VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38620
Telefax: (+43 1) 4000 99 38620
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at
ERV-Anschriftcode: Z011300
ERsB: 9110019835300

GZ: VGW-111/107/11567/2024-80 Wien, 16.07.2026
A. B.

Geschäftsabteilung: VGW-D

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Tancos, LL.M. (WU), über die Beschwerde des Herrn A. B. gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Großvolumige Bauvorhaben, vom 18.07.2024, Zl. ..., betreffend eine Angelegenheit nach der Bauordnung für Wien (BO für Wien) (mitbeteiligte Partei und Bauwerberin: C. GmbH, nunmehr vertreten durch Rechtsanwält:innen GmbH), berichtigt mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Großvolumige Bauvorhaben, vom 23.07.2024, zur gleichen Zahl,

zu Recht e r k a n n t :

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen und der Spruch des angefochtenen Bescheides mit der Maßgabe bestätigt, dass er sich auf den im verwaltungsgerichtlichen Verfahren modifizierten Einreichplan, welcher mit dem Sichtvermerk des Verwaltungsgerichtes Wien versehen ist und einen Bestandteil dieses Erkenntnisses bildet (Plannummern 076-001, 076-002, 076-003, 076-004 und 076-005; Plotdatum: 2026-02-06), bezieht und der Antrag des A. B., die Baubewilligung zu versagen, abgewiesen wird.

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

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang

1. Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, (im Folgenden: belangte Behörde) vom 18.07.2024, Zl. ..., (dem nunmehrigen Beschwerdeführer zugestellt durch Übernahme am 26.07.2024) wurden die Einwendungen u.a. des nunmehrigen Beschwerdeführers gegen die Errichtung von Zubauten auf der Liegenschaft Wien, D. Straße, EZ ... der Kat.-Gem. E., als nicht begründet abgewiesen sowie unzulässig zurückgewiesen.

Begründend führt die belangte Behörde nach Darlegung der eingeschränkten Nachbarrechte im Wesentlichen aus:

„Den Einwendungen von Herrn B. ist entgegenzuhalten:

Der Einwendung gem. § 134a Abs. 1 lit. a BO ist entgegenzuhalten, dass für die bebaubaren Bereich der Liegenschaft die geschlossene Bauweise bestimmt ist. Die geschlossene Bauweie sieht vor, dass Bauwerke bis an die Grundgrenze errichtet werden dürfen. Die dargestellten Erker und Balkone, welche vor die Front ragen, halten den gesetzlich erforderlichen Mindestabstand von 3 m zur Grundgrenze ein. Der Einwand wird somit als unbegründet abgewiesen.

Der Einwendung gem. § 134a Abs. 1 lit. b BO ist entgegenzuhalten, dass für den Bereich eins den Einreichplänen insbesondere der Straßenansicht zu entnehmen ist, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe von 16 m eingehalten ist. Der Ansicht ist zu entnehmen, dass die Gebäudehöhe mit eine Höhe von 16,0 m aufweist. Die Höhe der angenzenden Verkehrsfläche weist im Bereich der linken Grundgrenze eine Höhe von 0,10 m und im Bereich der rechten Grundgrenze eine Höhe von -0,10 m auf. Die gemittelte Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche beträgt somit eine Höhe von 0,00 m. Daraus ergibt sich eine Höhe von (0,00 bis 16,0) 16 m. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist somit eingehalten. Der Abschluss des Daches darf 4,5 m über der Gebäudehöhe liegen. Daraus ergibt sich eine Höhe von (16,0 + 4,5) 20,5 m. Der

Dachdraufsicht ist zu entnehmen , dass der oberste Abschluss des Daches bei 20,5 m liegt. Der oberste Abschluss des Daches welcher 4,5 m über der ausgewiesenen Gebäudehöhe liegt hält somit die Bestimmung ein. Bauteile gem. § 81 Abs. 6 BO wie das dargestellte Stiegenhaus oder der dargestellte Aufzugsschacht sind bei der Berechnung der Gebäudehöhe nicht zu berücksichtigen.
Im Bereich zwei liegt der höchste oberste raumbildende Abschluss der Dächer der Bauteile bei 3,15 m. Die Höhe der angrenzenden Geländes beträgt 0,10 m. Die maximal zulässige Gebäude in diesem Bereich von 4,5 m ist somit eingehalten.
Im dritten Bereich des Bauplatzes beträgt der höchste oberste raumbildende Abschluss des Daches 12,0 m. Das anschließende Gelände beträgt 0,10 m. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,0 m ist somit eingehalten.
Die Einwendungen werden somit als unbegründet abgewiesen.

Der Einwendung gem. § 134a Abs. 1 lit. c BO ist entgegenzuhalten, dass keine Beschränkung der bebaubaren Fläche für den bebaubaren Bereich vorgeschrieben ist. Bauteile gem. § 84 BO halten die gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich der Ausmaße von Erken und Balkonen ein. Einwendungen hinsichtlich Abstände von Balkonen, Erkern und dergleichen können jedoch nur dann geltend gemacht werden wenn diese zur eigenen Liegenschaft zugewandt sind. Erker sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen auch dann vorhanden wenn diese auf der gesamten Breite des dahinterliegenden Raumes vor die Front ragen.
Die Einwendungen werden als unbegründet abgewiesen.

Der Einwendung gem. § 134a Abs. 1 lit. d BO ist entgegenzuhalten, dass die Fluchtlinien den Einreichunterlagen zu entnehmen sind. Eine Abweichung von Bestimmungen des gültigen Flächenwidmungs und Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien sind nicht vorhanden. Wie bereits ausgeführt sind die bebaubaren Bereiche durch Fluchtlinien ausgewiesen. Den Grundrissen ist zu entnehmen, dass die Bauwerke die Fluchtlinien nur im zulässigen Ausmaß gem.§ 84 BO überragen. Der Einwand wird somit als unbegründet abgewiesen.

Der Einwendung gem. § 134a Abs. 1 lit. e BO ist entgegenzuhalten, dass nur die gesetzlich erforderlichen KFZ Stellplätze hergestellt werden (s. oben). Der Einwand wird als unbegründet abgewiesen.

Der Einwendung gem. § 134a Abs. 1 lit. f BO ist entgegenzuhalten, dass keine Emissionen vorhanden sind welche von den Nachbarn emittiert werden und gegen die Errichtung des gegenständlichen Bauwerkes sprechen. Der Einwand wird somit als unbegründet abgewiesen.

Zu 1.1)
Zu dieser Stellungnahme wurde bereits eine Stellungnahme abgegeben.

Zu 1.2)
Dieser Darstellungsfehler wurde durch die Bauwerberin korrigiert.

Zu 1.3) 1.4)
Die Schnitte und Grundrisse zeigen eindeutig, dass die straßenseitige Fassade erhalten bleibt.

Zu 1.5)
Die Einreichpläne sind in Grundrissen, Schnitten und Ansichten ausreichend dargestellt, dass eine Beurteilung der Anrainerrechte möglich ist.

Zu 1.6)
Die Beheizungsart ist kein Anrainerrecht. Eine Wärmepumpe ist nicht Gegenstand des Ansuchens und somit nicht Teil der Einreichung gem. § 70a BO.

Zu 1.7)
Betreffend KFZ Stellplätze wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.

Zu 2.1)
Es wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.

Zu 2.2)

Unterirdische Bauten können nicht als subjektiv öffentliche Rechte geltend gemacht werden. Die Einwendungen werden als unzulässig zurückgewiesen.

Zu 2.3.)
Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Projektgenehmigungsverfahren handelt. Die Bauteile sind nicht als Wohnungen ausgewiesen. Der Einwand wird als unzulässig zurückgewiesen. Die teilweise Ausführung eines begrünten Flachdaches als ist gesetzeskonform, da Terrassen auf einer gärtnerischen Ausgestaltung gleichfalls errichtet werden dürfen und als gärtnerische Ausgestaltung angesehen werden.

Zu 2.4) 2.5)
Siehe Ausführungen oben.“

Mit Berichtigungsbescheid der belangten Behörde vom 23.07.2024 (dem nunmehrigen Beschwerdeführer zugestellt durch Übernahme am 29.07.2024) wurde die ONr. der Bauliegenschaft von ONr. … auf ONr. … berichtigt.

2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vom Beschwerdeführer am 22.08.2024 per E-Mail bei der belangten Behörde eingebrachte Beschwerde.

3. Die belangte Behörde sah von der Erlassung einer Beschwerdevorentscheidung ab und legte die Beschwerde samt bezughabendem Verwaltungsakt (Zugang zum elektronischen Akt der belangten Behörde sowie Vorlage des Papieraktes) dem Verwaltungsgericht Wien zur Entscheidung vor.

4. Das Verwaltungsgericht Wien holte ein bautechnisches, ein lärmtechnisches sowie ein medizinisches Gutachten ein und räumte den Verfahrensparteien sowohl im schriftlichen Wege als auch im Zuge der öffentlichen mündlichen Verhandlung Gehör ein. Aufgrund der von der Bauwerberin vorgenommenen Modifikationen des Einreichplans wurden dem bautechnischen Amtssachverständigen zweimal ein Ergänzungsauftrag zu seinem Gutachten erteilt. Die vom Verwaltungsgericht gemäß § 24 VGWG beigezogenen Amtssachverständigen waren in ihrer Tätigkeit unbefangen und weisungsfrei; es lagen bzw. liegen keine Hinweise auf eine Befangenheit der Amtssachverständigen vor (vgl. zur Heranziehung von ASV in

Verfahren vor den Verwaltungsgerichten sowie sogar zur Heranziehung des gleichen ASV in beiden Instanzen VwGH 27.09.2022, Ra 2020/04/0017, Rn 14, mwN). Am 03.02.2026 sowie am 26.02.2026 führte das Verwaltungsgericht eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, an der der Beschwerdeführer und der von ihm beigezogene Ziviltechniker (Zivilingenieur für Bauwesen), die rechtsfreundliche Vertreterin der Bauwerberin, der Planverfasser, Vertreter der belangten Behörde und die vom Verwaltungsgericht beigezogenen Amtssachverständigen teilnahmen. Klarstellend wird festgehalten, dass in dem richtigerweise mit 26.02.2026 datierten Verhandlungsprotokoll versehentlich – wie der Beschwerdeführer in der Eingabe vom 11.03.2026 korrekt darauf hinwies – beim Punkt „Verhandlung vom:“ mit „29.01.2026“ der zunächst ausgeschriebene und dann verlegte Verhandlungstermin angeführt ist; der Verhandlungstermin fand am 26.02.2026 statt.

Am Schluss der Verhandlung wurde das Ermittlungsverfahren gemäß § 39 Abs. 3 AVG iVm § 17 VwGVG für geschlossen erklärt. Das Erkenntnis konnte aufgrund der komplexen und umfassenden Sachlage, dem äußerst umfangreichen Beschwerdevorbringen und der teilweise erforderlichen reiflichen Überlegung nicht sogleich nach Schluss der mündlichen Verhandlung gefasst werden und ergeht hiermit schriftlich.

II. Feststellungen

Für das Verwaltungsgericht Wien steht folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt als erwiesen fest, wobei auf den letztgültigen Planstand, nämlich den im Spruch dieser Entscheidung angeführten Einreichplan abgestellt wird:

1. Am 13.12.2023 brachte die mitbeteiligte Partei (Bauwerberin) ein Bauansuchen gemäß § 70a BO für Wien für die als „Bauliche Änderungen“ bezeichnete Bauführung auf der Liegenschaft in Wien, D. Straße, GSt. Nr. ....9/2 in EZ ..., Katastralgemeinde E., bei der belangten Behörde ein. Der Einreichung war eine „Bestätigung nach § 70a BO“ des Ziviltechnikers und Architekten DI F. G. angeschlossen.

2. Der Baubeginn wurde am 12.02.2024 gesetzt.

3. Der Beschwerdeführer brachte mit Schriftsatz vom 08.05.2024, zur Post gegeben am 08.05.2024, eingelangt bei der Behörde am 13.05.2024, Einwendungen gegen das Bauprojekt ein.

4. Die Liegenschaft Wien, D. Straße, EZ ..., GSt. Nr. ....9/2, Katastralgemeinde E., auf die sich das gegenständliche Bauvorhaben bezieht, liegt nach dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Pr. Zl. ..., beschlossen am ..., Plandokument Nr. ...) im Widmungsgebiet „Wohngebiet“. Straßenseitig verläuft von der Ostseite der Bauliegenschaft in einem Abstand von 12 m hinter der Baulinie eine Baufluchtlinie, die im Bereich der Westseite der Bauliegenschaft auf eine Tiefe von 19 m zurückspringt. Für diesen Bereich der Bauliegenschaft ist die Bauklasse III und eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Hinter diesem Bereich sind bis zur nächsten Baufluchtlinie ein Geschäftsviertel, die Bauklasse I, eine zulässige Gebäudehöhe von 4,5 m, die geschlossene Bauweise und besondere Bebauungsbestimmungen 4 (BB 4) verordnet. Für den daran anschließenden Teil, der bis zur 12 m dahinter liegenden Baufluchtlinie reicht, welche jedoch auf der Westseite über die Grundstücksgrenze hinaus nach Norden zurückspringt, sind die Bauklasse II, die geschlossene Bauweise und besondere Bebauungsbestimmungen 4 (BB 4) festgesetzt. Im übrigen Teil der Liegenschaft, der am nördlichen Ende der Bauliegenschaft von der östlichen Grundstücksgrenze bis zu der auf der Westseite über die Grundstücksgrenze hinaus nach Norden zurückspringenden Baufluchtlinie gelegen ist und eine Tiefe von 4 m (Abstand der Baufluchtlinie zur Grundstücksgrenze) aufweist, ist die gärtnerische Ausgestaltung verordnet.

5. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Liegenschaften Wien, D. Straße, EZ ..., Gst. Nr. ...2, Katastralgemeinde E., und Wien, H. Straße, EZ ..., Gst. Nr. ...9/1, Katastralgemeinde E.. Die erstgenannte Liegenschaft (Gst. Nr. ...2) hat eine gemeinsame Grundgrenze mit der Bauliegenschaft, nämlich die westliche Grundstücksgrenze der Bauliegenschaft. Die zweitgenannte Liegenschaft (Gst. Nr. ...9/1) hat ebenso eine gemeinsame Grundgrenze mit der Bauliegenschaft, nämlich die nördliche Grundstücksgrenze der Bauliegenschaft. Südlich der Bauliegenschaft verläuft die (öffentliche) D. Straße mit Fahrzeugverkehr. Die Bauwerberin ist Eigentümerin der Bauliegenschaft (siehe II.1.).

6. Im nunmehrigen Einreichplan (genannt in Spruchpunkt I. dieses Erkenntnisses) ist sowohl in der Straßenansicht des Straßentraktes als auch im Grundriss des 2. Obergeschosses die straßenseitige Außenwand übereinstimmend als Neubau dargestellt und sowohl in der Straßenansicht des Straßentraktes als auch im Grundriss des Erdgeschosses die Garageneinfahrt übereinstimmend projektiert. Gleiches gilt für den dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegenden Einreichplan (Plotdatum Ansichten sowie Grundriss EG: 17.04.2024; Plotdatum Grundriss 2. OG: 18.12.2023).

7. Die Errichtung von Wärmepumpen ist nicht projektiert und nicht Teil des verfahrensgegenständlichen Projektes.

8.

8.1. Das projektgegenständliche Gebäude ist an der Baulinie gelegen. Der lotrechte Abstand von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur obersten Schnittlinie der zulässigen Außenwandfläche der Straßenfront ohne Berücksichtigung vorspringender Gebäudeteile wie Gesimse, Erker und dergleichen mit der Oberfläche des Daches beträgt an der westlichen Seite der Straßenfront des Straßentraktes 15,90 m und an der östlichen Seite 16,10 m, sodass sich bis zur Gebäudetiefe von 15 m eine gemittelte Gebäudehöhe von 16,00 m ergibt. Die Giebelfläche an der Westfront dieses Gebäudeteils weist eine Fläche von 43,19 m² auf. Die Giebelfläche an der östlichen Hoffront des Straßentraktes (Hofseite 2) ist den Grundstücken des beschwerdeführenden Nachbarn nicht zugewandt und beträgt 3,60 m². Die Ostfront des Straßentraktes ist den Grundstücken des beschwerdeführenden Nachbarn ebenfalls nicht zugewandt und beträgt 33,75 m². Weitere Giebelflächen sind nicht projektiert. Es ist sohin insgesamt eine Giebelfläche von 80,54 m² projektiert. Setzt man an der Straßenfront an der Grundgrenze am geplanten oberen Abschluss der Gebäudefront (an der westlichen Seite der Straßenfront des Straßentraktes bei 15,90 m und an der östlichen Seite bei 16,10 m liegend) einen fiktiven in das Gebäudeinnere ansteigenden Winkel von 45° bis zur zulässigen Firsthöhe von 20,50 m an, überschreiten nur die folgenden Bauteile den fiktiven Gebäudeumriss des Straßentraktes:

a. Aufzugsschachtüberfahrt im Ausmaß von ca. 2,2 m Länge und ca. 1,9 m Breite mit einer Höhe von 0,86 m (neben dem L-förmigen Dachaufstieg gelegen), welche zur Wartung des Aufzuges erforderlich und vorgeschrieben ist

b. L-förmiger Dachausstieg des Stiegenhauses (im Bereich der Aufzugsschachtüberfahrt gelegen) mit den Schenkelmaßen von ca. 3,5 m und ca. 3,6 m und einer Maximalhöhe von ca. 2,7 m
c. drei Lüftungsschächte
d. (Dach-)Terrassengeländer mit einer Höhe von ca. 1,10 m im Bereich des L-förmigen Dachausstieges des Stiegenhauses
e. Dachaufstieg für Wartungszwecke
f. Dachaufbau auf der nördlichen, hofseitigen und 12,44 m langen Front (Hofseite 1) im Ausmaß von 4,14 m

Die östlich neben dem L-förmigen Dachausstieg des Stiegenhauses und östlich neben der Aufzugsschachtüberfahrt projektierte (Dach-)Terrasse (4,45 m²) überschreitet den fiktiven Gebäudeumriss hingegen nicht. Der höchste Punkt des Daches am Straßentrakt – mit Ausnahme der oben in den Punkten a. bis e. aufgelisteten Bauteile – überragt die projektierte Gebäudehöhe an keiner Stelle um mehr als 4,50 m. Der oben in f. genannte auf der nördlichen, hofseitigen und 12,44 m langen Front im Ausmaß von 4,14 m projektierte Dachaufbau reicht nicht über den obersten Abschluss des Daches hinaus.

8.2. Der Teil des Straßentraktes, der über die Gebäudetiefe von 15 m von der Baulinie hinausgeht und (ebenso) im Widmungsgebiet „W III g“ liegt, schließt mit einem Flachdach ab, dessen Höhenkote einheitlich auf dem Niveau von 14,60 m über Projektnull liegt, während das Hofniveau auf dem Niveau von 0,10 m über Projektnull liegt, sodass die Gebäudehöhe dieses Gebäudeteiles 14,50 m beträgt. Eine Giebelfläche besteht aufgrund des projektierten Flachdaches nicht. Lediglich ein Terrassengeländer mit einer Höhe von ca. 1,10 m übersteigt den oberen Abschluss des Flachdaches.

8.3. Die Gebäudeteile, die im Widmungsgebiet „WGV I 4,5m g BB 4“ liegen, schließen mit einem Flachdach ab, dessen Höhenkote einheitlich auf dem Niveau von 3,15 m über Projektnull liegt, während das Hofniveau auf dem Niveau von 0,10 m über Projektnull liegt, sodass die Gebäudehöhe dieser Gebäudeteile 3,05 m beträgt. Eine Giebelfläche besteht aufgrund der projektierten Flachdächer nicht. Lediglich Geländer mit einer Höhe von 1,00 m übersteigen den jeweiligen oberen Abschluss des Flachdaches.

8.4. Der Gebäudeteil, der im Widmungsgebiet „W II g BB 4“ liegt, schließt mit einem Flachdach ab, dessen Höhenkote einheitlich auf dem Niveau von 12,00 m über Projektnull liegt, während das Hofniveau auf dem Niveau von 0,10 m über Projektnull liegt, sodass die Gebäudehöhe dieses Gebäudeteiles 11,90 m beträgt. Eine Giebelfläche besteht aufgrund des projektierten Flachdaches nicht. Der Aufzugsschachtkopf (ca. 2,2 m x ca. 2,2 m; mit einer Aufzugsschachtentlüftung von 20 cm x 20 cm) übersteigt den oberen Abschluss des Flachdaches um 0,88 cm. Das projektierte Geländer mit einer Höhe von 1,10 m übersteigt den oberen Abschluss des Flachdaches ebenfalls. Eine Überschreitung des oberen Abschlusses des Flachdaches durch ein Stiegenhaus ist nicht projektiert, sondern besteht die Überschreitung des oberen Abschlusses des Flachdaches im Bereich der Stiegen lediglich (und dies nur zum Teil) in dem im vorherigen Satz genannten Geländer.

8.5. Geländeveränderungen sind nicht projektiert und nicht Teil des verfahrensgegenständlichen Projektes.

9. In den Widmungsgebieten „WGV I 4,5m g BB 4“ und „W II g BB 4“ sind begrünte Flachdächer projektiert, welche zum Teil einzelnen Wohnungen als Gartenfläche zugerechnet sind. Im Einreichplan sind im Grundriss des Erdgeschosses bei der Stiege 2, bei Top 2/4 und Top 2/5, hinter der nördlichsten Baufluchtlinie und somit in der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche Gartenflächen und zwei Terrassen aus Holzdielen, welche auf Alutraglatten als Durchlüftungsebene aufgebracht sind und auf einer Kiesschicht gebetet werden sollen, vertikal über der unterirdischen Decke der Garage eingezeichnet. In der Fläche dieser im Einreichplan eingezeichneten Terrassen ist jeweils eine Säule unter dem Erker (Hofseite 5) projektiert. Im Hof des Bauprojektes sind im spruchgegenständlichen Einreichplan keine Terrassen projektiert, sondern eine Gartenfläche, welche zum Teil einzelnen Wohnungen als Garten zugerechnet ist.

10. Die Fläche des Bauplatzes beträgt 795,09 m² und sohin nicht mehr als 796 m². Eine Fläche von 29,89 m² bleibt von jeder ober- und unterirdischen Bebauung frei, und ist diese Fläche mit den Maßen 12,72 m x 2,35 m am nördlichen Ende der Bauliegenschaft (mit dem Zusatz „ERDKERN“ im Grundriss EG bezeichnet) gelegen. Im Hof des Bauprojektes findet sich zudem eine weitere Fläche im Ausmaß von mehr als 99 m², die als Gartenfläche mit rein unterirdischer Bebauung

projektiert ist.

11. Es sind eine Wohnnutzfläche von 1.636,61 m², 7 Apartments für die kurzfristige Vermietung zu Beherbergungszwecken und die Schaffung von 12 Stellplätzen für das Abstellen von Kraftfahrzeugen projektiert. Vor dem verfahrensgegenständlichen Bauprojekt bestanden 5 Wohnungen. Das Garagentor ist am östlichen Ende der Bauliegenschaft an der straßen- und südseitigen Fassade projektiert, mit einem Abstand von mehr als 14 m zur westlichen Gebäudekante.

12. Im Erdgeschoss sind unter anderem 7 Apartments mit insgesamt 14 Gästebetten zur kurzfristigen Vermietung für Beherbergungszwecke („Unterkunftsräume“), die auch Wohn- und Schlafräume umfassen, sowie ein gemeinsamer Lagerraum für die Apartments („Lagerraum für Unterkunftsräume“, situiert in Stiege 2), zur Lagerung von Koffern und anderen beweglichen Sachen, wie etwa Handtüchern und Seifenspender, projektiert und als Betriebstype ein Beherbergungsbetrieb in Form der kurzfristigen Vermietung von Apartments (hier: 7) ohne Gastronomie (keine gemeinschaftliche Speisesäle und keine Gemeinschaftsküche) vorgesehen. Die Wartung und Instandhaltung (Reinigung) wird vollständig durch externe Reinigungsdienstleister erfolgen und findet sich dafür kein fester Arbeitsplatz vor Ort. Die Reinigung der Appartements erfolgt nach Abreise der Gäste oder bei Bedarf. Das externe Reinigungspersonal wechselt die Bettwäsche und Handtücher und wird die gebrauchte Wäsche von einem externen Dienstleister zum Waschen abgeholt. Waschmaschinen finden sich vor Ort keine. Darüber hinaus stattet das externe Reinigungspersonal die Appartements mit Toilettenpapier, Seifen und Shampoos aus und überprüft die Ausstattung auf Vollständigkeit und Funktionsfähigkeit. Die Schlüsselübergabe erfolgt über ein sicheres, automatisiertes System, das es den Gästen jederzeit ermöglicht, Zugang zu den von ihnen gemieteten Appartements zu erhalten. Eine mit Mitarbeitern besetzte Rezeption ist nicht vorgesehen. Die Gäste müssen bei der Buchung die Hausordnung, welche vorsieht, dass jegliches ungebührliches Lärmen zu unterlassen ist und keine Emissionen erzeugt werden dürfen, die über jene bei einer üblichen Wohnungsnutzung hinausgehen, akzeptieren. Die Hausordnung hängt auch im Gebäude aus.

Durch diesen Betriebstyp des Beherbergungsbetriebes in Form der kurzfristigen Vermietung von Apartments (hier: 7) ohne Gastronomie (keine gemeinschaftlichen

Speisesäle und keine Gemeinschaftsküche) entstehen Schallemissionen wie bei einer Wohnung bzw. Wohnungsnutzung (einschließlich der Nutzung von Gärten, Innenhöfen, Terrassen und Balkonen) und somit keine Schallemissionen, die über jene bei einer Wohnung bzw. Wohnungsnutzung (einschließlich der Nutzung von Gärten, Innenhöfen, Terrassen und Balkonen) hinausgehen. Der angeführte Betriebstyp ist nicht geeignet, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Lärmbelästigungen herbeizuführen.

13. Die projektierten Erker und Balkone stellen sich wie folgt dar:

13.1. Erker und Balkone auf Hofseite 5:

Der auf der Hofseite 5 projektierte und im Einreichplan als „Erker“ bezeichnete Bauteil ist geschlossen, überdacht, und wird nicht vom Boden hochgeführt, sondern ragt vom Gebäude vor und wird auf zwei Säulen, die hinter der nördlichsten Baufluchtlinie gelegen sind, gehalten. Der Erker springt nicht nur vom Erdgeschoss zum 1. OG, sondern auch im Abstand von 5,16 m zur östlichen Gebäudekante vor die Außenwand. Die westliche Seitenwange des Erkers springt ebenfalls vor die Außenwand und schließt unmittelbar an den entsprechend der L-förmigen Baufluchtlinie ausgebildeten, 4 m tieferen westlichen Gebäudeteil an, sodass diese Seitenwange in einer Innenecke des Gebäudes zu liegen kommt. Der auf der Hofseite 5 projektierte und im Einreichplan als „Erker“ bezeichnete Bauteil stellt eine raumbildende Auskragung der entlang der L-förmigen Baufluchtlinie verlaufenden Außenwand dar und ist als solche wahrzunehmen. Der Eindruck einer neuen geschlossenen Gebäudefront entsteht nicht und der Erker erstreckt sich auch nicht über die gesamte Breite des Gebäudes. Vom Erker zum Dach des restlichen Gebäudes ist eine Stufe im Ausmaß von 5 cm projektiert. Der Abstand des als „Erker“ bezeichneten Bauteils einschließlich der projektierten beiden Säulen von der nördlichen Grundstücksgrenze beträgt 3,00 m und von allen anderen Grundstückgrenzen noch mehr. Unter diesem als „Erker“ bezeichneten Bauteil ist eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m, nämlich 2,32 m, projektiert und weist dieser als „Erker“ bezeichnete Bauteil eine Ausladung von 1,00 m auf.

Die zulässige Erkerkubatur für die Hofseite 5 beträgt 75,68 m³ und ergibt sich aus folgender Berechnung:

12,72 m / 3 x 11,90 m x 1,50 m = 75,68 m³

[zugehörige Frontlänge / 1/3 gemäß § 84 Abs. 2 lit. a BO für Wien x zugehörige

Gebäudehöhe x mögliche Ausladung gemäß § 84 Abs. 2 lit. a BO für Wien]

Der projektierte Erker weist eine geringere Kubatur, nämlich eine Kubatur im Ausmaß von 72,14 m³ auf, und ergibt sich dies aus folgender Berechnung:
7,57 m x 9,53 m x 1,00 m = 72,14 m³
[Erkerbreite x Erkerhöhe x Ausladung]

Der Abstand der auf der Hofseite 5 projektierten Balkone von der nördlichen sowie der östlichen Grundstücksgrenze der Bauliegenschaft beträgt 3,00 m und von der westlichen Grundstückgrenze weit mehr als 3,00 m. Die Balkone, wobei pro Geschoss ein Balkon projektiert ist, weisen eine Ausladung von 1,00 m und jeweils eine Breite von 2,16 m auf, während die Gebäudefront der Hofseite 5 12,72 m breit ist. Unter den Balkonen ist eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m, nämlich 2,52 m, projektiert.

13.2. Erker und Balkone auf Hofseite 4:
Der auf der Hofseite 4 projektierte und im Einreichplan als „Erker“ bezeichnete Bauteil ist geschlossen, überdacht, und wird nicht vom Boden hochgeführt, sondern ragt vom Gebäude vor. Der Erker ragt jeweils vor einen Teil des 1. OG, des 2. OG und des 3. OG, und weist auf Höhe des 1. OG eine Breite von 4,88 m und auf Höhe des 2. OG und 3. OG eine Breite von 12,45 m auf. Der untere Teil des Erkers, der eine Breite von 4,88 m aufweist und vor einen Teil der Front des 1. OG ragt, springt nicht nur vom Erdgeschoss zum 1. OG, sondern auch im Abstand von mindestens 3,00 m zur westlichen sowie zur östlichen Gebäudekante und Grundstücksgrenze, nämlich zur östlichen Gebäudekante und Grundstückgrenze im Abstand von 6,13 m und zur westlichen Gebäudekante und Grundstückgrenze im Abstand von 7,74 m, vor die Außenwand. Der obere Teil des Erkers, der eine Breite von 12,45 m aufweist und vor einen Teil der Front des 2. OG und des 3. OG ragt, springt zudem west- sowie ostseitig vom 1. OG zum 2. OG und auch im Abstand von mindestens 3,00 m zur westlichen sowie zur östlichen Gebäudekante und Grundstücksgrenze, nämlich zur östlichen Gebäudekante und Grundstückgrenze im Abstand von 3,01 m und zur westlichen Gebäudekante und Grundstückgrenze im Abstand von 3,00 m, vor die Außenwand. Der auf der Hofseite 4 projektierte und im Einreichplan als „Erker“ bezeichnete Bauteil stellt eine raumbildende Auskragung der Außenwand dar und ist als solche wahrzunehmen. Der Eindruck einer

neuen geschlossenen Gebäudefront entsteht nicht und der Erker erstreckt sich auch nicht über die gesamte Breite des Gebäudes. Vom Erker zum Dach des restlichen Gebäudes ist eine Stufe im Ausmaß von 5 cm projektiert. Der Abstand des als „Erker“ bezeichneten Bauteils von der westlichen Grundstücksgrenze beträgt 3,00 m, von der östlichen Grundstücksgrenze 3,01 m und von allen anderen Grundstückgrenzen noch mehr. Unter diesem als „Erker“ bezeichneten Bauteil ist eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m, nämlich unter dem unterem Erkerteil 2,32 m und unter dem oberen Erkerteil – also westlich und östlich vom unterem Erkerteil – 2,12 m zu den an diese Front in südlicher Richtung anschließenden ebenerdigen Gebäudeteilen, projektiert. Der als „Erker“ bezeichnete Bauteil weist eine Ausladung von 0,97 m auf.

Die zulässige Erkerkubatur für die Hofseite 4 beträgt 109,84 m³ und ergibt sich aus folgender Berechnung:
18,46 m / 3 x 11,90 m x 1,50 m = 109,84 m³
[zugehörige Frontlänge / 1/3 gemäß § 84 Abs. 2 lit. a BO für Wien x zugehörige Gebäudehöhe x mögliche Ausladung gemäß § 84 Abs. 2 lit. a BO für Wien]

Der projektierte Erker weist eine geringere Kubatur, nämlich eine Kubatur im Ausmaß von 94,16 m³ auf, und ergibt sich dies aus folgender Berechnung:
(4,88 m x 2,85 m + 12,45 m x 6,68 m) x 0,97 m = 94,16 m³
[(Breite unt. Erkerteil x Höhe unt. ET + Breite ob. ET x Höhe ob. ET) x Ausladung]

Bei Heranziehung des im Einreichplan verzeichneten, gerundeten Werts von 12,46 m anstatt der 12,45 m für die Breite des oberen Erkerteils ergibt sich eine projektierte Erkerkubatur von 94,23 m³.

Auf Höhe des 2. OG sowie des 3. OG sind auf der Hofseite 4 vor den im Einreichplan als „Erker“ bezeichneten Bauteil ragend pro Geschoss zwei Balkone projektiert. Der Abstand der Balkone von der östlichen Grundstücksgrenze der Bauliegenschaft beträgt 3,30 m und von der westlichen Grundstückgrenze 3,28 m. Die Balkone weisen eine Ausladung vor die Erkerfront von 1,53 m auf und beträgt die Gesamtausladung von Erker und Balkon vor die Gebäudefront 2,50 m. Die Gesamtbreite der beiden Balkone, welche eine Breite von 4,21 m und 5,02 m aufweisen, beträgt pro Geschoss 9,23 m, während die Gebäudefront der Hofseite 4 18,46 m breit ist.

Unter den Balkonen ist eine freie Durchgangshöhe von mehr als 2,12 m projektiert.

13.3. Erker und (keine) Balkone auf Hofseite 3:
Der auf der Hofseite 3 projektierte und im Einreichplan als „Erker“ bezeichnete Bauteil ist geschlossen, überdacht, und wird nicht vom Boden hochgeführt, sondern ragt vom Gebäude vor. Der Erker springt nicht nur vom 1. OG zum 2. OG, sondern auch im Abstand von 3,00 m zur westlichen Gebäudekante und Grundstücksgrenze und im Abstand von 0,24 m zur östlichen Gebäudeteilkante der Hofseite 3 vor die Außenwand. Der auf der Hofseite 3 projektierte und im Einreichplan als „Erker“ bezeichnete Bauteil stellt eine raumbildende Auskragung der Außenwand dar und ist als solche wahrzunehmen. Der Eindruck einer neuen geschlossenen Gebäudefront entsteht nicht und der Erker erstreckt sich auch nicht über die gesamte Breite dieser Gebäudefront. Der Abstand des als „Erker“ bezeichneten Bauteils von der westlichen Grundstücksgrenze beträgt 3,00 m und von jeder anderen Grundstücksgrenze noch mehr, unter diesem als „Erker“ bezeichneten Bauteil ist eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m, nämlich 2,12 m, projektiert und weist dieser als „Erker“ bezeichnete Bauteil eine Ausladung von 1,50 m auf.

Die zulässige Erkerkubatur für die Hofseite 3 beträgt 41,76 m³ und ergibt sich aus folgender Berechnung:
5,76 m / 3 x 14,50 m x 1,50 m = 41,76 m³
[zugehörige Frontlänge / 1/3 gemäß § 84 Abs. 2 lit. a BO für Wien x zugehörige Gebäudehöhe x mögliche Ausladung gemäß § 84 Abs. 2 lit. a BO für Wien]

Der projektierte Erker weist eine geringere Kubatur, nämlich eine Kubatur im Ausmaß von 34,29 m³ auf, und ergibt sich dies aus folgender Berechnung:
2,45 m x 9,33 m x 1,50 m = 34,29 m³
[Erkerbreite x Erkerhöhe x Ausladung]

Balkone sind an der Hofseite 3 nicht projektiert.

13.4. Erker und Balkone auf Hofseite 1:
Der auf der Hofseite 1 projektierte und im Einreichplan als „Erker“ bezeichnete Bauteil ist geschlossen, überdacht, und wird nicht vom Boden hochgeführt,

sondern ragt vom Gebäude vor. Der Erker ragt jeweils vor einen Teil des 1. OG, des 2. OG, des 3. OG und des 4. OG des Straßentraktes, und weist auf Höhe des 1. OG eine Breite von 6,93 m und auf Höhe des 2. OG, 3. OG und 4. OG eine Breite von 9,43 m auf. Der untere Teil des Erkers, der eine Breite von 6,93 m aufweist und vor einen Teil der Front des 1. OG ragt, springt nicht nur vom Erdgeschoss zum 1. OG, sondern auch im Abstand von 5,51 m zur östlichen Gebäudekante und Grundstücksgrenze vor die Außenwand. Der obere Teil des Erkers, der eine Breite von 9,43 m aufweist und vor die Front des 2. OG, 3. OG und 4. OG ragt, springt zudem ostseitig vom 1. OG zum 2. OG und auch im Abstand von 3,01 m zur östlichen Gebäudekante und Grundstücksgrenze vor die Außenwand. Die westliche Seitenwange des Erkers (unterer und oberer Erkerteil) springt ebenfalls vor die Außenwand und schließt unmittelbar an den entsprechend der L-förmigen Baufluchtlinie ausgebildeten, erheblich tieferen westlichen Gebäudeteil (einschließlich Erker) an, sodass diese Seitenwange in einer Innenecke des Gebäudes zu liegen kommt. Der auf der Hofseite 1 projektierte und im Einreichplan als „Erker“ bezeichnete Bauteil stellt eine raumbildende Auskragung der entlang der L-förmigen Baufluchtlinie verlaufenden Außenwand dar und ist als solche wahrzunehmen. Der Eindruck einer neuen geschlossenen Gebäudefront entsteht nicht und der Erker erstreckt sich auch nicht über die gesamte Breite der Gebäudefront.

Der Abstand des als „Erker“ bezeichneten Bauteils von der östlichen Grundstücksgrenze beträgt im Bereich des unteren Erkerteils 5,51 m und im Bereich des oberen Erkerteils 3,01 m zur östlichen Gebäudekante und Grundstücksgrenze. Zu allen anderen Grundstückgrenzen besteht ein noch größerer Abstand. Unter diesem als „Erker“ bezeichneten Bauteil ist eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m, nämlich unter dem unterem Erkerteil 2,32 m und unter dem oberen Erkerteil – also östlich vom unterem Erkerteil – 2,12 m zu dem in nördlicher Richtung anschließenden ebenerdigen Gebäudeteil, projektiert. Der als „Erker“ bezeichnete Bauteil weist eine Ausladung von 0,86 m auf.

Die zulässige Erkerkubatur für die Hofseite 1 beträgt 98,90 m³ und ergibt sich aus folgender Berechnung:
12,44 m / 3 x 15,90 m x 1,50 m = 98,90 m³
[zugehörige Frontlänge / 1/3 gemäß § 84 Abs. 2 lit. a BO für Wien x zugehörige Gebäudehöhe x mögliche Ausladung gemäß § 84 Abs. 2 lit. a BO für Wien]

Der projektierte Erker weist eine geringere Kubatur, nämlich eine Kubatur im Ausmaß von 92,65 m³ auf, und ergibt sich dies aus folgender Berechnung:
(6,93 m x 2,85 m + 9,43 m x 9,33 m) x 0,86 m = 92,65 m³
[(Breite unt. Erkerteil x Höhe unt. ET + Breite ob. ET x Höhe ob. ET) x Ausladung]

Auf Höhe des 2. OG, 3. OG und 4. OG sind auf der Hofseite 1 vor den im Einreichplan als „Erker“ bezeichneten Bauteil ragend pro Geschoss zwei Balkone projektiert, wobei der jeweils in der Innenecke liegende Balkon hauptsächlich an der Hofseite 2 verläuft. Der Abstand der Balkone von der östlichen Grundstücksgrenze der Bauliegenschaft beträgt 3,44 m und von allen anderen Grundstückgrenzen noch mehr. Die Balkone weisen eine Ausladung vor die Erkerfront von 1,59 m auf und beträgt die Gesamtausladung von Erker und Balkon vor die Gebäudefront 2,45 m. Die Gesamtbreite der beiden Balkone, welche eine Breite von 4,56 m und 1,66 m (dies ist zugleich die von der Hofseite 2 aus betrachtete Tiefe des in der Innenecke des Gebäudes projektierten Balkons) aufweisen, beträgt pro Geschoss 6,22 m, während die Gebäudefront der Hofseite 1 12,44 m breit ist. Unter den Balkonen ist eine freie Durchgangshöhe von mehr als 2,12 m projektiert.

13.5. Erker und Balkone Hofseite 2:
Der auf der Hofseite 2, welche sich sowohl auf den Bereich innerhalb einer Gebäudetiefe von 15 m ab der Baulinie als auch darüber hinaus erstreckt, projektierte und im Einreichplan als „Erker“ bezeichnete Bauteil ist geschlossen, überdacht, und wird nicht vom Boden hochgeführt, sondern ragt vom Gebäude vor. Der Erker ragt jeweils vor einen Teil des 2. OG, des 3. OG und des 4. OG des Straßentraktes, und weist eine Breite von 6,50 m auf. Der Erker springt nicht nur vom 1. OG zum 2. OG, sondern auch im Abstand von 0,50 m zur nördlichen Gebäudeteilkante der Hofseite 2 vor die Außenwand. Die südliche Seitenwange des Erkers springt ebenfalls vor die Außenwand und schließt unmittelbar an den entsprechend der L-förmigen Baufluchtlinie ausgebildeten, mit 12,00 m Tiefe erheblich weniger tiefen Gebäudeteil des Straßentraktes (einschließlich Erker) an, sodass diese Seitenwange in einer Innenecke des Gebäudes zu liegen kommt. Der auf der Hofseite 2 projektierte und im Einreichplan als „Erker“ bezeichnete Bauteil stellt eine raumbildende Auskragung der entlang der L-förmigen Baufluchtlinie verlaufenden Außenwand dar und ist als solche wahrzunehmen. Der Eindruck einer neuen geschlossenen

Gebäudefront entsteht nicht und der Erker erstreckt sich auch nicht über die gesamte Breite der Gebäudefront.

Der Abstand des als „Erker“ bezeichneten Bauteils beträgt zu allen Grundstückgrenzen (weit) mehr als 3,00 m. Unter diesem als „Erker“ bezeichneten Bauteil ist eine freie Durchgangshöhe von mindestens (bzw. weit mehr als) 2,10 m projektiert. Der als „Erker“ bezeichnete Bauteil weist eine Ausladung von 0,77 m auf.

Die zulässige Erkerkubatur für die Hofseite 2 beträgt 52,71 m³ und ergibt sich aus folgender Berechnung:
7,00 m / 3 x 15,06 m x 1,50 m = 52,71 m³
[zugehörige Frontlänge / 1/3 gemäß § 84 Abs. 2 lit. a BO für Wien x zugehörige Gebäudehöhe x mögliche Ausladung gemäß § 84 Abs. 2 lit. a BO für Wien]

Der projektierte Erker weist eine geringere Kubatur, nämlich eine Kubatur im Ausmaß von 46,70 m³ auf, und ergibt sich dies aus folgender Berechnung:
6,50 m x 9,33 m x 0,77 m = 46,70 m³
[Erkerbreite x Erkerhöhe x Ausladung]

Selbst bei Außerachtlassung des innerhalb einer Gebäudetiefe von 15 m ab der Baulinie liegenden raumbildenden Dachaufbaus im 1. DG im Eckbereich zwischen den Hofseiten 1 und 2 bei der für die Berechnung der Erkerkubatur heranzuziehenden Gebäudehöhe, was eine Gebäudehöhe von 14,50 m an der Hofseite 2 ergeben würde, wäre die Kubatur des projektieren Erkers mit 46,70 m³ geringer als die dann zulässige Erkerkubatur mit 50,75 m³ bei Heranziehung einer Gebäudehöhe von 14,50 m. Dies ergibt sich aus folgender Berechnung der zulässigen Erkerkubatur unter Zugrundelegung einer Gebäudehöhe von 14,50 m:
7,00 m / 3 x 14,50 m x 1,50 m = 50,75 m³
[zugehörige Frontlänge / 1/3 gemäß § 84 Abs. 2 lit. a BO für Wien x zugehörige Gebäudehöhe x mögliche Ausladung gemäß § 84 Abs. 2 lit. a BO für Wien]

Auf Höhe des 2. OG, 3. OG und 4. OG ist auf der Hofseite 2 vor den im Einreichplan als „Erker“ bezeichneten Bauteil ragend pro Geschoss ein Balkon projektiert, der zugleich in der Innenecke mit der Hofseite 1 des Gebäudeteils liegt, wobei die Balkone im nördlichen Teil einen Zugang von Hofseite 2 und im südlichen Teil einen

Zugang von Hofseite 1 aufweisen. Der Abstand der Balkone beträgt zu allen Grundstückgrenzen (weit) mehr als 3,00 m. Die Balkone weisen eine Ausladung vor die Erkerfront von 1,66 m auf und beträgt die Gesamtausladung von Erker und Balkon vor die Gebäudefront 2,43 m. Der Balkon im jeweiligen Geschoss erstreckt sich über 5,09 m, wobei hiervon jedoch 1,59 m auf jenen Teil entfallen, der bei der Hofseite 1 bereits als Balkon berücksichtigt wurde und den Zugang von Hofseite 1 aufweist, sodass abzüglich dieses Teils für Hofseite 2 eine Breite des Balkons im jeweiligen Geschoss von 3,50 m verbleibt. Die Gebäudefront der Hofseite 2 ist 7,00 m breit. Unter den Balkonen ist eine freie Durchgangshöhe von (weit) mehr als 2,10 m projektiert.

Die nach Osten gerichtete Hofseite 2 und somit auch der als „Erker“ bezeichnete Bauteil sowie die Balkone auf dieser Hofseite sind vom westlich der Bauliegenschaft gelegenen Grundstück des Beschwerdeführers (Wien, D. Straße, EZ ..., Gst. Nr. ....2, Katastralgemeinde E.) abgewandt. Zur nördlichen der Bauliegenschaft gelegenen Grundstück des Beschwerdeführers (Wien, H. Straße, EZ ..., Gst. Nr. ...9/1, Katastralgemeinde E.) weist die nach Osten gerichtete Hofseite 2 samt Erker und Balkonen einen Abstand von mehr als 22 m auf, wobei die Hofseite 2 samt Erker und Balkonen aufgrund ihrer östlichen Ausrichtung seitlich zum nördlich der Bauliegenschaft gelegenen Grundstück des Beschwerdeführers – also dieser nicht zugewandt – gelegen, und zwischen der Hofseite 2 samt Erker und Balkonen der Hof und der Hoftrakt (Stiege 2) projektiert ist.

14. Eine Bebauung der Nachbargrundstücke der Bauliegenschaft ist nicht projektiert.

15. Die Außenmauern des Bestandsgebäudes bleiben zu mehr als der Hälfte ihres Umfangs bestehen.

16. Im Verfahren wurden seitens der Bauwerberin Modifikationen des Projektes vorgenommen, die in einer Reduktion des Bauvorhabens, einschließlich die Änderung von – den vom Beschwerdeführer monierten – Terrassen (wobei im Einreichplan dargestellte Gartenterrassen gemäß § 62a Abs. 7 BO für Wien ohnehin nicht Teil des vereinfachten Bewilligungsverfahrens waren) in Gärten, bestanden. Im

Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens änderte die Bauwerberin den Einreichplan bzw. das Projekt wie folgt ab:

Nach der Beschwerdevorlage durch die belangte Behörde und vor der Erteilung des ersten Gutachtensauftrages legte die Bauwerberin dem Gericht einen überarbeiteten Einreichplan (Plotdatum: 16.10.2024) vor, welcher im Vergleich zu dem dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegenden Einreichplan (C1, C4 und C5 mit Plotdatum 17.04.2024; C2 und C3 mit Plotdatum 18.12.2023) folgende Änderungen des Projektes enthielt:

- In der Ebene Erdgeschoss wurde im Hof zwischen dem Straßen- und Hoftrakt im Allg. Garten die Bezeichnung Kinderspielpatz eingefügt sowie die in dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegenden Einreichplan eingezeichneten Terrassen auf Gärten abgeändert.
- In der Ebene 1. OG wurden die in dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegenden Einreichplan eingezeichneten Terrassen auf Gärten abgeändert.
- Die Dachterrasse im Straßentrakt im Grundriss Dachdraufsicht wurde von 26,08 m² auf 4,45 m² verkleinert, indem der im früheren Einreichplan östlich gelegene Teil der Terrasse der zum Teil am Dachaufbau gelegen war, entfallen ist.

Nach dem erfolgten Parteiengehör zum eingeholten Gutachten des bautechnischen ASV vom 03.03.2025 legte die Bauwerberin dem Gericht einen überarbeiteten Einreichplan (Plotdatum: 09.04.2025) sowie die zugehörige „Bestätigung nach § 70a BO“ des Ziviltechnikers und Architekten DI F. G. vor, wobei dieser Einreichplan im Vergleich zu dem vorherigen Einreichplan (Plotdatum: 16.10.2024) folgende Änderungen enthielt:

- An der östlichen, hofseitigen Gebäudefront des Straßentraktes (Hofseite 2) wurde die Ausladung des Erkers entsprechend des Maßstabes des Plans sowie der Kotierung im Grundriss 2. OG und Schnitt 1-1 Hofansicht 1 + 3 von 0,97 m auf 0,77 m reduziert. Die neue Kotierung wurde im Grundriss 3. OG und 4. OG nicht nachgezogen.
- Die westliche Wand im Bereich des Dachausstieges im 2. DG des Straßentraktes ist entfallen.

Darüber hinaus wurden in dem dem Gericht vorgelegten, überarbeiteten Einreichplan (Plotdatum: 09.04.2025) im Vergleich zu dem vorherigen Einreichplan

(Plotdatum: 16.10.2024) im Erdgeschoß bei der Stiege 2, bei Top 2/4 und Top 2/5, die beiden Terrassen verkleinert eingezeichnet, nämlich nicht mehr über den Erdkern vorragend.

Nachdem im Zuge des ersten Verhandlungstermins am 03.02.2026 seitens der Bauwerberin eine Änderung des Projektes angekündigt wurde, legte die Bauwerberin dem Gericht vor der Erteilung des ergänzenden Gutachtensauftrages an den bautechnischen ASV vom 18.02.2026 einen überarbeiteten Einreichplan (Plotdatum: 06.02.2026) sowie die zugehörige „Bestätigung nach § 70a BO“ des Ziviltechnikers und Architekten DI F. G. vom 07.02.2026 vor, wobei dieser Einreichplan im Vergleich zu dem vorherigen Einreichplan (Plotdatum: 09.04.2025) folgende Änderungen enthielt:

- An der nördlichen Gebäudefront des Straßentraktes (Hofseite 3) wurde die Breite des Erkers von 2,69 m auf 2,45 m reduziert, wobei der Erker dadurch von der zwischen den Hofseiten 2 und 3 liegenden Gebäudeteilkante abgerückt wurde. Die neue Kotierung wurde im Grundriss 4. OG nicht nachgezogen.
- An der östlichen, hofseitigen Gebäudefront des Straßentraktes (Hofseite 2) wurde die Breite des Erkers von 7,00 m auf 6,50 m reduziert, wobei der Erker dadurch von der zwischen den Hofseiten 2 und 3 liegenden Gebäudeteilkante abgerückt wurde. Die Ausladung der Balkone vor den Erker wurde von 1,68 m auf 1,66 m reduziert.

Darüber hinaus wurden in dem dem Gericht vorgelegten, überarbeiteten Einreichplan (Plotdatum: 06.02.2026) im Vergleich zu dem vorherigen Einreichplan (Plotdatum: 09.04.2025) die Kotierung des Erkers an der östlichen, hofseitigen Gebäudefront des Straßentraktes (Hofseite 2) im Grundriss 3. OG und 4. OG auf 0,77 m nachgezogen (siehe die reduzierende Projektänderung im überarbeiteten Einreichplan mit Plotdatum 09.04.2025) und verbal in der Planunterlage mit der Plannummer 076-003 unter Punkt „Haus Allgemein“ im zweiten Aufzählungspunkt („Luft-Wasser-Wärmepumpen, nicht Gegenstand dieser Einreichung“) sowie der in der Dachdraufsicht zur „Aufstellfläche Wärmepumpen *“ beigefügten Anmerkung (siehe „* Die Wärmepumpen sind nicht Gegenstand dieser Einreichung!“) klargestellt, dass Wärmepumpen nicht Teil bzw. Gegenstand des verfahrensgegenständlichen Projektes sind.

Nach Einholung des ergänzenden Gutachtens des bautechnischen ASV vom 20.02.2026 (mit Gutachtensauftrag vom 18.02.2026) wurden im Zuge des zweiten Verhandlungstermins am 26.02.2026 im Einreichplan (Plotdatum: 06.02.2026) durch den Planverfasser im Einverständnis mit der Bauwerberin die Kotierung des Erkers an der nördlichen Gebäudefront des Straßentraktes (Hofseite 3) im Grundriss 4. OG auf 2,45 m nachgezogen (siehe die reduzierende Projektänderung im überarbeiteten Einreichplan mit Plotdatum 06.02.2026) und zugleich klarstellend die im Grundriss EG in den Unterkunftsräumen eingezeichneten Vierecke mit der Bezeichnung „WM“ durchgestrichen sowie die Anmerkung „In den Unterkunftsräumen werden keine Waschmaschinen zur Ausführung kommen“ eingetragen.

III. Beweiswürdigung

1. Die Feststellungen in Punkt II.1. ergeben sich aus dem eingebrachten Bauansuchen und dem darauf befindlichen Eingangsstempel vom 13.12.2023 sowie den eingebrachten Unterlagen (siehe insbesondere ON 2 und 3 des Behördenaktes).

2. Die Feststellungen in Punkt II.2. gründen auf der Baubeginnsanzeige (ON 31 des Behördenaktes), den Ablichtungen der Hinweistafel, der Projektbeschreibung und den Baustellenfotos (ON 33 des Behördenaktes) sowie dem Aktenvermerk über die Erhebung vor Ort (ON 37 des Behördenaktes). Es ist kein Grund hervorgekommen, an dem u.a. durch Fotos untermauerten und insbesondere auch durch eine Erhebung vor Ort des behördlichen Organs bestätigten Baubeginn zu zweifeln.

3. Die Feststellungen in Punkt II.3. ergeben sich aus der genannten Eingabe (ON 49 des Behördenaktes).

4. Die Ausführungen in Punkt II.4. beruhen auf dem darin angeführten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. Abgesehen davon findet sich auch im Befund des bautechnischen Amtssachverständigen eine entsprechende verbale Ausführung.

5. Die Feststellungen in Punkt II.5. ergeben sich aus dem baugeographischen Informationssystem der Stadt Wien (ON 64 im VGW-Akt), den

Grundbauchauszügen, dem Einreichplan und dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. Eine Bestreitung der festgestellten Umstände erfolgte im Verfahren zudem nicht.

6. Die Feststellungen in Punkt II.6. gründen auf den Darstellungen im nunmehrigen Einreichplan sowie in dem dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegenden Einreichplan im Grundriss Erdgeschoss, im Grundriss 2. OG und der Ansicht D. Straße.

7. Die Feststellung in Punkt II.7. ergibt sich insbesondere aus dem Einreichplan, nämlich dem in der Planunterlage mit der Plannummer 076-003 unter Punkt „Haus Allgemein“ angeführten zweiten Aufzählungspunkt („Luft-Wasser-Wärmepumpen, nicht Gegenstand dieser Einreichung“), sowie der entsprechenden in der Dachdraufsicht zur „Aufstellfläche Wärmepumpen *“ beigefügten Anmerkung (siehe „* Die Wärmepumpen […]“). Abgesehen von dieser eindeutigen Projektabgrenzung im Einreichplan wurde seitens der Bauwerberin in der Verhandlung (Termin: 26.02.2026) nochmals ausdrücklich unter Hinweis auf die Einreichpläne erklärt, dass die Wärmepumpen nicht Teil der gegenständlichen Einreichung sind.

8. Die Feststellungen in Punkt II.8. gründen auf:
Zu Punkt II.8.1.:
Die Lage des projektgegenständlichen Gebäudes an der Baulinie ergibt sich aus dem Einreichplan, Plannummer 076-001, und dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. Die Feststellungen zu dem Gebäudeteil des Straßentraktes, der bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m reicht, ergeben sich aus dem Einreichplan (Ansicht D. Straße, Schnitt B-B Hofansicht 2 und Schnitt A-A Hofansicht 2; zu den Giebelflächen siehe zusätzlich Giebelflächenberechnung im Einreichplan) sowie den diesbezüglichen Ausführungen des bautechnischen ASV zu Punkt B.4. seines Gutachtens, wobei zur Giebelfläche an der Westfront auf die gutachterlichen Ausführungen im Ergänzungsgutachten vom 15.10.2025 hingewiesen wird, die aufgrund des Entfalls der Wand im Bereich des Dachaufstieges im 2. DG ergingen. Zur Giebelfläche auf der Hofseite 2 wird insbesondere auf die schlüssige Berechnung des bautechnischen ASV verwiesen. Hinsichtlich der Summe der projektierten Giebelflächen wurde die vom bautechnischen ASV vorgenommene Korrektur in der Verhandlung (Termin: 03.02.2026) herangezogen. Die

Gebäudehöhenberechnung des bautechnischen ASV entspricht § 81 Abs. 1 BO für Wien. Zur Einwendung des Beschwerdeführers „[h]*insichtlich D. Straße wird auf der einen Seite die maximale Giebelhöhe mit 450 also 4,5 Meter, auf der anderen Seite aber mit 145 und 305 also mit 4,55 Meter angegeben*“, ist auszuführen, dass dieser angeführten Berechnung in den Einwendungen allein schon deshalb nicht gefolgt werden kann, als die Addition aus 145 cm und 305 cm eine Summe von ebenfalls 450 cm bzw. 4,5 m ergibt, und nicht von 4,55 m. Abgesehen davon wurden die Maße vom Beschwerdeführer in den beiden Verhandlungsterminen auch nicht bestritten bzw. diesen nicht entgegengetreten. Die Feststellungen zu den Bauteilen, die den fiktiven Gebäudeumriss des Straßentraktes überschreiten, ergeben sich aus den Einreichplänen (Aufzugsschachtüberfahrt, L-förmiger Dachausstieg des Stiegenhauses und Dachterrassengeländer: insb. Schnitt 3-3 Stiege 1 und Dachdraufsicht; Lüftungsschächte und Dachaufstieg für Wartungszwecke: Dachdraufsicht; Dachaufbau auf der Hofseite 1: Schnitt 1-1 Hofansicht 1+3 und Dachdraufsicht) und den schlüssigen Ausführungen des bautechnischen ASV zu Punkt B.6. seines Gutachtens. Zur projektierten (Dach-)Terrasse (4,45 m²) ist auszuführen, dass der vom Beschwerdeführer beigezogene Ziviltechniker in der Verhandlung (Termin: 03.02.2026) zunächst erklärte, dass die (Dach-)Terrasse in der Auflistung der den fiktiven Gebäudeumriss überschreitenden Bauteile fehle, woraufhin der bautechnischen ASV ausführte, dass diese innerhalb des fiktiven Gebäudeumrisses liege und nur das in der Auflistung enthaltene (Dach-)Terrassengeländer den fiktiven Gebäudeumriss überschreite. Abgesehen davon, dass die Ausführungen des bautechnischen ASV schlüssig waren und auch mit der Darstellung in den Einreichplänen übereinstimmen (siehe insb. Schnitt 3-3 Stiege 1), ist hervorzuheben, dass auch der vom Beschwerdeführer beigezogene Ziviltechniker anschließend und nach Einsichtnahme in die Planunterlagen erklärte, dass kein Einwand gegen die Vollständigkeit der Auflistung des bautechnischen ASV mehr bestehe. Mit dieser Erklärung des vom Beschwerdeführer beigezogenen Ziviltechnikers wird der Auflistung des bautechnischen ASV somit generell nicht entgegengetreten, sondern die Auflistung des bautechnischen ASV auch seitens des vom Beschwerdeführer beigezogenen Ziviltechniker als vollständig erachtet. Gegen die Verwendung des auch in der Literatur und Judikatur verwendeten Begriffes des „fiktiven Gebäudeumrisses“ für den Umriss iSd. § 81 Abs. 4 BO für Wien durch den bautechnischen ASV sowie auch das Gericht bestehen entgegen der

gutachterlichen Stellungnahme des vom Beschwerdeführer beigezogenen Ziviltechnikers vom 23.04.2025, S. 3, keine Bedenken (vgl. etwa *Forster*, BO für Wien (2024) § 134a Rz 56 und die dort zitierte Judikatur) und wurde sohin der Umriss iSd. § 81 Abs. 4 BO für Wien ermittelt. Die Feststellung, dass der höchste Punkt des Daches – mit Ausnahme der in a. bis e. aufgelisteten Bauteile – am Straßentrakt die projektierte Gebäudehöhe an keiner Stelle um mehr als 4,50 m überragt, gründet ebenfalls auf den Einreichplänen (insb. Ansicht D. Straße und Schnitt 1-1 Hofansicht 1+3) und den schlüssigen Ausführungen des bautechnischen ASV zu Punkt B.6. seines Gutachtens, denen in der Verhandlung seitens des Beschwerdeführers nicht entgegengetreten wurde.

Zu Punkt II.8.2.:
Die Feststellungen zu dem Gebäudeteil des Straßentraktes, der über die Gebäudetiefe von 15 m von der Baulinie hinausgeht und im Widmungsgebiet „W III g“ liegt, ergeben sich aus der Kotierung im Einreichplan (insb. Schnitt A-A Hofan-sicht 2 und Schnitt 1-1 Hofansicht 1+3) sowie den diesbezüglichen Ausführungen des bautechnischen ASV zu Punkt B.4. seines Gutachtens. Die Gebäudehöhenberechnung des bautechnischen ASV entspricht § 81 Abs. 2 BO für Wien. Abgesehen davon wurden diese Maße vom Beschwerdeführer in den beiden Verhandlungsterminen auch nicht bestritten bzw. diesen nicht entgegengetreten. Dass über dem oberen Abschluss des Flachdaches lediglich ein Terrassengeländer mit einer Höhe von ca. 1,10 m projektiert ist, ist aus dem Einreichplan ersichtlich (Schnitt B-B Hofansicht 2, Schnitt A-A Hofansicht 2, Grundriss 1. DG).

Zu Punkt II.8.3.:
Die Feststellungen zu den Gebäudeteilen, die im Widmungsgebiet „WGV I 4,5m g BB 4“ liegen, gründen auf der Kotierung im Einreichplan (insb. Schnitt A-A Hofansicht 2, Schnitt B-B Hofansicht 2, Schnitt 2-2 Hofansicht 4 und Schnitt 1-1 Hofansicht 1+3) sowie den diesbezüglichen Ausführungen des bautechnischen ASV zu Punkt B.4. seines Gutachtens. Die Gebäudehöhenberechnung des bautechnischen ASV entspricht § 81 Abs. 2 BO für Wien. Abgesehen davon wurden diese Maße vom Beschwerdeführer in den beiden Verhandlungsterminen auch nicht bestritten bzw. diesen nicht entgegengetreten. Dass über dem oberen Abschluss des jeweiligen Flachdaches lediglich Geländer mit einer Höhe von ca.

1,00 m projektiert sind, ist aus dem Einreichplan ersichtlich (Schnitt B-B Hofansicht 2, Schnitt A-A Hofansicht 2, Grundriss 1. OG).

Zu Punkt II.8.4.:
Die Feststellungen zu dem Gebäudeteil, der im Widmungsgebiet „W II g BB 4“ liegt, gründen auf der Projektierung und Kotierung im Einreichplan (insb. Hofansicht 5, Schnitt A-A Hofansicht 2, Schnitt B-B Hofansicht 2 und Schnitt 2-2 Hofansicht 4) sowie den diesbezüglichen Ausführungen des bautechnischen ASV zu Punkt B.4. seines Gutachtens. Die Gebäudehöhenberechnung des bautechnischen ASV entspricht § 81 Abs. 2 BO für Wien. Abgesehen davon wurden diese Maße vom Beschwerdeführer in den beiden Verhandlungsterminen auch nicht bestritten bzw. diesen nicht entgegengetreten. Die Feststellungen zu den den oberen Abschluss des Flachdaches übersteigenden Bauteilen ergibt sich aus dem Einreichplan (Schnitt 4-4 Stiege 2, Grundriss 4. OG) und den schlüssigen Ausführungen des bautechnischen ASV zu Punkt B.6. des Gutachtens in der Verhandlung (Termin: 03.02.2026), denen in der Verhandlung seitens des Beschwerdeführers auch nicht entgegengetreten wurde.

Zu Punkt II.8.5.:
Der Umstand, dass keine Geländeveränderungen projektiert sind, ergibt sich nicht nur aus dem Einreichplan, sondern insbesondere auch aus den Ausführungen des bautechnischen ASV zu Punkt B.3. seines Gutachtens. Abgesehen davon führte der vom Beschwerdeführer beigezogene Ziviltechniker bei der Erörterung dieses Punktes in der Verhandlung (Termin: 03.02.2026) aus, dass in den Plänen keine Geländeveränderung dargestellt sind.

9. Die Feststellungen in Punkt II.9. gründen auf dem Einreichplan (Grundrisse EG, 1. OG und 4. OG), wobei hinsichtlich der im Einreichplan im Grundriss des Erdgeschosses bei der Stiege 2, bei Top 2/4 und Top 2/5, hinter der hinteren Baufluchtlinie und somit in der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche dargestellten zwei Terrassen auf den Grundriss EG und die Schnitte B-B Hofansicht 2 und Schnitt A-A Hofansicht 2 verwiesen wird.

10. Die Feststellung zur Fläche des Bauplatzes in Punkt II.10. ergibt sich insbesondere aus der schlüssigen Berechnung des bautechnischen ASV in Punkt

C.2. Im Grundbuch ist für das im Grenzkataster eingetragene Grundstück eine Fläche von 796 m² verzeichnet, welche auch vom Ziviltechniker des Beschwerdeführers genannt wurde, was jedoch mit der Aufrundung des Grundbuches bzw. des Grenzkatasters zu erklären ist (vgl. etwa § 8 Abs. 2 VermV 2016). Die Fläche, die von jeder ober- und unterirdischen Bebauung frei bleibt, ergibt sich aus dem Einreichplan (Erdkern in den Grundrissen KG und EG sowie Schnitte), und wurde der Berechnung des bautechnischen ASV zu Punkt C.4. (Ergänzungsgutachten vom 15.10.2025) in der Verhandlung auch nicht entgegengetreten. Die Fläche des Hofes gründet auf den entsprechenden Ausführungen im Gutachten des bautechnischen ASV zu Punkt C.3. (Ergänzungsgutachten vom 15.10.2025), der die Überprüfung der im Plan 076-001 dargestellten Berechnung zugrunde liegt und der in der Verhandlung auch nicht entgegengetreten wurde, iVm. der Darstellung im Einreichplan, wobei lediglich die unbebaute Fläche des Hofes herangezogen wurde (Flächen F3 bis F7).

11. Die Feststellungen in Punkt II.11. gründen auf den schlüssigen Ausführungen des bautechnischen ASV in Punkt E des Gutachtens (samt Ergänzung mit Ergänzungsgutachten vom 15.10.2025) und der Einsichtnahme in den Einreichplan (insb. Grundriss EG mit den „Unterkunftsräumen“ und dem Garagentor, Grundriss KG mit den projektierten Stellplätzen, Tabelle am Plan 076-002 zur Wohnnutzfläche und den Apartments, Ansicht D. Straße zum Garagentor). Den schlüssigen Ausführungen des bautechnischen ASV wurde lediglich insoweit konkret durch den vom Beschwerdeführer beigezogenen Ziviltechniker in der Verhandlung (Termin: 03.02.2026) bzw. in seiner gutachterlichen Stellungnahme vom 23.04.2025 entgegengetreten, als nach dessen Ansicht 17 Pflichtstellplätze erforderlich wären, da die Wohnungen abgebrochen worden seien bzw. ein Abbruch projektiert sei und es daher keine „vorhandenen Wohnungen“ gebe. Diese sich auf eine rechtliche Auslegung des Gesetzes beziehende Aussage des Ziviltechnikers steht mit den Feststellungen jedoch nicht im Widerspruch.

12. Die Feststellungen in Punkt II.12. gründen auf dem Einreichplan (insb. Grundriss EG samt Unterkunftsräumen und Lagerraum für Unterkunftsräume) und der vom 18.06.2025 datierenden betriebstypologischen Beschreibung sowie den ergänzenden Klarstellungen der Bauwerberin in der Verhandlung (Termin: 26.02.2026). Die Feststellungen zu den Schallemissionen ergeben sich aus den

gutachterlichen Ausführungen (schriftlich sowie mündlich in der Verhandlung) des lärmtechnischen ASV, die schlüssig und nachvollziehbar sind. Insbesondere ist hervorzuheben, dass diese Betriebstype einer Wohnungsnutzung gleicht und auch keine Einrichtungen projektiert sind, die zu einer höheren Schallemission als bei Wohnungen (samt Gärten, Innenhöfen, Terrassen und Balkonen) führen. Abgesehen von der Schlüssigkeit und Nachvollziehbarkeit des Gutachtens wurde den gutachterlichen Ausführungen des lärmtechnischen ASV nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten. Auch durch sein Vorbringen konnte der Beschwerdeführer die Schlüssigkeit und Nachvollziehbarkeit des lärmtechnischen Gutachtens nicht erschüttern. Wenn der Beschwerdeführer in seiner Stellungnahme vom 20.11.2025 vorbringt, dass sich der lärmtechnische ASV nur mit Lärmemissionen aufgrund der Nutzung der Räume, nicht jedoch der AirBnB-Nutzung auf den Freiflächen im Innenhof befasse, so ist dem entgegenzuhalten, dass der lärmtechnische ASV in seinem Gutachten ausdrücklich auch auf die Freiflächen der Bauliegenschaft eingeht und auch die dort zu erwartenden Schallemissionen beurteilt (siehe insb. Seite 3 und 12 des Gutachtens). Ein diesbezügliches Vorbringen in der Verhandlung (Verhandlungstermin: 26.02.2026) bei der Erörterung des lärmtechnischen Gutachtens erfolgte seitens des Beschwerdeführers auch nicht mehr. Zur Fragestellung des Beschwerdeführers in der Verhandlung und auch in seiner Stellungnahme vom 20.11.2025, ob durch die geplante Nutzung der Unterkunftsräume höhere Emissionen als bei einem Geschäft, dass in der Nacht geschlossen hält, entstehen, ist zunächst festzuhalten, dass Beurteilungsmaßstab nach § 6 Abs. 6 zweiter Satz BO für Wien Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft durch die dort angeführten Emissionen sind und nicht die Emissionen eines „Geschäfts“. Abgesehen davon sind im Geschäftsviertel gemäß Abs. 10 par. cit. auch Wohnungen (ab der gesetzlich definierten Höhe) zulässig und führte der lärmtechnische ASV nichtsdestotrotz in der Verhandlung zur Frage des Beschwerdeführers aus, dass in der Nacht von Wohnungen keine höhere Emissionen zu erwarten sind als von einem Geschäft. Der Vollständigkeit halber wird zum Vorbringen des Beschwerdeführers in seiner Stellungnahme vom 20.11.2025, wonach zu berücksichtigen wäre, dass die BO für Wien zwischenzeitlich die Nutzung von „Kurzzeit Vermietung“, („AirBnB“) wesentlich eingeschränkt (§ 129 Abs. 1a BO für Wien) habe, weil dadurch eben mehr Belästigungen erzeugt werden würden als bei reiner Wohnnutzung, dass sich dies

nicht dem in den Erläuternden Bemerkungen zu § 129 Abs. 1a BO für Wien dargelegten gesetzgeberischen Willen deckt. In den Erläuternden Bemerkungen wird ausgeführt, dass durch die nunmehr in der genannten Gesetzesstelle getroffene Regelung sichergestellt werden soll, dass Wohnungen nicht dauerhaft und uneingeschränkt ihrem primären Zweck, nämlich der Befriedigung eines ganzjährigen Wohnbedürfnisses, entzogen werden (siehe Erläuternde Bemerkungen LT 21. GP, Beilage Nr. 21/2023, S. 1 und 37). Weiters wurde die Nutzung von Wohnungen zur Kurzzeitvermietung in § 129 Abs. 1a BO für Wien und § 119 Abs. 2a leg. cit. nicht zur Gänze verboten, sondern nur den normierten Einschränkungen unterworfen und ist die Nutzung von Wohnungen zur Kurzzeitvermietung unter diesen Voraussetzungen weiterhin zulässig. Aufgrund der schlüssigen sowie nachvollziehbaren gutachterlichen Ausführungen (schriftlich sowie mündlich in der Verhandlung) der medizinischen ASV, die unter anderem auch das Gutachten des lärmtechnischen Gutachtens zur Erstellung ihres Gutachtens herangezogen hat, war festzustellen, dass der angeführte Betriebstyp nicht geeignet ist, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Lärmbelästigungen herbeizuführen. Auch den gutachterlichen Ausführungen der medizinischen ASV wurde nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten. Durch sein Vorbringen konnte der Beschwerdeführer die Schlüssigkeit und Nachvollziehbarkeit des medizinischen Gutachtens nicht erschüttern und wurde im medizinischen Gutachten auch auf die Freiflächen der Bauliegenschaft Bezug genommen. Abschließend wird klarstellend ausgeführt, dass für die relevanten Feststellungen eine Prüfung anhand der Betriebstype vorzunehmen ist (vgl. etwa VwGH 02.12.1997, 94/05/0354) und sohin Art und Ausmaß von Emissionen einer der Betriebstype nicht entsprechenden Nutzung (z.B. durch randalierende Gäste) weder festzustellen sind noch vorhersehbar wären.

13. Die Feststellungen in Punkt II.13. beruhen auf:

Zu Punkt II.13.1.:

Die Feststellungen in II.13.1. ergeben sich aus dem Einreichplan (insbesondere Hofansicht 5 und Grundrisse von EG bis 3. OG, aber auch Schnitt B-B Hofansicht 2 und Schnitt A-A Hofansicht 2) sowie den diesbezüglichen schlüssigen und nachvollziehbaren Ausführungen des bautechnischen ASV zu Punkt A.1., A.2., C.5., C.6. (Ergänzungsgutachten vom 15.10.2025), D.1., D.2., D.3. und D.10. (zu Hofseite 5) seines Gutachtens, wobei die Erkerberechnung des

ASV nicht nur die im Einreichplan ersichtlichen Maße beinhaltet, sondern zudem mit der Erkerberechnung des Planverfassers im Einreichplan bei Hofansicht 5 übereinstimmt. Den festgestellten und vom bautechnischen ASV in seinen gutachterlichen Ausführungen genannten Maßen wurde seitens des Beschwerdeführers in der Verhandlung bis auf die zugehörige Gebäudehöhe und die Berechnung der zulässigen Erkerkubatur nicht entgegengetreten und den zu D.3. genannten Maßen vom vom Beschwerdeführer herangezogenen Ziviltechniker sogar zugestimmt.

Zum Vorbringen des Beschwerdeführers und der Erklärung des von ihm beigezogenen Ziviltechnikers, dass die zulässige Erkerkubatur vom bautechnischen ASV aufgrund der Heranziehung der falschen Höhe der Gebäudefront falsch berechnet worden sei, da sich ein Erker nicht vom Boden weg erhebe, ist auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach aus der Bestimmung des § 84 Abs. 2 lit. a BO folgt, dass für die Nichteinbeziehung eines Erkers in die bebaute Fläche zwei Voraussetzungen erfüllt sein müssen: Zum einen das Vorliegen eines Erkers in dem in § 84 Abs. 2 lit. a BO für Wien bezeichneten Ausmaß und zum zweiten das Bestehen einer freien Durchgangshöhe unter diesem von mindestens 2,10 m. Hinsichtlich der ersten Frage, ob ein Erker in dem in § 84 Abs. 2 lit. a BO für Wien bezeichneten Ausmaß vorliegt, ist zunächst das – allein aus § 84 Abs. 2 lit. a BO für Wien abzuleitende – zulässige Ausmaß der Erkerkubatur an der jeweiligen Gebäudefront zu ermitteln. Falls dieses Ausmaß nicht überschritten wird, ist in einem weiteren Schritt zu prüfen, ob unter dem Erker überall eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m gewährleistet ist, weil der Erker nur unter dieser weiteren Voraussetzung der bebauten Fläche nicht zuzurechnen ist. Da es sich bei der geforderten Durchgangshöhe sohin um eine (weitere) eigenständig zu prüfende Voraussetzung für die Nichteinbeziehung eines Erkers in die bebaute Fläche handelt, ist diese nicht schon bei der Ermittlung der zulässigen Erkerkubatur zu berücksichtigen und von der maßgeblichen Gebäudefront abzuziehen (siehe VwGH 24.04.2018, Ra 2017/05/0275). Mit diesem Erkenntnis konnte sich der Verwaltungsgerichtshof der Rechtsansicht – welche auch seitens des Beschwerdeführers im gegenständlichen Verfahren vorgebracht wurde und nach Ansicht seines Ziviltechnikers der Erkerberechnung zugrunde zu legen ist –, wonach für die Berechnung der Erkerkubatur nicht die gesamte zulässige Gebäudehöhe, sondern (unter

Beachtung des § 80 Abs. 2 BO für Wien) die Gebäudehöhe abzüglich der Durchgangshöhe heranzuziehen sei, ausdrücklich nicht anschließen. Dem der zitierten Rechtsprechung widersprechenden Vorbringen des Beschwerdeführers und den dieser Rechtsprechung widersprechenden Ausführungen des vom Beschwerdeführer beigezogenen Ziviltechniker war sohin nicht zu folgen und entspricht die vom bautechnischen ASV für die Berechnung der zulässigen Erkerkubatur herangezogene zugehörige Gebäudehöhe ohne Abzug einer Durchgangshöhe der eben zitierten höchstgerichtlichen Rechtsprechung (siehe auch Punkt IV.13.1.).

Zu Punkt II.13.2.:

Die Feststellungen in II.13.2. ergeben sich aus dem Einreichplan (insbesondere Schnitt 2-2 Hofansicht 4 und Grundrisse von 1. OG bis 3. OG, aber auch Schnitt B-B Hofansicht 2 und Schnitt A-A Hofansicht 2) sowie den diesbezüglichen schlüssigen und nachvollziehbaren Ausführungen des bautechnischen ASV zu Punkt C.7., D.4., D.5. (zum Erker ergänzend Ergänzungsgutachten vom 15.10.2025) und D.10. (zu Hofseite 4; Ergänzungsgutachten vom 15.10.2025) seines Gutachtens. Zur Breite des oberen Erkerteils ist auszuführen, dass der bautechnische ASV in der Verhandlung (Termin: 03.02.2026) schlüssig darlegte, dass die im Einreichplan verzeichnete Breite des oberen Erkerteils von 12,46 m einen gerundeten Wert darstellt, da sich bei der Subtraktion der Abstände des Erkers zu den Grundgrenzen (300 cm und 301 cm) von der Grundstücksbreite von 18,46 m ein Wert von 12,45 m ergibt. Auch der vom Beschwerdeführer beigezogene Ziviltechniker stimmte der Rundung als Ursache des Unterschieds zwischen 12,45 m und 12,46 m zu. Aufgrund der schlüssigen Ausführungen des bautechnischen ASV (sowie der Zustimmung des Ziviltechnikers) wird der Heranziehung des Wertes von 12,45 m für die Breite des oberen Erkerteils gefolgt. Um klarzustellen, dass sich dieser Unterschied von 1 cm nicht auf die Zulässigkeit des Erkers auswirkt, wird der Vollständigkeit halber auch eine Feststellung zur Erkerkubatur bei Heranziehung eines Wertes von 12,46 m für die Breite des oberen Erkerteils getroffen, die auch der im Einreichplan vom Planverfasser vorgenommenen Berechnung entspricht. Zu den anderen Werten der Erkerberechnung des bautechnischen ASV ist auszuführen, dass diese mit den im Einreichplan ersichtlichen Maßen übereinstimmen. Den festgestellten und vom bautechnischen ASV in seinen gutachterlichen Ausführungen genannten Maßen

wurde seitens des Beschwerdeführers in der Verhandlung bis auf die zugehörige Gebäudehöhe und die Berechnung der zulässigen Erkerkubatur nicht entgegengetreten.

Dem Vorbringen des Beschwerdeführers und der Erklärung des von ihm beigezogenen Ziviltechnikers, dass die zulässige Erkerkubatur vom bautechnischen ASV aufgrund der Heranziehung der falschen Höhe der Gebäudefront falsch berechnet worden sei, da sich ein Erker nicht vom Boden weg erhebe, kann seitens des Gerichts nicht gefolgt werden, wobei begründend auf die (obigen) Ausführungen zur Beweiswürdigung zu Punkt II.13.1. sowie die Ausführungen in IV.13.1. und die dort zitierte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes verwiesen wird.

Zu Punkt II.13.3.:
Die Feststellungen in II.13.3. ergeben sich aus dem Einreichplan (insbesondere Schnitt 1-1 Hofansicht 1 + 3 und Grundrisse von 2. OG bis 4. OG, aber auch Schnitt A-A Hofansicht 2) sowie den diesbezüglichen schlüssigen und nachvollziehbaren Ausführungen des bautechnischen ASV zu Punkt C.8. (zu Hofseite 3; 2. Ergänzungsgutachten vom 20.02.2026), D.6. (zu Hofseite 3; 2. Ergänzungsgutachten vom 20.02.2026), D.7. (zu Hofseite 3; 2. Ergänzungsgutachten vom 20.02.2026) und D.10. (zu Hofseite 3; 2. Ergänzungsgutachten vom 20.02.2026) seines Gutachtens, wobei die Erkerberechnung des ASV nicht nur die im Einreichplan ersichtlichen Maße beinhaltet, sondern zudem mit der Erkerberechnung des Planverfassers im Einreichplan bei Hofansicht 3 übereinstimmt. Den festgestellten und vom bautechnischen ASV in seinen gutachterlichen Ausführungen genannten Maßen wurde seitens des Beschwerdeführers in der Verhandlung bis auf die zugehörige Gebäudehöhe und die Berechnung der zulässigen Erkerkubatur nicht entgegengetreten.

Dem Vorbringen des Beschwerdeführers und der Erklärung des von ihm beigezogenen Ziviltechnikers, dass die zulässige Erkerkubatur vom bautechnischen ASV aufgrund der Heranziehung der falschen Höhe der Gebäudefront falsch berechnet worden sei, da sich ein Erker nicht vom Boden weg erhebe, kann seitens des Gerichts nicht gefolgt werden, wobei begründend auf die

(obigen) Ausführungen zur Beweiswürdigung zu Punkt II.13.1. sowie die Ausführungen in IV.13.1. und die dort zitierte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes verwiesen wird.

Zu Punkt II.13.4.:
Die Feststellungen in II.13.4. ergeben sich aus dem Einreichplan (insbesondere Schnitt 1-1 Hofansicht 1 + 3 und Grundrisse von 1. OG bis 4. OG, aber auch Schnitt B-B Hofansicht 2) sowie den diesbezüglichen schlüssigen und nachvollziehbaren Ausführungen des bautechnischen ASV zu Punkt C.8. (zu Hofseite 1; 2. Ergänzungsgutachten vom 20.02.2026), D.6. (zu Hofseite 1; 2. Ergänzungsgutachten vom 20.02.2026), D.7. (zu Hofseite 1; 2. Ergänzungsgutachten vom 20.02.2026) und D.10. (zu Hofseite 1; 2. Ergänzungsgutachten vom 20.02.2026) seines Gutachtens, wobei die Erkerberechnung des ASV nicht nur die im Einreichplan ersichtlichen Maße beinhaltet, sondern zudem mit der Erkerberechnung des Planverfassers im Einreichplan bei Hofansicht 1 übereinstimmt. Den festgestellten und vom bautechnischen ASV in seinen gutachterlichen Ausführungen genannten Maßen wurde seitens des Beschwerdeführers in der Verhandlung bis auf die zugehörige Gebäudehöhe und die Berechnung der zulässigen Erkerkubatur nicht entgegengetreten.

Dem Vorbringen des Beschwerdeführers und der Erklärung des von ihm beigezogenen Ziviltechnikers, dass die zulässige Erkerkubatur vom bautechnischen ASV aufgrund der Heranziehung der falschen Höhe der Gebäudefront falsch berechnet worden sei, da sich ein Erker nicht vom Boden weg erhebe, kann seitens des Gerichts nicht gefolgt werden, wobei begründend auf die (obigen) Ausführungen zur Beweiswürdigung zu Punkt II.13.1. sowie die Ausführungen in IV.13.1. und die dort zitierte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes verwiesen wird.

Zu Punkt II.13.5.:
Die Feststellungen in II.13.5. ergeben sich aus dem Einreichplan (insbesondere Schnitt A-A Hofansicht 2 und Grundrisse von 2. OG bis 4. OG) sowie den diesbezüglichen schlüssigen und nachvollziehbaren Ausführungen des bautechnischen ASV zu Punkt D.8. (2. Ergänzungsgutachten vom 20.02.2026),

D.9. (2. Ergänzungsgutachten vom 20.02.2026) und D.10. (zu Hofseite 2). Zu Punkt D.10. des bautechnischen Gutachtens ist auszuführen, dass die zulässige Erkerkubatur bei einer Gebäudehöhe von 15,06 m im 2. Ergänzungsgutachten vom 20.02.2026 berechnet wurde, während sich die Berechnung bei einer Gebäudehöhe von 14,50 m im Ergänzungsgutachten vom 15.10.2025 findet; die Berechnung zur projektierten Erkerkubatur nach erfolgter Reduktion des Erkers findet sich im 2. Ergänzungsgutachten vom 20.02.2026. Zur Balkonbreite ist auszuführen, dass der in der Innenecke mit Hofseite 1 des Gebäudeteils liegende südliche Teil der Balkone, der auch den Zugang von Hofseite 1 aufweist, bereits bei Hofseite 1 mit einer Tiefe von 1,59 m berücksichtigt wurde, sohin auch ohne eine projektierte Hofseite 2 bestehen dürfte und die Balkonbreite auf Hofseite 2 abzüglich des genannten Teils wie im Einreichplan kotiert 3,50 m beträgt.

Den festgestellten und vom bautechnischen ASV in seinen gutachterlichen Ausführungen genannten Maßen zur Erkerberechnung wurde seitens des Beschwerdeführers in der Verhandlung bis auf die zugehörige Gebäudehöhe und die Berechnung der zulässigen Erkerkubatur nicht entgegengetreten. Dem Vorbringen des Beschwerdeführers und der Erklärung des von ihm beigezogenen Ziviltechnikers, dass die zulässige Erkerkubatur vom bautechnischen ASV aufgrund der Heranziehung der falschen Höhe der Gebäudefront falsch berechnet worden sei, da sich ein Erker nicht vom Boden weg erhebe, kann seitens des Gerichts nicht gefolgt werden, wobei begründend auf die (obigen) Ausführungen zur Beweiswürdigung zu Punkt II.13.1. sowie die Ausführungen in IV.13.1. und die dort zitierte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes verwiesen wird.

14. Die Feststellung in Punkt II.14. ergibt sich aus dem Umstand, dass im Einreichplan keine Bebauung fremden Grundes ersichtlich ist, weder für den Richter noch für den bautechnischen ASV (siehe Punkt F des Gutachtens). Somit liegt keine projektierte Bebauung fremden Grundes vor. Abgesehen davon ist anzumerken, dass auch seitens des Beschwerdeführers nicht behauptet wurde, dass im Einreichplan eine Bebauung seiner Grundstücke projektiert ist. Vielmehr wurde seitens des Beschwerdeführers lediglich vorgebracht bzw. von dem von ihm beigezogenen Ziviltechniker erklärt, dass im Baugrubenumschließungskonzept eine DSV-Unterfangung, welche „(lediglich) den Untergrund unter dem Bauprojekt vertikal nach unten verstärken“ sollen, vorgesehen sei (siehe Seite 8 des

Beschwerdeschriftsatzes sowie Ausführungen zu Punkt F. des bautechnischen Gutachtens in der Verhandlung), bei welchem aus technologischen Gründen nicht die Einhaltung der Grundstücksgrenze sichergestellt werden könne (siehe Ausführungen zu Punkt F. des bautechnischen Gutachtens in der Verhandlung) bzw. automatisch über die Grundgrenze wirke (Stellungnahme vom 20.02.2026, S. 4). Eine eventuell tatsächlich erfolgende Bebauung fremden Grundes wäre jedoch allein schon mangels Projektierung nicht konsentiert. Die Ausführungen des vom Beschwerdeführer beigezogenen Ziviltechnikers (Verhandlungstermin: 03.02.2026) und das Vorbringen des Beschwerdeführers (Stellungnahme vom 20.11.2025), wonach die Stiegenhäuser in die Baugrubensicherung hineinragen würden, beinhalten keine Behauptung, dass eine Bebauung der Grundstücke des Beschwerdeführers projektiert sei. Abgesehen davon wird auch mit dem in diesem Zuge erstatteten Vorbringen des Beschwerdeführers, dass dort wo sich die „ „Luft“ des Stiegenhauses“ befindet“ keine zu errichtende Abschluss-Mauer als ein „Gebäudeteil“ stehen könne, keine Bebauung fremden Grundes behauptet, wobei ausdrücklich auf die hinsichtlich diesem Vorbringen erstatteten schlüssigen Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen in der Verhandlung (Verhandlungstermin: 03.02.2026) hinzuweisen ist, wonach Stiegenhäuser und eine Außenmauer von ca. 60 cm, die im Bereich des Stiegenhauses auf teilweise ca. 30 cm verschlankt wird, projektiert ist. Der vom Beschwerdeführer beigezogene Ziviltechniker erklärte nach Erörterung des bautechnischen Amtssachverständigen in der Verhandlung (Verhandlungstermin: 03.02.2026), dass offensichtlich eine Wand projektiert sei.

15. Die Feststellung in Punkt II.15. gründet auf der auf der Einsichtnahme in den Einreichplan und der dortigen Darstellung des Bestandes (siehe insb. Grundriss Erdgeschoss und 1. OG).

16. Die Feststellungen in Punkt II.16. ergeben sich aus dem Vergleich der genannten Einreichpläne, den gutachterlichen Ausführungen des bautechnischen ASV zu den Punkten 1., 2. und 3. des Ergänzungsgutachtens vom 15.10.2025 sowie zu Punkt 1. des Ergänzungsgutachtens vom 20.02.2026, den Angaben der Bauwerberin zu vorgenommenen Änderungen sowie den in der Verhandlung vorgenommenen Änderungen in den Einreichplänen. Wenn der Beschwerdeführer bei Erörterung des schriftlichen Gutachtens in der Verhandlung ausführt, dass die

Aufzählung möglicherweise nicht vollständig sei und dem Gericht empfohlen werde, die Bauwerberin nach der Vollständigkeit der aufgezählten Änderungen zu fragen, so erfolgt hiermit gerade keine konkrete Bestreitung. Die Vorlage der jeweiligen Ziviltechnikerbestätigung gemäß § 70a BO für Wien ergibt sich aus der erfolgten Vorlage derselben.

IV. Relevante Rechtsvorschriften und rechtliche Beurteilung

Zu Spruchpunkt I:

1. Im Hinblick auf die bessere Lesbarkeit der Begründung wird vorab klargestellt, dass bei Nennung von Rechtsvorschriften in der Beweiswürdigung und der rechtlichen Beurteilung, die auch in diesem Punkt zitiert werden, stets die in diesem Punkt zitierte Fassung gemeint ist, sofern nicht ausdrücklich eine andere Fassung angeführt ist.

Hinsichtlich der maßgeblichen Rechtslage ist der Umstand zugrunde zu legen, dass der Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung im vereinfachten Verfahren nach § 70a BO für Wien von der Bauwerberin am 13.12.2023 bei der belangten Behörde eingebracht wurde.

Das Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartengesetz 1996 und das Wiener Garagengesetz 2008 geändert werden (Bauordnungsnovelle 2023), LGBl. Nr. 37/2023, wurde am 13.12.2023 im Landesgesetzblatt für Wien kundgemacht.

Art. IV Bauordnungsnovelle 2023, LGBl. Nr. 37/2023, lautet:

„Artikel IV

Inkrafttreten

(1) Art. I Z 1 (betreffend Art III Abs. 7), Art. I Z 63 (betreffend § 64 Abs. 1 lit. f), Art. I Z 77 (betreffend § 76 Abs. 10a), Art. I Z 78 (betreffend § 76 Abs. 10b), Art. I Z 80 (betreffend 79 Abs. 6), Art. I Z 81 (betreffend § 79 Abs. 6a), Art. I Z 84 (betreffend § 80) treten drei Monate nach der Kundmachung dieses Gesetzes in Kraft.

(2) Art. I Z 75 (betreffend § 71a) tritt mit 31.12.2027 in Kraft.

(3) Im Übrigen tritt dieses Gesetz mit dem seiner Kundmachung folgenden Tag in Kraft.“

Art. V Bauordnungsnovelle 2023, LGBl. Nr. 37/2023, lautet:

„Artikel V

Übergangsbestimmungen

(1) Für alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren gelten die bisherigen Bestimmungen.

(2) Art. I Z 17 (betreffend § 6 Abs. 6a) ist nicht auf Liegenschaften anzuwenden, die bereits im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes in Gebieten für geförderten Wohnbau liegen.

(3) Art. I Z 29 (betreffend § 7c Abs. 3) ist auf bestehende Gebäude iSd § 7c Abs. 1, bei welchen die Fläche der Räume, die überwiegend für das Ausstellen und den Verkauf von Waren beziehungsweise für das damit im Zusammenhang stehende Erbringen von Dienstleistungen bestimmt sind, zwischen 1.600 m² und 2.500 m² beträgt, nicht anzuwenden.

(4) Art. I Z 41 (betreffend § 60 Abs. 1 lit. d) ist auch auf Verfahren anzuwenden, die nach dem 1.7.2023 anhängig gemacht wurden.

(5) Art. I Z 44 (betreffend § 62 Abs. 1 Z 4), Art. I Z 71 (betreffend § 70a Abs. 10) und Art. I Z 113 (betreffend § 127 Abs. 6) ist auf im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits anhängige Verfahren anzuwenden.

(6) Art. III Z 13 (betreffend § 48 Abs. 2) berührt bestehende Stellplatzregulative nicht.“

§ 6 Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 in der Fassung LGBl. Nr. 61/2020, lautet auszugsweise wie folgt:

„Zulässige Nutzungen

§ 6. (1) – (5) […]

(6) In Wohngebieten dürfen nur Wohngebäude und Bauwerke, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden. Die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftsbauwerken sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten oder Pferdestallungen kleineren Umfanges und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind.

(6a) – (8) […]

(9) In als Betriebsbaugebiete ausgewiesenen Teilen des gemischten Baugebietes dürfen unbeschadet des Abs. 13 nur Bauwerke oder Anlagen für Betriebs- oder Geschäftszwecke aller Art mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben errichtet werden.

(10) In als Geschäftsvierteln ausgewiesenen Teilen des Wohngebietes oder gemischten Baugebietes dürfen die im jeweiligen Widmungsgebiet zulässigen Bauwerke oder Anlagen errichtet werden; Wohnungen dürfen jedoch unbeschadet des Abs. 13 nur errichtet werden, wenn der Fußboden an jeder Stelle mindestens 3,5 m über dem anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche liegt.

(11) - (18) […]“

§ 62a Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 in der Fassung LGBl. Nr. 70/2021, lautet auszugsweise wie folgt:

„Bewilligungsfreie Bauvorhaben

§ 62a (1) Bei folgenden Bauführungen ist weder eine Baubewilligung noch eine Bauanzeige erforderlich:

1. - 15. […]

16. gemauerte Gartengriller und dergleichen sowie Gartenterrassen;

17. - 35. […]

(1a) - (6) […]

(7) Werden Anlagen nach Abs. 1 im Zusammenhang mit bewilligungs- oder anzeigepflichtigen Bauvorhaben in Bauplänen dargestellt, erstreckt sich die für diese Pläne erwirkte Baubewilligung oder Bauanzeige nicht auf sie.

(8) […]“

§ 63 Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 in der Fassung LGBl. Nr. 61/2020, lautet auszugsweise wie folgt:

„Belege für das Baubewilligungsverfahren

§ 63. (1) Für das Baubewilligungsverfahren hat der Bauwerber folgende Einreichunterlagen vorzulegen:

a) Baupläne in dreifacher Ausfertigung, wovon im Falle einer bescheidmäßigen Erledigung zwei Ausfertigungen mit dem Bescheid zurückzustellen sind; die Baupläne müssen von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten verfaßt und unterfertigt sein;

b) entfällt LGBl. Nr. 25/2014 vom 15.7.2014

c) die Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer), wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer der Liegenschaft ist; sie kann auch durch Unterfertigung der Baupläne nachgewiesen werden;

d) entfällt; LGBl. Nr. 61/2006 vom 15.12.2006

e) bei Neu-, Zu- und Umbauten sowie bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle, mit Ausnahme der Gebäude gemäß § 118 Abs. 4,

– einen gültigen Energieausweis (§ 118 Abs. 5) in elektronischer Form,

– den durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet erbrachten Nachweis über den Schallschutz in elektronischer Form sowie

– den Nachweis, dass die technische, ökologische und wirtschaftliche Einsetzbarkeit hocheffizienter alternativer Systeme berücksichtigt wird (§ 118 Abs. 3, 3a, 3d und 3e);

bei Gebäuden gemäß § 118 Abs. 4 genügt ein durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet erbrachter Nachweis über den Wärmeschutz und Schallschutz in elektronischer Form;

f) bei Bauführungen, die einen genehmigten Bauplatz oder ein genehmigtes Baulos erfordern, sofern nicht § 66 zur Anwendung kommt, die Bewilligung des Bauplatzes oder Bauloses beziehungsweise ein Nachweis, dass ein Bewilligungsverfahren bereits anhängig ist und Nachbarflächen davon nicht betroffen sind; dies gilt sinngemäß bei Bauführungen auf Sportplätzen, Spielplätzen, in Freibädern, auf Zeltplätzen, in Parkschutzgebieten, auf Gemeinschaftsflächen im Kleingartengebiet oder im Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen, in ländlichen Gebieten sowie in Sondergebieten;

g) eine nachvollziehbare Berechnung der Anliegerleistungen sowie der Stellplatzverpflichtung einschließlich eines Nachweises über das Ausmaß der Erfüllung der Stellplatzverpflichtung;

h) bei den nach § 60 Abs. 1 lit. a, b und c bewilligungspflichtigen Bauführungen eine statische Vorbemessung einschließlich eines Fundierungs- und Baugrubenumschließungskonzeptes oder ein Gutachten, dass es sich um ein geringfügiges Bauvorhaben mit technisch einfacher Tragkonstruktion bzw. Fundierung handelt, bei dem aus statischen Belangen keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen sowie das Eigentum zu besorgen ist; diese Unterlagen sind von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet zu erstellen;

i) bei Betrieben, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4.7.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates fallen, eine von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten verfasste Unterlage über die von dem Betrieb ausgehenden Risiken;

j) der Nachweis der Verfügbarkeit über eine ausreichende Wassermenge zur Brandbekämpfung;

k) eine Bestätigung des Planverfassers, dass die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden;

l) bei Neubauten, bei denen Niederschlagswässer in den Straßenkanal eingeleitet werden sollen, die Zustimmung des Betreibers des Straßenkanals zur Einleitung bestimmter Mengen an Niederschlagswässern sowie der Nachweis, dass die nicht in den Kanal eingeleitete Menge der Niederschlagswässer beseitigt oder gespeichert wird;

m) bei der Schaffung von Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen in Gebieten für geförderten Wohnbau der Nachweis gemäß § 6 Abs. 6a;

n) beim Einsatz von technischen Systemen auf Ersatzflächen gemäß § 118 Abs. 3b der Nachweis über die Erfüllung der Verpflichtung.

(2) Den Einreichunterlagen sind überdies jene Unterlagen (schaubildliche Darstellungen, Lichtbilder, Baubeschreibungen u.ä.) anzuschließen, die eine ausreichende Beurteilung des Bauvorhabens gewährleisten und das Ermittlungsverfahren beschleunigen.

(3) - (5) […]“

§ 64 Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 in der Fassung LGBl. Nr. 69/2018, lautet auszugsweise wie folgt:

„Baupläne

§ 64. (1) Die Baupläne haben zu enthalten:

a) den Lageplan, der die betroffenen Grundstücke der zu bebauenden Liegenschaften, deren Nummern, die Zahlen der Einlagen, die Namen und Anschriften aller ihrer Eigentümer, im Falle des Wohnungseigentums zusätzlich diese Tatsache unter Angabe der Anzahl der Stiegen und das Flächenausmaß dieser Grundstücke, die Umrisse der darauf bestehenden und geplanten Bauwerke samt allfälliger Stiegen- und Gebäudebezeichnungen, die Ausmaße dieser Bauwerke sowie die Höhenlagen der zu bebauenden Liegenschaften und der angrenzenden Verkehrsflächen ausweisen muss; ferner sind im Lageplan die Grundstücke der benachbarten Liegenschaften (§ 134 Abs. 3), deren Nummern, die Zahl der Einlagen und Orientierungsnummern, die Namen und Anschriften aller ihrer Eigentümer, im Falle des Wohnungseigentums zusätzlich diese Tatsache unter Angabe der Anzahl der Stiegen, die Umrisse des Baubestandes auf diesen Liegenschaften, die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen samt deren Abmessungen und Höhenlagen unter maßgerechter Eintragung von Gleisen, Alleebäumen, Gehsteigen, Banketten, Hydranten und Masten sowie die Nordrichtung einzutragen; im Lageplan ist weiters einzutragen, ob auf benachbarten Liegenschaften Betriebe mit Emissionen, die Gefährdungen gemäß § 134a Abs. 3 hervorrufen können, bestehen;

b) die Grundrisse sämtlicher Geschoße mit der Angabe allfälliger Stiegen- und Gebäudebezeichnungen, der Nummerierung der Wohnungen und Betriebseinheiten sowie der Raumwidmungen im Sinne dieses Gesetzes ohne Verwendung nicht allgemein gebräuchlicher Abkürzungen, die Schnitte und Ansichten, die zur Beurteilung des Bauwerkes erforderlich sind, insbesondere die Darstellung der Abgasanlagen, Reinigungsöffnungen und luftführenden Leitungen; gegebenenfalls sind die Anschlüsse an Nachbargebäude darzustellen; wenn dies zur Beurteilung erforderlich ist, sind auch die Abgasanlagen der angrenzenden Teile benachbarter Bauwerke in bezug auf Höhe und Lage zum Bauvorhaben darzustellen; weiters eine Beschreibung der anlagentechnischen Brandschutzeinrichtungen;

c) bei Bauführungen oder Widmungsänderungen, durch die Räume neu geschaffen, aufgelassen, geändert oder umgewidmet werden, das Ausmaß der Nutzflächen der einzelnen Räume und das Gesamtausmaß der Nutzfläche der einzelnen Benützungseinheiten (Wohnungen, Betriebe u. ä.); bei Neu- und Zubauten überdies das Ausmaß des umbauten Raumes der betroffenen Gebäude oder Gebäudeteile;

d) die Spielplätze für Kinder samt deren Abmessungen und Zugänge;

e) die Aufstellplätze der Müllgefäße;

f) bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung oder Betriebseinheit den für Hausbrieffachanlagen vorgesehenen Platz;

g) die Angabe über die Art der Beseitigung der Abwässer;

h) die Angabe der für das Bauvorhaben erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke;

i) bei Bauführungen gemäß § 88a der Zugangspunkt zum Gebäude und die Netzabschlusspunkte für die Wohnungen oder Betriebseinheiten;

(2) Bei Änderungen an bestehenden Gebäuden oder bewilligten Bauvorhaben können sich die Baupläne auf die Darstellung der Teile erstrecken, die zur Beurteilung des Ansuchens erforderlich sind.

(3) […]

(4) Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Vorschriften über den Maßstab, die Ausfertigung und die Beschaffenheit der Baupläne sowie die Art der Darstellung erlassen.“

§ 70a Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 in der Fassung LGBl. Nr. 61/2020, lautet wie folgt:

„**Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren**

§ 70a (1) Wird den Einreichunterlagen gemäß § 63 oder gemäß § 63a die im Rahmen seiner Befugnis abgegebene und nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften gefertigte Bestätigung eines Ziviltechnikers, der vom Bauwerber und vom Planverfasser verschieden ist und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis steht, angeschlossen, dass sie unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verfasst sind, findet das vereinfachte Baubewilligungsverfahren und nicht das Baubewilligungsverfahren gemäß § 70 Anwendung. Hievon sind ausgenommen:

1. Bauvorhaben, für die eine Bewilligung von Abweichungen nach §§ 69, 76 Abs. 13 oder 119 Abs. 6 erforderlich ist;
2. Bauvorhaben, für die eine Bewilligung gemäß § 71 beantragt ist;
3. Bauvorhaben in Schutzgebieten, und zwar auf Grundflächen im Wald- und Wiesengürtel sowie in Parkschutzgebieten;

4. Bauvorhaben in Erholungsgebieten, und zwar auf Grundflächen in Parkanlagen und auf sonstigen für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendigen Grundflächen;
5. Bauvorhaben in Gebieten, für die Bausperre besteht;
6. der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen sowie von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden;
7. entfällt; LGBl. Nr. 24/2008 vom 11.4.2008
8. Bauvorhaben in Gebieten der Bauklasse VI;
9. Bauvorhaben, für die eine Grundabteilungsbewilligung erforderlich ist, aber noch nicht vorliegt, sowie Bauvorhaben auf Bauplätzen oder Baulosen, die mit einem Bauverbot behaftet sind;
10. Bauwerke, deren Höhe 26 m überschreitet;
11. Bauvorhaben für Betriebe, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4.7.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates fallen;
12. entfällt; LGBl. Nr. 24/2008 vom 11.4.2008
13. das Anlegen von Steinbrüchen, Schotter-, Sand-, Lehm- und Tongruben sowie anderer Anlagen zur Ausbeutung des Untergrundes, ferner das Anlegen von Schlacken-, Schutt- und Müllhalden;
14. bestehende, jedoch nicht bewilligte Bauwerke,
15. Bauvorhaben, die sich auf bereits begonnene Bauführungen beziehen und über den Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c hinausgehen.

(2) Werden die Voraussetzungen für das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäß Abs. 1 nicht erfüllt oder ist deren Erfüllung aus den vorgelegten Unterlagen nicht beurteilbar, ist dies dem Einreicher innerhalb von einem Monat ab der Einreichung mitzuteilen. Nach dieser Mitteilung hat die Behörde das Baubewilligungsverfahren gemäß § 70 durchzuführen.

(3) Auf Grund der vollständig vorgelegten Unterlagen hat die Behörde insbesondere zu prüfen:

1. die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Flächenwidmungsplan und dem Bebauungsplan;
2. die Einhaltung der baulichen Ausnützbarkeit des Bauplatzes beziehungsweise Bauloses;
3. die Einhaltung der Bebauungsbestimmungen;
4. die Einhaltung der Abstände von den Grenzen des Bauplatzes beziehungsweise Bauloses;
5. die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe, Gebäudeumrisse beziehungsweise Strukturen;
6. die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser;
7. die Einhaltung der Bestimmungen über die äußere Gestaltung von Bauwerken (§ 85).

(4) Ergibt die Prüfung nach Abs. 3 und § 67 Abs. 1, dass die Bauführung unzulässig ist, hat die Behörde binnen drei Monaten ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen, in Schutzzonen binnen vier Monaten, die Bauführung mit schriftlichem Bescheid unter Anschluss der Baupläne zu untersagen. Wird die Bauführung untersagt, ist sie einzustellen. Wenn außerhalb von Schutzzonen das Bauvorhaben von maßgeblichem Einfluss auf das örtliche Stadtbild ist und deswegen der Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung befasst wird, beträgt die Frist für die Untersagung vier Monate; dies ist dem Einreicher innerhalb der Frist von drei Monaten ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen mitzuteilen. In diese Fristen wird die Dauer eines Verfahrens zur Mängelbehebung gemäß § 13 Abs. 3 AVG, BGBl. Nr. 51/1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013, nicht eingerechnet.

(5) Untersagungsbescheide gemäß Abs. 4 und Mitteilungen gemäß Abs. 2 und 4 gelten auch dann als rechtzeitig zugestellt, wenn sie der Behörde wegen Unzustellbarkeit zurückgestellt werden.

(6) Erfolgt keine Mitteilung gemäß Abs. 2, darf mit der Bauführung begonnen werden.

(7) entfällt; LGBl. Nr. 24/2008 vom 11.4.2008

(8) Nachbarn (§ 134 Abs. 3) können ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde Akteneinsicht (§ 17 AVG) nehmen und bis längstens drei Monate nach dem Baubeginn (§ 124 Abs. 2) Einwendungen im Sinne des § 134a vorbringen und damit beantragen, dass die Baubewilligung versagt wird. Vom Zeitpunkt der Erhebung solcher Einwendungen an sind die Nachbarn Parteien. Eine spätere Erlangung der Parteistellung (§ 134 Abs. 4) ist ausgeschlossen.

(9) Die Versagung der Baubewilligung hat mit schriftlichem Bescheid unter Anschluss der Baupläne zu erfolgen. Wird die Baubewilligung versagt, ist die Bauführung einzustellen.

(10) Erfolgt keine rechtskräftige Versagung der Baubewilligung oder erlangen die Nachbarn keine Parteistellung gemäß Abs. 8, gilt das Bauvorhaben als mit rechtskräftigem Bescheid gemäß § 70 bewilligt. War die Bestätigung gemäß Abs. 1 inhaltlich unrichtig und ergibt sich daraus eine Verletzung von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten (§ 134a), ist das Verfahren auf Antrag eines in seinen Nachbarrechten verletzten Nachbarn wieder aufzunehmen, wenn der Nachbar ohne sein Verschulden daran gehindert war, dies gemäß Abs. 8 geltend zu machen; Verschulden liegt insbesondere dann nicht vor, wenn die Tafel (gemäß § 124 Abs. 2a) nicht zeitgerecht angebracht oder vorzeitig entfernt worden ist und die Bauführung für Nachbarn als solche nicht erkennbar war. Eine Wiederaufnahme ist unzulässig, wenn seit der Fertigstellungsanzeige mehr als drei Jahre verstrichen sind.

(11) Leistungen, deren Erbringung gesetzlich als Voraussetzung zur Erteilung der Baubewilligung gefordert wird oder die anlässlich der Baubewilligung vorzuschreiben sind, hat die Behörde unmittelbar nach angezeigtem Baubeginn vorzuschreiben. Dies gilt auch für die bescheidmäßige Feststellung, um wie viel die Zahl der Stellplätze hinter dem gesetzlich geforderten Ausmaß zurückbleibt, sowie die Bekanntgabe oder Stundung gemäß § 54 Abs. 2 und 3 und die Bekanntgabe gemäß § 54 Abs. 9.“

§ 75 Abs. 2 Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 in der Fassung LGBl. Nr. 69/2018, lautet wie folgt:

„(2) Die Gebäudehöhe hat, soweit sich nicht nach den Bestimmungen der Abs. 4 bis 6 und des § 81 sowie des Bebauungsplanes eine andere Gebäudehöhe ergibt, zu betragen:

in Bauklasse I mindestens 2,5 m, höchstens 9 m,

in Bauklasse II mindestens 2,5 m, höchstens 12 m,

in Bauklasse III mindestens 9 m, höchstens 16 m,

in Bauklasse IV mindestens 12 m, höchstens 21 m,

in Bauklasse V mindestens 16 m, höchstens 26 m.“

§ 76 Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 in der Fassung LGBl. Nr. 70/2021, lautet auszugsweise wie folgt:

„**Bauweisen; bauliche Ausnützbarkeit**

§ 76. (1) - (7) […]

(8) In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn hiedurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt.

(9) -(10) […]

(10a) In jedem Fall müssen mindestens 10 vH der Fläche des Bauplatzes, die 500 m2 übersteigt, von jeder ober- und unterirdischen Bebauung frei bleiben und dürfen darüber hinaus aus auch nicht versiegelt werden; dies gilt nicht, wenn die so frei zu haltende Fläche geringer als 10 m2 wäre. Diese Vorschrift kommt nicht zur Anwendung, wenn das Freihalten einer solchen Fläche der zweckmäßigen Nutzung der Liegenschaft entgegenstehen würde und eine ordnungsgemäße Entsorgung oder Speicherung der Niederschlagswässer gewährleistet ist.

(11) - (13) […].“

§ 79 Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 in der Fassung LGBl. Nr. 70/2021, lautet auszugsweise wie folgt:

„Vorgärten, Abstandsflächen und gärtnerisch auszugestaltende Flächen

§ 79. (1) - (5) […]

(6) Vorgärten, Abstandsflächen und sonstige gärtnerisch auszugestaltende Flächen sowie jene Flächen von Baulosen, die innerhalb der in Abs. 5 genannten Abstände liegen, sind, soweit auf diesen Flächen zulässige Bauwerke oder Bauwerksteile nicht errichtet werden, gärtnerisch auszugestalten und in gutem Zustand zu erhalten. Befestigte Wege und Zufahrten, Stützmauern, Stufenanlagen, Rampen uä. sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. Darüber hinaus sind Schwimmbecken bis zu einem Gesamtausmaß von 60 m3 Rauminhalt zulässig; diese müssen von Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens 3 m haben, sofern der Nachbar nicht einem geringeren Abstand zustimmt.

(7) […]“

§ 80 Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 in der Fassung LGBl. Nr. 34/1992, lautet wie folgt:

„Bebaute Fläche

§ 80. (1) Als bebaute Fläche gilt die senkrechte Projektion des Gebäudes einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten auf eine waagrechte Ebene; als raumbildend oder raumergänzend sind jene Bauteile anzusehen, die allseits baulich umschlossen sind oder bei denen die bauliche Umschließung an nur einer Seite fehlt. Unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht.

(2) Vor die Gebäudefront ragende Gebäudeteile der in § 84 Abs. 1 und 2 genannten Art und in dem dort bezeichneten Ausmaß bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht, gleichgültig, ob sie über Baufluchtlinien ragen oder nicht; überschreiten solche Gebäudeteile das genannte Ausmaß, sind sie zur Gänze nach Abs. 1 zu beurteilen. Erker, Balkone und Loggien, unter denen nicht überall eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m gewährleistet ist, sind der bebauten Fläche voll zuzurechnen.“

§ 81 Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 in der Fassung LGBl. Nr. 70/2021, lautet wie folgt:

„Gebäudehöhe und Gebäudeumrisse; Bemessung

§ 81. (1) Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie gilt bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m als Gebäudehöhe der lotrechte Abstand von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur obersten Schnittlinie der zulässigen Außenwandfläche der Straßenfront ohne Berücksichtigung vorspringender Gebäudeteile wie Gesimse, Erker und dergleichen mit der Oberfläche des Daches; nichtraumbildende Gebäudeteile und raumbildende Dachaufbauten gemäß Abs. 6 bleiben dabei außer Betracht. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit; sind sie nicht zur Straßenfront gerichtet, bleiben jedoch je einzelner Giebelfläche in der Bauklasse I in der offenen, offenen oder gekuppelten sowie in der gekuppelten Bauweise und im Gartensiedlungsgebiet höchstens 25 m², je Gebäude höchstens 50 m², ansonsten je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m², je Gebäude höchstens 100 m² außer Betracht. In diesen Fällen ist auch innerhalb einer Gebäudetiefe von 15 m für die Ermittlung der Gebäudehöhe die Giebelfläche gemäß Abs. 2 zu berücksichtigen. Weiters darf die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1,50 m überschritten werden, wenn diese Überschreitung innerhalb derselben Front flächenmäßig ausgeglichen wird; § 75 Abs. 4 ist einzuhalten. Dasselbe gilt für Gebäude an Verkehrsflächen, deren festgesetzte Höhenlage an der Gebäudefront nicht einheitlich ist. Der oberste Abschluss des Daches darf, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, in Wohngebieten der Bauklasse I in der offenen, offenen oder gekuppelten bzw. gekuppelten Bauweise keinesfalls höher als 4,5 m, ansonsten keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.

(2) Bei den über eine Gebäudetiefe von 15 m hinausragenden Teilen von Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie sowie bei allen nicht an diesen Fluchtlinien gelegenen Gebäuden darf die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten nicht größer als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe sein. Hierbei darf die höchste zulässige Gebäudehöhe an nicht an Verkehrsflächen liegenden Grundgrenzen und bis zu einem Abstand von 3 m von diesen Grundgrenzen überhaupt nicht und an den übrigen Fronten an keiner Stelle um mehr als 3 m überschritten werden; im Gartensiedlungsgebiet tritt an die Stelle dieser Maße jeweils ein Maß von 2 m. Bei dieser Ermittlung sind die Wände an der Bauplatz- oder Baulosgrenze (Feuermauern) ab 15 m hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie wie Fronten in Rechnung zu stellen. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit; jedoch bleiben je einzelner Giebelfläche in der Bauklasse I in der offenen, offenen oder gekuppelten sowie in der gekuppelten Bauweise und im Gartensiedlungsgebiet höchstens 25 m², je Gebäude höchstens 50 m², ansonsten je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m², je Gebäude höchstens 100 m² außer Betracht. Der oberste Abschluss des Daches darf, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, in Wohngebieten der Bauklasse I in der offenen, offenen oder gekuppelten bzw. gekuppelten Bauweise keinesfalls höher als 4,5 m, ansonsten keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.

(3) Ist im Bebauungsplan die Gebäudehöhe als absolute Höhe über Wiener Null festgesetzt, darf keine oberste Schnittlinie einer Außenwandfläche mit der Oberfläche des Daches über dieser absoluten Höhe liegen. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit; jedoch bleiben je einzelner Giebelfläche in der Bauklasse I in der offenen, offenen oder gekuppelten sowie in der gekuppelten Bauweise und im Gartensiedlungsgebiet höchstens 25 m², je Gebäude höchstens 50 m², ansonsten je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m², je Gebäude höchstens 100 m² außer Betracht. Der oberste Abschluss des Daches darf, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, in Wohngebieten der Bauklasse I in der offenen, offenen oder gekuppelten bzw. gekuppelten Bauweise keinesfalls höher als 4,5 m, ansonsten keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.

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

(5) In den Fällen des § 75 Abs. 4 und 5 ist zum Erreichen des nach der Bauklasse zulässigen Gebäudeumrisses das Staffeln der Baumasse hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie oder das Zurückrücken der Hauptfront zulässig; beim Zurückrücken der Hauptfront müssen Feuermauern, die sonst sichtbar würden, gedeckt und die zwischen der Fluchtlinie und der Vorderfront des Gebäudes gelegenen Flächen gärtnerisch ausgestaltet oder mit einer Oberflächenbefestigung versehen werden.

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

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

§ 82 Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 in der Fassung LGBl. Nr. 25/2014, lautet auszugsweise wie folgt:

„Nebengebäude

§ 82. (1) Nebengebäude sind Gebäude oder gesondert in Erscheinung tretende Teile eines Gebäudes, wenn sie nicht mehr als ein oberirdisches Geschoß aufweisen, keine Aufenthaltsräume enthalten und eine bebaute Grundfläche von nicht mehr als 100 m2, in Gartensiedlungsgebieten von nicht mehr als 5 m2 haben.

(2) - (6) […]“

§ 84 Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 in der Fassung LGBl. Nr. 69/2018, lautet wie folgt:

„Bauteile vor den Baufluchtlinien und in Abstandsflächen und Vorgärten

§ 84. (1) Über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen, in Vorgärten und in Abstände gemäß § 79 Abs. 5 erster Satz dürfen die im § 83 Abs. 1 genannten Vorbauten sowie Transport- und Einsteigschächte vorragen; diese Schächte dürfen das anschließende Gelände nicht überragen.

(2) Über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen, in Vorgärten und in Abstände gemäß § 79 Abs. 5 erster Satz dürfen außerdem folgende Gebäudeteile vorragen:

a) auf eine Breite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudefront Erker, Treppenhausvorbauten und Aufzugsschächte sowie auf eine Breite von höchstens der Hälfte der betreffenden Gebäudefront Balkone, sofern die Ausladung der Balkone höchstens 2,50 m und der anderen Bauteile höchstens 1,50 m beträgt und sie von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 3 m, im Gartensiedlungsgebiet von mindestens 2 m, einhalten; die sich daraus für Erker ergebende Kubatur an einer Gebäudefront kann unter Einhaltung dieser Ausladung und des Abstandes von Nachbargrenzen an dieser Front frei angeordnet werden. Ein Erker liegt auch vor, wenn durch ihn die dahinter liegenden Räume in ihrer gesamten Breite erweitert werden. An Gebäuden, deren Gebäudehöhe nach den Bestimmungen des § 75 Abs. 4 und 5 zu bemessen ist, dürfen solche Vorbauten, mit Ausnahme von Balkonen, an den Straßenfronten nur eine Ausladung von höchstens 1 m aufweisen. Darüber hinaus sind Abschattungsvorrichtungen sowie bis zu insgesamt zwei Drittel der Gebäudefront Balkone im Sinne des ersten Halbsatzes über gärtnerisch auszugestaltenden Flächen, ausgenommen Abstandsflächen, zulässig;

b) auf einer Breite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudefront Türvorbauten, Freitreppen und Schutzdächer über Eingängen, sofern diese Bauteile höchstens 3 m, im Gartensiedlungsgebiet höchstens 2 m, in die vor den Baufluchtlinien gelegenen Flächen oder Abstandsflächen, aber keinesfalls mehr als auf halbe Vorgartentiefe vorragen und von den Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

(3) Über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen und in die Vorgärten dürfen ferner unterirdische Gebäude und Gebäudeteile vorragen, doch darf die allenfalls festgesetzte gärtnerische Ausgestaltung der Grundflächen nicht behindert werden. Der Beurteilung eines Bauwerkes als unterirdisches Gebäude oder unterirdischer Gebäudeteil steht nicht entgegen, wenn den oberen Abschluss ein anderes nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zulässiges Bauwerk (Terrasse, Stützmauer, Weg u. a.) bildet.

(4) Gänge vor Außenwänden (Außengänge) dürfen über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen und die Vorgärten vorragen, wenn sie die gemäß Abs. 2 für Balkone geltenden Vorschriften einhalten; Außengänge und Balkone dürfen insgesamt eine Breite von höchstens der Hälfte, über gärtnerisch auszugestaltenden Flächen von höchstens zwei Dritteln der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen.“

§ 87 Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 in der Fassung LGBl. Nr. 69/2018, lautet auszugsweise wie folgt:

„Begriffsbestimmungen

§ 87. (1) - (2) […]

(3) Aufenthaltsräume sind Räume, die zum länger dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind (zB Wohn- und Schlafräume, Arbeitsräume, Unterrichtsräume).

(4) - (15) […9]“

§ 119 Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 in der Fassung LGBl. Nr. 69/2018, lautet auszugsweise wie folgt:

Wohngebäude; Wohnungen und deren Zugehör

§ 119. (1) Wohngebäude sind Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend für Wohnzwecke bestimmt sind.

(2) Die Nutzfläche einer Wohnung muss mindestens 30 m2 betragen. Jede Wohnung muss über mindestens eine Toilette und ein Bad im Wohnungsverband verfügen. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens eine Toilette in einem separaten Raum untergebracht werden.

(3) - (6) […]

(7) Auf Heime und Beherbergungsstätten finden die Bestimmungen der Abs. 2 bis 6 keine Anwendung.

(8) […]“

§ 121 Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 in der Fassung LGBl. Nr. 24/2008, lautet auszugsweise wie folgt:

„Beherbergungsstätten und Heime

§ 121. (1) Beherbergungsstätten sind Unterkünfte, bei denen entweder für das Wohnen oder für das Wirtschaften gemeinschaftliche Anlagen vorgesehen sind. Heime sind Gebäude und Gebäudeteile, die zur ständigen oder vorübergehenden gemeinsamen Unterbringung von Menschen bestimmt sind, die zu einer nach anderen als familiären Zusammengehörigkeitsmerkmalen zusammenhängenden Personengruppe gehören.

(2) - (3) […]“

§ 134 Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 in der Fassung LGBl. Nr. 70/2021, lautet auszugsweise wie folgt:

„Parteien

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

(2) […]

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

einer Trennung durch eine öffentliche Verkehrsfläche der zu bebauenden Liegenschaft gegenüberliegen. In allen übrigen Widmungsgebieten sowie bei Flächen des öffentlichen Gutes sind jene Liegenschaften benachbart, die in einer Entfernung von höchstens 20 m vom geplanten Bauwerk liegen.

(4) - (7) […]“

§ 134a Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 in der Fassung LGBl. Nr. 69/2018, lautet auszugsweise wie folgt:

Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte

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

a) Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerkes zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche;

b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;

c) Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten;

d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;

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

f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

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

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

§ 50 Wiener Garagengesetz 2008 – WGarG 2008, LGBl. Nr. 34/2009 in der Fassung LGBl. Nr. 69/2018, lautet auszugsweise wie folgt:

Umfang der Verpflichtung

§ 50. (1) Für je 100 m² Wohnnutzfläche ist ein Stellplatz zu schaffen. Bei Gebäuden für Beherbergungsstätten ist für je 5 Zimmereinheiten oder Appartements ein Stellplatz oder für je 30 Zimmereinheiten oder Appartements ein Busstellplatz zu schaffen. Bei Heimen, bei welchen Wohneinheiten bestehen oder vorgesehen sind, ist für je 10 Wohneinheiten ein Stellplatz zu schaffen.

(1a) Bei einem Zu- oder Umbau oder bei Änderungen der Raumwidmung ist für jede der rechtmäßig bestehenden Wohnungen eine Wohnnutzfläche von 100 m^2 zu berechnen und diese Gesamtfläche der neu geschaffenen Wohnnutzfläche gegenüber zu stellen; Stellplätze sind insoweit zu schaffen, als sich nach den Grundsätzen der Abs. 1 und 2 eine zusätzliche Stellplatzverpflichtung ergibt.

(2) (5) […]

(6) Bei Anwendung der Abs. 1 bis 5 ist ein Stellplatz jeweils nur für die volle Verhältniszahl zu berechnen.

(7) - (9) […]“

§ 13 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 – AVG, BGBl. Nr. 51/1991 in der Fassung LGBl. Nr. 57/2018, lautet auszugsweise wie folgt:

Anbringen

§ 13. (1) - (6) […]

(7) Anbringen können in jeder Lage des Verfahrens zurückgezogen werden.

(8) Der verfahrenseinleitende Antrag kann in jeder Lage des Verfahrens bis zu einer allfälligen Schließung des Ermittlungsverfahrens (§ 39 Abs. 3) geändert werden. Durch die Antragsänderung darf die Sache ihrem Wesen nach nicht geändert und die sachliche und örtliche Zuständigkeit nicht berührt werden."

Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zur Pr. Zl. ..., beschlossen am ..., Plandokument Nr. ..., lautet:

--Grafik nicht anonymisierbar--

2. Das gegenständliche Baubewilligungsverfahren wurde nach § 70a BO für Wien im vereinfachten Bewilligungsverfahren durchgeführt. Der Beschwerdeführer ist feststellungsgemäß Eigentümer zweier an das Baugrundstück unmittelbar angrenzender Liegenschaften iSd. § 134 Abs. 3 BO für Wien und damit Nachbar.

3. Das Mitspracherecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist aber in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als den Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem Nachbarn solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht haben. Die genannten Nachbarrechte werden in § 134a Abs. 1 BO für Wien durch die Tatbestandsvoraussetzung "sofern sie ihrem" (gemeint: die Nachbarn) "Schutze dienen" eingeschränkt. Dies bedeutet, dass trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter § 134a BO für Wien subsumierbare baurechtliche Vorschrift die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechts der Nachbarn dann nicht vorliegt, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte der Nachbarn nicht eingegriffen werden kann (siehe etwa VwGH 19.04.2021, Ra 2021/05/0002, Rn 13 mwN). Darüber hinaus ist festzuhalten, dass der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen hat, dass in § 134a BO für Wien die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte taxativ aufgezählt sind (vgl. etwa VwGH 23.10.2023, Ra 2023/05/0253; siehe in diesem Sinne auch Erläuternde Bemerkungen LT 20. GP, Beilage Nr. 27/2018, zu § 134a); das gegenteilige Vorbringen des Beschwerdeführers (z.B. Äußerung vom 17.02.2025, S. 6; Stellungnahme vom 20.02.2026, S.2) stützt sich auf eine vor der Novelle des Einleitungssatzes des § 134a BO für Wien (LGBl. Nr. 69/2018 und die Erläuternden Bemerkungen LT

20. GP, Beilage Nr. 27/2018, zu § 134a) ergangene Judikatur, auf die der Gesetzgeber ausweislich der Gesetzesmaterialien ausdrücklich reagierte und eine Erweiterbarkeit der in § 134a BO für Wien genannten Nachbarrechte ausgeschlossen hat.

§ 70a Abs. 8 BO macht die Parteistellung und damit das Mitspracherecht der Nachbarn ausdrücklich von der rechtzeitigen Erhebung von Einwendungen abhängig. Das Recht zur Geltendmachung von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten besteht nämlich längstens bis drei Monate nach dem angezeigten Baubeginn. Im Umfang anderer, also späterer Einwendungen wird keine Parteistellung erlangt, wobei die Präklusion unmittelbar aus § 70a BO folgt. Ein über die erlangte Parteistellung hinausgehendes Beschwerdevorbringen ist daher unzulässig (siehe etwa VwGH 07.09.2004, 2001/05/1074; VwGH 27.02.2013, 2010/05/0080).

Der Beschwerdeführer hat vor Ablauf der Frist des § 70a Abs. 8 BO für Wien Einwendungen gegen das gegenständliche Bauvorhaben erhoben. Parteistellung hat er gemäß § 70a Abs. 8 BO für Wien dadurch (nur) insofern erlangt, als er mit diesen Einwendungen subjektiv-öffentliche Nachbarrechte iSd. § 134a BO für Wien geltend gemacht hat (vgl. etwa VwGH 27.02.2013, 2010/05/0080). Im Umfang späterer Einwendungen hat der Beschwerdeführer genauso wenig Parteistellung erlangt (vgl. etwa VwGH 07.09.2004, 2001/05/1074; VwGH 27.02.2013, 2010/05/0080) wie mit Einwendungen, die nicht die in § 134a BO für Wien taxativ aufgezählten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte betreffen (vgl. etwa VwGH 23.10.2023, Ra 2023/05/0253).

Die Einwendungen des Beschwerdeführers werden in weiterer Folge anhand der Gliederung der Einwendungen im Schriftsatz vom 08.05.2024 behandelt, da eine rein nach thematischen Gesichtspunkten gegliederte Beurteilung der Einwendungen aufgrund der vermengenden sowie wiederholenden Gestaltung der Einwendungen nicht praktikabel ist.

Weitere Einwendungen wurden nicht rechtzeitig erhoben. Zur Ausführung im Schriftsatz vom 08.05.2024 *„Es werden insbesondere durch das geplante Bauprojekt die Verletzung der subjektiven Nachbarrechte der Bestimmungen des § 134 a*

Abs 1 lit a) über den Abstand, lit b) über die Gebäudehöhe, lit c) über die flächenmäßige Ausnützbarkeit, lit d) über die Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien sowie e) hinsichtlich der - durch das Bauprojekt - sich ergebenden höheren Immissionen der Bauordnung für Wien (kurz: „BO für Wien") und §§ 4, 5 und 6 Wiener GaragenG geltend gemacht. Dies gilt auch für das Verfahren nach § 70 BO für Wien, dem praktisch gleiche bzw ähnliche Planinhalte zugrundeliegen“ ist Folgendes festzuhalten: Diese in einer bloßen Aufzählung von literä bestehende Ausführung ist für sich genommen, ohne konkrete Darlegung, inwieweit durch das Projekt gegen diese Bestimmungen verstoßen werde, nicht geeignet, rechtzeitig erhobene und zulässige Einwendungen darzustellen (vgl. zur erforderlichen Konkretisierung etwa VwGH 23.01.1996, 94/05/0133). Dementsprechend begründet die eben zitierte Ausführung im Schriftsatz vom 08.05.2024 nur insoweit Einwendungen, als diese durch die konkrete Darlegung, inwieweit durch das Projekt gegen diese Bestimmungen verstoßen werde (siehe den Teil „Begründung:“ des Schriftsatzes), konkretisiert wurden. Angemerkt wird zudem, dass die Manuduktionspflicht der Behörde nicht so weit geht, dass eine Partei zur inhaltlichen Ausgestaltung von Einwendungen oder zur Erhebung weiterer Einwendungen angeleitet werden müsste (vgl. etwa VwGH 15.11.2011, 2010/05/0113).

4. Sofern die Ausführung im Schriftsatz vom 08.05.2024 in Punkt 1.1., *„Auf die der MA 37 durch Beilagen ./2 und ./4 übermittelten Stellungnahmen des DI Dr S. T. wird hingewiesen.“* iVm. mit den Beilagen ./2 und ./4 als Einwendung gegen die Anwendung des vereinfachten Baubewilligungsverfahrens (anstatt des „ordentlichen“ Bewilligungsverfahrens) verstanden werden muss, wobei in der Beilage das Vorliegen eines dem vereinfachten Bewilligungsverfahrens entgegenstehenden Abbruches angeführt wird (zugleich wird angemerkt, dass in der Beilage ./2, Punkt „II. Beurteilung“, erster Absatz ausgeführt wird: *„Ein Abriss geht aus den Unterlagen nicht hervor.“*), ist festzuhalten, dass Nachbarn hinsichtlich der bloßen Frage, ob zu Recht das vereinfachte (und nicht das „ordentliche“) Baubewilligungsverfahren zur Anwendung kam, kein subjektiv-öffentliches Recht zusteht (vgl. VwGH 17.06.2020, Ra 2020/05/0076, Rn 5 mwN). Folglich machte der Beschwerdeführer mit dem genannten Vorbringen kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht iSd. § 134a Abs. 1 BO für Wien geltend, sodass diese Einwendung unzulässig ist. Dementsprechend kann auch das diesbezügliche Beschwerdevorbringen (siehe Seite 4 f des Beschwerdeschriftsatzes) der Beschwerde nicht zum Durchbruch

verhelfen.

Abschließend wird hierzu angemerkt, dass durch die Wahl des Verfahrens keine Verkürzung der Nachbarrechte besteht, da auch im vereinfachten Verfahren die in § 134a BO für Wien normierten Rechte geltend gemacht werden können, und Nachbarn hinsichtlich der bloßen Frage, ob zu Recht das vereinfachte (und nicht das „ordentliche“) Baubewilligungsverfahren zur Anwendung kam, kein subjektiv-öffentliches Recht zusteht (vgl. VwGH 17.06.2020, Ra 2020/05/0076, Rn 5 mwN). Das im Beschwerdeschriftsatz enthaltene Vorbringen zur Bauanzeige gemäß § 62 BO für Wien und den nicht darunter subsumierbaren Abbruch ist insofern verfehlt, als keine Bauanzeige iSd. § 62 BO für Wien Gegenstand dieses Verfahrens ist, sondern ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren gemäß § 70a BO für Wien, das zudem die Erhebung von Nachbareinwendungen ermöglicht.

Abgesehen davon wird hinsichtlich des behaupteten Abbruches darauf hingewiesen, dass die Außenmauern des Bestandsgebäudes zu mehr als der Hälfte ihres Umfangs bestehen bleiben und entgegen dem Vorbringen in der Stellungnahme vom 20.02.2026 ein Abbruch des Gebäudes samt Neuerrichtung nicht schon vorliegt, wenn über Instandhaltungsmaßnahmen hinausgehende Bautätigkeiten geplant sind.

5. Zu den Ausführungen im Schriftsatz vom 08.05.2024 in den Punkten 1.2. und 1.3. betreffend die Darstellung der Garageneinfahrt und des 2. Obergeschosses ist auszuführen, dass jedenfalls bereits mit den Einreichplänen, die dem angefochtenen Bescheid zugrunde lagen (Plotdatum Ansichten sowie Grundriss EG: 17.04.2024; Plotdatum Grundriss 2. OG: 18.12.2023), eine einheitliche Darstellung der Garageneinfahrt und der straßenseitigen Außenwand des 2. Obergeschosses vorgenommen wurde. Das Bestehen einer Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechtes des Beschwerdeführers kann in den eingewandten Punkten nicht erblickt werden.

6. Mit der Ausführung im Schriftsatz vom 08.05.2024, Punkt 1.4. („*Die straßenseitige Bestandmauer im Parterre muss laut Bescheid der MA 19 erhalten bleiben. Ein Teilabbruch derselben ist nicht zulässig. Meiner Meinung nach ist eine Verbesserung von Einreichplänen nur durch eine neue Fassadenansicht daher nicht*

möglich.“), wird kein subjektiv-öffentliches Recht des Beschwerdeführers und Nachbarn iSd. § 134a Abs. 1 BO für Wien geltend gemacht, sodass diese Einwendung unzulässig ist. Abgesehen davon wird angemerkt, dass die genannte „MA 19“ im behördlichen Verfahren lediglich um eine Begutachtung im Sinne des § 85 BO für Wien ersucht wurde, diese eine Stellungnahme abgab, kein Bescheid der „MA 19“ vorliegt und Nachbarn aus den Bestimmungen der BO für Wien über das Ortsbild (vgl. eben etwa § 85 leg. cit.) im Allgemeinen keine subjektiv-öffentlichen Rechte ableiten können (vgl. etwa VwGH 27.08.2014, 2013/05/0009; VwGH 19.01.2021, Ra 2019/05/0213).

7. Zur Ausführung im Schriftsatz vom 08.05.2024 in Punkt 1.5. (*„Die Einreichunterlagen könnten daher nicht unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verfasst worden sein. Mängel der Pläne und sonstiger Unterlagen können dann eine Verletzung von Nachbarrechten bewirken, wenn der Nachbar infolge der Mängel sich nicht ausreichend über Art und Umfang des Bauvorhabens sowie über eine Einflussnahme auf seine Rechte informieren kann (uva RS 2003/05/0178 mit Zitaten Hauer/Pallitsch, Kärntner Bauordnung, auf Seite 154 unter FN 11 und die dort zitierte hg. Judikatur; ferner Hauer, Der Nachbar im Baurecht, Seite 66 und Seite 318). Diese erscheinen für mich als Anrainer auch im Sinne der Vorschriften des §§ 63 Abs 2 und 134a BO für Wien nicht gänzlich überprüfbar (Leitfaden MA 37 und Archlng Kammer, Beilage./6)“*) ist zunächst auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hinzuweisen, wonach der Nachbar hinsichtlich der Planunterlagen nur so weit einen Anspruch auf Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen hat, als die Unterlagen ausreichen müssen, um ihm jene Informationen zu geben, die er zur Verfolgung seiner Nachbarrechte braucht, bzw. um zu erkennen, inwieweit durch das Bauvorhaben in seine Rechte eingegriffen werden könnte (vgl. etwa VwGH 23.11.2016, 2013/05/0028, Rn 27 mwN; VwGH 24.11.2015, Ro 2014/05/0073, mwN). Solche Unklarheiten der Pläne, die den Beschwerdeführer an der Verfolgung seiner Nachbarrechte hätten hindern können, hat der Beschwerdeführer mit seinen Ausführungen im gegenständlichen Punkt seiner Einwendungen nicht aufgezeigt. Im ersten Absatz dieses Punktes der Einwendungen (1.5.) bringt der Beschwerdeführer lediglich eine fehlende Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften bei Verfassung der Einreichunterlagen vor. Im zweiten Absatz zitiert der Beschwerdeführer einen Rechtssatz des VwGH, konkret zu VwGH 31.03.2005, 2003/05/0178, samt der hierin zitierten Literaturstellen. Im

dritten Absatz führt der Beschwerdeführer aus, dass „diese“ (wohl gemeint sind die Einreichunterlagen) für ihn im Sinne der Vorschriften der §§ 63 Abs. 2 und 134a BO für Wien nicht gänzlich überprüfbar seien und wird auf einen Leitfaden der „MA 37“ und der „ArchIng Kammer“ verwiesen. Den Absätzen des Punktes 1.5. ist gemein, dass diese jedoch keine konkreten Mängel der Pläne und sonstigen Unterlagen nennen, die den Beschwerdeführer daran gehindert haben sollen, ihm jene Informationen zu geben, die er zur Verfolgung seiner Nachbarrechte braucht, bzw. um zu erkennen, inwieweit durch das Bauvorhaben in seine Rechte eingegriffen werden könnte.

Sofern der Beschwerdeführer im ersten Absatz des Punktes 1.5. seiner Einwendungen mit dem Wort „daher“ auf den vorstehenden Punkt bzw. die vorstehenden Punkte verweisen wollte, ist festzuhalten, dass Punkt 1.4. der Einwendungen keinen Mangel der Einreichunterlagen nennt und auch keinen Bezug zu einem subjektiv-öffentlichen Recht gemäß § 134a BO für Wien nennt. Zu Punkt 1.3. der Einwendungen ist im Hinblick auf die in Punkt 1.5. eingewandten Mangelhaftigkeit der Einreichunterlagen auszuführen, dass die Einwendung in Punkt 1.3. nicht aufzeigt, warum der Beschwerdeführer einen Eingriff in einem subjektiv-öffentlichen Recht sieht und ist ein solcher Eingriff in seine subjektiv-öffentliche Rechte nach der BO für Wien für das Gericht auch nicht aus dem geltend gemachten Umstand der divergierenden Darstellung der straßenseitigen Fassade im 2. Obergeschoss in den ursprünglichen Planunterlagen erkennbar. Denn die Frage, ob die im Einreichplan dargestellte straßenseitige Außenwand im 2. Obergeschoss bestehen bleiben oder abgetragen und neu errichtet werden soll, zeigt bei einer projektierten Errichtung eines 3. sowie eines 4. Obergeschosses keine Relevanz für die subjektiv-öffentlichen Rechte des Beschwerdeführers iSd. § 134a BO für Wien. So hängt etwa die Zulässigkeit der projektierten Gebäudehöhe nicht von der im vorherigen Satz genannten Frage zur straßenseitigen Fassade des 2. Obergeschosses ab. Zu der Ausführung in Punkt. 1.2. der Einwendungen ist im Hinblick auf die in Punkt 1.5. eingewandten Mangelhaftigkeit der Einreichunterlagen auszuführen, dass die Einwendung in Punkt 1.2. nicht aufzeigt, warum der Beschwerdeführer einen Eingriff in einem subjektiv-öffentlichen Recht sieht, und ist ein solcher Eingriff in seine subjektiv-öffentliche Rechte nach der BO für Wien für das Gericht auch nicht aus dem geltend gemachten Umstand der divergierenden Darstellung zur Garageneinfahrt in den Planunterlagen erkennbar. Hierzu ist insbesondere auszuführen, dass die

Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich etwa aus der Benützung für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, gemäß § 134a Abs. 1 lit. e zweiter Satz BO für Wien nicht geltend gemacht werden können (siehe zu den projektierten Stellplätzen Punkt II.11. und zu den Pflichtstellplätzen Punkt IV.11.4.; VwGH 12.08.2020, Ra 2019/05/0245, Rn. 20; siehe ausführlicher hierzu Punkt IV.11.4.). Darüber hinaus wird festgehalten, dass die Garagenein- und ausfahrt am östlichen Ende der Bauliegenschaft an der straßen- und südseitigen Fassade projektiert ist, der Beschwerdeführer Eigentümer der westlich und nördlich von der Bauliegenschaft gelegenen Grundstücke ist, und die Garagenein- und ausfahrt somit abseits der Grundflächen des Beschwerdeführers zu liegen kommt, sodass selbst im Falle freiwilliger Stellplätze eine Belästigung des Beschwerdeführers nicht anzunehmen wäre (vgl. VwGH 11.05.1982, 82/05/0036). Dies würde nach Ansicht des Gerichts bei vorliegender örtlicher Situation umso mehr gelten, als die ohnehin abseits der Grundflächen des Beschwerdeführers projektierte Garageneinfahrt noch dazu an der (öffentlichen) D. Straße mit entsprechendem Fahrzeugverkehr liegt (siehe ausführlicher hierzu Punkt IV.11.4.).

Abgesehen von den bisherigen Ausführungen zu Punkt 1.5. der Einwendungen ist unter Verweis auf die Punkte II.6. und IV.5. festzuhalten, dass die Divergenzen der Darstellung der Garageneinfahrt sowie der straßenseitigen Außenwand des 2. Obergeschosses bereits mit dem am 24.04.2024 bei der belangten Behörde eingebrachten Einreichplan behoben wurden und auch in den nunmehr spruchgegenständlichen Plänen nicht mehr enthalten sind.

Auch das die Einwendung wiederholende Beschwerdevorbringen (siehe Seite 4 des Beschwerdeschriftsatzes, „A: Unter Punkt I. „Allgemeines““) ändert nichts an dieser Beurteilung. Zusammengefasst kann aufgrund der Ausführungen im Schriftsatz vom 08.05.2024 in Punkt 1.5. – auch in Zusammenschau mit den anderen in den vorherigen Absätzen genannten Punkten – keine Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts iSd. § 134a BO für Wien festgestellt werden.

8. Die in Punkt 1.6. des Schriftsatzes vom 08.05.2024 vorgebrachte Einwendung („*Die Frage, welche Wohneinheiten wie beheizt werden sollen und wie sich der Schall von Wärmepumpen des gemischt genutzten Hauses wie als Immissionen gegenüber den Nachbarn auswirken könnte, erscheint nicht belegt.*“) zeigt allein

schon insofern keinen Eingriff in subjektiv-öffentliche Rechte des Beschwerdeführers auf, als in den nunmehr spruchgegenständlichen Planunterlagen ganz ausdrücklich klargestellt ist, dass die Luft-Wasser-Wärmepumpen, mittels derer die Beheizung erfolgen wird, feststellungsgemäß nicht Gegenstand des eingereichten Projekts sind. Abgesehen davon ist auf § 134a Abs. 1 lit. e BO für Wien zu verweisen, wonach eine allfällige Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerkes etwa zu Wohnzwecken ergibt, nicht geltend gemacht werden kann, sowie auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, wonach Immissionen, die sich im Zusammenhang mit der Beheizung, dem Kochen und dem sonstigen Energiebedarf ergeben, zu jenen gehören, die mit der Benützung eines Wohnobjektes üblicherweise verbunden sind (vgl. VwGH 15.09.1992, 92/05/0044) und die Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken sogar auch die zulässige Wohnnebennutzung umfasst (vgl. etwa zu einem Aufzug VwGH 24.06.2014, 2013/05/0168; zu einem Schwimmbecken VwGH 23.07.2013, 2012/05/0192). Hinsichtlich der im Erdgeschoss projektierten Unterkunftsräume wird – abgesehen davon, dass die Luft-Wasser-Wärmepumpen ohnehin nicht Gegenstand der Einreichung sind – insbesondere auf die Ausführungen in Punkt IV.17. verwiesen.

9. Mit der Ausführung im Schriftsatz vom 08.05.2024 in Punkt 1.7. („*Die Garage soll 12 Stellplätze umfassen. Es wird dazu eine „versteckte" Garageneinfahrt dargestellt, offenbar ohne vorab abgeklärt zu haben, ob eine solche Garage aufgrund der örtlichen Gegebenheiten überhaupt bewilligungsfähig wäre. Ein solcher Beleg ist aus den Einreichplänen jedenfalls nicht ersichtlich. Vor der geplanten Einfahrt befindet sich ein Grünstreifen mit altem Baumbestand (Anschlag und Fotos Beilage ./I).*“) wird kein subjektiv-öffentliches Recht des Beschwerdeführers und Nachbarn (siehe § 134a Abs. 1 BO für Wien) geltend gemacht, sodass diese Einwendung unzulässig ist. Die Einwendung enthält keine Ausführung dazu, in welchem subjektiv-öffentlichen Recht sich der Beschwerdeführer verletzt sieht. Wenn der Beschwerdeführer vorbringt, dass offenbar vorab nicht abgeklärt worden sei, ob eine solche Garage aufgrund der örtlichen Gegebenheiten bewilligungsfähig wäre, ein solcher Beleg aus den Einreichplänen nicht ersichtlich sei und sich vor der geplanten Einfahrt ein Grünstreifen mit altem Baumbestand befinde, so wird darin nicht einmal behauptet, dass der Beschwerdeführer sich in einem seiner Rechte verletzt sieht, geschweige denn in welchem seiner subjektiv-öffentlichen Rechte.

Abgesehen davon wäre etwa der Schutz des bestehenden Baumbestandes sowie auch eine mangelhafte Durchfahrtshöhe in die Tiefgarage nicht von den subjektiv-öffentlichen Rechten des Beschwerdeführers (§ 134a Abs. 1 BO für Wien) umfasst (vgl. etwa VwGH 07.09.2004, 2002/05/0785).

10. Zu den Ausführungen im Schriftsatz vom 08.05.2024 in Punkt 2.1. („Höhe“) ist Folgendes auszuführen:

10.1. Wenn der Beschwerdeführer in den ersten beiden Absätzen des Punktes 2.1. seiner Einwendungen unter Hinweis auf Punkt 3.1.3. des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes zur Pr. Zl. ..., beschlossen am ..., Plandokument Nr. ..., wonach der höchste Punkt des Daches der Gebäude maximal 4,5 m über der tatsächlich angeführten Gebäudehöhe liegen darf, für das Haupthaus, Stiege 1, eine fehlende Kotierung *„der Traufenhöhe zur tatsächlichen Höhe“* im Schnitt moniert, so ist zunächst festzuhalten, dass die Gebäudehöhe jedenfalls anhand des nunmehr spruchgegenständlichen Einreichplans berechnet werden kann (siehe insbesondere auch Punkt II.8. sowie III.8., wonach die Berechnung der Gebäudehöhe anhand der Einreichpläne eben möglich war, wobei zusätzlich auf Punkt B.2. des Gutachtens des bautechnischen ASV verwiesen wird; siehe zudem die Ausführungen zur Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe sowie die Ausführungen zur Firsthöhe in Punkt IV.10.6.). Weiters ist hierzu auszuführen, dass bei der Gebäudehöhenermittlung des Straßentraktes (= Stiege 1) § 81 Abs. 1 BO für Wien und somit der lotrechte Abstand von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur obersten Schnittlinie der zulässigen Außenwandfläche der Straßenfront ohne Berücksichtigung vorspringender Gebäudeteile wie Gesimse, Erker und dergleichen mit der Oberfläche des Daches als Gebäudehöhe gilt, und aufgrund der projektierten Ausgestaltung diese Schnittlinie iSd. § 81 Abs. 1 erster Satz leg. cit. mit der Traufe des Daches (sichtbar etwa im Schnitt B-B) zusammenfällt. Dies war bereits in den Einreichplänen vor deren Modifikation im verwaltungsgerichtlichen Verfahren der Fall. Gleiches gilt auch für die Ausführung im sechsten Absatz des Punktes 2.1. der Einwendungen *(„Es bleibt nur anhand des Schnittes nicht im Detail überprüfbar, ob die Bestimmungen des PD ... und der BO für Wien eingehalten werden.“*)

10.2. Zu den Ausführungen in den Absätzen drei bis fünf *(„Unzweifelhaft liegen*

Stiegenhaus und Aufzugsschacht darüber, was im Sinne des § 81 Abs 6 BO für Wien nicht erforderlich ist. Ein den Gebäudeumriss hinausragendes Stiegenhaus und/oder eine solche Brüstung, die nur dazu dienen, die Nutzung der Fläche als Dachterrasse zu ermöglichen, sind nicht zulässig (u.a. VwGH 2011/05/0107). „Die baurechtlichen Möglichkeiten", „wenn Stiegenhäuser, Aufzugsschächte, Erker oder Gaupen architektonisch dazu genutzt werden, um größere Dachterrassen zu erzielen," können „zu einer Überziehung" derselben führen (Oppel, Bauwerber und Nachbarrechte - Einblicke aus der Praxis, ZVB 2021/9 Punkt D).“) des Punktes 2.1. der Einwendungen, die sich aufgrund des Zusammenhaltes (siehe im dritten Absatz: *„darüber“*) mit dem zweiten Absatz auf den Straßentrakt (= Stiege 1) beziehen, ist dem Beschwerdeführer hinsichtlich des Umstandes, dass das Stiegenhaus und der Aufzugsschacht den zulässigen Gebäudeumriss überschreiten, zwar zuzustimmen (siehe Punkt II.8.1.). Jedoch ist entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers kein Verstoß gegen § 81 Abs. 4 iVm. 6 BO für Wien zu erkennen.

Zunächst ist die höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Wortfolge "im unbedingt notwendigen Ausmaß" zu beachten. Es kommt dabei nicht darauf an, ob eine bestimmte bautechnische Ausführung erfolgt. Die Wortfolge "im unbedingt notwendigen Ausmaß" bedeutet im gegebenen Zusammenhang daher nicht, dass die Überschreitung nur zulässig ist, wenn sie nicht durch eine andere Planung vermieden werden kann. Vielmehr ist jede dem Stand der Technik entsprechende architektonische Ausführung im unbedingt notwendigen Ausmaß zulässig, wobei sich dieses Ausmaß an der Funktion der Stiegenhäuser und Aufzugstriebwerksräume orientiert. Der Begriff "Stiegenhaus" im Sinne des § 81 Abs. 6 BO bezeichnet dabei einen Gebäudeteil, der der vertikalen Erschließung mehrerer Geschosse dient (siehe VwGH 25.09.2012, 2010/05/0076, sowie VwGH 25.09.2012, 2011/05/0107, jeweils mwN). Der Verwaltungsgerichtshof erkannte beispielsweise in einem Stiegenaufgang von einer im Dachgeschoß angeordneten Wohnung auf ein völlig im Freien liegendes begehbares Flachdach mit vor Witterung schützenden Seitenwänden und einer Überdachung keine Überschreitung des "unbedingt notwendigen Ausmaßes" (siehe VwGH 25.09.2012, 2010/05/0076). In einem anderen Fall eines Stiegenhausaufbaus, bei dem es sich um den notwendigen Zugang zur als zulässig zu beurteilenden Dachterrasse handelte, sah der Verwaltungsgerichtshof ebenfalls keine Überschreitung des unbedingt notwendigen Ausmaßes dieses Aufbaus. Hierzu führte er zudem aus, dass das unbedingt notwendige

Ausmaß des Aufbaus sich aus der Funktion als Stiegenhaus ergibt und nicht deshalb überschritten wird, weil die Bauteile durch eine andere Planung vermeidbar wären bzw. die Überschreitung des Gebäudeumrisses technisch nicht notwendig ist (siehe VwGH 13.04.2010, 2008/05/0152; vgl. weiters zu einem zur Begehbarkeit der Dachterrasse und des Abstellraumes notwendigen und damit zulässigen Stiegenhaus im Sinn des § 81 Abs. 6 BO für Wien VwGH 18.12.2006, 2005/05/0073).

Zu der vom Beschwerdeführer in seiner Einwendung angeführten Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 25.09.2012, 2011/05/0107, ist festzuhalten, dass das damals entscheidungsgegenständliche Vorhaben wesentlich anders ausgestaltet war als das vom Verwaltungsgericht Wien zu beurteilende Projekt. Denn der Verwaltungsgerichtshof stieß sich nicht an den den Stiegenhausvorbau umfassenden Wänden und der oben abschließenden Decke, welche er als noch innerhalb des gemäß § 81 Abs. 6 BO festgelegten Ausmaßes sah, sondern an der auf dem Stiegenhausvorbau aufsetzenden Stahlbetonbrüstung, der keinerlei Funktion eines Stiegenhauses zukam, sondern die Nutzung der Fläche auf dem Stiegenhaus als Dachterrasse ermöglichen sollte (Brüstung, Absturzsicherung), weshalb das so geplante Stiegenhaus "das unbedingt notwendige Ausmaß" iSd. § 81 Abs. 6 BO für Wien überschritt. In dem vom Verwaltungsgericht Wien zu beurteilenden Projekt, findet sich hingegen weder auf dem Aufzugsschacht bzw. der Aufzugsschachtüberfahrt noch auf dem Stiegenhaus bzw. L-förmigen Dachaufstieg ein weiterer Aufbau. Die mit einem Flächenausmaß von 4,45 m² projektierte Terrasse liegt nämlich vielmehr „neben“ dem Aufzug und „neben“ dem Stiegenhaus bzw. L-förmigen Dachaufstieg und zugleich innerhalb des zulässigen Gebäudeumrisses nach § 81 Abs. 4 BO für Wien.

Die Erschließung der innerhalb des zulässigen Gebäudeumrisses nach § 81 Abs. 4 BO für Wien liegenden Dachterrasse durch den im unbedingt notwendigen Ausmaß außerhalb des zulässigen Gebäudeumrisses nach § 81 Abs. 4 BO für Wien liegenden Stiegenaufgang ist sohin gemäß Abs. 6 par. cit. als rechtskonform zu beurteilen (vgl. insbesondere VwGH 13.04.2010, 2008/05/0152, und VwGH 18.12.2006, 2005/05/0073). Zum Aufzugsschacht ist auszuführen, dass dieser lediglich mit der Aufzugsschachtüberfahrt, die für die Wartung des Aufzuges und insbesondere als Schutzraum für Personen, die sich im Zuge von Wartungs-, Inspektions- bzw.

Überprüfungstätigkeiten auf dem Fahrkorbdach aufhalten, erforderlich ist (vgl. etwa ÖNORM EN 81-20), den zulässigen Gebäudeumriss nach § 81 Abs. 4 BO für Wien um 0,86 m und nur im unbedingt notwendigen Ausmaß gemäß Abs. 6 par. cit. überschreitet.

Einwendungen gegen andere den fiktiven Gebäudeumriss überschreitende Bauteile wurden nicht rechtzeitig oder gar nicht erhoben. Der Vollständigkeit halber wird dennoch festgehalten, dass das projektierte Geländer mit einer Höhe von 1,10 m einen nicht raumbildenden Gebäudeteil untergeordneten Ausmaßes iSd. § 81 Abs. 6 BO für Wien darstellt und darin ebenfalls keine gesetzeswidrige Überschreitung des zulässigen Gebäudeumrisses gesehen werden kann (vgl. etwa zu einem Terrassengeländer mit einer Höhe von 1,10 m VwGH 23.07.2013, 2010/05/0102). Zum Dachaufstieg für Wartungszwecke und den Lüftungsschächten – gegen die auch keine rechtzeitigen Einwendungen erhoben wurden – wird ebenfalls auf die Möglichkeit der Überschreitung des fiktiven Gebäudeumrisses durch nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes verwiesen (vgl. etwa zum fehlenden raumbildenden Charakter einer Lüftungsanlage bzw. einer Brandrauchentlüftung VwGH 10.12.2013, 2010/05/0220). Auch wenn der Beschwerdeführer keine rechtzeitigen Einwendungen gegen den projektierten Dachaufbau auf der nördlichen, hofseitigen und 12,44 m langen Front des Straßentraktes im Ausmaß von 4,14 m erhob, wird der Vollständigkeit halber festgehalten, dass die in § 81 Abs. 6 zweiter Halbsatz BO für Wien vorgesehene Beschränkung auf höchstens ein Drittel der Länge der Gebäudefront (dies sind 4,1467 m) mit einer Länge des projektierten Dachaufbaus von 4,14 m sowie auch die mit dem obersten Abschluss des Daches vorgesehene Beschränkung eingehalten werden. Hinsichtlich der gestalterischen Vorgaben in § 81 Abs. 6 zweiter Halbsatz BO für Wien kommt Nachbarn ohnehin kein subjektiv-öffentliches Recht iSd. § 134a BO für Wien zu (vgl. zur Fassung LGBl. Nr. 69/2018 VwGH 27.01.2025, Ro 2024/05/0045, und zur Fassung LGBl. Nr. 25/2014 VwGH 11.12.2024, Ro 2022/05/0010).

10.3. In den Ausführungen des Beschwerdeführers hinsichtlich der Giebelfläche und der Giebelhöhe im siebenten und achten Absatz des Punktes 2.1. seiner Einwendungen (*„In den Ansichten wird lediglich eine Giebelabbildung und -berechnung vorgenommen. Zur D. Straße wird eine andere Giebelform dargestellt als zum Haus D. Straße. Bei beiden Giebeldarstellungen handelt es sich um*

Pultdächer, nicht um „klassische" Dreiecksgiebel. Hinsichtlich D. Straße wird auf der einen Seite die maximale Giebelhöhe mit 450 also 4,5 Meter, auf der anderen Seite aber mit 145 und 305 also mit 4,55 Meter angegeben. Es könnte sich aber ohne Stiegenhaus und Aufzugsschacht nach den dort angebrachten Kotierungen eine gerade noch im Bereich der durch das PD ... ergebenen Maximalhöhe ergeben.“) kann ebenfalls keine Verletzung seiner subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte erkannt werden. Zunächst ist festzuhalten, dass die Gebäudehöhe und die Giebelflächen jedenfalls anhand des nunmehr spruchgegenständlichen Einreichplans berechnet werden können (siehe Feststellungen zur Giebelfläche in Punkt II.8. bzw. II.8.1., die dazugehörige Beweiswürdigung in Punkt III.8. und den Umstand, dass der Amtssachverständige eine Berechnung vornehmen konnte, und die Ausführungen zur Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe in Punkt IV.10.6.). Abgesehen davon sehen die Rechtsvorschriften keine Verpflichtung vor, dass in Einreichplänen eine Giebelberechnung oder eine gesonderte Giebeldarstellung enthalten sein muss. Vielmehr müssen sich die für die Gebäudehöhenberechnung (und die Giebelberechnung) erforderlichen Maße aus dem Einreichplan ergeben, wofür nicht notwendigerweise eine von den Ansichten gesonderte Darstellung erforderlich ist (vgl. auch § 64 Abs. 1 und insbesondere lit. b BO für Wien). Die unterschiedlichen Giebelformen zu den ON ... und ... der D. Straße ergeben sich aus der unterschiedlichen Bauwerksausgestaltung auf den beiden Seiten, welche auf die im westlichen Bereich der Bauliegenschaft zurückspringende Baufluchtlinie und die somit in diesem Bereich größere Bauwerkstiefe zurückzuführen ist. Die vom Beschwerdeführer behauptete Darstellung von Pultdächern kann in den Einreichplänen nicht erblickt werden. Die im achten Absatz des Punktes 2.1. der Einwendungen angeführte Berechnung hinsichtlich dem der ON ... zugewandten Giebel, wonach die maximale Giebelhöhe auf der einen Seite *„mit 450 also 4,5 Meter“* und *„auf der anderen Seite aber mit 145 und 305 also mit 4,55 Meter angegeben“* worden sei, kann schon allein deshalb nicht gefolgt werden, als die Addition aus 145 cm und 305 cm eine Summe von ebenfalls 450 cm bzw. 4,5 m ergibt. Zur Hofseite 2 und zu der Ostfront des Straßentraktes sowie deren Giebelflächen wird der Vollständigkeit halber festgehalten, dass diese den Grundstücken des beschwerdeführenden Nachbarn nicht zugewandt sind und selbst eine – nach Ansicht des Gerichts nicht bestehende – Überschreitung der Gebäudehöhe an diesen Fronten kein dem Beschwerdeführers nach § 134a BO für Wien zukommendes Recht verletzten könnte (vgl. etwa zu dem auf die zugekehrten Fronten beschränkten Nachbarrecht VwGH

25.08.2020, Ra 2019/05/0229, Rn 52; weiters etwa *Forster*, BO für Wien (2024) § 134a Rz 38).

10.4. Zu den Ausführungen des Beschwerdeführers hinsichtlich der Fassadenabwicklung im neunten und zehnten Absatz des Punktes 2.1. seiner Einwendungen (*„Die Gebäudehöhe wird durch die sogenannte „Fassadenabwicklung" ermittelt. Im Wesentlichen handelt es sich um einen Rechenvorgang, bei dem aus den Flächen der Fronten (Fassaden), die Höhe des Gebäudes ermittelt wird. „Front" ist dabei die „Ansichtsfläche der das Gebäude nach außen abschließenden Wände (Oppel, Punkt E)." Eine Gesamtfassadenabwicklung im Sinne des § 81 Abs 2 BO für Wien wurde offenbar nicht vorgelegt.“*) wird zunächst festgehalten, dass die Rechtsvorschriften keine Verpflichtung vorsehen, in Einreichplänen eine gesonderte „Fassadenabwicklung“ oder „Gesamtfassadenabwicklung“ aufzunehmen. Vielmehr müssen sich die für die Gebäudehöhenberechnung und Fassadenabwicklung erforderlichen Maße aus dem Einreichplan ergeben, wofür nicht notwendigerweise eine von den Ansichten gesonderte Darstellung erforderlich ist (vgl. auch § 64 Abs. 1 und insbesondere lit. b BO für Wien). Abgesehen davon ist im nunmehr spruchgegenständlichen Einreichplan eine Darstellung der Fassadenabwicklung enthalten. Sohin kann in diesen Einwendungen des Beschwerdeführers keine Verletzung seiner subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte erkannt werden. Hinsichtlich der Gebäudehöhenberechnung gemäß § 81 Abs. 2 BO für Wien, die mittels „Fassadenabwicklung“ durchgeführt wird, ist auf Punkt IV.10.6. sowie die Punkte II.8.2. bis II.8.4. zu verweisen.

10.5. In den restlichen Ausführungen des Beschwerdeführers in Punkt 2.1. seiner Einwendungen, nämlich ab dem elften Absatz des Punktes 2.1. (*„Gemäß § 81 Abs 4 BO für Wien darf durch das Gebäude jener Umriss nicht überschritten werden, der sich daraus ergibt, dass in dem nach Abs. 1 bis 3 für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Abschluss der Gebäudefront ein Winkel von 45°* [...] *Das Nebenhaus Stiege 2 weist eine BB 4 Widmung nach Punkt 3.2.1. des PD ... auf: Danach sind die Gebäude mit Flachdächern zu errichten, deren Konstruktionsoberkanten nicht höher als die festgesetzte Gebäudehöhe liegen darf. Diese Flachdächer sind entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften zu begrünen. Aufzugsschacht, Entlüftung desselben und Stiegenhaus liegen offenbar darüber, was im Sinne des § 81 Abs 6 BO für Wien nicht erforderlich ist. Die*

Terrassen (Schnitt 3C) sollen nicht begrünt, sondern auf Kies gelegt werden. Dies ist daher nicht zulässig. Auch sollen offenbar teilweise Flachdächer unter Kiesschüttung (3 A) errichtet werden. Auch dies erscheint nicht zulässig.") kann ebenfalls keine Verletzung seiner subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte erkannt werden.

Zunächst ist festzuhalten, dass sich der zulässige Gebäudeumriss iSd. § 81 Abs. 4 BO für Wien für die Stiege 1 (= Straßentrakt) jedenfalls aus dem nunmehr spruchgegenständlichen Einreichplan ergibt (siehe Feststellungen zu den Gebäudeteilen, die den zulässigen Gebäudeumriss überschreiten in Punkt II.8., die dazugehörige Beweiswürdigung in Punkt III.8. und Punkt B.6. des Gutachtens des bautechnischen Amtssachverständigen, und die Ausführungen in Punkt IV.10.2.). Für die anderen Bereiche des Bauvorhabens, die im Widmungsgebiet mit den Besonderen Bebauungsbestimmungen 4 (BB 4) liegen, ist auszuführen, dass aufgrund der in Punkt 3.2.1. des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes vorgeschriebenen Errichtung von Flachdächern, bei denen eine Dachneigung nicht gegeben ist, kein Raum für einen darüber hinaus gehenden Gebäudeumriss iSd. § 81 Abs. 4 BO ist (vgl. etwa VwGH 28.09.2010, 2007/05/0287). Hier besteht der zulässige Gebäudeumriss gemäß § 81 Abs. 4 letzter Satz BO für Wien sohin im projektierten Flachdach, was sich jedenfalls aus dem nunmehr spruchgegenständlichen Einreichplan ergibt (siehe Feststellungen zu den Gebäudeteilen, die den zulässigen Gebäudeumriss überschreiten in Punkt II.8., die dazugehörige Beweiswürdigung in Punkt III.8. und Punkt B.6. des mündlich erstatteten Gutachtens des bautechnischen Amtssachverständigen (Verhandlungstermin: 03.02.2026).

Wenn der Beschwerdeführer hinsichtlich dem „Nebenhaus Stiege 2“ moniert, dass *„Aufzugsschacht, Entlüftung desselben und Stiegenhaus* […] *offenbar“* über der festgesetzten Gebäudehöhe liegen, was im Sinne des § 81 Abs 6 BO für Wien nicht erforderlich sei, so ist zunächst auf die Ausführungen zu Stiege 1 (= Straßentrakt) in Punkt IV.10.2., und insbesondere die dort behandelte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen. Der Aufzugsschacht der Stiege 2 (= Hoftrakt) überschreitet den zulässigen Gebäudeumriss nach § 81 Abs. 4 BO für Wien lediglich mit der Aufzugsschachtüberfahrt, die für die Wartung des Aufzuges und insbesondere als Schutzraum für Personen, die sich im Zuge von Wartungs-, Inspektions- bzw. Überprüfungstätigkeiten auf dem Fahrkorbdach aufhalten, erforderlich ist (vgl. etwa ÖNORM EN 81-20), und somit nur im unbedingt notwendigen Ausmaß

iSd. Abs. 6 par. cit.. Zur *„Entlüftung desselben“* wird darüber hinaus auf die Ausführungen in Punkt IV.10.2., letzter Absatz, verwiesen, sodass auch hierin keine Verletzung des § 81 Abs. 4 iVm. 6 BO für Wien gesehen werden kann. Ein Aufbau auf dem Aufzugsschacht, z.B. durch eine Terrasse, ist hingegen nicht projektiert. Das Stiegenhaus der Stiege 2 überschreitet nach dem spruchgegenständlichen Einreichplan nicht die Höhe des Flachdaches und auch nicht den zulässigen Gebäudeumriss iSd. § 81 Abs. 4 BO für Wien (siehe Feststellungen hierzu in Punkt II.8.3. und II.8.4.), sodass keine Verletzung des § 81 Abs. 4 iVm. 6 BO für Wien vorliegt. Sofern der Beschwerdeführer damit in seinen Einwendungen die projektierten Geländer mit einer Höhe von 1,10 m gemeint haben sollte, die unter anderem auch entlang der Stiegen geplant sind, so stellen diese nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes iSd. § 81 Abs. 6 BO für Wien dar und kann darin ebenfalls keine gesetzeswidrige Überschreitung des zulässigen Gebäudeumrisses gesehen werden (vgl. etwa zu einem Terrassengeländer mit einer Höhe von 1,10 m VwGH 23.07.2013, 2010/05/0102).

Die Einwendung des Beschwerdeführers zu Stiege 2, wonach die Terrassen nicht begrünt, sondern auf Kies gelegt werden sollen, was nicht zulässig sei und offenbar teilweise Flachdächer unter Kiesschüttung errichtet werden sollen, was auch nicht zulässig erscheine, ist zunächst auszuführen, dass Nachbarn gemäß der BO für Wien kein subjektiv-öffentliches Recht auf die Begrünung von Flachdächern zukommt (vgl. VwGH 20.01.2015, 2012/05/0058; VwGH 18.03.2013, 2010/05/0070). Dem Beschwerdevorbringen zur Verletzung des subjektiv-öffentliches Rechts der Nachbarn auf ein durchgehendes Gründach gemäß § 134a Abs. 1 lit. c BO für Wien (siehe Seite 9 f des Beschwerdeschriftsatzes) kann sohin nicht gefolgt werden. Zur Beurteilung der Einwendung hinsichtlich der im Einreichplan eingezeichneten zu den Top 2/4 und Top 2/5 gehörigen Terrassen im Erdgeschoss der Stiege 2 wird auf die sich darauf beziehenden Ausführungen in Punkt IV.12.6. verwiesen, wobei insbesondere darauf hingewiesen wird, dass für die Errichtung von Gartenterrassen gemäß § 62a Abs. 1 Z 16 BO für Wien (vgl. zu einer auf fünf Streifenfundamenten errichtete Terrasse als Gartenterrasse VwGH 24.06.2014, 2012/05/0189; zu einer mittels eines Plattenbelages ausgeführten Decke der unterirdischen Garage als Gartenterrasse VwGH 13.12.2011, 2011/05/0180) weder eine Bewilligung noch eine Bauanzeige erforderlich ist und solche im Einreichplan dargestellte Gartenterrassen nicht Teil des gegenständlichen vereinfachten

Bewilligungsverfahrens sind (siehe § 62a Abs. 7 BO für Wien und vgl. etwa VwGH 23.07.2013, 2010/05/0102; *Forster*, BO für Wien (2024) § 62a Rz 108; *Pallitsch* in *Cech/Pallitsch/Moritz*, BauO für Wien[7], 2024, § 62a Rz 14). Zur Einwendung über die Terrassen im Hof (Erdgeschoss) wird auf die Beurteilung in Punkt IV.12.2. verwiesen. Die rechtliche Beurteilung der Einwendung zur fehlenden Begrünung der Flachdächer bzw. zur vorgebrachten Projektierung von Terrassen findet sich in Punkt IV.14., wobei zur Einwendung über Terrassen im 1. OG zusätzlich auch in Punkt IV.13.7. eingegangen wird; auf diese Punkte wird sohin verwiesen.

10.6. Zusammengefasst kann aufgrund der Ausführungen im Schriftsatz vom 08.05.2024 in Punkt 2.1. („Höhe“) somit keine Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts iSd. § 134a BO für Wien festgestellt werden.

Abgesehen von der obigen Abhandlung der rechtzeitigen Einwendungen des Nachbarn und Beschwerdeführers (sowie auch von Punkten, die nicht oder nicht rechtzeitig eingewandt wurden) wird zur Gebäudehöhe festgehalten, dass die im Bereich der Widmung „W III g“ gemäß § 75 Abs. 2 BO für Wien zulässige Gebäudehöhe von höchstens 16 m mit der festgestellten, projektierten Gebäudehöhe von 16,00 m bis zur Gebäudetiefe von 15 m (gemäß § 81 Abs. 1 BO für Wien berechnet; siehe Punkt II.8.1.) und einer festgestellten geringeren projektierten Gebäudehöhe als 16,00 m, nämlich 14,50 m, ab einer Gebäudetiefe von 15 m (gemäß § 81 Abs. 2 BO für Wien berechnet; siehe Punkt II.8.2.) eingehalten ist. Da die Gebäudeteile, die im Widmungsgebiet „WGV I 4,5m g BB 4“ liegen, mit ihrer festgestellten Gebäudehöhe von 3,05 m die höchstzulässige Gebäudehöhe laut Bebauungsplan von 4,5 m unterschreiten (gemäß § 81 Abs. 2 BO für Wien berechnet; siehe Punkt II.8.3.), und auch der im Widmungsgebiet „W II g BB 4“ liegende Gebäudeteil mit der festgestellten Gebäudehöhe von 11,90 m (gemäß § 81 Abs. 2 BO für Wien berechnet; siehe Punkt II.8.4.) die gemäß § 75 Abs. 2 BO für Wien zulässige Gebäudehöhe von höchstens 12 m einhält, liegen auch bezüglich dieser Gebäudeteile keine Höhenüberschreitungen vor. Da die einzelnen projektierten Giebelflächen des Straßentraktes, der in der Bauklasse III liegt, entsprechend den Feststellungen kleiner als 50 m² sind und die Summe der projektierten Giebelflächen zusammen weniger als 100 m² betragen, bleiben diese gemäß § 81 Abs. 1 zweiter Satz BO für Wien bei der Gebäudehöhenberechnung außer Betracht. Der Vollständigkeit halber wird ausgeführt, dass bei den anderen Gebäudeteilen keine

Giebelflächen auftreten. Zudem ist Punkt 3.1.3. des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes eingehalten, da der höchste Punkt des Daches am Straßentrakt die projektierte Gebäudehöhe an keiner Stelle um mehr als 4,50 m überragt (zu den zulässigen Bauteilen nach § 81 Abs. 6 BO für Wien siehe Punkt IV.10.2.). Selbiges gilt für die anderen Gebäudeteile, da diese mit Flachdächern projektiert sind.

11. Zu den Ausführungen im Schriftsatz vom 08.05.2024 in Punkt 2.2. („Garage/Keller“) ist Folgendes auszuführen:

11.1. Wenn der Beschwerdeführer im ersten und zweiten Absatz des Punktes 2.2. seiner Einwendungen ausführt, dass sich die geplante Garage samt Keller praktisch über die gesamte Liegenschaft erstrecke, lediglich ein Streifen von 2,35 Meter Breite und 12,75 Meter Länge an der nordöstlichen Grundgrenze nicht unterkellert werden solle und damit der Rest der verbleibenden Fläche des Bauplatzes nach § 76 Abs 10a BO für Wien auf den Mindest-Quadratzentimeter von 29,96 m² erfüllt sein solle, so kann darin nicht die Behauptung und Einwendung der Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts bzw. die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts erblickt werden, sondern vielmehr ein Vorbringen des Beschwerdeführers, dass die Vorgabe des § 76 Abs 10a BO für Wien seines Erachtens eben eingehalten wird.

Feststellungsgemäß beträgt die Fläche des Bauplatzes 795,09 m² und die Fläche, die von jeder ober- und unterirdischen Bebauung frei bleibt, 29,89 m². Gemäß § 76 Abs. 10a BO für Wien in der hier anzuwendenden Fassung (siehe Punkt IV.1.) müssen mindestens 10 vH der Fläche des Bauplatzes, die 500 m² übersteigt, von jeder ober- und unterirdischen Bebauung frei bleiben und dürfen darüber hinaus auch nicht versiegelt werden. Da die Fläche des Bauplatzes im Ausmaß von 295,09 m² eine Fläche 500 m² übersteigt und sohin 10,13 % dieser Fläche von jeder ober- und unterirdischen Bebauung frei bleiben, ist das gesetzlich geforderte Mindestausmaß von 10 % erfüllt. Selbst bei Heranziehung der im Grundbuch eingetragenen (aufgerundeten) Fläche von 796 m² (siehe auch Punkt III.10.), wäre das in § 76 Abs. 10a BO für Wien geforderte Mindestausmaß von 10 % erfüllt, da dann 296 m² die Fläche von 500 m² übersteigen würden, und die Fläche, die von jeder ober- und unterirdischen Bebauung frei bleibt, nämlich 29,89 m², hiervon 10,10 % wären.

Im Hinblick darauf, dass sich im Hof des Bauvorhabens weitere oberirdisch unbebaute (Garten-)Flächen befinden (siehe Punkt II.10.), wird zudem ausgeführt, dass ein Nachbar hinsichtlich dem Freihaltegebot von 10 % gemäß § 76 Abs. 10a BO sein Nachbarrecht nur soweit geltend machen kann, als er durch dessen Nichteinhaltung betroffen wäre und sich (auch) das Nachbarrecht gemäß § 134a Abs. 1 lit. c BO (Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Baugrundstücken) nicht auf unterirdische Bauten und Bauteile bezieht (vgl. etwa VwGH 29.01.2008, 2006/05/0218).

Abgesehen davon wird angemerkt, dass der Beschwerdeführer in seinen Einwendungen nicht einmal klar zum Ausdruck brachte, dass er dieses gesetzliche Erfordernis nicht eingehalten sieht. Vielmehr ging er offenbar davon aus, dass das gesetzliche Mindestmaß erfüllt, wenn auch nicht im größeren Ausmaß übererfüllt wird (siehe *„Mindest-Quadratzentimeter“*). Durch die rechtskonforme maximale Ausnützung der baurechtlichen Vorschriften wird ein subjektiv-öffentliches Recht der Nachbarn jedoch nicht verletzt (siehe VwGH 20.06.1995, 94/05/0172).

11.2. Zu den Ausführungen des Beschwerdeführers hinsichtlich der Garage im dritten und siebenten Absatz des Punktes 2.2. seiner Einwendungen (*„Die Garage soll 12 Stellplätze umfassen. Es ist nur eine natürliche Belüftung vorgesehen.“; „In der Garage erscheint eine natürliche Entlüftung wegen Lage unter Niveau nicht zulässig. Die Abluft führt laut EP-Erdgeschoss in den allgemeinen Garten.“*) wird zunächst festgehalten, dass der Beschwerdeführer damit nicht zum Ausdruck brachte, dass er sich durch die projektierte natürliche Entlüftung der Garage in seinen Rechten als Nachbar verletzt sieht. Mit der bloßen Anführung, dass in der Garage eine natürliche Entlüftung wegen Lage unter Niveau nicht zulässig erscheine und die Abluft in den allgemeinen Garten führe, wird höchstens eine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht, die die Nutzer der Garage bzw. des projektierten Bauwerks vor einer Stauung von Abgasen in der Garage schützen soll; eine Verletzung von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten wird damit nicht einmal behauptet und könnte damit auch nicht erfolgreich geltend gemacht werden.

Auch wenn somit kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht geltend gemacht wurde,

wird der Vollständigkeit halber darauf hingewiesen, dass Garagen mit mehr als 250 m² Nutzfläche für das erste unterirdische Geschoß den Anforderungen der OIB-Richtlinie 3 „Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz“, konkret Punkt 8.3, entsprechen, wenn das Geschoß mit natürlichen Rauch- und Wärmeabzugseinrichtungen gemäß Tabelle 2 der OIB-Richtlinie 2.2 „Brandschutz bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks“ ausgestattet ist (vgl. zur Relevanz der OIB-Richtlinie 3 für die Einhaltung der im 9. Teil der BO für Wien festgelegten bautechnischen Vorschriften § 1 WBTV 2020, LGBl. Nr. 4/2020, sowie etwa § 105 Abs. 2 BO für Wien; vgl. auch die Ausführung auf Plannummer 076-003, wonach die Garage eine natürliche Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung gem. Tabelle 2 OIB-Richtlinie 2.2 erhält). Dementsprechend kann eine natürliche Entlüftung einer unter Niveau liegenden Garage den bautechnischen Vorschriften entsprechen. Abgesehen davon sei noch angemerkt, dass die vom Beschwerdeführer in den Einwendungen angesprochene natürliche Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung im allgemeinen Garten der Bauliegenschaft an der östlichen Grundstücksgrenze der Bauliegenschaft sowie bei der Garageneinfahrt am östlichen Ende der straßenseitigen Grundgrenze projektiert ist, während der Beschwerdeführer Eigentümer der westlich und nördlich der Bauliegenschaft gelegenen Nachbarliegenschaften ist. Zudem enthält § 105 BO für Wien keine die Nachbarn besonders schützenden Immissionsschutztatbestände, die im Wege des § 134a Abs. 1 lit. e BO geltend gemacht werden könnten (vgl. VwGH 24.06.2014, 2013/05/0148).

Zur Stellplatzverpflichtung wird auf die Ausführungen in Punkt IV.11.4. verwiesen.

11.3. Wenn der Beschwerdeführer im vierten und fünften Absatz des Punktes 2.2. seiner Einwendungen die Punkte 3.1.4. und 3.1.7. nennt, so verweist er damit offenbar auf die Punkte 3.1.4. und 3.1.7. des anzuwendenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, die den entsprechenden Regelungsinhalt aufweisen. Mit seinen Ausführungen in diesen beiden Absätzen (*„Gemäß Punkt 3.1.4. sind sämtliche nicht bebaute, jedoch bebaubare Grundflächen mit Ausnahme benötigter Rangier- und Zufahrtsflächen gärtnerisch zu gestalten. Gemäß 3.1.7. sind auf Flächen, für die eine gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben ist, bei unterirdischen Baulichkeiten Vorkehrungen zu treffen, dass für das Pflanzen von Bäumen ausreichende Erdkerne vorhanden bleiben. Dies ist aus den Planunterlagen nicht ersichtlich und technisch wohl eher nicht durchführbar.“*) wandte der

Beschwerdeführer ein, dass aus den Planunterlagen nicht ersichtlich und es technisch *„wohl eher nicht durchführbar“* sei, dass auf den gärtnerisch auszugestaltenden Flächen für das Pflanzen von Bäumen ausreichende Erdkerne vorhanden bleiben. Damit macht der Beschwerdeführer jedoch keine Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts iSd. § 134a BO für Wien geltend.

Denn nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung ist bei der Frage der gärtnerischen Ausgestaltung zwischen der Freihaltung der gärtnerisch auszugestaltenden Flächen, hinsichtlich deren der anschließende Nachbar grundsätzlich ein subjektiv-öffentliches Recht hat, und der Art der gärtnerischen Gestaltung zu unterscheiden. Keinesfalls lässt sich aus der Verpflichtung zur gärtnerischen Gestaltung ein Anspruch der Nachbarn auf parkähnliche Ausgestaltung, auf Pflanzen oder Erhalten von Bäumen u. dgl., ableiten; so besteht auch kein subjektiv-öffentlicher Anspruch der Nachbarn auf Einhaltung des Baumschutzgesetzes. Der Verwaltungsgerichtshof konnte etwa nicht erkennen, inwiefern Abstandsrechte des Nachbarn durch unterirdische Bauten beeinträchtigt werden können, die an der Oberfläche überhaupt nicht in Erscheinung treten und sprach aus, dass dem Nachbarn über die Freihaltung der gärtnerisch auszugestaltenden Flächen hinaus kein Rechtsanspruch auf Einhaltung der Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung im Bebauungsplan zukommt (vgl. VwGH 17.06.1986, 84/05/0009, mwN).

Die Anordnung in Punkt 3.1.7. des anzuwendenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplans enthält keine Verpflichtung zur Freihaltung gärtnerisch auszugestaltender Flächen, sondern lediglich eine Anordnung zur Vorsehung ausreichender Erdkerne für das Pflanzen von Bäumen im Falle unterirdischer Baulichkeiten. Dies betrifft nicht die Freihaltung der Fläche von einer oberirdischen Bebauung, sondern lediglich die Anforderungen an die unterirdischen Gegebenheiten, worauf dem Nachbar jedoch kein subjektiv-öffentliches Recht zusteht (vgl. etwa zu unterirdischen Bauten und Bauteilen und zur flächenmäßigen Ausnützbarkeit VwGH 29.06.2016, 2013/05/0143; zur gärtnerischen Ausgestaltung VwGH 17.06.1986, 84/05/0009; zu § 76 Abs. 10a BO für Wien VwGH 29.01.2008, 2006/05/0218). Abgesehen davon ist Punkt 3.1.7. des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans keine Verpflichtung zum tatsächlichen Pflanzen von Bäumen zu entnehmen.

Auch wenn in den Einwendungen des Beschwerdeführers nicht vorgebracht wurde,

dass Punkt 3.1.4. des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht eingehalten werde, wird der Vollständigkeit halber festgehalten, dass diese Anordnung im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nicht eine bedingungslose Verpflichtung zur gärtnerischen Ausgestaltung vorsieht, sondern diese Verpflichtung nur dann besteht, wenn eine bebaubare Grundfläche nicht bebaut wird. Da bei gegenständlichen Bauvorhaben die Vorgaben des § 76 Abs. 10a BO für Wien durch die am nördlichen Ende der Bauliegenschaft projektierte Fläche im Ausmaß von 12,72 m x 2,35 m (mit dem Zusatz „ERDKERN“ im Grundriss EG bezeichnet) eingehalten werden (siehe Punkt IV.11.1), hätte für die lt. Projektplan im Hof freibleibende Fläche eine Bebauung projektiert werden können und besteht somit kein Anspruch des Nachbarn auf Freihaltung dieser Grundfläche von einer Bebauung (vgl. VwGH 17.06.1986, 84/05/0009, mwN). Dem Beschwerdevorbringen zur Verletzung des subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts an der flächenmäßigen Ausnützbarkeit (siehe Seite 9 des Beschwerdeschriftsatzes) kann sohin nicht gefolgt werden.

11.4. Zu den Ausführungen im sechsten Absatz des Punktes 2.2. der Einwendungen („*Weiters wird im Grundriss „Erdgeschoss" und in den Schnitten eine Garageneinfahrt dargestellt, die aber in der Fassadendarstellung nicht als Abbruch aufscheint. Überhaupt nicht geprüft und dokumentiert erscheint, ob aufgrund des mit Bäumen bepflanzten Grünstreifens vor dem Haus eine Garageneinfahrt bewilligt werden würde. Eine Stellungnahme der dafür verantwortlichen Abteilungen der Stadt Wien ist nicht ersichtlich. Da (siehe auch unten unter 2.3.) eine betriebliche Nutzung der Tiefgarage vorliegen würde, fehlen auch Nachweise über deren Immissionen, weil die Ausnahme des § 134a Abs 1 zweiter Satz BO für Wien nicht gilt.*“) ist unter Hinweis auf die Punkte IV.7. insbesondere auszuführen, dass die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich etwa aus der Benützung für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, gemäß § 134a Abs. 1 lit. e zweiter Satz BO für Wien nicht geltend gemacht werden können (vgl. VwGH 12.08.2020, Ra 2019/05/0245, Rn. 20). Bei dem verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben sind feststellungsgemäß 12 Stellplätze projektiert, welche gemäß § 50 WGarG 2008 auch verpflichtend zu schaffen sind. Aufgrund der festgestellten Wohnnutzfläche von 1.636,61 m² und dem Abzug von 500 m² für fünf vor dem projektierten Bauvorhaben bestandenen Wohnungen ergibt sich für die verbleibenden 1.136,61 m² Wohnnutzfläche eine Verpflichtung zur Schaffung von 11 Stellplätzen, nämlich je 100 m² Wohnnutzfläche ein Stellplatz (vgl. § 50 Abs. 1, 1a und

6 WGarG 2008). Hinsichtlich der feststellungsgemäß 7 projektierten Unterkunftsräume im Erdgeschoss des Bauvorhabens ergibt sich aufgrund der Division mit fünf Appartements eine Verpflichtung zur Schaffung eines Stellplatzes (vgl. § 50 Abs. 1 und 6 WGarG 2008). Da die 12 projektierten Stellplätze sohin der gemäß § 50 leg. cit. erforderlichen Anzahl an Pflichtstellplätzen entspricht, kann eine Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung der Stellplätze ergibt, gemäß § 134a Abs. 1 lit. e zweiter Satz BO nicht geltend gemacht werden (vgl. VwGH 12.08.2020, Ra 2019/05/0245, Rn. 20). Das Abstellen auf die hier 12 projektierten Stellplätze entspricht der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes, wonach die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens anhand der sich aus den den Bauwillen ausdrückenden Bauplänen ergebenden Anzahl an Stellplätzen zu beurteilen ist, und es demnach keine Rolle spielt, ob einzelne Stellplatzflächen bzw. die Garage Platz für mehr als ein Kraftfahrzeug bieten (vgl. VwGH 15.05.2020, Ra 2019/05/0316, Rn 11 ff). Die Ansicht des Beschwerdeführers, wonach zu beurteilen ist, wie viele Stellplätze der „Garagen-Raum (maximal) aufnehmen kann“ (siehe Äußerung des Beschwerdeführers vom 17.02.2025, S. 4) entspricht sohin nicht der angeführten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes und sind eben die 12 projektierten Stellplätze zu beurteilen. Die Ausführung des Beschwerdeführers in seinen Einwendungen, wonach Nachweise über die Immissionen der (betrieblichen) Nutzung der Tiefgarage fehlen würden, weil eine betriebliche Nutzung der Tiefgarage vorliegen würde und die Ausnahme des „§ 134a Abs. 1 zweiter Satz BO für Wien“ nicht gelten würde, kann erstens insofern nicht nachvollzogen werden, als es diese Gesetzesstelle nicht gibt. Zweitens könnte die Ausführung auch dann nicht nachvollzogen werden, wenn der Beschwerdeführer § 134a Abs. 1 lit. e zweiter Satz BO für Wien gemeint haben sollte, da die in diesem Satz angeführten Benützungszwecke, bei denen eine Beeinträchtigung durch Immissionen nicht geltend gemacht werden können, voneinander unabhängig sind. Die Formulierung „zu Wohnzwecken, für Schulen oder Kinderbetreuungseinrichtungen oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß“ stellt zwischen den Benützungszwecken keinen Bezug her und stehen diese daher in einem alternativen Verhältnis. Der Benützungszweck für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß stellt dabei nicht darauf ab, aus welcher Nutzungsart des Gebäudes sich die Stellplatzverpflichtung ergibt (siehe § 134a Abs. 1 lit. e zweiter Satz BO für Wien). Wenn der vom Beschwerdeführer beigezogenen Ziviltechniker in der Verhandlung (Termin: 03.02.2026) und in seiner gutachterlichen Stellungnahme vom

23.04.2025 erklärte, dass nach dessen Ansicht 17 Pflichtstellplätze erforderlich wären, da die Wohnungen abgebrochen worden seien bzw. ein Abbruch projektiert sei und es keine „vorhandenen Wohnungen“ gebe, so ist für den Beschwerdeführer selbst dann nichts gewonnen, wenn man dieser Rechtsansicht seines Ziviltechnikers folgen würde, da sich am Ergebnis, dass alle projektierten Stellplätze auch Pflichtstellplätze iSd. § 50 WGarG 2008 sind, nichts ändern würde.

Darüber hinaus wird – wie schon in Punkt IV.7. – festgehalten, dass die Garageneinund ausfahrt am östlichen Ende der Bauliegenschaft an der straßen- und südseitigen Fassade projektiert ist, der Beschwerdeführer Eigentümer der westlich und nördlich von der Bauliegenschaft gelegenen Grundstücke ist, und die Garageneinund ausfahrt somit abseits der Grundflächen des Beschwerdeführers zu liegen kommt, sodass selbst im Falle freiwilliger Stellplätze eine Belästigung des Beschwerdeführers nicht anzunehmen wäre (vgl. VwGH 11.05.1982, 82/05/0036). Dies würde nach Ansicht des Gerichts bei vorliegender örtlicher Situation umso mehr gelten, als die ohnehin abseits der Grundflächen des Beschwerdeführers projektierte Garagenein- und ausfahrt noch dazu an der (öffentlichen) D. Straße mit entsprechendem vorbeifließendem Fahrzeugverkehr liegt. Dementsprechend bedürfte es selbst dann, wenn – wie es der Beschwerdeführer entgegen der Ansicht des Verwaltungsgerichtes in seinen Einwendungen vermeint – die Regelung des § 134a Abs. 1 lit. e zweiter Satz BO für Wien nicht greifen würde und der Nachbar grundsätzlich die Beeinträchtigung durch Immissionen durch den einen Stellplatz für die Unterkunftsräume geltend machen könnte, keiner weiteren Ermittlungen über die durch die Benützung dieses einen Stellplatzes verursachten Immissionen, da bei der abseits der Grundflächen des Beschwerdeführers und an der (öffentlichen) D. Straße mit entsprechendem vorbeifließenden Fahrzeugverkehr gelegenen Garagenein- und -ausfahrt von vornherein keine das zulässige Widmungsmaß eines Wohngebietes übersteigende Belästigungen der Nachbarn zu erwarten sind (vgl. etwa zu einem freiwilligen Stellplatz im Wohngebiet VwGH 03.07.2001, 2000/05/0021). Dabei ist zudem zu beachten, dass es sich hinsichtlich eines Stellplatzes bei der vorliegenden Betreibstype um Unterkunftsräume bzw. Appartements mit einer entsprechend niedrigen Fahrzeugfrequenz und etwa nicht um ein Lebensmittelgeschäft oder eine Gaststätte mit entsprechend höherer Frequenz an Zu- und Abfahrten handelt.

Hinsichtlich der Ausführung im sechsten Absatz des Punktes 2.2. der Einwendungen zur divergierenden Darstellung der Garageneinfahrt wird auf die Beurteilung in Punkt IV.7. und hinsichtlich der Ausführungen zur fehlenden Prüfung und Dokumentation, ob aufgrund des mit Bäumen bepflanzten Grünstreifens eine Garageneinfahrt bewilligt werden würde, wird auf die Beurteilung in Punkt IV.9. verwiesen. Diesen Ausführungen entsprechend liegt keine Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechtes vor.

11.5. Zusammengefasst kann aufgrund der Ausführungen im Schriftsatz vom 08.05.2024 in Punkt 2.2. („Garage/Keller“) keine Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts iSd. § 134a BO für Wien festgestellt werden.

12. Zu den Ausführungen im Schriftsatz vom 08.05.2024 in Punkt 2.3. („Erdgeschoss“) ist Folgendes auszuführen:

12.1. In den ersten vier Absätzen in Punkt 2.3. der Einwendungen (*„Es ist auf die Widmung zwischen den beiden Häusern „W GV I 4.5 m g BB4" zu verweisen. In einem Widmungsbiet „WGv," nunmehr „GBGV Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel" muss das Erdgeschoß durch Geschäfte, Gastronomiebetriebe, sonstige Betriebe etc. genutzt werden, die im Gemischten Baugebiet zulässig sind (Erläuterungen WK Wien, Beilage ./8). Die beiden Zwischengebäude rechts und links weisen drei Tops auf: Top 2/1 mit 27,63 m2 Nutzfläche wird als „Einbett Unterkunftsraum", Top 2/2 mit 36,88 m2 Nutzfläche mit zwei Zimmern „Unterkunftsraum" sowie „Zweibett Unterkunftsraum" bezeichnet, Top 2/3 mit 51,39 m2 Nutzfläche wird mit drei Zimmern „Einbett Unterkunftsraum", „Unterkunftsraum" sowie „Zweibett Unterkunftsraum" bezeichnet. Bei Top 2/2 und Top 2/3 handelt es sich unzweifelhaft um Wohnungen im Sinne des § 119 Abs 2 BO für Wien. Die Errichtung von Wohnungen ist aber aufgrund der oben ausgeführten Widmung im Erdgeschoss unzulässig.“*) wird vom Beschwerdeführer hinsichtlich dem in der Mitte der Bauliegenschaft gelegenen Widmungsgebiet „Wohngebiet-Geschäftsviertel“, Bauklasse I, maximale Gebäudehöhe 4,5 m, geschlossene Bauweise, Besondere Bebauungsbestimmung 4, zusammengefasst geltend gemacht, dass es sich bei Top 2/2 und Top 2/3 um Wohnungen im Sinne des § 119 Abs. 2 BO für Wien handelt, deren Errichtung im Erdgeschoss aufgrund der ausgeführten Widmung als Geschäftsviertel unzulässig sei.

Hierzu ist erstens auszuführen, dass allein schon aufgrund des feststellungsgemäß projektierten Lagerraums für Unterkunftsräume im Erdgeschoss (Stiege 2) eine gemeinschaftliche Anlage für das Wirtschaften und somit eine Beherbergungsstätte iSd. § 121 Abs. 1 BO für Wien und selbstredend keine Wohnungen iSd. der BO für Wien vorliegen. Wenn der Beschwerdeführer in seinen Einwendungen vom 08.05.2024 ausführt, dass *„es sich unzweifelhaft um Wohnungen im Sinne des § 119 Abs 2 BO für Wien“* handelt, so stellt er wohl auf die erst mit der Novelle LGBl. Nr. 37/2023 eingeführte Definition einer Wohnung ab, welche im gegenständlichen Verfahren nicht zur Anwendung gelangt (siehe Punkt IV.1.), aber im Hinblick auf § 121 Abs. 1 und 2 BO für Wien, idF. LGBl. Nr. 37/2023, und die in § 119 Abs. 1 BO für Wien, idF. LGBl. Nr. 37/2023, vorgenommene Unterscheidung zwischen Wohnungen und Beherbergungsstätten ohnehin zu keinem anderen Ergebnis führen würde. Die projektierten „Unterkunftsräume“ sind sohin nicht als Wohnungen zu qualifizieren.

Zweitens wird zu den gegenständlichen Ausführungen des Beschwerdeführers festgehalten, dass selbst unter der Annahme einer Errichtung von Wohnungen im Erdgeschoss entgegen § 6 Abs. 10 BO für Wien keine Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts vorliegen würde. Denn die Regelung in § 6 Abs. 10 leg. cit. schließt die Errichtung von Wohnungen in Geschäftsvierteln nicht generell, sondern nur für ein Fußbodenniveau von unter 3,5 m über dem anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche aus. Diese Bestimmung dient jedoch nicht dem Interesse der Nachbarn und kann sohin kein subjektiv öffentliches Nachbarrecht begründen (vgl. VwGH 20.11.1972, 0789/72, wonach § 6 BO für Wien als eine subjektive, öffentliche Nachbarrechte gewährleistende Norm „insoweit“ in Betracht kommt, als die dort enthaltenen Beschränkungen der Baufreiheit nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern „auch dem Interesse der Nachbarn dienen“). Hierzu ist insbesondere anzuführen, dass der Gesetzgeber grundsätzlich Immissionen aus Wohnungen nicht als höher einstuft als Immissionen aus z.B. Gast-, Beherbergungs-, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, uvm. (siehe etwa die in § 6 Abs. 6 zweiter Satz BO für Wien vorgesehene Immissionsprüfung), im Geschäftsviertel ab einem Fußbodenniveau von 3,5 m Wohnungen errichtet werden dürfen (der Beschwerdeführer führt im Beschwerdeschriftsatz, Seiten 10 f, selbst aus, dass Wohnungen im 1. OG errichtet werden dürfen) und nicht

erkennbar ist, in welchen in § 134a Abs. 1 BO für Wien taxativ angeführten subjektiv-öffentlichen Rechten der Beschwerdeführer verletzt sein soll, wenn anstatt einer gemäß § 6 Abs. 6 leg. cit. zulässigen Einheit, wozu u.a. auch immissionsgeprüfte Anlagen des § 6 Abs. 6 zweiter Satz leg. cit. zählen, eine Wohnung errichtet werden würde.

Das Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach eine Widmung von Wohnungen im Erdgeschoss als Unterkunftsräume unzulässig sei, diese keine Geschäfte mit fixen Geschäftszeiten seien und dagegen die Einreichpläne eine dauernde Benützung als gewerblich genützte Unterkunftsräume im Erdgeschoss im Sinne einer gewerblichen, nach der Widmung nicht erlaubten „AirB&B“ Nutzung vorsehe, ändert nichts an der Zulässigkeit der projektierten Unterkunftsräume, welche eine Beherbergungsstätte darstellen. Denn die BO für Wien und im speziellen auch § 6 leg. cit., der die Überschrift „Zulässige Nutzungen“ führt, bestimmt nicht, dass in Geschäftsvierteln nur „Geschäfte mit fixen Geschäftszeiten“ errichtet werden dürfen. Ganz im Gegenteil ist in § 6 Abs. 10 BO für Wien sogar festgelegt, dass die im jeweiligen Widmungsgebiet zulässigen Bauwerke oder Anlagen errichtet werden dürfen, wozu in Wohngebieten gemäß Abs. 6 zweiter Satz leg. par. unter anderem auch Beherbergungsstätten zählen, wenn sichergestellt ist, dass sie nicht die dort genannten Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind. Folglich ist die Errichtung der Unterkunftsräume (Beherbergungsstätte) – bei Sicherstellung der in Abs. 6 zweiter Satz leg. par. genannten Kriterien – in einem Geschäftsviertel zulässig (zur Prüfung der Zulässigkeit gemäß § 6 Abs. 6 BO für Wien siehe Punkt IV.17.). Wie im vorherigen Absatz dargelegt, ist für Geschäftsviertel in § 6 Abs. 10 BO für Wien lediglich die Beschränkung für die Errichtung von Wohnungen (zulässig ab einem Fußbodenniveau von 3,5 m über dem anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche) vorgesehen. Die als „Baurechtliche Analyse # Gutachterliche Stellungnahme“ bezeichneten Ausführungen des Dipl.-Ing. I. (Ziviltechniker des Beschwerdeführers), datierend vom 22.08.2024, stellen keine Ausführungen (bau-)technischer, sondern rechtlicher Art dar, welchen seitens des Gerichts aufgrund der obigen gerichtlichen Beurteilung zu „Geschäftsvierteln“ nicht gefolgt werden kann. Die in der Stellungnahme angeführte Unterscheidung von „Betriebsbaugebieten“ und „Geschäftsvierteln“, wobei in ersteren nur Bauwerke oder Anlagen für Betriebs- oder Geschäftszwecke aller Art mit Ausnahme von

Beherbergungsbetrieben, also keine Beherbergungsstätten und keine Wohnungen, errichtet werden dürfen (§ 6 Abs. 9 BO für Wien), während in Geschäftsvierteln sehr wohl Beherbergungsstätten und ab dem gesetzlich definierten Niveau Wohnungen errichtet werden dürfen, ist nach Ansicht des Gerichts für die rechtliche Beurteilung des Beschwerdevorbringens ohne Relevanz. Gleiches gilt für die „Zuordnung von verschiedenen Betriebsräumlichkeiten“ unter teilweiser Anführung von Bestimmungen der GewO 1994, welche nach eigenen Worten des Ziviltechnikers „nach Erfahrungswerten“ erfolgt seien und „weder hinsichtlich der Art der Räumlichkeiten noch hinsichtlich der Anzahl verschiedener Räumlichkeiten eine verbindliche Angabe“ darstellen würde. Abgesehen von den bisherigen Ausführungen zu diesem Beschwerdevorbringen wird festgehalten, dass die Errichtung von Beherbergungsstätten mangels gegenteiliger gesetzlicher Bestimmungen aufgrund der sich aus dem Eigentumsrecht der Bauwerberin ergebenden Baufreiheit zulässig ist (siehe zur Baufreiheit die in *Forster*, BO für Wien (2024) Art I Rz 3 angeführte Judikatur).

Eine Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts iSd. § 134a BO für Wien liegt im Hinblick auf die ersten vier Absätze in Punkt 2.3. der Einwendungen sohin nicht vor.

12.2. Zu den Ausführungen im fünften Absatz in Punkt 2.3. der Einwendungen (*„Punkt 3.1.4. des PD ... erscheint nicht eingehalten, da auch im Parterre Terrassen auf Kies vorgesehen sind.“*) für das Widmungsgebiet *„W GV I 4.5 m g BB4"* ist zunächst festzuhalten, dass sich die angeführte Regelung in Punkt 3.1.4. des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans auf bebaubare Grundflächen bezieht, sohin auf den im Widmungsgebiet „Wohngebiet-Geschäftsviertel“, Bauklasse I, maximale Gebäudehöhe 4,5 m, geschlossene Bauweise, Besondere Bebauungsbestimmung 4, gelegenen Hof des Bauprojektes. Eine Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts iSd. § 134a BO für Wien liegt allein schon aufgrund des Umstandes, dass im nunmehr spruchgegenständlichen Einreichplan im Hof keine Terrassen mehr projektiert sind, sondern Gartenflächen, nicht vor. Abgesehen davon, ist für die Errichtung von Gartenterrassen gemäß § 62a Abs. 1 Z 16 BO für Wien weder eine Bewilligung noch eine Bauanzeige erforderlich und wären solche im Einreichplan dargestellte Gartenterrassen nicht Teil des gegenständlichen vereinfachten Bewilligungsverfahrens (siehe § 62a Abs. 7 BO für Wien und vgl. etwa

VwGH 23.07.2013, 2010/05/0102; *Forster*, BO für Wien (2024) § 62a Rz 108; *Pallitsch* in *Cech/Pallitsch/Moritz*, BauO für Wien[7], 2024, § 62a Rz 14). Auch wenn eine Verletzung der Nachbarrechte aufgrund der bisherigen Ausführungen nicht vorliegt, wird der Vollständigkeit halber auf die Ausführungen in Punkt IV.11.3. hingewiesen, wonach Punkt 3.1.4. des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes keine bedingungslose Verpflichtung zur gärtnerischen Ausgestaltung vorsieht, sondern diese Verpflichtung nur dann besteht, wenn eine bebaubare Grundfläche nicht bebaut wird und kein Anspruch des Nachbarn auf Freihaltung dieser Grundfläche von einer Bebauung besteht, da bei gegenständlichen Bauvorhaben die Vorgaben des § 76 Abs. 10a BO für Wien durch die am nördlichen Ende der Bauliegenschaft projektierte Fläche im Ausmaß von 12,72 m x 2,35 m (mit dem Zusatz „ERDKERN“ im Grundriss EG bezeichnet) eingehalten werden (vgl. VwGH 17.06.1986, 84/05/0009, mwN). Dem Beschwerdevorbringen zur Verletzung des subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts an der flächenmäßigen Ausnützbarkeit (siehe Seite 9 des Beschwerdeschriftsatzes) kann sohin nicht gefolgt werden.

12.3. Hinsichtlich des sechsten Absatzes in Punkt 2.3. der Einwendungen (*„Es handelt sich zudem um Nebengebäude nach Punkt 3.1.5. des PD .... Die Ausbildung als begrünte Flachdächer einschließlich der Terrassen ist nicht nachgewiesen.“*) ist zunächst auszuführen, dass Punkt 3.1.5. des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans keine (eigenständige) Definition des Begriffes „Nebengebäude“ enthält und dementsprechend § 82 Abs. 1 BO für Wien heranzuziehen ist, wonach Nebengebäude Gebäude oder gesondert in Erscheinung tretende Teile eines Gebäudes sind, wenn sie nicht mehr als ein oberirdisches Geschoß aufweisen, keine Aufenthaltsräume enthalten und eine bebaute Grundfläche von nicht mehr als 100 m^2 haben. Da alle geplanten Gebäudetrakte Aufenthaltsräume iSd. § 87 Abs. 3 BO für Wien umfassen, nämlich erstens die projektierten Wohn- und Schlafräume in den ab dem 1. Obergeschoss projektierten Wohnungen und zweitens auch die projektierten Wohn- und Schlafräume in allen im Erdgeschoss projektierten Unterkunftsräumen, insbesondere auch im Bereich des Widmungsgebietes „Wohngebiet-Geschäftsviertel“, liegt entgegen der Ansicht in der Einwendung kein Nebengebäude vor (vgl. etwa VwGH 14.05.2024, Ra 2024/05/0032, Rn 16 mwN; *Cech* in *Cech/Pallitsch/Moritz*, BauO für Wien[7], 2024, § 82 Rz 1). Mangels eines projektierten Nebengebäudes kommt Punkt 3.1.5. des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans samt der Verpflichtung zur Errichtung begrünter Flachdächer auf

Nebengebäuden ab einer Größe von 5 m² sohin nicht zur Anwendung.

Dementsprechend liegt eine Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts iSd. § 134a BO für Wien im Hinblick auf den sechsten Absatz in Punkt 2.3. der Einwendungen nicht vor.

Abgesehen davon sei jedoch angemerkt, dass Nachbarn gemäß der BO für Wien kein subjektiv-öffentliches Recht auf die Begrünung von Flachdächern zukommt (vgl. VwGH 20.01.2015, 2012/05/0058; VwGH 18.03.2013, 2010/05/0070). Dem Beschwerdevorbringen zur Verletzung des subjektiv-öffentliches Rechts der Nachbarn auf ein durchgehendes Gründach gemäß § 134a Abs. 1 lit. c BO für Wien (siehe Seite 9 f des Beschwerdeschriftsatzes) kann sohin nicht gefolgt werden.

12.4. Hinsichtlich der Ausführungen vom siebenten bis zum elften Absatz in Punkt 2.3. der Einwendungen (*„Das PD ... stammt aus … und hat eine deutliche Erhöhung des Grünraums in einem schon sehr bebauten Bezirksteil des ... Wiener Gemeindebezirks zum Ziel (siehe die oben erwähnten Begrünungsverpflichtungen sowie die Verpflichtung zur Pflanzung von Baumreihen entlang von stark belasteten Verkehrsstraßen unter …) Zu erwähnen ist die weitere Besonderheit des PD ..., das für das Teilplanungsgebiet „J.-straße, H. Straße, K.-gasse und D. Straße" hinter der W IV Bauklasse entlang der H. Straße eine genauso lange und breitere Grünzone (G) innerhalb der Wohnbebauung vorsieht. Auf Seiten der D. Straße wird hinter der W III Bauklasse dieser Ansatz beginnend mit den Häusern … und … zur Ausgestaltung als Grünfläche begonnen, dann aber in der Folge Richtung J.-straße in eine Widmung der Bauklasse I mit „W GV I 4.5 m g BB4" abgeschwächt. Es ist aber, um das PD ... gesetzmäßig auszulegen, eine deutlich restriktive Ausnützung dieses kleinen besonders gewidmeten Grundflächenbandes vorzunehmen. Dies ersieht man auch aus der Bestimmung Punkt …, wo an den belasteten Straßen die Pflanzung von Baumreihen vorgesehen wird. Mit dem vorliegenden Bauprojekt wird aber zur Gänze die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterlaufen (siehe uva VwGH 2010/05/0207, 2001/05/0751, 2004/05/0017). Dies sieht man auch an den Terrassen der Top 1/2, Top 2/1, Top 272 und Top 2/3, deren Flächen gemäß 3.1.4. zu begrünen sind und nicht als Terrassen dienen dürfen.“*) kann seitens des Verwaltungsgerichts der Ansicht des Beschwerdeführers, wonach – um das PD ... gesetzmäßig auszulegen – eine deutlich restriktive

Ausnützung des Grundflächenbandes *„W GV I 4.5 m g BB4"* vorzunehmen sei, nicht gefolgt werden. Denn der Umstand, dass für die Grundstücke in der D. Straße ONr. ... und ... bei in etwa jener Grundstückstiefe, bei der für die Bauliegenschaft die Widmung „WGV I 4.5 m g BB4" vorgesehen ist, eine gärtnerische Ausgestaltung verordnet ist, ändert nichts an der klaren Widmung dieses Bereiches der Bauliegenschaft mit „WGV I 4.5 m g BB4". Gleiches gilt für die Ausführungen im siebenten und achten Absatz sowie im letzten Satz des neunten Absatzes des Punktes 2.3. der Einwendungen. Insbesondere ist auch auszuführen, dass die Einwendung keine gesetzliche Bestimmung nennt, in deren Sinne eine restriktive Ausnützung der Grundfläche mit der Widmung „WGV I 4.5 m g BB4" vorzunehmen wäre und ist eine solche gesetzliche Bestimmung für das Verwaltungsgericht auch nicht ersichtlich.

Mit der Einwendung allein, dass mit dem Bauprojekt zur Gänze die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterlaufen werde, machte der Beschwerdeführer kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht gemäß § 134a Abs. 1 BO für Wien geltend. Diese Einwendung ohne konkrete Darlegung, inwieweit durch das Projekt subjektiv-öffentliche Nachbarrechte verletzt werden würden, ist nicht geeignet, eine rechtzeitig erhobene und zulässige Einwendung darzustellen (vgl. zur erforderlichen Konkretisierung etwa VwGH 23.01.1996, 94/05/0133). Soweit der Beschwerdeführer konkrete Einwendungen erhebt, werden sie in der rechtlichen Beurteilung behandelt.

So ist zur konkreten Einwendung im elften Absatz, dass man *„dies […] auch an den Terrassen der Top 1/2, Top 2/1, Top 272 und Top 2/3, deren Flächen gemäß 3.1.4. zu begrünen sind und nicht als Terrassen dienen dürfen"* sehe, auf die rechtliche Beurteilung in Punkt IV.12.2. zu verweisen, wonach eine Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts iSd. § 134a BO für Wien allein schon aufgrund des Umstandes, dass im nunmehr spruchgegenständlichen Einreichplan im Hof keine Terrassen mehr projektiert sind, sondern Gartenflächen, nicht vorliegt, abgesehen davon solche im Einreichplan dargestellte Gartenterrassen nicht Teil des gegenständlichen vereinfachten Bewilligungsverfahrens (siehe § 62a Abs. 7 BO für Wien und vgl. etwa VwGH 23.07.2013, 2010/05/0102; *Forster*, BO für Wien (2024) § 62a Rz 108; *Pallitsch* in *Cech/Pallitsch/Moritz*, BauO für Wien[7], 2024, § 62a Rz 14) wären und darüber hinaus kein Anspruch des Nachbarn auf

Freihaltung dieser Grundfläche von einer Bebauung besteht, da bei gegenständlichen Bauvorhaben die Vorgaben des § 76 Abs. 10a BO für Wien durch die am nördlichen Ende der Bauliegenschaft projektierte Fläche eingehalten werden (vgl. VwGH 17.06.1986, 84/05/0009, mwN).

Dementsprechend liegt eine Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts iSd. § 134a BO für Wien im Hinblick auf die Absätze sieben bis elf in Punkt 2.3. der Einwendungen nicht vor.

12.5. Zu den Ausführungen im zwölften Absatz in Punkt 2.3. der Einwendungen (*„Top 2/4 und Top 2/5 im Nebenhaus Stiege 2 stellen Wohnungen und nicht Unterkunftsräume dar.“*) ist zunächst auszuführen, dass mit der bloßen Behauptung, dass Top 2/4 und 2/5 im Nebenhaus Stiege 2 Wohnungen und nicht Unterkunftsräume darstellen würden, nicht einmal eine Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts behauptet wird. Es fehlt zudem an einer konkreten Darlegung, inwieweit durch den behaupteten Umstand subjektiv-öffentliche Nachbarrechte verletzt werden würden, sodass keine geeignete und zulässige Einwendung vorliegt (vgl. zur erforderlichen Konkretisierung etwa VwGH 23.01.1996, 94/05/0133). Abgesehen davon wird unter Hinweis auf die Ausführungen in Punkt IV.12.1. festgehalten, dass allein schon aufgrund des feststellungsgemäß projektierten Lagerraums für Unterkunftsräume im Erdgeschoss (Stiege 2) eine gemeinschaftliche Anlage für das Wirtschaften und somit eine Beherbergungsstätte iSd. § 121 Abs. 1 BO für Wien und selbstredend keine Wohnungen vorliegen.

Mit der Einwendung im zwölften Absatz in Punkt 2.3. der Einwendungen konnte sohin keine Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts iSd. § 134a BO für Wien erfolgreich geltend gemacht werden.

12.6. Mit den im zwölften und dreizehnten Absatz in Punkt 2.3. vorgebrachten Einwendungen (*„Zum Abstand zu EZ ... GSt ...9/1, H. Straße ist auszuführen: Das an das Grundstück angrenzende Grundstück ...9/1, das auch in meinem Eigentum steht, weist eine Grünwidmung auf. Vorgesehen ist eine geschlossene Bauweise (g). Eine Errichtung der beiden Säulen auf den Terrassen Top 2/5 und Top2/4 außerhalb der Baufläche und in der Abstandsfläche ist nicht zulässig. Zu den Terrassen siehe oben.“*) kann ebenfalls keine Verletzung eines subjektiv-öffentlichen

Nachbarrechts iSd. § 134a BO für Wien aufgezeigt bzw. erfolgreich geltend gemacht werden.

Denn zu der vom Beschwerdeführer monierten Errichtung von zwei Säulen auf den Terrassen Top 2/5 und Top 2/4 außerhalb der Baufläche und in der Abstandsfläche ist zunächst festzuhalten, dass Erker und andere Gebäudeteile gemäß § 84 Abs. 2 BO für Wien bei Einhaltung der dort genannten Voraussetzungen über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen, in Vorgärten und in Abstände gemäß § 79 Abs. 5 erster Satz vorragen dürfen. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist unter einem Erker ein in der Regel geschlossener, überdachter, vorspringender Teil an Gebäuden verstanden, der unter Umständen über ein Geschoß oder mehrere Geschoße reichen kann, und in der Regel nicht vom Boden hochgeführt wird, sondern dem Gebäude frei vorragt oder von einem Mauervorsprung oder einer Säule gehalten wird (vgl. etwa VwGH 24.04.2018, Ra 2017/05/0275, Rn 36; vgl. auch zur Tiroler BauO VwGH 22.10.1992, 92/06/0096; *Forster*, BO für Wien (2024) § 84 Rz 13). Dementsprechend ist die Errichtung der beiden Säulen als Teil eines gemäß § 84 Abs. 2 BO für Wien zulässigen (und somit auch den erforderlichen Abstand einhaltenden) Erkers rechtskonform. An dieser Stelle wird hinsichtlich der Zulässigkeit des Erkers auf deren ausführliche Beurteilung in Punkt IV.13.1. und IV.13.2. verwiesen. Aufgrund des gemäß § 84 Abs. 2 BO für Wien zulässigerweise über die Baufluchtlinie ragenden Erkers einschließlich der beiden genannten Säulen ist die Errichtung dieser beiden Säulen auch gemäß § 79 Abs. 6 BO für Wien zulässig.

Zudem wird unter Hinweis auf die schon erfolgten Ausführungen in der rechtlichen Beurteilung der Vollständigkeit halber festgehalten, dass die Vorgaben des § 76 Abs. 10a BO für Wien allein schon durch den nördlich davon liegenden unbebauten Bereich („ERDKERN“) eingehalten sind.

Abgesehen davon ist auszuführen, dass die in den Einwendungen monierte Errichtung von zwei Säulen auf den Terrassen Top 2/5 und Top 2/4 außerhalb der Baufläche und in der Abstandsfläche in der Beschwerde bzw. im Beschwerdeverfahren nicht mehr geltend gemacht wurde, sodass das Verwaltungsgericht hierauf eigentlich gar nicht mehr eingehen hätte brauchen (vgl. 13.04.1993, 92/05/0327; *Forster*, BO für Wien (2024) § 136 Rz 25).

Zu dem Verweis *„Zu den Terrassen siehe oben.“* ist auszuführen, dass der Beschwerdeführer in seinen Einwendungen im oberen Teil hinsichtlich der Terrassen im Erdgeschoss lediglich den Verstoß gegen Punkt 3.1.4. des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes und eine fehlende Begrünung durch Bettung auf Kies vorbrachte. Der genannte Punkt 3.1.4. ist jedoch lediglich auf nicht bebaute, jedoch bebaubare Grundflächen anzuwenden, was auf die gärtnerisch auszugestaltende Fläche am nordöstlichen Ende der Liegenschaft („G“), in deren Bereich die zu den Top 2/4 und Top 2/5 gehörigen Terrassen im Einreichplan eingezeichnet sind, nicht zutrifft. Abgesehen davon ist auszuführen, dass für die Errichtung von Gartenterrassen gemäß § 62a Abs. 1 Z 16 BO für Wien (vgl. zu einer auf fünf Streifenfundamenten errichtete Terrasse als Gartenterrasse VwGH 24.06.2014, 2012/05/0189; zu einer mittels eines Plattenbelages ausgeführten Decke der unterirdischen Garage als Gartenterrasse VwGH 13.12.2011, 2011/05/0180) weder eine Bewilligung noch eine Bauanzeige erforderlich ist und solche im Einreichplan dargestellte Gartenterrassen gemäß § 62a Abs. 7 BO für Wien nicht Teil des gegenständlichen vereinfachten Bewilligungsverfahrens sind (vgl. etwa VwGH 23.07.2013, 2010/05/0102; *Forster*, BO für Wien (2024) § 62a Rz 108; *Pallitsch* in *Cech/Pallitsch/Moritz*, BauO für Wien[7], 2024, § 62a Rz 14), sodass eine Prüfung einer Vereinbarkeit mit § 79 Abs. 6 BO für Wien in diesem Verfahren nicht stattzufinden hat.

12.7. Zusammengefasst kann aufgrund der Ausführungen im Schriftsatz vom 08.05.2024 in Punkt 2.3. („Erdgeschoss“) keine Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts iSd. § 134a BO für Wien festgestellt werden.

13. In den Ausführungen im Schriftsatz vom 08.05.2024 in Punkt 2.4. (*„Weitere Stockwerke: Vorgesehen ist eine geschlossene Bauweise (g). Der über alle Stockwerke gezogene „Erker" auf der Nordseite gegenüberliegend GSt ...9/1 ist auf der Länge von 9,73 der Gesamtlänge von 18,46 Metern mit einer Breite von 1 Meter vorgesehen. Dies widerspricht § 84 Abs 2 lit a BO für Wien. „Ein Erker ist eine raumbildende Auskragung der Außenwand, die nur zur geringfügigen Vergrößerung eines Raumes dienen kann. Als Erker oder erkerähnliche Bauteile werden aber keinesfalls großflächige, vor der Fassade vorspringende Ausbauten verstanden. Einem Bauteil, der über die gesamte Breite des dahinter liegenden Raums vor*

der Fassade vorspringt, kann nicht mehr der Charakter eines Erkers oder erkerähnlichen Bauteils zuerkannt werden" (VwGH vom 24.4.2018, Ra 2017/05/0275 ua zitiert von Fuchs, Aktuelle Judikatur zur Auslegung architektonischer Begriffe und gesetzlicher Bestimmungen, bauaktuell 2018, 249). Er liegt auch in der Abstandsfläche zum GSt ...9/1, H. Straße. Der Mindestabstand von drei Metern wird nicht eingehalten. Im ersten Stock sind die Terrassen nicht zulässig. Das Gleiche gilt für die Balkone und Erker auf der Südseite ab dem zweiten Stock. Auch dort verbleiben nur 6,58 Meter als nicht von Erker plus Balkonen innerhalb der Baulinie freibleibende Mauern. Dies widerspricht ebenso § 84 Abs 2 lit a BO für Wien. Hier wird zuerst im Mittelteil über zwei Tops die Baulinie überschritten und dann werden noch zwei Balkone angehängt. Im Haupthaus Stiege 1 sind nur 6 Meter 44 frei von Erkern und Balkonen. Auch dies widerspricht § 84 Abs 2 lit a BO für Wien.“) wird zusammengefasst ein Widerspruch der im Einreichplan als „Erker" bezeichneten Bauteile sowie der Balkone an der Nordseite gegenüberliegend dem nördlich der Bauliegenschaft gelegenen Grundstückes des Beschwerdeführers mit der GSt.Nr. ...9/1, EZ ... (= Hofseite 5), an der Südseite des Hoftraktes (= Hofseite 4) und im Haupthaus (= Stiege 1) zu § 84 Abs. 2 lit. a BO für Wien und zusätzlich bei dem als „Erker“ bezeichneten Bauteil auf der Nordseite gegenüberliegend dem nördlich der Bauliegenschaft gelegenen Grundstückes des Beschwerdeführers mit der GSt.Nr. ...9/1, EZ ... (= Hofseite 5), eine Nichteinhaltung eines Mindestabstandes von drei Metern vorgebracht. Darüber hinaus wird geltend gemacht, dass die Terrassen im ersten Stock nicht zulässig seien. Zu Punkt 2.4. der Einwendungen ist Folgendes auszuführen:

13.1. Unter einem Erker verstand der Verwaltungsgerichtshof zur Rechtslage vor der Novelle LGBl 2018/69 einen in der Regel geschlossenen, überdachten, vorspringenden Teil an Gebäuden, der über ein Geschoß oder mehrere Geschoße reichen kann, in der Regel nicht vom Boden hochgeführt wird, sondern dem Gebäude frei vorragt oder von einem Mauervorsprung oder einer Säule gehalten wird, und insgesamt eine raumbildende Auskragung der Außenwand darstellt, die nur zur geringfügigen Vergrößerung eines Raumes dienen kann. Großflächige, vor die Fassade vorspringende Ausbauten waren nach dieser Rechtsprechung keinesfalls als Erker zu verstehen (vgl. VwGH 24.04.2018, Ra 2017/05/0275). Nach der nunmehrigen Fassung des § 84 Abs. 2 lit. a BO für Wien liegt ein Erker – entgegen der dargestellten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes – auch dann vor,

wenn durch ihn die dahinterliegenden Räume in ihrer gesamten Breite erweitert werden (vgl. Erläuternde Bemerkungen LT 20. GP, Beilage Nr. 27/2018, S. 15, wo der Gesetzgeber ausdrücklich auf das genannte Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes Bezug nimmt und zum Ausdruck bringt, dass von den darin genannten Einschränkungen abgegangen werden sollte).

Abgesehen von den vom VwGH herangezogenen Quellen zur Darlegung des Sprachgebrauches für den Begriff „Erker“ (siehe VwGH 22.10.1992, 92/06/0096) wird zudem auf die Definition von *Koepf/Binding* hingewiesen, wonach unter einem Erker ein ein- oder mehrgeschossiger, geschlossener, polygonaler, halbrunder oder rechteckiger Vorbau aus Stein, Holz oder Fachwerk an der Fassade oder Ecke eines Gebäudes, der in einem oberen Geschoß frei auskragt, auf profilierten oder reich verzierten Konsolen oder auf einer Säule ruht. Der Erker erweitert einen dahinter liegenden Raum, führt diesem mehr Licht zu, dient als Auslug und zur Gliederung und Belebung von Fassaden mit städtebaul. Wirkung (siehe *Koepf/Binding*, Bildwörterbuch der Architektur[4] (2005) 158).

Die Frage, ob ein Erker im Sinne des § 84 Abs. 2 lit. a BO für Wien vorliegt, stellt eine Rechtsfrage dar, zu deren Beantwortung die Beiziehung eines Sachverständigen nicht erforderlich ist (vgl. VwGH 18.03.1980, 2841/79).

Was die Berechnung der zulässigen Erkerkubatur betrifft, ist auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach aus der Bestimmung des § 84 Abs. 2 lit. a BO folgt, dass für die Nichteinbeziehung eines Erkers in die bebaute Fläche zwei Voraussetzungen erfüllt sein müssen: Zum einen das Vorliegen eines Erkers in dem in § 84 Abs. 2 lit. a BO für Wien bezeichneten Ausmaß und zum zweiten das Bestehen einer freien Durchgangshöhe unter diesem von mindestens 2,10 m. Hinsichtlich der ersten Frage, ob ein Erker in dem in § 84 Abs. 2 lit. a BO für Wien bezeichneten Ausmaß vorliegt, ist zunächst das – allein aus § 84 Abs. 2 lit. a BO für Wien abzuleitende – zulässige Ausmaß der Erkerkubatur an der jeweiligen Gebäudefront zu ermitteln. Falls dieses Ausmaß nicht überschritten wird, ist in einem weiteren Schritt zu prüfen, ob unter dem Erker überall eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m gewährleistet ist, weil der Erker nur unter dieser weiteren Voraussetzung der bebauten Fläche nicht zuzurechnen ist. Da es sich bei der geforderten Durchgangshöhe sohin um eine

(weitere) eigenständig zu prüfende Voraussetzung für die Nichteinbeziehung eines Erkers in die bebaute Fläche handelt, ist diese nicht schon bei der Ermittlung der zulässigen Erkerkubatur zu berücksichtigen und von der maßgeblichen Gebäudefront abzuziehen (siehe VwGH 24.04.2018, Ra 2017/05/0275). Mit diesem Erkenntnis konnte sich der Verwaltungsgerichtshof der Rechtsansicht – welche auch seitens des Beschwerdeführers im gegenständlichen Verfahren vorgebracht wurde und nach Ansicht seines Ziviltechnikers der Erkerberechnung zugrunde zu legen ist (siehe z.B. dessen Ausführungen in der Verhandlung sowie der diesbezüglichen „baurechtlichen Analyse“ bzw. gutachterlichen Stellungnahme) –, wonach für die Berechnung der Erkerkubatur nicht die gesamte maßgebliche Gebäudehöhe, sondern (unter Beachtung des § 80 Abs. 2 BO für Wien) die maßgebliche Gebäudehöhe abzüglich der Durchgangshöhe von 2,10 m heranzuziehen sei, ausdrücklich nicht anschließen. Dem der zitierten Rechtsprechung widersprechenden Vorbringen des Beschwerdeführers und den dieser Rechtsprechung widersprechenden Ausführungen des vom Beschwerdeführer beigezogenen Ziviltechniker war sohin nicht zu folgen und entspricht die vom bautechnischen ASV für die Berechnung der jeweiligen zulässigen Erkerkubatur jeweils herangezogene zugehörige Gebäudehöhe ohne Abzug einer Durchgangshöhe der eben zitierten höchstgerichtlichen Rechtsprechung.

In diesem Zusammenhang ist auch auf die Bestimmung des § 84 Abs. 2 lit. a zweiter Halbsatz BO für Wien zu verweisen, wonach die sich aus den Kriterien gemäß § 84 Abs. 2 lit. a erster Halbsatz BO für Wien für Erker ergebende Kubatur an einer Gebäudefront unter Einhaltung der dort vorgesehenen Ausladung und des vorgesehenen Abstandes von Nachbargrenzen an der betreffenden Front frei angeordnet werden kann. Unter Beachtung dieser Vorgabe kommt bei Einhaltung der Abstandsvorgaben und der höchstzulässigen Kubatur – entgegen der Erklärung des vom Beschwerdeführer beigezogenen Ziviltechnikers (Verhandlungstermin: 03.02.2026) – auch eine Überschreitung der Drittelbreite in Betracht (vgl. VwGH 07.09.2004, 2001/05/1074; vgl. etwa auch *Cech* in *Cech/Pallitsch/Moritz*, BauO für Wien[7], 2024, § 84 Rz 4).

13.2. Erker und Balkone auf Hofseite 5:

Zu dem auf Hofseite 5 mit „Erker“ bezeichneten Bauteil ist zunächst auszuführen,

dass der projektierte Bauteil unter Beachtung obiger Ausführungen (Punkt IV.13.1), insbesondere des allgemeinen Sprachverständnisses, als „Erker“ zu qualifizieren ist, zumal es sich bei diesen um einen geschlossenen, überdachten, vorspringenden Teil des Gebäudes handelt, der nicht vom Boden hochgeführt wird, sondern vom Gebäude vorragt und auf Säulen gehalten wird. Der Erker springt feststellungsgemäß nicht nur vom Erdgeschoss zum 1. OG, sondern auch im Abstand von 5,16 m zur östlichen Gebäudekante vor die Außenwand. Zur westlichen Seitenwange des Erkers ist festzuhalten, dass diese ebenfalls vor die Außenwand vorspringt und unmittelbar an den entsprechend der L-förmigen Baufluchtlinie ausgebildeten, 4 m tieferen westlichen Gebäudeteil anschließt, sohin in einer Innenecke des Gebäudes zu liegen kommt, was jedoch nichts daran ändert, dass der projektierte Erker als raumbildende Auskragung der entlang der L-förmigen Baufluchtlinie verlaufenden Außenwand wahrzunehmen ist und auch eine solche darstellt (vgl. auch zur möglichen Auskragung an einer Ecke laut Definition eines Erkers in *Koepf/Binding*, Bildwörterbuch der Architektur[4] (2005) 158). Der Eindruck einer neuen geschlossenen Gebäudefront entsteht nicht und der Erker erstreckt sich auch nicht über die gesamte Breite des Gebäudes (vgl. bei Einhaltung der zulässigen Kubatur bei derzeitiger Rechtslage sogar eine vertikale Erstreckung über die gesamte Breite des Gebäudes als zulässig erachtend *Forster*, BO für Wien (2024) § 84 Rz 20). Die Stufe vom Erker zum Dach des restlichen Gebäudes im Ausmaß von 5 cm, also die von der Bauwerberin vorgebrachte Abhebung des Erkers an dessen oberen Abschluss vom restlichen Gebäude, ist für die Subsumtion unter den Begriff des Erkers nicht mehr erforderlich.

Zur Zulässigkeit der Kubatur des Erkers auf Hofseite 5 ist auszuführen, dass bei Zugrundelegung der dargestellten Rechtslage (siehe insbesondere IV.13.1.) nicht erkennbar ist, dass der projektierte Erker das zulässige Ausmaß überschreitet, weshalb weder eine Verletzung der Abstandsbestimmungen bzw. eine unzulässige Überbauung der Baufluchtlinien noch eine Überschreitung der zulässigerweise bebaubaren Fläche vorliegt:

Feststellungsgemäß beträgt der Abstand des Erkers von der nördlichen Grundstücksgrenze 3,00 m und von allen anderen Grundstückgrenzen noch mehr, was der Vorgabe des § 84 Abs. 2 lit. a erster Halbsatz BO für Wien entspricht. Die zulässige Erkerkubatur an der Hofseite 5 beträgt feststellungsgemäß nach der

Berechnungsmethode des § 84 Abs. 2 lit. a BO für Wien bei Zugrundelegung einer möglichen Ausladung von 1,50 m, der zugehörigen Gebäudehöhe von 11,90 m und der zugehörigen Frontlänge von 12,72 m 75,68 m³. Der projektierte Erker verfügt hingegen über eine geringere Kubatur, nämlich über eine Kubatur im Ausmaß von 72,14 m³. Unter dem Erker ist eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m eingehalten und überschreitet der Erker mit seiner Ausladung von 1,00 m auch nicht die höchstzulässige Ausladung von 1,50 m.

Zu den Balkonen an der Hofseite 5 wurden an sich keine Einwendungen erhoben, jedoch wird aufgrund des Umstandes, dass in den Einwendungen von einem Erker auf der Länge von 9,73 m die Rede ist und die Summe aus dem projektierten Erker (7,57 m) und den projektierten Balkonen (je 2,16 m) 9,73 m ergibt, auch auf die Zulässigkeit der projektierten Balkone eingegangen. Feststellungsgemäß beträgt der Abstand der Balkone von der Grundstücksgrenze 3,00 m, was der Vorgabe des § 84 Abs. 2 lit. a erster Halbsatz BO für Wien entspricht. Die Balkone überschreiten mit ihrer Ausladung von 1,00 m auch nicht die höchstzulässige Ausladung von 2,50 m und halten mit ihrer Breite von 2,16 m bei einer Gebäudefront mit einer Breite von 12,72 m die Vorgaben des § 84 Abs. 2 lit. a erster Halbsatz BO für Wien (höchstens der Hälfte der Gebäudefrontbreite) sowie des Abs. 2 lit. a letzter Satz par. cit. (höchstens 2/3 der Gebäudefront) ein. Unter den Balkonen ist zudem eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m eingehalten.

Hinsichtlich der Ausführungen des vom Beschwerdeführer beigezogenen Ziviltechnikers, wonach die vom bautechnischen ASV ermittelten Maße zwar stimmen würden, jedoch aus der Summe aus Erker und Balkon nicht die in § 84 Abs. 2 lit. a letzter Satz BO für Wien enthaltene 2/3-Regel eingehalten werde, ist der von der Vertreterin der Bauwerberin vorgebrachten Rechtsansicht, dass diese Bestimmung eine zusätzliche Möglichkeit der Bebauung vorsieht, zu folgen. Denn erstens ist die Kumulierung von Erkern und Balkonen iSd. § 84 Abs. 2 lit. a BO für Wien zulässig. Dies ergibt sich klar aus dem Gesetzeswortlaut, der auf einer Breite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudefront u.a. Erker „sowie“ auf einer Breite von höchstens der Hälfte der betreffenden Gebäudefront Balkone zulässt (vgl. die Änderung des Gesetzeswortlautes durch die Novelle LGBl. 25/2014; die zur früheren Rechtslage ergangene Rechtsprechung, etwa VwGH 12.10.2010, 2007/05/0143, ist somit hinsichtlich der Kumulierung von

Erkern, Treppenhausvorbauten und Aufzugsschächten zum einen und Balkonen zum anderen, nicht mehr aktuell bzw. anwendbar; vgl. auch *Forster*, BO für Wien (2024) § 84 Rz 10). Zweitens spricht der Wortlaut des § 84 Abs. 2 lit. a letzter Satz BO für Wien lediglich von Balkonen und – abseits der „Zwei-Drittel-Regelung“ von – Abschattungsvorrichtungen, sodass der Wortlaut eine Beschränkung der Kumulierung von Erkern und Balkonen mit zwei Dritteln der Gebäudefront nicht hergibt. Drittens ist aus dem Zweck der Regelung ersichtlich, dass für gärtnerisch auszugestaltende Flächen, ausgenommen Abstandsflächen, eine Errichtung von Balkonen in einem größeren Ausmaß als für andere Flächen erlaubt sein soll (vgl. zur Rechtslage vor der Novelle LGBl. 25/2014 zur Möglichkeit der Überschreitung der damaligen Drittelbegrenzung – also zur Möglichkeit der zusätzlichen Bebauung – im Falle des letzten Satzes des § 84 Abs. 2 lit. a BO für Wien). Diesen Ausführungen folgend liegt keine Verletzung des § 84 Abs. 2 lit. a letzter Satz BO für Wien vor, da diese Beschränkung lediglich für Balkone gilt und im gegenständlichen Fall nicht überschritten wird (siehe vorheriger Absatz).

Abgesehen davon wird festgehalten, dass die maximale flächenmäßige Ausnützbarkeit selbst bei Hinzurechnung dieses Gebäudeteils nicht überschritten werden würde, da die Vorgaben des § 76 Abs. 10a BO für Wien durch die am nördlichen Ende der Bauliegenschaft projektierte Fläche im Ausmaß von 12,72 m x 2,35 m (mit dem Zusatz „ERDKERN“ im Grundriss EG bezeichnet; siehe Punkt IV.11.1.) eingehalten werden. Die Verletzung im subjektiv öffentlichen Nachbarrecht auf Einhaltung der Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit aufgrund der projektierten Erker und Balkone wurde zudem erst in der Beschwerde, also (weit) später als drei Monate nach dem angezeigten Baubeginn, und nicht schon in den Einwendungen vorgebracht (vgl. zur Präklusion siehe Punkt IV.3. und etwa VwGH 07.09.2004, 2001/05/1074; VwGH 27.02.2013, 2010/05/0080).

Darüber hinaus ist auszuführen, dass bis zur Beschwerde und somit innerhalb von drei Monaten nach dem angezeigten Baubeginn nur hinsichtlich der Balkone auf der Hofseite 4 („Südseite ab dem zweiten Stock“), aber nicht zu den anderen projektierten Balkonen Einwendungen erhoben wurden (vgl. zur Präklusion siehe Punkt IV.3. und etwa VwGH 07.09.2004, 2001/05/1074; VwGH 27.02.2013, 2010/05/0080).

Die eingewandte Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts liegt sohin nicht vor.

13.3. Erker und Balkone auf Hofseite 4

Zu dem auf Hofseite 4 mit „Erker“ bezeichneten Bauteil ist zunächst auszuführen, dass der projektierte Bauteil unter Beachtung obiger Ausführungen (Punkt IV.13.1), insbesondere des allgemeinen Sprachverständnisses, als „Erker“ zu qualifizieren ist, zumal es sich bei diesen um einen geschlossenen, überdachten, vorspringenden Teil des Gebäudes handelt, der nicht vom Boden hochgeführt wird, sondern vom Gebäude vorragt. Der Erker springt nicht nur mittig vom Erdgeschoss zum 1. OG und west- sowie ostseitig vom 1. OG zum 2. OG, sondern auch im Abstand von mindestens 3,00 m zur westlichen sowie zur östlichen Gebäudekante bzw. Grundstücksgrenze vor die Außenwand. Der Eindruck einer neuen geschlossenen Gebäudefront entsteht nicht und der Erker erstreckt sich auch nicht über die gesamte Breite des Gebäudes (vgl. bei Einhaltung der zulässigen Kubatur bei derzeitiger Rechtslage sogar eine vertikale Erstreckung über die gesamte Breite des Gebäudes als zulässig erachtend *Forster*, BO für Wien (2024) § 84 Rz 20). Die Stufe vom Erker zum Dach des restlichen Gebäudes im Ausmaß von 5 cm, also die von der Bauwerberin vorgebrachte Abhebung des Erkers an dessen oberen Abschluss vom restlichen Gebäude, ist für die Subsumtion unter den Begriff des Erkers nicht mehr erforderlich.

Zur Zulässigkeit der Kubatur des Erkers auf Hofseite 4 ist auszuführen, dass bei Zugrundelegung der dargestellten Rechtslage (siehe insbesondere IV.13.1.) nicht erkennbar ist, dass der projektierte Erker das zulässige Ausmaß überschreitet, weshalb weder eine Verletzung der Abstandsbestimmungen bzw. eine unzulässige Überbauung der Baufluchtlinien noch eine Überschreitung der zulässigerweise bebaubaren Fläche (siehe hierzu jedoch noch zusätzlich den untenstehenden Absatz dieses Punktes betreffend die Einhaltung der flächenmäßigen Ausnützbarkeit bei gegenständlichem Bauvorhaben) vorliegt:

Feststellungsgemäß beträgt der Abstand des Erkers von der westlichen (sowie auch der östlichen, nicht den Beschwerdeführer betreffenden) Grundstücksgrenze mindestens 3,00 m und von allen anderen Grundstückgrenzen noch mehr, was der Vorgabe des § 84 Abs. 2 lit. a erster Halbsatz BO für Wien entspricht. Die zulässige

Erkerkubatur beträgt feststellungsgemäß nach der Berechnungsmethode des § 84 Abs. 2 lit. a BO bei Zugrundelegung einer möglichen Ausladung von 1,50 m, der zugehörigen Gebäudehöhe von 11,90 m und der zugehörigen Frontlänge von 18,46 m an der Hofseite 4 109,84 m³. Der projektierte Erker verfügt hingegen über eine geringere Kubatur, nämlich über eine Kubatur im Ausmaß von 94,16 m³. Hierzu ist anzumerken, dass im Einreichplan ein gerundeter Wert für die Breite des oberen Erkerteils mit 12,46 m verzeichnet ist, und sich selbst bei Heranziehung dieses Maßes (anstatt der 12,45 m) eine projektierte Kubatur von 94,23 m³ ergeben würde, was ebenfalls deutlich unter der zulässigen Erkerkubatur dieser Front liegt (siehe auch Ausführungen in Punkt II.13.2. und Punkt III.13.). Unter dem Erker ist eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m eingehalten und überschreitet der Erker mit seiner Ausladung von 0,97 m auch nicht die höchstzulässige Ausladung von 1,50 m.

Zu der Einwendung des Widerspruchs des Erkers und der Balkone an der Hofseite 4 zu § 84 Abs. 2 lit. a BO für Wien ist hinsichtlich des Erkers auf die eben gemachten Ausführungen zu verweisen und hinsichtlich der Balkone festzuhalten, dass der Abstand der Balkone von der Grundstücksgrenze feststellungsgemäß mehr als 3,00 m beträgt, was der Vorgabe des § 84 Abs. 2 lit. a erster Halbsatz BO für Wien entspricht. Die Balkone überschreiten mit ihrer Ausladung vor die Erkerfront von 1,53 m und mit der Gesamtausladung von Erker sowie Balkon von 2,50 m auch nicht die höchstzulässige Ausladung von 2,50 m und halten mit ihrer Gesamtbreite pro Geschoss von 9,23 m bei einer Gebäudefront mit einer Breite von 18,46 m die Vorgaben des § 84 Abs. 2 lit. a erster Halbsatz BO für Wien (höchstens der Hälfte der Gebäudefrontbreite) ein. Unter den Balkonen ist zudem eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m eingehalten.

Hinsichtlich der Ausführungen des vom Beschwerdeführer beigezogenen Ziviltechnikers, wonach hinsichtlich der Zulässigkeit der Balkone und Erker an dieser Front auf die Ausführungen zu Hofseite 5 zu § 84 Abs. 2 lit. a letzter Satz BO für Wien verwiesen wird, wird zunächst auf die diesbezügliche Beurteilung der „Zwei-Drittel-Regelung“ zu Hofseite 5 (siehe Punkt IV.13.2.) verwiesen. Zu Hofseite 4 ist zudem ergänzend auszuführen, dass die Balkone einerseits und der Erker andererseits nicht nebeneinander projektiert sind. Diesen Ausführungen folgend liegt keine Verletzung des § 84 Abs. 2 lit. a letzter Satz BO für Wien vor,

da diese Beschränkung lediglich für Balkone gilt und im gegenständlichen Fall nicht überschritten wird (siehe vorheriger Absatz).

Abgesehen davon wird festgehalten, dass die maximale flächenmäßige Ausnützbarkeit selbst bei Hinzurechnung dieses Gebäudeteils nicht überschritten werden würde, da die Vorgaben des § 76 Abs. 10a BO für Wien durch die am nördlichen Ende der Bauliegenschaft projektierte Fläche im Ausmaß von 12,72 m x 2,35 m (mit dem Zusatz „ERDKERN“ im Grundriss EG bezeichnet; siehe Punkt IV.11.1.) eingehalten werden. Die Verletzung im subjektiv öffentlichen Nachbarrecht auf Einhaltung der Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit aufgrund der projektierten Erker und Balkone wurde zudem erst in der Beschwerde, also (weit) später als drei Monate nach dem angezeigten Baubeginn, und nicht schon in den Einwendungen vorgebracht (vgl. zur Präklusion siehe Punkt IV.3. und etwa VwGH 07.09.2004, 2001/05/1074; VwGH 27.02.2013, 2010/05/0080).

Die eingewandte Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts liegt sohin nicht vor.

13.4. Erker und (keine) Balkone auf Hofseite 3

Zu dem auf Hofseite 3 mit „Erker“ bezeichneten Bauteil ist zunächst auszuführen, dass der projektierte Bauteil unter Beachtung obiger Ausführungen (Punkt IV.13.1), insbesondere des allgemeinen Sprachverständnisses, als „Erker“ zu qualifizieren ist, zumal es sich bei diesen um einen geschlossenen, überdachten, vorspringenden Teil des Gebäudes handelt, der nicht vom Boden hochgeführt wird, sondern vom Gebäude vorragt. Der Erker springt nicht nur vom 1. OG zum 2. OG, sondern auch im Abstand von 3,00 m zur westlichen Gebäudekante bzw. Grundstücksgrenze und im Abstand von 0,24 m zur östlichen Gebäudeteilkante vor die Außenwand. Der Eindruck einer neuen geschlossenen Gebäudefront entsteht nicht und der Erker erstreckt sich auch nicht über die gesamte Breite der Gebäudefront bzw. des Gebäudes (vgl. bei Einhaltung der zulässigen Kubatur bei derzeitiger Rechtslage sogar eine vertikale Erstreckung über die gesamte Breite des Gebäudes als zulässig erachtend *Forster*, BO für Wien (2024) § 84 Rz 20).

Zur Zulässigkeit der Kubatur des Erkers auf Hofseite 3 ist auszuführen, dass bei Zugrundelegung der dargestellten Rechtslage (siehe insbesondere IV.13.1.) nicht

erkennbar ist, dass der projektierte Erker das zulässige Ausmaß überschreitet, weshalb weder eine Verletzung der Abstandsbestimmungen bzw. eine unzulässige Überbauung der Baufluchtlinien noch eine Überschreitung der zulässigerweise bebaubaren Fläche (siehe hierzu jedoch noch zusätzlich den untenstehenden Absatz dieses Punktes betreffend die Einhaltung der flächenmäßigen Ausnützbarkeit bei gegenständlichem Bauvorhaben) vorliegt:

Feststellungsgemäß beträgt der Abstand des Erkers von der westlichen Grundstücksgrenze mindestens 3,00 m und von allen anderen Grundstückgrenzen noch mehr, was der Vorgabe des § 84 Abs. 2 lit. a erster Halbsatz BO für Wien entspricht. Die zulässige Erkerkubatur beträgt feststellungsgemäß nach der Berechnungsmethode des § 84 Abs. 2 lit. a BO bei Zugrundelegung einer möglichen Ausladung von 1,50 m, der zugehörigen Gebäudehöhe von 14,50 m und der zugehörigen Frontlänge von 5,76 m an der Hofseite 3 41,76 m³. Der projektierte Erker verfügt hingegen über eine geringere Kubatur, nämlich über eine Kubatur im Ausmaß von 34,29 m³. Unter dem Erker ist eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m eingehalten und überschreitet der Erker mit seiner Ausladung von 1,50 m auch nicht die höchstzulässige Ausladung von 1,50 m.

Hinsichtlich der vom Beschwerdeführer beigezogenen Ziviltechniker (vor der Reduzierung des Erkers durch die Bauwerberin) gemachten Ausführungen, wonach der an Hofseite 3 projektierte Erker § 84 Abs. 2 lit. a BO für Wien widerspreche, da er breiter als 1/3 sei, ist auf die Bestimmung des § 84 Abs. 2 lit. a zweiter Halbsatz BO für Wien zu verweisen, wonach die sich aus den Kriterien gemäß § 84 Abs. 2 lit. a erster Halbsatz BO für Wien für Erker ergebende Kubatur an einer Gebäudefront unter Einhaltung der dort vorgesehenen Ausladung und des vorgesehenen Abstandes von Nachbargrenzen an der betreffenden Front frei angeordnet werden kann. Unter Beachtung dieser Vorgabe kommt bei Einhaltung der Abstandsvorgaben und der höchstzulässigen Kubatur auch eine Überschreitung der Drittelbreite in Betracht (vgl. VwGH 07.09.2004, 2001/05/1074; vgl. etwa auch *Cech* in *Cech/Pallitsch/Moritz*, BauO für Wien[7], 2024, § 84 Rz 4).

Abgesehen davon wird festgehalten, dass die maximale flächenmäßige Ausnützbarkeit selbst bei Hinzurechnung dieses Gebäudeteils nicht überschritten werden würde, da die Vorgaben des § 76 Abs. 10a BO für Wien durch die am nördlichen

Ende der Bauliegenschaft projektierte Fläche im Ausmaß von 12,72 m x 2,35 m (mit dem Zusatz „ERDKERN“ im Grundriss EG bezeichnet; siehe Punkt IV.11.1.) eingehalten werden. Die Verletzung im subjektiv öffentlichen Nachbarrecht auf Einhaltung der Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit aufgrund der projektierten Erker und Balkone wurde zudem erst in der Beschwerde, also (weit) später als drei Monate nach dem angezeigten Baubeginn, und nicht schon in den Einwendungen vorgebracht (vgl. zur Präklusion siehe Punkt IV.3. und etwa VwGH 07.09.2004, 2001/05/1074; VwGH 27.02.2013, 2010/05/0080).

Balkone sind an der Hofseite 3 nicht projektiert und können somit keine Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts begründen. Abgesehen davon wurden bis zur Beschwerde und somit innerhalb von drei Monaten nach dem angezeigten Baubeginn ohnehin nur hinsichtlich der Balkone auf der Hofseite 4 („Südseite ab dem zweiten Stock“) Einwendungen erhoben wurden (vgl. zur Präklusion siehe Punkt IV.3. und etwa VwGH 07.09.2004, 2001/05/1074; VwGH 27.02.2013, 2010/05/0080).

Die eingewandte Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts liegt sohin nicht vor.

13.5. Erker und Balkone Hofseite 1

Zu dem auf Hofseite 1 mit „Erker“ bezeichneten Bauteil ist zunächst auszuführen, dass der projektierte Bauteil unter Beachtung obiger Ausführungen (Punkt IV.13.1), insbesondere des allgemeinen Sprachverständnisses, als „Erker“ zu qualifizieren ist, zumal es sich bei diesen um einen geschlossenen, überdachten, vorspringenden Teil des Gebäudes handelt, der nicht vom Boden hochgeführt wird, sondern vom Gebäude vorragt. Der Erker springt nicht nur mit seinem westlichen Teil vom Erdgeschoss zum 1. OG und mit seinem östlichen Teil vom 1. OG zum 2. OG, sondern auch im Abstand von 3,01 m im Bereich des oberen Erkerteils und im Abstand von 5,51 m im Bereich des unteren Erkerteils zur östlichen Gebäudekante und Grundstücksgrenze vor die Außenwand. Zur westlichen Seitenwange des Erkers ist festzuhalten, dass diese ebenfalls vor die Außenwand vorspringt und unmittelbar an den entsprechend der L-förmigen Baufluchtlinie ausgebildeten erheblich tieferen westlichen Gebäudeteil (einschließlich Erker) anschließt, sohin in einer Innenecke des Gebäudes zu liegen kommt, was jedoch nichts daran ändert,

dass der projektierte Erker als raumbildende Auskragung des entlang der L-förmigen Baufluchtlinie verlaufenden Gebäudeteils wahrzunehmen ist und auch eine solche darstellt (vgl. auch zur möglichen Auskragung an einer Ecke laut Definition eines Erkers in *Koepf/Binding*, Bildwörterbuch der Architektur[4] (2005) 158). Der Eindruck einer neuen geschlossenen Gebäudefront entsteht nicht und der Erker erstreckt sich auch nicht über die gesamte Breite der Gebäudefront bzw. des Gebäudes (vgl. bei Einhaltung der zulässigen Kubatur bei derzeitiger Rechtslage sogar eine vertikale Erstreckung über die gesamte Breite des Gebäudes als zulässig erachtend *Forster*, BO für Wien (2024) § 84 Rz 20).

Zur Zulässigkeit der Kubatur des Erkers auf Hofseite 1 ist auszuführen, dass bei Zugrundelegung der dargestellten Rechtslage (siehe insbesondere IV.13.1.) nicht erkennbar ist, dass der projektierte Erker das zulässige Ausmaß überschreitet, weshalb weder eine Verletzung der Abstandsbestimmungen bzw. eine unzulässige Überbauung der Baufluchtlinien noch eine Überschreitung der zulässigerweise bebaubaren Fläche (siehe hierzu jedoch noch zusätzlich den untenstehenden Absatz dieses Punktes betreffend die Einhaltung der flächenmäßigen Ausnützbarkeit bei gegenständlichem Bauvorhaben) vorliegt:

Feststellungsgemäß beträgt der Abstand des Erkers von allen Grundstücksgrenzen mindestens 3,00 m, was der Vorgabe des § 84 Abs. 2 lit. a erster Halbsatz BO für Wien entspricht. Die zulässige Erkerkubatur beträgt feststellungsgemäß nach der Berechnungsmethode des § 84 Abs. 2 lit. a BO bei Zugrundelegung einer möglichen Ausladung von 1,50 m, der zugehörigen Gebäudehöhe von 15,90 m und der zugehörigen Frontlänge von 12,44 m an der Hofseite 1 98,90 m³. Der projektierte Erker verfügt hingegen über eine geringere Kubatur, nämlich über eine Kubatur im Ausmaß von 92,65 m³. Unter dem Erker ist eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m eingehalten und überschreitet der Erker mit seiner Ausladung von 0,86 m auch nicht die höchstzulässige Ausladung von 1,50 m.

Zu der Einwendung des Widerspruchs zu § 84 Abs. 2 lit. a BO für Wien ist hinsichtlich des Erkers auf die eben gemachten Ausführungen zu verweisen und hinsichtlich der Balkone festzuhalten, dass der Abstand der Balkone von allen Grundstücksgrenzen feststellungsgemäß mindestens 3,00 m beträgt, was der Vorgabe des § 84 Abs. 2 lit. a erster Halbsatz BO für Wien entspricht. Die Balkone

überschreiten mit ihrer Ausladung vor die Erkerfront von 1,59 m und mit der Gesamtausladung von Erker sowie Balkon von 2,45 m auch nicht die höchstzulässige Ausladung von 2,50 m und halten mit ihrer Gesamtbreite pro Geschoss von 6,22 m bei einer Gebäudefront mit einer Breite von 12,44 m die Vorgaben des § 84 Abs. 2 lit. a erster Halbsatz BO für Wien (höchstens der Hälfte der Gebäudefrontbreite) ein. Unter den Balkonen ist zudem eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m eingehalten. Zu den in der Innenecke (hauptsächlich an der Hofseite 2 verlaufenden) projektierten Balkonen wird klargestellt, dass sich die Zulässigkeit des restlichen – also nach Norden verlaufenden 3,50 m langen – Balkonteils aus der Inanspruchnahme des § 84 Abs. 2 lit. a BO für Wien für die Hofseite 2 ergibt (siehe Punkt IV.13.6.).

Hinsichtlich der Ausführungen des vom Beschwerdeführer beigezogenen Ziviltechnikers, wonach der an Hofseite 1 projektierte Erker der 2/3-Regel des § 84 Abs. 2 lit. a letzter Satz BO für Wien widerspreche, wird zunächst auf die diesbezügliche Beurteilung der „Zwei-Drittel-Regelung“ zu Hofseite 5 (siehe Punkt IV.13.2.) verwiesen. Zu Hofseite 1 ist zudem ergänzend auszuführen, dass die Balkone einerseits und der Erker andererseits nicht nebeneinander projektiert sind. Diesen Ausführungen folgend liegt keine Verletzung des § 84 Abs. 2 lit. a letzter Satz BO für Wien vor, da diese Beschränkung lediglich für Balkone gilt und im gegenständlichen Fall nicht überschritten wird (siehe vorheriger Absatz).

Abgesehen davon wird angemerkt, dass die maximale flächenmäßige Ausnützbarkeit selbst bei Hinzurechnung dieses Gebäudeteils nicht überschritten werden würde, da die Vorgaben des § 76 Abs. 10a BO für Wien durch die am nördlichen Ende der Bauliegenschaft projektierte Fläche im Ausmaß von 12,72 m x 2,35 m (mit dem Zusatz „ERDKERN“ im Grundriss EG bezeichnet; siehe Punkt IV.11.1.) eingehalten werden. Die Verletzung im subjektiv öffentlichen Nachbarrecht auf Einhaltung der Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit aufgrund der projektierten Erker und Balkone wurde zudem erst in der Beschwerde, also (weit) später als drei Monate nach dem angezeigten Baubeginn, und nicht schon in den Einwendungen vorgebracht (vgl. zur Präklusion siehe Punkt IV.3. und etwa VwGH 07.09.2004, 2001/05/1074; VwGH 27.02.2013, 2010/05/0080).

Darüber hinaus ist auszuführen, dass bis zur Beschwerde und somit innerhalb von

drei Monaten nach dem angezeigten Baubeginn nur hinsichtlich der Balkone auf der Hofseite 4 („Südseite ab dem zweiten Stock“), aber nicht zu den anderen projektierten Balkonen Einwendungen erhoben wurden (vgl. zur Präklusion siehe Punkt IV.3. und etwa VwGH 07.09.2004, 2001/05/1074; VwGH 27.02.2013, 2010/05/0080).

Die eingewandte Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts liegt sohin nicht vor.

Es kann sohin dahingestellt bleiben, ob dem Beschwerdeführer hinsichtlich der Hofseite 1 aufgrund der Lage der Erker und Balkone dieser Front, nämlich vom nördlichen Grundstück des Beschwerdeführers aus hinter dem hofseitigen Bauteil (Stiege 2) und mit einem großen Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze liegend und vom westlichen Grundstück des Beschwerdeführers aus hinter dem westseitigen der L-förmigen Baufluchtlinie entsprechenden Gebäudeteil des Straßentraktes (Stiege 1) liegend, überhaupt ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf Einhaltung der Baufluchtlinie zukommt.

13.6. Erker und Balkone Hofseite 2

Aus den vom Beschwerdeführer im behördlichen Verfahren erhobenen Einwendungen ist nicht klar ersichtlich, dass er gegen die projektierten Erker und Balkone an der Hofseite 2 Einwendungen erhoben hat *(„Im Haupthaus Stiege 1 sind nur 6 Meter 44 frei von Erkern und Balkonen. Auch dies widerspricht § 84 Abs 2 lit a BO für Wien.“*). Nichtsdestotrotz wird im Sinne des Beschwerdeführers zu einem allfälligen Widerspruch zu § 84 Abs. 2 lit. a BO für Wien Folgendes festgehalten:

Zu dem auf Hofseite 2 mit „Erker“ bezeichneten Bauteil ist zunächst auszuführen, dass der projektierte Bauteil unter Beachtung obiger Ausführungen (Punkt IV.13.1), insbesondere des allgemeinen Sprachverständnisses, als „Erker“ zu qualifizieren ist, zumal es sich bei diesen um einen geschlossenen, überdachten, vorspringenden Teil des Gebäudes handelt, der nicht vom Boden hochgeführt wird, sondern vom Gebäude vorragt. Der Erker springt nicht nur vom 1. OG zum 2. OG vor die Außenwand, sondern auch im Abstand von 0,50 m zur nördlichen Gebäudeteilkante. Zur südlichen Seitenwange des Erkers ist festzuhalten, dass diese ebenfalls vor die Außenwand vorspringt und unmittelbar an den entsprechend der

L-förmigen Baufluchtlinie ausgebildeten erheblich seichteren östlichen Gebäudeteil des Straßentraktes (einschließlich Erker) anschließt, sohin in einer Innenecke des Gebäudes zu liegen kommt, was jedoch nichts daran ändert, dass der projektierte Erker als raumbildende Auskragung des entlang der L-förmigen Baufluchtlinie verlaufenden Gebäudeteils wahrzunehmen ist und auch eine solche darstellt (vgl. auch zur möglichen Auskragung an einer Ecke laut Definition eines Erkers in *Koepf/Binding*, Bildwörterbuch der Architektur[4] (2005) 158). Der Eindruck einer neuen geschlossenen Gebäudefront entsteht nicht und der Erker erstreckt sich auch nicht über die gesamte Breite des Gebäudes (vgl. bei Einhaltung der zulässigen Kubatur bei derzeitiger Rechtslage sogar eine vertikale Erstreckung über die gesamte Breite des Gebäudes als zulässig erachtend *Forster*, BO für Wien (2024) § 84 Rz 20).

Zur Zulässigkeit der Kubatur des Erkers auf Hofseite 2 ist auszuführen, dass bei Zugrundelegung der dargestellten Rechtslage (siehe insbesondere IV.13.1.) nicht erkennbar ist, dass der projektierte Erker das zulässige Ausmaß überschreitet, weshalb weder eine Verletzung der Abstandsbestimmungen bzw. eine unzulässige Überbauung der Baufluchtlinien noch eine Überschreitung der zulässigerweise bebaubaren Fläche (siehe hierzu jedoch noch zusätzlich den untenstehenden Absatz dieses Punktes betreffend die Einhaltung der flächenmäßigen Ausnützbarkeit bei gegenständlichem Bauvorhaben) vorliegt:

Feststellungsgemäß beträgt der Abstand des Erkers von allen Grundstücksgrenzen mindestens 3,00 m, was der Vorgabe des § 84 Abs. 2 lit. a erster Halbsatz BO für Wien entspricht. Die zulässige Erkerkubatur beträgt feststellungsgemäß nach der Berechnungsmethode des § 84 Abs. 2 lit. a BO bei Zugrundelegung einer möglichen Ausladung von 1,50 m, der zugehörigen Gebäudehöhe von 15,06 m und der zugehörigen Frontlänge von 7,00 m an der Hofseite 2 52,71 m³. Der projektierte Erker verfügt hingegen über eine geringere Kubatur, nämlich über eine Kubatur im Ausmaß von 46,70 m³. Klarstellend wird ausgeführt, dass sich selbst bei einer durch die – für die Bauwerberin nachteiligen und für den Beschwerdeführer vorteilhaften – Außerachtlassung des innerhalb einer Gebäudetiefe von 15 m ab der Baulinie liegenden raumbildenden Dachaufbaus im 1. DG im Eckbereich zwischen den Hofseiten 1 und 2 ergebenden Gebäudehöhe von 14,50 m an der Hofseite 2 eine zulässige Erkerkubatur von 50,75 m³ ergeben

würde, was immer noch mehr als die projektierte Kubatur von 46,70 m³ wäre. Unter dem Erker ist eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m eingehalten und überschreitet der Erker mit seiner Ausladung von 0,77 m auch nicht die höchstzulässige Ausladung von 1,50 m.

Hinsichtlich der Balkone ist festzuhalten, dass der Abstand der Balkone von allen Grundstücksgrenzen feststellungsgemäß mindestens 3,00 m beträgt, was der Vorgabe des § 84 Abs. 2 lit. a erster Halbsatz BO für Wien entspricht. Die Balkone überschreiten mit ihrer Ausladung vor die Erkerfront von 1,66 m und mit der Gesamtausladung von Erker sowie Balkon von 2,43 m auch nicht die höchstzulässige Ausladung von 2,50 m und halten mit ihrer festgestellten maßgeblichen Breite pro Geschoss von 3,50 m (wobei der in der Innenecke mit Hofseite 1 des Gebäudeteils liegende südliche Teil der Balkone, der auch den Zugang von Hofseite 1 aufweist, bei Anwendung des § 84 Abs. 2 lit. a BO für Wien auf Hofseite 1 mit einer Tiefe von 1,59 m berücksichtigt wurde und sohin auch ohne eine projektierte Hofseite 2 bzw. ohne einen projektierten Balkon auf Hofseite 2 bestehen dürfte) bei einer Gebäudefront mit einer Breite von 7,00 m die Vorgaben des § 84 Abs. 2 lit. a erster Halbsatz BO für Wien (höchstens der Hälfte der Gebäudefrontbreite) ein. Unter den Balkonen ist zudem eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m eingehalten. Zu den in der Innenecke projektierten Balkonen wird klargestellt, dass sich die Zulässigkeit des restlichen Balkonteils aus der Inanspruchnahme des § 84 Abs. 2 lit. a BO für Wien für die Hofseite 1 ergibt (siehe Punkt IV.13.5.).

Abgesehen davon wird angemerkt, dass die maximale flächenmäßige Ausnützbarkeit selbst bei Hinzurechnung dieses Gebäudeteils nicht überschritten werden würde, da die Vorgaben des § 76 Abs. 10a BO für Wien durch die am nördlichen Ende der Bauliegenschaft projektierte Fläche im Ausmaß von 12,72 m x 2,35 m (mit dem Zusatz „ERDKERN“ im Grundriss EG bezeichnet; siehe Punkt IV.11.1.) eingehalten werden. Die Verletzung im subjektiv öffentlichen Nachbarrecht auf Einhaltung der Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit aufgrund der projektierten Erker und Balkone wurde zudem erst in der Beschwerde, also (weit) später als drei Monate nach dem angezeigten Baubeginn, und nicht schon in den Einwendungen vorgebracht (vgl. zur Präklusion siehe Punkt IV.3. und etwa VwGH 07.09.2004, 2001/05/1074; VwGH 27.02.2013, 2010/05/0080).

Darüber hinaus ist auszuführen, dass bis zur Beschwerde und somit innerhalb von drei Monaten nach dem angezeigten Baubeginn nur hinsichtlich der Balkone auf der Hofseite 4 („Südseite ab dem zweiten Stock“), aber nicht zu den anderen projektierten Balkonen Einwendungen erhoben wurden (vgl. zur Präklusion siehe Punkt IV.3. und etwa VwGH 07.09.2004, 2001/05/1074; VwGH 27.02.2013, 2010/05/0080).

Selbst bei Annahme der Einwendung einer Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts hinsichtlich der Erker und Balkone auf der Hofseite 2 ist sohin auszuführen, dass eine solche nicht vorliegt.

Es kann sohin dahingestellt bleiben, ob dem Beschwerdeführer hinsichtlich der den Grundstücken des Beschwerdeführers nicht zugewandten Hofseite 2 aufgrund der Lage der Erker und Balkone dieser Front, nämlich vom seitlich zu Erker und Balkonen gelegenen nördlichen Grundstück des Beschwerdeführers aus hinter dem hofseitigen Bauteil (Stiege 2) und mit einem großen Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze liegend und vom westlichen Grundstück des Beschwerdeführers abgewandt liegend, überhaupt ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf Einhaltung der Baufluchtlinie zukommt (vgl. etwa zu einem Erker an einer Front, die dem Nachbarn nicht zugekehrt ist VwGH 17.12.2015, 2013/05/0142; zu einem erkerähnlichen Zubau VwGH 30.04.2024, Ra 2024/05/0002; zu einer hinter der zugekehrten Front liegenden, senkrecht von der Nachbarliegenschaft weglaufenden Front in Bezug auf die Gebäudehöhe VwGH 25.06.2019, Ra 2019/05/0002).

13.7. Terrassen im 1. OG

Im Schriftsatz vom 08.05.2024 wurde in Punkt 2.4. ohne nähere Ausführung vorgebracht, dass die Terrassen im ersten Stock nicht zulässig seien. Im Zusammenhalt mit den Ausführungen des sechsten Absatzes in Punkt 2.3. der Einwendungen (*„Es handelt sich zudem um Nebengebäude nach Punkt 3.1.5. des PD .... Die Ausbildung als begrünte Flachdächer einschließlich der Terrassen ist nicht nachgewiesen.“*) hat der Beschwerdeführer sohin zum 1. OG lediglich einen Widerspruch des Projektes zu Punkt 3.1.5. des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes und die darin vorgeschriebene Ausbildung als begrünte Flachdächer geltend gemacht.

Hierzu ist erstens festzuhalten, dass aufgrund der vorgenommenen Projektänderung feststellungsgemäß nunmehr begrünte Flachdächer projektiert sind, welche zum Teil einzelnen Wohnungen als Gartenfläche zugerechnet sind, was Punkt 3.1.5. des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes entspricht. Zweitens kommt Nachbarn gemäß der BO für Wien kein subjektiv-öffentliches Recht auf die Begrünung von Flachdächern zu (vgl. VwGH 20.01.2015, 2012/05/0058; VwGH 18.03.2013, 2010/05/0070). Diese Ausführungen gelten auch hinsichtlich der in Punkt 3.2.1. des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes vorgesehenen Begrünung der Flachdächer. Eine Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts mangels Begrünung der Flachdächer im 1. OG liegt sohin nicht vor. Dem Beschwerdevorbringen zur Verletzung des subjektiv-öffentliches Rechts der Nachbarn auf ein durchgehendes Gründach gemäß § 134a Abs. 1 lit. c BO für Wien (siehe Seite 9 f des Beschwerdeschriftsatzes) kann sohin nicht gefolgt werden.

Eine Verletzung in einem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht kann auch in anderer Hinsicht nicht erblickt werden. So ist insbesondere auch in den Geländern mit einer Höhe von 1,0 m, die nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes iSd. § 81 Abs. 6 BO für Wien darstellen, keine gesetzeswidrige Überschreitung des zulässigen Gebäudeumrisses zu sehen (vgl. etwa zu einem Terrassengeländer mit einer Höhe von 1,10 m VwGH 23.07.2013, 2010/05/0102).

13.8. Zusammengefasst kann aufgrund der Ausführungen im Schriftsatz vom 08.05.2024 in Punkt 2.4. („Weitere Stockwerke:“) keine Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts des Beschwerdeführers iSd. § 134a BO für Wien festgestellt werden.

14. Mit der Ausführung im Schriftsatz vom 08.05.2024, Punkt 2.5. *(„Dachgeschosse Haupthaus: Das Haupthaus Stiege 1 weist eine W3 g Widmung nach Punkt 3.2.7. des PD ... auf: danach sind die Terrassen gärtnerisch auszugestalten, was nach den Einreichplänen nicht vorliegt. Die Terrassen sind nicht begrünt und daher nicht zulässig. Zu den Terrassen im Nebenhaus Stiege 2 und entlang der Zwischengebäude siehe oben.“*), wird kein subjektiv-öffentliches Recht des Beschwerdeführers und Nachbarn (siehe § 134a Abs. 1 BO für Wien) geltend gemacht. Denn abgesehen davon, dass sich im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zum Plandokument ... kein Punkt 3.2.7. findet, ist im Hinblick auf das Vorbringen des

Beschwerdeführers in der Einwendung, dass Terrassen in den Dachgeschossen des Haupthauses gärtnerisch auszugestalten seien, was nach dem Einreichplan nicht vorliege, auszuführen, dass Nachbarn gemäß der BO für Wien kein subjektiv-öffentliches Recht auf die Begrünung von Flachdächern zukommt (vgl. VwGH 20.01.2015, 2012/05/0058; VwGH 18.03.2013, 2010/05/0070). Sofern der Beschwerdeführer mit seiner Einwendung somit einen Widerspruch zu einer vorgeschriebenen Begrünung von Flachdächern gelten machen wollte, ist seine Einwendung mangels subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts unzulässig und kann dem Beschwerdevorbringen zur Verletzung des subjektiv-öffentliches Rechts der Nachbarn auf ein durchgehendes Gründach gemäß § 134a Abs. 1 lit. c BO für Wien (siehe Seite 9 f des Beschwerdeschriftsatzes) sohin nicht gefolgt werden.

Für seine Einwendung zu den Terrassen im „Nebenhaus Stiege 2 und entlang der Zwischengebäude“ verweist der Beschwerdeführer lediglich auf seine obigen Ausführungen („*siehe oben*“). Hierzu ist – wie schon oben – auszuführen, dass Nachbarn gemäß der BO für Wien kein subjektiv-öffentliches Recht auf die Begrünung von Flachdächern zukommt (vgl. VwGH 20.01.2015, 2012/05/0058; VwGH 18.03.2013, 2010/05/0070), die Einwendung schon aus diesem Grund unzulässig ist und dm Beschwerdevorbringen zur Verletzung des subjektiv-öffentliches Rechts der Nachbarn auf ein durchgehendes Gründach gemäß § 134a Abs. 1 lit. c BO für Wien (siehe Seite 9 f des Beschwerdeschriftsatzes) sohin nicht gefolgt werden kann. Abgesehen davon wird festgehalten, dass im nunmehr spruchgegenständlichen Einreichplan lediglich begrünte Flachdächer, welche zum Teil einzelnen Wohnungen als Gartenfläche zugerechnet sind, projektiert sind, während in dem dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegenden Einreichplan im 1. OG und im 4. OG des Hoftraktes zum Teil auch Terrassen projektiert waren. Die nunmehr projektierte Begrünung der Flachdächer entspricht sohin den Vorgaben des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans, auch wenn dem Beschwerdeführer kein subjektiv-öffentliches Recht auf die Begrünung von Flachdächern zukommt. Speziell zur Einwendung über Terrassen im 1. OG wurde auch in Punkt IV.13.7. eingegangen, worauf zusätzlich verwiesen wird. Zur Einwendung über die Terrassen im Hof (Erdgeschoss) wird auf die Beurteilung in Punkt IV.12.2. verwiesen. Die rechtliche Beurteilung der Einwendung zu den zu Top 2/4 und Top 2/5 gehörigen Terrassen (Erdgeschoss) findet sich in Punkt IV.12.6..

15. Zu dem in der Beschwerde behaupteten Fehlen eines Baugrubenumschließungskonzepts, der in der Beschwerde behaupteten „unter Umständen“ auftretenden Bodenverflüssigung bei Hochdruckbodeninjektionen (DSV) samt allenfalls unkontrollierbaren Senkungen und Hebungen sowie möglicher horizontaler Ausbreitung des Füllmaterials unter den Grundstücken der Nachbarhäuser, und der in der Beschwerde behaupteten Grundwassersituation samt dessen betonschädigender Eigenschaft und dem angeblich mitteldicht gelagerten „Plattelschotter“ samt diesbezüglicher Ausführungen (siehe Seite 5 bis 8 des Beschwerdeschriftsatzes) ist zunächst auszuführen, dass dies vom Beschwerdeführer erstmals in der Beschwerde und somit nicht rechtzeitig gemäß § 70a Abs. 8 BO für Wien moniert bzw. vorgebracht wurde. Das über die erlangte Parteistellung hinausgehende Beschwerdevorbringen ist daher unzulässig (siehe etwa VwGH 07.09.2004, 2001/05/1074; VwGH 27.02.2013, 2010/05/0080).

15.1. Hinsichtlich dem in der Beschwerde behaupteten Fehlen eines Baugrubenumschließungskonzepts sowie dem auch in der Stellungnahme vom 20.02.2026, S. 5) geäußerten Bedenken des Beschwerdeführers, dass die „Abschluss-/Feuermauer des Hauses“ standfest geplant ist, ist über die Ausführungen in Überpunkt IV.15. hinaus festzuhalten, dass die BO für Wien in Bezug auf die Frage der Statik und der Tragfähigkeit des Untergrundes bzw. der Standfestigkeit der Nachbargebäude und in Bezug auf Gefährdungen des Nachbargebäudes durch die Bauausführung kein Nachbarrecht einräumt (siehe VwGH 23.10.2023, Ra 2023/05/0253, Rn 12 und 13 mwN; vgl. zudem zur Art der Sicherung der Baugrube und damit auch der Verhinderung von Schäden an Nachbargebäuden als Frage der Bauausführung und der Unbeachtlichkeit für die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens VwGH 08.06.2011, 2009/05/0030). Hierbei ist insbesondere hervorzuheben, dass der Landesgesetzgeber zugleich mit dem Ersatz der Wörter „eines Fundierungskonzeptes“ durch die Worte „eines Fundierungs- und Baugrubenumschließungskonzeptes“ in § 63 Abs. 1 lit. h BO für Wien im Einleitungssatz des § 134a Abs. 1 BO für Wien das Wort „ausschließlich“ einfügte, um klarzustellen, dass die nach der Bauordnung für Wien eingeräumten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte in § 134a Abs. 1 BO für Wien dieser Bestimmung taxativ aufgezählt sind (vgl. LGBl. 69/2018 sowie die Erläuternden Bemerkungen LT 20. GP, Beilage Nr. 27/2018, S. 21). Ein in § 134a BO für Wien genanntes Nachbarrecht wird durch das behauptete Fehlen eines Baugrubenumschließungskonzeptes somit auch aus

diesem Grund nicht berührt bzw. verletzt (vgl. nochmals VwGH 23.10.2023, Ra 2023/05/0253, Rn 12 und 13 mwN).

Abgesehen davon ist anzumerken, dass die Unterlage „Statische Vorbemessung und Fundierungskonzept“ ab Seite 515 ein Baugrubenumschließungskonzept enthält.

15.2. Zu der „unter Umständen“ auftretenden Bodenverflüssigung bei Hochdruckbodeninjektionen (DSV) samt allenfalls unkontrollierbaren Senkungen und Hebungen ist über die Ausführungen in Überpunkt IV.15. hinaus festzuhalten, dass die BO für Wien in Bezug auf die Frage der Statik und der Tragfähigkeit des Untergrundes bzw. der Standfestigkeit der Nachbargebäude und in Bezug auf Gefährdungen des Nachbargebäudes durch die Bauausführung kein Nachbarrecht einräumt (siehe VwGH 23.10.2023, Ra 2023/05/0253, Rn 12 und 13 mwN; vgl. zudem zur Art der Sicherung der Baugrube und damit auch der Verhinderung von Schäden an Nachbargebäuden als Frage der Bauausführung und der Unbeachtlichkeit für die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens VwGH 08.06.2011, 2009/05/0030; VwGH 14.09.2020, Ra 2018/06/0218; 27.04.2016, 2013/05/0205; vgl. u.a. iZm. § 88 Abs. 2 Z 1 BO für Wien VwGH 15.05.2020, Ra 2019/05/0316, Rn 23).

Weiters ist zur behaupteten möglichen horizontalen Ausbreitung des Füllmaterials über die Ausführungen in Überpunkt IV.15. hinaus festzuhalten, dass feststellungsgemäß keine Bebauung fremden Grundes, d.h. auch keine Bebauung der Grundstücke des Beschwerdeführers projektiert ist, und dementsprechend eine Bebauung fremden Grundes auch nicht Teil des Konsenses ist. Der Vollständigkeit halber wird angemerkt, dass die Ausführungen des vom Beschwerdeführer beigezogenen Ziviltechnikers (Verhandlungstermin: 03.02.2026) und das Vorbringen des Beschwerdeführers (Stellungnahme vom 20.11.2025), wonach die Stiegenhäuser in die Baugrubensicherung hineinragen würden, keine Verletzung in einem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht iSd. § 134a BO für Wien erkennen lassen.

Ein in § 134a BO für Wien genanntes Nachbarrecht wird somit auch aus diesen Gründen nicht berührt bzw. verletzt (vgl. nochmals VwGH 23.10.2023, Ra 2023/05/0253, Rn 12 und 13 mwN).

15.3. Zur behaupteten Grundwassersituation samt dessen betonschädigender Eigenschaft und dem angeblich mitteldicht gelagerten „Plattelschotter“ ist über die Ausführungen in Überpunkt IV.15. hinaus festzuhalten, dass die BO für Wien in Bezug auf die Frage der Statik und der Tragfähigkeit des Untergrundes bzw. der Standfestigkeit der Nachbargebäude und in Bezug auf Gefährdungen des Nachbargebäudes durch die Bauausführung genauso wenig ein Nachbarrecht einräumt (siehe VwGH 23.10.2023, Ra 2023/05/0253, Rn 12 und 13 mwN; vgl. zudem zur Art der Sicherung der Baugrube und damit auch der Verhinderung von Schäden an Nachbargebäuden als Frage der Bauausführung und der Unbeachtlichkeit für die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens VwGH 08.06.2011, 2009/05/0030; VwGH 14.09.2020, Ra 2018/06/0218; 27.04.2016, 2013/05/0205; vgl. u.a. iZm. § 88 Abs. 2 Z 1 BO für Wien VwGH 15.05.2020, Ra 2019/05/0316, Rn 23) wie in Bezug auf den Grundwasserhaushalt, eine Änderung von Grundwasserströmungen und sonstigen Beeinträchtigungen des Grundwassers in quantitativer oder qualitativer Hinsicht (vgl. VwGH 16.08.2019, Ra 2019/05/0106; VwGH 15.09.1992, 92/05/0044; *Forster*, BO für Wien (2024) § 134a Rz 145). Ein in § 134a BO für Wien genanntes Nachbarrecht wird somit auch aus diesem Grund nicht berührt bzw. verletzt.

16. Das Beschwerdevorbringen zur Erhaltungspflicht von Häusern nach § 129 BO für Wien und dem behaupteten Zustand (Befeuchtung der Nachbarhäuser; keine ordnungsgemäße Sanierung) vor Ort (siehe Seite 5 des Beschwerdeschriftsatzes) ist nicht Gegenstand des Projektgenehmigungsverfahrens. Eine Verletzung eines Nachbarrechts iSd. § 134a BO für Wien liegt sohin nicht vor. Abgesehen davon wäre diese Einwendung erst in der Beschwerde und somit nicht rechtzeitig gemäß § 70a Abs. 8 BO für Wien erhoben worden. Das über die erlangte Parteistellung hinausgehende Beschwerdevorbringen ist daher unzulässig (siehe etwa VwGH 07.09.2004, 2001/05/1074; VwGH 27.02.2013, 2010/05/0080).

17. Mit dem Beschwerdevorbringen zu belästigenden und unzulässigen Immissionen durch die Benutzung der Unterkunftsräume, insbesondere durch die Nutzung von Freiflächen vor den Unterkunftsräumen und die projektierten Zugänge über den Hof (siehe S. 11 des Beschwerdeschriftsatzes), wurde erstmals in der Beschwerde eine diesbezügliche Einwendung erhoben. Da das Recht zur

Geltendmachung von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten längstens bis drei Monate nach dem angezeigten Baubeginn besteht und im Umfang späterer Einwendungen keine Parteistellung erlangt wird, wobei die Präklusion unmittelbar aus § 70a BO folgt, ist dieses über die erlangte Parteistellung hinausgehende Beschwerdevorbringen unzulässig (siehe etwa VwGH 07.09.2004, 2001/05/1074; VwGH 27.02.2013, 2010/05/0080).

Aufgrund der getroffenen Feststellungen in Punkt II.12., die entsprechend der obigen Beweiswürdigung auf den gutachterlichen Ausführungen des lärmtechnischen ASV und der medizinischen ASV beruhen, wird nichtsdestotrotz festgehalten, dass beim projektierten Betriebstyp des Beherbergungsbetriebes in Form der kurzfristigen Vermietung von Apartments (hier: 7) ohne Gastronomie (keine gemeinschaftlichen Speisesäle und keine Gemeinschaftsküche) sichergestellt ist, dass dieser nicht geeignet ist, durch Schallemissionen Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Lärmbelästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen. Art und Ausmaß von Emissionen, die auf einer nicht der Betriebstype entsprechenden Nutzung (z.B. durch randalierende Gäste oder Nutzung als Diskothek) beruhen, waren weder festzustellen noch wären solche vorhersehbar. Wie bereits in der Beweiswürdigung ausgeführt, ist für die relevanten Feststellungen eine Prüfung anhand der Betriebstype vorzunehmen (vgl. etwa VwGH 02.12.1997, 94/05/0354), und sind somit betriebstypenfremde Nutzungen für die Beurteilung der Voraussetzungen in § 6 Abs. 6 zweiter Satz BO für Wien nicht relevant. Anders formuliert: Bei der projektierten Betriebstype ist z.B. nicht zu prüfen, welche Schallemissionen sich bei einer (illegalen) Nutzung des Bauvorhabens als Diskothek ergeben würden, da diese eben nicht der projektierten und in weiterer Folge genehmigten Betriebstype entsprechen würde. Da die projektierte Betriebstype bzw. die projektierte Beherbergungsstätte die in § 6 Abs. 6 BO für Wien geforderten Voraussetzungen erfüllt, handelt es sich um eine zulässige Nutzung iSd. § 6 BO für Wien. Das Vorhandensein einer allenfalls erforderlichen Betriebsanlagengenehmigung nach dem Regime der GewO 1994, wie sie der Beschwerdeführer in seiner Eingabe vom 25.09.2025 etwa nennt, ist keine gesetzlich vorgesehene Voraussetzung für eine zulässige Nutzung gemäß § 6 Abs. 6 BO für Wien und somit keine Voraussetzung für die Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens nach der BO für Wien (siehe hinsichtlich des Schutzes vor Immissionen sogar unter bestimmten

Umständen ein Zurücktreten der BO für Wien gegenüber anderen Bestimmungen bzw. Gesetzen – also z.B. der GewO 1994 – regelnd § 134a Abs. 2 BO für Wien).

Somit ergibt sich, dass der Beschwerdeführer selbst bei rechtzeitiger Erhebung seiner Einwendung in keinem in § 134a BO für Wien genannten Nachbarrecht berührt bzw. verletzt wäre. Eine Verletzung der in § 134a BO für Wien genannten Nachbarrechte liegt nicht vor.

Abschließend wird im Hinblick auf die obigen Ausführungen zu betriebstypenfremden Nutzungen auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes verwiesen, wonach sich das Nachbarrecht des § 134a Abs. 1 lit. e BO für Wien ausdrücklich nur auf Immissionen bezieht, die sich aus der widmungsgemäßen (also nicht der widmungswidrigen) Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage ergeben (vgl. VwGH 08.08.2023, Ra 2023/05/0185, mwN).

18. Zum Vorbringen des Beschwerdeführers (vgl. Stellungnahme vom 20.02.2026, S. 3), dass die „Abschluss-/Feuermauer des Dachgiebels“ fehle und schon abgebrochen wurde, ist darüber hinaus auszuführen, dass im gegenständlichen (Projektgenehmigungs-)Verfahren nur das eingereichte Bauprojekt, wie es im Einreichplan ersichtlich ist, zu beurteilen ist, und nicht die in der Natur hergestellten Ausführungen (vgl. etwa VwGH 27.02.2002, 2001/05/1066). Sollten die tatsächlichen Ausführungen nicht mit dem bewilligten Plan übereinstimmen (z.B. tatsächlicher Abbruch einer im Einreichplan als Bestand ausgewiesenen Mauer), wird die Behörde allenfalls mit Bauauftrag gemäß § 129 Abs. 10 BO vorzugehen haben (vgl. etwa VwGH 27.02.2002, 2001/05/1066).

19. Soweit sich der Beschwerdeführer gegen die Ermöglichung der Vornahme von Projektmodifikationen aussprach, ist ihm aus den folgenden Gründen nicht zu folgen:

Ein Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung im vereinfachten Verfahren nach § 70a BO für Wien stellt einen verfahrenseinleitenden Antrag iSd. § 13 AVG dar (vgl. VwGH 23.07.2009, 2008/05/0241). Dies ergibt sich nicht nur aus der zitierten höchstgerichtlichen Rechtsprechung, der Natur des Antrages auf Erteilung einer Baubewilligung im vereinfachten Verfahren und der mangelnden Rechtsgrundlage

zur amtswegigen Einleitung eines Baubewilligungsverfahrens, sondern auch aus der Anordnung in § 70a Abs. 4 letzter Satz BO für Wien, wonach die Dauer eines Verfahrens zur Mängelbehebung gemäß § 13 Abs. 3 AVG in die in § 70a Abs. 4 BO für Wien festgelegten Fristen nicht eingerechnet werden.

Nach § 13 Abs. 8 AVG, der auf Grund des § 17 VwGVG auch im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht anzuwenden ist, kann der verfahrenseinleitende Antrag geändert werden, wobei durch die Antragsänderung die Sache ihrem Wesen nach nicht geändert werden darf. Insbesondere wird die Sache ihrem Wesen nach nicht dadurch geändert, dass die Projektmodifikationen in neuen Bauplänen dargestellt werden und nicht in den ursprünglichen Einreichplänen durch Änderungen dieser Pläne. Die Änderung gemäß § 13 Abs. 8 AVG kann in jeder Lage des Verfahrens erfolgen, also auch noch vor dem Verwaltungsgericht, zumal es hinsichtlich des Wesens der Sache keinen Unterschied machen kann, ob sich die Entscheidung des Verwaltungsgerichtes nunmehr auf geänderte ursprüngliche Einreichpläne oder auf neue Einreichpläne, die das Projekt entsprechend geändert darstellen, bezieht (siehe VwGH 25.08.2020, Ra 2019/05/0229, Rn. 47 f).

Die im gegenständlichen Verfahren vorgenommenen Modifikationen, die in einer Reduktion des Bauvorhabens, einschließlich der subjektiv-öffentliche Nachbarrechte nicht beeinträchtigenden Änderung von – den vom Beschwerdeführer monierten – Terrassen (wobei im Einreichplan dargestellte Gartenterrassen gemäß § 62a Abs. 7 BO für Wien ohnehin nicht Teil des vereinfachten Bewilligungsverfahrens waren) in Gärten bestanden, den Einwendungen des Beschwerdeführers Rechnung tragen und keine sonstigen subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte berühren, sind als iSd. § 13 Abs. 8 AVG zulässige Modifikationen anzusehen. Weder die Sache des Beschwerdeverfahrens noch das Wesen des Projekts werden durch diese nach Art und Ausmaß geringfügigen Modifikationen geändert (vgl. etwa zur Reduktion VwGH 28.04.2015, 2012/05/0108). Eine das Wesen des Projektes ändernde Modifikation iSd. § 13 Abs. 8 AVG wurde vom Beschwerdeführer auch weder behauptet noch konkret dargelegt. Abgesehen davon ist festzuhalten, dass die im gegenständlichen Verfahren vorgenommenen Projektmodifikationen weder die sachliche noch die örtliche Zuständigkeit der belangten Behörde und des Verwaltungsgerichtes berührt haben (vgl. zur Zulässigkeit einer Antragsänderung gemäß § 13 Abs. 8 AVG in jeder Lage des Verfahrens, also auch noch vor dem

Verwaltungsgericht VwGH 25.08.2020, Ra 2019/05/0229, Rn. 47 f).

Der Zulässigkeit, Modifikationen vorzunehmen, steht auch nicht entgegen, dass die Fristen nach § 70a Abs. 2 und 4 BO für Wien bereits abgelaufen sind. Das Unterbleiben der in Abs. 2 par. cit. vorgesehene Mitteilung hat lediglich zur Folge, dass gemäß Abs. 6 par. cit. mit der Bauführung begonnen werden darf, wobei der Baubeginn auch für den Beginn der in Abs. 8 erster Satz par. cit. vorgesehenen Frist zur Erhebung von Nachbareinwendungen von Relevanz ist. Die in Abs. 4 par. cit. angeführten Fristen für die Untersagung stellen jenes Verfahrensstadium dar, in dem die Behörde das Bauvorhaben in jede Richtung, also nicht nur im Hinblick auf allfällige (eingewandte) Verletzungen subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte iSd. § 134a BO für Wien, auf dessen Unzulässigkeit prüfen kann (vgl. die in § 70a Abs. 4 erster Satz BO für Wien vorgesehene Untersagung der Bauführung, wenn die unbeschränkte Prüfung nach Abs. 3 par. cit. die Unzulässigkeit der Bauführung ergibt; weiters Erläuternde Bemerkungen LT 17. GP, Beilage Nr. 26/2001, S. 5, zu LGBl. 91/2001). Von der Mitteilung gemäß § 70a Abs. 2 BO für Wien und der Untersagung gemäß Abs. 4 par. cit. ist hingegen die Möglichkeit der Erhebung von Nachbareinwendungen gemäß Abs. 8 par. cit. zu trennen. In diesem Verfahrensteil kommt es nämlich zur Beiziehung der Nachbarn. Im Fall der Erhebung von zulässigen Einwendungen der Nachbarn mit dem gemäß § 70a Abs. 8 BO für Wien erforderlichen Antrag, dass die Baubewilligung versagt wird, ist hinsichtlich der Versagung jedoch lediglich eine auf die Nachbareinwendungen eingeschränkte Prüfung vorzunehmen (siehe *Pallitsch* in *Cech/Pallitsch/Moritz*, BauO für Wien[7], 2024, § 70a Rz 19).

Im Fall der rechtzeitigen Erhebung von zulässigen Nachbareinwendungen ist das Verfahren somit nicht mit der Einreichung des Bewilligungsantrages abgeschlossen. In dieser Hinsicht unterscheidet sich das vereinfachte Baubewilligungsverfahren in diesem Verfahrensstadium auch von einer Bauanzeige nach § 62 BO für Wien. Es ist keine gesetzliche Bestimmung ersichtlich, die im vereinfachten Baubewilligungsverfahren nach § 70a BO für Wien einer Modifikation des Bauvorhabens – innerhalb des Rahmens des § 13 Abs. 8 AVG –, um allenfalls berechtigten Nachbareinwendungen entgegenzukommen, entgegensteht (vgl. ebenfalls offenbar von der Möglichkeit ausgehend, im vereinfachten Bewilligungsverfahren Projektmodifikationen vornehmen zu können, die Bauoberbehörde für Wien: vgl. etwa

den wiedergegebenen Verfahrensgang in VwGH 29.01.2013, 2010/05/0116, VwGH 27.02.2002, 2001/05/1066, und VfGH 12.12.2000, G97/00).

Für den Umstand, dass das vereinfachte Baubewilligungsverfahren nach § 70a BO für Wien als ein Verfahren zu sehen ist, dessen verfahrenseinleitender Antrag der Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung im vereinfachten Verfahren ist, ergibt sich zudem daraus, dass die in § 70a Abs. 10 erster Satz leg. cit. normierte Bewilligungsfiktion erst eintritt, wenn keine rechtskräftige Versagung der Baubewilligung erfolgt oder die Nachbarn keine Parteistellung gemäß Abs. 8 par. cit. erlangen. Somit gilt das Bauvorhaben im Falle von rechtzeitigen Nachbareinwendungen keinesfalls vor der Entscheidung über dieselben als rechtskräftig bewilligt (siehe VwGH 31.01.2012, 2011/05/0017; vgl. auch *Pallitsch* in *Cech/Pallitsch/Moritz*, BauO für Wien[7] (2024) § 70a Rz. 20), sodass der Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung – sofern keine Untersagung gemäß § 70a Abs. 4 leg. cit. erfolgt – erst nach der Entscheidung über die rechtzeitig erhobenen Nachbareinwendungen, entweder durch Eintritt der Bewilligungsfiktion gemäß Abs. 10 erster Satz par. cit. oder Versagung gemäß Abs. 9 par. cit., erledigt wird. Da Anbringen gemäß § 13 Abs. 7 AVG in jeder Lage des Verfahrens zurückgezogen werden können, könnte die Bauwerberin ihr Bauansuchen gemäß § 70a BO für Wien auch bis zum Eintritt der Bewilligungsfiktion oder der Versagung, dementsprechend auch im Beschwerdeverfahren bis zur Erlassung des Erkenntnisses über die Beschwerde gegen den Bescheid über die Ab- und Zurückweisung von Nachbareinwendungen zurückziehen, was ebenfalls den verfahrenseinleitenden Charakter des Bauansuchens der Bauwerberin zeigt.

Weiters wären die in § 70a Abs. 8 vorletzter und letzter Satz BO für Wien getroffenen Regelungen über die Erlangung der Parteistellung der Nachbarn überflüssig, wenn die Erhebung von Einwendungen samt Beantragung der Versagung der Baubewilligung – wie vom Beschwerdeführer vorgebracht – als verfahrensleitender Antrag für ein separates Verfahren zu sehen wären, da sich die Parteistellung einer Person, die einen verfahrensleitenden Antrag stellt, allein schon aus § 8 AVG und § 134 Abs. 1 BO für Wien ergibt. Darüber hinaus wäre der letzte Satz des Abs. 8 par. cit. als unschlüssig zu qualifizieren, wenn man der Ansicht des Beschwerdeführers folgen würde, wonach die Einwendungen und die beantragte Versagung den verfahrenseinleitenden Antrag für ein vom Bewilligungsverfahren separates

Verfahren darstellen, da sich die in Abs. 8 vorletzter und letzter Satz par. cit. genannte Parteistellung eindeutig auf das Bewilligungsverfahren bezieht (siehe insbesondere den Zusammenhang zur Nennung der „Baubewilligung“ in Abs. 8 erster Satz par. cit.) und bei Annahme des Vorliegens eines (separaten) verfahrenseinleitenden Antrages des Nachbarn der gesetzliche Ausschluss der Parteistellung des Nachbarn im Verfahren über seinen verfahrenseinleitenden Antrag aufgrund des damit verbundenen Ausschlusses der Rechtsschutzmöglichkeiten verfassungsrechtlich problematisch wäre. Denn selbst die Entscheidung darüber, ob ein verfahrenseinleitender Antrag nach Ablauf einer gesetzlichen Frist eingebracht wurde und somit unzulässig ist, sollte in Form eines Bescheides, der an den Antragsteller als Partei ergeht, erfolgen und im Rechtsmittelweg überprüfbar sein (vgl. zum rechtsstaatlichen Prinzip und dem System von Rechtsschutzeinrichtungen etwa *Grabenwarter/Holoubek*, Verfassungsrecht – Allgemeines Verwaltungsrecht[5] (2022) Rz 88 ff mwN.).

Darüber hinaus würde die Auffassung des Beschwerdeführers, wonach die Einwendungen und die beantragte Versagung den verfahrenseinleitenden Antrag für ein vom Bewilligungsverfahren separates Verfahren darstellen, dazu führen, dass in diesem separaten Verfahren über die Nachbareinwendungen für die Beurteilung des Bauvorhabens andere Rechtsvorschriften zur Anwendung gelangen würden als bei der Prüfung der belangten Behörde nach § 70a Abs. 3 BO für Wien. Denn der Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung im vereinfachten Verfahren nach § 70a BO für Wien wurde von der Bauwerberin am 13.12.2023 bei der belangten Behörde eingebracht. Gemäß Art. V Abs. 1 iVm. Art. IV Abs. 1 und 3 Bauordnungsnovelle 2023, LGBl. Nr. 37/2023, kommt daher bei diesem Verfahren die Rechtslage in der Fassung vor der Bauordnungsnovelle 2023, LGBl. Nr. 37/2023, zur Anwendung. Die Erhebung der Einwendungen und Beantragung der Versagung durch den Beschwerdeführer wurden im Mai 2024 eingebracht. Würde man die Entscheidung über die Nachbareinwendungen entsprechend der Auffassung des Beschwerdeführers als separates Verfahren mit dem verfahrenseinleitenden Antrag durch den Beschwerdeführer im Mai 2024 sehen, so müsste das Bauvorhaben in diesem separaten Verfahren hingegen nach der neuen Rechtslage beurteilt werden, da es sich hierbei dann um kein iSd. Art. V Abs. 1 iVm. Art. IV Abs. 1 und 3 Bauordnungsnovelle 2023, LGBl. Nr. 37/2023, zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängiges Verfahren gehandelt hätte. Ganz generell ist zu konstatieren, dass bei

der Prüfung eines einzigen Bauchvorhabens zwei unterschiedliche Rechtslagen zur Anwendung kommen könnten bzw. in diesem sogar würden, nämlich bei der Prüfung nach § 70a Abs. 3 BO für Wien die jeweilige alte Rechtslage und bei der Prüfung der Nachbareinwendungen nach Abs. 8 par. cit. die jeweilige neue Rechtslage, wenn man der Ansicht des Beschwerdeführers zum Vorliegen von zwei separaten Verfahren folgen sollte. D.h. je nachdem, ob und wann ein Nachbar Einwendungen erhebt, könnte ein Bauprojekt zwei unterschiedlichen und sich widersprechenden Regelungen unterliegen, und wüsste die Bauwerberin/der Bauwerber bei Ausgestaltung und Einreichung des Projektes noch nicht, welchen bis zur Erhebung einer Nachbareinwendung in Kraft tretenden gesetzlichen Regelungen dieses Projekt allenfalls entsprechen muss. Eine solch unschlüssige Regelung kann von Gesetzgeber jedoch nicht beabsichtigt sein. Exemplarisch sei hier die Regelung des § 76 Abs. 10a BO für Wien genannt, die in der nach Ansicht des Gerichts anzuwendenden und auch angewandten Fassung („10 vH“) vom Bauprojekt eingehalten wird, jedoch nach der neuen – nach Ansicht des Gerichts eben nicht anzuwendenden – Fassung („15 vH) nicht eingehalten werden würde.

Abgesehen davon spricht auch der Umstand, dass § 70a BO für Wien die Überschrift „Vereinfachtes Bewilligungsverfahren“ aufweist und auch die Regelungen zu den Nachbareinwendungen in § 70a BO für Wien geregelt werden, für das Vorliegen eines einzigen Verfahrens, mit dem Antrag auf Erteilung der Baubewilligung als (einzigen) verfahrenseinleitenden Antrag und zwei Verfahrensstadien, nämlich der Prüfung nach Abs. 3 leg. cit und der Prüfung allfälliger Nachbareinwendungen (Abs. 8 leg. cit.).

Zudem ist abschließend anzuführen, dass auch im „ordentlichen“ Baubewilligungsverfahren gemäß § 70 BO für Wien jede Einwendung eines Nachbarn auf die Abweisung des Bauansuchens abzielt (vgl. VwGH 21.09.1993, 91/05/0194), und § 13 Abs. 8 AVG auf den „verfahrenseinleitenden“ Antrag abstellt.

Die Einwendungen samt Beantragung der Versagung der Baubewilligung sind somit Teil des Bewilligungsverfahrens, dessen verfahrenseinleitender Antrag der Antrag auf Erteilung der Baubewilligung ist.

Wenn innerhalb der Frist des § 70a Abs. 4 BO für Wien Modifikationen möglich

sind, um eine Untersagung des Bauvorhabens nach dieser Bestimmung zu verhindern (vgl. *Pallitsch* in *Cech/Pallitsch/Moritz*, BauO für Wien[7] (2024) § 70a Rz. 11), sind auch Modifikationen zur Verhinderung einer Versagung der Baubewilligung nach § 70a Abs. 9 BO für Wien (die im Übrigen nicht nur innerhalb bestimmter Fristen erfolgen darf) als zulässig anzusehen. Eine Verletzung eines subjektiven Nachbarrechts iSd. § 134a BO für Wien kann darin ebensowenig gesehen werden und ist festzuhalten, dass für die Einreichpläne, insbesondere auch für den zuletzt eingereichten Einreichplan, eine zugehörige „Bestätigung nach § 70a BO“ des Ziviltechnikers und Architekten DI F. G. vorlag und vorliegt.

20. Zum erstmaligen Vorbringen in der Beschwerde, dass sich der Beschwerdeführer auf die Einwendungen der Frau L. M. berufe, soweit diese seine Einwendungen vom 08.05.2024 ergänzen sollten, ist auszuführen:

Da das Recht zur Geltendmachung von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten längstens bis drei Monate nach dem angezeigten Baubeginn besteht und im Umfang späterer Einwendungen keine Parteistellung erlangt wird, wobei die Präklusion unmittelbar aus § 70a BO folgt, ist das Beschwerdevorbringen auf die Berufung der Einwendungen der Frau L. M., soweit es über die erlangte Parteistellung des Beschwerdeführers hinausgeht, unzulässig (siehe etwa VwGH 07.09.2004, 2001/05/1074; VwGH 27.02.2013, 2010/05/0080). Abgesehen davon wird jedoch angemerkt, dass ohnehin kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht hinsichtlich der Verkehrsverhältnisse (vgl. etwa VwGH 20.03.1984, 83/05/0177), auf Schutz vor den Blicken der Benutzer einer neuen Baulichkeit (vgl. etwa VwGH 12.11.1985, 85/05/0104) und auf Schutz eines vorhandenen Baumbestandes (vgl. etwa VwGH 27.11.2019, Ra 2019/05/0245, Rn 17) bestehen.

Soweit das Beschwerdevorbringen auf die Berufung der Einwendungen der Frau L. M. nicht über die erlangte Parteistellung des Beschwerdeführers hinausgeht, also keine Präklusion eingetreten ist, wurden diese in dieser Entscheidung ohnehin abgehandelt (siehe z.B. obige Ausführungen zum Ortsbild, zur Einhaltung des § 76 Abs. 10a BO für Wien, zur Statik und der Tragfähigkeit des Untergrundes bzw. der Standfestigkeit der Nachbargebäude und in Bezug auf Gefährdungen des Nachbargebäudes durch die Bauausführung, zu Balkonen).

21. Zusammengefasst ist die Beschwerde daher abzuweisen, wobei der Spruch des angefochtenen Bescheides dahingehend bloß zur Klarstellung präzisiert wird, dass aufgrund der Ab- und Zurückweisung der Einwendungen auch explizit der Antrag des Beschwerdeführers, die Baubewilligung zu versagen, abgewiesen wird. Im Übrigen erfolgt durch die Spruchmodifikation eine Bezugnahme auf den Einreichplan in seiner modifizierten Fassung.

Zu Spruchpunkt II:

Die Revision ist zulässig, da zu der hier entscheidungswesentlichen Frage (siehe Punkt IV.19.), ob im vereinfachten Bewilligungsverfahren nach § 70a BO für Wien im Zuge des Beschwerdeverfahrens betreffend einen Bescheid, mit dem über Nachbareinwendungen nach § 70a Abs. 8 BO für Wien abgesprochen wurde, Projektmodifikationen vorgenommen werden dürfen, noch keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes vorliegt. Abgesehen von dieser Rechtsfrage war die gegenständliche Entscheidung nicht von der Lösung einer Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, abhängig.

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 Eingabengebühr von je EUR 340,-- 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.

Verwaltungsgericht Wien

Tancos, LL.M. (WU)
Richter