

TE Lvwg Erkenntnis 2023/12/21 VGW- 111/055/5306/2023, VGW- 111/V/055/5307/2023, VGW- 111/V/055/5309/202

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.12.2023

Entscheidungsdatum

21.12.2023

Index

L82009 Bauordnung Wien

40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

BauO Wr §134 Abs3

BauO Wr §134a

BauO Wr §81 Abs2

BauO Wr §76 Abs10

BauO Wr §118 Abs5

AVG §13 Abs3

1. AVG § 13 heute
2. AVG § 13 gültig ab 15.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 57/2018
3. AVG § 13 gültig von 01.01.2012 bis 14.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2011
4. AVG § 13 gültig von 01.01.2011 bis 31.12.2011 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2008
5. AVG § 13 gültig von 01.01.2008 bis 31.12.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2008
6. AVG § 13 gültig von 01.07.2004 bis 31.12.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2004
7. AVG § 13 gültig von 01.03.2004 bis 30.06.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2004
8. AVG § 13 gültig von 20.04.2002 bis 29.02.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 65/2002
9. AVG § 13 gültig von 01.01.2002 bis 19.04.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 137/2001
10. AVG § 13 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
11. AVG § 13 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien erkennt durch seinen Richter Dr. Forster über die Beschwerden 1. des Herrn Ing. Mag. A. B. vom 12. März 2023, 2. des Herrn Mag. C. D. vom 14. März 2023, 3. der Frau E. F. vom 15. März 2023 und 4. des Herrn

Mag. G. D. vom 15. März 2023 gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei – Gebietsgruppe ..., Großvolumige Bauvorhaben, vom 7. Februar 2023, Zl. MA37/...-2021-1, mit welchem gemäß § 70 BO iVm § 54 BO sowie in Anwendung des Wr. Garagengesetzes 2008 die Bewilligung für die Errichtung eines Wohngebäudes auf der Liegenschaft Wien, H. Gasse ONr. 32, EZ ..., Gst. Nr. .../10, Kat. Gem. I., erteilt wurde (mitbeteiligte Partei als Bauwerberin bzw. Liegenschaftseigentümerin: J. GmbH, vertreten durch Rechtsanwälte GmbH in Wien), nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 12. Oktober 2023 und am 5. Dezember 2023, Das Verwaltungsgericht Wien erkennt durch seinen Richter Dr. Forster über die Beschwerden 1. des Herrn Ing. Mag. A. B. vom 12. März 2023, 2. des Herrn Mag. C. D. vom 14. März 2023, 3. der Frau E. F. vom 15. März 2023 und 4. des Herrn Mag. G. D. vom 15. März 2023 gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei – Gebietsgruppe ..., Großvolumige Bauvorhaben, vom 7. Februar 2023, Zl. MA37/...-2021-1, mit welchem gemäß Paragraph 70, BO in Verbindung mit Paragraph 54, BO sowie in Anwendung des Wr. Garagengesetzes 2008 die Bewilligung für die Errichtung eines Wohngebäudes auf der Liegenschaft Wien, H. Gasse ONr. 32, EZ ..., Gst. Nr. .../10, Kat. Gem. römisch eins., erteilt wurde (mitbeteiligte Partei als Bauwerberin bzw. Liegenschaftseigentümerin: J. GmbH, vertreten durch Rechtsanwälte GmbH in Wien), nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 12. Oktober 2023 und am 5. Dezember 2023,

zu Recht:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG werden die Beschwerden abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass das mit Ansuchen vom 17. November 2021 beantragte Bauvorhaben entsprechend den als Bestandteil dieses Erkenntnisses anzusehenden, mit dem Sichtvermerk des Verwaltungsgerichtes Wien versehenen modifizierten Einreichplänen (Plannummern: 21010-EP-01 und 21010-EP-02, datiert mit 26. Oktober 2023) bewilligt wird. Im Spruch des angefochtenen Bescheides wird vor der Wortfolge „Luft-Wasser-Wärmepumpe“ die Wortfolge „der Bewilligung in einem gesonderten Verfahren vorbehaltene“ ergänzt. römisch eins. Gemäß Paragraph 28, Absatz eins, VwGVG werden die Beschwerden abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass das mit Ansuchen vom 17. November 2021 beantragte Bauvorhaben entsprechend den als Bestandteil dieses Erkenntnisses anzusehenden, mit dem Sichtvermerk des Verwaltungsgerichtes Wien versehenen modifizierten Einreichplänen (Plannummern: 21010-EP-01 und 21010-EP-02, datiert mit 26. Oktober 2023) bewilligt wird. Im Spruch des angefochtenen Bescheides wird vor der Wortfolge „Luft-Wasser-Wärmepumpe“ die Wortfolge „der Bewilligung in einem gesonderten Verfahren vorbehaltene“ ergänzt.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig. römisch II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß Paragraph 25 a, VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG unzulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang römisch eins. Verfahrensgang

1. Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid vom 7. Februar 2023, Zl. MA37/...-2021-1, erteilte der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, (im Folgenden: belangte Behörde) gemäß § 70 iVm § 54 der Bauordnung für Wien (im Folgenden: BO) sowie in Anwendung des Wr. Garagengesetzes 2008 die Bewilligung für die Errichtung eines Wohngebäudes auf der Liegenschaft Wien, H. Gasse ONr. 32, EZ ..., Gst. Nr. .../10, Kat. Gem. I..1. Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid vom 7. Februar 2023, Zl. MA37/...-2021-1, erteilte der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, (im Folgenden: belangte Behörde) gemäß Paragraph 70, in Verbindung mit Paragraph 54, der Bauordnung für Wien (im Folgenden: BO) sowie in Anwendung des Wr. Garagengesetzes 2008 die Bewilligung für die Errichtung eines Wohngebäudes auf der Liegenschaft Wien, H. Gasse ONr. 32, EZ ..., Gst. Nr. .../10, Kat. Gem. römisch eins..

2. In ihren gegen diesen Bescheid gerichteten – inhaltlich in den wesentlichen Punkten identen – Beschwerden vom 12. März 2023, 14. März 2023 und 15. März 2023 rügen die Beschwerdeführer zunächst die fehlende Darstellung bzw. Lokalisation der Wärmepumpe in den Plänen, obwohl diese nach dem Spruch des Bescheides bewilligt worden sei. Vor diesem Hintergrund erweise sich die Einreichung als lückenhaft. Zudem habe die Behörde kein lärmtechnisches Gutachten eingeholt, um die Belästigungen durch die Wärmepumpe zu prüfen. Sofern die Wärmepumpe in einem gesonderten Verfahren eingereicht werde, verhindere diese Fragmentierung des Verfahrens eine gesamtheitliche Beurteilung der möglichen Einschränkungen von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten.

Darüber hinaus machen die Beschwerdeführer eine Überschreitung der baulichen Ausnützbarkeit iSd § 76 BO geltend. Laut Angabe der Bauwerberin in der mündlichen Verhandlung sei die Grundstücksfläche direkt aus dem Grundbuch übernommen worden. Eine Berechnung basierend auf den Grenzpunkten der vorliegenden Vermessungsurkunde komme hingegen zu einer geringeren Fläche (1.217,8547 m² statt 1.218 m²), womit die maximal verbaubare Fläche lediglich 405,95 m² betrage (und nicht 406 m²). Da in den Einreichplänen eine bebaute Fläche von 405,99 m² ausgewiesen sei, werde die zulässige Bebaubarkeit überschritten. Darüber hinaus machen die Beschwerdeführer eine Überschreitung der baulichen Ausnützbarkeit iSd Paragraph 76, BO geltend. Laut Angabe der Bauwerberin in der mündlichen Verhandlung sei die Grundstücksfläche direkt aus dem Grundbuch übernommen worden. Eine Berechnung basierend auf den Grenzpunkten der vorliegenden Vermessungsurkunde komme hingegen zu einer geringeren Fläche (1.217,8547 m² statt 1.218 m²), womit die maximal verbaubare Fläche lediglich 405,95 m² betrage (und nicht 406 m²). Da in den Einreichplänen eine bebaute Fläche von 405,99 m² ausgewiesen sei, werde die zulässige Bebaubarkeit überschritten.

Weiters rügen die Beschwerdeführer die Situierung der eingereichten Tiefgaragenabfahrt, da sich gegenüber dieser ein Stellplatz befinde und die Garageneinfahrt hinsichtlich Restfahrbahnbreite, Schleppkurven und Verkehrssicherheit nicht zulässig sei. Würde die Garageneinfahrt in der projektierten Form genehmigt, führte dies zu einer erheblichen Gefährdung für den ruhenden und fließenden Verkehr.

Überhaupt hätte die Behörde das Ansuchen der Bauwerberin mit Ablauf der im Verbesserungsauftrag vom 16. Dezember 2021 gesetzten Frist am 30. Dezember 2021 abweisen müssen. Über einen Fristerstreckungsantrag der Bauwerberin vom 23. Dezember 2023 habe die Behörde nicht entschieden. Insgesamt erstrecke sich das Genehmigungsverfahren bereits über 446 Tage, wobei zwischenzeitlich eine Novelle in Kraft getreten sei, mit welcher der Gesetzgeber die Bebaubarkeit der mit Bauklasse I gewidmeten Grundflächen beschränkt habe. Es stelle eine erhebliche Rechtsfrage dar, ob das Bauansuchen im vorliegenden Fall zu versagen sei, um der novellierten Rechtslage Rechnung zu tragen. Überhaupt hätte die Behörde das Ansuchen der Bauwerberin mit Ablauf der im Verbesserungsauftrag vom 16. Dezember 2021 gesetzten Frist am 30. Dezember 2021 abweisen müssen. Über einen Fristerstreckungsantrag der Bauwerberin vom 23. Dezember 2023 habe die Behörde nicht entschieden. Insgesamt erstrecke sich das Genehmigungsverfahren bereits über 446 Tage, wobei zwischenzeitlich eine Novelle in Kraft getreten sei, mit welcher der Gesetzgeber die Bebaubarkeit der mit Bauklasse römisch eins gewidmeten Grundflächen beschränkt habe. Es stelle eine erhebliche Rechtsfrage dar, ob das Bauansuchen im vorliegenden Fall zu versagen sei, um der novellierten Rechtslage Rechnung zu tragen.

3. Die belangte Behörde traf keine Beschwerdeentscheidung und legte dem Verwaltungsgericht Wien die Beschwerde sowie den Akt des Verwaltungsverfahrens vor, wo der Bescheid und die Beschwerden am 18. April 2023 einlangten.

4. Mit Schriftsatz vom 25. April 2023 brachte das Verwaltungsgericht Wien die Beschwerden der Bauwerberin zur Kenntnis und gab dieser Gelegenheit, binnen zwei Wochen eine Stellungnahme zum Vorbringen der Beschwerdeführer zu erstatten. Mit Schriftsatz vom 9. Mai 2023 machte die Bauwerberin von dieser Gelegenheit Gebrauch und trat dem Vorbringen der Beschwerden inhaltlich entgegen. Die Stellungnahme der Bauwerberin wurde mit Schriftsatz vom selben Tag an die weiteren Verfahrensparteien übermittelt.

5. Mit Schriftsätzen vom 3. und 6. Juni 2023 erstatteten der Erstbeschwerdeführer, der Zweitbeschwerdeführer und der Viertbeschwerdeführer ein ergänzendes Vorbringen. Diese Stellungnahmen wurden mit Schriftsatz des Verwaltungsgerichtes Wien vom 9. Juni 2023 den sonstigen Verfahrensparteien zur Kenntnisnahme übermittelt.

6. Am 12. Oktober 2023 fand vor dem Verwaltungsgericht Wien in der gegenständlichen Beschwerdesache eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, in deren Rahmen die Parteien ihre Standpunkte vortrugen.

7. Am 27. Oktober 2023 legte die Bauwerberin dem Verwaltungsgericht Wien geänderte Einreichpläne vor. Zudem erstattete die Bauwerberin mit Schriftsatz vom 31. Oktober 2023 ein ergänzendes Vorbringen. Mit Schriftsatz vom 8. November 2023 übermittelte das Verwaltungsgericht diese Stellungnahme an die übrigen Parteien und informierte sie über die Vorlage geänderter Einreichpläne sowie über die Möglichkeit der Akteneinsicht.

8. Mit Schriftsätzen vom 23. und 26. November 2023 erstatteten der Erstbeschwerdeführer, der Zweitbeschwerdeführer und der Viertbeschwerdeführer ein ergänzendes Vorbringen. Diese Stellungnahmen wurden mit Schriftsätzen des Verwaltungsgerichtes Wien vom 24. und 27. November 2023 den sonstigen Verfahrensparteien

zur Kenntnisnahme übermittelt.

9. Am 5. Dezember 2023 wurde die öffentliche mündliche Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien fortgesetzt. An deren Ende erklärte der erkennende Richter das Ermittlungsverfahren gemäß § 39 Abs. 3 AVG iVm § 17 VwGVG für geschlossen und die Verfahrensparteien verzichteten auf eine mündliche Verkündung des Erkenntnisses.9. Am 5. Dezember 2023 wurde die öffentliche mündliche Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien fortgesetzt. An deren Ende erklärte der erkennende Richter das Ermittlungsverfahren gemäß Paragraph 39, Absatz 3, AVG in Verbindung mit Paragraph 17, VwGVG für geschlossen und die Verfahrensparteien verzichteten auf eine mündliche Verkündung des Erkenntnisses.

II. Sachverhalt römisch II. Sachverhalt

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

1. Die J. GmbH (FN ...) ist aufgrund eines Kaufvertrages vom 17. Mai 2021 Alleineigentümerin der Liegenschaft Wien, H. Gasse ONr. 32, EZ ..., Gst. Nr. .../10, Kat. Gem. I..1. Die J. GmbH (FN ...) ist aufgrund eines Kaufvertrages vom 17. Mai 2021 Alleineigentümerin der Liegenschaft Wien, H. Gasse ONr. 32, EZ ..., Gst. Nr. .../10, Kat. Gem. römisch eins..
2. Die Liegenschaft Wien, H. Gasse ONr. 32, ist aufgrund des Plandokuments Nr. ... (Pr. Zl. .../2002-GSV, beschlossen am 1. Februar 2022) im Bereich zwischen den beiden Baufluchtlinien als Bauland – Wohngebiet, Bauklasse I, Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe auf 6,5 m, offene oder gekuppelte Bauweise, gewidmet. Zur H. Gasse ist ein Vorgarten mit einer Tiefe von 4 m festgelegt, im gartenseitigen Bereich der Liegenschaft ist die gärtnerische Ausgestaltung („G“) vorgeschrieben.2. Die Liegenschaft Wien, H. Gasse ONr. 32, ist aufgrund des Plandokuments Nr. ... (Pr. Zl. .../2002-GSV, beschlossen am 1. Februar 2022) im Bereich zwischen den beiden Baufluchtlinien als Bauland – Wohngebiet, Bauklasse römisch eins, Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe auf 6,5 m, offene oder gekuppelte Bauweise, gewidmet. Zur H. Gasse ist ein Vorgarten mit einer Tiefe von 4 m festgelegt, im gartenseitigen Bereich der Liegenschaft ist die gärtnerische Ausgestaltung („G“) vorgeschrieben.

Gemäß Punkt 3.1.1. des Plandokuments Nr. ... darf der höchste Punkt des Daches der zur Errichtung gelangenden Gebäude nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen.

3. Im Wege eines auf den 17. November 2021 datierten und am 18. November 2021 bei der Behörde eingebrachten Ansuchens beantragte die J. GmbH die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung gemäß § 70 BO für die Errichtung einer Wohnhausanlage mit acht Wohneinheiten auf der Liegenschaft Wien, H. Gasse ONr. 32.3. Im Wege eines auf den 17. November 2021 datierten und am 18. November 2021 bei der Behörde eingebrachten Ansuchens beantragte die J. GmbH die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung gemäß Paragraph 70, BO für die Errichtung einer Wohnhausanlage mit acht Wohneinheiten auf der Liegenschaft Wien, H. Gasse ONr. 32.

3.1. Diesem Ansuchen lagen mit 17. November 2021 datierte Baupläne zugrunde, denen zufolge die Wohnhausanlage über eine Wohnnutzfläche von 952,16 m² verfügen soll. Zugleich umfasst das Vorhaben nach diesem Planstand die Errichtung von insgesamt 14 Stellplätzen auf der Bauliegenschaft. Die bebaute Fläche beträgt 405,99 m².

3.2. Entsprechend der verbalen Baubeschreibung auf den Bauplänen (in der Legende) sollen Schmutzwässer in den öffentlichen Kanal eingeleitet und Regenwässer auf Eigengrund versickert werden. In Einklang damit ist in den Plänen (Grundrissplan Erdgeschoß) – in blauer Farbe – ein im Bereich der H. Gasse gelegener Sickerschacht eingezeichnet. Ausgehend von diesem Sickerschacht wurde in den Plänen – ebenfalls in blauer Farbe – eine bis zur H. Gasse führende Linie gezogen, welche keine Beschriftung aufweist und mit keiner graphischen Kanaldarstellung verbunden ist. Diese Darstellung deckt sich mit jener auf dem – von der Bauwerberin vorgelegten – „Vidierungsplan MA 48 – Müllraum“ vom 8. November 2021.

3.3. Dem Ansuchen vom 17. November 2021 waren unter andere eine statische Vorbemessung (samt gutachterlicher Feststellung zur statischen Vorbemessung), eine Bestätigung gemäß § 63 Abs. 1 lit. k BO über die Einhaltung der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens, ein Nachweis über den Schallschutz sowie weitere Unterlagen zur Bauphysik, eine Empfangsbestätigung über die Registrierung des Energieausweises, der bezughabende Energieausweis (samt Erklärung der Planverfasserin), eine Erklärung gemäß § 118 BO (u.a.) über den Einsatz hocheffizienter alternativer Systeme, eine Erklärung zur Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes gemäß der OIB-Richtlinie Nr. 6 und ein Grundbuchauszug angeschlossen.3.3. Dem Ansuchen vom 17. November 2021 waren unter andere eine statische Vorbemessung (samt gutachterlicher Feststellung zur statischen Vorbemessung), eine

Bestätigung gemäß Paragraph 63, Absatz eins, Litera k, BO über die Einhaltung der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens, ein Nachweis über den Schallschutz sowie weitere Unterlagen zur Bauphysik, eine Empfangsbestätigung über die Registrierung des Energieausweises, der bezughabende Energieausweis (samt Erklärung der Planverfasserin), eine Erklärung gemäß Paragraph 118, BO (u.a.) über den Einsatz hocheffizienter alternativer Systeme, eine Erklärung zur Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes gemäß der OIB-Richtlinie Nr. 6 und ein Grundbuchsauszug angeschlossen.

4. Mit Schriftsatz vom 16. Dezember 2021 forderte die Behörde die Bauwerberin auf, binnen zwei Wochen näher bezeichnete Einreichunterlagen nachzureichen (Punkt „I.“ des Verbesserungsauftrages) bzw. bestimmte Widersprüche zur Bauordnung für Wien und deren Nebengesetze zu beheben (Punkt „II.“ des Verbesserungsauftrages). Dieser Auftrag, welcher bloß hinsichtlich Punkt „I.“ auf § 13 Abs. 3 AVG gestützt ist und nur in diesem Umfang mit einer Androhung der Zurückweisung versehen ist (zu Punkt „II.“ wird bei Nichtentsprechung des Auftrages die Versagung der Baubewilligung in Aussicht gestellt), wurde zur Übermittlung an die Bauwerberin der Post übergeben und am 21. Dezember 2021 von einem Arbeitnehmer für die Bauwerberin übernommen.⁴ Mit Schriftsatz vom 16. Dezember 2021 forderte die Behörde die Bauwerberin auf, binnen zwei Wochen näher bezeichnete Einreichunterlagen nachzureichen (Punkt „I.“ des Verbesserungsauftrages) bzw. bestimmte Widersprüche zur Bauordnung für Wien und deren Nebengesetze zu beheben (Punkt „II.“ des Verbesserungsauftrages). Dieser Auftrag, welcher bloß hinsichtlich Punkt „I.“ auf Paragraph 13, Absatz 3, AVG gestützt ist und nur in diesem Umfang mit einer Androhung der Zurückweisung versehen ist (zu Punkt „II.“ wird bei Nichtentsprechung des Auftrages die Versagung der Baubewilligung in Aussicht gestellt), wurde zur Übermittlung an die Bauwerberin der Post übergeben und am 21. Dezember 2021 von einem Arbeitnehmer für die Bauwerberin übernommen.

Wörtlich heißt es in diesem Auftrag vom 16. Dezember 2021 wie folgt (sic!):

„Hinsichtlich Ihres Ansuchens um Baubewilligung betreffend die oben angeführte Liegenschaft wurde festgestellt, dass die vorgelegten Unterlagen formalrechtlich (Punkt I) und baurechtlich (Punkt II) nicht den Bestimmungen der Bauordnung für Wien (BO) entsprechen.“ Hinsichtlich Ihres Ansuchens um Baubewilligung betreffend die oben angeführte Liegenschaft wurde festgestellt, dass die vorgelegten Unterlagen formalrechtlich (Punkt römisch eins) und baurechtlich (Punkt römisch II) nicht den Bestimmungen der Bauordnung für Wien (BO) entsprechen.

Hingewiesen wird, dass eine durchgehende vollinhaltliche Prüfung im Sinne des § 67 BO nicht vorgesehen ist. Eine weitergehende Prüfung ist aber jedenfalls erst nach Vorlage fehlender Unterlagen oder Ergänzungen der vorliegenden Unterlagen möglich. Hingewiesen wird, dass eine durchgehende vollinhaltliche Prüfung im Sinne des Paragraph 67, BO nicht vorgesehen ist. Eine weitergehende Prüfung ist aber jedenfalls erst nach Vorlage fehlender Unterlagen oder Ergänzungen der vorliegenden Unterlagen möglich.

I.) Sie werden daher gemäß § 13 Abs. 3 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 – AVG aufgefordert, binnen zwei Wochen nachfolgende Einreichunterlagen nachzureichen: römisch eins.) Sie werden daher gemäß Paragraph 13, Absatz 3, des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 – AVG aufgefordert, binnen zwei Wochen nachfolgende Einreichunterlagen nachzureichen:

1) die Baupläne versehen mit Ergänzungen gemäß § 64 Abs.1 BO hinsichtlich 1) die Baupläne versehen mit Ergänzungen gemäß Paragraph 64, Absatz , BO hinsichtlich:

- einen Lageplan gemäß § 64 Abs. 1 lit. a BO einen Lageplan gemäß Paragraph 64, Absatz eins, Litera a, BO Hydrant fehlt.

Angabe Ausmaß Gesteigauf-/und überfährt fehlt.

- der Zugangspunkt zum Gebäude und die Netzabschlusspunkte für die Wohnungen und Betriebseinheiten

2) die nachvollziehbaren Berechnungen der Anliegerleistungen

(Anliegerbeitrag, Kanaleinmündungsgebühr)

3) die nachvollziehbare Berechnung der Stellplatzverpflichtung einschließlich Nachweis über das Ausmaß der Erfüllung der Stellplatzverpflichtung;

Der Nachweis ist nicht schlüssig geführt.(vgl. § 50 Abs. 1 WGarG). es ergeben sich 9 PflichtstellplätzeDer Nachweis ist nicht schlüssig geführt.(vgl. Paragraph 50, Absatz eins, WGarG). es ergeben sich 9 Pflichtstellplätze!

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

5) die Zustimmung des Betreibers des Straßenkanals zur Einleitung bestimmter Mengen an Niederschlagswässern sowie der Nachweis, dass die nicht in den Kanal eingeleitete Menge der Niederschlagswässer beseitigt oder gespeichert wird;

6) Unterlagen gem. § 63 Abs. 2 BO die eine ausreichende Beurteilung des Bauvorhabens gewährleisten⁶⁾ Unterlagen gem. Paragraph 63, Absatz 2, BO die eine ausreichende Beurteilung des Bauvorhabens gewährleisten

- ein lärmtechnisches Gutachten über die Einhaltung des planungstechnischen Grundsatzes gemäß ÖAL – Richtlinie 3 Blatt 1 sowie ein luftschadstofftechnisches Gutachten (Errichtung von KFZ-Stellplätzen)

7) Registrierungsbestätigung des Energieausweises (siehe <http://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/baupolizei/baubewilligung/energieausweis.html>)

Wenn Sie diese Frist nicht einhalten, müsste der Antrag gemäß § 13 Abs.3 AVG zurückgewiesen werden. Wenn Sie diese Frist nicht einhalten, müsste der Antrag gemäß Paragraph 13, Absatz , AVG zurückgewiesen werden.

Sie haben auch die Möglichkeit, das Ansuchen schriftlich zurückzuziehen – die Zurückziehung des Antrags ist gebührenfrei.

II.) Weiters wird darauf hingewiesen, dass die Unterlagen und Baupläne folgende Mängel aufweisen bzw. von Bestimmungen der Bauordnung bzw. deren Nebengesetzen abweichen: römisch II.) Weiters wird darauf hingewiesen, dass die Unterlagen und Baupläne folgende Mängel aufweisen bzw. von Bestimmungen der Bauordnung bzw. deren Nebengesetzen abweichen:

1) Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Bestimmungen des §81 BO:

- Gebäudehöhenachweis nicht schlüssig;

Südfront Bereich Garagenrampe > angrenzendes Gelände ist bis Rampe nachzuweisen bzw. nicht nachvollziehbar (vgl. Schnitt C-C); Südfront Bereich Garagenrampe > angrenzendes Gelände ist bis Rampe nachzuweisen bzw. nicht nachvollziehbar (vergleiche Schnitt C-C);

- Giebelflächennachweis nicht schlüssig und nachvollziehbar (verwendete Längen 20,91 <> 20,79 bzw. 20,615 <> 21.50)
- es ist nicht nachvollziehbar, warum der Nachweis nicht mit den größeren Längen geführt wird.

2) Die vorgelegte „statische Vorbemessung inklusive Fundierungskonzept“ ist nicht schlüssig und ausreichend, da

- Die Zuordnung des Gebäudes zu einer Schadensfolgeklasse gemäß ÖNORM B 1990-1 fehlt bzw. ist nicht schlüssig.

3) - im Lageplan und Grundriss EG fehlt das Ausmaß der beantragten Gehsteigauf- und -überfahrt;

- Schnitt durch den Aufzugsschacht fehlt;

- Angabe der Durchgangslichte der Aufzugstüren fehlt;

- Schnitt durch Garagenrampe Blickrichtung Gebäudefront mit Angabe des hier angrenzenden Geländes fehlt zur weiteren Beurteilung;

- keine Darstellung der Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen;

- Ansichten getrennt von davorliegenden Bauführungen darstellen - insbesondere für die Westansicht ist Ansicht Gebäude und Gesamtansicht der fundierten Einfriedung zu trennen;

- es werden freiwillige Stellplätze errichtet > es fehlt ein Schall- und Schadstoffnachweis für sämtliche 14 Stellplätze;

- die Behauptung in der Legende, sämtliche Niederschlagswässer würden auf der Liegenschaft zur Versickerung konfligiert mit den Angaben im Grundriss KG/EG: der dargestellte Sickerschacht weist eine Ableitung ins öffentliche Gut auf > Zustimmung von des Eigentümerin des Straßenkanals fehlt (=Beleg des Ansuchens);

- §6 Abs. 3b WGarG nicht nachvollziehbar (Leerverrohrung > Legendentext) §6 Absatz 3 b, WGarG nicht nachvollziehbar (Leerverrohrung > Legendentext)

- Zugangspunkt und Netzabschlusspunkt der Wohnungen (vgl. §88a BO, Angabe in Legende) fehlt- Zugangspunkt und Netzabschlusspunkt der Wohnungen vergleiche §88a BO, Angabe in Legende) fehlt.

Sollten die Baupläne bzw. Unterlagen nicht innerhalb der oben angeführten Frist entsprechend den Bestimmungen der Bauordnung für Wien bzw. deren Nebengesetze richtig gestellt bzw. ergänzt werden, müsste die Baubewilligung versagt werden.“

5. In Reaktion auf den Verbesserungsauftrag vom 16. Dezember 2021 legte die Bauwerberin der Behörde am 31. Dezember 2021 ergänzte Einreichpläne in dreifacher Ausfertigung (mit Plandatum 30. Dezember 2021) vor, in denen (im Lageplan sowie in einer eigenen Darstellung der Gehsteigauf- und -überfahrt) ein Hydrant und die Angabe des Ausmaßes der Gehsteigauf- und überfahrt, (in der Grundrissdarstellung des Kellergeschoßes) Angaben zum Zugangspunkt zum Gebäude und zu den Netzanschlusspunkten für die Wohnungen und Betriebseinheiten (zur Erfüllung von Punkt „I.1“) und Punkt „II.3“) des Verbesserungsauftrages), ein Schnitt durch den Aufzugsschacht, die Angabe der Durchgangslichte der Aufzugstüren, ein Schnitt durch die Garagenrampe (Blickrichtung Gebäudefront mit Angabe des angrenzenden Geländes), eine Darstellung der Einfriedung zur H. Gasse und an der Südseite des Gebäudes, Ansichten mit getrennter Darstellung der davorliegenden Bauführungen, u.a. hinsichtlich der Westansicht in Bezug auf die Ansicht des Gebäudes und die Gesamtansicht der fundierten Einfriedung, (jeweils zur Erfüllung von Punkt „II.3“) des Verbesserungsauftrages) sowie eine Berechnung der Anliegerleistungen (zur Erfüllung von Punkt „I.2“) des Verbesserungsauftrages), eine Berechnung der Stellplatzverpflichtung einschließlich eines Nachweises über das Ausmaß der Erfüllung der Stellplatzverpflichtung (zur Erfüllung von Punkt „I.3“) des Verbesserungsauftrages) und ein Nachweis der Verfügbarkeit einer ausreichenden Wassermenge zur Brandbekämpfung (zur Erfüllung von Punkt „I.4“) des Verbesserungsauftrages) ergänzt wurden. Außerdem enthalten diese adaptierten Einreichpläne eine im Sinne des Verbesserungsauftrages (zur Erfüllung von Punkt „II.1“) ergänzte Berechnung der Fassadenabwicklung (hinsichtlich der Darstellung des anschließenden Geländes und der Giebelflächenberechnung).

Unter einem legte die Bauwerberin eine statische Vorbemessung samt gutachterlicher Feststellung vom 30. Dezember 2021 (zur Erfüllung von Punkt „II.2“) des Verbesserungsauftrages), einen Grundbuchsatz und einen Antrag betreffend den Hauskanalanschluss vom 30. Dezember 2021 vor.

Zudem übermittelte die Bauwerberin am 3. Jänner 2022 eine Registrierungsbestätigung des Energieausweises (WUKSEA-Registrierungsbestätigung) an die Behörde (zur Erfüllung von Punkt „I.7“) des Verbesserungsauftrages), welche am selben Tag bei der Behörde einlangte. Auf dieser Registrierungsbestätigung ist auch die WUKSEA-Identifikationsnummer angeführt.

6. Das mit Plänen vom 30. Dezember 2021 modifizierte Vorhaben umfasst eine Wohnnutzfläche von 941,41 m² und insgesamt neun (auf der Bauliegenschaft vorgesehene) Stellplätze. Die bebaute Fläche beträgt 405,99 m².

In den modifizierten Plänen (Plandatum 30. Dezember 2021) wurde anstatt der Versickerung eine Einleitung der Niederschlagswässer in den Straßenkanal vorgesehen (entsprechend der Legende werden Schmutzwässer und Regenwässer in den öffentlichen Kanal eingeleitet). Im Hinblick darauf hatte die Bauwerberin am 30. Dezember 2021 die Zustimmung von Wien Kanal beantragt, welche mit Schreiben vom 13. Jänner 2022 erteilt und am 14. Jänner 2022 an die belangte Behörde übermittelt wurde.

7. Im Hinblick auf das Bauansuchen vom 17. November 2021 erteilte die belangte Behörde mit dem angefochtenen Bescheid gemäß § 70 BO iVm § 54 BO und in Anwendung des Wr. Garagengesetzes 2008 nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne die Bewilligung für die Errichtung eines Wohngebäudes auf der Liegenschaft Wien, H. Gasse ONr. 32, EZ ..., Gst. Nr. .../10, Kat. Gem. I..7. Im Hinblick auf das Bauansuchen vom 17. November 2021 erteilte die belangte Behörde mit dem angefochtenen Bescheid gemäß Paragraph 70, BO in Verbindung mit Paragraph 54, BO und in Anwendung des Wr. Garagengesetzes 2008 nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne die Bewilligung für die Errichtung eines Wohngebäudes auf der Liegenschaft Wien, H. Gasse ONr. 32, EZ ..., Gst. Nr. .../10, Kat. Gem. römisch eins..

7.1. Im Spruch des genannten Bescheides erfolgt eine verbale Beschreibung des Bauvorhabens, in deren Rahmen Folgendes festgehalten wird: „Die Beheizung des Wohngebäudes erfolgt durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe.“ In der Begründung des Bescheides (Seite 23) hält die Behörde fest, dass die Wärmepumpe nicht Gegenstand der Einreichung sei, weshalb der darauf bezogene Einwand zurückgewiesen werde. Zudem findet sich in den „Hinweisen auf Rechtsvorschriften“ am Ende des Bescheides folgende Anmerkung: „Für die Wärmepumpe ist gemäß § 61 BO eine gesonderte Bewilligung zu erwirken.“ 7.1. Im Spruch des genannten Bescheides erfolgt eine verbale Beschreibung des Bauvorhabens, in deren Rahmen Folgendes festgehalten wird: „Die Beheizung des Wohngebäudes erfolgt durch eine

Luft-Wasser-Wärmepumpe.“ In der Begründung des Bescheides (Seite 23) hält die Behörde fest, dass die Wärmepumpe nicht Gegenstand der Einreichung sei, weshalb der darauf bezogene Einwand zurückgewiesen werde. Zudem findet sich in den „Hinweisen auf Rechtsvorschriften“ am Ende des Bescheides folgende Anmerkung: „Für die Wärmepumpe ist gemäß Paragraph 61, BO eine gesonderte Bewilligung zu erwirken.“

7.2. Demgegenüber wird im Spruch des angefochtenen Bescheides ausdrücklich festgehalten, dass keine mechanische Lüftungsanlage errichtet wird.

7.3. Nach dem Spruch des Bescheides erfolgt die Ableitung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer durch Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

7.4. Das bewilligte Vorhaben umfasst eine Wohnnutzfläche von 940,60 m² und insgesamt neun (auf der Bauliegenschaft vorgesehene) Stellplätze. Die bebaute Fläche beträgt 405,99 m².

7.5. Die Längen aller Gebäudefronten des projektierten Bauwerks summieren sich – wie schon nach den bisherigen Planständen – auf einen Wert von 86 m, womit sich nach der Berechnungsmethode des § 81 Abs. 2 BO bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 6,50 m eine maximal zulässige Mantelfläche von 559 m² errechnet. Die tatsächlich projektierte Mantelfläche des Gebäudes beträgt unter Berücksichtigung des projektgemäß herzustellenden Geländes (wie auch nach den vorangegangenen Planständen) 550,28 m², was einer gemittelten Gebäudehöhe von rund 6,40 m entspricht. Am Gebäude sind (wie auch nach den vorangegangenen Planständen) zwei Giebelflächen mit einem Ausmaß von 49,99 m² (an der Westfront) und 49,02 m² (an der Ostfront) vorgesehen. Der höchste Punkt des projektierten Daches liegt weniger als 4,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe. 7.5. Die Längen aller Gebäudefronten des projektierten Bauwerks summieren sich – wie schon nach den bisherigen Planständen – auf einen Wert von 86 m, womit sich nach der Berechnungsmethode des Paragraph 81, Absatz 2, BO bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 6,50 m eine maximal zulässige Mantelfläche von 559 m² errechnet. Die tatsächlich projektierte Mantelfläche des Gebäudes beträgt unter Berücksichtigung des projektgemäß herzustellenden Geländes (wie auch nach den vorangegangenen Planständen) 550,28 m², was einer gemittelten Gebäudehöhe von rund 6,40 m entspricht. Am Gebäude sind (wie auch nach den vorangegangenen Planständen) zwei Giebelflächen mit einem Ausmaß von 49,99 m² (an der Westfront) und 49,02 m² (an der Ostfront) vorgesehen. Der höchste Punkt des projektierten Daches liegt weniger als 4,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe.

7.6. Die projektierten Geländeänderungen ergeben bei Berücksichtigung sämtlicher Anschüttungen und Abgrabungen einen Überhang der Anschüttungen von 0,10 m².

7.7. An der Südseite und an der Nordseite des Gebäudes, welche jeweils über eine Fassadenlänge von 15 m verfügen, ist jeweils ein 5 m breiter raumbildender Dachaufbau vorgesehen.

8. Der Erstbeschwerdeführer ist aufgrund eines Kaufvertrages vom 18. September 2008 Alleineigentümer der Liegenschaft Wien, H. Gasse ONr. 29, EZ ..., Gst. Nr. .../17, Kat. Gem. I., welche der Bauliegenschaft an der weniger als 20 m breiten H. Gasse zum Teil gegenüberliegt. Die Liegenschaft Wien, H. Gasse ONr. 29, ist innerhalb der festgesetzten Baufluchtlinien als Bauland – Wohngebiet, Bauklasse I, offene oder gekuppelte Bauweise, gewidmet. Dieser Liegenschaft ist die westliche Front des verfahrensgegenständlichen Gebäudes zugewandt. 8. Der Erstbeschwerdeführer ist aufgrund eines Kaufvertrages vom 18. September 2008 Alleineigentümer der Liegenschaft Wien, H. Gasse ONr. 29, EZ ..., Gst. Nr. .../17, Kat. Gem. römisch eins., welche der Bauliegenschaft an der weniger als 20 m breiten H. Gasse zum Teil gegenüberliegt. Die Liegenschaft Wien, H. Gasse ONr. 29, ist innerhalb der festgesetzten Baufluchtlinien als Bauland – Wohngebiet, Bauklasse römisch eins, offene oder gekuppelte Bauweise, gewidmet. Dieser Liegenschaft ist die westliche Front des verfahrensgegenständlichen Gebäudes zugewandt.

Die Drittbeschwerdeführerin ist aufgrund eines Kaufvertrages vom 18. Juni 2014 Alleineigentümerin der Liegenschaft Wien, H. Gasse ONr. 31, EZ ..., Gst. Nr. .../16 und .../32, Kat. Gem. I., welche der Bauliegenschaft an der weniger als 20 m breiten H. Gasse zum Teil gegenüberliegt. Die Liegenschaft Wien, H. Gasse ONr. 31, ist innerhalb der festgesetzten Baufluchtlinien als Bauland – Wohngebiet, Bauklasse I, offene oder gekuppelte Bauweise, gewidmet. Dieser Liegenschaft ist die westliche Front des verfahrensgegenständlichen Gebäudes zugewandt. Die Drittbeschwerdeführerin ist aufgrund eines Kaufvertrages vom 18. Juni 2014 Alleineigentümerin der Liegenschaft Wien, H. Gasse ONr. 31, EZ ..., Gst. Nr. .../16 und .../32, Kat. Gem. römisch eins., welche der Bauliegenschaft an der weniger als 20 m breiten H. Gasse zum Teil gegenüberliegt. Die Liegenschaft Wien, H. Gasse ONr. 31, ist innerhalb der festgesetzten Baufluchtlinien als Bauland – Wohngebiet, Bauklasse römisch eins, offene oder gekuppelte Bauweise,

gewidmet. Dieser Liegenschaft ist die westliche Front des verfahrensgegenständlichen Gebäudes zugewandt.

Der Zweitbeschwerdeführer und der Viertbeschwerdeführer sind Mit- bzw. Wohnungseigentümer der Liegenschaft Wien, H. Gasse ONr. 36 u.a., EZ ..., Gst. Nr. .../6, Kat. Gem. I., welche an die nördliche Grundgrenze der Bauliegenschaft anschließt. Die Liegenschaft Wien, H. Gasse ONr. 36 u.a., ist innerhalb der festgesetzten Baufluchtlinien als Bauland – Wohngebiet, Bauklasse I, offene oder gekuppelte Bauweise, gewidmet. Dieser Liegenschaft ist die nördliche Front des verfahrensgegenständlichen Gebäudes zugewandt. Der Zweitbeschwerdeführer und der Viertbeschwerdeführer sind Mit- bzw. Wohnungseigentümer der Liegenschaft Wien, H. Gasse ONr. 36 u.a., EZ ..., Gst. Nr. .../6, Kat. Gem. römisch eins., welche an die nördliche Grundgrenze der Bauliegenschaft anschließt. Die Liegenschaft Wien, H. Gasse ONr. 36 u.a., ist innerhalb der festgesetzten Baufluchtlinien als Bauland – Wohngebiet, Bauklasse römisch eins, offene oder gekuppelte Bauweise, gewidmet. Dieser Liegenschaft ist die nördliche Front des verfahrensgegenständlichen Gebäudes zugewandt.

9. Zur Bauverhandlung am 13. Oktober 2022 wurden der Erstbeschwerdeführer und die Drittbeschwerdeführer durch am 26. bzw. 27. September 2022 zugestellte persönliche Verständigungen und der Zweitbeschwerdeführer sowie der Viertbeschwerdeführer durch einen am 23. September 2023 in den Postkasten eingeworfenen Aushang geladen. Im Zuge dieser Verhandlung erhoben die Beschwerdeführer umfangreiche Einwendungen, in denen sie sich (unter anderem) gegen die Unvollständigkeit der Einreichunterlagen, eine nicht nachvollziehbare Gebäudehöhe, die fehlende lärmtechnische und schadstofftechnische Prüfung der Garagenlüftung sowie der Wärmepumpe, die Ortsbildverträglichkeit des Bauvorhabens, das Fehlen eines Baugrubensicherungskonzeptes, eine Überschreitung der zulässigen flächenmäßigen Ausnützbarkeit des Bauplatzes und die nicht fristgerechte Einreichung von Dokumenten wenden.

Die Ladungen zur mündlichen Verhandlung enthielten neben einer Bekanntgabe des Verfahrensgegenstandes auch einen Hinweis auf die Rechtsfolgen der nicht rechtzeitigen Erhebung von Einwendungen.

10. Sowohl im angefochtenen Bescheid als auch in den diesem zugrundeliegenden Einreichplänen (vom 17. November 2021, vom 30. Dezember 2021 und vom 26. Oktober 2023) wird die Größe der Bauliegenschaft mit 1.218 m² angenommen. Dieser Wert ist auch im Grundbuch als Gesamtfläche der Liegenschaft ausgewiesen, ebenso in der Vermessungsurkunde der K. GmbH vom 20. April 2021.

Von Seiten der Beschwerdeführer wurde anhand der im Vermessungsplan der K. GmbH vom 20. April 2021 enthaltenen Grenzpunkte eine exakte Größe der Bauliegenschaft von 1.217,8547 m² errechnet.

11. Im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens wurde das mit Eingabe vom 17. November 2021 beantragte Vorhaben insofern abgeändert, als die bebaute Fläche auf 405,84 m² reduziert wurde. Die Wohnnutzfläche beträgt nach diesem Planstand 940,60 m² und das Bauvorhaben umfasst die Errichtung von insgesamt neun Stellplätzen (auf der Bauliegenschaft).

In den im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens modifizierten Plänen ist – ebenso wie in den vorangegangenen Plänen – weder eine mechanische Garagenentlüftung noch eine Luft-Wärme-Pumpe als Teil des Bauvorhabens dargestellt.

12. Auf der Webseite des Magistrates der Stadt Wien – im Konkreten finden sich die Angaben unter der Adresse „<https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/baupolizei/baubewilligung/energieausweis.html>“ – wird darüber, dass alle ab 23. Juni 2015 ausgestellten Energieausweise für Wiener Gebäude in der Datenbank „Wiener unabhängiges Kontrollsystem für Energieausweise“ (WUKSEA) entsprechend dem Umfang der Verordnung über die Indikatoren in der Energieausweisdatenbank registrieren zu lassen sind. Nach Übernahme der Daten erfolgt eine Empfangsbestätigung, nach Prüfung der Daten (automatisiert oder manuell) eine Registrierungsbestätigung.

Des Weiteren wird auf dieser Webseite unter dem Punkt „Voraussetzungen“ erläutert, dass am Bauansuchen die WUKSEA-Identifikationsnummer anzugeben ist und die Registrierungsbestätigung (E-Mail) den Bewilligungsdezernaten der Baupolizei übermittelt werden muss. Unter dem Punkt „Fristen und Termine“ findet sich der Hinweis, dass die Registrierungsbestätigung zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauvorhabens vorliegen muss. Wurde für das Gebäude noch keine Gebäudeadresse (Adresscode) festgelegt, hat die Registrierung binnen zwei Wochen nach erfolgter Bekanntgabe zu erfolgen, damit ein gültiger Energieausweis (GWR-Zahl) eingespielt werden kann.

III. Beweiswürdigung
römisch III. Beweiswürdigung

Das Verwaltungsgericht Wien hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt der belangten Behörde (sowohl in elektronischer Form als auch in Papierform), an dessen Vollständigkeit und Richtigkeit keine Zweifel hervorgekommen sind, 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 12. Oktober 2023 und am 5. Dezember 2023, in deren Rahmen die Parteien ihre Standpunkte darlegten.

1. Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen an der Bauliegenschaft fußen auf den im Akt einliegenden Grundbuchsauszügen und sind unstrittig.

2. Die Feststellungen zur Widmung der Bauliegenschaft ergeben sich aus einer Einsichtnahme in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien und in das Plandokument Nr. Die weiteren Vorgaben des Plandokuments Nr. ... sind diesem zu entnehmen.

3. Die Feststellungen zum Bauansuchen und zu dem damit beantragten Vorhaben, zu den dem Ansuchen angeschlossenen Beilagen, zum Verbesserungsauftrag vom 16. Dezember 2021 und der Nachreichung der geforderten Unterlagen sowie zu der mit Plänen vom 31. Dezember 2021 vorgenommenen Modifikation stützen sich auf den Inhalt des Behördenaktes und die von Seiten der Bauwerberin vorgelegten Dokumente. Im Hinblick auf Ihre Zweifel am Zeitpunkt der Zustellung wurde den Beschwerdeführern im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung am 5. Dezember 2023 der Zustellnachweis zum Verbesserungsauftrag vom 16. Dezember 2021 vorgehalten und als Beilage zum Verhandlungsprotokoll genommen. Von Seiten der Beschwerdeführer wurde kein Vorbringen zu dem darin dokumentierten Zustellvorgang erstattet (vgl. Seite 4 des Verhandlungsprotokolls vom 5. Dezember 2023).3. Die Feststellungen zum Bauansuchen und zu dem damit beantragten Vorhaben, zu den dem Ansuchen angeschlossenen Beilagen, zum Verbesserungsauftrag vom 16. Dezember 2021 und der Nachreichung der geforderten Unterlagen sowie zu der mit Plänen vom 31. Dezember 2021 vorgenommenen Modifikation stützen sich auf den Inhalt des Behördenaktes und die von Seiten der Bauwerberin vorgelegten Dokumente. Im Hinblick auf Ihre Zweifel am Zeitpunkt der Zustellung wurde den Beschwerdeführern im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung am 5. Dezember 2023 der Zustellnachweis zum Verbesserungsauftrag vom 16. Dezember 2021 vorgehalten und als Beilage zum Verhandlungsprotokoll genommen. Von Seiten der Beschwerdeführer wurde kein Vorbringen zu dem darin dokumentierten Zustellvorgang erstattet vergleiche Seite 4 des Verhandlungsprotokolls vom 5. Dezember 2023).

Von Seiten der Beschwerdeführer wurde der Einbringungszeitpunkt der Registrierungsbestätigung des Energieausweises in Zweifel gezogen, allerdings ohne konkrete Beweise zu einem bestimmten (abweichenden) Einbringungsdatum vorzulegen. Hierzu ist auf die im Akt einliegende E-Mail vom 3. Jänner 2022 zu verweisen, mit welcher die Bauwerberin die Registrierungsbestätigung an die Behörde übermittelt hat. Weder wurden von Seiten der Beschwerdeführer Bedenken an der Echtheit dieses Dokuments vorgetragen noch sind solche Bedenken im Rahmen der amtswegigen Prüfung entstanden.

4. Die Feststellungen zu dem mit dem angefochtenen Bescheid bewilligten Bauvorhaben stützen sich auf das im Akt einliegende Bewilligungsansuchen und die dem Ansuchen zugrundeliegenden Einreichpläne sowie auf die Beschreibung des Bauvorhabens im angefochtenen Bescheid und die dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegenden Baupläne.

5. Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen an den Liegenschaften Wien, H. Gasse ONr. 29, Wien, H. Gasse ONr. 31, und Wien, H. Gasse ONr. 36 u.a., fußen auf den im Akt einliegenden Grundbuchsauszügen und sind unstrittig. Die Feststellungen zur Widmung dieser Liegenschaften ergeben sich aus einer Einsichtnahme in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien und in das Plandokument Nr. ..., jene zur Lage der Liegenschaften im Verhältnis zur Bauliegenschaft stützen sich auf eine Einsichtnahme in die Baupläne und in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien.

6. Die Feststellungen zur Bauverhandlung am 13. Oktober 2022, zu den Ladungen und zu den von den Beschwerdeführern erhobenen Einwendungen stützen sich auf den Akteninhalt und sind unstrittig.

7. Die Feststellungen zu den von der Bauwerberin im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens vorgenommenen Änderungen gründen sich auf eine Einsichtnahme in die von der Bauwerberin vorgelegten adaptierten Pläne. Von Seiten der Beschwerdeführer wurde lediglich insofern ein Vorbringen zu den von der Bauwerberin durchgeführten Modifikationen erstattet, als sie in der mündlichen Verhandlung am 5. Dezember 2023

die Unzulässigkeit der Gebäudehöhe thematisierten. Dieses Vorbringen ist allerdings nicht geeignet, Zweifel an der Richtigkeit der Angaben in den Einreichplänen zu erwecken, zumal die Beschwerdeführer – nach Einsichtnahme in die Baupläne und auf Nachfrage durch den erkennenden Richter – erklärten, dass sich ihr Vorbringen nicht auf das in den Plänen dargestellte Vorhaben, sondern vielmehr auf ein Vorhaben bezog, wie es nach Ansicht der Beschwerdeführer zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Regenwasserabfuhr bzw. zur Herstellung der notwendigen Dämmung projektiert werden müsste. Konkret gaben die Beschwerdeführer hierbei (unter anderem) zu Protokoll, dass das Gebäude ihrer Auffassung nach höher sein müsste, was auch zu einer Vergrößerung der Giebelfläche führen würde (vgl. die Seiten 3 f. des Verhandlungsprotokolls vom 5. Dezember 2023).⁷ Die Feststellungen zu den von der Bauwerberin im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens vorgenommenen Änderungen gründen sich auf eine Einsichtnahme in die von der Bauwerberin vorgelegten adaptierten Pläne. Von Seiten der Beschwerdeführer wurde lediglich insofern ein Vorbringen zu den von der Bauwerberin durchgeführten Modifikationen erstattet, als sie in der mündlichen Verhandlung am 5. Dezember 2023 die Unzulässigkeit der Gebäudehöhe thematisierten. Dieses Vorbringen ist allerdings nicht geeignet, Zweifel an der Richtigkeit der Angaben in den Einreichplänen zu erwecken, zumal die Beschwerdeführer – nach Einsichtnahme in die Baupläne und auf Nachfrage durch den erkennenden Richter – erklärten, dass sich ihr Vorbringen nicht auf das in den Plänen dargestellte Vorhaben, sondern vielmehr auf ein Vorhaben bezog, wie es nach Ansicht der Beschwerdeführer zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Regenwasserabfuhr bzw. zur Herstellung der notwendigen Dämmung projektiert werden müsste. Konkret gaben die Beschwerdeführer hierbei (unter anderem) zu Protokoll, dass das Gebäude ihrer Auffassung nach höher sein müsste, was auch zu einer Vergrößerung der Giebelfläche führen würde (vergleiche die Seiten 3 f. des Verhandlungsprotokolls vom 5. Dezember 2023).

8. Die Feststellungen zu den Informationen auf der Webseite des Magistrates der Stadt Wien ergeben sich aus einem Abruf derselben am 21. Dezember 2023.

IV. 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 (u.a. VwGH 21.9.2007, 2006/05/0042; VwSlg 17.711 A/2009; VwGH 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 in § 134a BO erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie – unbeschadet des § 134 Abs. 4 BO – gemäß § 70 Abs. 2 BO bzw. spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinn 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 Fall einer Trennung durch eine öffentliche Verkehrsfläche der zu bebauenden Liegenschaft gegenüberliegen. Im Fall der Bauordnung für Wien ist hierbei auf Paragraph 134, Absatz 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 in Paragraph 134 a, BO erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie – unbeschadet des Paragraph 134, Absatz 4, BO – gemäß Paragraph 70, Absatz 2, BO bzw. spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinn des Paragraph 134 a, BO gegen die geplante Bauführung erheben. Dabei sind nach Paragraph 134, Absatz 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 Fall 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). Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Regelung in Paragraph 134, Absatz 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 Paragraph 134 a, 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. Gemäß Paragr

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at