

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

23.06.2015

Geschäftszahl

2012/05/0203

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Bernegger und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Rehak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Lorenz, über die Beschwerde der beschwerdeführenden Parteien 1. Dr. K G, 2. Dr. M G, 3. Ing. F P, 4. Mag. C A, 5. Mag. M F, 6. Dkfm. U F, 7. Dr. U S und 8. C M, alle in W, alle vertreten durch die Prager & Partner Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Seilergasse 9, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 19. September 2012, Zlen. BOB - 589 und 590/11, betreffend Einwendungen gegen Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: P GmbH in W, vertreten durch die Köhler Draskovits Unger Rechtsanwälte GmbH in 1060 Wien, Amerlingstraße 19; weitere Partei: Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Die Bundeshauptstadt Wien hat den Beschwerdeführern Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 1.326,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Kostenmehrbegehren wird abgewiesen.

Begründung

Mit Ansuchen vom 13. Juli 2010 beantragte die mitbeteiligte Partei (in der Folge: Bauwerberin) beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, die Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung eines zweigeschossigen Wohngebäudes für neun Wohnungen mit zwei ausgebauten Dachgeschossen und einer Tiefgarage mit zehn Stellplätzen auf der Liegenschaft in Wien, P.-J.-Straße 161 (Bauplatz A).

Mit Ansuchen vom 15. November 2010 beantragte die Bauwerberin beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, die Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung eines zweigeschossigen Wohngebäudes für neun Wohnungen mit zwei ausgebauten Dachgeschossen und einer Tiefgarage mit acht Stellplätzen auf der Liegenschaft in Wien, P.-J.-Straße 161A (Bauplatz B).

Sämtliche Beschwerdeführer sind Miteigentümer der östlich an die Baugrundstücke angrenzenden, bebauten Liegenschaft P.-J.- Straße 159 (im Folgenden: Nachbarliegenschaft), an der Wohnungseigentum begründet ist.

In der am 16. Februar 2011 über beide Bauprojekte gemeinsam durchgeführten mündlichen Verhandlung erhoben die Beschwerdeführer Einwendungen gegen die Bauvorhaben und brachten - sofern noch beschwerderelevant - vor, dass entlang der Grundgrenze zur Nachbarliegenschaft eine ca. 60 m lange Zufahrtsrampe von der P.- J.-Straße zu den geplanten, 8 m tiefer gelegenen Garagen vorgesehen sei. Lärm- und Abgasimmissionen durch die im ersten Gang mit Vollgas auf der 16,5 % steilen Rampe bergauf fahrenden Autos könnten mittels eines Liftes anstelle des oberirdisch unzulässigen Rampenbauwerkes vermieden werden.

Weiters werde die zulässige Gebäudehöhe nicht eingehalten. Der gemäß § 81 Abs. 2 der Bauordnung für Wien (BO) zu erbringende Nachweis, dass die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten nicht größer sei als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten, fehle. Zudem dürfe nach dem Plandokument Nr. 7648 die höchste zulässige Gebäudehöhe von 10,5 m 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 1,5 m überschritten werden. Dem Wortlaut des § 81 Abs. 2 BO folgend dürfe die mit 10,5 m festgelegte Gebäudehöhe bei den Ostfronten der geplanten Häuser überhaupt nicht überschritten werden und dürften analog den Vorgaben des

§ 81 Abs. 4 BO ab den oberen Frontabschlüssen der Gebäude keine Giebel ausgebildet werden, sondern die Dächer müssten im Winkel von 45 Grad gegen das Gebäudeinnere ansteigend ausgeführt werden.

Die Zufahrtsrampe zu den Garagen weise ein Ausmaß von über 200 m² auf und sei schon aus diesem Grund in gärtnerisch auszugestaltenden Teilen der Liegenschaft unzulässig. Die Garagenrampe gehe auch über das unbedingt erforderliche Ausmaß im Sinn des § 79 Abs. 6 BO hinaus und könne leicht durch andere, umweltverträglichere Lösungen (wie zB durch Autolifterrichtung, gedeckte oder unterirdische Führung) vermieden werden.

Mit Schreiben vom 13. Juli 2011 erstattete der Amtssachverständige der Magistratsabteilung 22 eine Stellungnahme zu der von der Bauwerberin vorgelegten Schalluntersuchung der R. GmbH vom April 2011, wonach diese schlüssig und nachvollziehbar sei und bei Einhaltung der darin genannten Maßnahmen mit keiner Überschreitung des zulässigen Widmungsmaßes zu rechnen sei.

Mit Bescheiden jeweils vom 24. Oktober 2011 erteilte der Magistrat der Stadt Wien gemäß § 70 in Verbindung mit § 94 Abs. 4 BO "sowie in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Z 5 des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008) und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 sowie gemäß § 61 BO" unter Vorschreibungen von Bedingungen und Auflagen nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne und Beschreibungen der Bauwerberin die beantragten Baubewilligungen; gleichzeitig erfolgte in Bezug auf den Bauplatz A die Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt.

Begründend wurde im Wesentlichen in beiden Bescheiden jeweils ausgeführt, dass die Zufahrtsrampe zur Tiefgarage in der linken Abstandsfläche zulässig sei. Die in § 79 Abs. 6 BO enthaltenen Worte "im unbedingt erforderlichen Ausmaß" dürften nicht so ausgelegt werden, dass diese nur dann errichtet werden dürfte, wenn die Errichtung an anderer Stelle des Bauplatzes unmöglich, weil technisch undurchführbar, wäre. Das gegenständliche Gebäude werde nicht an der Baulinie errichtet, sodass die zulässige Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 2 BO zu ermitteln sei. Für die Beurteilung der Gebäudehöhe sei das anschließende Gelände maßgeblich, wie es nach Abschluss der Bauarbeiten vorhanden sein werde. Die zulässige Gebäudehöhe von 10,5 m werde an jeder Front eingehalten und das Niveau der in das Gelände eingegrabenen Garagenzufahrtsrampe könne nicht als maßgebliches Gelände herangezogen werden. Die einzelnen Giebelflächen würden jeweils weniger als 50 m² betragen und daher bei der Beurteilung außer Betracht bleiben. Die Abgrabungen und Anschüttungen des Geländes seien annähernd ausgeglichen und die höchsten Anschüttungen im Bereich der Garagenzufahrtsrampe würden nicht mehr als 1,5 m betragen. Der oberste Abschluss der einzelnen Gebäudefronten liege somit an keiner Stelle mehr als 12 m über dem derzeit bestehenden Gelände und die geplanten Geländeänderungen im Zusammenhang mit der geplanten Bauführung seien nicht von Einfluss auf subjektivöffentliche Nachbarrechte.

Für die beiden Bauvorhaben seien nicht mehr Stellplätze als die gemäß § 50 WGarG 2008 erforderlichen Pflichtstellplätze geschaffen worden. Die dadurch verursachten Immissionen, die sich aus der Benützung von Stellplätzen im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergäben, könnten gemäß § 134a Abs. 1 lit. e BO vom Anrainer nicht geltend gemacht werden. Weiters wurde auf die Ausführungen des Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 22 in dessen Stellungnahme vom 13. Juli 2011 verwiesen.

Gegen diese Bescheide erhoben u. a. sämtliche Beschwerdeführer Berufungen. Der Berufung der Erst-, Zweit- und Achtbeschwerdeführer, welcher sich die übrigen Beschwerdeführer auch anschlossen, war eine Stellungnahme des Zivilingenieurs für Technische Physik Mag. H. vom 13. November 2011 beigelegt, welche auszusweise wie folgt lautet:

"...

ad 1.3 BEURTEILUNG

Bei der Beurteilung von Schallimmissionen gemäß der im Bericht zitierten ÖAL-Richtlinie Nr. 3/1 sind sowohl die 'Planungsrichtwerte der Flächenwidmungskategorie' (diese werden im Bericht (*der R. GmbH*) angeführt) als auch die 'Beurteilungspegel der ortsüblichen Schallimmissionen' (diese werden im Bericht (*der R. GmbH*) nicht angeführt) heran zu ziehen, wobei im gegenständlichen Bericht die zweiten nicht durch Schallmessungen am Grundstück erhoben wurden. Dies erscheint als schwerwiegender Fehler, da bei dem lang gestreckten Wohnprojekt im hinteren Bereich des angrenzenden Hauses der Nachbarschaft (*P.- J.-Straße*) 159 die Beurteilungspegel der ortsüblichen Schallimmissionen mit Sicherheit weit niedriger sind als die für den straßenseitigen Block anzusetzenden Planungsrichtwerte, der näher zur Straße liegt.

ad 5.2 EMISSIONEN AUS DER GARAGENEIN- UND ABFAHRT

Die Basiswerte der Schallemissionen der Kraftfahrzeuge werden der 'Parkplatzlärmstudie des bayrischen Landesamtes für Umweltschutz' entnommen - die allgemein gehandhabte Unterlage für diese Untersuchungen - wobei diese Messwerte auf Parkplätzen in ebenem Gelände registriert wurden. Im vorliegenden Fall mit der Garagenrampe mit bis zu 16 % Steigung sind aber die Motorgeräusche der hinauf fahrenden Fahrzeuge bedingt durch höhere Motordrehzahl wesentlich höher! Dieser Zuschlag der Steigung wurde offensichtlich nicht in diesem Bericht berücksichtigt!

ad 5.3 BEURTEILUNGSPEGEL DER SPEZIFISCHEN SCHALLIMMISSIONEN

Im Bericht (der R. GmbH) wurden zu dem Nachbarhaus (P.-J.-Straße) 159 sowohl zum Haus 1 straßenseitig als auch zum Haus 2 gartenseitig in den 4 Ebenen EG bis 3. OG die Schallimmissionen berechnet. Vergleicht man die in der Abb. 9 angeführten Immissionspegel, so erkennt man mit den ansteigenden Geschoßen eine Pegelabnahme vom 1. OG bis zum 3. OG von 1-2 dB, welche sich durch die größere Entfernung ergeben dürfte. Betrachtet man die geometrischen Bedingungen der Abschirmwirkung durch eine effektive Schirmhöhe der an der Seitenwand der Rampe vorgesehenen Betonwand in der Höhe von 1,2-1,7m auf, die Schallstrahlen vom Motor der Fahrzeuge zu den Fenstern des Nachbarhauses im 2. OG und 3. OG werden jedoch nicht mehr durch diese Betonwand unterbrochen, womit ab dem 2. OG keine Abschirmwirkung mehr vorliegt. Dies müsste eigentlich einen vehementen Anstieg der Immissionspegel im 2. OG und 3. OG im Vergleich zu den Rechenwerten für das EG und 1. OG mit mehr als 8 dB Erhöhung zeigen - da die Abschirmwirkung vollkommen wegfällt und nicht 1-2 dB Abminderung! Diese Abschirmwirkung mit der effektiven Schirmhöhe der Schallschutzwand an der Garagenrampe wäre nur durch eine Darstellung in einem Querschnitt durch das neue Wohnhaus mit dem benachbarten Wohnhaus (P.-J.- Straße) 159 möglich, welcher dem Bericht (der R. GmbH) nicht beigelegt wurde. Diesen Querschnitt habe ich zur Erläuterung und augenscheinlichen Darstellung der Abschirmwirkung beigelegt.

SCHALLEMISSIONEN AUSSENEINHEITEN KÜHLGERÄTE

LÜFTUNGSANLAGEN

..."

In der Folge ersuchte die belangte Behörde die Magistratsabteilung 22 um gutachterliche Stellungnahme zu den in den Berufungen vorgebrachten lärmschutztechnischen Fragestellungen, insbesondere zur vorgelegten Stellungnahme des Mag. H. sowie um Beantwortung näher dargestellter Fragen.

Da der Amtssachverständige der Magistratsabteilung 22 die Schalluntersuchung der R. GmbH vom April 2011 zur Beantwortung der von der belangten Behörde gestellten Fragen als nicht ausreichend ansah, wurde über sein Ersuchen eine ergänzende Schalluntersuchung der R. GmbH vom 23. März 2012 vorgelegt, in welcher an der Grundstücksgrenze bei den Anrainern zusätzliche Immissionspunkte gesetzt worden seien und die CO-Garagenlüftung am Dach als stationäre Schallquelle berücksichtigt worden sei. In dieser Schalluntersuchung wurde von folgenden Schallleistungspegeln einer Bewegung je Stunde, Werte in dB, A-bewertet, ausgegangen:

"Situation	LW, 1h LW',1h	
	dB	dB
Zufahrt außerhalb der Rampe		46,1
Abfahrt außerhalb der Rampe		47,2
Fahrt auf der offenen Einfahrtsrampe *		53,0
Fahrt auf der offenen Ausfahrtsrampe		52,1

* inkl. Anpassungswert von +2 dB für Gefälle RVS 04.02 11"

In seiner gutachterlichen Stellungnahme vom 11. April 2012 führte der Amtssachverständige der Magistratsabteilung 22 auszugsweise Folgendes aus:

"...

3) Wurden die Lärmimmissionen nachvollziehbar und entsprechend den einschlägigen Richtlinien angenommen? Ist es zutreffend, dass die angenommenen Lärmimmissionen nur für ebene Flächen repräsentativ sind? Wäre auf Grund der Rampenneigung von ca. 16 % daher ein Zuschlag zu verrechnen gewesen, der im Gutachten keine Berücksichtigung fand?

Festgestellt wird, dass in der vorliegenden Schalluntersuchung der (R. GmbH) vom April 2011 bei der Berechnung der zu erwartenden spezifischen Schallimmissionen die durch Fahrtbewegungen auf der Zu- und Abfahrtsrampe mit einer Neigung von ca. 16 % die zu berücksichtigenden Korrekturwerte für den Einfluss der Längsneigung keine Beachtung gefunden haben. In der vorliegenden Stellungnahme zur Schalluntersuchung der (R. GmbH) vom 23.3.2012 wurden bei der Schallausbreitungsberechnung die Korrekturfaktoren für den Einfluss der Längsneigung (Rampenneigung ? 15 %) nachvollziehbar und zutreffend berücksichtigt.

..."

Auf Grund der dazu erstatteten Äußerungen der Beschwerdeführer ersuchte die belangte Behörde den Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 22 erneut um eine Stellungnahme zu ihrem Vorbringen sowie um Beantwortung verschiedener Fragen.

In seiner gutachterlichen Stellungnahme vom 10. August 2012 führte der Amtssachverständige der Magistratsabteilung 22 auszugsweise Folgendes aus:

"...

2) Wurden in der Schalluntersuchung die Korrekturfaktoren für den Einfluss der Längsneigung der Rampe richtig berücksichtigt? Aus welcher Richtlinie (konkrete Stellenangabe) ergibt sich der getroffene Anpassungswert? Warum wurde in der Abb. 3 der Schalluntersuchung nur ein Anpassungswert von 2 dB bei der Fahrt auf der offenen Einfahrtsrampe angesetzt, obgleich nach der Abb. 2 der Schalluntersuchung auf Grund der Rampenneigung von über 16 % ein Anpassungswert von 3 dB sowohl bei der Ein- als auch bei der Ausfahrt anzusetzen wäre?

Zu 2)

Grundlage für die zu erwartende spezifischen Schallimmissionen Durchfahrten auf der offenen Einfahrtsrampe bzw. Ausfahrtsrampe stellt die **Parkplatz-Lärmstudie (6. Überarbeitete Auflage) des Bayerischen Landesamt für Umwelt, vom August 2007**.

Dem Punkt - 6.3 Messungen an Tiefgaragenrampen- können die gemessenen Fahrgeräusche auf der offenen Rampe (Einfahrt, Ausfahrt) entnommen werden. Die angegebenen Schallleistungspegel je Fahrbewegung und Stunde beziehen sich auf eine Tiefgaragenrampe mit einer Steigung von ca. 13 %. (siehe Abb. 22, auf Seite 63). Da im gegenständlichen Fall die Rampenneigung > 15% beträgt, ist gemäß **RVS-Richtlinie 04.02.11** dem Schallleistungspegel für die Fahrbewegung ein Anpassungswert (KL,PKW) für die Längsneigung (Steigung, Gefälle) hinzuzurechnen.

Die oben ausgewiesenen Schallleistungspegel für die Fahrbewegung beziehen sich auf eine Längsneigung von 13 %.

Gemäß RVS Richtlinien 04.02.11 (siehe Abb.2, dem Schreiben der Firma (R. GmbH) vom 23.03.2012) beträgt der Anpassungswert bei einer Längsneigung von 13% für die Steigung 3 dB und für das Gefälle 1 dB.

Bei einer Längsneigung von > 15 % beträgt der Anpassungswert (KL,PKW) für die Steigung ebenfalls 3 dB und ist sohin bereits in dem ausgewiesenen Schallleistungspegel beinhaltet.

Bei einer Längsneigung von > 15 % beträgt der Anpassungswert (KL,PKW) für das Gefälle 3 dB.

Der ausgewiesene Schallleistungspegel für die Fahrbewegung beinhaltet für das Gefälle bereits einen Anpassungswert von 1 dB und es ist somit für die Errechnung des Wertes für das Gefälle der Anpassungswert von 2dB hinzuzurechnen, sodass sich für das Gefälle mit einer Längsneigung > 15 % ein Anpassungswert (KL,PKW) von 3 dB ergibt.

Dies wurde bei der Bildung des Schallleistungspegels berücksichtigt.

..."

Dazu erstatteten sämtliche Beschwerdeführer Stellungnahmen.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurden die u. a. von den Beschwerdeführern erhobenen Berufungen als unbegründet abgewiesen und die erstinstanzlichen Bescheide bestätigt. Begründend führte die belangte Behörde nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften - soweit für den Beschwerdefall noch relevant - aus, dass nach dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. 7648, für die gegenständlichen Bauplätze die Widmung Bauland/Wohngebiet, Bauklasse II, sowie die offene Bauweise festgesetzt sei, wobei die Gebäudehöhe auf 10,5 m beschränkt sei. Nach den weiteren Bebauungsbestimmungen dürfe der höchste Punkt der im Bauland zur Errichtung gelangenden Dächer nicht mehr als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen. Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 BO zu ermitteln sei, werde 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 dürfe.

Nach den Einreichunterlagen solle auf den gegenständlichen Bauplätzen jeweils ein zweigeschossiges Wohngebäude mit zwei ausgebauten Dachgeschossen für neun Wohnungen errichtet werden. Unterirdisch solle eine die beiden Wohngebäude verbindende Tiefgarage für insgesamt 18 Stellplätze errichtet werden. Zehn Stellplätze seien in der Tiefgarage auf dem Bauplatz A und acht Stellplätze in der Tiefgarage auf dem Bauplatz B vorgesehen. Die gemeinsame Zu- und Abfahrt von und zu den Tiefgaragen solle über eine entlang der linken Grundgrenze verlaufende, teilweise offene Garagenrampe erfolgen.

Wie den Bauplänen zu entnehmen sei, sollen die geplanten Wohngebäude innerhalb der durch Baufluchtlinien abgegrenzten bebaubaren Flächen errichtet werden. Ferner würden die beiden Wohngebäude auch den gemäß § 79 Abs. 3 BO erforderlichen Mindestabstand von 3 m zu den Nachbargrenzen einhalten und würden die in den beiden seitlichen Abstandsflächen durch die Wohngebäude in Anspruch genommenen bebauten Flächen das zulässige Ausmaß gemäß § 79 Abs. 3 BO von je 45 m² nicht überschreiten. Die geplanten Wohngebäude entsprächen hinsichtlich der erforderlichen Abstände zu den Nachbargrundgrenzen der in der offenen Bauweise geltenden Bestimmung des § 79 Abs. 3 BO.

Da die beiden Wohngebäude nicht an der Baulinie errichtet würden, sei die zulässige Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 2 BO zu ermitteln. Bei der Berechnung der Gebäudehöhe sei vom anschließenden Gelände auszugehen, also von jenem Gelände, das nach dem Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Bauführung vorhanden sein werde. Ferner sei in Bezug auf die Gebäudehöhe festzuhalten, dass dem Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nur ein Rechtsanspruch auf Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe an der seiner Liegenschaft zugekehrten

Gebäudefront zukomme. Dass die beiden Wohngebäude ausgehend vom anschließenden Gelände die zulässige Gebäudehöhe von 10,5 m einhielten, ergebe sich ohne jeden Zweifel aus den Bauplänen. Dem Einwand, dass an der Ostfassade des Wohngebäudes P.-J.-Straße 161, Bauplatz A, die Gebäudehöhe von der Garagenrampe aus zu bemessen sei, wodurch die zulässige Gebäudehöhe überschritten werde, könne nicht gefolgt werden, weil die Garagenrampe nicht das anschließende Gelände im Sinn des § 81 Abs. 2 BO darstelle. An die Ostfassade des Wohngebäudes schließe nicht die Garagenrampe an, sondern ein ca. 50 cm breiter Grünstreifen, der das anschließende Gelände bilde. Ausgehend von diesem Gelände, das zwischen der Fassade und der Garagenrampe liege, werde die zulässige Gebäudehöhe von 10,5 m an der Ostfassade eingehalten. Ebenso werde an allen anderen Fronten der beiden Wohngebäude, insbesondere an den Gebäudefronten, die den Beschwerdeführern zugekehrt seien, die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten. Die einzelnen Giebelflächen der beiden Wohngebäude seien nicht größer als 50 m² und die Giebelflächen je Wohngebäude nicht größer als 100 m². Die Giebelflächen würden daher bei der Ermittlung der Gebäudehöhe außer Betracht bleiben. Im Übrigen merkte die belangte Behörde an, dass es nach den Bauvorschriften zulässig sei, die zulässige Gebäudehöhe von 10,5 m um bis zu 1,5 m zu überschreiten. Diese höchste zulässige Gebäudehöhe von 12 m sei jedenfalls eingehalten.

In den Bauplänen sei das ursprüngliche Gelände (gelb) und das geplante Gelände (rot) mit dazugehörigen Höhenangaben dargestellt. Die geplanten Geländeänderungen ergäben sich daher nachvollziehbar aus den Bauplänen. Die Geländeänderungen würden sich auf den gesamten bebaubaren Bereich erstrecken und - wie den Bauplänen zu entnehmen sei - lediglich der Begradigung des bestehenden und nach Süden abfallenden Geländes dienen. An den Gebäudefronten P.-J.-Straße 161, Bauplatz A, würden nahezu ausschließlich Geländeabgrabungen vorgenommen, sodass eine für die Beschwerdeführer nachteilige Änderung der Höhenlage des geplanten Wohngebäudes gegenüber dem bestehenden Gelände nicht eintreten könne. Bei dem Wohngebäude P.-J.-Straße 161A, Bauplatz B, würden an der Nordfassade Geländeabgrabungen von ca. 0,4 m bis 0,6 m und an der Südfassade Geländeanschlüpfungen von maximal 1,5 m vorgenommen. An den Längsseiten (Ost- und Westfront) würden sich zunächst Geländeabgrabungen bis zu ca. 0,5 m zeigen und in der Folge Geländeanschlüpfungen bis zu einer punktuellen Höhe von maximal 1,5 m. Ausgehend von diesen Geländeänderungen, die in den Bauplänen nachvollziehbar dargestellt seien, sei nicht zu erkennen, dass die Beschwerdeführer in ihren subjektivöffentlichen Nachbarrechten beeinträchtigt würden. Ebenso sei nicht zu erkennen, dass eine Erhöhung des geplanten Wohngebäudes derart eintreten würde, dass die bisher mögliche Bebaubarkeit und Ausnützbarkeit der Liegenschaften der Beschwerdeführer dadurch maßgeblich vermindert oder eingeschränkt werde. Davon abgesehen würden sich die Geländeänderungen entlang der einzelnen Gebäudefronten in einem Ausmaß bewegen, das den hier maßgeblichen Bebauungsvorschriften nicht widerspreche. Selbst wenn nämlich die Gebäudehöhe des Wohngebäudes vom bestehenden (ursprünglichen) Gelände aus bemessen würde, wäre die höchste zulässige Gebäudehöhe von 12 m an den den Beschwerdeführern zugekehrten Gebäudefronten eingehalten.

Im Hinblick auf die Tiefgarage und die Garagenrampe sei zum Schutz der Nachbarn an der Grundgrenze die Herstellung einer Lärmschutzwand in Form einer Betonmauer mit hochabsorbierender Verkleidung in Höhe von 1,2 m bis 1,7 m über der Garagenrampe vorgesehen. Auf die Betonmauer solle zudem im Bereich des Wohngebäudes auf der Liegenschaft P.-J.-Straße 161, Bauplatz A, eine Glaswand in der Höhe von 1 m aufgesetzt werden.

Wie § 79 Abs. 6 BO zu entnehmen sei, seien auf Abstandsflächen befestigte Wege und Zufahrten, Stützmauern, Stufenanlagen, Rampen und Ähnliches nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. Die Worte "unbedingt erforderlich" dürften nicht so ausgelegt werden, dass diese Bauanlagen nur dann errichtet werden dürften, wenn ihre Errichtung an anderer Stelle des Bauplatzes unmöglich, weil technisch undurchführbar, sei, da die Errichtung derartiger Anlagen außerhalb der Abstandsflächen bei entsprechendem finanziellen Aufwand fast immer möglich sein werde. Dies bedeute, dass eine vernünftige wirtschaftliche Wertung, auch unter Einbeziehung der Interessen der Nachbarn, die Anspruch auf Einhaltung der gärtnerischen Ausgestaltung hätten, vorzunehmen sein werde. Insofern sei daher für die Beschwerdeführer, wenn sie Vorschläge für eine andere Situierung der Zufahrt erstatten, nichts zu gewinnen. Die unbedingte Erforderlichkeit müsse für die Möglichkeit einer widmungskonformen Nutzung der Liegenschaft oder zulässiger Baulichkeiten auf dieser Liegenschaft gegeben sein. Sei eine Garage für Pflichtstellplätze zulässig, sei die Zufahrt dazu unbedingt erforderlich. Die Garagenrampe diene als Zufahrt (Abfahrt) zu den in den Kellergeschossen der beiden Wohngebäude zu errichtenden Tiefgaragen. Die Tiefgaragen umfassten insgesamt 18 Stellplätze und dienten somit ausschließlich der Erfüllung der gesetzlichen Stellplatzverpflichtung nach dem WGarG 2008. Da die in den Kellergeschossen angeordneten Tiefgaragen für die Pflichtstellplätze nach den Bauvorschriften zulässig seien, sei auch die in Rede stehende Zufahrt zu diesen Stellplätzen, die die vorgesehene Mindestbreite nicht übersteige, "unbedingt erforderlich" im Sinn des § 76 Abs. 6 BO.

Weiters führte die belangte Behörde aus, dass auf Grund der besonderen Zufahrtssituation zu den Pflichtstellplätzen, die in der Länge und Situierung der Zufahrt sowie darin bestehe, dass zu den Tiefgaragen jeweils über den anderen Bauplatz zugefahren werden solle, der Einwand der Nachbarn, sie wären durch die entstehenden Immissionen beeinträchtigt, zulässig sei und die zu erwartenden Immissionswirkungen auf die Nachbarliegenschaft zu prüfen gewesen seien.

Zu dieser Frage habe die Bauwerberin bereits im erstinstanzlichen Verfahren eine Luftschadstoffuntersuchung vom März 2011 und eine Schalluntersuchung vom April 2011 der R. GmbH

vorgelegt. Die Schalluntersuchung sei im Berufungsverfahren überarbeitet und in der Folge die Schalluntersuchung vom 23. März 2012 der R. GmbH vorgelegt worden. In dieser Schalluntersuchung seien insbesondere zusätzliche Immissionspunkte angenommen, Korrekturwerte (Anpassungswerte) auf Grund der Längsneigung der Garagenrampe eingerechnet sowie die Schallimmissionen der Garagenabluftanlage mitberücksichtigt und als Gesamtimmissionen ausgewiesen worden.

Der Stellungnahme des lärmtechnischen Amtssachverständigen vom 10. August 2012 lasse sich entnehmen, dass dieser zur Überprüfung der vorgelegten Schalluntersuchung eine Neuberechnung des Garagenprojektes auf Grundlage des in den Privatgutachten verwendeten Berechnungsmodells vorgenommen habe. Als Grundlage sei das digitale Geländemodell der Stadt Wien herangezogen worden. Die Berechnung sei mit einer 3-fach Reflexion des Schalls erfolgt und der Absorptionsgrad der Lärmschutzglaswand sei mit nur 0,03 angenommen worden. Zusätzlich seien in Entsprechung des Vorbringens der Beschwerdeführer noch zwei zusätzliche Immissionshöhenpunkte (IP 10) in 4 m und 8 m Höhe an der südlichen Liegenschaftsgrenze angenommen worden.

Sowohl der Schalluntersuchung der R. GmbH vom 23. März 2012 als auch der in der Stellungnahme des lärmtechnischen Amtssachverständigen vom 10. August 2012 enthaltenen Berechnung des Garagenprojektes, die der Überprüfung der Schalluntersuchung diene, lasse sich ohne Zweifel entnehmen, dass durch das Garagenprojekt mit einer die Gesundheit von Menschen gefährdenden bzw. unzumutbaren oder den Wohnzweck beeinträchtigenden, das Widmungsmaß übersteigenden Belästigung der Nachbarn durch Lärm nicht zu rechnen sei.

Das Vorbringen der Beschwerdeführer gegen die Schalluntersuchung erweise sich aus nachfolgenden Gründen nicht als schlagend: Die in den Schalluntersuchungen angenommene Anzahl von zwei Pkw-Fahrten pro Tag und Stellplatz (insgesamt 36 Fahrten) könne nicht als unschlüssig oder unplausibel erkannt werden. Nach der Stellungnahme des Amtssachverständigen vom 11. August 2012 habe die technische Richtlinie "Verkehrs- und Umwelttechnische Richtlinien für Garagenprojekte" als Grundlage für diese Annahme gedient. Dass die Annahme mit diesen Richtlinien nicht übereinstimme oder dass die Richtlinie nicht dem Stand der Technik entspreche, sei nicht zu erkennen. Nach den Richtlinien sei auch darauf Bedacht zu nehmen, dass die gegenständliche Bauliegenschaft über eine gute Verkehrsanbindung verfüge. Die gegenteiligen Ausführungen der Beschwerdeführer seien nicht geeignet, die angenommene Verkehrserzeugung begründend in Zweifel zu ziehen, und es könne den Ausführungen nicht entnommen werden, dass diese auf einem technischen Regelwerk, das dem Stand der Technik entspreche, beruhten.

Dass bei der Schalluntersuchung vom 23. März 2012 und der Berechnung durch den lärmtechnischen Amtssachverständigen in seiner Stellungnahme vom 10. August 2012 der generelle Anpassungswert von 5 dB gemäß ÖAL-Richtlinie Nr. 3 beim Schallleistungspegel einer Fahrbewegung je Stunde (in dB, Abewertet) nicht mehr berücksichtigt worden sei, lasse die von den Beschwerdeführern behauptete Unrichtigkeit der Schalluntersuchung nicht erkennen, weil im vorliegenden Fall die Beurteilung nach den Planungsrichtwerten der Flächenwidmungskategorie (ÖNORM S 5021) zu erfolgen habe und den Ausführungen des lärmtechnischen Amtssachverständigen zufolge bei dieser Berechnung der Anpassungswert nach der ÖAL-Richtlinie Nr. 3 technisch nicht "zu tragen" komme. Entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführer handle es sich bei diesem Anpassungswert von 5 dB nicht um einen Korrekturwert für die Längsneigung der gegenständlichen Garagenrampe. In diesem Punkt gingen die Beschwerdeführer daher von nicht zutreffenden Annahmen aus.

Um dem Vorbringen der Beschwerdeführer Rechnung zu tragen, seien bei der überarbeiteten Schalluntersuchung vom 23. März 2012 und auch bei der Berechnung durch den lärmtechnischen Amtssachverständigen in der Stellungnahme vom 10. August 2012 die Korrekturfaktoren für den Einfluss der Längsneigung der Garagenrampe sowie die Schallimmissionen der Garagenlüftung entsprechend mitberücksichtigt und als Gesamtimmissionen ausgewiesen worden.

Der Stellungnahme des Amtssachverständigen vom 10. August 2012 könne entnommen werden, dass sich die als Grundlage herangezogenen Messungen nach der Parkplatz-Lärmstudie des Bayrischen Landesamtes für Umwelt vom August 2007 auf eine Tiefgaragenrampe mit einer Steigung (Gefälle) von ca. 13 % bezögen, bei welcher gemäß der angewendeten RVS-Richtlinie der Anpassungswert für die Steigung 3 dB und für das Gefälle 1 dB betrage. Bei einer Rampenlängsneigung von mehr als 15 % betrage der Anpassungswert nach der RVS-Richtlinie für die Steigung und das Gefälle 3 dB. Somit ergebe sich nach den Ausführungen des Amtssachverständigen für die vorliegende Längsneigung von mehr als 15 % nur hinsichtlich des Gefälles ein tatsächlich hinzuzurechnender Anpassungswert von 2 dB. Auf Grund dieser nachvollziehbaren Ausführungen des Amtssachverständigen sei nicht erkennbar, dass die gegebene Rampenneigung nicht ausreichend berücksichtigt worden sei. Im Übrigen würden die Beschwerdeführer mit ihren gegenteiligen Ausführungen dem Sachverständigen nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegen, sodass diese Ausführungen nicht geeignet seien, die Gutachten zu widerlegen.

Dass die in den Schalluntersuchungen angenommenen Immissionspunkte (IP) nicht repräsentativ wären, sei nicht zu erkennen. Die Immissionspunkte seien an der Grundgrenze der Nachbarliegenschaften und an den Nachbargebäuden in unterschiedlichen Höhen über Niveau festgelegt worden. Damit sei auch dem Vorbringen der Beschwerdeführer, dass auch die Immissionssituation im Bereich der Obergeschosse der Nachbargebäude zu untersuchen sei, Rechnung getragen worden. Zutreffend sei, dass bei den IP 11, 12 und 13 in der

Schalluntersuchung der R. GmbH vom 23. März 2012 in der Tabelle "Immissionswerte gerundet in dB, A-bewertet" insofern Verschreibungen erfolgt seien, als unklar sei, ob sich die angegebenen Werte auf das Niveau nach Wiener Null oder auf das Niveau nach dem bestehenden Gelände bezögen bzw. ob die Zuordnungen zutreffend seien. Diese Unklarheiten, die nicht geeignet seien, das Ergebnis der Schalluntersuchung in Frage zu stellen, würden sich jedoch angesichts der Berechnungen des Amtssachverständigen vom 10. August 2012 ohnehin als nicht mehr relevant erweisen. Es stehe außer Zweifel, dass die angenommenen Immissionspunkte für die Beurteilung der Immissionslage repräsentativ seien, und Gegenteiliges hätten auch die Beschwerdeführer nicht darzulegen vermocht.

Nach den Ausführungen des lärmtechnischen Amtssachverständigen seien die Schallausbreitungsberechnungen nach dem Lärmausbreitungsprogramm "CadnaA" unter Anwendung der ÖNORM IS 9613 - Teil 2 erfolgt. Dass diese Methode nicht dem Stand der Technik entspreche, sei nicht zu erkennen. Sofern die Beschwerdeführer bloß die Unrichtigkeit der Schalluntersuchung behaupten würden, ohne deren Unschlüssigkeit darzulegen, seien sie dem Sachverständigen nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten. Die von den Beschwerdeführern angestellten Mutmaßungen, wonach in den Berechnungen die örtlichen Gegebenheiten sowie die Lärmschutzwand nicht hinreichend eingeflossen seien, seien nicht geeignet, die Schlüssigkeit und Nachvollziehbarkeit der Schallausbreitungsberechnungen in Zweifel zu ziehen. Anzumerken sei jedoch, dass in dem angegebenen Lärmausbreitungsprogramm "CadnaA" die Immissionssituation anhand eines 3d-Modells berechnet werde, sodass auch alle örtlichen Gegebenheiten entsprechend erfasst würden. Zur Behauptung, dass die Lärmschutzwand zusätzliche Lärmimmissionen verursache, könne der Stellungnahme des Amtssachverständigen vom 11. April 2012 entnommen werden, dass die Lärmschutzwand nach den Bauplänen hochabsorbierend verkleidet werden solle, sodass eine etwaige Mehrfachreflexion durch Fahrbewegungen, worauf die Beschwerdeführer offenbar Bezug nähmen, nicht zu erwarten sei. Im Übrigen sei die Lärmschutzwand in den Schallausbreitungsberechnungen entsprechend berücksichtigt worden.

Gemäß § 76 Abs. 10 BO dürfe im Wohngebiet bei offener, bei offener oder gekuppelter, bei gekuppelter und bei der Gruppenbauweise das Ausmaß der bebauten Fläche nicht mehr als ein Drittel der Bauplätze betragen. Nach den Bauplänen betrage die bebaute Fläche der beiden Wohngebäude jeweils 187,52 m², die Bauplatzfläche des Bauplatzes A 571,00 m² und des Bauplatzes B 572,00 m². Damit würden die beiden Wohngebäude das zulässige Ausmaß unterschreiten. Gemäß § 80 Abs. 2 BO blieben vor die Gebäudefront ragende Gebäudeteile der in § 84 Abs. 1 und 2 BO genannten Art außer Betracht. § 84 Abs. 2 lit. b BO nenne unter anderem Türvorbauten im Ausmaß von einem Drittel der betreffenden Gebäudefront und einer Ausladung von höchstens 3 m. Wie den Bauplänen zu entnehmen sei, würden die Türvorbauten weit weniger als ein Drittel der Gebäudefront in Anspruch nehmen und eine Ausladung von nur 2,5 m aufweisen. Die Türvorbauten seien daher solche im Sinn des § 84 Abs. 2 lit. b BO, sodass sie gemäß § 80 BO nicht in die bebaute Fläche einzurechnen seien. Entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführer ändere auch die Garagenrampe nichts daran, dass das Kellergeschoss nicht in die bebaute Fläche gemäß § 80 BO einzurechnen sei.

Der von den Beschwerdeführern behauptete Verfahrensmangel, wonach ihnen die im erstinstanzlichen Verfahren vorgelegten Gutachten der R. GmbH, die dazu ergangenen Stellungnahmen der Amtssachverständigen sowie die Änderung der eingereichten Bauvorhaben betreffend die Errichtung einer Schallschutzwand an der linken Grundgrenze, nicht zu Gehör gebracht worden seien, sei durch die mit der Berufung gegebene Möglichkeit zur Stellungnahme als geheilt anzusehen. Dass wegen der geringfügigen Planänderung, die das Wesen des Projektes nicht berühre, neuerlich eine mündliche Verhandlung durchzuführen gewesen wäre, könne den Verfahrensvorschriften nicht entnommen werden, und es sei anzumerken, dass den Beschwerdeführern jederzeit die Akteneinsicht offen gestanden sei. Es sei dem Vorbringen der Beschwerdeführer jedoch zu entnehmen, dass sie vom genauen Inhalt der Gutachten sowie der Planänderung Kenntnis gehabt hätten, sodass eine Beeinträchtigung der Beschwerdeführer dahingehend, dass sie ihre Rechte nicht hätten wahrnehmen können, nicht zu erkennen sei.

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

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 79 Abs. 11 des Verwaltungsgerichtshofgesetzes 1985 - VwGG, BGBl. Nr. 10 in der Fassung BGBl. I Nr. 122/2013, sind auf das vorliegende, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängige Beschwerdeverfahren die Bestimmungen des VwGG in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Fassung weiter anzuwenden.

Die im vorliegenden Fall maßgeblichen Bestimmungen der BO, LGBl. Nr. 11/1930 in der Fassung LGBl. Nr. 46/2010, lauten auszugsweise:

"Vorgärten, Abstandsflächen und gärtnerisch auszugestaltende Flächen

§ 79. ...

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

...

Gebäudehöhe und Gebäudeumrisse; Bemessung

§ 81. ...

(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; hiebei 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 Wände an der Bauplatz- oder Baulosgrenze (Feuermauern) ab 15 m hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie wie Fronten in Rechnung zu stellen. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit, jedoch bleiben je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m², je Gebäude höchstens 100 m² außer Betracht. Der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

...

Parteien

§ 134. ...

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

Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte

§ 134a. (1) 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:

- a) Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerkes zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche;
- b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;
- c) Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten;
- d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;
- e) Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Bauwerkes ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden;

..."

Punkt II.3.3 des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes,

Plandokument Nr. 7648, lautet:

"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."

Die Beschwerdeführer sind Miteigentümer der Liegenschaft P.- J.-Straße 159, welche östlich an die Baugrundstücke angrenzt, und damit unbestritten Nachbarn im Sinn des § 134 Abs. 3 BO.

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. Die 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. dazu etwa das hg. Erkenntnis vom 27. August 2014, Zl. 2013/05/0009, mwN).

Zur Gebäudehöhe führen die Beschwerdeführer aus, es sei zwar denkbar, dass eine Berechnung der Gebäudehöhe von dem gesetzten 50 cm breiten Grünstreifen die Zulässigkeit der errechneten Gebäudehöhe ergäbe, allerdings bestünden erhebliche Zweifel an der Richtigkeit der Setzung eines derartigen Grünstreifens, einzig und allein um einen entsprechenden Punkt für die Berechnung der Gebäudehöhe schaffen zu können. Der Verwaltungsgerichtshof habe sich zwar bereits mit Fragen des anschließenden Geländes bzw. der Geländeaufschüttungen auseinandergesetzt, dabei sei es aber jeweils um das gesamte umliegende Gelände eines Gebäudes gegangen. Die bisherigen Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes zu Geländeänderungen seien auf den Beschwerdefall allerdings nicht anzuwenden, weil über eine derartige Form der Ausnutzung dieser Bestimmung vom Verwaltungsgerichtshof noch nicht entschieden worden sei. Hier könne keine Geländeänderung im Sinn einer Geländebegradigung erkannt werden, sondern es fände überhaupt keine Veränderung des umliegenden Geländes statt. Zu den Seiten der Beschwerdeführer werde ein schmaler, begrünter Betonsockel mit max. 60 cm Breite geschaffen. Aus den Grundrissen und den Seitenansichten sei erkennbar, dass dieser Betonsockel in waagrechter Höhe über die gesamte Breite des Gebäudes gezogen werde, und dies geschehe, obwohl an dieser Stelle ein deutliches Gefälle im Hang liege. Es werde daher optisch eine Art Blumentrog geschaffen, und es könne aus der bisherigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes und aus dem Hausverstand nicht geschlossen werden, dass unter einem "gewachsenen" oder "anschließenden" Gelände ein direkt ans Haus gesetzter Blumentrog zu verstehen sei. Es sei den Beschwerdeführern klar, dass die weitaus tiefer liegende Garagenrampe nicht als anschließendes Gelände gesehen werden könne, da diese auch gegenüber dem Nachbargrundstück deutlich tiefer liege. Richtigerweise hätte man allerdings einen Mittelwert annehmen oder aber hilfsweise auf die Koordinaten des Nachbargrundstückes zurückgreifen müssen. Das Nachbargrundstück liege sogar an einer hangseitig höherer gelegener Stelle um 40 cm tiefer als der Blumentrog, der nun als anschließendes Gelände geschaffen werden solle, und es ergebe sich auch auf gleicher Höhe noch ein deutlich höherer Wert des Blumentroges gegenüber dem anschließenden, tatsächlichen Gelände des Nachbargrundstückes. Es sei den Beschwerdeführern klar, dass eine geringfügige Erhöhung technisch möglich und auch entsprechend der Judikatur zulässig sei, es könne allerdings nicht zulässig sein, diese Bestimmung völlig zu umgehen bzw. die bisherige Judikatur auszuhebeln, indem ein Blumentrog gebildet werde, der zur Berechnung der Gebäudehöhe herangezogen werde. Richtigerweise hätte die belangte Behörde die Gebäudehöhe daher vom Nachbargrundstück oder aber von einem Mittelwert aus einem Vergleich mit der Garagenrampe ermitteln müssen.

Wäre die Gebäudehöhe vom tatsächlich anschließenden Gelände berechnet worden, wäre die Gebäudehöhe geringer und die Giebelfläche des oberen Wohngebäudes größer als 50 m² und damit bei der Ermittlung der Gebäudehöhe hinzuzurechnen.

Mit diesem Vorbringen zeigen die Beschwerdeführer keine Verletzung des ihnen gemäß § 134a Abs. 1 lit. b BO zustehenden subjektiv-öffentlichen Nachbarrechtes auf Einhaltung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe auf.

Zunächst ist festzuhalten, dass jeder Nachbar die Nachbarrechte gemäß § 134a BO nur so weit geltend machen kann, 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 (vgl. auch dazu das oben zitierte hg. Erkenntnis vom 27. August 2014, mwN).

Da die beiden geplanten Wohngebäude nicht an der Baulinie liegen, hat die Berechnung der Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 BO zu erfolgen. Dabei ist 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 Geländeform 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 (vgl. wiederum das oben zitierte hg. Erkenntnis vom 27. August 2014, mwN).

Anschließendes Gelände ist das an das geplante Gebäude angrenzende Gelände, im Beschwerdefall betreffend die Liegenschaft P.-J.-Straße 161, Bauplatz A, somit - wie die belangte Behörde richtig ausgeführt hat - der an die (den Beschwerdeführern zugekehrte) Ostfassade des Wohngebäudes angrenzende ca. 50 cm breite Grünstreifen. Ausgehend davon wird die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten, verhalf auch das Beschwerdevorbringen zur behaupteten Überschreitung der für die Nichtberücksichtigung von Giebelflächen bei Ermittlung der Gebäudehöhe relevanten Größe von 50 m² ins Leere geht.

Weiters wird in der Beschwerde ausgeführt, dass die Bauwerberin sowohl wirtschaftlich als auch technisch einfache Möglichkeiten habe, das untere Gebäude zu erreichen. Es könne nicht nachvollzogen werden, warum die belangte Behörde zu der Ansicht komme, dass aus den Vorschlägen der Beschwerdeführer für eine andere Situierung der Zufahrt nichts zu gewinnen sei, zumal eine vernünftige wirtschaftliche Wertung der Zufahrt auch unter Einbeziehung der Interessen der Nachbarn vorzunehmen sei. Es könne nicht erkannt werden, wieso die Rampe direkt an die Grundstücksgrenze zu den Beschwerdeführern gesetzt werden müsse und nicht direkt an das Gebäude anschließen könne. Es sei den Beschwerdeführern zwar klar, dass dies einzig und allein geschehen solle, um den "Blumentrog" als Grundlage für das anschließende Gelände und damit für eine höhere Bebauung zu schaffen, doch könne dies nicht im Sinn des § 79 Abs. 6 BO sein. Es sei kein absolut notwendiges Maß, direkt neben das Gebäude einen "Blumentrog" zu setzen, um dann die Garagenrampe direkt an die Grundstücksgrenze zur Nachbarliegenschaft zu situieren.

Bei der Bestimmung des § 79 Abs. 6 BO handelt es sich sowohl um eine Abstandsbestimmung im Sinn des § 134a Abs. 1 lit. a BO als auch um eine Bestimmung über die flächenmäßige Ausnützbarkeit eines Bauplatzes im Sinn des § 134a Abs. 1 lit. c BO, auf deren Einhaltung dem Nachbar ein subjektiv-öffentliches Recht zusteht. Die Verletzung dieses Rechtes durch eine auf einer gärtnerisch auszugestaltenden Fläche errichtete Zufahrt kann der Nachbar nur dann mit Erfolg geltend machen, wenn er nachweist, dass die Zufahrt in einem größeren als dem unbedingt notwendigen Ausmaß vorgesehen ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 3. Juli 2001, Zl. 2000/05/0019).

Nach der hg. Judikatur geht es bei dem in § 79 Abs. 6 BO normierten Tatbestandsmerkmal "im unbedingt erforderlichen Ausmaß" nicht um die Unmöglichkeit im Sinn einer technischen Undurchführbarkeit, sondern um eine vernünftige wirtschaftliche Wertung, auch unter Einbeziehung der Interessen der Nachbarn. Der Nachbar, der die Verletzung seines Anspruches nach § 134a Abs. 1 lit. a und c BO behauptet, muss nachweisen, dass das unbedingt erforderliche Ausmaß überschritten ist. Hierbei kommt es nicht darauf an, ob etwa eine Garage auch an einer anderen Stelle möglich ist, weil es nur um die Zulässigkeit der Zufahrt geht. Ferner ist eine entsprechende Zufahrt zu einer zulässigen Garage unbedingt erforderlich und gemäß § 79 Abs. 6 BO grundsätzlich zulässig. Auf welcher Seite des Gebäudes die Zufahrt angeordnet ist, steht dem Bauwerber frei, solange er nicht exzessiv - etwa durch eine Ausgestaltung mit zwei Fahrspuren, die nicht erforderlich ist - in Nachbarrechte eingreift (vgl. das hg. Erkenntnis vom 20. Jänner 2015, Zlen. 2012/05/0058 und 2012/05/0071, mwN).

Im vorliegenden Fall ist im Hinblick auf die insoweit unbestrittenen Feststellungen im angefochtenen Bescheid, wonach die vorgesehene Mindestbreite nicht überschritten werde, nicht davon auszugehen, dass eine solche, technisch nicht erforderliche Ausgestaltung der Zufahrt erfolgt, weshalb das Beschwerdevorbringen zu alternativen Zufahrtsmöglichkeiten zur Tiefgarage ins Leere geht.

Die Beschwerdeführer bringen weiters vor, dass der von der belangten Behörde als Türvorbau gewertete Gebäudeteil einen eigenen Raum bilde und nicht ausschließlich als Türvorbau, sondern vielmehr als Treppen- oder Stiegenhaus verwendet werde. Ein Türvorbau, wie er in § 84 Abs. 2 lit. b BO genannt sei, umfasse lediglich eine Tür und kein Treppenhaus. Damit werde das maximal zulässige bebaubare Ausmaß von einem Drittel der Bauplatzfläche überschritten.

Diesem Beschwerdevorbringen steht - unabhängig von der Frage der Präklusion mangels rechtzeitiger Geltendmachung solcher Einwendungen - das im verwaltungsgerichtlichen Verfahren gemäß § 41 Abs. 1 VwGG geltende Neuerungsverbot entgegen.

Zu den von den Beschwerdeführern geltend gemachten Einwendungen betreffend die von der Benützung der Garagenrampe ausgehenden Immissionen ist zunächst festzuhalten, dass eine Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung von Stellplätzen im vorgeschriebenen Ausmaß, also im Ausmaß von Pflichtstellplätzen, ergeben, von den Nachbarn gemäß § 134a Abs. 1 lit. e BO nicht geltend gemacht werden kann. Gleiches gilt für die sich aus der Verbindung der Stellplätze zur öffentlichen Verkehrsfläche ergebenden Immissionen (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 29. April 1997, Zl. 96/05/0042).

Wird jedoch für die Zufahrt zu Pflichtstellplätzen - wie im Beschwerdefall - auch ein anderer Bauplatz, für welchen ebenfalls Pflichtstellplätze geschaffen werden, benötigt, so kann insoweit die Zufahrt zu Pflichtstellplätzen auf dem anderen Bauplatz nicht als eine die subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn ausschließende Immissionsbeeinträchtigung nach § 134a Abs. 1 lit. e zweiter Satz BO angesehen werden, weil damit die Immissionsbelastung der Nachbargrundstücke aus dem auch als Zufahrt benützten Bauplatz das im § 134a Abs. 1 lit. e zweiter Satz BO genannte Ausmaß übersteigt (vgl. das hg. Erkenntnis vom 20. April 2001, Zlen. 99/05/0090, 0107 und 0101).

Da im Beschwerdefall die (gemeinsame) Zufahrt zu den geplanten Tiefgaragen über beide Bauplätze führt, war die von den Beschwerdeführern behauptete Beeinträchtigung durch von der Zufahrt verursachte Lärmimmissionen, wie die belangte Behörde zutreffend erkannt hat, schon deshalb zu überprüfen.

In diesem Zusammenhang führen die Beschwerdeführer insbesondere aus, dass der nach der DIN ISO 9613-2 ermittelte Schallleistungspegel für die Einfahrten bergab 51 dB und für Ausfahrten bergauf 52,1 dB ergebe. Durch die Anpassung von lediglich 2 dB für das Gefälle, aber keine Anpassung für die Steigung, gelange man im Ergebnis für die Einfahrt bergab zu 53 dB und für die Ausfahrt bergauf zu lediglich 52,1 dB. Dies sei vom Amtssachverständigen als nachvollziehbar und zutreffend erklärt worden. Es sei bereits für einen Laien erkennbar, dass eine geringere Lärmbelastung bei der Bergauffahrt über eine 16,5 % steile Rampe kaum machbar sei. Im Gutachten des Mag. H. werde darauf ausführlich eingegangen, doch unterlasse es der Amtssachverständige, darauf Bezug zu nehmen. Nach wie vor bleibe offen, wieso eine Einfahrt in die Liegenschaft bergab eine höhere Lärmbelastung darstellen solle, als eine Ausfahrt über eine 16,5 % steile Rampe. Dazu würde sich der Amtssachverständige einzig und allein auf die verkehrs- und umwelttechnische Richtlinie 2010 beziehen, könne aber nicht im Detail begründen, wieso diese Fehler in der Berechnung des Gutachtens der R. GmbH richtig sein sollen. Die belangte Behörde habe dazu ausgeführt, dass die Beschwerdeführer dem Amtssachverständigen nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegenwärtigen würden, habe dabei jedoch übersehen, dass die Beschwerdeführer ein ausführliches Gutachten eines Ziviltechnikers vorgelegt hätten.

Mit diesem Vorbringen zeigen die Beschwerdeführer einen wesentlichen Verfahrensmangel auf:

Die Beschwerdeführer hatten zur Schalluntersuchung der R. GmbH vom April 2011 eine gutachterliche Stellungnahme des Mag. H. vom 13. November 2011 vorgelegt, in welcher der Sachverständige zu den von der R. GmbH zugrunde gelegten Schallemissionen ausführte, dass mit der Garagenrampe mit bis zu 16 % Steigung die Motorgeräusche der hinauf fahrenden Fahrzeuge bedingt durch höhere Motordrehzahl wesentlich höher seien, und dass dieser Zuschlag der Steigung offensichtlich nicht berücksichtigt worden sei.

In ihren zur ergänzenden Schalluntersuchung der R. GmbH vom 23. März 2012 und zu den dazu ergangenen gutachterlichen Stellungnahmen des lärmtechnischen Amtssachverständigen vom 11. April 2012 und vom 10. August 2012 erstatteten Stellungnahmen verwiesen die Beschwerdeführer auf die mangelnde Nachvollziehbarkeit der in der ergänzenden Schalluntersuchung der

R. GmbH für die Bergauffahrt und die Bergabfahrt über die gegenständliche Garagenrampe angegebenen Schallleistungspegel und führten dazu insbesondere aus, es erscheine sehr merkwürdig, dass das Hinauffahren auf der 16,5 % steilen Rampe, das nur mit dem

1. Gang mit Vollgas möglich sein werde, weniger Lärm verursachen sollte (52,1 dB) als das Hinunterfahren quasi im Leerlauf (53 dB).

Der lärmtechnische Amtssachverständige hat in seiner gutachterlichen Stellungnahme vom 10. August 2012 zwar dargelegt, auf Grund welcher Rechen- bzw. Bewertungsvorgänge es zu den in der ergänzenden Schalluntersuchung der R. GmbH angegebenen Schallleistungspegeln gekommen sei, eine Auseinandersetzung mit der von den Beschwerdeführern aufgeworfenen Frage, warum die Bergauffahrt auf Grund der von ihnen vorgetragenen Argumente nicht zu einem höheren Schallleistungspegel führt als die Bergabfahrt, ist den Stellungnahmen des Amtssachverständigen hingegen nicht zu entnehmen.

Die belangte Behörde hat diesem Argument der Beschwerdeführer entgegengehalten, sie seien den Ausführungen des lärmtechnischen Amtssachverständigen nicht auf gleicher fachlicher Eben entgegengetreten, und hat damit übersehen, dass sich die Beschwerdeführer insofern auf die oben wiedergegebene sachverständige Äußerung des Mag. H. in dessen gutachterlicher Stellungnahme stützen konnten. Angesichts dessen hätte die belangte Behörde eine Ergänzung der gutachterlichen Stellungnahme des lärmtechnischen Amtssachverständigen anfordern müssen. Dadurch, dass die belangte Behörde dies unterlassen hat und den angefochtenen Bescheid auf eine insofern unzureichende gutachterliche Stellungnahme des Amtssachverständigen gestützt hat, belastete sie ihn mit einem wesentlichen Verfahrensmangel, zumal nicht abschließend beurteilt werden kann, ob die Beschwerdeführer durch die erteilten Baubewilligungen in dem von ihnen geltend gemachten subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht gemäß § 134a Abs. 1 lit. e BO verletzt wurden oder nicht.

Bemerkt wird, dass die Beschwerdeführer mit ihrem unter Punkt 4.2. der Beschwerde (Rechtswidrigkeit des Inhaltes) erstatteten Vorbringen zu den Lärmimmissionen betreffend die Direktbeschallung, die Unschlüssigkeit der geringeren Lärmbelastung bei der Bergauffahrt, die Extrapolation der Werte und die Schnitte 1 und 2 im Schallschutzplan, ebenfalls Verfahrensmängel geltend machen, auf welche jedoch ebenso wie auf die darüber hinaus geltend gemachten Verfahrensmängel angesichts der bereits aus den oben genannten Gründen gebotenen Aufhebung des angefochtenen Bescheides nicht mehr eingegangen werden muss.

Der angefochtene Bescheid war somit gemäß § 42 Abs. 2 Z 3 lit. b und c VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der gemäß § 3 Z 1 der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014, BGBl. II Nr. 518/2013 in der Fassung BGBl. II Nr. 8/2014, weiterhin

anzuwendenden Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Das Mehrbegehren war abzuweisen, weil der Ersatz von Portokosten in den genannten Bestimmungen keine Deckung findet.

Wien, am 23. Juni 2015