

# TE Lvwg Beschluss 2020/9/24 VGW- 111/055/1825/2020, VGW- 111/V/055/1826/2020, VGW- 111/V/055/1828/2020,

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 24.09.2020

## Entscheidungsdatum

24.09.2020

## Index

L82009 Bauordnung Wien

40/01 Verwaltungsverfahren

## Norm

BauO Wr §134 Abs3

BauO Wr §134a

AVG §42 Abs1

## Text

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Forster über die Beschwerde 1. der Frau A. B., 2. der Frau C. B., 3. des Herrn D. B. und 4. der Frau E. B., alle vertreten durch Rechtsanwältin, vom 4. Februar 2020 gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei – ..., vom 30. Dezember 2019, Zl. ..., mit welchem gemäß § 70 BO und in Anwendung des Wr. Garagengesetzes 2008 die baubehördliche Bewilligung für eine näher bezeichnete Bauführung auf der Liegenschaft Wien, F.-gasse ONr. 2A, EZ 1, Kat. Gem. G., erteilt wurde, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 2. September 2019 den folgenden

## BESCHLUSS

gefasst:

I. Die Beschwerde wird gemäß § 28 Abs. 1 iVm § 31 Abs. 1 VwGG als unzulässig zurückgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 iVm Abs. 9 B-VG unzulässig.

## Begründung

### I. Verfahrensgang

1. Mit Eingabe vom 4. April 2019, beim Magistrat der Stadt Wien eingelangt am 5. April 2019, ersuchte die H. GmbH, Wien, J.-Weg (in der Folge: Bauwerberin) um Erteilung der baubehördlichen Bewilligung gemäß § 70 BO für eine

Nachverdichtung bzw. Errichtung von zwei Wohntürmen (Stiege 7 und 8) auf der in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaft Wien, F.-gasse ONr. 2A, EZ 1, Kat. Gem. G..

2. Der Magistrat der Stadt Wien holte im Verfahren mehrere gutachterliche Stellungnahmen, wie insbesondere zum Gewässerschutz und zu den Verkehrsverhältnissen ein, und beraumte für den 23. Oktober 2019 eine mündliche Verhandlung zum gegenständlichen Bauvorhaben an, zu der die Beschwerdeführer des vorliegenden Verfahrens persönlich bzw. durch Anschlag im Haus geladen wurden.

3. Mit Schriftsatz vom 22. Oktober 2019, am selben Tag beim Magistrat der Stadt Wien eingelangt, erhoben die Beschwerdeführer, vertreten durch Dr. K., folgende Einwendungen gegen das geplante Bauvorhaben:

„1./ Dem geplanten Bauvorhaben mangelt es zur Gänze an einem Verkehrskonzept.

Unter Zugrundelegung der öffentlichen Ausschreibung ist von einem Bauvorhaben bestehend aus zwei Wohntürmen und einer Tiefgarage auszugehen. Die beiden Stiegen 7 und 8 bestehen aus 11 oberirdischen Geschoßen, welche unmittelbar über der zweigeschoßigen Tiefgarage errichtet werden. Die Stiege 7 umfasst 78 Wohneinheiten, die Stiege 8 umfasst 76 Wohneinheiten, jeweils der Kategorie A, B, Bs, C, Cs, D und Ds. In beiden Kellergeschoßen befinden sich neben den PKW-Stellplätzen sämtliche Nebenräume für Tiefgarage, Fahrradräume, Einlagerungsräume, etc. Im Erdgeschoß der Stiege 7 befindet sich der Müllraum. Ein freistehender Bestandsmüllplatz ist abzurechen und laut Neuplanung an einer anderen Stelle vor Baubeginn des Neubaus zu errichten.

Aus dem angrenzenden Flächenwidmungsplan Nr. ... ist ersichtlich, dass lediglich Fuß- und Radwege, nicht jedoch querende Flächen für Kraftfahrzeuge zur L.-gasse vorgesehen sind, sodass sämtlicher Quell- und Zielverkehr daher nur über das derzeit bestehende Straßennetz geführt werden kann, wofür jedoch die Kapazitäten nicht ausreichen.

Soweit überblickbar, gibt es aufgrund der Baugrube für die Tiefgarage vor dem Altbestand zumindest während der Rohbauzeit keine Zufahrtsmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge.

2./ Die Errichtung von zwei zusätzlichen Wohntürmen auf engstem Raum begünstigt das Auftreten von Fallwinden, sodass mit Geruchsbelästigungen und Luftverunreinigungen durch Staub und Abgase zu rechnen ist, die zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass der Bestand ohne Bedachtnahme auf mögliche Sogwirkungen durch einen Neubau mit einem Wärmedämmverbundsystem eingemantelt wurde. Die Verdübelung der Fassade des Bestandes weist keinesfalls die erforderlichen technischen Voraussetzungen auf, um der Sog- und Druckwirkung [...] bei Fallwinden Stand zu halten. Bei Starkwind besteht neben der durch Staubbentwicklung hervorgerufenen Luftverunreinigung auch Gefahr für Leib und Leben.

3./ Die Durchführung des geplanten Großbauvorhabens in einer verkehrsberuhigten Zone ist mit nicht hinzunehmenden Lärmimmissionen verbunden. Wie das angeschlossene einen integrierenden Bestandteil dieser Einwendungen bildende Massenrechnungsblatt nachvollziehbar aufzeigt, ist unter Zugrundelegung einer Rohbauzeit von 12 Monaten mit durchschnittlich je 18 LKW-Fuhren beladen und leer, sohin insgesamt mit 36 LKW-Fuhren zu rechnen. Die dadurch herbeigeführte Beeinträchtigung der Lebensqualität ist für die Einschreiter unzumutbar.

4./ Dem geplanten Bauvorhaben mangelt es zur Gänze auch an einem Konzept bzw einer genauen Beschreibung der geplanten Grundwasser-Haltungsmaßnahmen (Absenkung, Entspannung, Entleerung, Restwasserhaltung) in Kombination mit temporären oder bleibenden Baugrubenschließungen. Weiters fehlen ein Störfallkonzept und ein Alarmplan.

5./ Die geplante Bebauungsdichte im Planentwurf ... weist keine ausreichende Kapazität für die zu erwartenden PKW-Stellplätze auf. Laut Wählerevidenz leben auf dem Grundstück F.-gasse 2A derzeit 701 wahlberechtigte Personen. Aufgrund des geplanten Neubaus (154 Wohnungen) kommen ca 300 weitere Personen dazu. Laut Statistik Austria kommen in Wien auf je 1000 Einwohnern 371 PKWs, die nicht abgestellt werden können. Die durch die parkplatzsuchenden Autofahrer zu gewärtigenden Beeinträchtigungen durch Lärm- und Abgasimmissionen sind nicht hinzunehmen.

Durch das gegenständliche Bauvorhaben wird das subjektiv-öffentliche Nachbarrecht der Einschreiter gemäß § 134a Abs 1 lit e Wiener Bauordnung verletzt.

Sie beantragen daher zum Nachweis dafür, dass sie in ihrem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht durch das

gegenständliche Bauvorhaben in Bezug auf die aufgezeigten Immissionen verletzt werden, die Einholung eines Sachverständigengutachtens aus dem Gebiet Schalltechnik sowie von Stellungnahmen der MA 22 Umweltschutz, der MA 15 Gesundheitsdienst, der MA 28 Straßenverwaltung sowie der MA 58 Wasserrecht.“

4. Im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 23. Oktober 2019 brachten die Beschwerdeführer, vertreten durch Dr. K. (die Erstbeschwerdeführerin auch durch ihren Erwachsenenvertreter), ausweislich der Verhandlungsschrift Folgendes gegen das geplante Bauvorhaben vor:

„Der vorgelegte Einreichplan stimmt nicht mit den Gegebenheiten bezüglich Böschungen mit der Natur (Nachbarliegenschaft Park) überein.“

5. Im Rahmen der mündlichen Verhandlung beauftragte die Behörde die Antragstellerin, innerhalb von zwei Wochen eine Stellungnahme zu den vorgebrachten Einwendungen vorzulegen. Mit Eingabe vom 5. November 2019 kam die Bauwerberin dieser Aufforderung nach und erstattete eine Stellungnahme, in der sie den Einwendungen inhaltlich entgegentritt.

6. Mit Bescheid vom 30. Dezember 2019, ..., erteilte der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne – unter Vorschreibung einer Reihe von Auflagen – gemäß § 70 BO iVm § 2 WBTv und in Anwendung des Wr. Garagengesetzes 2008 die Bewilligung für folgende Bauführung auf der Liegenschaft Wien, F.-gasse ONr. 2A, EZ 1, GSt. Nr. 2, Kat. Gem. G.:

„Es wird eine Wohnhausanlage bestehend aus zwei Baukörpern (Stiege 7 und Stiege 8) mit insgesamt 154 Wohnungen errichtet. Die Schmutzwässer werden in den öffentlichen Straßenkanal eingeleitet. Die Dachwässer werden in Sickerschächte eingeleitet. Der Müllraum befindet sich im Erdgeschoß der Stiege 7.

Unterhalb der Gebäude befinden sich zwei Kellergeschoße, in welchen die Einlagerungsräume sowie eine Tiefgarage situiert sind. In der Tiefgarage werden 272 Stellplätze hergestellt, wovon 238 Stellplätze als Comfort-Parking-Stellplätze ausgebildet werden.

Die 290 erforderlichen Fahrradstellplätze werden durch die Herstellung eines Fahrradraumes im 1. Kellergeschoß (224 Fahrradstellplätze) und einem Fahrradraum im 2. Kellergeschoß (67 Fahrradstellplätze) geschaffen.

Der Kinderwagenraum befindet sich im 1. Kellergeschoß. Der Kleinkinderspielplatz und der Kinder- und Jugendspielplatz werden im Freibereich zwischen den beiden Baukörpern angelegt.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von 243 Stellplätzen wird zur Gänze entsprochen.

- 87 Pflichtstellplätze werden für den Neubau (Stiege 7 und 8) geschaffen.
- 141 Pflichtstellplätze werden für die bestehende Wohnhausanlage (F.-gasse 2A – Stiege 1 – 6) geschaffen.
- 9 Pflichtstellplätze werden für die Wohnhausanlage in der M.-Straße, EZ 3 der Kat. Gem. G. geschaffen.
- 6 Pflichtstellplätze werden für die Wohnhausanlage in der F.-gasse 3-5, EZ 4 der Kat. Gem. G. geschaffen.“

Begründend verwies der Magistrat der Stadt Wien dabei auf die eingereichten Pläne, das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens und die einschlägigen Rechtsvorschriften. Hinsichtlich der von den Beschwerdeführern erhobenen Einwendungen wurde Folgendes bemerkt:

„Bei der für den 23.10.2019 anberaumten Bauverhandlung hat die Rechtsanwältin Frau Dr. K. in Vertretung für Frau C. B., Frau E. B. und Herrn D. B., EigentümerInnen der Liegenschaft F.-gasse 11, EZ 5 der Kat. Gem. G. sowie Frau A. B., Miteigentümerin der Liegenschaft F.-gasse 13, EZ 6 der Kat. Gem. G., Einwendungen erhoben, die wie folgend zusammengefasst werden:

1. Fehlen eines Verkehrskonzeptes, da laut gültigem Flächenwidmungsplan keine für Kraftfahrzeuge befahrbare Verkehrsfläche zur L.-gasse vorgesehen ist und die Kapazität des bestehenden Straßennetzes für den durch den Neubau entstehenden Verkehr nicht ausreicht.
2. Durch die Baugrube ist während der Rohbauphase keine Zufahrtsmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge gegeben.
3. Die Wohntürme begünstigen das Auftreten von Fallwinden, wodurch es zu Geruchsbelästigung und Verunreinigungen kommen kann.

4. Beeinträchtigung der Lebensqualität der Einschreiter durch Lärmimmissionen, aufgrund der LKW-Fahren während der Rohbauzeit
5. Fehlendes Grundwasser-Haltungsmaßnahmenkonzept, Baugrubenschließungskonzept sowie Störfallkonzept und Alarmplan.
6. Die geplante Bebauungsdichte im Planentwurf ... weist keine ausreichende Kapazität für die zu erwartenden PKW-Stellplätze auf.
7. Lärm- und Abgasimmissionen durch Parkplatzsuchende Autofahrer.

Über die vorgebrachten Einwendungen wurde erwogen: Gemäß § 134a BO in der geltenden Fassung werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutz dienen, begründet:

[...]

Zu Punkt 1, 6 und 7:

Die Einwendungen der AnrainerInnen hinsichtlich des gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes (PD ...) sowie der Verkehrs- und Lärmverhältnisse auf öffentlichen Verkehrsflächen sind keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte gem. § 134a BO und werden als unzulässig zurückgewiesen.

Im Übrigen liegt dem Bauansuchen ein Verkehrsgutachten eines Ziviltechnikerbüros bei.

Zu Punkt 2, 4 und 5:

Die Einwendungen der AnrainerInnen hinsichtlich der Zufahrtsmöglichkeit von Einfahrtsfahrzeugen sowie der Lärmimmissionen während der Bauphase, dem Fehlen eines Grundwasser-Haltungsmaßnahmenkonzeptes, eines Baugrubenschließungskonzeptes, eines Störfallkonzeptes und eines Alarmplanes sind keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte gem. § 134a BO und werden als unzulässig zurückgewiesen.

Es wird angemerkt dass die Ausführung des Gebäudes nicht Gegenstand des baubehördlichen Bewilligungsverfahren[s] (als Projektgenehmigungsverfahren) ist.

Zu Punkt 3:

Die Einwendungen der AnrainerInnen hinsichtlich der Fallwinde sind keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte gem. § 134a BO und werden als unzulässig zurückgewiesen.

Im übrigen liegt dem Ansuchen eine statische Berechnung bei, in welcher Angaben über das Baugrubenkonzept sowie die Berechnung der Windlasten enthalten sind.“

Dieser Bescheid wurde der ausgewiesenen Vertreterin der Beschwerdeführer zugestellt und von dieser am 8. Jänner 2020 persönlich übernommen.

7. In ihrer gegen diesen Bescheid gerichteten Beschwerde vom 4. Februar 2020, welche am selben Tag bei der belangten Behörde eingelangt ist, führen die Beschwerdeführer wie folgt aus:

„Der Bescheid wird seinem gesamten Inhalte nach aus folgenden Gründen angefochten:

1./ Die Baubewilligung gemäß § 70 BO iVm § 2 WBTv und in Anwendung des WGarG 2008 ist inhaltlich rechtswidrig und verstößt gegen Verfahrensvorschriften. Die subjektiv-öffentlichen Rechte der Beschwerdeführer gemäß § 134a Abs 1 lit e BO (Schutz vor Immissionen) werden dadurch verletzt. Die Erstbehörde hat zu Unrecht sämtliche von den Beschwerdeführern fristgerecht erhobenen Einwendungen als unzulässig zurückgewiesen und zu Unrecht auch von der Einholung der von ihnen beantragten Sachverständigengutachten Abstand genommen, sodass die bekämpfte Entscheidung unter wesentlichen Verfahrensmängeln leidet.

2./ Abgesehen davon, erfolgte die Erteilung der Baubewilligung auch deshalb rechtswidrig, weil die Erstbehörde in der Bauverhandlung am 23.10.2019 der Bauwerberin den Auftrag erteilte, binnen zwei Wochen eine Stellungnahme zu sämtlichen von den Beschwerdeführern vorgebrachten Einwendungen vorzulegen, was die Bauwerberin jedoch unterließ. Die Nichtbefolgung des behördlichen Auftrages durch die Bauwerberin kann keinesfalls zu Lasten der Beschwerdeführer gehen; dies schon allein deshalb, weil sich die Erstbehörde auch in keiner Weise mit der

Vorgehensweise der Bauwerberin, nämlich der Nichtbefolgung des behördlichen Auftrages und den sich daraus ergebenden rechtlichen Konsequenzen in ihrer Entscheidung auseinandersetzte. Durch die unterlassene Stellungnahme der Bauwerberin ergibt sich, dass den Einwendungen der Beschwerdeführer nichts entgegengehalten werden kann und somit vollinhaltlich Berechtigung zukommt, sodass der Antrag auf Erteilung der Baubewilligung schon aus diesem Grund abgewiesen hätte werden müssen.

3./ Die Erstbehörde übersieht, dass nach ständiger Judikatur die Bestimmung des § 134a Abs. 1 lit e BO den Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung jener Bestimmungen vermittelt, die ihrem Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Bauwerks ergeben können, dienen. Im Lichte dieser Judikatur wäre die Erstbehörde verpflichtet gewesen, sich mit den Einwendungen der Beschwerdeführer auch inhaltlich auseinander zu setzen und die beantragten Gutachten einzuholen.

4./ Wenn die Erstbehörde die Ansicht vertritt, dass das unter Punkt 1./ in den Einwendungen der Beschwerdeführer relevierte Nichtvorliegen eines Verkehrskonzeptes nicht nur mangels Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechts, sondern auch aufgrund eines dem Bauansuchen beigelegten Verkehrsgutachtens eines Ziviltechnikerbüros unzulässig sei, so wird darauf hingewiesen, dass der Entscheidung dieses Verkehrskonzept nicht angeschlossen war, sodass der bekämpfte Bescheid mangels Überprüfbarkeit nichtig ist. Im Übrigen geht die Erstbehörde rechtsirrtümlich davon aus, dass durch das Nichtvorliegen eines Verkehrskonzeptes die subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn nicht verletzt werden. Das Nichtvorliegen eines Verkehrskonzeptes bedeutet in der konkreten Situation für die Nachbarn, dass – wie aus dem angrenzenden Flächenwidmungsplan Nr. ... ersichtlich – lediglich Fuß- und Radwege, nicht jedoch querende Flächen für Kraftfahrzeuge zur L.-gasse vorgesehen sind, sodass sämtlicher Quell- und Zielverkehr nur über das bestehende Straßennetz geführt werden kann, wofür jedoch die Kapazitäten nicht ausreichen, was nicht nur, aber insbesondere die ungehinderte Zufahrtsmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge nicht nur massiv beeinträchtigt, sondern geradezu verunmöglicht. Die unterlassene inhaltliche Auseinandersetzung mit einem nachvollziehbaren Verkehrskonzept belastet die angefochtene Entscheidung mit einem wesentlichen Verfahrensmangel.

5./ Zu Unrecht völlig unberücksichtigt von der Erstbehörde blieb auch die Einwendung der zu gewärtigenden Geruchs- und Staubbelastung bedingt durch das Auftreten von Fallwinden aufgrund der Errichtung von zwei Wohntürmen auf engstem Raum. Wie die Beschwerdeführer schlüssig und nachvollziehbar darlegten, wurde der Bestand ohne Bedachtnahme auf mögliche Sogwirkungen durch einen Neubau mit einem Wärmedämmverbundsystem ummantelt, wobei die Verdübelung der Fassade des Bestandes nicht die erforderlichen technischen Voraussetzungen aufweist, um bei Auftreten von Fallwinden der Druck- und Sogwirkung entgegen zu wirken; dies deshalb, weil eine Verdübelung des Altbestandes im Bereich der Loggien gar nicht erfolgen konnte, weil der bestehende Fertigteilbaukörper im Zuge der Bauarbeiten im Jahre 2014 bereits teilweise abgetragen wurde. Bei Auftreten von Starkwinden besteht neben der bereits durch Fallwinde hervorgerufenen Geruchs- und Staubbelastung durch mögliche herabfallende Fassadenteile des Bestandes auch noch Gefahr für Leib und Leben.

Die Erstbehörde verweist zwar in ihrer Begründung auf das Vorliegen einer Berechnung der Windlasten, ohne jedoch diese Berechnung ihrer Entscheidung anzuschließen, sodass auch in diesem Punkt der bekämpfte Bescheid mangels Überprüfbarkeit nichtig ist.

Durch die Unterlassung der Einholung der von den Beschwerdeführern zum Nachweis der zu gewärtigenden Geruchs- und Staubbelastung beantragten Stellungnahmen der MA 22 Umweltschutz sowie der MA 15 Gesundheitsdienst leidet die angefochtene Entscheidung an einem wesentlichen Verfahrensmangel. Hätte die Erstbehörde die beantragten gutachterlichen Stellungnahmen eingeholt, so wäre hervorgekommen, dass durch den Bau von zwei weiteren Wohntürmen auf engstem Raum bei Auftreten von Fallwinden mangels technischer Voraussetzungen des Bestandes mit den beschriebenen Immissionen gerechnet werden muss.

6./ Ebenfalls in völlig unzulässiger Weise unberücksichtigt blieb die Einwendung des Nichtvorliegens eines Konzeptes bzw einer genauen Beschreibung der geplanten Grundwasser-Haltungsmaßnahmen zu den Themen Absenkung, Entspannung, Entleerung, Restwasserhaltung in Kombination mit temporären oder bleibenden Baugrubenschließungen. Die Bauwerberin verfügt über keine wasserbau- und grundbautechnische Bewilligung, sodass in Ermangelung dessen der Antrag auf Erteilung der Baubewilligung abgewiesen hätte werden müssen. Jedenfalls jedoch hätte der Antrag der Beschwerdeführer auf Einholung einer Stellungnahme der MA 58 Wasserrecht nicht übergegangen werden dürfen, weil dadurch hervorgekommen wäre, dass mangels Vorliegens einer

wasserrechtlichen Bewilligung und damit einhergehend aufgrund eines fehlenden Störfallkonzeptes sowie eines fehlenden Alarmplanes keine Baubewilligung erteilt hätte werden dürfen. Die Entscheidung leidet somit auch aus diesem Grund an einem wesentlichen Verfahrensmangel.

7./ In der Bauverhandlung am 23.10.2019 brachten die Beschwerdeführer noch ergänzend vor, dass der vorgelegte Einreichplan nicht mit den Gegebenheiten in der Natur in Bezug auf die Böschungen zu dem auf der Nachbarliegenschaft befindlichen Park übereinstimmt. Diese Einwendung wurde von der Erstbehörde völlig ignoriert. Die Erstbehörde hätte sich mit diesem Vorbringen in ihrer Entscheidung auseinandersetzen müssen. Durch die unterlassene inhaltliche Auseinandersetzung mit dieser Einwendung haftet der angefochtenen Entscheidung ein Begründungsmangel an, sodass diese nicht überprüfbar und somit auch aus diesem Grund nichtig ist.

8./ Weiters völlig außer Acht blieb[en] die Einwendungen der Beschwerdeführer, wonach die geplante Bebauungsdichte im Planentwurf ... keine ausreichende Kapazität für die zu erwartenden Kraftfahrzeugstellplätze aufweist, sodass mit massiven Beeinträchtigungen durch Lärm- und Abgasimmissionen gerechnet werden muss. Die Nichteinholung der von den Beschwerdeführern zum Nachweis ihres Vorbringens beantragten Gutachten aus den Gebieten Schalltechnik, Umweltschutz und Gesundheit stellen einen wesentlichen Verfahrensmangel dar. Hätte die Erstbehörde die beantragten Stellungnahmen eingeholt, so wäre hervorgekommen, dass die geplante Bebauungsdichte zu für die Beschwerdeführer nicht hinzunehmenden Lärm- und Abgasimmissionen führt.

9./ Ebenso fand das Vorbringen der Beschwerdeführer, dass das geplante Großbauvorhaben in einer verkehrsberuhigten Zone mit massiven Lärmbeeinträchtigungen und Erschütterungen der Grundfesten der vor 1945 errichteten Bauwerke während der Rohbauzeit verbunden ist, zu Unrecht keinerlei Berücksichtigung.“

8. Die belangte Behörde traf keine Beschwerdeentscheidung und legte dem Verwaltungsgericht Wien die Beschwerde sowie den Akt des Verwaltungsverfahrens vor, wo der Verwaltungsakt samt Beschwerde am 10. Februar 2020 einlangte. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung wurde von der belangten Behörde hierbei nicht beantragt. Die belangte Behörde erklärte allerdings unter einem mit der Beschwerdevorlage, auf die Teilnahme an einer allenfalls stattfindenden mündlichen Verhandlung nicht zu verzichten.

9. Mit Schriftsatz vom 9. April 2020 übermittelte das Verwaltungsgericht Wien die Beschwerde an die übrigen Parteien zur Kenntnisnahme und räumte ihnen eine Frist von zwei Wochen ein, um eine Stellungnahme dazu abzugeben. Die Bauwerberin erstattete daraufhin mit Schriftsatz vom 11. Mai 2020 eine Stellungnahme, in der sie den Beschwerdeausführungen inhaltlich entgegentritt. Diese Stellungnahme der Bauwerberin wurde vom Verwaltungsgericht Wien wiederum an die übrigen Verfahrensparteien zugestellt.

10. Am 2. September 2020 fand in der gegenständlichen Beschwerdesache in Anwesenheit der Parteien (die Beschwerdeführer vertreten durch ihre Rechtsanwältin) eine öffentliche mündliche Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien statt, in deren Rahmen die Parteien ihre Standpunkte darlegten. Im Rahmen dieser Verhandlung gab die Vertreterin der Beschwerdeführer an, dass sich das Vorbringen zum Fehlen eines Verkehrskonzeptes auf gesteigerte Fahrbewegungen rund um die Bauliegenschaft, und zwar auf den im Umkreis befindlichen öffentlichen Verkehrsflächen, beziehe. Aufgrund des Bauvorhabens werde bis zur M.-straße mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen sein – durch parkplatzsuchende Autos, durch LKW-Fahrten während der Bauphase und aufgrund der fehlenden Querung für Fahrzeuge auf der Bauliegenschaft. Wenn möglich, sollten mehr Stellplätze geschaffen werden. Der Vertreter der Bauwerberin erwiderte darauf, dass aus dem Vorbringen der Beschwerdeführer nicht ersichtlich sei, welches subjektiv-öffentliche Recht davon betroffen sein sollte. Die F.-gasse sei eine öffentliche Verkehrsfläche, das Geschehen auf solchen öffentlichen Verkehrsflächen nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens. Die zusätzlich geforderten Stellplätze würden nur ein zusätzliches Verkehrsaufkommen bewirken.

Anschließend an die Verhandlung erfolgte die mündliche Verkündung des Beschlusses.

11. Mit Schriftsatz vom 15. September 2020 – am selben Tag zur Post gegeben – stellten die Beschwerdeführer einen Antrag auf Ausfertigung iSd § 29 Abs. 2a Z 1 iVm Abs. 4 VwGVG, dem mit der vorliegenden Entscheidung entsprochen wird.

## II. Sachverhalt

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

1. Mit Eingabe vom 4. April 2019 ersuchte die H. GmbH um Erteilung der baubehördlichen Bewilligung gemäß § 70 BO für eine Nachverdichtung bzw. Errichtung von zwei Wohntürmen (Stiege 7 und 8) auf der in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaft Wien, F.-gasse ONr. 2A, EZ 1, GSt. Nr. 2, Kat. Gem. G.. Nach den vorgelegten Bauplänen soll dabei eine Wohnhausanlage mit zwei Baukörpern (Stiege 7 und Stiege 8) mit insgesamt 154 Wohnungen und 272 Stellplätzen errichtet werden.

2. Die Erstbeschwerdeführerin ist aufgrund von Kaufverträgen aus den Jahren 1999 und 2001 Mit- bzw. Wohnungseigentümerin der Liegenschaft Wien, F.-gasse ONr. 13, EZ 6, Kat. Gem. G., welche der Bauliegenschaft in nordöstlicher Richtung an der – weniger als 20 m breiten – F.-gasse gegenüberliegt. Die Liegenschaft F.-gasse ONr. 13 ist als Bauland, Gemischtes Baugebiet, Bauklasse II, geschlossene Bauweise, gewidmet.

Die Zweitbeschwerdeführerin, der Drittbeschwerdeführer und die Viertbeschwerdeführerin sind aufgrund von Schenkungsverträgen aus dem Jahr 2015 Miteigentümer der Liegenschaft Wien, F.-gasse ONr. 11, EZ 5, Kat. Gem. G., welche der Bauliegenschaft in nordöstlicher Richtung an der – weniger als 20 m breiten – F.-gasse gegenüberliegt. Die Liegenschaft F.-gasse ONr. 11 ist als Bauland, Gemischtes Baugebiet, Bauklasse II, geschlossene Bauweise, gewidmet.

3. Auf der ca. 160 m x 120 m großen Bauliegenschaft sind mittels Baufluchtlinien insgesamt vier Wohnungskomplexe vorgegeben, von denen die zwei im westlichen Teil der Liegenschaft befindlichen (F.-straße 2A/7 und 2A/8) als Wohngebiet, Bauklasse VI, mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 30 bis 32 m und geschlossener Bauweise (sowie zusätzlichen besonderen Bestimmungen), der in der Mitte der Liegenschaft befindliche (F.-straße 2A/3, 2A/4, 2A/5 und 2A/6) als Wohngebiet, Bauklasse VI, mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 30 bis 32 m und geschlossener Bauweise, und der im östlichen Teil der Liegenschaft situierte (F.-straße 2A/2 und 2A/1) als Wohngebiet, Bauklasse V, mit geschlossener Bauweise, gewidmet sind. Zwischen den Wohnungskomplexen ist auf der Bauliegenschaft die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben.

4. Die im Rahmen des Bauvorhabens geplanten Baukörper (Stiege 7 und Stiege 8) sind im westlichen Teil der Bauliegenschaft angeordnet und aufgrund der Baufluchtlinien mit einer fünfeckigen Grundfläche festgelegt. Zwischen ihnen und den im nordöstlichen Teil der Bauliegenschaft situierten Liegenschaften der Beschwerdeführer sind auf der Bauliegenschaft bereits zwei große Wohnkomplexe vorhanden. Während einer der nunmehr geplanten Baukörper von den Liegenschaften der Beschwerdeführer aus betrachtet gänzlich hinter dem bereits vorhandenen Wohnkomplex liegt – und insofern keine freie Sicht darauf besteht – ist der andere, im nordwestlichen Teil der Liegenschaft angeordnete, geplante Baukörper nur zum Teil verdeckt. Die Entfernung zwischen dem sichtbaren Teil des geplanten Baukörpers und den Liegenschaften der Beschwerdeführer beträgt ca. 100 m.

5. Zur Bauverhandlung am 23. Oktober 2019 wurde die Erstbeschwerdeführerin am 4. Oktober 2019 durch Anschlag am schwarzen Brett im Stiegenhaus geladen, die Zweitbeschwerdeführerin, der Drittbeschwerdeführer und die Viertbeschwerdeführerin durch persönliche Verständigung am 1. Oktober 2019. Im Vorfeld der Verhandlung erhoben die Beschwerdeführer – mit Schriftsatz vom 22. Oktober 2019, am selben Tag beim Magistrat der Stadt Wien eingelangt – folgende Einwendungen gegen das geplante Bauvorhaben:

„1./ Dem geplanten Bauvorhaben mangelt es zur Gänze an einem Verkehrskonzept.

Unter Zugrundelegung der öffentlichen Ausschreibung ist von einem Bauvorhaben bestehend aus zwei Wohntürmen und einer Tiefgarage auszugehen. Die beiden Stiegen 7 und 8 bestehen aus 11 oberirdischen Geschoßen, welche unmittelbar über der zweigeschoßigen Tiefgarage errichtet werden. Die Stiege 7 umfasst 78 Wohneinheiten, die Stiege 8 umfasst 76 Wohneinheiten, jeweils der Kategorie A, B, Bs, C, Cs, D und Ds. In beiden Kellergeschoßen befinden sich neben den PKW-Stellplätzen sämtliche Nebenräume für Tiefgarage, Fahrradräume, Einlagerungsräume, etc. Im Erdgeschoß der Stiege 7 befindet sich der Müllraum. Ein freistehender Bestandsmüllplatz ist abzurechen und laut Neuplanung an einer anderen Stelle vor Baubeginn des Neubaus zu errichten.

Aus dem angrenzenden Flächenwidmungsplan Nr. ... ist ersichtlich, dass lediglich Fuß- und Radwege, nicht jedoch querende Flächen für Kraftfahrzeuge zur L.-gasse vorgesehen sind, sodass sämtlicher Quell- und Zielverkehr daher nur über das derzeit bestehende Straßennetz geführt werden kann, wofür jedoch die Kapazitäten nicht ausreichen.

Soweit überblickbar, gibt es aufgrund der Baugrube für die Tiefgarage vor dem Altbestand zumindest während der Rohbauzeit keine Zufahrtsmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge.

2./ Die Errichtung von zwei zusätzlichen Wohntürmen auf engstem Raum begünstigt das Auftreten von Fallwinden,

sodass mit Geruchsbelästigungen und Luftverunreinigungen durch Staub und Abgase zu rechnen ist, die zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass der Bestand ohne Bedachtnahme auf mögliche Sogwirkungen durch einen Neubau mit einem Wärmedämmverbundsystem eingemantelt wurde. Die Verdübelung der Fassade des Bestandes weist keinesfalls die erforderlichen technischen Voraussetzungen auf, um der Sog- und Druckwirkung [...] bei Fallwinden Stand zu halten. Bei Starkwind besteht neben der durch Staubeentwicklung hervorgerufenen Luftverunreinigung auch Gefahr für Leib und Leben.

3./ Die Durchführung des geplanten Großbauvorhabens in einer verkehrsberuhigten Zone ist mit nicht hinzunehmenden Lärmimmissionen verbunden. Wie das angeschlossene einen integrierenden Bestandteil dieser Einwendungen bildende Massenberechnungsblatt nachvollziehbar aufzeigt, ist unter Zugrundelegung einer Rohbauzeit von 12 Monaten mit durchschnittlich je 18 LKW-Fuhren beladen und leer, sohin insgesamt mit 36 LKW-Fuhren zu rechnen. Die dadurch herbeigeführte Beeinträchtigung der Lebensqualität ist für die Einschreiter unzumutbar.

4./ Dem geplanten Bauvorhaben mangelt es zur Gänze auch an einem Konzept bzw einer genauen Beschreibung der geplanten Grundwasser-Haltungsmaßnahmen (Absenkung, Entspannung, Entleerung, Restwasserhaltung) in Kombination mit temporären oder bleibenden Baugrubenschließungen. Weiters fehlen ein Störfallkonzept und ein Alarmplan.

5./ Die geplante Bebauungsdichte im Planentwurf ... weist keine ausreichende Kapazität für die zu erwartenden PKW-Stellplätze auf. Laut Wählerevidenz leben auf dem Grundstück F.-gasse 2A derzeit 701 wahlberechtigte Personen. Aufgrund des geplanten Neubaus (154 Wohnungen) kommen ca 300 weitere Personen dazu. Laut Statistik Austria kommen in Wien auf je 1000 Einwohnern 371 PKWs, die nicht abgestellt werden können. Die durch die parkplatzsuchenden Autofahrer zu gewärtigenden Beeinträchtigungen durch Lärm- und Abgasimmissionen sind nicht hinzunehmen.

Durch das gegenständliche Bauvorhaben wird das subjektiv-öffentliche Nachbarrecht der Einschreiter gemäß § 134a Abs 1 lit e Wiener Bauordnung verletzt.

Sie beantragen daher zum Nachweis dafür, dass sie in ihrem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht durch das gegenständliche Bauvorhaben in Bezug auf die aufgezeigten Immissionen verletzt werden, die Einholung eines Sachverständigengutachtens aus dem Gebiet Schalltechnik sowie von Stellungnahmen der MA 22 Umweltschutz, der MA 15 Gesundheitsdienst, der MA 28 Straßenverwaltung sowie der MA 58 Wasserrecht.“

6. Im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 23. Oktober 2019 erstatteten die Beschwerdeführer (vertreten durch ihre Rechtsanwältin) folgendes ergänzendes Vorbringen gegen das geplante Bauvorhaben:

„Der vorgelegte Einreichplan stimmt nicht mit den Gegebenheiten bezüglich Böschungen mit der Natur (Nachbarliegenschaft Park) überein.“

### III. Beweiswürdigung

Das Verwaltungsgericht Wien hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt der belangten Behörde (sowohl in elektronischer Form als auch in Papierform), Würdigung des Beschwerdevorbringens und der weiteren Schriftsätze der Parteien, Einsichtnahme in das Grundbuch sowie in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 2. September 2020.

1. Die Feststellungen zum Bauansuchen, zum Verfahrensgang, zu den Eigentumsverhältnissen an den betroffenen Liegenschaften, zur Situierung der Liegenschaften zueinander und zur Widmung der Liegenschaften stützen sich auf den Verwaltungsakt, insbesondere auf die darin einliegenden Grundbuchsauszüge und Einreichunterlagen, die vom Verwaltungsgericht Wien im gerichtlichen Verfahren durchgeführten Grundbuchsabfragen und eine Einschau in das baubehördliche geografische Informationssystem der Stadt Wien. Die zum gegenständlichen Bauvorhaben getroffenen Feststellungen gründen sich auf den mit einem amtlichen Sichtvermerk versehenen Einreichplänen. Diese Feststellungen wurden im Verfahren zu keinem Zeitpunkt in Zweifel gezogen.

2. Die Feststellungen zur mündlichen Verhandlung am 23. Oktober 2019, zur Vertretung der Beschwerdeführer durch Dr. K., und zu den bei der Verhandlung erhobenen Einwendungen ergeben sich aus der Verhandlungsschrift vom 23. Oktober 2019. Die von den Beschwerdeführern im Vorfeld der Verhandlung erhobenen Einwendungen sind dem



im Akt einliegenden Schriftsatz vom 22. Oktober 2019 zu entnehmen. Die Feststellungen zur Ladung der Beschwerdeführer fußen auf den im Akt einliegenden Dokumenten. Keine dieser Feststellungen wurde im Verfahren bestritten.

#### IV. Rechtsgrundlagen

Die im Beschwerdeverfahren anzuwendenden Bestimmungen des Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuches (Baordnung für Wien – BO für Wien), LGBl. 11/1930 idF LGBl. 69/2018, lauten:

„7. Teil

Formelle Erfordernisse bei Bauvorhaben

Ansuchen um Baubewilligung

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

a) Neu-, Zu- und Umbauten. Unter Neubau ist die Errichtung neuer Gebäude zu verstehen; ein solcher liegt auch vor, wenn nach Abtragung bestehender Bauwerke die Fundamente oder Kellermauern ganz oder teilweise wieder benützt werden. Ein einzelnes Gebäude ist ein raumbildendes Bauwerk, die in ihrer Bausubstanz eine körperliche Einheit bildet und nicht durch Grenzen eines Bauplatzes oder Bauloses oder durch Eigentumsgrenzen geteilt ist, ausgenommen die zulässige Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes. Der Bezeichnung als ein einzelnes Gebäude steht nicht entgegen, dass in ihm Brandmauern enthalten sind oder es auf Grundflächen von verschiedener Widmung, verschiedener Bauklasse oder verschiedener Bauweise errichtet ist. Ein Raum liegt vor, wenn eine Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfangs von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen ist; ein Aufenthaltsraum muss allseits umschlossen sein. Flugdächer mit einer bebauten Fläche von mehr als 25 m<sup>2</sup> oder einer lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von mehr als 2,50 m gelten als Gebäude. Zubauten sind alle Vergrößerungen eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung, ausgenommen die Errichtung von zulässigen Aufbauten (§ 81 Abs. 6). Unter Umbau sind jene Änderungen des Gebäudes zu verstehen, durch welche die Raumeinteilung oder die Raumwidmungen so geändert werden, dass nach Durchführung der Änderungen das Gebäude als ein anderes anzusehen ist. Ein Umbau liegt auch dann vor, wenn solche Änderungen selbst nur ein einzelnes Geschoß betreffen. Der Einbau von Wohnungen oder Teilen davon in das Dachgeschoß gilt nicht als Umbau.

b) [...]

(2) [...]

[...]

Parteien

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

(2) Im Grundabteilungsverfahren sind neben dem Antragsteller (Abteilungswerber) die Eigentümer (Miteigentümer) aller von der Grundabteilung erfassten Grundflächen Parteien. Parteien sind überdies die Eigentümer jener Grundstücke, zu deren Baureifgestaltung Flächen der abzuteilenden Grundstücke für die Einbeziehung vorbehalten werden müssen.

(3) Im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes sind außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind wie Eigentümer der Liegenschaften zu behandeln. Die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften sind dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134a erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie, unbeschadet Abs. 4, gemäß § 70 Abs. 2 bzw. spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134a gegen die geplante Bauführung erheben. Nachbarn erlangen keine Parteistellung, wenn sie der geplanten Bauführung auf den Bauplänen oder unter Bezugnahme auf diese ausdrücklich zugestimmt haben. Das Recht auf Akteneinsicht (§ 17 AVG) steht Nachbarn bereits ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde zu. Alle sonstigen Personen, die in ihren Privatrechten oder in ihren Interessen betroffen werden, sind Beteiligte (§ 8 AVG). Benachbarte Liegenschaften sind im

Bauland jene, die mit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft eine gemeinsame Grenze haben oder bis zu einer Breite von 6 m durch Fahnen oder diesen gleichzuhaltende Grundstreifen oder eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche von dieser Liegenschaft getrennt sind und im Falle einer Trennung durch eine öffentliche Verkehrsfläche der zu bebauenden Liegenschaft gegenüberliegen. In allen übrigen Widmungsgebieten sowie bei Flächen des öffentlichen Gutes sind jene Liegenschaften benachbart, die in einer Entfernung von höchstens 20 m vom geplanten Bauwerk liegen.

(4) Weist ein Nachbar der Behörde nach, dass er ohne sein Verschulden daran gehindert war, die Parteistellung nach § 134 Abs. 3 zu erlangen, kann er seine Einwendungen im Sinne des § 134a gegen die Bauführung auch nach dem Abschluss der mündlichen Bauverhandlung bzw. nach Ablauf der gemäß § 70 Abs. 2 gesetzten Frist bis längstens drei Monate nach dem Baubeginn vorbringen und ist vom Zeitpunkt des Vorbringens dieser Einwendungen an Partei; eine spätere Erlangung der Parteistellung (§ 134 Abs. 3) ist ausgeschlossen. Solche Einwendungen sind vom Nachbarn binnen zwei Wochen nach Wegfall des Hindernisses für ihre Erhebung bei der Behörde einzubringen, die die Bauverhandlung anberaumt bzw. die Frist gemäß § 70 Abs. 2 gesetzt hat.

(5) [...]

#### Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte

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

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

b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;

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

d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;

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

f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

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

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

#### V. Rechtliche Beurteilung

1. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht zum Einen nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und zum Anderen nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat (ua. VwSlg 17.711 A/2009; VwGH 21.9.2007, 2006/05/0042; 28.4.2015, 2012/05/0108).

Im Fall der Bauordnung für Wien ist hierbei auf § 134 Abs. 3 dritter Satz BO zu verweisen, wonach die Eigentümer

(Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften dann als Parteien anzusehen sind, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134a BO erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134a BO gegen die geplante Bauführung erheben. Dabei sind nach § 134 Abs. 3 siebenter Satz BO als „benachbarte Liegenschaften“ im Bauland jene anzusehen, die mit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft eine gemeinsame Grenze haben oder bis zu einer Breite von 6 m durch Fahnen oder diesen gleichzuhaltende Grundstreifen oder eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche von dieser Liegenschaft getrennt sind und im Falle einer Trennung durch eine öffentliche Verkehrsfläche der zu bebauenden Liegenschaft gegenüberliegen.

Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Regelung in § 134 Abs. 3 dritter Satz BO erlangt ein Nachbar im Verfahren nach der Bauordnung für Wien nur im Rahmen und im Umfang der rechtzeitig erhobenen rechtserheblichen Einwendungen iSd § 134a BO Nachbar- und Parteistellung, womit er auch nur insoweit in seinen Rechten verletzt sein kann und über Parteienrechte verfügt. Da die Verfahrensrechte einer Partei nicht weiter gehen als ihre materiellen Rechte, können auch Verfahrensfehler für die Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nur dann von Relevanz sein, wenn damit eine Verletzung ihrer materiellen Rechte gegeben wäre (VwGH 22.1.2019, Ra 2018/05/0282).

Gemäß § 134a Abs. 1 BO werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften iSd § 134 Abs. 3 BO im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, ausschließlich durch folgende Bestimmungen begründet, sofern sie dem Schutz der benachbarten Eigentümer (Miteigentümer) dienen: a) Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerkes zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche; b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe; c) Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten; d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien; e) Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Bauwerkes ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken, für Schulen oder Kinderbetreuungseinrichtungen oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden; f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

Diese in § 134a BO – grundsätzlich taxativ (VwGH 28.5.2013, 2012/05/0120; 16.8.2019, Ra 2019/05/0106) – aufgezählten Nachbarrechte werden durch die darin enthaltene Tatbestandsvoraussetzung „sofern sie ihrem“ (gemeint: der Nachbarn) „Schutze dienen“ 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. etwa VwGH 25.9.2012, 2010/05/0142; 28.4.2015, 2012/05/0108). Unter anderem können Nachbarn iSd § 134 Abs. 3 BO eine Beeinträchtigung ihres durch § 134a Abs. 1 lit. b BO gewährten Nachbarrechtes betreffend die Gebäudehöhe nur bezüglich deren Einhaltung an der ihren Liegenschaften jeweils zugekehrten Front geltend machen (VwGH 21.9.2007, 2006/05/0042; 17.12.2015, 2013/05/0142; dies gilt auch bei einer „Fassadenabwicklung“ nach § 81 Abs. 2 BO: VwGH 25.6.2019, Ra 2019/05/0002).

Diese Beschränkungen sind auch vom Verwaltungsgericht zu beachten, denn: Im Rahmen einer Beschwerde von Parteien mit eingeschränkten Mitspracherechten – wie durch Nachbarn in Bauverfahren – ist das Verwaltungsgericht nur legitimiert, eine Rechtswidrigkeit innerhalb der den Beschwerdeführern zustehenden subjektiv-öffentlichen Rechte aufzugreifen (ua. VwGH 27.3.2019, Ra 2018/06/0264). Wenn die Beschwerde eines Nachbarn kein Vorbringen enthält, das die Behauptung der Verletzung derjenigen subjektiv-öffentlichen Rechte zum Gegenstand hat, welche aufgrund der rechtzeitigen Einwendungen die Begründung der Parteistellung des Nachbarn bewirkt haben, ist die Beschwerde unzulässig und zurückzuweisen (VwGH 22.1.2019, Ra 2018/05/0282).

2. Hierbei ist allgemein davon auszugehen, dass eine Einwendung iSd § 42 Abs. 1 AVG nur dann vorliegt, wenn das Vorbringen wenigstens die Behauptung der Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechts durch das den Gegenstand des Bewilligungsverfahrens bildende Vorhaben erkennen lässt, was bedeutet, dass aus dem Vorbringen des Nachbarn ersichtlich sein muss, in welchem vom Gesetz geschützten Recht er sich durch die beabsichtigte Bauführung als verletzt erachtet (VwGH 30.7.2019, Ra 2018/05/0273).

In der vorliegenden Beschwerdesache ist davon auszugehen, dass die Beschwerdeführer als Mit- bzw. Wohnungseigentümer von Liegenschaften, die der Bauliegenschaft gegenüberliegen und von dieser durch eine

weniger als 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche getrennt sind, – wobei sich die Liegenschaften im Bauland befinden – als Nachbarn der projektgegenständlichen Liegenschaft anzusehen sind (vgl. § 134 Abs. 3 BO). Gleichwohl ist hierbei aber darauf hinzuweisen, dass eine Interessenbeeinträchtigung schon aufgrund der spezifischen örtlichen Verhältnisse (die geplanten Baukörper sind im Wesentlichen durch einen anderen, auf der Bauliegenschaft bereits bestehenden Baukörper verdeckt; jener Teil, zu dem eine direkte Sichtverbindung besteht, ist ca. 100 m von den Liegenschaften der Beschwerdeführer entfernt), nur schwer möglich scheint (vgl. VwGH 15.10.1996, 96/05/0113 zur Notwendigkeit einer Prüfung der Möglichkeit einer Interessenbeeinträchtigung trotz Vorliegens der formalen Voraussetzungen des § 134 Abs. 3 BO).

Die Beschwerdeführer haben aber bis zum Ende der mündlichen Verhandlung jedenfalls keine rechtserheblichen Einwendungen iSd § 134a BO erhoben, durch welche sie Parteistellung erlangt hätten:

#### 2.1. Zu den Einwendungen hinsichtlich der bautechnischen Mängel des geplanten Vorhabens:

Hierzu bringen die Beschwerdeführer vor, dass der Bestand ohne Bedachtnahme auf mögliche Sogwirkungen durch einen Neubau mit einem Wärmedämmverbundsystem eingemantelt worden sei, wobei die Verdübelung der Fassade nicht die technischen Voraussetzungen aufweise, um bei Auftreten von Fallwinden der Druck- und Sogwirkung Stand zu halten. Bei Auftreten von Starkwinden bestehe neben der Geruchs- und Staubbelastung auch eine Gefahr für Leib und Leben.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes räumt § 134a BO in Bezug auf Fragen der Statik und der Tragfähigkeit des Untergrundes bzw. der Standfestigkeit der (Nachbar-)gebäude grundsätzlich kein Nachbarrecht ein (vgl. etwa VwGH 20.1.2015, 2012/05/0058; 27.4.2016, 2013/05/0205; zu Fragen der Baustatik allein vgl. VwGH 24.6.2014, 2011/05/0098). Ebenso wenig betreffen Fragen der Bauphysik (VwGH 20.12.2005; 2005/05/0129; 6.9.2011, 2008/05/0174), solche der mechanischen Festigkeit und Standsicherheit des Bauwerks (VwGH 15.5.2020, Ra 2019/05/0316) oder solche der Bauausführung (VwSlg 16.429 A/2004) subjektiv-öffentliche Nachbarrechte iSd § 134a BO.

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

#### 2.2. Zu den Einwendungen hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse:

In dieser Hinsicht monieren die Beschwerdeführer das gänzliche Fehlen eines Konzeptes bzw. einer Beschreibung der geplanten Grundwasser-Haltungsmaßnahmen in Kombination mit temporären oder bleibenden Baugrubenschließungen

Auch hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse und deren Veränderung durch das Bauvorhaben verfügen die Nachbarn nach § 134a Abs. 1 BO über kein subjektiv-öffentliches Recht (VwGH 3.5.2011, 2009/05/0247; 8.6.2011, 2009/05/0030; VwSlg 16.429 A/2004). Dabei erweist es sich als gleichgültig, ob das Vorbringen den Grundwasserhaushalt des Baugrundstückes oder jenen des Nachbargrundstückes betrifft (VwGH 16.8.2019, Ra 2019/05/0106). Gleichermäßen verfügen die Nachbarn auch zu Fragen der Versickerung des Regenwassers bzw. der Ableitung von Niederschlagswässern (VwGH 3.5.2011, 2009/05/0247; 23.6.2015, 2012/05/0197; 16.8.2019, Ra 2019/05/0106), ebenso wie hinsichtlich der Entsorgung der Abwässer (VwGH 21.12.2010, 2007/05/0157), im Rahmen der Bauordnung für Wien über kein subjektiv-öffentliches Recht.

Beeinträchtigungen durch ein allfälliges Abrutschen des Geländes oder durch Oberflächenwässer können auch nicht als Immissionen im Sinn des § 134a Abs. 1 lit. e BO verstanden werden, weil sich dieses Nachbarrecht ausdrücklich nur auf Immissionen bezieht, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage ergeben (VwGH 23.6.2015, 2012/05/0197).

#### 2.3. Zu den Einwendungen hinsichtlich der (Lärm-)Emissionen während der Bauphase:

In dieser Hinsicht bringen die Beschwerdeführer vor, dass die Durchführung des Bauvorhabens – aufgrund der notwendigen LKW-Fahrten – mit nicht hinzunehmenden Lärmbeeinträchtigungen verbunden sei, welche die Lebensqualität der Beschwerdeführer in einem unzumutbaren Maß einschränkten.

Emissionen und Beeinträchtigungen, die im Zusammenhang mit Vorbereitungsmaßnahmen oder der Bauausführung bzw. der Durchführung des Baus stehen, können von Nachbarn nicht als subjektiv-öffentliches Recht geltend gemacht werden (VwGH 15.11.2011, 2010/05/0113; 24.6.2014, 2013/05/0148; 27.11.2019, Ra 2019/05/0245). Da der technische Vorgang der Errichtung des Gebäudes nicht Gegenstand des baubehördlichen Baubewilligungsverfahrens ist, können die Vorschriften über die Ausführung von Bauten – dazu zählt auch die Vorschrift des § 123 BO – keinerlei Parteienrechte des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren begründen (VwGH 30.5.2000, 96/05/0121; 8.6.2011, 2009/05/0030; Moritz, Bauordnung für Wien<sup>6</sup> [2019] § 134, Zu Abs. 3).

Vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung können die Beschwerdeführer (Lärm-)Emissionen während der Bauphase im Rahmen ihrer subjektiv-öffentlichen Rechte gemäß § 134a BO nicht geltend machen.

#### 2.4. Zu den Einwendungen hinsichtlich der Verkehrssituation und der Zufahrtsmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge:

Unter diesem Gesichtspunkt rügen die Beschwerdeführer das gänzliche Fehlen eines Verkehrskonzeptes. Im Projekt seien lediglich Fuß- und Radwege vorgesehen, nicht aber querende Flächen für Kraftfahrzeuge zur L.-gasse, weshalb sämtlicher Quell- und Zielverkehr nur über das derzeit bestehende Straßennetz geführt werde, welches nicht über die erforderlichen Kapazitäten verfüge. Zudem gebe es aufgrund der Baugrube für die Tiefgarage zumindest während der Rohbauzeit keine Zufahrtsmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge. Und schließlich seien nicht genug Stellplätze für die geplante Bebauungsdichte vorhanden, weshalb die parkplatzsuchenden Autofahrer unzumutbare Lärm- und Abgasimmissionen – in der verkehrsberuhigten Zone – verursachen würden.

Unter Beachtung der taxativen Aufzählung der Nachbarrechte in § 134a Abs. 1 BO korrespondieren das Verkehrsaufkommen und die Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Verkehrsflächen – ebenso wie die damit einhergehenden Lärmverhältnisse (Moritz, Bauordnung für Wien<sup>6</sup> [2019] § 134a, Zu Abs. 1) – mit keinem der darin genannten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte (VwGH 18.11.2003, 2001/05/0927; VwSlg 16.429 A/2004; VwGH 10.9.2008, 2007/05/0302; VwSlg 17.711 A/2009; VwGH 28.5.2013, 2012/05/0120). Der Nachbar hat insofern weder einen Rechtsanspruch darauf, dass sich die Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Straßen nicht ändern, noch kann er aus einer befürchteten Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Straßen – ua. durch das bloß hypothetische Fahrverhalten von Personen (vgl. VwGH 10.9.2008, 2007/05/0302 zur Oö. BauO) – subjektive Rechte ableiten (VwGH 10.9.2008, 2007/05/0302). Auf dem Boden des § 134a BO besteht grundsätzlich auch kein Nachbarrecht auf die Einhaltung der Vorschriften über das Erfordernis des Zugangs oder der Zufahrt zur neuen Baulichkeit (VwGH 21.12.2010, 2007/05/0157).

Weiterhin steht dem Anrainer auch keinesfalls ein Mitspracherecht betreffend die Art und die ausreichende Möglichkeit des Einsatzes der Feuerwehr und das Ausmaß der vorhandenen Löschwassermenge zu (VwSlg 16.429 A/2004; VwGH 21.12.2010, 2009/05/0089), wobei sich die Einwendungen der Beschwerdeführer im vorliegenden Fall zudem nur auf die Bauphase beziehen.

Hierbei ist zu bemerken, dass die Beschwerdeführer – abgesehen von den Fahrten der Baufahrzeuge – keine Emissionen in Zusammenhang mit Fahrbewegungen auf der Bauliegenschaft geltend gemacht haben, sondern ausschließlich solche, welche durch die Verkehrsbewegungen auf öffentlichen Straßen entstehen (ua. durch Parkplatz suchende Autofahrer). Wie die Vertreterin der Beschwerdeführer in der mündlichen Verhandlung bestätigte, beziehen sich die von den Beschwerdeführern im Verfahren erhobenen Einwendungen unter anderem darauf, dass auf der Bauliegenschaft nicht genug – also zu wenig – Stellplätze für die vorgesehenen Wohneinheiten projektiert seien. Derartiges können die Nachbarn aber nicht im Rahmen ihrer subjektiv-öffentlichen Rechte iSd § 134a BO geltend machen.

#### 2.5. Zu den Einwendungen hinsichtlich der Geruchs- und Staubbelastigungen sowie der damit verbundenen Gesundheitsgefährdungen durch die Windverhältnisse:

In dieser Hinsicht bringen die Beschwerdeführer vor, dass das Errichten von zwei Wohntürmen auf engem Raum das Auftreten von Fallwinden begünstige, wodurch Geruchs- und Staubbelastigungen entstünden, die auch Gesundheitsbeeinträchtigungen mit sich brächten.

Gemäß § 134a Abs. 1 lit. e erster Satz BO lassen sich aus Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Bauwerkes ergeben können, zum Inhalt haben, subjektiv-öffentliche Rechte der Nachbarn ableiten. Wie der Verwaltungsgerichtshof ausführt, räumt diese Vorschrift des § 134a Abs. 1 lit. e BO

aber kein eigenständiges (selbständiges) Nachbarrecht auf Immissionsschutz ein; vielmehr verweist die Regelung lediglich auf Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen zum Inhalt haben (VwSlg 17.004 A/2006; VwGH 27.2.2013, 2013/05/0021; vgl. hierzu auch VwGH 23.6.2015, 2012/05/0197; 16.8.2019, Ra 2019/05/0106). Weiterhin ist auch § 134a Abs. 1 lit. e zweiter Satz BO zu beachten, wonach die Beeinträchtigung durch Immissionen, welche sich aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken, für Schulen oder Kinderbetreuungseinrichtungen oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, nicht geltend gemacht werden kann. Dieser Ausschluss erfasst nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch die Wohnnebenbenutzung (VwSlg 18.663 A/2013; VwGH 24.6.2014, 2013/05/0168).

Fragen der Windverhältnisse begründen ebenso wenig Nachbarrechte iSd § 134a BO (VwGH 6.9.2011, 2008/05/0142: „Der Nachbar kann daher keinen Rechtsanspruch darauf erheben, dass durch eine Bauführung auf dem angrenzenden Bauplatz gegebene Luftverhältnisse nicht verschlechtert werden“; Moritz, Bauordnung für Wien6 [2019] § 134a, Zu Abs. 1; vgl. auch VwGH 12.10.2007, 2006/05/0147 und VwGH 20.10.2009, 2007/05/0148) wie die Absicherung gegen Naturgewalten (vgl. VwGH 29.5.2018, Ra 2018/06/0045 zur Tir. BauO; vgl. auch VwGH 28.4.2006, 2004/05/0237). Hierbei ist auch auf den Wortlaut des § 134a Abs. 1 lit. e BO zu verweisen, welcher auf „Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Bauwerkes ergeben können, zum Inhalt haben“, abstellt. Eine Bestimmung in der Bauordnung für Wien, die den Schutz vor Immissionen durch Windverhältnisse zum Inhalt hat und gegenständlich allenfalls verletzt sein könnte, ist jedoch nicht ersichtlich (unter anderem lässt sich aus § 6 Abs. 6 BO im gegebenen Zusammenhang kein Immissionsschutz ableiten – hierzu VwGH 22.5.2001, 2000/05/0281, VwSlg 17.711 A/2009 und VwGH 27.2.2013, 2013/05/0021; auch § 105 BO enthält keine den Nachbarn besonders schützenden Immissionsschutztatbestände, die im Wege des § 134a Abs. 1 lit. e BO geltend gemacht werden können: VwGH 24.6.2014, 2013/05/0148; eine Ausnahmegewilligung nach § 69 BO ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich).

Mit der Behauptung, die beabsichtigten Baumaßnahmen ließen eine Verminderung der Wohnqualität für die Nachbarn erwarten, wird keine Einwendung iSd § 134a BO geltend gemacht, da dieses Vorbringen keinerlei Bezug zu den dort genannten subjektiven öffentlichen Nachbarrechte erkennen lässt (VwGH 10.10.1995, 95/05/0193).

In diesem Zusammenhang ist auch auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach ein bloßer Hinweis des Nachbarn auf den „Immissionsschutz“ einerseits nicht als Verweis auf die mangelnde Widmungskonformität des Bauvorhabens zu verstehen ist und andererseits keine Einwendung im Rechtssinn darstellt. Um als Einwendung qualifiziert werden zu können, muss dem Vorbringen vielmehr – konkret – entnommen werden können, dass die Verletzung eines subjektiven Rechts geltend gemacht wird, und ferner, welcher Art dieses Recht ist (VwSlg 15.637 A/2001 zum Bgld. BauG).

Insgesamt ist im Verfahren nicht hervorgekommen,

**Quelle:** Landesverwaltungsgericht Wien LVwg Wien, <http://www.verwaltungsgericht.wien.gv.at>

© 2024 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)