

TE Vwgh Erkenntnis 2014/3/5 2011/05/0135

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 05.03.2014

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Wien;

L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;

L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;

L82000 Bauordnung;

L82009 Bauordnung Wien;

40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §13 Abs8;

AVG §7 Abs1 Z4;

AVG §7 Abs1;

BauO Wr §134a Abs1 lit a;

BauO Wr §134a Abs1 lit b;

BauO Wr §134a Abs1;

BauO Wr §134a;

BauO Wr §60 Abs1 lit g;

BauO Wr §78 Abs1;

BauO Wr §79 Abs6;

BauO Wr §80 Abs1;

BauO Wr §80;

BauO Wr §81 Abs2;

BauO Wr §86;

BauRallg;

1. AVG § 13 heute
2. AVG § 13 gültig ab 15.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 57/2018
3. AVG § 13 gültig von 01.01.2012 bis 14.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2011
4. AVG § 13 gültig von 01.01.2011 bis 31.12.2011 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2008
5. AVG § 13 gültig von 01.01.2008 bis 31.12.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2008
6. AVG § 13 gültig von 01.07.2004 bis 31.12.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2004
7. AVG § 13 gültig von 01.03.2004 bis 30.06.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2004
8. AVG § 13 gültig von 20.04.2002 bis 29.02.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 65/2002

9. AVG § 13 gültig von 01.01.2002 bis 19.04.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 137/2001
10. AVG § 13 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
11. AVG § 13 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

1. AVG § 7 heute
 2. AVG § 7 gültig ab 01.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 58/2018
 3. AVG § 7 gültig von 01.01.2008 bis 31.07.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2008
 4. AVG § 7 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.2007
-
1. AVG § 7 heute
 2. AVG § 7 gültig ab 01.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 58/2018
 3. AVG § 7 gültig von 01.01.2008 bis 31.07.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2008
 4. AVG § 7 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.2007

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Rehak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Sußner, über die Beschwerde 1. der O und 2. des Mag. O, beide in W, beide vertreten durch Hule Bachmayr-Heyda Nordberg Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Franz-Josefs-Kai 47, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 6. Juli 2011, Zl. BOB - 634/10, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: Privatstiftung (FN 339064z) in W, vertreten durch Fiebinger Polak Leon & Partner Rechtsanwälte GmbH in 1060 Wien, Am Getreidemarkt 1), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben an Aufwendungen der Bundeshauptstadt Wien insgesamt EUR 610,60 und der mitbeteiligten Partei insgesamt EUR 1.106,40 jeweils binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

I.römisch eins.

Die mitbeteiligte Partei (im Folgenden: MP) ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 804, Grundbuch G., bestehend aus den Grundstücken Nr. 184/19 und Nr. 184/21, mit der Grundstücksadresse R. Gasse 15 samt dem darauf bestehenden Gebäude in Wien. An einen Teil der Liegenschaft der MP, und zwar im westlichen Bereich der Nordgrenze und im nördlichen Bereich der Westgrenze dieser Liegenschaft, schließt die im Eigentum der Beschwerdeführer stehende Liegenschaft EZ 784 mit dem Grundstück Nr. 184/7 und dem Gebäude mit der Grundstücksadresse S. Gasse 49 an.

Mit dem am 14. April 2005 beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 (im Folgenden: MA 37), eingelangten Bauansuchen vom 12. April 2005 beantragten die Rechtsvorgänger der MP (im Folgenden: Bauwerber) die Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung eines Dachgeschosszubaues, den Zubau einer Garage und einer Stützmauer an der linken (südlichen) Grundgrenze sowie den Zubau von unterirdischen Kellerräumen gartenseitig (nordseitig) auf ihrer Liegenschaft.

Dem Bescheid des Magistrates vom 18. Jänner 2005 über die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen zufolge sind für die vom gegenständlichen Bauvorhaben betroffene Liegenschaft die Widmung Wohngebiet, die Bauklasse II und die offene oder gekuppelte Bauweise festgesetzt. Es bestehen folgende Bebauungsbeschränkungen: Dem Bescheid des Magistrates vom 18. Jänner 2005 über die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen zufolge sind für die vom gegenständlichen Bauvorhaben betroffene Liegenschaft die Widmung Wohngebiet, die Bauklasse römisch zwei und die offene oder gekuppelte Bauweise festgesetzt. Es bestehen folgende Bebauungsbeschränkungen:

"

- -Strichaufzählung

In der Bauklasse II (zwei) beträgt die Gebäudehöhe maximal 10,50 m. In der Bauklasse römisch zwei (zwei) beträgt die Gebäudehöhe maximal 10,50 m.

- -Strichaufzählung

Die im Plan mit 'G' bezeichneten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauernd in diesem Zustand zu erhalten.

(...)

- -Strichaufzählung

Der höchste Punkt der im Bauland zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht mehr als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.

- -Strichaufzählung

Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 der BO für Wien zu ermitteln ist, wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf. Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach Paragraph 81, Absatz 2, der BO für Wien zu ermitteln ist, wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf.

- -Strichaufzählung

Nicht bebaute, jedoch bebaubare Baulandflächen sind gärtnerisch auszugestalten.

- -Strichaufzählung

Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf höchstens 30 m² je Bauplatz betragen. Die Dächer dieser Nebengebäude sind ab einer Größe von 5 m² entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden, sofern es sich nicht um Glasdachkonstruktionen handelt. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.

- -Strichaufzählung

Innerhalb der als Bauland gewidmeten und mit G bezeichneten Flächen dürfen unterirdische Bauten oder Bauteile nur in einem Ausmaß von maximal 20 v.H. des Bauplatzes errichtet werden.

- -Strichaufzählung

Einfriedigungen auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen dürfen ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.

(...)

Die Bebauungsbestimmungen ergeben sich aus dem Bebauungsplan (Plandokument 7610).

(...)"

In der mündlichen Bauverhandlung vom 6. Juli 2005 erhoben die Beschwerdeführer als Nachbarn gegen das Bauvorhaben Einwendungen. Unter anderem wendeten sie ein, dass durch das Bauvorhaben an der Nord- und Westseite die einzuhaltenden Abstände und auch die zulässige Gebäudehöhe überschritten würden. Die in den Abstandsflächen errichteten Gebäude seien nicht als unterirdisch zu beurteilen. Ferner äußerten sie Bedenken in Bezug auf die Gewährleistung der Standsicherheit ihrer Grenzmauer wegen der Errichtung eines Kellers an der Nord- und Westseite des Gebäudes der Bauwerber.

In der weiteren mündlichen Bauverhandlung vom 18. Jänner 2006 ergänzten die Beschwerdeführer ihre Einwendungen u.a. durch das Vorbringen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Ausnützbarkeit des Grundstückes um ein Vielfaches überschritten werde, über die hintere Baufuchtlinie ein kombinierter "Erd- u. Betonbau" bis zu ca. 1,5 m Höhe errichtet werden solle und darüber hinaus nicht dargestellt sei, wie die Kräfte dieses Zubaues an der Grenze zu ihrem Grundstück abgeleitet würden. Bei diesem sogenannten unterirdischen Zubau würden die Abstände nicht eingehalten.

Nach der Bauverhandlung vom 18. Jänner 2006 wurde das Bauvorhaben dahin modifiziert, dass die Einreichpläne durch die Projektierung einer Stützmauer entlang der bestehenden Stützwand der Liegenschaft der Beschwerdeführer ergänzt wurden.

Mit Bescheid vom 6. Juli 2006 erteilte der Magistrat den Bauwerbern gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) iVm § 68 leg. cit. und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes unter Vorschreibung von Auflagen und Bedingungen nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes die Bewilligung, auf der Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen: Mit Bescheid vom 6. Juli 2006 erteilte der Magistrat den Bauwerbern gemäß Paragraph 70, der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit Paragraph 68, leg. cit. und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes unter Vorschreibung von Auflagen und Bedingungen nach Maßgabe des mit

dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes die Bewilligung, auf der Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

"Im Keller, Erdgeschoss und 1. Stock werden Änderungen der Raumeinteilung und Raumwidmung vorgenommen. Es wird das bestehende Kellergeschoss durch unterirdische Zubauten in nördlicher und westlicher Richtung vergrößert und es werden zusätzliche unterirdische Kellerräumlichkeiten im Garten geschaffen.

Weiters wird im Keller eine Kleingarage für 2 PKW-Stellplätze errichtet. Die erforderlichen Einlagerungsräume befinden sich ebenfalls im Keller.

Die Dachkonstruktion wird entfernt und durch Anhebung der Dachflächen ein Dachgeschoss für eine weitere Wohnung zugebaut. Zusätzlich wird ein Aufzugsschacht vom Keller bis ins Dachgeschoss errichtet.

Auf der gesamten Liegenschaft werden Geländeänderungen durchgeführt und in Verbindung damit Stützmauer sowie Stufenanlagen hergestellt."

In der dagegen erhobenen Berufung machten die Beschwerdeführer (u.a.) geltend, dass die an der Westfront des Gebäudes der Bauwerber auf Ebene 3,90 m geplante Terrasse einen Abstand von lediglich 2,20 m an der Vorderkante und einen Abstand von 3,00 m an der Hinterkante zu ihrer Grundgrenze aufweise, sodass die Terrasse trotz des einzuhaltenden Mindestabstandes von 3 m zur Gänze in der Abstandsfläche liege. Ferner wandten sich die Beschwerdeführer gegen die geplante Errichtung einer Stützmauer entlang der Grenze zu ihrer Liegenschaft samt Geländeanschlüttung und anschließendem unterirdischen Keller auf der Bauliegenschaft. Dazu brachten sie vor, dass die an der Grundgrenze projektierte Stützmauer eine Höhe von 1 m an der Grundgrenze, gemessen ab dem Gelände der Beschwerdeführer, und von ca. 1,20 m ab der Geländeoberkante der Bauliegenschaft aufweise und direkt an die bestehende Einfriedungsmauer der Beschwerdeführer angebaut würde. Sowohl die Stützmauer als auch die Anschüttung dienten dem Zweck der Erhöhung der flächenmäßigen Ausnutzbarkeit der Bauliegenschaft, um den unterirdischen Keller erst unterirdisch zu machen. Diese geplanten Baumaßnahmen in der Abstandsfläche bzw. auf einem nicht bebaubaren Teil der Bauliegenschaft führten zu erheblichen Nutzungsnachteilen für die Gartenfläche der Beschwerdeführer im Hinblick auf Lichteinfall und Einsichtigkeit. Darüber hinaus wandten sie sich gegen den planlichen Nachweis der Gebäudehöhe durch die Beschwerdeführer und brachten unter Angabe der jeweiligen Frontflächen vor, dass die zulässige Gebäudehöhe von 10,50 m überschritten werde.

Mit Eingabe vom 29. November 2006 änderten die Bauwerber im Hinblick auf das Berufungsvorbringen das Bauvorhaben dahin ab, dass die Terrasse an der Westfront im ersten Stock in ein begehbare Flachdach mit Pflanzentrögen geändert wurde. Damit wurde auch eine neue Berechnung der Gebäudehöhe vorgelegt.

Die Bauoberbehörde für Wien (im Folgenden: Bauoberbehörde) holte die bautechnische Stellungnahme der Amtssachverständigen DI W. bzw. DI G., die den erstinstanzlichen Bescheid vom 6. Juli 2006 unterfertigt hatten, vom 23. Jänner 2007 und die weitere bautechnische Stellungnahme der Amtssachverständigen DI W. bzw. DI S. vom 29. März 2007 ein.

Die Beschwerdeführer wandten sich auch gegen das geänderte Bauvorhaben.

Mit Bescheid der Bauoberbehörde vom 27. September 2007 wurde

die Berufung der Beschwerdeführer als unbegründet abgewiesen und der erstinstanzliche Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass sich dieser auf die zum Bestandteil des Berufungsbescheides erklärten Pläne beziehe.

Dieser Bescheid wurde mit hg. Erkenntnis vom 16. November 2010, Zl. 2007/05/0277, wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben, weil der erstinstanzliche Bescheid von dem Organwalter (DI G.) genehmigt worden war, der auch die im Berufungsbescheid herangezogenen Berechnungen vom 23. Jänner 2007 als bautechnischer Sachverständiger gefertigt hatte, sodass die mit dem Berufungsbescheid getroffene Entscheidung auf die gutachterliche Stellungnahme eines befangenen Organes gestützt worden war (vgl. § 7 Abs. 1 Z 4 AVG). Dieser Bescheid wurde mit hg. Erkenntnis vom 16. November 2010, Zl. 2007/05/0277, wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben, weil der erstinstanzliche Bescheid von dem Organwalter (DI G.) genehmigt worden war, der auch die im Berufungsbescheid herangezogenen Berechnungen vom 23. Jänner 2007 als bautechnischer Sachverständiger gefertigt hatte, sodass die mit dem Berufungsbescheid getroffene Entscheidung auf die gutachterliche Stellungnahme eines befangenen Organes gestützt worden war vergleiche , Paragraph 7, Absatz eins, Ziffer 4, AVG).

Im fortgesetzten Berufungsverfahren holte die Bauoberbehörde zur Frage der Berechnung der Gebäudehöhe und zur genannten Planänderung die bautechnische Stellungnahme der Amtssachverständigen der MA 37 DI B. und DI S. vom

29. Dezember 2010 ein. Diese führten unter Bezugnahme auf § 81 Abs. 2, 4 und 6 BO und die mit dem genannten Bescheid vom 18. Jänner 2005 bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen aus, dass auf Grund der vorliegenden Einreichpläne und der dieser gutachterlichen Stellungnahme angeschlossenen (planlichen) Nachweise die höchstzulässige Gebäudehöhe von 10,50 m und der zulässige Gebäudeumriss sowie die Bebauungsbestimmungen nicht überschritten würden. Die von den Beschwerdeführern angenommenen Gebäudehöhen seien nicht nachvollziehbar, weil darin Giebelflächen, Gaupenflächen u.a. zu den Fassadenflächen hinzugerechnet worden seien. Weiters sei anzumerken, dass die Berechnung der Gebäudehöhe vom geplanten (zukünftigen) Gelände zu erfolgen habe, weshalb die von den Beschwerdeführern angeführte Berechnung der Gebäudehöhe ebenfalls nicht nachvollziehbar sei. Im fortgesetzten Berufungsverfahren holte die Bauoberbehörde zur Frage der Berechnung der Gebäudehöhe und zur genannten Planänderung die bautechnische Stellungnahme der Amtssachverständigen der MA 37 DI B. und DI S. vom 29. Dezember 2010 ein. Diese führten unter Bezugnahme auf Paragraph 81, Absatz 2, 4, und 6 BO und die mit dem genannten Bescheid vom 18. Jänner 2005 bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen aus, dass auf Grund der vorliegenden Einreichpläne und der dieser gutachterlichen Stellungnahme angeschlossenen (planlichen) Nachweise die höchstzulässige Gebäudehöhe von 10,50 m und der zulässige Gebäudeumriss sowie die Bebauungsbestimmungen nicht überschritten würden. Die von den Beschwerdeführern angenommenen Gebäudehöhen seien nicht nachvollziehbar, weil darin Giebelflächen, Gaupenflächen u.a. zu den Fassadenflächen hinzugerechnet worden seien. Weiters sei anzumerken, dass die Berechnung der Gebäudehöhe vom geplanten (zukünftigen) Gelände zu erfolgen habe, weshalb die von den Beschwerdeführern angeführte Berechnung der Gebäudehöhe ebenfalls nicht nachvollziehbar sei.

Weiters heißt es in dieser gutachterlichen Stellungnahme vom 29. Dezember 2010:

"(...)

Zur Berechnung der Gebäudehöhe an der Nordfassade wurde als Bezugsfassadenfront die '3,00 m - Abstandslinie' von der Grundstücksgrenze herangezogen. Der höchste Punkt des Dachgeschosszubaues (Koten + 10,72 m) wird unter 45 Grad auf die '3,00 m - Abstandslinie' projiziert (siehe Beilage 1), aus der sich die in dieser Ebene ermittelte Gebäudehöhe ergibt. Diese Berechnung ergibt an dieser Stelle eine Gebäudehöhe von 11,47 m. Ebenso wurde an der Südfassade die zur Bemessung relevante Bezugsfront auf die '3,00 m - Abstandslinie' zurückversetzt. Die so ermittelte Gebäudehöhe beträgt in diesem Bereich 9,48 m (die Darstellung der Gebäudenhöhenermittlung ist in Beilage 1 und 3 gelb unterlegt).

Die Gebäudehöhe im Bereich des Stiegenhauses wurde zur Vereinfachung ebenfalls mit 9,33 m dargestellt, die tatsächliche an der Stiegenhausfront ermittelbare Gebäudehöhe würde eine geringere Höhe ergeben (siehe die in der Beilage 1 und 4 grün dargestellten Punkte).

Die anhand dieser Gebäudehöhenberechnung ermittelte Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 2 BO ergibt 10,31 m. Gemäß § 81 Abs. 2 BO berechnet sich diese Gebäudehöhe durch Aufsummierung der für jede Fassadenfront ermittelten Fassadenflächen und Division dieser Summe durch die Summe aller Fassadenlängen (die nachvollziehbare Darstellung für die Ermittlung der Gebäudehöhen bzw. die ermittelten Fassadenflächen sind in den Beilagen 1 - 5 rot dargestellt.

Die Berechnung zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist in Beilage 4 dargestellt). Die anhand dieser Gebäudehöhenberechnung ermittelte Gebäudehöhe gemäß Paragraph 81, Absatz 2, BO ergibt 10,31 m. Gemäß Paragraph 81, Absatz 2, BO berechnet sich diese Gebäudehöhe durch Aufsummierung der für jede Fassadenfront ermittelten Fassadenflächen und Division dieser Summe durch die Summe aller Fassadenlängen (die nachvollziehbare Darstellung für die Ermittlung der Gebäudehöhen bzw. die ermittelten Fassadenflächen sind in den Beilagen 1 - 5 rot dargestellt. Die Berechnung zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist in Beilage 4 dargestellt).

Die für diese Liegenschaft festgesetzte zulässige Gebäudehöhe von 10,50 m ist somit eingehalten.

"(...)

Weiters wird noch ergänzend angeführt, dass zur ZI.: (...)

v. 29. September 2009 eine Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel) erteilt wurde.

Der im Planwechsel angeführte unterirdische Zubau und die baulichen Herstellungen nehmen keinen Einfluss auf das angrenzende Gelände an der Fassadenfront und somit auf die Gebäudehöhenermittlung.

Eine Kopie des Planwechsels liegt bei.

"(...)"

Mit Bescheid des Magistrates vom 29. September 2009 war den Bauwerbern unter Spruchpunkt I. ("Abweichungen

vom bewilligten Bauvorhaben") gemäß § 70 und § 73 BO iVm § 68 leg. cit. nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes die Bewilligung erteilt worden, auf der Bauliegenschaft abweichend von dem mit erstinstanzlichem Bescheid vom 6. Juli 2006 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen: Mit Bescheid des Magistrates vom 29. September 2009 war den Bauwerbern unter Spruchpunkt römisch eins.

("Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben") gemäß Paragraph 70 und Paragraph 73, BO in Verbindung mit Paragraph 68, leg. cit. nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes die Bewilligung erteilt worden, auf der Bauliegenschaft abweichend von dem mit erstinstanzlichem Bescheid vom 6. Juli 2006 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

"Im Kellergeschoss, 1. Stock und Dachgeschoss werden Änderungen der Raumeinteilungen und Raumwidmungen ausgeführt. Im

1. Stock und im Dachgeschoss werden die Fensteranordnungen teilweise verändert.

Weiters werden im Vorgarten die Stiegenanlagen sowie der Müllplatz geringfügig abgeändert und das Garagentor abgeändert.

Die Stiegenanlage zum Garten wird seitlich verschoben und verkleinert."

Unter Spruchpunkt II. ("Zubau") dieses Bescheides war den Bauwerbern gemäß § 70 BO nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes die Bewilligung erteilt worden, im Kellergeschoss im Anschluss an die Garage entlang der linken Grundgrenze einen unterirdischen Zubau für einen Abstellraum zu errichten. Unter Spruchpunkt römisch zwei. ("Zubau") dieses Bescheides war den Bauwerbern gemäß Paragraph 70, BO nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes die Bewilligung erteilt worden, im Kellergeschoss im Anschluss an die Garage entlang der linken Grundgrenze einen unterirdischen Zubau für einen Abstellraum zu errichten. Mit Schreiben vom 4. April 2011 nahmen die Beschwerdeführer zum genannten Amtssachverständigengutachten vom 29. Dezember 2010 Stellung.

Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid der Bauoberbehörde vom 6. Juli 2011 wurde die Berufung der Beschwerdeführer gegen den erstinstanzlichen Bescheid vom 6. Juli 2006 als unbegründet abgewiesen und dieser mit der Maßgabe bestätigt, dass er sich auf die zum Bestandteil des Berufungsbescheides erklärten Pläne beziehe.

Dazu führte die Bauoberbehörde (u.a.) aus, dass das bestehende, konsentiertere Gebäude auf der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft die Mindestabstände von 3,00 m im Sinne des § 79 Abs. 3 BO und auch die vordere Baufluchtlinie nicht einhalte. Der geplante Ausbau des Dachgeschosses solle nach dem Einreichplan daher in der Weise erfolgen, dass er samt der erforderlichen Aufstockung des Stiegenhausvorbaues gegenüber dem konsentierten Bestand soweit zurückrücke, dass die vordere Baufluchtlinie und der erforderliche Mindestabstand von 3,00 m zu den Nachbargrenzen jedenfalls eingehalten würden. Den von den Bauwerbern vorgelegten und vom bautechnischen Amtssachverständigen im erstinstanzlichen Bewilligungsverfahren überprüften Unterlagen lasse sich entnehmen, dass der geplante Dachgeschossausbau auch den weiteren Vorgaben des § 79 Abs. 3 BO entspreche und somit die gesetzlichen Abstandsvorschriften einhalte. Dazu führte die Bauoberbehörde (u.a.) aus, dass das bestehende, konsentiertere Gebäude auf der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft die Mindestabstände von 3,00 m im Sinne des Paragraph 79, Absatz 3, BO und auch die vordere Baufluchtlinie nicht einhalte. Der geplante Ausbau des Dachgeschosses solle nach dem Einreichplan daher in der Weise erfolgen, dass er samt der erforderlichen Aufstockung des Stiegenhausvorbaues gegenüber dem konsentierten Bestand soweit zurückrücke, dass die vordere Baufluchtlinie und der erforderliche Mindestabstand von 3,00 m zu den Nachbargrenzen jedenfalls eingehalten würden. Den von den Bauwerbern vorgelegten und vom bautechnischen Amtssachverständigen im erstinstanzlichen Bewilligungsverfahren überprüften Unterlagen lasse sich entnehmen, dass der geplante Dachgeschossausbau auch den weiteren Vorgaben des Paragraph 79, Absatz 3, BO entspreche und somit die gesetzlichen Abstandsvorschriften einhalte.

Zum Berufungsvorbringen, dass die an der Westfront des Gebäudes im 1. Stock geplante Terrasse lediglich einen Abstand von 2,20 m zur Liegenschaft der Beschwerdeführer aufweise und somit den Mindestabstand von 3,00 m nicht einhalte, sei festzuhalten, dass diese Terrasse im Zuge des Berufungsverfahrens insofern abgeändert worden sei, als nun anstelle der Terrasse ein begehbares Flachdach hergestellt werden solle, auf dem Pflanzentröge aufgestellt würden. Diese im Zuge des Berufungsverfahrens vorgenommene Projektsänderung, mit der das ursprünglich eingereichte Bauvorhaben - dem Vorbringen der Beschwerdeführer entsprechend - lediglich geringfügig abgeändert worden sei, stelle keine wesentliche Änderung des Bauvorhabens dar, weil dadurch der Charakter (das Wesen) des ursprünglich eingereichten Bauvorhabens nicht geändert werde. Diese geringfügige Projektsänderung erweise sich

daher als zulässig.

Wenn die Beschwerdeführer in Abrede stellten, dass die Projektsänderung von der Terrasse in ein begehbares Flachdach dem Berufungsvorbringen Rechnung trage, übersähen sie, dass durch das geplante Zurücksetzen der in diesem Bereich bestehenden und in den Mindestabstand von 3,00 m hineinragenden Außenwand im 1. Stock des Gebäudes der darunter liegende, vorgerückte und konsensgemäße Bestand durch ein Flachdach abgedeckt werden müsse und durch diese Reduzierung des konsensgemäß bestehenden Altbestandes, verbunden mit der Herstellung eines Flachdaches, keine Schlechterstellung der Beschwerdeführer und keine Beeinträchtigung deren subjektivöffentlicher Nachbarrechte herbeigeführt würden. Auch die geplante Aufstellung von Pflanzentrögen auf dem Flachdach und die bloße Begehbarkeit dieses - auf dem konsensgemäßen Bestand hergestellten - Daches samt der erforderlichen Absturzsicherung könnten eine Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte nicht begründen. Die von den Beschwerdeführern in ihren Äußerungen angesprochene (über dem Flachdach befindliche) Terrasse im Dachgeschoss halte nach dem Einreichplan den Mindestabstand von 3,00 m zur Liegenschaft der Beschwerdeführer ein. Die ebenfalls erwähnte weitere Terrasse im Dachgeschoss liege außerhalb der Abstandsfläche zur Liegenschaft der Beschwerdeführer. Dadurch könne eine Verletzung der Abstandsvorschriften daher nicht herbeigeführt werden. Da das bestehende Wohnhaus der Bauwerber nicht an der Baulinie errichtet sei, sei die zulässige Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 2 BO zu ermitteln, wobei der sich gemäß § 81 Abs. 4 leg. cit. ergebende Umriss durch das Gebäude nicht überschritten werden dürfe. Aus den bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen ergebe sich, dass die zulässige Firsthöhe mit 4,50 m und die höchstzulässige Höhe im Sinne des § 81 Abs. 2 BO mit 12,00 m (10,50 m + 1,50 m entsprechend den Bebauungsbestimmungen) beschränkt seien. Im Hinblick auf das Berufungsvorbringen hätten die Bauwerber eine Neuberechnung der Gebäudehöhe vorgelegt, die dem Berufungsvorbringen teilweise Rechnung trage. So sei u.a. die Bemessung der Gebäudehöhe an der der Liegenschaft der Beschwerdeführer zugekehrten Westfront entsprechend dem Berufungsvorbringen nicht an der bestehenden Gebäudefront, sondern unter Einhaltung des Mindestabstandes von 3,00 m zur Grundgrenze der Beschwerdeführer - den auch das vorliegende Bauvorhaben berücksichtige - vorgenommen worden, wodurch sich gegenüber der im erstinstanzlichen Verfahren vorgenommenen Gebäudehöhenberechnung an der Westfront eine höhere Gebäudehöhe ergebe. In der zu dieser im Berufungsverfahren neu erstellten Gebäudehöhenberechnung ergangenen gutachterlichen Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen vom 29. Dezember 2010 habe dieser bestätigt, dass diese Berechnung im Sinne des § 81 Abs. 2 BO nachvollziehbar sei, durch das Bauvorhaben die höchstzulässige Gebäudehöhe von 10,50 m sowie der gemäß § 81 Abs. 2 und 4 leg. cit. zulässige Gebäudeumriss eingehalten würden und sich eine Gebäudehöhe von 10,31 m ergebe. Das vorliegende Bauvorhaben halte die genannten Bebauungsbestimmungen ein, und die höchstzulässige Höhe von 12,00 m werde durch keine Gebäudefront überschritten. Die zu dieser gutachterlichen Stellungnahme des Amtssachverständigen erstatteten Äußerungen der Beschwerdeführer seien nicht geeignet, die überprüfte Berechnung der Gebäudehöhe in Zweifel zu ziehen. So übersähen die Beschwerdeführer, dass ein Nachbar ein subjektivöffentliches Recht in Bezug auf die Einhaltung der Vorschriften über die Gebäudehöhe lediglich an der jeweils seinem Grundstück zugekehrten Front habe. Der Umstand, dass die "Fassadenabwicklung" eine rechtliche Einheit darstelle, ändere an dieser Beurteilung nichts, weil jeder Nachbar nur eine Verletzung der ihm zukommenden subjektiv-öffentlichen Rechte geltend machen könne. Soweit sich das Vorbringen der Beschwerdeführer auf die Gebäudehöhe an den ihrer Liegenschaft nicht zugekehrten Fronten (wie etwa fehlende Einbeziehung von Bauteilen, unrichtige Berücksichtigung von Giebelflächen bzw. Nichtberücksichtigung von Geländeanschlüssen usw.) beziehe, sei keine Verletzung ihrer Nachbarrechte gegeben. Dem Vorbringen, die Berechnung der Gebäudehöhe sei unrichtig, weil die an der linken Grundgrenze geplante Garage zu einem Teil nicht einbezogen worden sei, sei zu erwidern, dass es sich bei diesem an das Wohngebäude anschließenden, gesondert in Erscheinung tretenden Gebäudeteil um ein eingeschossiges Nebengebäude im Sinne des § 82 Abs. 1 BO handle, das als Garage verwendet werden solle. Im Hinblick auf die gesonderten Bestimmungen über die Gebäudehöhe in § 82 leg. cit. komme eine Einrechnung in die Gebäudehöhe des Hauptgebäudes nicht in Betracht, und die damit verbundene Erhöhung des Gebäudeumfanges bei lediglich geringer Erhöhung der Mantelfläche würde zu einer sachlich nicht gerechtfertigten Reduzierung der Gebäudehöhe des Hauptgebäudes führen. Da das bestehende Wohnhaus der Bauwerber nicht an der Baulinie errichtet sei, sei die zulässige Gebäudehöhe gemäß Paragraph 81, Absatz 2, BO zu ermitteln, wobei der sich gemäß Paragraph 81, Absatz 4, leg. cit. ergebende Umriss durch das Gebäude nicht überschritten werden dürfe. Aus den bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen ergebe sich, dass die zulässige Firsthöhe mit 4,50 m und die höchstzulässige Höhe im Sinne des Paragraph 81, Absatz 2, BO mit 12,00 m

(10,50 m + 1,50 m entsprechend den Bebauungsbestimmungen) beschränkt seien. Im Hinblick auf das Berufungsvorbringen hätten die Bauwerber eine Neuberechnung der Gebäudehöhe vorgelegt, die dem Berufungsvorbringen teilweise Rechnung trage. So sei u.a. die Bemessung der Gebäudehöhe an der der Liegenschaft der Beschwerdeführer zugekehrten Westfront entsprechend dem Berufungsvorbringen nicht an der bestehenden Gebäudefront, sondern unter Einhaltung des Mindestabstandes von 3,00 m zur Grundgrenze der Beschwerdeführer - den auch das vorliegende Bauvorhaben berücksichtige - vorgenommen worden, wodurch sich gegenüber der im erstinstanzlichen Verfahren vorgenommenen Gebäudehöhenberechnung an der Westfront eine höhere Gebäudehöhe ergebe. In der zu dieser im Berufungsverfahren neu erstellten Gebäudehöhenberechnung ergangenen gutachterlichen Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen vom 29. Dezember 2010 habe dieser bestätigt, dass diese Berechnung im Sinne des Paragraph 81, Absatz 2, BO nachvollziehbar sei, durch das Bauvorhaben die höchstzulässige Gebäudehöhe von 10,50 m sowie der gemäß Paragraph 81, Absatz 2, und 4 leg. cit. zulässige Gebäudeumriss eingehalten würden und sich eine Gebäudehöhe von 10,31 m ergebe. Das vorliegende Bauvorhaben halte die genannten Bebauungsbestimmungen ein, und die höchstzulässige Höhe von 12,00 m werde durch keine Gebäudefront überschritten. Die zu dieser gutachterlichen Stellungnahme des Amtssachverständigen erstatteten Äußerungen der Beschwerdeführer seien nicht geeignet, die überprüfte Berechnung der Gebäudehöhe in Zweifel zu ziehen. So übersähen die Beschwerdeführer, dass ein Nachbar ein subjektivöffentliches Recht in Bezug auf die Einhaltung der Vorschriften über die Gebäudehöhe lediglich an der jeweils seinem Grundstück zugekehrten Front habe. Der Umstand, dass die "Fassadenabwicklung" eine rechtliche Einheit darstelle, ändere an dieser Beurteilung nichts, weil jeder Nachbar nur eine Verletzung der ihm zukommenden subjektiv-öffentlichen Rechte geltend machen könne. Soweit sich das Vorbringen der Beschwerdeführer auf die Gebäudehöhe an den ihrer Liegenschaft nicht zugekehrten Fronten (wie etwa fehlende Einbeziehung von Bauteilen, unrichtige Berücksichtigung von Giebelflächen bzw. Nichtberücksichtigung von Geländeanschlüssen usw.) beziehe, sei keine Verletzung ihrer Nachbarrechte gegeben. Dem Vorbringen, die Berechnung der Gebäudehöhe sei unrichtig, weil die an der linken Grundgrenze geplante Garage zu einem Teil nicht einbezogen worden sei, sei zu erwidern, dass es sich bei diesem an das Wohngebäude anschließenden, gesondert in Erscheinung tretenden Gebäudeteil um ein eingeschossiges Nebengebäude im Sinne des Paragraph 82, Absatz eins, BO handle, das als Garage verwendet werden solle. Im Hinblick auf die gesonderten Bestimmungen über die Gebäudehöhe in Paragraph 82, leg. cit. komme eine Einrechnung in die Gebäudehöhe des Hauptgebäudes nicht in Betracht, und die damit verbundene Erhöhung des Gebäudeumfanges bei lediglich geringer Erhöhung der Mantelfläche würde zu einer sachlich nicht gerechtfertigten Reduzierung der Gebäudehöhe des Hauptgebäudes führen.

Der im Berufungsverfahren vorgelegten und vom bautechnischen Amtssachverständigen überprüften Berechnung der Gebäudehöhe sowie den diesbezüglichen Darlegungen des Amtssachverständigen auf den kopierten Planausschnitten und den Einreichplänen sei zu entnehmen, dass die der Liegenschaft der Beschwerdeführer zugekehrte Gebäudewestfront, ausgehend vom anschließenden Gelände, die zulässige Gebäudehöhe von 10,50 m nicht überschreite. Der obere Abschluss der Westfront des Gebäudes sei an keiner Stelle höher als das um 1,50 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände, sodass die diesbezügliche Bestimmung des Bebauungsplanes an der der Liegenschaft der Beschwerdeführer zugekehrten Front eingehalten werde. Auch an der von den Beschwerdeführern ins Treffen geführten Nordfront des Gebäudes werde diese höchstzulässige Höhe von 12,00 m über dem anschließenden Gelände nicht überschritten.

Die Berechnung der Beschwerdeführer in ihrer Berufung sei hingegen (in einigen Punkten) nicht nachvollziehbar. Wie der bautechnische Amtssachverständige nachgewiesen habe, seien die von den Beschwerdeführern dargestellten höhenrelevanten Bezugspunkte an der Westfront (Verschneidung der 45 Grad -Linie des Daches mit der Fassade bzw. dem 3-Meter-Abstand) mit den gesetzlichen Bestimmungen nicht in Einklang zu bringen, sodass diese Annahmen der Gebäudehöhenberechnung nicht zugrunde gelegt werden könnten. Wenn die Beschwerdeführer in der Stellungnahme vom 4. April 2011 behaupteten, dass die der Flächenberechnung zugrunde liegenden Frontlängen unrichtig ermittelt worden seien, weil der über die Abstands- und Baufluchtlinien ragende Teil des Altbestandes nicht zu berücksichtigen sei, werde von ihnen verkannt, dass gemäß § 81 Abs. 2 BO von den Gebäudefronten auszugehen sei, wie diese sich nach dem Bauvorhaben darstellten, sodass die behauptete Unrichtigkeit nicht vorliege. In der im Berufungsverfahren vorgelegten Berechnung seien bei der Berechnung der Gebäudehöhe an der Baufluchtlinie bzw. der 3-Meter-Abstandslinie die Gebäudefronten nur bis zu den genannten Linien in Rechnung genommen worden, sodass die Gebäudehöhe im Sinne des Berufungsvorbringens berechnet worden sei. Dass dies zu einer Ungleichbehandlung von

Neubauten und Zubauten führen würde, sei nicht zu erkennen, zumal der vorliegende Altbestand von einer Baubewilligung gedeckt sei und insoweit nicht in Widerspruch zu den Bebauungsbestimmungen stehe. Die Berechnung der Beschwerdeführer in ihrer Berufung sei hingegen (in einigen Punkten) nicht nachvollziehbar. Wie der bautechnische Amtssachverständige nachgewiesen habe, seien die von den Beschwerdeführern dargestellten höhenrelevanten Bezugspunkte an der Westfront (Verschneidung der 45 Grad -Linie des Daches mit der Fassade bzw. dem 3-Meter-Abstand) mit den gesetzlichen Bestimmungen nicht in Einklang zu bringen, sodass diese Annahmen der Gebäudehöhenberechnung nicht zugrunde gelegt werden könnten. Wenn die Beschwerdeführer in der Stellungnahme vom 4. April 2011 behaupteten, dass die der Flächenberechnung zugrunde liegenden Frontlängen unrichtig ermittelt worden seien, weil der über die Abstands- und Baufluchtlinien ragende Teil des Altbestandes nicht zu berücksichtigen sei, werde von ihnen verkannt, dass gemäß Paragraph 81, Absatz 2, BO von den Gebäudefronten auszugehen sei, wie diese sich nach dem Bauvorhaben darstellten, sodass die behauptete Unrichtigkeit nicht vorliege. In der im Berufungsverfahren vorgelegten Berechnung seien bei der Berechnung der Gebäudehöhe an der Baufluchtlinie bzw. der 3-Meter-Abstandslinie die Gebäudefronten nur bis zu den genannten Linien in Rechnung genommen worden, sodass die Gebäudehöhe im Sinne des Berufungsvorbringens berechnet worden sei. Dass dies zu einer Ungleichbehandlung von Neubauten und Zubauten führen würde, sei nicht zu erkennen, zumal der vorliegende Altbestand von einer Baubewilligung gedeckt sei und insoweit nicht in Widerspruch zu den Bebauungsbestimmungen stehe.

Was die geplanten Geländeanschüttungen anlange, so sei die Gebäudehöhe nicht nach dem gewachsenen Gelände, sondern nach jenem Gelände zu bemessen, das nach dem Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Bauführung vorhanden sein werde. Die im Nahebereich der Liegenschaft der Beschwerdeführer geplanten Geländeänderungen an der Nordfront und der Westfront des Gebäudes erreichten nach den Einreichplänen kein derartiges Ausmaß, dass auf Grund einer Erhöhung der Baulichkeit die bisher mögliche Bebauung und Ausnutzbarkeit deren Liegenschaft vermindert bzw. eingeschränkt werde oder bestehende bauliche Anlagen auf der Liegenschaft der Beschwerdeführer oder die widmungsgemäße Verwendung deren Liegenschaft beeinträchtigt würden. Abgesehen davon beträfen die entlang der Nordfront des Gebäudes ausgewiesenen Geländeänderungen eine Gebäudefront, die der Liegenschaft der Beschwerdeführer nicht direkt zugekehrt sei. Auch die an der der Liegenschaft der Beschwerdeführer an sich zugekehrten Westfront des Gebäudes ausgewiesenen Geländeänderungen könnten einen beeinträchtigenden Einfluss bereits auf Grund der Situierung und Entfernung zur Liegenschaft der Beschwerdeführer (südlicher Teil der Westfront) bzw. des nicht erheblichen Ausmaßes nicht entfalten. Auch unter Berücksichtigung der an der Westfront des Gebäudes ausgewiesenen Geländeänderungen werde die höchstzulässige Höhe von 12,00 m nicht überschritten.

Soweit sich das Vorbringen der Beschwerdeführer auf die flächenmäßige Ausnutzbarkeit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft beziehe, sei festzuhalten, dass der geplante Dachgeschosszubau die gemäß § 76 Abs. 10 BO zulässige bebaubare Fläche nicht überschreite. Gemäß § 80 leg. cit. blieben u. a. unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht. Die geplanten Kellerzubauten kämen nach den Einreichplänen unter dem ausgewiesenen, teils angeschütteten Gelände zu liegen und stellten somit - zumal sie nach außen hin nicht in Erscheinung träten - unterirdische Gebäudeteile dar, die bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht zu bleiben hätten. Durch diese unterirdischen Kellerzubauten würden die bauliche Ausnutzbarkeit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft und subjektiv-öffentliche Nachbarrechte der Beschwerdeführer nicht beeinträchtigt. Soweit sich das Vorbringen der Beschwerdeführer auf die flächenmäßige Ausnutzbarkeit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft beziehe, sei festzuhalten, dass der geplante Dachgeschosszubau die gemäß Paragraph 76, Absatz 10, BO zulässige bebaubare Fläche nicht überschreite. Gemäß Paragraph 80, leg. cit. blieben u. a. unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht. Die geplanten Kellerzubauten kämen nach den Einreichplänen unter dem ausgewiesenen, teils angeschütteten Gelände zu liegen und stellten somit - zumal sie nach außen hin nicht in Erscheinung träten - unterirdische Gebäudeteile dar, die bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht zu bleiben hätten. Durch diese unterirdischen Kellerzubauten würden die bauliche Ausnutzbarkeit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft und subjektiv-öffentliche Nachbarrechte der Beschwerdeführer nicht beeinträchtigt.

Dem Vorbringen der Beschwerdeführer, dass der an der Westfront anschließende, unter der mit "G" (Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung) bezeichneten Fläche befindliche Zubau insofern unzulässig sei, als dieser ca. 1,00 m über das bisher bestehende Gelände herausrage, und daher - um diesen unterirdisch zu machen - entsprechende

Geländeanschüttungen und eine ca. 1,15 m hohe Stützmauer entlang der Grundgrenze der Beschwerdeführer geplant seien, die zu erheblichen Nutzungsnachteilen im Hinblick auf den Lichteinfall und die Einsichtigkeit auf der Liegenschaft der Beschwerdeführer führten, sei Folgendes entgegenzuhalten: Wie den Einreichplänen zu entnehmen sei, erstrecke sich dieser unterirdische Zubau nicht bis zur Liegenschaft der Beschwerdeführer, sondern halte dieser größtenteils einen Abstand von mehr als 2,00 m zu deren Liegenschaft ein. Die zu bebauende Liegenschaft weise auf der mit "G" bezeichneten Fläche eine in Richtung des bestehenden Gebäudes abfallende Hanglage auf, die zusätzlich zur Liegenschaft der Beschwerdeführer ebenso geringfügig abfalle, sowie im Nahebereich der Westfront des bestehenden Gebäudes einen offensichtlich zur Geländebegradigung abgegrabenen Bereich, in dem das Geländeniveau nach den Einreichplänen unterhalb von jenem auf der Liegenschaft der Beschwerdeführer zu liegen komme. Auf Grund dieser besonderen Geländekonfiguration komme es über dem Kellergeschosszubau punktuell zu Geländeanschüttungen bis zu einer Höhe von 1,00 m. Im Übrigen hätten jedoch die Geländeanschüttungen, die zwecks Begradigung der beschriebenen Hanglage vorgenommen werden sollten, ein mitunter wesentlich geringeres Ausmaß. Zwecks Begradigung dieser Gartenfläche reichten die Geländeanschüttungen bis zu der entlang der Liegenschaft der Beschwerdeführer geplanten Einfriedungsmauer, die als Stützmauer ausgeführt werde, heran. Wenngleich die als Stützmauer ausgeführte Einfriedungsmauer mit ihrem Fundament eine Höhe von 1,15 m aufweise, würden nach den Einreichplänen weder Geländeanschüttungen in diesem Ausmaß entlang dieser Stützmauer vorgenommen noch rage die Stützmauer in diesem Ausmaß über das Gelände der Liegenschaft der Beschwerdeführer. Es sei daher nicht zu erkennen, dass die Geländeänderungen samt der geplanten Stütz- bzw. Einfriedungsmauer nachteilige Auswirkungen für die Liegenschaft der Beschwerdeführer hätten, zumal durch diese Maßnahmen weder die Bebaubarkeit der Liegenschaft der Beschwerdeführer vermindert noch bauliche Anlagen oder die widmungsgemäße Verwendung deren Liegenschaft beeinträchtigt werden könnten. Abgesehen davon, dass die von ihnen ins Treffen geführte nachteilige Schattenbildung auf Grund der auf der Liegenschaft der Beschwerdeführer parallel verlaufenden Einfriedungsmauer mit einer Höhe von 2,00 m nicht nachvollzogen werden könne, bestehe nach der BO kein Rechtsanspruch des Nachbarn auf eine bestimmte Besonnung oder einen bestimmten Lichteinfall und gewähre die BO dem Nachbarn auch keinen Schutz vor einer Einsicht in bisher uneingesehene Gärten. Eine Beeinträchtigung der widmungsgemäßen Verwendung der Liegenschaft der Beschwerdeführer könne selbst dann nicht erkannt werden, wenn diese ihre eigene, ca. 2,00 m hohe Einfriedungsmauer entlang der Grundgrenze im Sinne der "Baufreiheit" entfernen sollten.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes, in eventu wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

Die Bauoberbehörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete - ebenso wie die MP - eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

Mit Schriftsatz vom 6. Februar 2012 replizierten die Beschwerdeführer auf diese Gegenschriften.

II. römisch zwei.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Auf den vorliegenden, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängigen Beschwerdefall sind nach § 79 Abs. 11 letzter Satz VwGG die bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Bestimmungen weiter anzuwenden. Auf den vorliegenden, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängigen Beschwerdefall sind nach Paragraph 79, Absatz 11, letzter Satz VwGG die bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Bestimmungen weiter anzuwenden.

Die Beschwerde bringt vor, dass die Bauoberbehörde die im oben genannten Erkenntnis, ZI. 2007/05/0277, als rechtswidrig erkannte Vorgehensweise bei Erlassung des angefochtenen Bescheides wiederholt habe. Diese habe sich auf die von DI S. unterfertigte (gutachterliche) Stellungnahme gestützt, was unzulässig sei, weil es sich bei DI S. um einen Stellvertreter des Organwalters gehandelt habe, der laut dem genannten Erkenntnis unzweifelhaft befangen gewesen sei.

Mit diesem Vorbringen zeigt die Beschwerde keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf.

So wurde der erstinstanzliche Bescheid nicht von DI S. unterfertigt oder erlassen, sondern ist jener von DI W. und DI G. (von diesem "Für den Abteilungsleiter") unterfertigt worden. Nach ständiger hg. Judikatur (vgl. etwa das Erkenntnis vom 15. Mai 2012, ZI. 2009/05/0083, mwN) kann nur die unmittelbare Teilnahme desselben Organwalters an der Erzeugung des den förmlichen Verwaltungsakt darstellenden Spruches, nicht jedoch bereits jede andere Tätigkeit im unterinstanzlichen Verfahren als Mitwirkung an der Erlassung eines Bescheides angesehen werden. So wurde der

erstinstanzliche Bescheid nicht von DI S. unterfertigt oder erlassen, sondern ist jener von DI W. und DI G. (von diesem "Für den Abteilungsleiter") unterfertigt worden. Nach ständiger hg. Judikatur vergleiche , etwa das Erkenntnis vom 15. Mai 2012, Zl. 2009/05/0083, mwN) kann nur die unmittelbare Teilnahme desselben Organwalters an der Erzeugung des den förmlichen Verwaltungsakt darstellenden Spruches, nicht jedoch bereits jede andere Tätigkeit im unterinstanzlichen Verfahren als Mitwirkung an der Erlassung eines Bescheides angesehen werden.

Im Übrigen kann aus der bloßen Zugehörigkeit eines Amtssachverständigen zu einer bestimmten Behörde und aus der Weisungsgebundenheit eine Mangelhaftigkeit des Verfahrens nicht abgeleitet werden. Die Einbindung eines Amtssachverständigen in die Amtshierarchie ist ein wesentliches Kennzeichen dieses Sachverständigen und vermag für sich allein eine Befangenheit nicht zu begründen, gleichgültig, welche Stellung er in der Hierarchie einnimmt (vgl. zum Ganzen das hg. Erkenntnis vom 10. Dezember 2013, Zl. 2010/05/0207, mwN). Der in der Beschwerde erhobene Befangenheitsvorwurf ist daher nicht berechtigt. Im Übrigen kann aus der bloßen Zugehörigkeit eines Amtssachverständigen zu einer bestimmten Behörde und aus der Weisungsgebundenheit eine Mangelhaftigkeit des Verfahrens nicht abgeleitet werden. Die Einbindung eines Amtssachverständigen in die Amtshierarchie ist ein wesentliches Kennzeichen dieses Sachverständigen und vermag für sich allein eine Befangenheit nicht zu begründen, gleichgültig, welche Stellung er in der Hierarchie einnimmt vergleiche , zum Ganzen das hg. Erkenntnis vom 10. Dezember 2013, Zl. 2010/05/0207, mwN). Der in der Beschwerde erhobene Befangenheitsvorwurf ist daher nicht berechtigt.

Auf Grund der zeitlichen Lagerung des Verwaltungsverfahrens finden im Beschwerdefall § 81 Abs. 4 BO idF des LGBI Nr. 31/2007 und im Übrigen die BO idF des LGB1. Nr. 33/2004 Anwendung. Auf Grund der zeitlichen Lagerung des Verwaltungsverfahrens finden im Beschwerdefall Paragraph 81, Absatz 4, BO in der Fassung des Landesgesetzblatt Nr. 31 aus 2007, und im Übrigen die BO in der Fassung des LGB1. Nr. 33 aus 2004, Anwendung.

Die §§ 60, 79, 80, 81, 84, 86, 134 und 134a BO lauten (auszugsweise) Die Paragraphen 60, 79, 80, 81, 84, 86, 134 und 134 a BO lauten (auszugsweise):

"Ansuchen um Baubewilligung

§ 60. Paragraph 60,

1. (1) Absatz eins, Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die §§ 62, 62a oder 70a zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken: Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die Paragraphen 62, 62 a, oder 70a zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:

a) Neu-, Zu- und Umbauten. (...)

(...)"

"Vorgärten, Abstandsflächen und gärtnerisch auszugestaltende Flächen

§ 79. Paragraph 79,

(...)

1. (3) Absatz 3, In der offenen Bauweise muß der Abstand der Gebäude von Nachbargrenzen in den Bauklassen I und II mindestens 6 m, in der Bauklasse III mindestens 12 m, in der Bauklasse IV mindestens 14 m, in der Bauklasse V mindestens 16 m und in der Bauklasse VI mindestens 20 m betragen. Die Fläche, die zwischen den Nachbargrenzen und den gedachten Abstandslinien liegt, wird als Abstandsfläche bezeichnet. In die Abstandsflächen darf mit Gebäuden auf höchstens die Hälfte des Abstandes an die Nachbargrenzen herangerückt werden, wobei die über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche je Front in den Bauklassen I und II 45 m², in der Bauklasse III 90 m², in der Bauklasse IV 105 m², in der Bauklasse V 120 m² und in der Bauklasse VI 150 m² nicht überschreiten darf; insgesamt darf diese über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche auf demselben Bauplatz in den Bauklassen I und II 90 m², in der Bauklasse III 180 m², in der Bauklasse IV 210 m², in der Bauklasse V 240 m² und in der Bauklasse VI 300 m² nicht überschreiten. In der offenen Bauweise muß der Abstand der Gebäude von Nachbargrenzen in den Bauklassen römisch eins und römisch zwei mindestens 6 m, in der Bauklasse römisch drei mindestens 12 m, in der Bauklasse römisch vier mindestens 14 m, in der Bauklasse römisch fünf mindestens 16 m und in der Bauklasse römisch sechs mindestens 20 m betragen. Die Fläche, die zwischen den Nachbargrenzen und den gedachten Abstandslinien liegt, wird als Abstandsfläche bezeichnet. In die Abstandsflächen darf mit Gebäuden auf höchstens die Hälfte des Abstandes an die Nachbargrenzen herangerückt werden, wobei die über die gedachte

Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche je Front in den Bauklassen römisch eins und römisch zwei 45 m², in der Bauklasse römisch drei 90 m², in der Bauklasse römisch vier 105 m², in der Bauklasse römisch fünf 120 m² und in der Bauklasse römisch sechs 150 m² nicht überschreiten darf; insgesamt darf diese über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche auf demselben Bauplatz in den Bauklassen römisch eins und römisch zwei 90 m², in der Bauklasse römisch drei 180 m², in der Bauklasse römisch vier 210 m², in der Bauklasse römisch fünf 240 m² und in der Bauklasse römisch sechs 300 m² nicht überschreiten.

(...)

1. (6) Absatz 6, Vorgärten, Abstandsflächen und sonstige gärtnerisch auszugestaltende Flächen sind, soweit auf diesen Flächen zulässige Baulichkeiten, Gebäudeteile oder bauliche Anlagen nicht errichtet werden, gärtnerisch auszugestalten und in gutem Zustand zu erhalten. Befestigte Wege und Zufahrten, Stützmauern, Stufenanlagen, Rampen u. ä. sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. Darüber hinaus sind Schwimmbecken bis zu einem Gesamtausmaß von 50 m³ Rauminhalt zulässig; diese müssen von Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens 3 m haben, sofern der Nachbar nicht einem geringeren Abstand zustimmt.

(...)"

"Bebaute Fläche

§ 80. Paragraph 80,

1. (1) Absatz eins, 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.

(...)"

"Gebäudehöhe und Gebäudeumrisse; Bemessung

§ 81. Paragraph 81,

(...)

1. (2) Absatz 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 der Grundgrenze und bis zu einem Abstand von 3 m von derselben überhaupt nicht und an den übrigen Fronten an keiner Stelle um mehr als 3 m überschritten werden. Bei dieser Ermittlung sind die Feuermauern ab 15 m hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie wie Fronten in Rechnung zu stellen. Die der Dachform entsprechenden Giebelflächen bleiben jedoch bei der Bemessung der Gebäudehöhe außer Betracht, und der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

(...)

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

die Neigung der Dächer festgesetzt, ist der dieser Festsetzung entsprechende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses maßgebend.

(...)

1. (6) Absatz 6, Der nach den Abs. 1 bis 5 zulässige Gebäudeumriss darf durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes überschritten werden; mit raumbildenden Dachaufbauten darf der Gebäudeumriss nur durch einzelne Dachgauben sowie im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugsschächte und Treppenhäuser überschritten werden. Die einzelnen Dachgauben müssen in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen. Die Dachgauben dürfen insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen. Der nach den Absatz eins bis 5 zulässige Gebäudeumriss darf durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes überschritten werden; mit raumbildenden Dachaufbauten darf der Gebäudeumriss nur durch einzelne Dachgauben sowie im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugsschächte und Treppenhäuser überschritten werden. Die einzelnen Dachgauben müssen in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen. Die Dachgauben dürfen insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen.

(...)"

"Bauteile vor den Baufluchtlinien und in Abstandsflächen

und Vorgärten

§ 84. Paragraph 84,

(...)

1. (2) Absatz 2, Über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen und in die Vorgärten dürfen außerdem folgende Gebäudeteile vorragen:

a) auf eine Breite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudefront Erker, Balkone und Stiegenhausvorbauten, sofern die Ausladung aller dieser Bauteile höchstens 1,50 m beträgt und sie von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 3 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. An Gebäuden, deren Gebäudehöhe nach den Bestimmungen des § 75 Abs. 4 und 5 zu bemessen ist, dürfen solche Vorbauten an den Straßenfronten nur eine Ausladung von höchstens 1 m aufweisen. Darüber hinaus sind bis zu einem weiteren Drittel der Gebäudefront solche Balkone über gärtnerisch auszugestaltenden Flächen, ausgenommen Abstandsflächen, zulässig; a) auf eine Breite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudefront Erker, Balkone und Stiegenhausvorbauten, sofern die Ausladung aller dieser Bauteile höchstens 1,50 m beträgt und sie von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 3 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. An Gebäuden, deren Gebäudehöhe nach den Bestimmungen des Paragraph 75, Absatz 4 und 5 zu bemessen ist, dürfen solche Vorbauten an den Straßenfronten nur eine Ausladung von höchstens 1 m aufweisen. Darüber hinaus sind bis zu einem weiteren Drittel der Gebäudefront solche Balkone 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 in die vor den Baufluchtlinien gelegenen Flächen oder Abstandsflächen, aber keinesfalls mehr als auf halbe Vorgartentiefe vorragen und von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 1,50 m einhalten.

1. (3) Absatz 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 einer Baulichkeit als unterirdisches Gebäude oder unterirdischer Gebäudeteil steht nicht entgegen, wenn den oberen Abschluss ein andere nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zulässige bauliche Anlage (Terrasse, Stützmauer, Weg u. ä.) bildet.

(...)"

"Einfriedungen

§ 86. Paragraph 86,

1. (1) Absatz eins, Wo dies aus Gesundheitsrücksichten, aus Sicherheitsgründen oder zum Schutze des örtlichen Stadtbildes notwendig ist, ist dem Eigentümer des anliegenden Grundes aufzutragen, seine Liegenschaft gegen die Verkehrsfläche einzufrieden.
2. (2) Absatz 2, Einfriedungen müssen so ausgestaltet werden, daß sie das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigen. Sie dürfen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, den Boden der höher gelegenen, anschließenden Grundfläche um nicht mehr als 2,50 m überragen.
3. (3) Absatz 3, Einfriedungen von Vorgärten gegen die Verkehrsfläche und an den seitlichen Grundgrenzen auf die Tiefe des Vorgartens dürfen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes zuläßt, den freien Durchblick nicht hindern. Abweichungen hievon sind zulässig, wenn dadurch das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigt wird. Sonstige Grundgrenzen dürfen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, durch volle Wände abgeschlossen werden."

"Parteien

§ 134. Paragraph 134,

(...)

1. (3) Absatz 3, Im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bauvorschriften 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 subjektivöffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Abs. 4, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134a gegen die geplante Ausführung erheben; das Recht auf Akteneinsicht (§ 17 AVG) steht Nachbarn bereits ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde zu. (...) Im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bauvorschriften 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 Paragraph 134 a, erschöpfend festgelegten subjektivöffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Absatz 4,, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des Paragraph 134 a, gegen die geplante Ausführung erheben; das Recht auf Akteneinsicht (Paragraph 17, AVG) steht Nachbarn bereits ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde zu. (...)

(...)"

"Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte

§ 134 a. Paragraph 134, a.

1. (1) Absatz eins, Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, werden durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutze dienen, begründet: Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (Paragraph 134, Absatz 3,) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, werden durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutze dienen, begründet:
 - a) Bestimmungen über den Abstand eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Ausführungen unterhalb der Erdoberfläche;
 1. b) Litera b
Bestimmungen über die Gebäudehöhe;
 2. c) Litera 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 Gebäudes oder einer baulichen Anlage ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden;

f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

(...)"

Das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat. In § 134a BO sind die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte taxativ aufgezählt. Die hier genannten Nachbarrechte werden durch die Tatbestandsvoraussetzung "sofern sie ihrem" (gemeint: der Nachbarn) "Schutze dienen" eingeschränkt. Dies bedeutet, dass trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter § 134a BO subsumierbare baurechtliche Vorschrift die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht vorliegt, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte des Nachbarn nicht eingegriffen werden kann (vgl. aus der ständigen hg. Judikatur etwa das Erkenntnis vom 25. September 2012, ZI. 2010/05/0142, mwN).

Das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat. In Paragraph 134 a, BO sind die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte taxativ aufgezählt. Die hier genannten Nachbarrechte werden durch die Tatbestandsvoraussetzung "sofern sie ihrem" (gemeint: der Nachbarn) "Schutze dienen" eingeschränkt. Dies bedeutet, dass trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter Paragraph 134 a, BO subsumierbare baurechtliche Vorschrift die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht vorliegt, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte des Nachbarn nicht eingegriffen werden kann vergleiche , aus der ständigen hg. Judikatur etwa das Erkenntnis vom 25. September 2012, ZI. 2010/05/0142, mwN).

Die Beschwerde bringt vor, dass die geplante Terrasse an der nordwestlichen Ecke der Westfront des Gebäudes der MP den gesetzlich geforderten Mindestabstand von 3 m zur Liegenschaft der Beschwerdeführer nicht einhalte, sondern dazu lediglich einen Abstand von 2,2 m aufweise. An der Südwestecke derselben Front weise die dort geplante Terrasse einen Grenzabstand von 2,65 m auf, sodass auch dort der notwendige Grenzabstand von 3 m nicht eingehalten werde. Die diesbezügliche Rechtsansicht der Bauoberbehörde, schon eine bloße Umbenennung der ursprünglich projektierten Terrasse in ein "begehbare Flachdach" - unter Aufstellung von Pflanzentrögen und damit indizierter ständiger Nutzung bzw. zumindest Begehung sowie mit einer (erforderlichen) Absturzsicherung - würde ausreichen, um den Schutzbestimmungen über die Einhaltung der Abstandsflächen zu genügen, sei verfehlt. Zwar werde von den Beschwerdeführern zugestanden, dass der in die Abstandsflächen hineinragende, konsentrierte Altbestand durch ein (Flach-)Dach abzudecken sei, jedoch sei nicht ersichtlich, auf Grund welchen sachlich notwendigen Erfordernisses (z.B. Wartungsarbeiten, etc.) diese Dachabdeckung in Form einer "begehbaren Dachfläche" zu erfolgen habe und eine Absturzsicherung, somit ein Geländer bzw. eine Brüstung aus transluzentem Glas, aufweisen müsse und vom Gebäude über eine Terrassentür begehbar sein dürfe. Darüber hinaus verfüge die Dachfläche auch über einen entsprechenden Terrassenbelag. Allein die Umbenennung in ein "begehbare Flachdach" könne an der tatsächlichen Ausgestaltung, Widmung und evident geplanten Nutzung nichts ändern. Innerhalb der Abstandsflächen dürften keine zum ständigen oder auch nur zu häufigerem Aufenthalt genutzten terrassenähnlichen Flächen genehmigt werden, weil dadurch Anrainerrechte unmittelbar beeinträchtigt würden. Durch die Begehbarkeit und konkrete Ausgestaltung sei eine Verwendung als Terrasse indiziert. Die Aufstellung der Blumentröge erfordere zumindest eine gewisse gärtnerische Tätigkeit und eine entsprechend häufige "Begehung". Die Beschwerdeführer seien daher in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht auf Einhaltung der Abstandsbestimmungen verletzt.

Zu diesem Vorbringen ist Folgendes auszuführen:

Das bestehende, konsentrierte Gebäude der MP hält zur Liegenschaft der Beschwerdeführer - wovon die Bauoberbehörde im angefochtenen Bescheid und die Beschwerde ausgehen - den Mindestabstand von 3 m im Sinne

des § 79 Abs. 3 BO teilweise nicht ein. Mit den im Berufungsverfahren (vgl. das oben genannte Schreiben der Bauwerber vom 29. November 2006) geänderten Einreichplänen wurde das Bauvorhaben dahin abgeändert, dass anstelle der an der Westfront des Gebäudes im ersten Stock geplanten Terrasse die Herstellung eines begehbaren Flachdaches mit Pflanzentrögen projektiert wurde. Die in die Abstandsfläche von 3 m zur westlichen Liegenschaftsgrenze der MP ragende Außenmauer des Gebäudes im ersten Stock soll hierbei so weit zurückversetzt werden, dass der Mindestabstand von 3 m von diesem Bereich der Außenmauer bis zur Liegenschaftsgrenze der Beschwerdeführer eingehalten wird und der darunter gelegene Teil des konsentierten Gebäudebestandes durch ein begehbares Flachdach mit darauf aufgestellten Pflanzentrögen abgedeckt wird. Das Zurückversetzen der Außenmauer stellt daher in diesem Bereich der westlichen Gebäudefront eine Reduzierung des konsentierten Altbestandes dar. Das bestehende, konsentierte Gebäude der MP hält zur Liegenschaft der Beschwerdeführer - wovon die Bauoberbehörde im angefochtenen Bescheid und die Beschwerde ausgehen - den Mindestabstand von 3 m im Sinne des Paragraph 79, Absatz 3, BO teilweise nicht ein. Mit den im Berufungsverfahren vergleiche, das oben genannte Schreiben der Bauwerber vom 29. November 2006) geänderten Einreichplänen wurde das Bauvorhaben dahin abgeändert, dass anstelle der an der Westfront des Gebäudes im ersten Stock geplanten Terrasse die Herstellung eines begehbaren Flachdaches mit Pflanzentrögen projektiert wurde. Die in die Abstandsfläche von 3 m zur westlichen Liegenschaftsgrenze der MP ragende Außenmauer des Gebäudes im ersten Stock soll hierbei so weit zurückversetzt werden, dass der Mindestabstand von 3 m von diesem Bereich der Außenmauer bis zur Liegenschaftsgrenze der Beschwerdeführer eingehalten wird und der darunter gelegene Teil des konsentierten Gebäudebestandes durch ein begehbares Flachdach mit darauf aufgestellten Pflanzentrögen abgedeckt wird. Das Zurückversetzen der Außenmauer stellt daher in diesem Bereich der westlichen Gebäudefront eine Reduzierung des konsentierten Altbestandes dar. Dadurch, dass - was insoweit in der Beschwerde nicht in Abrede gestellt wird - die Außenmauer in diesem Bereich den Mindestabstand von 3 m zur Grundgrenze der Beschwerdeführer einhält und der darunter gelegene, bestehen bleibende Gebäudeteil durch ein Flachdach abgedeckt werden soll, können die Beschwerdeführer in keinem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht verletzt sein, weil die Versetzung der Außenwand nicht zu ihren Ungunsten erfolgt. Ein Nachbarrecht, das durch die begehbare Ausgestaltung des Flachdaches verletzt wäre, ist nicht ersichtlich, und außerdem tritt damit in Bezug auf die bebaute Fläche im Sinn des § 80 BO keine Änderung ein (vgl. dazu etwa das ein Bauvorhaben, bei dem u.a. Gebäudewände zurückversetzt wurden, betreffende hg. Erkenntnis vom 3. Mai 2011, Z1. 2009/05/0154; ferner etwa das hg. Erkenntnis vom 3. Mai 2011, Z1.2009/05/0241). Dadurch, dass - was insoweit in der Beschwerde nicht in Abrede gestellt wird - die Außenmauer in diesem Bereich den Mindestabstand von 3 m zur Grundgrenze der Beschwerdeführer einhält und der darunter gelegene, bestehen bleibende Gebäudeteil durch ein Flachdach abgedeckt werden soll, können die Beschwerdeführer in keinem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht verletzt sein, weil die Versetzung der Außenwand nicht zu ihren Ungunsten erfolgt. Ein Nachbarrecht, das durch die begehbare Ausgestaltung des Flachdaches verletzt wäre, ist nicht ersichtlich, und außerdem tritt damit in Bezug auf die bebaute Fläche im Sinn des Paragraph 80, BO keine Änderung ein vergleiche, dazu etwa das ein Bauvorhaben, bei dem u.a. Gebäudewände zurückversetzt wurden, betreffende hg. Erkenntnis vom 3. Mai 2011, Z1. 2009/05/0154; ferner etwa das hg. Erkenntnis vom 3. Mai 2011, Z1. 2009/05/0241).

Der Beschwerdevorwurf, dass die Beschwerdeführer auf Grund der Herstellung des genannten begehbaren Flachdaches in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt seien, ist daher nicht berechtigt.

Wenn die Beschwerde vorbringt, die Bauoberbehörde habe nicht entsprechend berücksichtigt, dass die einen Stock höher gelegene Terrasse an der südwestlichen Ecke der Westfront in die Abstandsfläche von 3 m hineinrage, so ist dieses Vorbringen nicht zielführend. Denn bei dieser Terrasse handelt es sich um keinen der Liegenschaft der Beschwerdeführer zugewandten Gebäudeteil, sodass diese insoweit kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht im Sinn des § 134a Abs. 1 lit. a BO geltend machen können. Wenn die Beschwerde vorbringt, die Bauoberbehörde habe nicht entsprechend berücksichtigt, dass die einen Stock höher gelegene Terrasse an der südwestlichen Ecke der Westfront in die Abstandsfläche von 3 m hineinrage, so ist dieses Vorbringen nicht zielführend. Denn bei dieser Terrasse handelt es sich um keinen der Liegenschaft der Beschwerdeführer zugewandten Gebäudeteil, sodass diese insoweit kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht im Sinn des Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera a, BO geltend machen können. Die Beschwerde bringt vor, dass mit dem angefochtenen Bescheid eine Vergrößerung des Altbestandes durch die Errichtung einer Stützmauer und Zubauten in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung samt Schaffung zusätzlicher Räumlichkeiten ("unterirdische Bauten") außerhalb der Baufluchtlinien und innerhalb der Abstandsflächen im Garten bewilligt worden sei. Bei Berücksichtigung dieser Räumlichkeiten werde die Bauliegenschaft weit über das

zulässige Ausmaß hinaus bebaut. Voraussetzung dafür sei die Errichtung einer ca. 1 m hohen Stützmauer, woran anschließend die neuen Gebäudeteile errichtet würden. Die infolge dieser Baumaßnahmen geänderte Differenz zwischen dem gewachsenen und dem anschließenden Gelände betrage ca. 1 m. Mit der Bewilligungsfähigkeit der Stützmauer setze sich der angefochtene Bescheid nicht auseinander. Die konkrete Ausgestaltung der Stützmauer überschreite das unbedingt erforderliche Ausmaß im Sinn des § 79 Abs. 6 BO, weil eine "unbedingte Erforderlichkeit" nicht vorliege, wenn die Anlage bzw. Stützmauer nur für die Errichtung eines anderen, sonst unzulässigen Baues ("Kellerräume") erforderlich sei. Die Rechtsansicht der Bauoberbehörde, dass die neu geschaffenen Kellerräumlichkeiten, weil diese unter dem extra angeschütteten anschließenden Gelände zu liegen kämen, als unterirdische Gebäudeteile zu werten und daher gemäß § 134a Abs. 1 lit. a letzter Halbsatz BO zulässig seien, treffe nicht zu, weil die - bereits errichtete - Stützmauer mit einer Höhe von ca. 1 m an der Erdoberfläche, nämlich an der den Beschwerdeführern zugewandten Front, in Erscheinung trete. Hinzu komme, dass die Stützmauer innerhalb der Abstandsfläche errichtet worden sei. Vom Grundstück der Beschwerdeführer aus gesehen - und allein diese Ansicht sei für die Beurteilung der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte der Beschwerdeführer maßgeblich - stellten sich die Kellerräumlichkeiten bzw. die Stützmauer somit als über der Erdoberfläche gelegener Hochbau dar. Würde man der Rechtsansicht der Bauoberbehörde folgen, würde dies bedeuten, dass jeder Zubau - gleich welcher Höhe über dem gewachsenen Gelände - in einer gärtnerisch auszugestaltenden Fläche zulässig wäre, solange dieser eingeschüttet werde. Die Beschwerdeführer seien daher in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten auf Einhaltung der Abstandsbestimmungen und der Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinie verletzt. Die Beschwerde bringt vor, dass mit dem angefochtenen Bescheid eine Vergrößerung des Altbestandes durch die Errichtung einer Stützmauer und Zubauten in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung samt Schaffung zusätzlicher Räumlichkeiten ("unterirdische Bauten") außerhalb der Baufluchtlinien und innerhalb der Abstandsflächen im Garten bewilligt worden sei. Bei Berücksichtigung dieser Räumlichkeiten werde die Bauliegenschaft weit über das zulässige Ausmaß hinaus bebaut. Voraussetzung dafür sei die Errichtung einer ca. 1 m hohen Stützmauer, woran anschließend die neuen Gebäudeteile errichtet würden. Die infolge dieser Baumaßnahmen geänderte Differenz zwischen dem gewachsenen und dem anschließenden Gelände betrage ca. 1 m. Mit der Bewilligungsfähigkeit der Stützmauer setze sich der angefochtene Bescheid nicht auseinander. Die konkrete Ausgestaltung der Stützmauer überschreite das unbedingt erforderliche Ausmaß im Sinn des Paragraph 79, Absatz 6, BO, weil eine "unbedingte Erforderlichkeit" nicht vorliege, wenn die Anlage bzw. Stützmauer nur für die Errichtung eines anderen, sonst unzulässigen Baues ("Kellerräume") erforderlich sei. Die Rechtsansicht der Bauoberbehörde, dass die neu geschaffenen Kellerräumlichkeiten, weil diese unter dem extra angeschütteten anschließenden Gelände zu liegen kämen, als unterirdische Gebäudeteile zu werten und daher gemäß Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera a, letzter Halbsatz BO zulässig seien, treffe nicht zu, weil die - bereits errichtete - Stützmauer mit einer Höhe von ca. 1 m an der Erdoberfläche, nämlich an der den Beschwerdeführern zugewandten Front, in Erscheinung trete. Hinzu komme, dass die Stützmauer innerhalb der Abstandsfläche errichtet worden sei. Vom Grundstück der Beschwerdeführer aus gesehen - und allein diese Ansicht sei für die Beurteilung der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte der Beschwerdeführer maßgeblich - stellten sich die Kellerräumlichkeiten bzw. die Stützmauer somit als über der Erdoberfläche gelegener Hochbau dar. Würde man der Rechtsansicht der Bauoberbehörde folgen, würde dies bedeuten, dass jeder Zubau - gleich welcher Höhe über dem gewachsenen Gelände - in einer gärtnerisch auszugestaltenden Fläche zulässig wäre, solange dieser eingeschüttet werde. Die Beschwerdeführer seien daher in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten auf Einhaltung der Abstandsbestimmungen und der Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinie verletzt.

Auch dieses Vorbringen ist nicht zielführend.

Bei der Beurteilung der Frage, welche Bauteile als "unterirdisch" im Sinn des § 80 Abs. 1 BO anzusehen sind und welche Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche im Sinn des § 134a lit. a leg. cit. liegen, kommt es darauf an, ob sie auf der Erdoberfläche in Erscheinung treten und somit wahrnehmbar sind (vgl. dazu etwa die in Moritz, BauO Wien⁴, zu § 134a Abs. 1 auf Seite 354 zitierte hg. Judikatur; ferner etwa das hg. Erkenntnis vom 20. Dezember 2005, Zl. 2003/05/0124, mwN). Wie sich aus § 134a Abs. 1 lit. a BO ergibt, kann durch eine Bauführung unterhalb der Erdoberfläche keine Verletzung von Abstandsbestimmungen eintreten. Der BO ist kein grundsätzliches Verbot zu entnehmen, durch Geländeänderungen die Basis für unterirdische Bauwerke zu schaffen (vgl. zum Ganzen nochmals das genannte Erkenntnis, Zl. 2003/05/0124). Bei der Beurteilung der Frage, welche Bauteile als "unterirdisch" im Sinn des Paragraph 80, Absatz eins, BO anzusehen sind und welche Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche im

Sinn des Paragraph 134 a, Litera a, leg. cit. liegen, kommt es darauf an, ob sie auf der Erdoberfläche in Erscheinung treten und somit wahrnehmbar sind vergleiche , dazu etwa die in Moritz, BauO Wien4, zu Paragraph 134 a, Absatz eins, auf Seite 354 zitierte hg. Judikatur; ferner etwa das hg. Erkenntnis vom 20. Dezember 2005, Zl. 2003/05/0124, mwN). Wie sich aus Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera a, BO ergibt, kann durch eine Bauführung unterhalb der Erdoberfläche keine Verletzung von Abstandsbestimmungen eintreten. Der BO ist kein grundsätzliches Verbot zu entnehmen, durch Geländeänderungen die Basis für unterirdische Bauwerke zu schaffen vergleiche , zum Ganzen nochmals das genannte Erkenntnis, Zl. 2003/05/0124).

Im Beschwerdefall kommt es zu Geländeänderungen an der Nordfront und der Westfront des Gebäudes der MP. Der Gesetzgeber normiert nicht, unter welchen Voraussetzungen die baubehördliche Bewilligung für Geländeänderungen zu erteilen ist (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 10. Oktober 2006, Zl. 2004/05/0176, mwN). Eine dadurch bewirkte bloße Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse im Garten des Nachbargrundstückes ist jedoch ohne Belang, weil die Beachtung des Lichteinfalls nur in Zusammenhang mit § 78 Abs. 1 BO (freier Lichteinfall für Hauptfenster) maßgeblich ist und für die Belichtung und Belüftung des Gartens in der BO keine Regelungen getroffen sind (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 20. Oktober 2009, Zl. 2007/05/0148). Im Beschwerdefall kommt es zu Geländeänderungen an der Nordfront und der Westfront des Gebäudes der MP. Der Gesetzgeber normiert nicht, unter welchen Voraussetzungen die baubehördliche Bewilligung für Geländeänderungen zu erteilen ist vergleiche , etwa das hg. Erkenntnis vom 10. Oktober 2006, Zl. 2004/05/0176, mwN). Eine dadurch bewirkte bloße Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse im Garten des Nachbargrundstückes ist jedoch ohne Belang, weil die Beachtung des Lichteinfalls nur in Zusammenhang mit Paragraph 78, Absatz eins, BO (freier Lichteinfall für Hauptfenster) maßgeblich ist und für die Belichtung und Belüftung des Gartens in der BO keine Regelungen getroffen sind vergleiche , etwa das hg. Erkenntnis vom 20. Oktober 2009, Zl. 2007/05/0148).

Die Beschwerde bestreitet nicht die im angefochtenen Bescheid getroffenen Feststellungen, dass die geplanten Kellerzubauten nach den Einreichplänen unter dem ausgewiesenen, teils angeschütteten Gelände zu liegen kommen. Gemäß § 80 Abs. 1 letzter Satz BO bleiben diese Kellerzubauten als unterirdische Gebäudeteile bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht, sodass der Beschwerdevorwurf, es werde die Bauliegenschaft bei Berücksichtigung dieser Räumlichkeiten weit über das zulässige Ausmaß bebaut, ins Leere geht. Die Beschwerde bestreitet nicht die im angefochtenen Bescheid getroffenen Feststellungen, dass die geplanten Kellerzubauten nach den Einreichplänen unter dem ausgewiesenen, teils angeschütteten Gelände zu liegen kommen. Gemäß Paragraph 80, Absatz eins, letzter Satz BO bleiben diese Kellerzubauten als unterirdische Gebäudeteile bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht, sodass der Beschwerdevorwurf, es werde die Bauliegenschaft bei Berücksichtigung dieser Räumlichkeiten weit über das zulässige Ausmaß bebaut, ins Leere geht.

Wie aus den im angefochtenen Bescheid getroffenen Feststellungen und auch den Einreichplänen hervorgeht, erstreckt sich der angesprochene unterirdische Zubau nicht bis zur Liegenschaftsgrenze der Beschwerdeführer. Vielmehr hält dieser sogar größtenteils einen Abstand von mehr als 2,00 m dazu ein. Die Beschwerde stellt nicht konkretisiert in Abrede, dass - wie im angefochtenen Bescheid festgestellt - die Bauliegenschaft auf der mit "G" bezeichneten (gärtnerisch auszugestaltenden) Fläche eine in Richtung des bestehenden Gebäudes abfallende Hanglage aufweist, die zusätzlich zur Liegenschaft der Beschwerdeführer ebenso geringfügig abfällt, und im Nahebereich der Westfront des bestehenden Gebäudes ein abgegrabener Bereich vorliegt, in dem das Geländeniveau nach den Einreichplänen unterhalb von jenem auf der Liegenschaft der Beschwerdeführer zu liegen kommt. Zwecks Begradigung dieser Gartenfläche reichen die Geländeanschüttungen bis zu der geplanten, entlang der Liegenschaft der Beschwerdeführer als Stützmauer ausgeführten Einfriedungsmauer heran.

Auch auf dem Boden dieser insoweit unbestrittenen Feststellungen kann keine Rede davon sein, dass der angesprochene geplante Kellerzubau als nicht unterhalb der Erdoberfläche im Sinn des § 134a Abs. 1 lit. a BO gelegen, sondern als oberirdischer Gebäudeteil zu beurteilen wäre. Auch auf dem Boden dieser insoweit unbestrittenen Feststellungen kann keine Rede davon sein, dass der angesprochene geplante Kellerzubau als nicht unterhalb der Erdoberfläche im Sinn des Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera a, BO gelegen, sondern als oberirdischer Gebäudeteil zu beurteilen wäre.

Ferner geht der von der Beschwerde in diesem Zusammenhang erhobene Hinweis auf § 79 Abs. 6 BO ins Leere. Verläuft eine Stützmauer - wie im Beschwerdefall - an der Grundgrenze, sind für die Bewilligungsfähigkeit nämlich einzig die Kriterien des § 86 BO heranzuziehen. Wenn daher eine Einfriedung, die auch die Funktion als Stützmauer erfüllt, nach dieser Gesetzesbestimmung zulässig ist, kommt es nicht mehr darauf an, ob sie als Stützmauer das

"unbedingt erforderliche Ausmaß" im Sinn des § 79 Abs. 6 (zweiter Satz) BO überschreitet (vgl. dazu etwa das hg. Erkenntnis vom 12. Oktober 2007, ZI. 2005/05/0127, mwN; ferner etwa das hg. Erkenntnis vom 18. März 2013, ZI. 2010/05/0063, mwN). Ferner geht der von der Beschwerde in diesem Zusammenhang erhobene Hinweis auf Paragraph 79, Absatz 6, BO ins Leere. Verläuft eine Stützmauer - wie im Beschwerdefall - an der Grundgrenze, sind für die Bewilligungsfähigkeit nämlich einzig die Kriterien des Paragraph 86, BO heranzuziehen. Wenn daher eine Einfriedung, die auch die Funktion als Stützmauer erfüllt, nach dieser Gesetzesbestimmung zulässig ist, kommt es nicht mehr darauf an, ob sie als Stützmauer das "unbedingt erforderliche Ausmaß" im Sinn des Paragraph 79, Absatz 6, (zweiter Satz) BO überschreitet (vergleiche, dazu etwa das hg. Erkenntnis vom 12. Oktober 2007, ZI. 2005/05/0127, mwN; ferner etwa das hg. Erkenntnis vom 18. März 2013, ZI. 2010/05/0063, mwN).

Die hier in Rede stehende projektierte Stützmauer bewirkte somit nur dann eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides, wenn sie die Kriterien des § 86 leg. cit. und die diesbezüglichen Bestimmungen des Bebauungsplanes nicht erfüllte und darüber hinaus durch deren Errichtung die Beschwerdeführer in einem ihnen zukommenden subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht verletzt wären. Die hier in Rede stehende projektierte Stützmauer bewirkte somit nur dann eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides, wenn sie die Kriterien des Paragraph 86, leg. cit. und die diesbezüglichen Bestimmungen des Bebauungsplanes nicht erfüllte und darüber hinaus durch deren Errichtung die Beschwerdeführer in einem ihnen zukommenden subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht verletzt wären.

Nach den im angefochtenen Bescheid getroffenen, insoweit unbestrittenen Feststellungen weist die als Stützmauer ausgeführte Einfriedungsmauer mit ihrem Fundament eine Höhe von 1,15 m auf. Weitere nähere Feststellungen zur konkreten Ausgestaltung der Einfriedungsmauer - so, ob sie das örtliche Stadtbild beeinträchtigt (§ 86 Abs. 2 BO) oder ob sie den freien Durchblick ab einer Höhe von 0,5 m hindert (vgl. die oben genannten Bebauungsbestimmungen) - wurden zwar im angefochtenen Bescheid nicht getroffen. Derartigen Feststellungen käme jedoch für die vorliegende Beurteilung keine wesentliche Bedeutung zu, weil die Wahrung des örtlichen Stadtbildes und die Festlegung des freien Durchblicks (vgl. dazu das bereits zitierte Erkenntnis ZI. 2010/05/0063, mwN) im öffentlichen Interesse liegen und kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht begründen. Nach den im angefochtenen Bescheid getroffenen, insoweit unbestrittenen Feststellungen weist die als Stützmauer ausgeführte Einfriedungsmauer mit ihrem Fundament eine Höhe von 1,15 m auf. Weitere nähere Feststellungen zur konkreten Ausgestaltung der Einfriedungsmauer - so, ob sie das örtliche Stadtbild beeinträchtigt (Paragraph 86, Absatz 2, BO) oder ob sie den freien Durchblick ab einer Höhe von 0,5 m hindert (vergleiche, die oben genannten Bebauungsbestimmungen) - wurden zwar im angefochtenen Bescheid nicht getroffen. Derartigen Feststellungen käme jedoch für die vorliegende Beurteilung keine wesentliche Bedeutung zu, weil die Wahrung des örtlichen Stadtbildes und die Festlegung des freien Durchblicks (vergleiche, dazu das bereits zitierte Erkenntnis ZI. 2010/05/0063, mwN) im öffentlichen Interesse liegen und kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht begründen.

Mit dem obgenannten Vorbringen zeigt die Beschwerde somit nicht auf, dass die Beschwerdeführer infolge der Errichtung des Kellerzubaus und der Einfriedungsmauer in einem subjektiv-öffentlichen Recht verletzt seien.

Die Beschwerde bringt vor, dass die Beschwerdeführer in ihrem Nachbarrecht auf Einhaltung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe verletzt seien. Die dem angefochtenen Bescheid zugrunde gelegten Gebäudehöhenachweise bzw. die Methode der Frontflächenberechnung seien rechtswidrig, weil wesentliche oberirdische Frontflächenteile in der Berechnung nicht berücksichtigt worden seien und dieser Frontflächen zugrunde gelegt worden seien, die unzulässig seien. Folge man der Rechtsansicht der Bauoberbehörde, wonach die Gebäudefronten nach Durchführung des Bauvorhabens die Berechnungsgrundlage für die zulässige Gebäudehöhe darstellten und das nach der Bauführung vorhandene Geländeniveau ausschlaggebend sei, so hätte die Bauoberbehörde sowohl den in der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche (rechtswidrig) errichteten Teil der Garage (3,55 m laut Plan über dem anschließenden Gelände) als auch den Keller an der Nordfront samt der Stützmauer, die im Minimum 0,82 m und im Maximum 0,97 m über das anschließende Gelände der Beschwerdeführer hinausragt, bei der Frontflächenberechnung berücksichtigen müssen. Konkret seien an der Ostfront 9,59 m² (2,70 m x 3,55 m) und an der Nordfront 9,40 m² ((0,82 m + 0,97 m / 2) x 10,50 m) an zusätzlicher Frontfläche unberücksichtigt geblieben. Darüber hinaus entsprächen die Frontlängenberechnungen nicht dem konsentierten Rechtsbestand zum Zeitpunkt der Einreichung. Das Gebäude weise laut Konsensplan an allen Frontflächen Überstände auf, die nach den zum Zeitpunkt der Einreichung gültigen Bestimmungen nicht bewilligungsfähig seien. Durch die Multiplikation der Frontlänge laut Konsensplan mit der laut Bebauungsplan zulässigen Gebäudehöhe von 10,50 m komme es zu einem "unzulässigen Mehrwert an Frontfläche", da diese Überstände nicht mit ihrer tatsächlichen, im Konsensplan ausgewiesenen Fläche in der Flächenbilanz

aufschienen, sondern als Produkt ihrer Breite und der gesamten zulässigen Bauhöhe. Diese Ausführungen würden anhand der Ostansicht des gegenständlichen Projektes veranschaulicht. (In der Beschwerde folgen Berechnungsausführungen in Bezug auf die östliche Front des Gebäudes der MP). Es dürfe nicht sein, dass ein Bauwerber, der im Bestand baue, umso höher bauen dürfe, je größer die Überstände des betreffenden Bestandsobjektes "in die zum Zeitpunkt der Einreichung gültigen Abstandsflächen sind", während ein Bauwerber, der neu baue, sich an die vorgeschriebenen Frontlängen halten müsse. Weiters sei bei der Berechnung der Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 BO vom anschließenden Gelände auszugehen, sodass den Berechnungen denklogisch zwingend auch in natura vorhandene konsensgemäße Altbestandsflächen zugrunde zu legen seien. Das Abstellen auf einen - verminderten und daher für den Nachbarn ungünstigeren - fiktiven Baubestand bzw. nur ein (Teil-)Bauvorhaben sei daher unzulässig. Bei Berücksichtigung der Altbestandsflächen in der Berechnung nach § 81 Abs. 2 BO wäre infolge Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe die Baubewilligung zu versagen gewesen. Die Beschwerdeführer seien daher in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht auf Einhaltung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe verletzt. Die Beschwerde bringt vor, dass die Beschwerdeführer in ihrem Nachbarrecht auf Einhaltung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe verletzt seien. Die dem angefochtenen Bescheid zugrunde gelegten Gebäudehöhenachweise bzw. die Methode der Frontflächenberechnung seien rechtswidrig, weil wesentliche oberirdische Frontflächenteile in der Berechnung nicht berücksichtigt worden seien und dieser Frontflächen zugrunde gelegt worden seien, die unzulässig seien. Folge man der Rechtsansicht der Bauoberbehörde, wonach die Gebäudefronten nach Durchführung des Bauvorhabens die Berechnungsgrundlage für die zulässige Gebäudehöhe darstellten und das nach der Bauführung vorhandene Geländeniveau ausschlaggebend sei, so hätte die Bauoberbehörde sowohl den in der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche (rechtswidrig) errichteten Teil der Garage (3,55 m laut Plan über dem anschließenden Gelände) als auch den Keller an der Nordfront samt der Stützmauer, die im Minimum 0,82 m und im Maximum 0,97 m über das anschließende Gelände der Beschwerdeführer hinausrage, bei der Frontflächenberechnung berücksichtigen müssen. Konkret seien an der Ostfront 9,59 m² (2,70 m x 3,55 m) und an der Nordfront 9,40 m² ((0,82 m + 0,97 m / 2) x 10,50 m) an zusätzlicher Frontfläche unberücksichtigt geblieben. Darüber hinaus entsprächen die Frontlängenberechnungen nicht dem konsentierten Rechtsbestand zum Zeitpunkt der Einreichung. Das Gebäude weise laut Konsensplan an allen Frontflächen Überstände auf, die nach den zum Zeitpunkt der Einreichung gültigen Bestimmungen nicht bewilligungsfähig seien. Durch die Multiplikation der Frontlänge laut Konsensplan mit der laut Bebauungsplan zulässigen Gebäudehöhe von 10,50 m komme es zu einem "unzulässigen Mehrwert an Frontfläche", da diese Überstände nicht mit ihrer tatsächlichen, im Konsensplan ausgewiesenen Fläche in der Flächenbilanz aufschienen, sondern als Produkt ihrer Breite und der gesamten zulässigen Bauhöhe. Diese Ausführungen würden anhand der Ostansicht des gegenständlichen Projektes veranschaulicht. (In der Beschwerde folgen Berechnungsausführungen in Bezug auf die östliche Front des Gebäudes der MP). Es dürfe nicht sein, dass ein Bauwerber, der im Bestand baue, umso höher bauen dürfe, je größer die Überstände des betreffenden Bestandsobjektes "in die zum Zeitpunkt der Einreichung gültigen Abstandsflächen sind", während ein Bauwerber, der neu baue, sich an die vorgeschriebenen Frontlängen halten müsse. Weiters sei bei der Berechnung der Gebäudehöhe nach Paragraph 81, Absatz 2, BO vom anschließenden Gelände auszugehen, sodass den Berechnungen denklogisch zwingend auch in natura vorhandene konsensgemäße Altbestandsflächen zugrunde zu legen seien. Das Abstellen auf einen - verminderten und daher für den Nachbarn ungünstigeren - fiktiven Baubestand bzw. nur ein (Teil-)Bauvorhaben sei daher unzulässig. Bei Berücksichtigung der Altbestandsflächen in der Berechnung nach Paragraph 81, Absatz 2, BO wäre infolge Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe die Baubewilligung zu versagen gewesen. Die Beschwerdeführer seien daher in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht auf Einhaltung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe verletzt.

Zu diesem Vorbringen ist Folgendes auszuführen:

Wie bereits dargelegt, kann jeder Nachbar die Nachbarrechte gemäß § 134a Abs. 1 BO nur so weit geltend machen, als er - insbesondere im Hinblick auf die Situierung des Bauvorhabens - durch ihre Nichteinhaltung betroffen wäre, nicht jedoch, wenn nur andere Nachbarn davon betroffen wären. Daher kann er hinsichtlich der Gebäudehöhe nur die Einhaltung dieser Rechte an der seiner Liegenschaft zugekehrten Front geltend machen, woran der Umstand, dass die "Fassadenabwicklung" nach § 81 Abs. 2 BO eine rechnerische Einheit darstellt, nichts ändert (vgl. dazu etwa die in Moritz, aaO, zu § 134a Abs. 1 auf Seite 351 zitierte hg. Judikatur). Wie bereits dargelegt, kann jeder Nachbar die Nachbarrechte gemäß Paragraph 134 a, Absatz eins, BO nur so weit geltend machen, als er - insbesondere im Hinblick auf die Situierung des Bauvorhabens - durch ihre Nichteinhaltung betroffen wäre, nicht jedoch, wenn nur andere

Nachbarn davon betroffen wären. Daher kann er hinsichtlich der Gebäudehöhe nur die Einhaltung dieser Rechte an der seiner Liegenschaft zugekehrten Front geltend machen, woran der Umstand, dass die "Fassadenabwicklung" nach Paragraph 81, Absatz 2, BO eine rechnerische Einheit darstellt, nichts ändert vergleiche , dazu etwa die in Moritz, aaO, zu Paragraph 134 a, Absatz eins, auf Seite 351 zitierte hg. Judikatur).

Ferner ist bei der Berechnung der Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 leg. cit. von der Höhe des anschließenden Geländes auszugehen, wie es nach dem Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Bauführung vorhanden sein wird, also wie es sich nach dem Projekt darstellt. Nur dann, wenn der Bebauungsplan besondere Bestimmungen über die Gebäudehöhe enthält, die unter Berücksichtigung der bestehenden Geländeformung erstellt wurden (wie z.B. bei Schutzzonen und näheren Bestimmungen über die Gebäudehöhe ebendort), sind Abweichungen vom gewachsenen Gelände für die Beurteilung der geplanten Bebauung insoweit heranzuziehen, als dies den Intentionen des Bebauungsplans nicht zuwiderläuft (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 23. Juli 2013, Zl. 2013/05/0019, mwN). Ferner ist bei der Berechnung der Gebäudehöhe nach Paragraph 81, Absatz 2, leg. cit. von der Höhe des anschließenden Geländes auszugehen, wie es nach dem Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Bauführung vorhanden sein wird, also wie es sich nach dem Projekt darstellt. Nur dann, wenn der Bebauungsplan besondere Bestimmungen über die Gebäudehöhe enthält, die unter Berücksichtigung der bestehenden Geländeformung erstellt wurden (wie z.B. bei Schutzzonen und näheren Bestimmungen über die Gebäudehöhe ebendort), sind Abweichungen vom gewachsenen Gelände für die Beurteilung der geplanten Bebauung insoweit heranzuziehen, als dies den Intentionen des Bebauungsplans nicht zuwiderläuft vergleiche , etwa das hg. Erkenntnis vom 23. Juli 2013, Zl. 2013/05/0019, mwN).

Auf dem Boden dieser Judikatur ist das Beschwerdevorbringen, dass der Kellerzubau samt der Stützmauer bei der Frontflächenberechnung zu berücksichtigen sei, nicht zielführend, weil bei der Berechnung der Gebäudehöhe von der Höhe des an das Gebäude anschließenden Geländes auszugehen ist, wie es sich nach dem Projekt darstellt. Anschließendes Gelände an der Nordfront des Gebäudes in diesem Sinn ist somit das teilweise aufgeschüttete Geländeniveau auf dem Baugrundstück und nicht das Geländeniveau der Liegenschaft der Beschwerdeführer. Auch für eine Einbeziehung der Fläche der Stützmauer in die genannte Berechnung der Gebäudehöhe besteht keine baurechtliche Grundlage.

Was nun das Vorbringen hinsichtlich der "Überstände" und die dargestellte Frontflächenberechnung betreffend die östliche Front des Gebäudes anlangt, so bezieht sich damit die Beschwerde auf eine nicht den Beschwerdeführern zugekehrte Gebäudefront im Sinn der oben zitierten Rechtsprechung. Die Beschwerdeführer haben daher als Nachbarn insoweit gemäß § 134a Abs. 1 lit. b BO keinen Rechtsanspruch auf die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe an dieser östlichen Seite. Inwieweit die zulässige Gebäudehöhe durch eine für die vorliegende Beurteilung maßgebliche, den Beschwerdeführern zugekehrte Gebäudefront überschritten wird, stellt die Beschwerde im Einzelnen nicht dar und ist auf dem Boden der vom bautechnischen Amtssachverständigen erstatteten Stellungnahme vom 29. Dezember 2010 auch nicht erkennbar. Was nun das Vorbringen hinsichtlich der "Überstände" und die dargestellte Frontflächenberechnung betreffend die östliche Front des Gebäudes anlangt, so bezieht sich damit die Beschwerde auf eine nicht den Beschwerdeführern zugekehrte Gebäudefront im Sinn der oben zitierten Rechtsprechung. Die Beschwerdeführer haben daher als Nachbarn insoweit gemäß Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera b, BO keinen Rechtsanspruch auf die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe an dieser östlichen Seite. Inwieweit die zulässige Gebäudehöhe durch eine für die vorliegende Beurteilung maßgebliche, den Beschwerdeführern zugekehrte Gebäudefront überschritten wird, stellt die Beschwerde im Einzelnen nicht dar und ist auf dem Boden der vom bautechnischen Amtssachverständigen erstatteten Stellungnahme vom 29. Dezember 2010 auch nicht erkennbar.

Das weitere Beschwerdevorbringen, dass die an der südöstlichen Gebäudeecke bewilligte Neuerrichtung einer Garage samt Stützmauer (3,55 m über dem anschließenden Gelände) bei der Frontflächenberechnung nicht berücksichtigt worden sei, bezieht sich in Anbetracht der Lage der Liegenschaft der Beschwerdeführer auf eine ihnen nicht zugewandte Gebäudefront im Sinn der oben genannten Judikatur und ist somit ebenso nicht zielführend. Die Beschwerde zeigt daher mit ihrem Vorbringen nicht auf, dass die Beschwerdeführer durch den angefochtenen Bescheid in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht auf Einhaltung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe im Sinne des § 134a Abs. 1 lit. b leg. cit. verletzt seien. Schon deshalb kommt auch der in der Beschwerde erhobenen Verfahrensrüge, dass die Bauoberbehörde zur Frontflächenberechnung ein "Obergutachten" hätte einholen müssen, keine Berechtigung zu. Die Beschwerde zeigt daher mit ihrem Vorbringen nicht auf, dass die Beschwerdeführer durch den angefochtenen Bescheid in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht auf Einhaltung der Bestimmungen über die

Gebäudehöhe im Sinne des Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera b, leg. cit. verletzt seien. Schon deshalb kommt auch der in der Beschwerde erhobenen Verfahrensrüge, dass die Bauoberbehörde zur Frontflächenberechnung ein "Obergutachten" hätte einholen müssen, keine Berechtigung zu.

Im Übrigen kann entgegen der Beschwerdeansicht keine Rede davon sein, dass die von den Bauwerbern im Berufungsverfahren vorgenommene Projektsänderung nicht hätte zugelassen werden dürfen. So kann gemäß § 13 Abs. 8 AVG der verfahrenseinleitende Antrag (hier: Baubewilligungsantrag) in jeder Lage des Verfahrens geändert werden. Durch die Antragsänderung darf die Sache ihrem Wesen nach nicht geändert und die sachliche und örtliche Zuständigkeit nicht berührt werden. Projektsänderungen bzw. Projektsmodifikationen sind daher auch im Berufungsverfahren zulässig, solange das Projekt dadurch kein anderes wird. Die Berechtigung des Antragstellers, das Projekt - solange es dadurch kein anderes wird - abzuändern, besteht hiebei auch ohne behördliche Aufforderung (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 12. Juni 2012, Zl. 2009/05/0101, mwN). Im Übrigen kann entgegen der Beschwerdeansicht keine Rede davon sein, dass die von den Bauwerbern im Berufungsverfahren vorgenommene Projektsänderung nicht hätte zugelassen werden dürfen. So kann gemäß Paragraph 13, Absatz 8, AVG der verfahrenseinleitende Antrag (hier: Baubewilligungsantrag) in jeder Lage des Verfahrens geändert werden. Durch die Antragsänderung darf die Sache ihrem Wesen nach nicht geändert und die sachliche und örtliche Zuständigkeit nicht berührt werden. Projektsänderungen bzw. Projektsmodifikationen sind daher auch im Berufungsverfahren zulässig, solange das Projekt dadurch kein anderes wird. Die Berechtigung des Antragstellers, das Projekt - solange es dadurch kein anderes wird - abzuändern, besteht hiebei auch ohne behördliche Aufforderung vergleiche , etwa das hg. Erkenntnis vom 12. Juni 2012, Zl. 2009/05/0101, mwN).

Die in der Beschwerde angesprochene Projektsänderung bestand darin, dass anstelle der ursprünglich geplanten Terrasse im 1. Stock des Gebäudes das begehbare Flachdach projektiert und eine neue Berechnung der Gebäudehöhen, bei der Flächen im Sinn der Auffassung der Beschwerdeführer teilweise berücksichtigt wurden, samt diesbezüglichen Einzeichnungen in den Plänen vorgelegt wurde. Diese Projektsmodifikationen sind als Änderungen zu beurteilen, die nach Art und Ausmaß geringfügig sind und jedenfalls nicht bewirken, dass das in den Einreichplänen dargestellte konkrete Projekt als ein anderes (aliud) zu behandeln wäre. Für die Bauoberbehörde bestand somit keine Rechtsgrundlage, diese Projektsänderung nicht zuzulassen.

Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war. Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet, weshalb sie gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen war.

Der Spruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm § 79 Abs. 11 leg. cit. und § 3 der Verordnung BGBl. II Nr. 518/2013 idF BGBl. II Nr. 8/2014 iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Der Spruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit Paragraph 79, Absatz 11, leg. cit. und Paragraph 3, der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 518 aus 2013, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 8 aus 2014, in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 5. März 2014

Schlagworte

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Gebäudehöhe BauRallg5/1/5
Baubewilligung BauRallg6 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften,
die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9 Bauverfahren (siehe auch Behörden Vorstellung
Nachbarrecht Diverses) Berufungsverfahren BauRallg11/2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2014:2011050135.X00

Im RIS seit

07.04.2014

Zuletzt aktualisiert am

29.04.2014

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at