



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38730
Telefax: (+43 1) 4000 99 38730
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/024/6765/2022-9
Mag. A. B.

Wien, 23.03.2023

GZ: VGW-111/V/024/6766/2022
Mag. C. D.

Geschäftsabteilung: VGW-R

... Bezirk, E.-gasse Onr. 16 und 18
Gst.Nr. ...2/3 in
EZ ...6, Kat.Gem. F.

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien erkennt durch seine Richterin Dr. Fekete-Wimmer über die Beschwerde der Frau Mag. A. B. und der Frau Mag. C. D., beide vertreten durch Herrn Dr. G. B., Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Kleinvolumige Bauvorhaben, vom 11.04.2022, Zl. ..., mit welchem gemäß § 70b Abs. 6 Bauordnung für Wien (BO) Einwendungen zurückgewiesen wurden,

z u R e c h t:

I. Die Beschwerde wird abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass der Spruch lautet wie folgt:

„Gemäß § 70b Abs. 6 Bauordnung für Wien (BO für Wien), LGBl. Nr. 11/1930 idF LGBl. Nr. 61/2020, iVm § 134a BO für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 idF LGBl. Nr. 69/2018, wird der Antrag von Frau Mag.^a A. B. und Frau Mag.^a C. D., beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. G. B., die Bewilligung für die Errichtung eines Doppelhauses auf der Liegenschaft, Wien, E.-gasse 16 und 18, EZ ...6 der Kat.-Gem. F. (...), aufgrund der erhobenen Einwendungen zu versagen, zurückgewiesen.“

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

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang

1. Mit Bauansuchen vom 31.03.2021, eingelangt bei der belangten Behörde am 01.04.2021, legte die H. (in Folge: Bauwerberin) der belangten Behörde gemäß § 70b Abs. 1 BO für Wien Unterlagen für das Baubewilligungsverfahren für Bauwerke kleinen Umfangs vor. Gegenstand des Ansuchens ist die Errichtung eines Doppel(wohn)hauses, bestehend aus einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem zurückversetzten (gestaffelten) Dachgeschoss (siehe dazu die Baubeschreibung in den Einreichunterlagen).
2. Mit Schreiben vom 19.05.2021 wurde die Bauwerberin gemäß § 13 Abs. 3 AVG zur Verbesserung aufgefordert, weil die Unterlagen formalrechtlich nicht den Bestimmungen der Bauordnung für Wien entsprächen.
3. Mit Schreiben vom 05.07.2021, persönlich eingebracht bei der belangten Behörde am 05.07.2021, wurden nach Fristverlängerung neuerlich überarbeitete Pläne bei der belangten Behörde vorgelegt (Plandatum 01.07.2021).
4. Der Baubeginn wurde mit 08.11.2021 angezeigt.
5. Am 03.02.2021 langte ein mit Einwendungen bezeichneter Schriftsatz der Beschwerdeführer bei der belangten Behörde ein. Darin brachten die Beschwerdeführer zusammengefasst vor:
 - 1.) Im Projektplan sei lediglich ein Dachabfallrohr auf der Nord-West-Seite des Doppelhauses E.-gasse 18 eingezeichnet. Weiter Dachabfallrohre fänden sich keine. Hingegen enthalte das Gutachten betreffend die Regenwasserentsorgung der I. vom Dezember 2021 insgesamt fünf Dachabfallrohre. Es bleibe völlig offen, in welchem Ausmaß und in welchem Umfang und über welche Dachabfallrohre bzw. welche weiteren Anbindungen Regen- und Oberflächenwässer ins öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden bzw. zur Versickerung gelangen.

- 2.) Es seien dem Akteninhalt auch keine Nachweise zu entnehmen, welche Menge an Schmutzwässern und Regen- bzw. Oberflächenwässern aus dem projektierten Doppelhaus in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden dürfen. Es sei daher nicht nachprüfbar, inwieweit die Nachbarn in ihren Rechten beeinträchtigt seien.
- 3.) Zwar habe auf Betreiben der Beschwerdeführerinnen der Projektwerber nunmehr das Gutachten betreffend die Regenwasserentsorgung der I. vom Dezember 2021 überarbeitet. In dem vom Projektwerber nunmehr vorgelegten Gutachten betreffend die Regenwassereinleitmengen in den Kanal würden jedoch Annahmen ganz willkürlich und ohne weiteren Nachweis getroffen. Zudem seien die Flächenaufstellungen für die direkte Einleitung in den Kanal lückenhaft und nicht mit der zulässigen Gesamteinleitungsmenge in Einklang zu bringen.
- 4.) Dem Gutachten der I. vom Dezember 2021 fehle ein Nachweis, inwieweit die Versickerungsfähigkeit des Bodens ausreiche sowie eine Darstellung der Auswirkungen für den Fall, dass Schmutzwässer gleichzeitig mit Regenwässern anfielen.
- 5.) Auch sei das Gutachten betreffend die Regenwasserentsorgung der I. vom Dezember 2021 mit der im Akt vorhandenen Aufstellung „Einleitung Niederschlagswasser in den Straßenkanal“ vom 31.03.2020 (Beilage 7) nicht in Einklang zu bringen.
- 6.) Es seien auch zwei Regenwasserspeicher in den Einreichunterlagen eingezeichnet. Es könne sich dabei nur um unbedingt notwendige Maßnahmen zum Schutz der Nachbarrechte und nicht um eine freiwillige Maßnahme handeln.
- 7.) Der Müllplatz bzw. die Sammelbehälter fänden sich zu nahe am Fenster eines Aufenthaltsraumes des Hauses der Erstbeschwerdeführerin (*Anm.:* Siehe die Vorgabe der Einhaltung eines 6-Meter Abstandes zum nächsten Fenster eines Aufenthaltsraumes in den Richtlinien der MA 48 zu Müllräumen und Müllbehälterstandplätzen vom Mai 2020).
- 8.) Den Projektunterlagen sei keine Information zu entnehmen, wie die Beheizung erfolge; es sei nicht klar, wo die Aggregate aufgestellt würden und es könne auch nicht überprüft werden, welche Lärm- und Abgasemissionen von diesen Aggregaten ausgingen.
- 9.) Die Pergolen reichten über den zulässigen Gebäudeumfang hinaus.

6. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 11.04.2022, zugestellt am 28.04.2022, wurden die Einwendungen zurückgewiesen. Der Spruch führt weiters aus, dass keine Parteistellung erlangt werden konnte. In der Begründung stützt sich die Behörde im Wesentlichen darauf, dass keine der Einwendungen den gemäß § 134a taxativ aufgezählten Anrainerrechten zugeordnet werden könne. Des Weiteren wurde im Bescheid in der Sache – unter nochmaligem Hinweis, dass Anrainerrechte nicht berührt seien - obiter ausgeführt, dass die zulässige Einleitungsmenge von Niederschlagswässern im Neubaufall im Bauland von 0,008 l/sek pro m² nicht überschritten sei und gemäß beiliegenden Berechnungen eingehalten werde. Weiters führt der Bescheid obiter aus, dass die in den Plänen eingetragenen Sammelbehälter für Abfälle einen Abstand von mehr als 6 m zum nächsten Aufenthaltsfenster einhalten und daher die „Behälterstandplatz – Richtlinie“ der MA 48 einhalten und dass die Pergola als Gittergerüst zur Kletterhilfe von Pflanzen keine Baulichkeit darstelle.

7. Dagegen erhoben die Beschwerdeführerinnen mit am 23.05.2022 bei der belangten Behörde eingelangtem Schriftsatz rechtzeitig Beschwerde, in welcher sie noch einmal ihr Vorbringen aus dem mit „Einwendungen“ bezeichneten Schriftsatz wiederholen und Ausführungen dazu erstatten, dass der Bescheid auf die Einwendungen nur unzureichend eingegangen sei, obwohl die Beschwerdeführer Unschlüssigkeiten des von den Projektwerbern vorgelegten Gutachtens betreffend Regenwasserentsorgung der I. aufgezeigt hätten. Es sei verfassungsrechtlich geboten, dass die Nachbarn betreffend Ableitung oder Versickerung von Regenwässern Parteistellung eingeräumt bekämen.

Was die Einwendung betreffend die Aufstellung des Müllsammelbehälters betreffe, weisen die Beschwerdeführerinnen darauf hin, dass der Abstand der Müllsammelbehälter zum Fenster des Aufenthaltsraumes der Erstbeschwerdeführerin *in der Natur* lediglich einen Abstand von 5,27 m aufweise. Auch sei die Zugrundelegung eines Abstandes von 6 m aktenwidrig und könne auf Grund von Widersprüchen im angegebenen Maßstab der den Beschwerdeführerinnen übermittelten Einreichpläne auch nicht herausgemessen werden. Es sei verfassungswidrig, die Behälterstandplatzrichtlinie der MA 48 nicht als Nachbarrecht zu qualifizieren.

Die Beschwerdeführerinnen seien noch immer nicht darüber informiert, wo geplant sei, die Wärmepumpe zu platzieren. Insofern könne auch nicht beurteilt werden, ob es zu einer Höhen- bzw. Umfangsüberschreitung des Projektes kommen werde oder die Beschwerdeführerinnen durch Lärm- und Abgasemissionen beeinträchtigt sein werden.

Zu den Pergolen führen die Beschwerdeführer aus, dass auch bewilligungsfreie Anlagen den Bauvorschriften entsprechen müssten. Dies sei gegenständlich nicht der Fall, da die Pergola unzulässigerweise über die zulässige Gebäudehöhe hinaus- und in den Seitenabstand hineinrage. Es werde daher der Antrag gestellt, das Verwaltungsgericht Wien möge die Baubewilligung versagen.

Ein Antrag auf mündliche Verhandlung wurde nicht gestellt.

8. Mit Schriftsatz vom 10.01.2023 erstattete die Bauwerberin eine Stellungnahme, in welcher sie in rechtlicher Hinsicht die Begründung des angefochtenen Bescheides wiederholt: Nach der Rsp des Verwaltungsgerichtshofes räume die BO für Wien in Bezug auf die Frage der Statik und der Tragfähigkeit des Untergrundes bzw. der Standfestigkeit der Nachbargebäude grundsätzlich kein Nachbarrecht ein (VwGH 27.04.2016, 2013/05/0205). Auch die Frage der Aufstellung des Müllsammelbehälters stelle kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht dar. Die Pergolen seien auf Grund ihrer Bewilligungsfreiheit nicht Gegenstand des Bewilligungsverfahrens. Darüber hinaus erstattete die Bauwerberin umfassende inhaltliche Ausführungen, die verfahrensgegenständlich nicht weiter von Relevanz sind.

II. Feststellungen

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

1. Das gegenständliche Bauvorhaben ist auf der Liegenschaft Wien, E.-gasse 16, GSt. Nr. ...2/3, EZ ...6 der Katastralgemeinde F., deren Eigentümer die mitbeteiligte Partei ist, projektiert. Die projektierte bebaute Fläche beträgt weniger als 150 m².

2. Die Erstbeschwerdeführerin, Frau Mag. A. B., ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ ...5 der Kat. Gem. F.. Die Zweitbeschwerdeführerin, Frau Mag. C. D., ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ ...6 der Kat. Gem. F.. Beide Liegenschaften grenzen an die Projektliegenschaft.

3. Die anwaltlich vertretenen Beschwerdeführerinnen haben im Verfahren vor der belangten Behörde folgendes als „Einwendungen“ bezeichnetes Vorbringen innerhalb von drei Monaten ab Baubeginn erstattet:

„Einwendungen im Einzelnen:

Im Projektplan ist lediglich ein Dachabfallrohr auf der Nord-West-Seite des Doppelhauses E.-gasse 18 eingezeichnet; weitere Dachabfallrohre V1 finden sich keine.

Allerdings sind im nunmehr uns von den Projektteam vorgelegten Gutachten betreffend die Regenwasserentsorgung / Einleitung in den Kanal / Nachweis der Einhaltung der Obergrenze der I. vom Dezember 2021 (vgl Beilage \ 5) in der Abbildung 1: Entwässerungsflächen auf Seite 4 insgesamt 5 Dachabfallrohre eingezeichnet, wovon eines, nämlich das an der Süd-Ost-Seite des Doppelhauses E.-gasse 16, keine Anbindung aufweist (sondern offenbar ins Leere geht).

Es bleibt daher völlig offen, in welchem Ausmaß und in welchem Umfang und über welche Dachabfallrohre bzw welche weiteren Anbindungen Regen- und Oberflächenwässer ins öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden bzw zur Versickerung gelangen; diesbezüglich sind wir in unseren Nachbarrechten beeinträchtigt.

2. Dem gegenständlichen Akteninhalt ist auch kein Nachweis zu entnehmen, welche Menge an Schmutzwässern und Regen- bzw Oberflächenwässern aus den Doppelhäusern E.-gasse 16 und 18 in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden dürfen. Es ist uns daher nicht nachprüfbar, inwieweit wir in unseren Rechten beeinträchtigt sind.

3. Zwar hat auf unser Betreiben hin der Projektwerber nunmehr das Gutachten betreffend die Regenwasserentsorgung / Einleitung in den Kanal / Nachweis der

Einhaltung der Obergrenze der I. vom Dezember 2021 (vgl. Beilage 1 5) betreffend die Regenwassereinleitmengen in den Kanal vorgelegt, darin werden aber Annahmen ganz willkürlich und ohne weiteren Nachweis getroffen; nämlich etwa

- auf Seite 4. letzter Absatz. dass für eine Maximalbetrachtung die Zeitreihe mit einem Wiederkehrintervall von einmal in 5 Jahren maßgeblich ist. Warum werden nicht 10-, 20- oder noch längerjährige Ereignisse mit eben stärkeren Niederschlagsmengen zugrunde gelegt?

- Und warum wird auf Seite 6, erster Absatz ein Kurzzeitereignis von 10-minütiger Dauer zugrunde gelegt und nicht etwa von 15 Minuten oder 20 Minuten?

Ganz einfach: Weil damit die maximale Gesamteinleitungsmenge in den Kanal bei weitem überschritten wäre und die Einhaltung des Wertes von 4,1 l/s rechnerisch nicht darstellbar ist.

Dazu kommt nämlich, dass das Gutachten betreffend die Regenwasserentsorgung / Einleitung in den Kanal / Nachweis der Einhaltung der Obergrenze der I. vom Dezember 2021 (vgl. Beilage 5) in der Flächenaufstellung für die direkte Einleitung in den Kanal Stiegen/Gehwege westlich der Doppelhäuser E.-gasse 16 und 18 mit 30 m² ansetzt (Seite 3, vorletzte Zeile) und Stiegen/Gehwege im Süden, Norden und Osten völlig außer Acht lässt (diese außer Acht gelassenen Flächen kommen auch nicht in den nicht direkt in 1/ hi\ AL den Kanal zu entwässernden Flächen auf Seite 4, erster Absatz vor). Würde man nämlich auch diese in den Kanal zu entwässernden Flächen (direkt oder indirekt) ansetzen, wäre die maximale Gesamteinleitungsmenge in den Kanal bei weitem überschritten und die Einhaltung des Wertes von 4,1 l/s nicht darstellbar.

Ferner passiert zwischen Tabelle 2 und Tabelle 3 auf Seite 5 ein folgenschwerer Fehler: Zunächst wird im letzten Absatz auf Seite 4 unter dem Titel „Einleitmengen in den Kanal“ auf die aus den direkt angeschlossenen Flächen resultierenden Regenwasser-Einleitmengen abgestellt, das sind jene Flächen, die in der Aufstellung auf Seite 3, letzter Absatz angeführt sind, nämlich die Flächen 1, 2, 4 und 5 sowie die Stiegen/Gehwege westlich ON 16 und ON 18 (warum eben nur westlich und nicht auch südlich, nördlich und östlich, siehe oben?), also auf eine Gesamtfläche von 129,80 m². Aus nicht weiter erklärbaren Gründen wird dann in

der Aufstellung zwischen Tabelle 2 und Tabelle 3 auf Seite 5 die Fläche 4 statt mit 32,49 m:2 mit 16 m² angegeben und die Fläche 2 statt mit 13,39 m² mit 13,69 m² und diese verringerte Fläche (statt 129,80 m²) in weiterer Folge im Ausmaß von nur 1 13,61 m:2 den Berechnungen zugrunde gelegt. Auch diesbezüglich stellt sich die Frage nach dem Warum – ganz einfach, weil sich dadurch eine Einleitungsmenge in den Kanal von nur 3,4 l/s ergibt und nicht etwa ein Wert von ca 3,8 l/s (der schon der behördlichen Maximaleinleitungsmenge von 4,1 l/s sehr nahe kommt) und dabei überdies noch nicht einmal die Regenwassermengen aus den nicht direkt an den Kanal angeschlossenen Flächen von 0,4 l/s berücksichtigt sind (alle Werte zusammen immer unter den nicht begründeten Annahmen eines Wiederkehrintervalls von einmal in 5 Jahren und eines Kurzzeitereignisses von 10-minütiger und nicht längerer Dauer). Auch diesbezüglich sieht es wohl so aus, dass dadurch die festgesetzte behördliche Maximaleinleitungsmenge von unter 4,1 l/s erreicht werden soll.

4. Dem Gutachten betreffend die Regenwasserentsorgung / Einleitung in den Kanal / Nachweis der Einhaltung der Obergrenze der I. vom Dezember 2021 (vgl Beilage 5) fehlt darüber hinaus ein für uns nachprüfbarer Nachweis, inwieweit die Versickerungsfähigkeit des Bodens ausreicht bzw überbeansprucht ist; und zwar für sämtliche sonstigen Flächen, auf die Regenwasser fällt (das ist von 129,80 m² zzgl 41,29 m², also von zusammen 171 ,09 m², die Differenz auf die Gesamtgrundstücksgröße von 516 m², nämlich 344,91 m². Wohin fließt das Regenwasser, das auf 344,91 m² fällt?

Und was passiert, wenn Schmutzwässer aus den Doppelhäusern E.-gasse 16 und 18 gleichzeitig mit Regenwasser anfallen? Ergießen sich diese dann aus dem öffentlichen Kanal austretend über die Straßen bzw. rinnen über unsere Grundstücke?

Es ist also von Einwirkungen auf unsere Grundstücke auszugehen (vgl insbesondere den Ausdruck vom 21.01.2022 Beilage 6, Geodatenviewer der Stadtvermessung Wien, aus dem ersichtlich ist, dass das Gelände in Richtung unserer Grundstücke geneigt ist und daher mit einem Zufluss gerechnet werden muss).

5. Inwieweit das Gutachten betreffend die Regenwasserentsorgung / Einleitung in den Kanal / Nachweis der Einhaltung der Obergrenze der I. vom Dezember 2021 (vgl. Beilage 5) mit der im Akt vorhandenen Aufstellung „Einleitung Niederschlagswasser in den Straßenkanal“ vom 31.03.2020 (Beilage 7) in Einklang zu bringen ist, entzieht sich vollständig unserer Kenntnis. Dort wird nämlich von einer Bemessungsregenspende für den 14.-19. Bezirk in Wien von $480 \text{ l/s/ha} = 0,48 \text{ l/s/m}^2$ gem. näher angeführter Quelle (Ö-Norm) ausgegangen, und in weiterer Folge davon, dass die festgesetzte behördliche Maximaleinleitungsmenge von unter $4,1 \text{ l/s}$ bei einer Fläche von schon 86 m^2 erreicht wird (und nicht von $129,80 \text{ m}^2$ zzgl. $41,29 \text{ m}^2$, also von zusammen $171,09 \text{ m}^2$ bzw. von zusätzlichen $344,91 \text{ m}^2$ (das ist die Differenz auf die Gesamtgrundstücksgröße von 516 m^2), wie im Gutachten betreffend die [Regenwasserentsorgung / Einleitung in den Kanal / Nachweis der Einhaltung der Obergrenze der I. vom Dezember 2021 (vgl. Beilage 5) vorgerechnet wird); dass in Beilage 7 dann von anderen Werten ausgegangen wird als in Beilage 5 und die Dachterrassen zur Straße mit $29,41 \text{ m}^2$ angegeben werden, während in Beilage 5 die Flächen 2 und 5 zusammen $25,54 \text{ m}^2$ ausmachen, ist ein weiterer Hinweis, dass mit Beilage 5 die Zahlen kleingerechnet werden.

Umgekehrt wird in Beilage 7 völlig willkürlich ‚Halbes Dach Dachgeschoß‘ mit $45,50 \text{ m}^2$ angesetzt. Wieso bloß die Hälfte? Da ist die Addition der Flächen 1, 4 und 6 aus Beilage 5 mit $90,26 \text{ m}^2$ (statt $90,99 \text{ m}^2$: 2 aus Beilage 7) ein vernachlässigbarer Größenunterschied. Aber wo bleiben in Beilage 7 die Flächen 3 und 7, nämlich die nach Nord-Osten hin gewandten Dachterrassen (zusammen immerhin $25,29 \text{ m}^2$? Und Beilage 7 berücksichtigt Stiegen/Gehwege überhaupt nicht.

6. Es sind auch zwei Regenwasserspeicher im Projektplan eingezeichnet; das Gutachten betreffend die Regenwasserentsorgung / Einleitung in den Kanal / Nachweis der Einhaltung der Obergrenze der I. vom Dezember 2021 (vgl. Beilage 5), vgl. Abbildung 1: Entwässerungsfläche auf Seite 4, stellt diese an anderer Stelle dar und schlägt auf Seite 7 im dritten Absatz von unten eine hochliegende Kanalverbindung vor und will auf Seite 7 im vorletzten Absatz einen Überlauf nur dann als Ausstattungsmerkmal vorsehen. Wenn man eine weitere Sicherheitsstufe einbauen will. Vor dem Hintergrund der bisherigen Ausführungen kann es sich in beiden Fällen nur um unbedingt notwendige Maßnahmen zum Schutz unserer Nachbarrechte handeln.

7. Im gegenständlichen Projekt ist der Müllplatz nicht rechtskonform platziert, jedenfalls wird der Seitenabstand von 6 Metern zum nächsten Fenster eines Aufenthaltsraums von meinem, A. B.s, Haus nicht eingehalten; auch insoweit bin ich in meinen Rechten beeinträchtigt. Zwar hat der Projektwerber zugesagt, dass die Sammelbehälter mittig vor dem Haus aufgestellt werden. Eine entsprechende Richtigstellung des Planes ist bis dato aber nicht erfolgt.

8. Den Projektunterlagen ist auch keine Information zu entnehmen, wie die Beheizung erfolgt; insbesondere weist der Plan keine Rauchfänge auf. Hinsichtlich allfällig anzubringender Aggregate auf dem Dach erfolgt jedenfalls eine Höhen- bzw Umfangsüberschreitung, weshalb wir auch diesbezüglich in unseren Nachbarrechten beeinträchtigt sind; oder werden die Aggregate im Garten aufgestellt, womöglich an unserer Grundstücksgrenze? Und wir können nicht nachprüfen, welche Lärm- und welche Abgasemissionen davon ausgehen und ob wir allenfalls insoweit in unseren Nachbarrechten beeinträchtigt sind. Im Ergebnis ist es geradezu absurd und unsere Nachbarrechte beeinträchtigend, daraus zwei Verfahren zu machen, wo dann womöglich noch im zweiten Verfahren die schon erreichten Werte des ersten Verfahrens unbeachtlich sind.

9. Jedenfalls reichen die geplanten Pergolen über den zulässigen Gebäudeumfang hinaus (vgl Ansicht Süd-Ost bzw Ansicht Nord-West) und beeinträchtigen uns daher in unseren Nachbarrechten."

4. Im Bereich des Dachgeschosses sind bei beiden Haushälften Pergolen mit dem Verweis auf deren Bewilligungsfreiheit in schwarzer Farbe eingezeichnet.

5. Es sind keine Aggregate respektive eine Wärmepumpe auf dem Dach des projektierten Bauwerkes projektiert.

6. Das projektierte Doppelhaus dient Wohnzwecken.

III. Beweiswürdigung

Sämtliche Feststellungen ergeben sich eindeutig aus dem Akteninhalt und dem Beschwerdevorbringen.

1. Im Besonderen ist dazu auszuführen, dass die Feststellung zu Punkt II.1. auf Einsichtnahme in den dem Bescheid zu Grunde liegenden Einreichplan mit Plandatum 01.07.2021 fußt, der einerseits die Projektliegenschaft und andererseits die projektierte bebaute Fläche anführt. Festzuhalten ist auch, dass die Beschwerdeführerinnen diese Umstände auch nicht in Zweifel gezogen haben.
2. Die Feststellung zu Punkt II.2. fußt auf dem Vorbringen der Beschwerdeführerinnen, dem die Bauwerberin nicht entgegengetreten ist, sowie auf Einsichtnahme in das Geoinformationssystem der Stadt Wien.
3. Die Feststellung zu Punkt II.3. fußt auf dem unbestritten gebliebenen Akteninhalt. Insofern die Beschwerdeführerinnen vorbringen, der Baubeginn sei später erfolgt, ist anzumerken, dass dies an der Rechtzeitigkeit ihres Anbringens nichts ändert.
4. Die Feststellungen zu Punkt II.4. und II.5. basieren auf Einsichtnahme in den dem Bescheid zu Grunde liegenden Einreichplan mit Plandatum 01.07.2021 sowie auf dem Beschwerdevorbringen, in welchem die Beschwerdeführerinnen vorbringen, es bestünden auch Nachbarrechte in Bezug auf bewilligungsfreie Bauteile sowie sie hätten keinerlei Information über die Art und Ort der Heizungsanlage.
5. Die Feststellung zu Punkt II.6. ist im Verfahren ebenso unbestritten geblieben und ergibt sich eindeutig aus den Einreichunterlagen, insbesondere der dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan entsprechenden Raumwidmung „Wohnen“.

IV. Rechtliche Würdigung

1. Im vorliegenden Fall ist die Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 in der Fassung LGBl. Nr. 70/2021 anzuwenden. Maßstab der Beurteilung des Bauvorhabens ist der zum Zeitpunkt der Antragstellung (vgl. § 10 Abs. 2 BO für Wien) stehende Geltung stehende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD ..., Gemeinderatsbeschluss vom 20.12.2018, Pr. Zl. Dieser legt die Widmung Wohngebiet sowie die Bauklasse I (eins) beschränkt auf 7,5 m fest. Es ist die

offene oder gekuppelte Bauweise vorgeschrieben. Der höchste Punkt des Daches darf nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen. Die Einleitungsmenge von Niederschlagswässern in den Kanal darf im Neubaufall im Bauland 0,008 l/sek pro m² der Fläche des jeweiligen Bauplatzes, Bauloses bzw. Trennstückes nicht überschreiten. Weiters ist die bebaubare Fläche für Nebengebäude auf gärtnerisch zu gestaltenden Flächen mit 30 m² begrenzt.

Das vorliegende Bewilligungsverfahren wurde – da es sich um ein Bauvorhaben mit einer bebauten Fläche von weniger als 150m² in der Bauklasse I handelt – gemäß § 70b BO für Wien durchgeführt.

Nach § 70b Abs. 3 BO für Wien darf grundsätzlich nach Vorlage der vollständigen Unterlagen nach Anzeige des Baubeginns mit der Bauführung begonnen werden. Für den Fall, dass die Prüfung der Angaben in den Bauplänen ergibt, dass die Bauführung unzulässig ist, hat die Behörde gemäß § 70b Abs. 4 BO für Wien binnen drei Monaten ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen, in Schutzzonen binnen vier Monaten, die Bauführung bescheidmäßig zu untersagen. Wird die Bauführung untersagt, ist sie einzustellen.

Gemäß § 70b Abs. 6 BO für Wien können Nachbarn iSd § 134 Abs. 3 BO für Wien ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde Akteneinsicht nehmen und bis längstens drei Monate nach dem Baubeginn Einwendungen im Sinne des § 134a BO für Wien vorbringen und damit beantragen, dass die Baubewilligung versagt wird. Vom Zeitpunkt der Erhebung solcher Einwendungen an sind die Nachbarn Parteien. Eine spätere Erlangung der Parteistellung ist ausgeschlossen.

Erfolgt keine rechtskräftige Untersagung der Bauführung oder Versagung der Baubewilligung (§ 70b Abs. 7 BO für Wien) oder erlangen die Nachbarn keine Parteistellung, gilt das Bauvorhaben gemäß § 70b Abs. 8 BO für Wien hinsichtlich der Angaben in den Bauplänen als mit rechtskräftigem Bescheid gemäß § 70 BO für Wien bewilligt.

Gemäß § 134 Abs. 3 dritter Satz BO für Wien sind im Baubewilligungsverfahren die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134a BO für Wien erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie, unbeschadet § 134

Abs. 4 BO für Wien, gemäß § 70 Abs. 2 BO für Wien bzw. spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134a BO für Wien gegen die geplante Bauführung erheben. Benachbarte Liegenschaften sind nach dem siebenten Satz des § 134 Abs. 3 BO für Wien im Bauland jene, die mit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft eine gemeinsame Grenze haben oder bis zu einer Breite von 6m durch Fahnen oder diesen gleichzuhaltende Grundstreifen oder eine höchstens 20m breite öffentliche Verkehrsfläche von dieser Liegenschaft getrennt sind und im Falle einer Trennung durch eine öffentliche Verkehrsfläche der zu bebauenden Liegenschaft gegenüberliegen.

Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, werden gemäß § 134a Abs. 1 BO für Wien ausschließlich durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutze dienen, begründet: Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerkes zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche (§ 134a Abs. 1 lit. a BO für Wien); Bestimmungen über die Gebäudehöhe (§ 134a Abs. 1 lit. b BO für Wien); Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten (§ 134a Abs. 1 lit. c BO für Wien); Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien (§ 134a Abs. 1 lit. d BO für Wien); Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Bauwerkes ergeben können, zum Inhalt haben, wobei 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, nicht geltend gemacht werden kann (§ 134a Abs. 1 lit. e BO für Wien); Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen (§ 134a Abs. 1 lit. f BO für Wien).

2. Die Beschwerdeführerinnen sind als Eigentümer jeweils einer an die Bauliegenschaft angrenzenden Liegenschaft Eigentümerinnen benachbarter Liegenschaften iSd § 134 Abs. 3 BO für Wien. Sie haben auch rechtzeitig innerhalb der Frist des § 70b Abs. 6 BO für Wien, sohin innerhalb von drei Monaten nach dem Baubeginn, ein mit „Einwendungen“ bezeichnetes Vorbringen erhoben. Dass die Bauführung, legt man die Ausführungen der Beschwerdeführerinnen zu

Grunde, später begonnen habe, als angezeigt, ändert nichts an der Rechtzeitigkeit der Einwendungen.

Jedoch erlangen Nachbarn nur insoweit und nur in dem Umfang Parteistellung, als die geltend gemachten Einwendungen subjektiv-öffentliche Nachbarrechte im oben genannten Sinne betreffen (vgl. VwGH 17.6.2003, 2003/05/0009).

Eine Einwendung im Rechtssinne liegt nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nur vor, wenn das Vorbringen die Behauptung der Verletzung eines subjektiven Rechtes durch das den Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens bildende Vorhaben zum Inhalt hat. Erforderlich ist, dass wenigstens erkennbar ist, aus welchen Gründen sich der Nachbar gegen das Bauvorhaben wendet, also dass eine Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes geltend gemacht wird und welcher Art dieses Recht ist (siehe beispielsweise VwGH 28.4.2006, 2005/05/0272; 21.3.2007, 2004/05/0218; 13.12.2011, 2011/05/0136; 17.4.2012, 2009/05/0054; 24.5.2016, Ra 2016/05/0035; vgl. auch VwGH 22.4.1997, 96/04/0153). Einwendungen müssen konkret gehalten sein, der Nachbar muss das Recht, in dem er sich verletzt erachtet, aber nicht ausdrücklich bezeichnen und auch nicht angeben, auf welche Gesetzesstelle sich seine Einwendung stützt, er muss seine Einwendung auch nicht begründen, es muss aus seinem Vorbringen nur erkennbar sein, welche Rechtsverletzung von ihm behauptet wird (vgl. VwGH 16.11.2010, 2007/05/0174; siehe auch VwGH 16.12.1997; 97/05/0261). Im Übrigen ist es nicht notwendig, dass durch die erhobenen Einwendungen eine Verletzung der geltend gemachten subjektiv-öffentlichen Rechte feststeht; für die Frage der Parteistellung kommt es lediglich auf die Möglichkeit der Rechtsverletzung an (siehe etwa VwGH 18.12.2006, 2004/05/0208; 29.9.2015, Ra 2015/05/0032; 13.12.2016, Ra 2016/05/0058).

In ihrem mit „Einwendungen“ bezeichneten Schriftsatz vom 03.02.2021 erstatteten die anwaltlich vertretenen Beschwerdeführerinnen unter den Punkten 1.) bis 6.) ein Vorbringen in Bezug auf die Entsorgung von Regen- bzw. Regen- und Schmutzwasser gemeinsam sowie zur Versickerung von Regenwasser.

Der Verwaltungsgerichtshof judiziert in ständiger Rechtsprechung, dass in Bezug auf Fragen der Versickerung des Regenwassers bzw. der Ableitung von Niederschlagswässern (VwGH 29.01. 2008, 2006/05/0218; 23.6.2015, 2012/05/0197), des Bodenschutzes (VwGH 3.5.2011, 2009/05/0247), des

Hochwasserschutzes (VwGH 23.7.2013, 2011/05/0194) und anderer Naturgewalten wie Vermurungen (VwGH 29.5.2018, Ra 2018/06/0045) keine Nachbarrechte in einem Baubewilligungsverfahren zustehen.

Selbiges judiziert der Verwaltungsgerichtshof zu damit häufig in Zusammenhang stehenden Fragen der Statik und Tragfähigkeit des Untergrundes (VwGH 23.9.2002, 2002/05/1016; 8.6.2011, 2009/05/0030; 20.1.2015, 2012/05/0058, 0071; 23.6.2015, 2012/05/0197).

Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien ist diese Rechtsprechung auf das Vorbringen unter den Punkten 1.) bis 6.) übertragbar und den Beschwerdeführerinnen kommt in diesen Fragen kein subjektiv-öffentliches Recht zu. Sie haben mit diesem Vorbringen keine Parteistellung erlangt.

Insofern die Beschwerdeführerinnen vorbringen, die Einräumung einer Parteistellung in Bezug auf die Ableitung und Versickerung von Regenwässern sei verfassungsrechtlich geboten, sind sie darauf zu verweisen, dass der Verfassungsgerichtshof judiziert hat, dass abgesehen von Einzelfällen keine Verfassungsnorm besteht, die Parteirechte in einem Verfahren überhaupt oder in einem bestimmten Umfang garantiert (VfGH 3.10.1998, B 608/96). Auch bestehen gegen eine Differenzierung zwischen Fragen der Versickerung bzw. Ableitung von Regenwässern und/oder Schmutzwässern und der Statik einerseits sowie den in § 134a Abs. 1 BO für Wien taxativ normierten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten andererseits aus Sicht des Verwaltungsgerichtes Wien keine gleichheitsrechtlichen Bedenken.

Was das Vorbringen der Beschwerdeführerinnen zur Aufstellung der Müllsammelbehälter in Punkt 7.) ihrer Eingabe betrifft, so sind sie darauf zu verweisen, dass § 134a Abs. 1 lit. e BO für Wien zwar subjektiv-öffentliche Rechte in Bezug auf Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Bauwerkes ergeben können, zum Inhalt haben, einräumt. Jedoch kann die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken ergibt, nicht geltend gemacht werden (leg. cit.). Den Beschwerdeführerinnen kommt daher kein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der Vorgaben der Richtlinie der MA 48 zur Aufstellung von Müllsammelbehältern zu, die im Übrigen keine Rechtsqualität aufweist. Sie haben sohin diesbezüglich keine Parteistellung erlangt. Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien ist der Ausschluss von Nachbarrechten in Bezug

auf Bestimmungen zum Schutz vor Immissionen von Bauwerken, welche Wohnzwecken sowie anderen näher im Gesetz angeführten Zwecken dienen, vor dem Hintergrund der üblicherweise von Bauwerken zu Wohnzwecken ausgehenden Emissionen im Gegensatz zu von Bauwerken mit anderer Widmung ausgehenden Emissionen verfassungsrechtlich unbedenklich.

In Punkt 8.) ihrer Eingabe monieren die Beschwerdeführerinnen, den Projektunterlagen seien keine Informationen zu entnehmen, wie die Beheizung erfolge und es könne daher auch nicht überprüft werden, welche Emissionen von diesen Aggregaten ausgingen. Ebenso wenig könne überprüft werden, ob hinsichtlich einer allfälligen Anbringung der Aggregate am Dach der zulässige Umriss überschritten werde. Dazu ist zunächst vorzuschicken, dass sich ein Nachbar nur gegen die im konkreten Baubewilligungsverfahren gegenständlichen Baumaßnahmen wenden kann, nicht aber gegen Beeinträchtigungen durch Bauteile, die vom nun gegenständlichen Bauvorhaben gar nicht umfasst sind (VwGH 3.5.2011, 2009/05/0154). Diese Rechtsprechung ist nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien auf den gegenständlichen Sachverhalt übertragbar, da kein Aggregat projektiert ist. Hinzu kommt, insbesondere mit Blick auf die von den Beschwerdeführerinnen befürchteten Immissionen aus der Beheizungsanlage, dass § 134a Abs. 1 lit. e BO für Wien zwar subjektiv-öffentliche Rechte in Bezug auf Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Bauwerkes ergeben können, zum Inhalt haben, einräumt. Jedoch kann die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken ergibt, nicht geltend gemacht werden (leg. cit.). Die Beschwerdeführerinnen haben sohin mit diesem Vorbringen keine Parteistellung erlangt.

Schließlich führen die Beschwerdeführerinnen unter Punkt 9.) ihres Schriftsatzes aus, dass die projektierten Pergolen über den zulässigen Gebäudeumfang hinausragten. Diesbezüglich sind die Beschwerdeführerinnen ebenfalls darauf zu verweisen, dass sich ein Nachbar nur gegen die im konkreten Baubewilligungsverfahren gegenständlichen Baumaßnahmen wenden kann, nicht aber gegen Beeinträchtigungen durch Bauteile, die vom nun gegenständlichen Bauvorhaben gar nicht umfasst sind (VwGH 3.5.2011, 2009/05/0154). Die im Plan mit Hinweis auf deren Bewilligungsfreiheit eingezeichneten Pergolen sind aber gemäß § 62a Abs. 1 Z 14 bewilligungsfrei. Sie sind daher nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens (siehe dazu auch § 2 Abs. 3 Z 4 Bauplanverordnung).

Zwar ist den Beschwerdeführerinnen zuzustimmen, dass auch bewilligungsfreie Bauteile der Bauordnung entsprechen müssen. Allfällige Rechtswidrigkeiten bewilligungsfreier Bauteile sind jedoch im Rahmen eines allfälligen Bauauftragsverfahrens gemäß § 129 Abs. 4 BO für Wien und nicht im Zuge des Baubewilligungsverfahrens aufzugreifen. In diesem Zusammenhang ist, was hier jedoch nicht weiter maßgeblich ist, darauf hinzuweisen, dass Pergolen nicht raumbildend iSd § 60 Abs. 1 lit. a Satz 2 BO für Wien sind. Auch diesbezüglich haben die Beschwerdeführerinnen sohin keine Parteistellung erlangt.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Zum Entfall der mündlichen Verhandlung ist zunächst auszuführen, dass diese weder beantragt war noch Fragen der Beweiswürdigung aufgetreten sind. Auch waren keine übermäßig komplexen Rechtsfragen zu lösen (zuletzt VwGH 17.12.2018, Ra 2017/05/0008 mit Verweis auf Entscheidungen des EGMR). Die mündliche Verhandlung konnte jedoch bereits vor dem Hintergrund des § 24 Abs. 2 Z 1 VwGVG entfallen, wonach die Verhandlung entfallen kann, wenn der das vorangegangene Verwaltungsverfahren einleitende Antrag der Partei – hier: Antrag der Beschwerdeführerinnen auf Versagung der Baubewilligung - zurückzuweisen ist.

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

B e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und die außerordentliche Revision an

den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten zu entrichten, sofern gesetzlich nicht anderes bestimmt ist.

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen.

Verfahrenshilfe ist einer Partei so weit zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen als sie außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für ein außerordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Dies in beiden Fällen jeweils innerhalb der oben genannten sechswöchigen Beschwerde- bzw. Revisionsfrist.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht, bei einem Verzicht auf die Beschwerde bis zur Zustellung der Entscheidung dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung der Entscheidung dem Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde nicht mehr zulässig ist. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.