anspruch auf ausreichende Pläne (VwGH, 6.12.1990, 90/06/0113).

### 5. Unzulässigkeit des "Erkers":

Der "Erker" auf der der I.-gasse 46 zugewandten Seite ist als solcher nicht erkennbar. Er beginnt schon im Erdgeschoss (wobei die Pläne hier unklar sind, mit anderer Darstellung in Ansicht und Grundriss), bildet eine eigene Fassade und ist

kaum von der Fassade abgesetzt. Es handelt sich daher um keinen Erker, sondern die Gebäudefront. Er befindet sich somit unzulässigerweise in der Abstandsfläche. Außerdem wird die Drittelregelung des § 84 Abs 2 lit a) WBO nicht eingehalten (wobei Balkone und Erker zusammenzurechnen sind). Dieser Bauteil erstreckt sich praktisch über alle Obergeschoße und die gesamte Länge der Front. Damit ist dieser Bauteil nicht als ein aus der Fassade vor die Gebäudefront vorspringender Bauteil erkennbar und überschreitet damit jedenfalls ein untergeordnetes Ausmaß, wie dies nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes gegeben sein muss (vgl VwGH vom 25.4.2018, Ra 2017/05/0275 bis 0285). Diese Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist auch trotz Änderung der Rechtslage durch das LGBl für Wien Nr 69/2018 bezüglich der Anforderung, dass Erker nur untergeordneten Ausmaßes sein dürfen, weiterhin anzuwenden. Dies deshalb, da hinsichtlich der Anforderung, dass Erker ein untergeordnetes Ausmaß nicht überschreiten dürfen, keine Abänderung der Gesetzeslage erfolgt ist (lediglich hinsichtlich der Aussage des VwGH, wonach sich Erker nicht über die gesamte Länge der dahinterliegenden Räume erstrecken dürfen oder nicht raumübergreifend sein dürfen ist eine Änderung der Gesetzeslage erfolgt). Auch wenn möglicherweise das Ausmaß der an der Gebäudefront mit Erkern ausnutzbaren Kubatur, durch den über die Baufluchtlinie ragenden Bauteil eingehalten sein mag (was aber nicht nachvollziehbar ist und bestritten wird), tritt dieser Bauteil – wie dargestellt – nicht als Erker in Erscheinung und überschreitet damit das im Sinne der Judikatur des VwGH geforderte untergeordnete Ausmaß.

#### 6. Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe:

Die zulässige Gebäudehöhe sowie der zulässige Gebäudeumriss werden unzulässig überschritten. Insbesondere wird die zulässige Bauhöhe der Bauklasse II von 12 m deutlich überschritten. Der höchste Punkt des Daches liegt außerdem 3,75 m über der tatsächlich zulässigen Gebäudehöhe. Da kein (schräges) Dach vorliegt (bzw nur auf einem Teil der Straßenseite) sind die Gebäudefronten auch in den "Dachgeschossen" Teil der Fassade und die Höhe ist daher bis zur Oberkante der Fassadenfläche zu messen. Diese Überschreitungen beeinträchtigen auch den Lichteinfall auf der Liegenschaft der Einschreiterin (zumal sich der Neubau im Süden ihres Grundstücks befindet).

#### 7. Kein Ausgleich der Überhöhung an derselben Front:

Die Überhöhung von 1,50 m müsste nach § 81 WBO an derselben Front flächenmäßig ausgeglichen werden. Dies ist hier nicht der Fall (zB Nordfassade).

Auch deshalb ist das Gebäude zu hoch. Die Höhe wird je nach Fassade von unterschiedlichen Bezugspunkten berechnet.

#### 8. Unzulässigkeit der "Dachgauben":

Nach der Rechtsprechung des VwGH und der Lit dürfen "einzelne Dachgauben" nach § 81 Abs 6 WBO nicht ein Eindruck einer geschlossenen Front erwecken (Geuder/Fuchs, Bauordnung für Wien § 81 WBO, 384 Rz 19 mN der Rsp). Nach den Plänen sind aber sowohl das DG 1 als auch das DG 2 nicht als Dach mit einzelnen Gauben ausgeführt, sondern (insbesondere auf der I.-gasse 46 zugewandten Seite) als normale Geschosse, die den Eindruck von fünf Regelgeschossen erwecken. Somit sind die Gebäudefronten auch in den "Dachgeschossen" Teil der Fassade und die Höhe ist daher bis zur Oberkante der Fassadenfläche zu messen. Das Dachgeschoß ist daher unzulässig und die Fassadenflächen sind der Gebäudehöhenberechnung hinzuzufügen (da es sich um keine Gauben handelt), was zu einer Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe führt, insbesondere in der Abstandsfläche (der guten Ordnung halber wird festgehalten, dass Erker nicht unter die Ausnahme nach § 81 Abs 6 WBO fallen, sodass Erker nur an der Gebäudefront angeordnet werden, jedoch die Gebäudehöhe nicht überschreiten dürfen). Daher ragen auch Gebäudeteile über den 45 Grad-Winkel für das "Dach" hinaus und vergrößern den Gebäudeumriss unzulässig.

#### 9. Unzureichende Pläne ermöglichen keine Überprüfung:

Die Pläne ermöglichen keine abschließende Prüfung des Bauvorhabens (zB Höhenkoten/Höhenangaben über das an die Bebauung angrenzende Terrain auf den Nachbargrundstücken. Es fehlt eine klare Darstellung der Höhe des bestehenden und des neuen Geländes (wobei Veränderungen nach § 60 WBO ebenfalls zu bewilligen wären). Unklar ist auch, von welchem Bezugspunkt die Höhe berechnet wurde. Die Höhe ist nicht nachprüfbar und insbesondere nicht erkennbar, ob die Garage das angrenzende Terrain überragt bzw der Bereich zwischen den Gebäuden als oberirdische Bebauung zu werten ist (Anschluss zum Nachbargrundstück). Der Nachbar hat einen Anspruch auf ausreichende Pläne (VwGH, 6.12.1990, 90/06/0113).

#### 10. Unzulässige Balkone auf der Straßenfront:

Weiters ist auch der Balkon auf der Straßenfront unzulässig, weil dieser breiter als die Hälfte der Fassade ist (Fassadenlänge der Achse A-B  $6,215 / 2 = 3,10$  m

zulässige Länge; Balkonlänge im OG 4,27 m). Er erstreckt sich auf mindestens 2/3 der Fassade.

11. Keine Einhaltung der Abstandsfläche:

Die Beschränkungen der Bauführung in der Abstandsfläche von 6 m sowie die Fluchtlinien werden, insbesondere unter Berücksichtigung der Balkone und der (der Liegenschaft I.-gasse 46 zugewandten) "Erker" werden somit nicht eingehalten. Die Balkone und der "Erker" sind nicht gesetzeskonform.

12. Abweichungen von Bebauungsvorschriften:

Es gibt zudem soweit ersichtlich abgesehen von der Höhe weitere Abweichungen vom anwendbaren Bebauungsplan (insbesondere Punkte 3.3, 3.4, 3.5, 3.7 und 3.8). Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplans sind nach § 69 Abs 1 WBO nur zulässig, wenn sie die Absichten des Bebauungsplanes nicht unterlaufen und das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst wird. Nach Abs 4 ist dabei auch auf den konsensmäßigen Baubestand der Liegenschaft und die Nachbarliegenschaften Bedacht zu nehmen. Durch das Bauvorhaben würde unmittelbar neben einem denkmalgeschützten zweigeschoßigen Gebäude ein turmartiges fünfstöckiges Gebäude errichtet werden, das dieses um mehr als das doppelte überragt (7,63 vs 15,75 m). Dazu ist festzuhalten, dass auch der sonstige unmittelbar angrenzende Bestand in der F.-gasse und der I.-gasse, so auch die Häuser der Einschreiterin, deutlich niedriger und kleinvolumiger (wesentliche Teile der Liegenschaft sind unbebaut) als das Bauvorhaben sind. Dies würde das Ortsbild massiv beeinträchtigen und widerspricht den Absichten des Bebauungsplanes offensichtlich. Die Gestaltung des Bauvorhabens und der Fassade, insbesondere auch bedingt durch die Überschreitung, weicht erheblich von der Gestaltung der umliegenden Gebäude ab und trägt daher nicht im Sinne des § 69 Abs 4 WBO der Berücksichtigung des Bestandes der Nachbarliegenschaften Rechnung.

Weiters ist im Sinne des § 69 Abs 1 Z 2 WBO von erhöhten Emissionen, und zwar Lärmemissionen auszugehen. Die Überschreitungen ermöglichen nämlich eine intensivere Nutzung der Liegenschaft. Durch die Überschreitung der Bauhöhe wird auch keine zweckmäßigere Flächennutzung im Sinne des § 69 Abs 2 Z 1 WBO erzielt. Einziger Zweck der Überschreitung ist offenbar, ein zusätzliches Geschoß zu erzielen, was aber keine Rechtfertigung für eine Überschreitung der Bauhöhe ist. Anderenfalls wäre die Errichtung zusätzlicher Stockwerke immer ein Grund für eine Ausnahme, was nicht dem Gesetz und den Intentionen des Gesetzgebers

entsprechen kann. Ausnahmen sollen schließlich nicht die Regel darstellen. Dies ergibt sich auch aus dem Leitfaden der MA 37 zu § 69 BO (Seite 2 und S 4) wonach zusätzliche Kubatur kein Grund für eine Ausnahmegewilligung ist. Dies gilt nach dem Leitfaden auch für die hier offenkundig im Vordergrund stehenden ökonomischen Effekte (zusätzliche verkaufbare oder vermietbare Flächen). Das Bauvorhaben könnte ohne weiteres auch mit einem Geschoß weniger im Rahmen der Bebauungsvorschriften realisiert werden. Auch die anderen in § 69 Abs 2 WBO genannten Voraussetzungen liegen nicht vor.

*Beweis: Im Bestreitungsfall vorzunehmender Ortsaugenschein.*

#### 13. Verstoß gegen § 69 Abs 1 Z 1 WBO:

Das geplante Gebäude würde auch den Lichteinfall auf die Liegenschaft der Einschreiterin, insbesondere die Fenster im Erdgeschoss der beiden darauf befindlichen Gebäude, unzulässig beeinträchtigen. Die Einschreiterin hat auf ihrem Grundstück außerdem nicht die maximale Bebauung ausgenutzt. Sie dürfen darin auch durch den geplanten Neubau nicht beschränkt werden. Wenn die Einschreiterin bei einer künftigen Bebauung die südliche Baufluchtlinie ausnützte und/oder im Erdgeschoss Fenster einbaute, wäre der verschwenkte Lichteinfall vermindert und würde das Gebäude und auch der über den zulässigen Gebäudeumriss hinausragende Teil den Lichteinfall nicht mehr im vollen Umfang gewährleisten. Daher wäre für die Bauführung in der aktuellen Form gemäß § 69 Abs 1 Z 1 WBO eine Zustimmung der Einschreiterin erforderlich, die aber nicht vorliegt und auch nicht erteilt wird.

#### 14. Garage und Stellplätze / Lärm- und Geruchsbelästigung:

Die Emissionen, die durch die Nutzung der Stellplätze entstehen überschreiten die zulässigen Grenzwerte. Es gibt keine ausreichende Garagenentlüftung und die Stellplätze sind offen ausgeführt. Aufgrund der erwarteten Windverhältnisse ist zu erwarten, dass insbesondere auch von den unmittelbar an der Grundstücksgrenze abgestellten Fahrzeugen sogar innerhalb der 3 m Zone, aber aufgrund der Bauweise auch der anderen Fahrzeuge, die Abgase auf das Grundstück der Einschreiterin wehen. Durch die offene Bauweise ist auch erhebliche Geräuschentwicklung beim Anstarten und den Parkvorgängen (auch durch den zusätzlichen Hall) zu erwarten, zumal die Stellplätze so ausgestaltet sind, dass für die Benutzung umfassende Rangiermanöver erforderlich sind. Dies alles verletzt durch die Lärm- und Geruchsbelästigung insbesondere § 6 Wiener Garagengesetz (WGarG) massiv und in unzumutbarer Weise. Diese Beeinträchtigungen könnten

auch durch eine kürzere Garagenzufahrt zur in der F.-gasse gelegenen Gebäudeseite (statt seitlich auf der Nordseite) in eine geschlossenen Garage – mit einem Mindestabstand von drei Metern zur Liegenschaft der Einschreiterin - vermieden werden, wie sie auch sonst üblich sind. Dies ist auch nach § 79 Abs 6 WBO geboten, wonach Zufahrten, Rampen und Stützmauern in Abstandsflächen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig sind. Die Rampe samt Stützmauer über die gesamte Länge des Grundstücks und in den Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken ist aber nicht erforderlich, da eine andere Gestaltung wie erwähnt möglich und zumutbar wäre.

Die Errichtung von Stellplätzen an der Grenze zur Nachbarliegenschaft der Einschreiter ist in der vorliegenden Form weiters als Verstoß gegen die durch § 79 Abs 3 WBO gebotene Abstandsfläche von 6 m unzulässig. Es ist in keiner Weise erkennbar, wie im Bereich der Garagenabfahrt die Abgrenzung zum Nachbargrundstück erfolgt und das Abrutschen des Erdreichs an der Grundstücksgrenze verhindert wird (es ist soweit ersichtlich an der wesentlich betroffenen Nordseite keine Mauer vorgesehen).

#### IV. Anträge

Aus diesen Gründen stellen die Beschwerdeführer den  
ANTRAG,

das Landesverwaltungsgericht Wien möge in der Sache selbst entscheiden, der Beschwerde Folge geben und die beantragte Baubewilligung versagen in eventu den angefochtenen Bescheid gem § 28 Abs 3 VwGVG mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheids an den Magistrat der Stadt Wien – Magistratsabteilung 37 – zurückverweisen. Jedenfalls wird die Durchführung einer mündlichen Verhandlung beantragt.“

#### Beschwerde des BF 2 und der BF 3:

##### „1. Beschwerdegegenstand und Beschwerdeerklärung

Die Beschwerdeführer erheben gegen den Bescheid des Magistrats der Stadt Wien Magistratsabteilung 37 ("Behörde") vom 6.8.2024 mit der Geschäftszahl

..., zugestellt am 23.8.2024, in offener Frist gem Art 130

Abs 1 Z 1 und Art 132 Abs 1 Z 1 B-VG folgende

BESCHWERDE

an das Landesverwaltungsgericht Wien.

## *2. Zulässigkeit der Beschwerde*

*Die Einschreiter sind – wie aus dem öffentlichen Grundbuch ersichtlich – Miteigentümer der direkt neben der Liegenschaft F.-gasse 28 gelegenen Liegenschaft I.-gasse 46, Wien.*

*Beweis: Öffentliches Grundbuch*

*Als Miteigentümer einer benachbarten Liegenschaft sind die Einschreiter Parteien. Der geplante Bau in der mit dem bekämpften Bescheid bewilligten Form verletzt, wie in der Folge näher ausgeführt werden wird, ihre im § 134a Bauordnung für Wien ("WBO") festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte. Die Beschwerdeführer haben auch fristgerecht Einwendungen iSd § 134a WBO gegen die geplante Bauführung erhoben, die allerdings von der Behörde nicht ausreichend gewürdigt wurden.*

*Das angerufene Gericht ist gemäß § 3 Abs 2 Z 1 VwGVG iVm § 3 Z 1 AVG bzw § 136 WBO sachlich und örtlich zuständig.*

*Der bekämpfte Bescheid wurde am 23.8.2024 zugestellt. Die vierwöchige Frist zur Einbringung der Beschwerde endet somit am 20.9.2024. Die Beschwerde ist somit fristgerecht.*

## *3. Beschwerdepunkte und Beschwerdegründe*

*Der bekämpfte Bescheid verletzt die Beschwerdeführer in ihren subjektiven Rechten, insbesondere aber in ihren Rechten nach § 134a Abs 1 BO. Anders als die Behörde meint, ist das Bauvorhaben in der vorliegenden Form unzulässig. Daher werden die Beschwerdeführer in ihrem Recht auf Nicht-Erteilung der Baubewilligung wegen Unzulässigkeit des Bauvorhabens verletzt.*

*Der Bescheid leidet an Verfahrens- und Begründungsmängeln und beruht auf einer unrichtigen rechtlichen Beurteilung. Es wird daher sowohl die Verletzung von Verfahrensvorschriften als auch materielle Rechtswidrigkeit geltend gemacht. Diese Rechtsverletzungen ergeben sich insbesondere aus Folgendem:*

### *3.1. Verfahrensmangel*

*Trotz entsprechenden Antrags (siehe die Einwendungen vom 9.11.2023) hat die Behörde keine Amtssachverständigen zur Beurteilung der Immissionen durch das Bauvorhaben und insbesondere die Belästigung durch Abgase, Lärm- und Geruchsbelästigung durch die vorgesehene offene Garage beigezogen (siehe dazu auch unten Punkt 3.14). Der Bescheid ist schon wegen dieses Verfahrensmangels aufzuheben.*

3.2. Der Bescheid berücksichtigt nicht, dass zwei Gebäude vorliegen. Der Bescheid geht offenkundig fälschlich davon aus, dass es sich bei dem denkmalgeschützten Bestand (Altbau) und dem nunmehr geplanten wesentlich größeren Neubau um ein Gebäude (Bestand plus Zubau) handelt, statt – wie offenkundig der Fall – um zwei grundverschiedene Gebäude, wie schon aus den folgenden Auszügen aus den Plänen (oben Ansicht West, unten Ansicht Ost) ersichtlich:

(Bild / Plan nicht abgebildet)

Die Behörde hat sich mit den diesbezüglichen Einwendungen in keiner Weise auseinandergesetzt.

Nach den OIB-Richtlinien Begriffsbestimmungen (OIB-330-014/15) sind Gebäude "überdeckte, allseits oder überwiegend umschlossene Bauwerke, die von Personen betreten werden können". Weder sind das Bestandgebäude und das geplante neue Gebäude ein überdecktes noch ein allseits oder überwiegend umschlossenes einheitliches Bauwerk (derartiges würde das Denkmalamt im Übrigen auch für den denkmalgeschützten Bestand nicht zulassen).

Dass die Behandlung als ein Gebäude absurde Ergebnisse mit sich bringen würde, zeigt das Beispiel der "Erker" (siehe dazu näher unten): Erker dürfen maximal ein Drittel der Gebäudefront einnehmen. Würde man die Front anhand einer imaginären einheitlichen Front von Bestand- und Neugebäude bemessen, noch dazu einschließlich der Lücke zwischen den Gebäuden (wie dies der Bauwerber macht), würde dies dazu führen, dass ein Erker dann die gesamte Front eines der beiden Gebäude einnehmen und weit über ein Drittel der Front des jeweiligen Gebäudes hinausgehen würde, wie dies hier der Fall ist. Dies widerspricht auch dem Grundsatz, dass Erker nur untergeordneten Ausmaßes sein dürfen.

Gleiches gilt für die "Gauben": Die Baupläne weisen 24,48 m Fassadenlänge aus, dies bezieht sich auf beide Häuser, obwohl diese offensichtlich keine durchgehende einheitliche Fassade haben. Sogar der Bereich, der ohne Fassade nur den Leerraum oberhalb der "Terrasse" zwischen den beiden Häusern betrifft, wo in den Regelgeschossen sowie den Dachgeschossen keine Verbindung zwischen den Häusern, geschweige denn eine Fassade besteht, wurde als Fassadenlänge angenommen. Offenkundig existiert in der Lücke zwischen den Gebäuden keine eigene Fassade, an der man Erker oder Gauben frei anordnen könnte. Korrekte Fassadenlänge des Neubaus wäre wohl die Achse N-M, also 9,03 m. Davon ein Drittel wäre ca. 3 m Länge erlaubt und nicht 8,16m. Die Gaube beträgt momentan

tatsächlich 7,13 m und nimmt somit fast die gesamte tatsächliche Fassadenlänge des Neubaus ein.

Allerdings ergibt sich auch aus der Judikatur des VwGH ohnehin, dass hier zwei Gebäude vorliegen:

Beide Gebäude stellen jeweils ein (gesondertes) raumbildendes Bauwerk dar, das in seiner Bausubstanz eine körperliche Einheit bildet (§ 60 Abs 1 lit a WBO). Bautechnisch handelt es sich also um zwei einzelne Gebäude. Der VwGH hat folgende Kriterien für getrennte Gebäude aufgestellt (VwGH 20.5.2010, 2008/15/0156 und die dort zitierte Rsp), die hier vorliegen:

- Maßgeblich ist, ob die Gebäude "mit den Mauern aneinander gebaut" sind: Das ist nicht der Fall, sondern wie aus den Plänen ersichtlich sind die Gebäude durch mehrere Meter getrennt (wie unten ausgeführt führt die Verbindung im Kellergeschoss nach dem VwGH nicht zu einem einheitlichen Gebäude). Wie aus den Austauschplänen und auch aus der darin enthaltenen Visualisierung ersichtlich, ist auch der Gesamteindruck jener, dass es sich um zwei Gebäude handelt.

- Beide Gebäude haben jeweils einen eigenen Eingang: Auch das ist hier der Fall, es gibt keinen gemeinsamen Eingang zu den beiden Gebäuden. Von der "Terrasse" aus geht es über zwei verschiedene Eingänge rechts in den Altbau und links in den Neubau. Im Übrigen referiert der VwGH in dieser Entscheidung auch Rsp, wonach selbst ein gemeinsamer Vorraum nicht notwendiger Weise zu einem einheitlichen Gebäude führt.

- Die bautechnische und äußerliche Gestaltung der Gebäude ist unterschiedlich: Dies ist den in den Austauschplänen enthaltenen Visualisierungen klar ersichtlich. Einmal handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Einfamilienhaus aus den 1920er Jahren, einmal um einen Neubau im aktuellen Stil für Objekte mit Eigentums- und Mietwohnungen, der auf Ausnützung der maximalen Kubatur ausgerichtet ist. Der Altbau hat lediglich kleine Fenster, der Neubau große Fensterflächen bis zum Boden. Auch in der Form, den Fassaden und durch die Balkone/Terrassen unterscheiden sich die Gebäude deutlich und wirken äußerlich nicht als einheitliches Gebäude (kein Passant würde von "einem Haus" sprechen). Nach der Rsp kommt der "baulichen Gestaltung nach der Verkehrsauffassung" aber große Bedeutung zu.

- Die Ausführung der Dächer ist verschieden: Der Altbau hat ein Zeltdach, der Neubau ein Flachdach (bzw auf der Seite zur F.-gasse eine teilweise abgeschrägte Fassade).

- Die Gebäude weisen unterschiedlich viele Stockwerke auf: Zwei Regelgeschosse beim Altbau, fünf beim Neubau.

Der VwGH hat auch festgehalten, dass kein Zweifel besteht, dass auf einer Grundstücksparzelle eine Vielzahl von eigenständigen Gebäuden bestehen können (VwGH 20.5.2010, 2008/15/0156).

Die teilweise Verbindung der beiden Gebäude im Kellergeschoß beeinflusst die Selbstständigkeit der beiden Gebäude nach der Rechtsprechung ebenfalls nicht:

- Wie oben ausgeführt, ist selbst ein gemeinsamer Vorraum, über den man zwei Gebäude betreten kann, noch kein Grund, von einem einheitlichen Gebäude auszugehen (VwGH 20.5.2010, 2008/15/0156 mwN).

- Die Verbindung im Keller unter der Terrasse, die zu den getrennten Eingängen führt, ist ein bauliches Objekt, das beide Gebäude miteinander verbindet. Ein Objekt, das zwei Gebäude miteinander verbindet, ist nach der Rsp Teil von beiden Gebäuden, ohne diese notwendigerweise zu einem einzigen Gebäude zu verbinden (vgl VwGH 12.10.2010, 2007/05/0143, wonach ein eingeschobiger Verbindungsgang, der mit den zwei verbundenen Gebäuden jeweils eine körperliche Einheit bildet, diese Gebäude verlängert, aber weder selbst Gebäude noch Teil eines einheitlichen Gebäudes ist).

- Es handelt sich bei dem neuen Gebäude auch um keine bloße Vergrößerung des bereits bestehenden Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung und somit um keinen Zubau, weil das geplante Bauvorhaben einen selbstständigen (unterkellerten, fünfstöckigen) Baukörper darstellt (vgl VwGH 22.6.1993, 93/05/0030, wonach es sich demnach um einen Neubau handelt).

- Die teilweise verbundene Unterkellerung ist dabei nicht wesentlich für die bauliche Selbstständigkeit des geplanten Objekts (vgl VwGH 22.6.1993, 93/05/0030 zur Unwesentlichkeit eines unterirdischen Verbindungsgangs bei Errichtung eines neuen Gebäudes, das dennoch als neues Gebäude und nicht als Zubau zu beurteilen ist). Vielmehr soll ein neues Objekt mit eigenständiger Unterkellerung neben das bereits bestehende Objekt (mit bereits bestehender eigenständiger Unterkellerung) gebaut werden.

Somit liegen nach der Rechtsprechung des VwGH zwei Gebäude vor.

Da der bekämpfte Bescheid fälschlich vom Vorliegen eines Gebäudes ausgeht, verstößt die Einreichung in zahlreichen Punkten gegen die WBO, insbesondere

- wird die zulässige Bauhöhe erheblich überschritten,
- werden die zulässigen Gebäudeumrisse überschritten,

- wird die bauliche Ausnutzbarkeit nicht eingehalten, und
- werden die Abstandsflächen werden nicht eingehalten.

Diesbezüglich wird auch auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

### 3.3. Nichteinhaltung des Mindestabstandes

Überdies verstößt die bewilligte Bebauung auch gegen § 76 Abs 9 WBO, wonach im Falle von – wie hier geplant – mehr als einem Gebäude zwischen den Gebäuden ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten werden muss, in welchen nichts (keine Erker, Balkone, Loggien, Treppenhaus, Türvorbauten, Freitreppen, Schutzdächer und dergleichen) hineinragen darf, dies aber hier im westlichen Bereich der Abstandsfläche zwischen den beiden Gebäuden (Alt- und Neubau) der Fall wäre. Es ist hier nämlich eine Treppe vorgesehen.

### 3.4. Überschreitung der zulässigen Baufläche

Die zulässige Baufläche wird überschritten. Nach § 76 Abs 10 WBO darf in "Wohngebieten" im Falle - wie hier - der Bauklasse II bei offener oder gekuppelter Bauweise "das Ausmaß der bebauten Fläche nicht mehr als ein Drittel der Bauplatzfläche betragen, was nicht eingehalten wird. Insbesondere wird offenbar die Fläche zwischen den beiden Gebäuden (Altbestand und Neubau) nicht berücksichtigt. Der als "Terrasse" eingezeichnete Hauszugang ist keine Terrasse im Sinne der WBO.

Dieser Gebäudeteil ist überdacht, umschlossen und ohne Freifläche. Sie ist dem Neubau zugehörig (im Bestand gibt es diesen Bauteil nicht) und in die bebaute Fläche einzurechnen.

Dies würde auch gelten, wenn man davon ausginge, dass Altbestand und Neubau lediglich ein Gebäude sind. Zudem beträgt die Baufläche laut Grundbuch lediglich 134 m<sup>2</sup>. Es ist auch nicht ersichtlich, dass eine Vermessung und Grenzverhandlung durchgeführt wurde, weshalb eine Überprüfung der Einhaltung der Flächenangaben nach den Einreichplänen nicht abschließend möglich ist. Der Nachbar hat aber einen Anspruch auf ausreichende Pläne (VwGH, 6.12.1990, 90/06/0113).

### 3.5. Unzulässigkeit des "Erkers"

Der "Erker" auf der den Einschreitern zugewandten Seite ist als solcher nicht erkennbar. Er beginnt schon im Erdgeschoss (wobei die Pläne hier unklar sind, mit anderer Darstellung in Ansicht und Grundriss), bildet eigene Fassade und ist kaum von der Fassade abgesetzt. Es handelt sich daher um keinen Erker, sondern die Gebäudefront. Er befindet sich somit unzulässiger Weise in der Abstandsfläche.

*Außerdem wird die Drittelregelung des § 84 Abs2 lit a) WBO nicht eingehalten (wobei Balkone und Erker zusammenzurechnen sind).*

*Dieser Bauteil erstreckt sich praktisch über alle Obergeschoße und die gesamte Länge der Front. Damit ist dieser Bauteil nicht als ein aus der Fassade vor die Gebäudefront vorspringender Bauteil erkennbar und überschreitet damit jedenfalls ein untergeordnetes Ausmaß, wie dies nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes gegeben sein muss (vgl VwGH vom 25.4.2018, Ra 2017/05/0275 bis 0285).*

*Diese Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist auch trotz Änderung der Rechtslage durch das LGBl für Wien Nr 69/2018 bezüglich der Anforderung, dass Erker nur untergeordneten Ausmaßes sein dürfen, weiterhin anzuwenden. Dies deshalb, da hinsichtlich der Anforderung, dass Erker ein untergeordnetes Ausmaß nicht überschreiten dürfen, keine Abänderung der Gesetzeslage erfolgt ist (lediglich hinsichtlich der Aussage des VwGH, wonach sich Erker nicht über die gesamte Länge der dahinterliegenden Räume erstrecken dürfen oder nicht raumübergreifend sein dürfen ist eine Änderung der Gesetzeslage erfolgt). Auch wenn möglicherweise das Ausmaß der an der Gebäudefront mit Erkern ausnutzbaren Kubatur, durch den über die Baufluchtlinie ragenden Bauteil eingehalten sein mag (was aber nicht nachvollziehbar ist und bestritten wird), tritt dieser Bauteil – wie dargestellt – nicht als Erker in Erscheinung und überschreitet damit das im Sinne der Judikatur des VwGH geforderte untergeordnete Ausmaß.*

### *3.6. Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe*

*Die zulässige Gebäudehöhe sowie der zulässige Gebäudeumriss werden unzulässig überschritten. Insbesondere wird die zulässige Bauhöhe der Bauklasse II von 12 m deutlich überschritten. Der höchste Punkt des Daches liegt außerdem 3,75 m über der tatsächlich zulässigen Gebäudehöhe. Da kein (schräges) Dach vorliegt (bzw nur auf einem Teil der Straßenseite) sind die Gebäudefronten auch in den "Dachgeschossen" Teil der Fassade und die Höhe ist daher bis zur Oberkante der Fassadenfläche zu messen.*

*Diese Überschreitungen beeinträchtigen auch den Lichteinfall auf der Liegenschaft der Einschreiter in Bereichen, die diese noch weiter bebauen könnten (zumal sich der Neubau im Westen ihres Grundstücks befindet), wie aus der folgenden Grafik ersichtlich:*

*(Grafik nicht abgebildet)*

Wie die MA 37 selbst in ihrem Leitfaden (MA 37 – Allg. 18532/2023, S 3) ausführt, "ist jedenfalls auf die Belichtungssituation der benachbarten Grundstücke einzugehen; dabei gilt es den Nachweis zu führen, dass der/die Nachbar/in durch die geplante Bauführung auch für seine/ihre zukünftigen rechtlich möglichen Bauwerke (es ist also nicht nur der vorhandene Baubestand zu berücksichtigen) keine Einschränkung im Hinblick auf die Anordnung der Belichtungsöffnungen ihres/seines Bauwerkes erfährt. Dies ist, wenn notwendig, in Form von Schnitten mit dem 45°-Lichteinfall bzw. dessen Verschwenkung um 30° gemäß OIB Richtlinie 3 zu belegen. Weiters ist ggf. auf die bauliche Ausnützbarkeit der benachbarten Liegenschaften gemäß § 76 BO Rücksicht zu nehmen."

Trotz entsprechender Einwendungen hat sich die Behörde damit nicht auseinandergesetzt und es liegt kein solcher Nachweis vor, dass die Beschwerdeführer keine Einschränkungen bei der Bebaubarkeit ihres Grundstücks erfahren.

Die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen darf aber ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn, die von den Beschwerdeführern nicht vorliegt, nicht vermindert werden (§ 69 Abs 1 Z 1 BO; siehe auch der erwähnte Leitfaden auf S 2).

### 3.7. Kein Ausgleich der Überhöhung an derselben Front

Die Überhöhung von 1,50 m müsste nach § 81 WBO an derselben Front flächenmäßig ausgeglichen werden. Dies ist hier nicht der Fall (zB Nordfassade). Auch deshalb ist das Gebäude zu hoch. Die Höhe wird je nach Fassade von unterschiedlichen Bezugspunkten berechnet.

### 3.8. Unzulässigkeit der "Dachgauben"

Nach der Rechtsprechung des VwGH und der Lit dürfen "einzelne Dachgauben" nach § 81 Abs 6 BAO nicht ein Eindruck einer geschlossenen Front erwecken (Geuder/Fuchs, Bauordnung für Wien<sup>4</sup> § 81 BAO, 384 Rz 19 mN der Rsp). Nach den Plänen sind aber sowohl das DG 1 als auch das DG 2 nicht als Dach mit einzelnen Gauben ausgeführt, sondern (insbesondere auf der der Einschreitern zugewandten Seite) als normale Geschosse, die den Eindruck von fünf Regelgeschossen erwecken. Somit sind die Gebäudefronten auch in den "Dachgeschossen" Teil der Fassade und die Höhe ist daher bis zur Oberkante der Fassadenfläche zu messen.

Die Baupläne weisen wie ausgeführt zudem 24,48 m Fassadenlänge aus, dies bezieht sich auf beide Häuser, obwohl diese offensichtlich keine durchgehende

einheitliche Fassade haben. Korrekte Fassadenlänge des Neubaus wäre wohl die Achse N-M, also 9,03 m. Davon ein Drittel wäre ca. 3 m Länge erlaubt und nicht 8,16m. Die Gaube ist momentan tatsächlich 7,13 m breit und nimmt somit fast die gesamte tatsächliche Fassadenlänge des Neubaus ein.

Das Dachgeschoß ist daher insbesondere an der (den Einschreitern zugewandten) Ostseite unzulässig und die Fassadenflächen sind der Gebäudehöhenberechnung hinzuzufügen (da es sich um keine Gauben handelt), was zu einer Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe führt, insbesondere in der Abstandsfläche (der guten Ordnung halber wird festgehalten, dass Erker nicht unter die Ausnahme nach § 81 Abs 6 WBO fallen, sodass Erker nur an der Gebäudefront angeordnet werden, jedoch die Gebäudehöhe nicht überschreiten dürfen). Daher ragen auch Gebäudeteile über den 45 Grad-Winkel für das "Dach" hinaus und vergrößern den Gebäudeumriss unzulässig.

### 3.9. Unzureichende Pläne ermöglichen keine Überprüfung

Die Pläne ermöglichen keine abschließende Prüfung des Bauvorhabens (zB Höhenkoten/Höhenangaben über das an die Bebauung angrenzende Terrain auf den Nachbargrundstücken. Es fehlt eine klare Darstellung der Höhe des bestehenden und des neuen Geländes (wobei Veränderungen nach § 60 WBO ebenfalls zu bewilligen wären). Unklar ist auch, von welchem Bezugspunkt die Höhe berechnet wurde. Die Höhe ist nicht nachprüfbar und insbesondere nicht erkennbar, ob die Garage das angrenzende Terrain überragt bzw Bereich zwischen den Gebäuden als oberirdische Bebauung zu werten ist, Anschluss zum Nachbargrundstück). Der Nachbar hat einen Anspruch auf ausreichende Pläne (VwGH, 6.12.1990, 90/06/0113).

### 3.10. Unzulässige Balkone auf der Straßenfront

Weiters ist auch der Balkon auf der Straßenfront unzulässig, weil dieser breiter als  $1/2$  der Fassade ist (Fassadenlänge der Achse A-B  $6,215 / 2 = 3,10$  m zulässige Länge; Balkonlänge im OG 4,27 m). Er erstreckt sich auf mindestens  $2/3$  der Fassade.

### 3.11. Keine Einhaltung der Abstandsfläche

Die Beschränkungen der Bauführung in der Abstandsfläche von 6 m sowie die Fluchtlinien werden, insbesondere unter Berücksichtigung der Balkone und der (der Liegenschaft der Beschwerdeführer zugewandten) "Erker" werden somit nicht eingehalten. Die Balkone und der "Erker" sind nicht gesetzeskonform.

### 3.12. Abweichungen von Bebauungsvorschriften

*Es gibt zudem soweit ersichtlich abgesehen von der Höhe weitere Abweichung vom anwendbaren Bebauungsplan (insbesondere Punkte 3.3, 3.4, 3.5, 3.7 und 3.8). Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplans sind nach § 69 Abs 1 WBO nur zulässig, wenn sie die Absichten des Bebauungsplanes nicht unterlaufen und das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst wird. Nach Abs 4 ist dabei auch auf den konsensmäßigen Baubestand der Liegenschaft und die Nachbarliegenschaften Bedacht zu nehmen.*

*Durch das Bauvorhaben würde unmittelbar neben einem denkmalgeschützten zweigeschoßigen Gebäude ein turmartiges fünfstöckiges Gebäude errichtet werden, das dieses um mehr als das doppelte überragt (7,63 vs 15,75 m). Dazu ist festzuhalten, dass auch der sonstige unmittelbar angrenzende Bestand in der F.-gasse und der I.-gasse, so auch das Haus der Einschreiter, deutlich niedriger (zweistöckig) und kleinvolumiger (wesentliche Teile der Liegenschaft sind unbebaut) als das Bauvorhaben ist. Dies würde das Ortsbild massiv beeinträchtigen und widerspricht den Absichten des Bebauungsplanes offensichtlich.*

*Die Gestaltung des Bauvorhabens und der Fassade, insbesondere auch bedingt durch die Überschreitung, weicht erheblich von der Gestaltung der umliegenden Gebäude ab und trägt daher nicht im Sinne des § 69 Abs 4 WBO der Berücksichtigung des Bestandes der Nachbarliegenschaften Rechnung.*

*Weiters ist im Sinne des § 69 Abs 1 Z 2 WBO von erhöhten Emissionen, und zwar Lärmemissionen auszugehen. Die Überschreitungen ermöglichen nämlich eine intensivere Nutzung der Liegenschaft.*

*Durch die Überschreitung der Bauhöhe wird auch keine zweckmäßigere Flächennutzung im Sinne des § 69 Abs 2 Z 1 WBO erzielt. Einziger Zweck der Überschreitung ist offenbar, ein zusätzliches Geschoß zu erzielen, was aber keine Rechtfertigung für eine Überschreitung der Bauhöhe ist. Anderenfalls wäre die Errichtung zusätzlicher Stockwerke immer ein Grund für eine Ausnahme, was nicht dem Gesetz und den Intentionen des Gesetzgebers entsprechen kann. Ausnahmen sollen schließlich nicht die Regel darstellen. Dies ergibt sich auch aus dem Leitfaden der MA 37 zu § 69 BAO (Seite 2 und S 4) wonach zusätzliche Kubatur kein Grund für eine Ausnahmegewilligung ist. Dies gilt nach dem Leitfaden auch für die hier offenkundig im Vordergrund stehenden ökonomischen Effekte (zusätzliche verkaufbare oder vermietbare Flächen). Das Bauvorhaben könnte*

ohne weiteres auch mit einem Geschoß weniger im Rahmen der Bebauungsvorschriften realisiert werden. Auch die anderen in § 69 Abs 2 WBO genannten Voraussetzungen liegen nicht vor.

*Beweis: Im Bestreitungsfall vorzunehmender Ortsaugenschein.*

### 3.13. Verstoß gegen § 69 Abs 1 Z 1 WBO

Das geplante Gebäude würde auch den Lichteinfall auf die Liegenschaft der Einschreiter, insbesondere die Fenster im Erdgeschoss, unzulässig beeinträchtigen. Die Einschreiter haben auf ihrem Grundstück außerdem nicht die maximale Bebauung ausgenützt. Sie dürfen darin auch durch den geplanten Neubau nicht beschränkt werden. Wenn die Einschreiter bei einer künftigen Bebauung die hintere Baufluchtlinie ausnützen und/oder im Erdgeschoss Fenster einbauen, wäre der verschwenkte Lichteinfall vermindert und würde das Gebäude und auch der über den zulässigen Gebäudeumriss hinausragende Teil den Lichteinfall nicht mehr im vollen Umfang gewährleisten. Daher wäre für die Bauführung in der aktuellen Form gemäß § 69 Abs 1 Z 1 WBO eine Zustimmung der Einschreiter erforderlich, die aber nicht vorliegt und auch nicht erteilt wird.

### 3.14. Garage und Stellplätze / Lärm- und Geruchsbelästigung

Die Emissionen, die durch die Nutzung der Stellplätze entstehen überschreiten die zulässigen Grenzwerte. Es gibt keine ausreichende Garagenentlüftung und die Stellplätze sind offen ausgeführt. Aufgrund der erwarteten Windverhältnisse (typisch ist bekanntlich Westwind) ist zu erwarten, dass insbesondere auch von den unmittelbar an der Grundstücksgrenze abgestellten Fahrzeugen sogar innerhalb der 3 m Zone, aber aufgrund der Bauweise auch der anderen Fahrzeuge, die Abgase auf das Grundstück der Einschreiter wehen (wo im Garten auch Kinder spielen und genau an dieser Grundstücksecke seit Jahrzehnten ein Essplatz im Garten besteht).

Durch die offene Bauweise ist auch erhebliche Geräusentwicklung beim Anstarten und den Parkvorgängen (auch durch den zusätzlichen Hall) zu erwarten, zumal die Stellplätze so ausgestaltet sind, dass für die Benutzung umfassende Rangiermanöver erforderlich sind. Dies alles verletzt durch die Lärm- und Geruchsbelästigung insbesondere § 6 Wiener Garagengesetz (WGarG) massiv und in unzumutbarer Weise. Wie bereits ausgeführt hat die Behörde dazu auch keine Sachverständigen beigezogen.

Die Behörde meinte, diese "Einwendungen gegen die Errichtung der KFZ-Stellplätze auf Grund erhöhtem Verkehrsaufkommen und Überschreitung der

zulässigen Immissionen sind zurückzuweisen, da gemäß § 134a Abs. 1 lit. e BO der Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benutzung des Gebäudes oder der baulichen Anlage bzw. für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergeben können, nicht geltend gemacht werden kann." Die Behörde lässt dabei aber unberücksichtigt, dass zwar nach dieser Bestimmung vorgeschriebene Stellplätze nicht ganz untersagt werden können, dies aber nicht die sonstigen Bestimmungen des WGarG und der WBO außer Kraft setzt, die eine Berücksichtigung der Gesundheit von Nachbarn und der Vermeidung von Belästigungen vorschreiben. Außerdem erwähnt § 134a Abs 1 lit e WBO zwar Immissionen, aber nicht den Schutz der Gesundheit. Daraus ergibt sich, dass auch Pflichtstellplätze in einer Weise zu errichten sind, die den Schutz der Gesundheit gewährleisten und Immissionen soweit möglich begrenzen.

Eine andere Auslegung wäre auch verfassungswidrig, weil ein solcher uneingeschränkter Ausschluss verfassungsrechtlich gewährleisteter Rechte (insbesondere Eigentum und körperliche Unversehrtheit) sachlich nicht gerechtfertigt wäre.

So sieht § 6 Abs 1 WGarG vor:

"Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen müssen so geplant und ausgeführt sein, dass eine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen oder eine Gefährdung des Eigentums oder sonstiger dinglicher Rechte nicht zu erwarten ist und Belästigungen von Nachbarn (wie Geruch, Lärm, Erschütterung, Wärme, Schwingungen und dergleichen) auf ein zumutbares Maß beschränkt bleiben. Unter einer Gefährdung des Eigentums ist die Möglichkeit einer bloßen Minderung des Verkehrswertes des Eigentums nicht zu verstehen. Ob Belästigungen der Nachbarn zumutbar sind, ist danach zu beurteilen, wie sich die durch das Bauwerk zum Einstellen von Kraftfahrzeugen verursachten Änderungen der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse auf ein gesundes, normal empfindendes Kind und auf einen gesunden, normal empfindenden Erwachsenen auswirken."

Eine solche Beurteilung hat die Behörde unterlassen.

Die oben genannten Beeinträchtigungen könnten auch durch eine kürzere Garagenzufahrt zur in der F.-gasse gelegenen Gebäudeseite (statt seitlich) in eine geschlossene Garage vermieden werden, wie sie auch sonst üblich sind.

Dies ist auch nach § 79 Abs 6 WBO geboten, wonach Zufahrten, Rampen und Stützmauern in Abstandsflächen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig sind. Die Rampe samt Stützmauer über die gesamte Länge des Grundstücks und

*in den Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken ist aber nicht erforderlich, da eine andere Gestaltung wie erwähnt möglich und zumutbar wäre. Die Errichtung von Stellplätzen an der Grenze zur Nachbarliegenschaft der Einschreiter ist in der vorliegenden Form weiters als Verstoß gegen die durch § 79 Abs 3 WBO gebotene Abstandsfläche von 6 m unzulässig.*

*Es ist in keiner Weise erkennbar, wie im Bereich der Garagenabfahrt die Abgrenzung zu den Nachbargrundstück erfolgt und das Abrutschen des Erdreichs an der Grundstücksgrenze verhindert wird (es ist soweit ersichtlich an der Ostseite keine Mauer vorgesehen).*

#### *4. Anträge*

*Aus diesen Gründen stellen die Beschwerdeführer den Antrag,*

*das Landesverwaltungsgericht Wien möge in der Sache selbst entscheiden, der Beschwerde Folge geben und die beantragte Baubewilligung versagen in eventuelle den angefochtenen Bescheid gem § 28 Abs 3 VwGVG mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheids an den Magistrat der Stadt Wien – Magistratsabteilung 37 – zurückverweisen.*

*Jedenfalls wird die Durchführung einer mündlichen Verhandlung beantragt.“*

Die Bauwerberin entgegnete mit Schriftsatz vom 26.11.2024:

*„In außen bezeichneter Rechtssache erstattet der Bauwerber innerhalb offener Frist auftragsgemäß zu den erhobenen Beschwerden von Univ.-Prof. B. C. und Mag. D. C.-E. auf der einen und der A. GmbH auf der anderen Seite nachstehende Stellungnahme und führt diese aus wie folgt:*

*Den nachstehenden Ausführungen ist voranzustellen, dass entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführer das Bauvorhaben in der vorliegenden Form zulässig und die entsprechende Sach- und Rechtslage von der erstinstanzlichen Behörde rechtsrichtig beurteilt wurde, sodass dem Beschwerdevorbringen der Beschwerdeführer - wie im Folgenden darzulegen sein wird – keine Berechtigung zukommt.*

*Darüber hinaus ist betreffend dem gegenständlichen Bauvorhaben bereits zu einer Voreinreichung, die sich lediglich im Bereich der Erkerflächen von den nunmehr gegenständlichen Baueinreichung unterschieden hat, am 12.06.2023 vom Verwaltungsgericht Wien zu den Geschäftszahlen VGW-111/077/9658/2022 und*

VGW-111/V/077/9659/2022 ein damals abweisendes Urteil ergangen, wobei die Abweisung lediglich mit der Unzulässigkeit der Dimensionierung der Erker (die bei der gegenständlichen Einreichung nunmehr dem Erkenntnis und den gesetzlichen Vorgaben angepasst wurde) ergangen.

In diesem Erkenntnis wird zunächst zu der im gegenständlichen Fall maßgeblichen Frage des Vorliegens eines oder mehrerer Gebäude ausgeführt:

„Das Verwaltungsgericht hat dazu erwogen, dass § 60 Abs. 1 lit a 2. Satz Bauordnung für Wien ein Gebäude dahingehend definiert, dass dieses ein raumbildendes Bauwerk ist, das in seiner Bausubstanz eine körperliche Einheit bildet und nicht durch Grenzen eines Bauplatzes oder Bauloses oder durch Eigentumsgrenzen geteilt ist. Dieser Begriffsdefinition zufolge ist es für das Vorliegen eines einzelnen Gebäudes nicht erforderlich, dass dieses an der Oberfläche als Einheit in Erscheinung tritt. Sogar zwei nebeneinander befindliche Wohntürme, die lediglich unter dem Niveau des anschließenden Geländes über gemeinsame Untergeschosse verbunden sind, würden nach dieser Definition gegebenenfalls zusammen mit den gemeinsamen Untergeschossen ein einzelnes Gebäude darstellen. Im Anlassfall liegt ein gemeinsames Geschoss vor, welches die beiden Bauteile zu einem einheitlichen Gebäude verbindet, wobei dieses gemeinsame Geschoss als Kellergeschoss an der den Beschwerdeführern (im vorigen Verfahren Univ.-Prof. B. C. und Mag. D. C.-E.) zugewandten Fronten zum überwiegenden Teil über dem anschließenden Gelände liegt und den Beschwerdeführern sogar optisch als Verbindung der beiden Bauteile in Erscheinung tritt. Diese Verbindung durch ein gemeinsames Kellergeschoss genügt, um rechtlich von einem einzelnen Gebäude, welches aus dem Bauteil des Bestandsgebäudes und aus dem projektierten Zubau besteht, ausgehen zu können.“ (Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien vom 12.06.2023, Seite 7/8)

Zur Zulässigkeit der mit Ausnahme der Erkerflächen identen Baueinreichung führte das Verwaltungsgericht Wien weiters aus:

„Aus verfahrensökonomischen Gründen wird als obiter dictum festgehalten, dass das Verwaltungsgericht im Beschwerdeverfahren etwaige zusätzliche Rechtswidrigkeiten des Bauvorhabens, soweit von den Beschwerdeführern releviert, nicht feststellen konnte. Insbesondere ist der Bauwerber bei der Fassadenabwicklung zur Ermittlung der Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 2 Bauordnung für Wien nach Ansicht des Verwaltungsgerichts zu Recht vom

*Vorliegen eines Zubaus ausgegangen, weil es für das Vorliegen eines einzelnen Gebäudes nicht darauf ankommt, ob und in welchem Ausmaß die Verbindung der zwei Gebäudeteile zu einem einheitlichen Gebäude nach Außen sichtbar in Erscheinung tritt."(Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien vom 12.06.2023, Seite 13)*

*Zu den im Wesentlichen inhaltlich gleichen Beschwerden der nunmehrigen Beschwerdeführer wird ausgeführt wie folgt, wobei sich der Bauwerber zur Wahrung der Übersichtlichkeit erlaubt, die Nummerierung der Beschwerdepunkte der Beschwerde der A. GmbH, zu übernehmen:*

*1. Verfahrensmangel:*

*Unter diesem Beschwerdepunkt wird gerügt, dass kein Sachverständigengutachten betreffend die Lärm- und Geruchsbelästigung resultierend aus der vorgesehenen Garage eingeholt wurde.*

*Entgegen dem Beschwerdevorbringen handelt es sich hierbei um keinen Verfahrensmangel, da in der vorgesehenen Garage lediglich die notwendige Anzahl an Pflichtstellplätzen vorgesehen ist.*

*§ 134 a Abs. 1 lit e BO für Wien normiert jedoch ausdrücklich, dass die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus Stellplätzen im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergeben, nicht geltend gemacht werden können.*

*Die MA37 hat daher vollkommen zu Recht von der Einholung eines entsprechenden Sachverständigengutachtens Abstand genommen, da die entsprechenden Einwendungen unzulässig sind.*

*2. Der Bescheid berücksichtigt nicht, dass zwei Gebäude vorliegen. Diesbezüglich wird zunächst auf die Ausführungen des Verwaltungsgerichtes Wien im oben angeführten Erkenntnis vom 12.06.2023 verwiesen.*

*Selbst eigene, als getrennte Gebäude in Betracht kommende Bauwerke sind als einheitliches Gebäude anzusehen, wenn durch die Zugangsmöglichkeiten zwischen den Trakten eine funktionelle Einheit geschaffen wird (Ra 2021/13/0022).*

*Die funktionelle Einheit des Bestandsgebäudes mit dem Zubau ist anhand der nachstehenden Umstände gegeben:*

*- Das Bestandsgebäude ist mit dem Zubau durch einen Verbindungsgang im Untergeschoss des Stiegenbereiches sowie der Stiege/dem Eingangsbereich selbst verbunden.*

Entgegen den Ausführungen in der Beschwerde führt der Umstand, dass es zwei getrennte Eingänge gibt, nicht per se dazu, dass der Zubau als eigenständiges Gebäude zu qualifizieren ist.

- Im Untergeschoss des Stiegenbereiches befindet sich ein einheitlicher Wasserzählerraum und ein einheitlicher Technikraum für das Bestandsgebäude und den Zubau.

- Die Einlagerungsräume des Zubaus sowie des Bestandsgebäudes sowie der gemeinsame Kinderwagenraum sind im Untergeschoss des Bestandsgebäudes untergebracht.

- Sämtliche Garagenplätze befinden sich im Bereich des Zubaus und können von den Nutzern des Bestandsgebäudes über den Verbindungsgang betreten werden.

- Es besteht für beide Gebäude im gemeinsamen Eingangsbereich ein gemeinsamer Aufzug.

Zusammenfassend ist daher entgegen den Ausführungen in den erhobenen Beschwerden im Sinne der dargelegten Rechtsprechung ein einheitliches Gebäude vorliegend, da das Bestandsgebäude mit dem Zubau untrennbar verbunden ist und beide nicht unabhängig voneinander benutzt werden können bzw. keine eigenständigen Gebäude mit sämtlicher zwingend für die Nutzung erforderlicher Infrastruktur bzw. sämtlich zwingend erforderlichen Gebäudeteilen darstellen.

Es liegt daher wie von der erstinstanzlichen Behörde in Übereinstimmung mit dem ergangenen Vorerkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien rechtsrichtig ausgeführt, ein einheitliches Gebäude vor.

### 3. Nichteinhaltung des Mindestabstands

Dieser Ausführung kommt vor dem Hintergrund des Vorliegens eines einheitlichen Gebäudes keine Berechtigung zu.

### 4. Überschreitung der zulässigen Baufläche

Dieser Einwand wurde bereits im oben dargelegten Vorverfahren vor dem Verwaltungsgericht Wien erhoben und ist nach wie vor unsubstanziert.

Wie die erstinstanzliche Behörde rechtsrichtig ausführte, beträgt die Größe des Bauplatzes 697 m<sup>2</sup> und darf gemäß § 76 Abs 10 BO für Wien ein Drittel der Bauplatzfläche bebaut werden. Dieses Ausmaß beträgt für den Bauplatz 232,33 m<sup>2</sup> und wird durch das Bauvorhaben (Neubau und Baubestand) mit 228,51 m<sup>2</sup> nicht überschritten (Bescheid der erstinstanzlichen Behörde vom 06. August 2024 Seite 22 in der Mitte).

*Es ist nicht nachvollziehbar, wie die Beschwerdeführer zur Annahme gelangen, dass lediglich eine Baufläche von 134 m<sup>2</sup> zulässig sein soll.*

#### *5. Unzulässigkeit des Erkers*

*Entgegen den Beschwerdeausführungen beginnt der Erker nicht bereits im Erdgeschoss, sondern im 1. Stock.*

*Nach der Judikatur des VwGH ist für das Vorliegen eines Erkers gerade der vorspringende Charakter als maßgebend anzusehen (VwGH 92/06/0096).*

*Wie die Beschwerdeführer selbst ausführen, ist jedoch der einreichungsgegenständliche Erker von der Fassade abgesetzt.*

*Die vorgesehenen Abmessungen des Erkers entsprechen den gesetzlichen Vorgaben und wurden - wie bereits oben dargelegt - entsprechend den Ausführungen des Verwaltungsgerichts Wien im oben angeführten Erkenntnis vom 12.06.2023 abgeändert.*

#### *6. Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe*

*Dieser Ausführung kommt vor dem Hintergrund des Vorliegens eines einheitlichen Gebäudes keine Berechtigung zu.*

#### *7. Kein Ausgleich der Überhöhung an derselben Front*

*Dieser Ausführung kommt vor dem Hintergrund des Vorliegens eines einheitlichen Gebäudes keine Berechtigung zu.*

#### *8. Unzulässigkeit der „Dachgauben“*

*Dieser Ausführung kommt vor dem Hintergrund des Vorliegens eines einheitlichen Gebäudes keine Berechtigung zu und sind schon im Vorverfahren als zulässig qualifiziert worden.*

#### *9. Unzureichende Pläne ermöglichen keine Überprüfung*

*Hierzu ist zunächst auszuführen, dass wären tatsächlich unzureichende Pläne vorgelegen, die erstinstanzliche Behörde eine Überprüfung der Zulässigkeit bei Einhaltung der Bestimmungen der Wiener Bauordnung nicht vornehmen hätte können.*

*Es liegt daher keine unzureichende planliche Darstellung, die eine Verletzung der Nachbarrechte des Beschwerdeführers begründen würde, vor (in diesem Sinn VwGH 95/06/0304).*

#### *10. Unzulässige Balkone auf der Straßenfront*

*Diese wurden von erstinstanzlicher Behörde rechtsrichtig als gesetzeskonform qualifiziert.*

#### *11. Keine Einhaltung der Abstandsfläche*

*Dieser Ausführung kommt vor dem Hintergrund des Vorliegens eines einheitlichen Gebäudes keine Berechtigung zu.*

#### *12. Abweichungen von Bebauungsvorschriften*

*Zu diesem Beschwerdegrund ist auszuführen, dass es sich diesbezüglich um kein subjektiv öffentliches Nachbarrecht im Sinne des taxativen Aufzählungskataloges des § 134 a BO für Wien handelt.*

*Es kommen daher den diesbezüglichen Beschwerdeausführungen keine Relevanz zu.*

#### *13. Verstoß gegen § 69 Abs 1 Z 1 BO für Wien*

*Die von den Beschwerdeführern gerügte Beeinträchtigung des Lichteinfalles stellt ebenfalls kein subjektiv öffentliches Nachbarrecht im Sinne des § 134 a BÖ für Wien dar.*

*Im Gesetz ist ein allgemeines subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf Wahrung des Licht- und Sonneneinfalles nicht vorgesehen: Dem Nachbar steht nur ein Recht darauf zu, dass der Abstand zu seinem Grundstück eingehalten wird. Grundsätzlich hat nämlich jeder Grundeigentümer, soweit nicht zivilrechtliche Ansprüche bestehen, für eine ausreichende Belüftung und Belichtung seiner Bauten auf seinem Grundstück Sorge zu tragen (Geuder/Fuchs BauR Wien7, Anmerkung 4 zu § 134 a BO).*

*Es wird daher dem Nachbarn kein subjektiv öffentliches Recht auf Beibehaltung der Sonneneinstrahlung eingeräumt. Wenn eine bauliche Anlage - wie die gegenständliche – die Bestimmungen über die Abstände und Höhe einhält, so ist eine dennoch gegebene „Beschattung“ von den Nachbarn hinzunehmen (VwGH 99/05/0210).*

#### *14. Garage und Stellplätze/Lärm- und Geruchsbelästigung*

*Hierzu wird auf die Ausführungen zu Punkt 1. verwiesen, nämlich, dass es sich konkret ausschließlich um Pflichtstellplätze handelt.*

*Zusammenfassend kommt daher den erhobenen Beschwerden keine Berechtigung zu und wird die Abweisung der entsprechenden Beschwerden beantragt.“*

#### Mündliche Verhandlung:

Am 25.3.2025 fand die beantragte mündliche Verhandlung statt. Die Beschwerdeführer 1 - 3 (BF 2 und 3 mit Rechtsvertretung) und Sachverständiger,

Bauwerber mit Rechtsvertretung und Planverfasser sowie Behördenvertreter sind ladungsgemäß erschienen. Die Beschwerdesache wurde erörtert.

Sachverhalt, Beweiswürdigung:

Das Baugrundstück mit der EZ ...9 der KG G., GstNr ...8/13 und ...9/18, hat die Anschrift Wien, F.-gasse 28 ident I.-gasse 48, und steht im Eigentum des Bauwerbers.

Für das Baugrundstück ist das Plandokument ..., Gemeinderatsbeschluss vom 14.12.2005, Pr.Zl. ..., maßgeblich. Dieses weist für das Baugrundstück die Widmung Wohngebiet, Bauklasse II, offene oder gekuppelte Bauweise sowie eine Schutzzone aus.

Das Baugrundstück hat folgende Lage:

Das Grundstück des Bauwerbers mit den Adressen I.-gasse 48 ident F.-gasse 28 ist von der I.-gasse aus gesehen ein langgezogenes Eckgrundstück in Ausrichtung von Süd nach Nord und dem Bestandsgebäude im südlichen Bereich sowie einem Garten im hinteren Bereich. Im südlichen Bereich des verfahrensgegenständlichen Baugrundstücks befindet sich ein aus dem 1920er Jahren stammendes Bestandsgebäude mit einer Wohnung. Dieses Gebäude ist zweigeschossig und steht unter Denkmalschutz. Es hat ein Zeltdach. Im Süden schließt nach dem Bestandsgebäude und einem Vorgarten die I.-gasse an. Im Westen schließt nach einem Vorgarten die F.-gasse an.

Im Norden schließt das Grundstück der A. GmbH (BF 1) an. An der östlichen Grenze des Baugrundstücks schließt das Grundstück der weiteren beiden Beschwerdeführer (BF 2 und BF 3) an.

Das Grundstück der BF 1 mit der Adresse F.-gasse 30-32 ist ein mittleres Grundstück, das sich von der F.-gasse von Westen nach Osten erstreckt. Im östlichen Bereich des Grundstückes F.-gasse 30 befindet sich im hinteren Teil des Grundstückes ein Gebäude. Auf der Liegenschaft F.-gasse 32 befindet sich in dem vorderen, der Straße zugewandten Teil nach einem Vorgarten das Gebäude mit

anschließendem Garten. Die der BF 1 zugewandte Front ist daher die nördliche Front des projektgegenständlichen Bauvorhabens.

Das Grundstück der Beschwerdeführer (BF 2 und BF 3) mit der Adresse I.-gasse 46 ist ebenso ein mittleres Grundstück, das sich in vergleichbarer Weise langgezogen von der I.-gasse im Süden nach Norden erstreckt, im südlichen Bereich das Hauptgebäude aufweist und im nördlichen Bereich aus Garten und einem Nebengebäude besteht. Die den BF 2 und BF 3 zugewandte Front ist daher die östliche Front des projektgegenständlichen Bauvorhabens.

Nördlich vom Bestandsgebäude wird auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft ein Bauwerk errichtet, das ein unterkellertes Zubau in Massivbauweise mit 5 oberirdischen Geschossen zwecks Schaffung von 6 Wohnungen und Hausnebenräumen ist. Es soll eine Garage für 3 Pkw-Stellplätze, wobei ein Pkw-Stellplatz teilweise im Seitenabstand angeordnet wird, errichtet werden. Im Bereich zum Bestandsgebäude wird ein Bauteil (projektiert als Stiege und Terrasse) als überdachte Verbindung hergestellt. Die Raumaufteilung im Kellergeschoss des Bestandsgebäudes wird abgeändert, wobei ein Kinderwagenabstellraum und Einlagerungsräume eingebaut werden sollen. Die Zufahrt zur unterirdischen Garage soll über die F.-gasse erfolgen. Die vertikale Erschließung soll über ein Treppenhaus erfolgen, in welchem ein Aufzugsschacht zur Aufnahme eines Personenaufzugs ohne gesonderten Triebwerksraum eingebaut wird, welcher über Haltestellen in den Ebenen Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, 1. Dachgeschoss und 2. Dachgeschoss reichen soll. In der Garage werden 12 Fahrradabstellplätze hergestellt. Der Müllplatz wird im Eingangsbereich an der F.-gasse situiert und wird nicht verändert. Die Beheizung soll durch eine Luft-Luft-Wärmepumpe erfolgen. Die Wärmebereitstellung soll mit einer 20 m<sup>2</sup> Fotovoltaik-Anlage am Dach kombiniert werden. Die Ableitung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser des Zubaus sollen durch Anschluss an das öffentliche Kanalnetz erfolgen. Die Oberflächenentwässerung soll über Rinnen, Gully und Rigole in die Versickerungsfläche im Garten erfolgen.

Zu den Zahlen VGW-111/077/9658/2022-51 und VGW-111/V/077/9659/2022 wurde zur verfahrensgegenständlichen Liegenschaft bereits ein

verwaltungsgerichtliches Verfahren aufgrund einer Beschwerde (der gegenständig BF 2 und BF 3) gegen eine Baubewilligung geführt. Das Verfahren wurde mit Erkenntnis vom 12.6.2023 mit Stattgabe der Beschwerde, Behebung des Bescheides und Untersagung der Ausführung des Bauvorhabens rechtskräftig beendet.

Am 21.7.2023 wurde das Bauvorhaben neu eingereicht. Das neu eingereichte und verfahrensgegenständliche Bauvorhaben unterscheidet sich von jenem, das dem genannten verwaltungsgerichtlichen Verfahren zugrunde gelegen ist, insbesondere hinsichtlich der Geschoßanzahl und des Erkers.

Die Verbindung des Bestandsgebäudes mit dem projektierten Bauvorhaben stellt sich folgender Maßen dar:

Von der F.-gasse aus befindet sich neben dem Müllplatz der Zugang zum Grundstück und zu den beiden Gebäuden. Der Zugang ist mit einer Pergola gestaltet, anschließend befindet sich ein Stiegenaufgang mit 8 Stiegen, auf welchen ein im Plan als „Vorplatz“ bezeichneter Bereich folgt. Dieser Bereich wird im Einreichplan Schnitte und Ansichten auch als „Terrasse“ bezeichnet. Dieser als „Vorplatz“ bzw. „Terrasse“ bezeichnete Bereich hat eine Größe von 19,83 m<sup>2</sup> und es ist Plattenbelag vorgesehen. Im Folgenden wird dies als „Vorplatz“ bezeichnet. Auf diesem „Vorplatz“ befinden sich auf der Ebene des Erdgeschosses die Eingänge in das unter Denkmalschutz stehende Bestandsgebäude und in das Stiegenhaus des projektierten Bauvorhabens. Die Eingänge befinden sich schräg gegenüber. Im hinteren Bereich des „Vorplatzes“ befindet sich ein Geländer in der Höhe von 1 Meter als Abschluss. Dieser als „Vorplatz“ im Plan bezeichnete Bereich ist flach überdacht und nach zwei Seiten, nämlich zur F.-gasse und in den gegenüberliegenden Garten hin, offen. Oberhalb der Überdachung befindet sich kein Bauteil mehr, es besteht ein zwischen den Außenmauern der beiden Gebäude in der Breite des projektierten Durchgangs leerer Zwischenraum. Im Kellergeschoß befindet sich unter dem „Vorplatz“ ein Technikraum und der Zugang vom Bestandsgebäude in die projektierte Tiefgarage. Im Kellergeschoß des Bestandsgebäudes sollen für beide Gebäude Kinderwagenabstell-, Fahrrad- und Technikraum untergebracht werden.

An der den BF 2 und BF 3 zugewandten östlichen Gebäudeseite tritt das Kellergeschoß mit einer Höhe von 2,38 m oberirdisch in Erscheinung. Das Gelände wird abgegraben.

An der der BF 1 zugewandten nördlichen Gebäudeseite tritt das Kellergeschoß mit einer Höhe von 2,87 m und einer Stützmauer mit einer Höhe von 0,5 m oberirdisch in Erscheinung.

#### Beweiswürdigung:

Die Feststellungen gründen auf dem Behördenakt, der Einsicht in das Grundbuch und den Flächenwidmungsplan sowie der Würdigung des Vorbringens der Parteien. In den Einreichplänen ist das projektierte Bauvorhaben dargestellt und gründet darauf die Beschreibung.

#### Rechtliche Würdigung:

Die Beschwerden sind in ihrem Vorbringen ident, sie sind rechtzeitig, zulässig und – soweit nachfolgend ausgeführt wird - berechtigt.

Die drei Beschwerdeführer haben sich in ihren Beschwerden zuvorderst gegen die der Baubewilligung zugrundeliegende Annahme gerichtet, dass es sich um ein einheitliches Gebäude handle, woraus sich weitere Rechtsfolgen in baurechtlicher Hinsicht ergeben würden (Baufläche, Gebäudehöhe, -umriss, Abstand, Erker etc.), wogegen rechtliche Bedenken vorgebracht wurden.

Vorab ist festzuhalten, dass im Erkenntnis des Verwaltungsgerichts Wien vom 12.6.2023 zu den Zahlen VGW-111/077/9658/2022-51 und VGW-111/V/077/9659/2022 zur Frage des Vorliegens einer oder mehrerer Gebäude davon ausgegangen wurde, dass ein einheitliches Gebäude vorliege. An diese Rechtsansicht besteht jedoch keine Bindung, zumal wesentlich mehr aus der Rechtsprechung entwickelte Kriterien zur Beurteilung dieser Rechtsfrage vorhanden und heranzuziehen sind, als es im zitierten Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien vom 12.6.2023 erfolgt ist. Die dortige Beurteilung hat sich einzig auf die Verbindung durch ein gemeinsames Kellergeschoss gestützt.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist die Frage, ob nach einer Bauführung ein einheitliches Gebäude oder mehrere Gebäude vorhanden sind, nach der – steuerrechtlichen – Rechtsprechung anhand bautechnischer Kriterien zu lösen. Maßgebend ist dabei, ob die Gebäude unmittelbar einandergrenzend angebaut bzw. ineinander integriert bzw. aufeinander oder mit entsprechendem räumlichen Abstand voneinander errichtet wurden. Weiters relevant ist, ob sich die Bauwerke auf verschiedenen Grundstücken mit identen oder verschiedenen Eigentümern befinden, ob die einzelnen Räumlichkeiten ineinandergreifen und ob eigene Eingänge und Stiegenhausgänge bestehen.

Für den vorliegenden Fall ist festzuhalten, dass die Gebäude äußerlich sichtbar lediglich durch einen als „Vorplatz“ bezeichneten Bereich verbunden werden, der eine Fläche von 19,83 m<sup>2</sup> aufweist. Dieser Bereich ist flach überdacht und nach zwei Seiten (Richtung F.-gasse und Richtung Garten) offen. Dass die beiden Gebäude daher unmittelbar aneinandergrenzend angebaut sind, liegt daher nicht vor.

Die beiden Bauwerke befinden sich nicht auf verschiedenen Grundstücken und weisen einen identen Eigentümer, den Bauwerber, auf. Es greifen die einzelnen Räumlichkeiten auf Erdgeschosebene nicht ineinander und befinden sich auf Erdgeschosebene nur die sich schräg gegenüberliegenden Eingänge in das Bestandsgebäude und in das projektierte Gebäude. Ein weiteres verbindendes Element auf Erdgeschosebene besteht nicht. Im Kellergeschoß befinden sich unter dem „Vorplatz“ der Technikraum sowie der Übergang vom Bestandsgebäude in die Tiefgarage des projektierten Gebäudes. Die genannten Teile stellen die unterirdische Verbindung zwischen den beiden Gebäuden dar. Diese Verbindung ist für die Beschwerdeführer 2 und 3 entlang ihrer östlichen Gebäudeseite auch sichtbar. Für die BF 1 ist ein sich entlang beider Gebäude erstreckendes Kellergeschoß sichtbar.

Nach der Rechtsprechung steht eine unterirdische (oberflächlich nicht wahrnehmbare) Verbindung zwischen mehreren Wohnblöcken der Annahme zweier separater Gebäude nicht entgegen (VwGH 17.12.1996, 94/05/0171).

Gegenständlich ist das Kellergeschoß oberflächlich wahrnehmbar und ist nach den verfahrensgegenständlichen Plänen vorgesehen, dass im Kellergeschoß eine Durchgangsmöglichkeit zur Tiefgarage und zu allgemeinen Räumen (Kinderwagen-, Fahrradraum etc.) geschaffen wird.

Die Wahrnehmbarkeit des Kellergeschoßes an der Oberfläche lässt jedoch nicht den zwingenden Schluss zu, dass die beiden Gebäude rechtlich als ein Gebäude anzusehen sind. Dazu ist auf Rechtsprechung zu verweisen, wonach ein Objekt, das zwei Gebäude miteinander verbindet, Teil von beiden Gebäude ist und es nicht notwendiger Weise zu einem einzigen Gebäude verbindet (VwGH 12.10.2010, 2007/05/0143, wonach ein eingeschobiger Verbindungsgang, der mit den zwei verbundenen Gebäuden jeweils eine körperliche Einheit bildet, diese Gebäude verlängert, aber weder selbst Gebäude noch Teil eines einheitlichen Gebäudes ist). Gegenständlich kann das Kellergeschoß wie ein eingeschobiger Verbindungsgang angesehen werden, da im Kellergeschoß eine Durchgangsmöglichkeit zwischen Bestandsgebäude und projektiertem Gebäude besteht. Ein einheitliches Gebäude liegt damit jedoch nach der zitierten Rechtsprechung nicht vor.

Der Gerichtshof verweist auch auf die Maßgeblichkeit der äußeren baulichen Gestaltung (VwGH 16.12.2015, 2012/15/0230 u.a.). Es kommt auch dem unterschiedlichen Eindruck der äußeren Gestaltung der Gebäude, der „baulichen Gestaltung nach der Verkehrsauffassung“ große Bedeutung zu (VwGH 93715/0161 mwH).

Dazu ist anzumerken, dass der zwischen den beiden Gebäuden projektierte Bereich „Vorplatz“ in den Plänen auf den ersten Blick den Eindruck eines Durchgangs macht, weil er nach zwei Seiten, zur Straße und in den gegenüberliegenden Garten, offen ist und sich in diesem Durchgang schräg gegenüber jeweils der Eingang zu den beiden Gebäuden befinden. Dieser Durchgang verbindet die zwei Gebäude mit seiner Überdachung zwar, diese äußere bauliche Gestaltung samt Überdachung bringt jedoch nicht den Eindruck und Schluss auf ein einheitliches Gebäude mit sich, da sie nach der äußeren Gestaltung lediglich den Eingangsbereich im Erdgeschoß überdacht.

Weiters sind die Gebäude unterschiedlich hoch, das Bestandsgebäude hat 2 Regelgeschoße, der projektierte Neubau hat 5 Geschoße. Auch besteht mit dem denkmalgeschützten Einfamilienhaus aus den 1920er Jahren ein wesentliches Unterscheidungskriterium zum projektierten Neubau im aktuellen Stil für Objekte mit Eigentums- und Mietwohnungen. Der Altbau hat lediglich kleine Fenster, der projektierte Neubau hat große Fensterflächen bis zum Boden. Auch in der Form, den Fassaden und durch die Balkone/Terrassen unterscheiden sich die beiden Gebäude deutlich. Die Ausführung der Dächer ist ebenso verschieden. Das Bestandsgebäude weist ein Zeltdach, der Neubau ein Flachdach (bzw. auf der Seite zur F.-gasse eine teilweise abgeschrägte Fassade) auf.

Auch handelt es sich beim projektierten Gebäude um keine bloße Vergrößerung des bereits bestehenden Gebäudes, also um keinen Zubau in waagrechter oder lotrechter Richtung. Das projektierte Bauvorhaben stellt einen eigenständigen, unterkellerten, 5-stöckigen Baukörper dar. Dass mit der Durchgangsmöglichkeit vom Bestandsgebäude in das projektierte Gebäude im Kellergeschoß, das auf Seiten der Beschwerdeführer auf gut 2 Meter sichtbar wird, eine Vergrößerung bzw. Verlängerung des Gebäudes – und damit ein Zubau - vorliegt, trifft nicht zu, weil etwa bereits das augenscheinliche Verhältnis der Baukörper (z.B. zweigeschoßiger zu fünfgeschoßigem Gebäude) zueinander samt der durch den „Vorplatz“ geschaffenen Unterbrechung der Gebäudefront eine körperliche Einheit ausschließt und das projektierte Gebäude gesondert in Erscheinung tritt.

Zu erwähnen ist auch jene Rechtsprechung des VwGH, dass, wenn ein beantragter selbständiger Baukörper durch einen unterirdischen Gang mit einem anderen Baukörper verbunden ist, dies dem ersterem nicht die Eigenschaft als Neubau nimmt, da der Gang für die bauliche Selbständigkeit nicht wesentlich ist (VwGH 22.5.1993, 93/05/0030).

Diese Rechtsprechung ist auf den gegenständlichen Fall übertragbar, weil im Kellergeschoß ein Durchgang zwischen dem Bestandsgebäude und dem geplanten Gebäude wie in einem unterirdischen Gang projektiert ist und ist damit beim projektierten Gebäude nicht von einem Zu-, sondern von einem Neubau auszugehen.

Nach der Rechtsprechung zum Niederösterreichischen Kanalgesetz ist jedenfalls dann von einem einheitlichen Gebäude auszugehen, wenn die einzelnen Teile durch gemeinsame Wände verbunden sind, welche über diese Wände Öffnungen aufweisen, wodurch eine funktionelle Einheit dieser Teile hergestellt wird. Selbst eigene, als getrennte Gebäude in Betracht kommende Bauwerke sind nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes als ein einheitliches Gebäude anzusehen, wenn durch Zugangsmöglichkeiten zwischen den Trakten eine derartige funktionelle Einheit geschaffen werde.

Eine solche funktionelle Einheit ist nach dem Vorbringen des Bauwerbers darin zu sehen, dass das Bestandsgebäude mit dem Zubau durch einen Verbindungsgang im Untergeschoss des Stiegenbereiches sowie der Stiege/dem Eingangsbereich selbst verbunden wäre, sich im Untergeschoss des Stiegenbereiches ein einheitlicher Wasserzähler- und Technikraum für beide Gebäude befinde, Einlagerungsräume und Kinderwagenraum im Untergeschoss des Bestandsgebäudes projektiert seien, sich sämtliche Garagenplätze im Bereich des projektierten Bauvorhabens befänden und von den Benutzern über den Verbindungsgang betreten werden, und es bestehe ein gemeinsamer Aufzug.

Mit Blick auf das Judikat zum Niederösterreichischen Kanalgesetz ist für den gegenständlichen Fall festzuhalten, dass Zugangsmöglichkeiten nur insofern bestehen, als im Bereich „Vorplatz“ jedes Gebäude seinen eigenen Eingang aufweist, womit eine funktionelle Einheit in diesem Punkt zu verneinen ist. Die Benutzung des Aufzuges kommt für die Benutzer des Bestandsgebäudes nur vom Keller- in das Erdgeschoß und vice versa in Betracht, womit auch damit eine funktionelle Einheit nicht zwingend besteht. Ebenso stellen der im Kellergeschoß projektierte Technikraum sowie der vorgesehene Durchgang vom Bestandsgebäude in die Tiefgarage zwar Öffnungen in den Wänden dar und kommt in diesem Punkt die Betrachtung als funktionelle Einheit am ehesten zum Ausdruck, jedoch wird in der zitierten Rechtsprechung von Zugangsmöglichkeiten zwischen Trakten gesprochen und liegt gegenständlich eine Zugangsmöglichkeit nur im Kellergeschoß vor, womit eine funktionelle Einheit im Sinn der genannten Rechtsprechung ebenso nicht anzunehmen ist. Selbst unter der Annahme, dass sowohl im Erdgeschoß als auch im Kellergeschoß Zugangsmöglichkeiten bestehen, ist für den gegenständlichen Fall ein einheitliches Gebäude nicht anzunehmen, weil

getrennte Eingänge zu den beiden Gebäuden bestehen, die lediglich durch den überdachten Bereich „Vorplatz“, der nach zwei Seiten offen ist, optisch verbunden werden. Diesem überdachten „Vorplatz“ kommt eine bautechnische Funktion nicht zu. Auch ist dem Vorbringen des Bauwerbers entgegenzuhalten, dass die beiden Gebäude trotz gemeinsamer Technik- oder Einlagerungsräume im Keller unabhängig voneinander benutzt werden können. Weiters reicht der Verbindungsgang im Keller zur Tiefgarage nach der Rechtsprechung nicht aus, um eine funktionelle Einheit zu schaffen, weil nach der Judikatur des VwGH selbst ein gemeinsamer Vorraum nicht notwendigerweise zu einem einheitlichen Gebäude führt. Wenn aber schon ein gemeinsamer Vorraum nicht ein einheitliches Gebäude bedingt, muss dies umso mehr für den nach zwei Seiten offenen projektierten „Vorplatz“ und den Verbindungsgang im Kellergeschoß gelten. Auch steht fest, dass der Aufzug nur für den Neubau projektiert ist und nicht von einem „gemeinsamen Aufzug“ gesprochen werden kann, da der Aufzug die Geschoße des Neubaus verbindet und eine Benützung für die Bewohner des Bestandsgebäudes nur im Bereich Erdgeschoß-Keller in Betracht kommt. Im Ergebnis ist für den gegenständlichen Fall die funktionelle Einheit nach der genannten Judikatur nicht derart ausgeprägt, dass von einem einheitlichen Gebäude auszugehen ist und liegen daher zwei eigenständige Gebäude vor.

Zum weiteren Beschwerdevorbringen betreffend der geltend gemachten Rechte der Nachbarn nach § 134a Abs. 1 BO für Wien ist anzumerken, dass ein Eingehen darauf nach dem vorliegenden Ergebnis nicht mehr vorzunehmen war.

Es war spruchgemäß zu entscheiden.

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. Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr (ihm) noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können 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.

Mag.<sup>a</sup> Mandl