



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38600
Telefax: (+43 1) 4000 99 38600
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/055/7164/2020-30
Mag. A. B.

Wien, 4. November 2021

Wien, C.-gasse ONr. ...7
EZ ..., Gst. Nr. .../5, Kat. Gem. D.

Geschäftsabteilung: VGW-B

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Forster über die Beschwerde der Frau Mag. A. B., vertreten durch Rechtsanwälte GmbH, vom 26. Mai 2020 gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei – Gebietsgruppe ..., Kleinvolumige Bauvorhaben, vom 24. April 2020, ZI. MA37/...-2018-1, mit welchem die Behörde gemäß § 70 BO iVm § 54 BO und in Anwendung des Wr. Garagengesetzes 2008 die Bewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses mit einer Tiefgarage auf der Liegenschaft Wien, C.-gasse ...7, EZ ..., Gst. Nr. .../5, Kat. Gem. D., erteilt hat, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 18. Dezember 2020 und am 1. Oktober 2021 durch Verkündung

zu Recht erkannt:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird der Beschwerde Folge gegeben und der angefochtene Bescheid dahingehend abgeändert, dass sein Spruch wie folgt lautet: „Das verfahrenseinleitende Ansuchen der E. Gesellschaft m.b.H. vom 26. Juli 2018 wird gemäß § 13 Abs. 3 AVG zurückgewiesen.“

II. Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a Abs. 1 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. Sachverhalt und Verfahrensgang

1. Mit Eingabe vom 26. Juli 2018, am selben Tag bei der belangten Behörde eingelangt, beantragte die E. Gesellschaft m.b.H., vertreten durch Architekt Dipl.-Ing. F. G., die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für den Neubau eines Wohnhauses mit sechs (bzw. sieben) Wohnungen auf der in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaft Wien, C.-gasse ...7, EZ ..., Gst. Nr. .../5, Kat. Gem. D.. Diesem Ansuchen waren unter anderem ein Grundbuchsauszug der Bauliegenschaft, eine mit 27. Februar 2018 datierte Bevollmächtigung des Architekten und eine technische Beschreibung beigelegt. Nach der Beibringung weiterer von der Behörde nachgeforderter Unterlagen und (mehrmals) richtiggestellter Pläne führte die Behörde am 7. August 2019 eine Bauverhandlung durch, in deren Rahmen mehrere Einwendungen erhoben wurden. Auch die Beschwerdeführerin trug mit einem mit 6. August 2019 datierten, dem Verhandlungsprotokoll angeschlossenen, Schriftsatz unterschiedliche Einwendungen vor, darunter solche zur Gebäudehöhe, zur Einhaltung des Dachumrisses, zur flächenmäßigen Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, zur Unvollständigkeit der Pläne und zum Schutz vor Immissionen. In einem weiteren Schriftsatz vom 4. September 2019 ging die Beschwerdeführerin näher auf diese Einwendungen ein.

2. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 24. April 2020, ZI. MA37/...-2018-1, erteilte die belangte Behörde gemäß § 70 BO iVm § 54 BO und in Anwendung des Wr. Garagengesetzes 2008 die Bewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses mit einer Tiefgarage auf der Liegenschaft Wien, C.-gasse ...7, EZ ..., Gst. Nr. .../5, Kat. Gem. D.. Die Bauführung wird in diesem Bescheid wie folgt näher beschrieben: „Angebaut an die linke Grundgrenze soll ein unterkellertes Wohnhaus, beinhaltend sechs Wohnungen, sowie eine Tiefgarage mit vier PKW-Stellplätzen errichtet werden. Die Abwasser werden in den öffentlichen Kanal der C.-gasse eingeleitet, die Regenwässer allerdings mittels Retentionsanlagen. Die

Bereitstellung von Energie erfolgt mittels einer Wärmepumpe. Im Zuge der Bauführung werden Geländeänderungen vorgenommen.“ Die von den Nachbarn erhobenen Einwendungen seien nach Auffassung der belangten Behörde entweder ab- oder zurückzuweisen. Dieser Bescheid wurde der Bauwerberin und der Beschwerdeführerin am 29. April 2020 zugestellt.

3. Die Beschwerdeführerin ist Miteigentümerin der in östlicher Richtung unmittelbar an die Bauliegenschaft angrenzenden (und ebenso wie die Bauliegenschaft innerhalb der ausgewiesenen Baufluchtlinien als Bauland – Wohngebiet gewidmeten) Liegenschaft Wien, C.-gasse ...3A / ...3B / ...3, EZ ..., Gst. Nr. .../1, Kat. Gem. D.. In ihrer gegen den Bescheid vom 24. April 2020, ZI. MA37/...-2018-1, gerichteten Beschwerde vom 26. Mai 2020 – welche am selben Tag zur Post gegeben wurde – macht die Einschreiterin mit näherer Begründung eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe, eine Überschreitung des zulässigen Gebäudeumrisses, eine Überschreitung der flächenmäßigen Ausnutzbarkeit des Bauplatzes und bewilligungspflichtige Geländeänderungen geltend. Der Beschwerde ist hierzu eine Skizze der Gebäudehöhenberechnung mit farblichen Markierungen beigelegt.

4. Die belangte Behörde traf keine Beschwerdevorentscheidung und legte dem Verwaltungsgericht Wien die Beschwerde sowie den Akt des Verwaltungsverfahrens vor, wo diese am 22. Juni 2020 einlangten. Im Vorlageschreiben erstattete die belangte Behörde Entgegnungen zum Vorbringen der Beschwerde.

5. Das Verwaltungsgericht Wien brachte die Beschwerde mit Schriftsatz vom 22. Juli 2020 den übrigen Verfahrensparteien zur Kenntnis und gab diesen Gelegenheit, sich binnen zwei Wochen zum Beschwerdevorbringen zu äußern. In Vertretung der Bauwerberin und Liegenschaftseigentümerin erstattete daraufhin Herr Dipl.-Ing. F. G. eine mit 27. Juli 2020 datierte Stellungnahme, in der er den Ausführungen der Beschwerdeführerin inhaltlich entgegentrat. Auch diese Stellungnahme wurde vom Verwaltungsgericht Wien den übrigen Verfahrensparteien (mit Schriftsatz vom 5. August 2020) zur Kenntnisnahme übermittelt.

6. Mit Schriftsatz vom 5. November 2020 beauftragte das Verwaltungsgericht Wien Dipl.-Ing. H. I., bis zum 4. Dezember 2020 – ausgehend von dem in den

Einreichplänen projektieren Bauvorhaben – schriftlich Befund und Gutachten zu näher bezeichneten Fragen aus bautechnischer Sicht zu erstatten. Der Amtssachverständige kam diesem Ersuchen mit einem Schriftsatz vom 3. Dezember 2020 nach, musste in seinem insgesamt 12-seitigen Gutachten allerdings konstatieren, dass die von der Bauwerberin vorgelegten Pläne nicht geeignet sind, das Bauvorhaben in wesentlichen Punkten zu beurteilen. Unter anderem steht aufgrund dieses Gutachtens fest, dass

- die (unter anderem in den Plänen C3 und C4 enthaltenen) Nachweise über die Gebäudehöhe falsch bzw. nicht nachvollziehbar sind (unter anderem aufgrund fehlender, divergierender oder un schlüssiger Kotierungen bzw. Berechnungen),
- die Längenangaben in den Grundrissen unterschiedlich von jenen im Langeplan dargestellt wurden,
- die Flächen der unterirdischen und oberirdischen Bebauung rechnerisch nicht nachgewiesen sind,
- ein rechnerischer Nachweis der Bebauung innerhalb der Abstandsfläche fehlt,
- die Kotierung des 3 m und 6 m Abstandes zur seitlichen Grundgrenze größtenteils nicht normal auf diese erfolgt,
- kein rechnerischer Nachweis der Bauplatzfläche vorhanden ist,
- der im Plan C3 angeführte Erkernachweis nicht nachvollziehbar ist und
- ein rechnerischer Nachweis der bebauten Fläche gemäß dem Plan C3 fehlt.

Das genannte Gutachten vom 3. Dezember 2020 wurde den Verfahrensparteien mit Schriftsatz vom 7. Dezember 2020 zur Kenntnis gebracht.

7. Am 18. Dezember 2020 fand in Anwesenheit der Beschwerdeführerin und ihres Vertreters, einer Vertreterin der belangten Behörde, einer Vertreterin der bauwerbenden Gesellschaft und des Amtssachverständigen Dipl.-Ing. H. I. eine mündliche Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien statt. Im Rahmen dieser Verhandlung erörterte der Amtssachverständige das von ihm erstattete Gutachten und die darin festgestellten Mängel der vorgelegten Einreichpläne. Nach Rücksprache mit dem Amtssachverständigen hinsichtlich der notwendigen Planadaptierungen und der dafür notwendigen Zeitspanne wurde der Bauwerberin – wie im Verhandlungsprotokoll ausgewiesen – eine Frist von acht Wochen,

beginnend mit dem Tag der Verhandlung, zur Vorlage neuer bzw. abgeänderter Einreichpläne eingeräumt. Nach dem Ende der Verhandlung wurde den Parteien sogleich eine Kopie der Verhandlungsschrift ausgehändigt.

8. Mit Eingabe vom 10. Februar 2021 ersuchte die Bauwerberin – nunmehr auch vertreten durch Herrn Dr. J. K., Rechtsanwalt in Wien – um eine Erstreckung der Frist bis zum 31. März 2021. Das Verwaltungsgericht Wien erteilte der Bauwerberin daraufhin mit Schriftsatz vom 11. Februar 2021 – der rechtsfreundlichen Vertretung der Bauwerberin zugestellt am 16. Februar 2021 – gemäß § 17 VwGVG iVm § 13 Abs. 3 AVG den Auftrag, innerhalb einer Frist von zwei Wochen ab Zustellung des Schreibens den gesetzlichen Erfordernissen entsprechende Baupläne vorzulegen, welche eine Beurteilung der von der Beschwerdeführerin erhobenen Einwendungen ermöglichen, andernfalls das Ansuchen zurückgewiesen werde. Hierzu verwies das Verwaltungsgericht Wien auf den notwendigen Inhalt der Pläne gemäß § 63 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 sowie § 64 Abs. 1 BO iVm der Wr. Bauplanverordnung und auf eine beispielhafte Aufzählung näher beschriebener Unzulänglichkeiten bzw. Unvollständigkeits der vorgelegten Planunterlagen. Im genannten Schriftsatz wurde auch darauf Bezug genommen, dass der Bauwerberin schon in der Verhandlung am 18. Dezember 2020 eine Frist von acht Wochen gewährt worden sei, um den gesetzlichen Erfordernissen entsprechende Baupläne vorzulegen.

9. Mit mehreren Eingaben vom 2. März 2021 legten die Vertreter der Bauwerberin daraufhin zwei Sets an Einreichplänen vor. Eines dieser Plansets ist als „Index L“ (datiert mit 22. Februar 2021), das andere als „Index M“ (datiert mit 25. Februar 2021) bezeichnet. In der angeschlossenen Stellungnahme vom 2. März 2021 verweist der Vertreter der Bauwerberin – ohne Differenzierung zwischen den vorgelegten Indices – auf näher bezeichnete Änderungen in den Plänen, wozu unter anderem angemerkt wird: „Planindex L und Planindex M weisen aus: [...]“. Abschließend wird in diesem Schriftsatz der Antrag gestellt, das Verwaltungsgericht Wien möge, die verfahrensgegenständliche Beschwerde abweisen und „den angefochtenen Baubewilligungsbescheid vom 24.04.2020 zu MA 37/...-2018-1 mit der Maßgabe bestätigen, dass zur Bestimmung des Baukonsenses anstelle des von der belangten Behörde genehmigten Einreichplanes [...] nunmehr der beiliegende und einen integrierten Bestandteil der Beschwerdeentscheidung bildende Einreichplan Nr. ..._2-KORR-EP vom

25.02.201, der auch die letzte Planverbesserung miteinschließt, für verbindlich erklärt wird.“

10. Auf Ersuchen des Verwaltungsgerichtes Wien um Bekanntgabe, in welchem Verhältnis die vorgelegten Pläne zueinander stehen, erklärte die Bauwerberin mit einem Schreiben vom 4. August 2021, dass es sich beim Plan „Index L“ um den Hauptantrag und beim Plan „Index M“ um den Eventualantrag handle; gleichzeitig äußerte die Bauwerberin am Ende des Schriftsatzes allerdings auch, dass „[d]urch die Reduktion der Beeinträchtigung allfälliger Rechte der umseits genannten Beschwerdeführerin und Anrainerin [...] der Bewilligung des eingereichten Bauvorhabens gemäß den Plänen vom 25. Februar 2021 (Index „M“) der Vorzug gegeben [wird].“

11. Die mit den Eingaben vom 2. März 2021 vorgelegten Pläne unterscheiden sich insoweit als z.B. die Anordnung des Aufzugsschachtes sowie des Treppenhauses im nördlichen Bereich der Ostfront abweicht, woraus sich eine Änderung der Kubaturen dieser Bauteile im Dachbereich ergibt. Darüber hinaus erschließt das Treppenhaus im Plan „Index L“ auch die oberste Dachterrasse, während das Treppenhaus im „Index M“ im obersten Dachgeschoß endet und die oberste Dachterrasse mittels einer nicht eingehausten Wendeltreppe aus dem darunterliegenden Geschoß erschlossen wird. Weiters wird im Plan „Index M“ der Einschnitt im Bereich des Aufzugsschachtes an der Nordfront verschlossen, wodurch eine zusätzlich bebaute Fläche im Ausmaß von ca. 3 m² sowie ein Zubau mit ca. 20 m³ entstehen. Außerdem ist der Erker im Erdgeschoß an der Westseite im Projekt „Index M“ im Vergleich zum Projekt „Index L“ kleiner dargestellt. Und schließlich wurde im Bereich der Südfront auch die oberirdisch in Erscheinung tretende Öffnung des Lichthofes abgeändert.

12. Das Verwaltungsgericht Wien beauftragte daraufhin den Amtssachverständigen Dipl.-Ing. H. I. mit einer neuerlichen bautechnischen Beurteilung des Projekts. Da das geforderte Gutachten von diesem nicht innerhalb der vom Gericht gesetzten Frist(en) erbracht werden konnte, wurde mit Schriftsatz vom 9. August 2021 schließlich Dipl.-Ing. Dr. N. O. ersucht, aus bautechnischer Sicht zu bestimmten Fragen mit Relevanz für die Beurteilung des Beschwerdevorbringens Stellung zu nehmen. Der Sachverständige kam diesem Ersuchen nach und legte dem Verwaltungsgericht Wien mit Schriftsatz vom 23.

August 2021 das geforderte Gutachten vor. Im Hinblick auf dieses Gutachten (und die im Akt einliegenden modifizierten Pläne) steht fest, dass weiterhin keine Beurteilung der von der Beschwerdeführerin vorgetragenen Bedenken möglich war. Unter anderem

- ist in den Plänen die (der Liegenschaft der Beschwerdeführerin) zugekehrte Ostansicht (abgesehen von der vergrößerten Fassadenabwicklung und den Schnitten) nicht dargestellt und weisen die Darstellungen im Zusatzplan zur Berechnung der Gebäudehöhe unterschiedliche untere Abschlüsse der Gebäudefront aus,
- weisen die modifizierten Pläne (unter anderem aufgrund abweichender Darstellungen in der Ansichtsdarstellung und in der Darstellung der Zeichnung zur Berechnung der Gebäudehöhe sowie aufgrund der Nichtberücksichtigung bestimmter Flächen) unschlüssige Giebelflächenberechnungen aus,
- ist das nördliche Ende der Ostfront im Plan „Index M“ einmal an und einmal abgerückt von der Baufluchtlinie dargestellt und
- sind nach wie vor Kotenungenauigkeiten festzustellen.

13. Das Gutachten des Amtssachverständigen Dipl.-Ing. Dr. N. O. wurde den Parteien mit Schriftsatz vom 13. September 2021 zur Kenntnis gebracht.

14. Mit Schriftsatz vom 28. September 2021 legte der Vertreter der Bauwerberin abermals Einreichpläne (nunmehr lediglich als PDF-Anhänge einer E-Mail) vor und erstattete eine Stellungnahme zum Gutachten des Amtssachverständigen vom 23. August 2021. In dieser Stellungnahme führt der Vertreter der Bauwerberin aus, warum die Pläne entgegen den Ausführungen des Amtssachverständigen seiner Auffassung nach sehr wohl schlüssig seien. Unter anderem erklärte er hierbei, dass „[d]ie Darstellung der Ostansicht in den Plänen Index L & Index M [...] im Zuge des Gebäudehöhenachweises [erfolgt], da diese Ansicht lediglich eine Feuermauer (Anbau an das bestehende Anrainergebäude) darstellt.“

15. Im Rahmen einer weiteren mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien am 1. Oktober 2021 – in deren Zuge der Vertreter der Bauwerberin auf den Plan „Index L“ verzichtete – legte der Amtssachverständige eine schriftliche Stellungnahme (datiert mit 1. Oktober 2021) vor, in der er zum Ergebnis kommt, dass die Pläne nach wie vor unschlüssig seien. Unter anderem

hielt der Amtssachverständige darin fest, dass die Ostfront in den Plänen weiterhin nicht dargestellt sei, der untere Abschluss dieser Front in den Gebäudehöhenachweisen variere, im Plan „Index L“ Teile des Treppenhauses bei der Gebäudehöhenberechnung nicht berücksichtigt worden seien, die Darstellung der Dachneigung an der Süd- und an der Nordfront nicht nachvollziehbar wäre, der Einschnitt an der Nordfront beim Gebäudehöhenachweis weiterhin nicht berücksichtigt werde und die Länge der Ostfront unterschiedlich bemaßt sei. Der Amtssachverständige gab im Rahmen der Verhandlung auch mündlich zu Protokoll, aus welchen Gründen die Unschlüssigkeit der Pläne (fort-)bestehe, wobei diese nach den Ausführungen des Amtssachverständigen jeden der vorgelegten Planindices für sich betreffe – weshalb diese auch bei separater Betrachtung in sich unschlüssig wären.

16. Im Anschluss an die Verhandlung am 1. Oktober 2021 wurde das vorliegende Erkenntnis verkündet. Unmittelbar darauf beantragte der Beschwerdeführervertreter die schriftliche Ausfertigung der Entscheidung iSd § 29 Abs. 2a Z 1 iVm Abs. 4 VwGVG, welche hiermit ergeht.

III. Beweiswürdigung

Das Verwaltungsgericht Wien hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt der belangten Behörde (sowohl in elektronischer als auch in Papierform), Würdigung des Beschwerdevorbringens und der weiteren Schriftsätze der Parteien, Einholung von Gutachten der Amtssachverständigen Dipl.-Ing. H. I. und Dipl.-Ing. Dr. N. O., Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 18. Dezember 2020 sowie am 1. Oktober 2021 und Einholung einer präzisierenden Stellungnahme von Seiten der Bauwerberin.

1. Die Feststellungen zum Bauansuchen vom 26. Juli 2018, den diesem Ansuchen angeschlossenen Beilagen, zum weiteren Verfahren vor der belangten Behörde, insbesondere zur Bauverhandlung am 7. August 2019, und zu den von der Beschwerdeführerin erhobenen Einwendungen ergeben sich aus den im Akt einliegenden Dokumenten. Diese Tatsachen wurden im Verfahren zu keiner Zeit bestritten.

2. Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen an der Bauliegenschaft ergeben sich aus den im Akt einliegenden Grundbuchsauszügen.

3. Die Feststellungen zum Inhalt des angefochtenen Bescheides und dessen Zustellung ergeben sich aus dem im Akt einliegenden Bescheid, den zugehörigen Zustellnachweisen und dem Vorbringen der Beschwerdeführerin. Auch diese Feststellungen wurden im Verfahren nicht in Zweifel gezogen.

4. Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen an der Liegenschaft Wien, C.-gasse ...3A / ...3B / ...3, EZ ..., ergeben sich aus den im Akt einliegenden Grundbuchsauszügen und sind unstrittig. Die Feststellungen zum Inhalt der von der Einschreiterin erhobenen Beschwerde und deren Einbringung bei der belangten Behörde ergeben sich aus den im Akt einliegenden Dokumenten. Auch diese Feststellungen wurden im Verfahren zu keiner Zeit in Zweifel gezogen.

5. Die Feststellungen zur Widmung der Liegenschaft Wien, C.-gasse ...3A / ...3B / ...3, EZ ..., und der Bauliegenschaft ergeben sich aus einer Einsichtnahme in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien und in das Plandokument Nr.

6. Die Feststellungen zum Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Wien – insbesondere zur Zustellung der Beschwerde und der weiteren Schriftsätze, zu den Stellungnahmen der Bauwerberin, zur Beauftragung der Amtssachverständigen, zu dem von diesen erstatteten Gutachten, zur mündlichen Verhandlung am 18. Dezember 2020 sowie am 1. Oktober 2021 und hinsichtlich der Aufforderung zur Vorlage mängelfreier Pläne – ergeben sich unzweifelhaft aus dem Gerichtsakt.

7. Die Feststellungen zum Fristerstreckungsersuchen vom 10. Februar 2021 und zum Verbesserungsauftrag vom 11. Februar 2021 gründen sich auf den im Akt einliegenden Originalen dieser Dokumente. Die Feststellungen zu den für die Bauwerberin am 2. März 2021 vorgelegten Dokumenten und der beigelegten Stellungnahme sind den im Akt einliegenden Schriftsätzen und Plänen zu entnehmen.

8. Die von Seiten der Bauwerberin in Abrede gestellte (nach wie vor bestehende) Unschlüssigkeit der Pläne ist für das Gericht zum einen aufgrund der nachvollziehbaren und widerspruchsfreien Ausführungen der Amtssachverständigen (in ihren Gutachten und in den mündlichen Verhandlungen) erwiesen, zum anderen konnte dies auch durch eine Einsichtnahme in die Pläne durch den erkennenden Richter selbst bestätigt werden. So fehlt den Plänen

(abgesehen von der vergrößerten Fassadenabwicklung und den Schnitten) nach wie vor eine schlüssige Darstellung der der Liegenschaft der Beschwerdeführerin zugewandten Ostfront und ist klar erkennbar, dass die Darstellungen der Gebäudelänge in den verschiedenen Darstellungen voneinander abweichen. Die Gutachten wurden den Parteien jeweils im Vorfeld der mündlichen Verhandlung zur Kenntnis gebracht und mit ihnen im Rahmen der mündlichen Verhandlung erörtert. Die Parteien sind den Ausführungen des Amtssachverständigen nicht substantiiert entgegengetreten, sondern gestanden vielmehr zu, dass es zu „Schlampigkeiten“ gekommen sei (vgl. Seite 3 des Verhandlungsprotokolls vom 1. Oktober 2021).

IV. Rechtliche Beurteilung

1. Gemäß § 63 Abs. 1 lit. a BO hat der Bauwerber Baupläne in dreifacher Ausfertigung vorzulegen, wovon im Fall einer bescheidmäßigen Erledigung zwei Ausfertigungen mit dem Bescheid zurückzustellen sind; die Baupläne müssen von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten verfasst und unterfertigt sein. Nach § 63 Abs. 2 BO sind den Einreichunterlagen überdies jene Unterlagen (schaubildliche Darstellungen, Lichtbilder, Baubeschreibungen u.ä.) anzuschließen, die eine ausreichende Beurteilung des Bauvorhabens gewährleisten und das Ermittlungsverfahren beschleunigen.

Gemäß § 64 Abs. 1 BO haben die Baupläne unter anderem einen Lageplan zu enthalten, der die betroffenen Grundstücke der zu bebauenden Liegenschaften, deren Nummern, die Zahlen der Einlagen, die Namen und Anschriften aller ihrer Eigentümer, im Falle des Wohnungseigentums zusätzlich diese Tatsache unter Angabe der Anzahl der Stiegen und das Flächenausmaß dieser Grundstücke, die Umrisse der darauf bestehenden und geplanten Bauwerke samt allfälliger Stiegen- und Gebäudebezeichnungen, die Ausmaße dieser Bauwerke sowie die Höhenlagen der zu bebauenden Liegenschaften und der angrenzenden Verkehrsflächen ausweisen muss. Außerdem müssen die Baupläne – unter anderem – die Grundrisse sämtlicher Geschoße mit der Angabe allfälliger Stiegen- und Gebäudebezeichnungen, der Nummerierung der Wohnungen und Betriebseinheiten sowie der Raumwidmungen im Sinne der Bauordnung für Wien ohne Verwendung nicht allgemein gebräuchlicher Abkürzungen, die Schnitte und Ansichten, die zur Beurteilung des Bauwerkes erforderlich sind, insbesondere die

Darstellung der Abgasanlagen, Reinigungsöffnungen und luftführenden Leitungen, und im Fall von Neu- und Zubauten das Ausmaß des umbauten Raumes der betroffenen Gebäude oder Gebäudeteile beinhalten. Nähere Vorgaben finden sich in der Verordnung der Wr. Landesregierung über Baupläne (Bauplanverordnung), LGBl. 1930/11 idgF.

Gemäß § 67 BO gilt für vollständig vorgelegte und schlüssige Unterlagen die widerlegbare Vermutung der inhaltlichen Richtigkeit. Die Behörde hat auf deren Grundlage zu überprüfen, ob die durch die Bauordnung für Wien eingeräumten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte (§ 134a BO) gewahrt werden. Die Behörde ist berechtigt, die vorgelegten Unterlagen in jeder Hinsicht zu überprüfen.

2. Gemäß § 13 Abs. 3 AVG ermächtigen Mängel schriftlicher Anbringen die Behörde nicht zur Zurückweisung. Die Behörde hat vielmehr von Amts wegen unverzüglich deren Behebung zu veranlassen, wobei sie dem Einschreiter die Behebung des Mangels innerhalb einer angemessenen Frist mit der Wirkung auftragen kann, dass das Anbringen nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist zurückgewiesen wird. Wird der Mangel rechtzeitig behoben, so gilt das Anbringen als ursprünglich richtig eingebracht.

Hierbei ist zu beachten, dass ein Vorgehen nach § 13 Abs. 3 AVG nur dann zulässig ist, wenn das Anbringen einen Mangel aufweist, also von für die Partei erkennbaren Anforderungen des Materiengesetzes an ein vollständiges, fehlerfreies Anbringen abweicht. Was unter einem solchen „Mangel“ schriftlicher Eingaben iSd § 13 AVG zu verstehen ist, muss den einschlägigen Verwaltungsvorschriften entnommen werden. In Betracht kommt dabei insbesondere das Fehlen von Belegen, die einer Eingabe anzuschließen sind, wenn die Partei auf Grund des Gesetzes erkennen konnte, welche Unterlagen erforderlich sind (VwGH 16.9.2009, 2008/05/0206; 31.1.2012, 2009/05/0044; 31.1.2012, 2009/05/0109; 25.5.2016, Ro 2016/10/0011; 21.6.2021, Ra 2021/04/0011).

Im Verbesserungsauftrag ist konkret anzugeben, welche vom Gesetz geforderten Eigenschaften dem Anbringen fehlen. Aufbauend darauf hat die Behörde dem Einschreiter die Behebung dieses Mangels innerhalb einer angemessenen Frist mit der Wirkung aufzutragen, dass das Anbringen nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist zurückgewiesen wird. In diesem Sinn muss ein Verbesserungsauftrag hinreichend

konkret sein und eine unmissverständliche Aufforderung enthalten, welche Mängel zu beheben sind (VwGH 21.6.2021, Ra 2021/04/0011).

Die Behörde ist allerdings nicht verpflichtet, im Wege eines Verbesserungsauftrages vorzugehen: Ist ein Anbringen iSd § 13 Abs. 3 AVG mangelhaft, so steht es vielmehr im Ermessen der Behörde, entweder einen förmlichen Verbesserungsauftrag zu erteilen oder aber die Behebung des Mangels auf andere Weise zu veranlassen (VwGH 27.9.2013, 2010/05/0166; Hengstschläger/Leeb, AVG [2014] § 13 AVG, Rz 28).

3. Die Beurteilung eines Bauvorhabens anhand der gesetzlichen Bestimmungen setzt voraus, dass dem Gesetz entsprechende Baupläne und Beschreibungen vorliegen – und sohin ein Projekt, dessen Umfang und Lage objektiv bestimmt werden kann (VwGH 13.2.1992, 90/06/0047; 13.4.1993, 92/05/0028). Der Nachbar kann Mängel in diesen Planunterlagen dann als Verletzung seiner subjektiv-öffentlichen Rechte geltend machen, wenn er sich infolge der Mängel nicht ausreichend über Art und Umfang des Bauvorhabens sowie über die Einflussnahme auf seine Rechte informieren kann (VwGH 3.10.2013, 2010/06/0197; 28.11.2014, Ro 2014/06/0030). Gerade dann, wenn der Bauwerber mehrmaligen Möglichkeiten zur Verbesserung nicht nachkommt, bietet § 13 Abs. 3 AVG die auch im Interesse der Nachbarn gelegene Möglichkeit, ein Verfahren durch Zurückweisung des Antrages zu beenden (vgl. VwGH 29.11.1994, 94/05/0100).

4. Vor dem Hintergrund der dargestellten Rechtslage muss den vom Bauwerber vorgelegten Einreichplänen ein eindeutiger Bauwille entnehmbar sein, sodass sie im Fall einer Nachbarbeschwerde eine Beurteilung der Stichhaltigkeit der erhobenen Einwendungen ermöglichen (vgl. VwSlg 7408 A/1968; VwGH 24.1.1991, 89/06/0197; ferner auch VwGH 1.6.2017, Ra 2017/06/0024). Entsprechen die Einreichpläne diesen Anforderungen nicht, hat die Behörde den Bauwerber im Wege eines Verbesserungsauftrages unter konkreter Darlegung der fehlenden Bestandteile gemäß § 13 Abs. 3 AVG zur Behebung der Mängel aufzufordern (vgl. VwGH 30.10.1972, 0696/71; 20.6.1990, 89/01/0412; 13.2.1992, 90/06/0047; 13.4.1993, 92/05/0028; 29.11.1994, 94/05/0100; 26.3.1996, 95/05/0258; 25.4.1996, 92/06/0010; 24.10.2006, 2006/06/0103; 28.11.2014, Ro 2014/06/0030; 30.9.2015, Ra 2015/06/0007; 29.5.2019,

Ra 2017/06/0122; zum gewerblichen Betriebsanlagenrecht: VwGH 7.9.2009, 2009/04/0153; zum wasserrechtlichen Verfahren: VwGH 25.10.2016, Ra 2016/07/0064). Die dem Antragsteller nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes im Fall eines Widerspruches seines Projekts zu den Bauvorschriften zu gewährende Gelegenheit einer Projektänderung (vgl. u.a. VwGH 3.10.2013, 2010/06/0197) kann hingegen erst dann zum Tragen kommen, wenn Einreichpläne vorgelegt wurden, aus denen sich ein solcher Widerspruch ableiten lässt.

5. Auch das Verwaltungsgericht ist aufgrund seiner Sachentscheidungsbefugnis berechtigt, Mängel schriftlicher Anbringen, deren Vorliegen von der Verwaltungsbehörde übersehen wurde, aufzugreifen (VwGH 25.10.2016, Ra 2016/07/0064; 21.6.2021, Ra 2021/04/0011; vgl. auch Hengstschläger/Leeb, AVG [2014] § 13 AVG, Rz 28, mit Nachweisen aus der Judikatur; zur Berufungsbehörde vgl. u.a. VwGH 27.6.2013, 2013/07/0035 und die weiteren Nachweise bei Walter/Thienel, Die österreichischen Verwaltungsverfahrensgesetze, I. Band [1998] § 13 AVG, E 141). Dies ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass weder die Behörde noch das Verwaltungsgericht ohne einen mängelfreien Antrag in die Sachentscheidung eintreten dürfen (vgl. VwGH 13.2.1992, 90/06/0047; 19.10.2006, 2006/19/0383).

6. Im vorliegenden Fall wurde die Bauwerberin – nach Erörterung der Mangelhaftigkeit der ihrem Antrag zugrunde gelegten Pläne – mit einem auf § 13 Abs. 3 AVG iVm § 17 VwGVG gestützten Verbesserungsauftrag aufgefordert, den gesetzlichen Erfordernissen entsprechende Baupläne vorzulegen, denen ein konkretes Bauvorhaben zu entnehmen ist und die eine Beurteilung der von der Beschwerdeführerin vorgetragenen Einwendungen ermöglichen (zur hinreichenden Konkretisierung des Auftrages vgl. u.a. VwGH 21.6.2021, Ra 2021/04/0011). In Reaktion auf diesen Auftrag übermittelte die Bauwerberin dem Verwaltungsgericht überarbeitete Pläne, die wiederum einem bautechnischen Sachverständigen zur Begutachtung vorgelegt wurden. Da der vom Gericht herangezogene Amtssachverständige (sowie der erkennende Richter selbst) auch diesen Plänen erhebliche Mängel attestierten, welche es unmöglich machen, die von der Beschwerdeführerin vorgetragene Verletzung ihrer subjektiv-öffentlichen Rechte auf ihre Berechtigung hin zu prüfen, hat die Bauwerberin den Verbesserungsauftrag nicht erfüllt.

Da es die Bauwerberin sohin trotz Aufforderung unterlassen hat, dem Gesetz entsprechende Baupläne mit einem eindeutigen Bauwillen vorzulegen, war ein neuerlicher Verbesserungsauftrag nicht mehr erforderlich (vgl. VwGH 5.7.1996, 96/02/0293).

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Bauwerberin schon in der Verhandlung am 18. Dezember 2020 eine Frist von acht Wochen gewährt wurde, um den gesetzlichen Erfordernissen entsprechende Baupläne vorzulegen, und die Mängel der Bauwerberin (aufgrund der Zustellung des Gutachtens) schon vor Beginn dieser Frist bekannt waren, bestehen keine Zweifel an der Angemessenheit der im Verbesserungsauftrag gesetzten Frist. Vielmehr war die Frist, wie der weitere Verlauf gezeigt hat, sogar ausreichend, um nicht bloß eine, sondern sogar zwei verschiedene Planvarianten zu erstellen.

Hierbei ist auch darauf hinzuweisen, dass die Fristsetzung gemäß § 13 Abs. 3 AVG nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht dem Zweck dient, notwendige Unterlagen erst zu beschaffen, sondern dazu, bereits vorhandene Unterlagen vorzulegen. Jedenfalls dort, wo sich die vorzulegenden Unterlagen schon aus dem Gesetz ergeben (wie dies bei gesetzlich vorgesehenen Einreichplänen der Fall ist – vgl. VwGH 25.10.2016, Ra 2016/07/0064), muss die Frist bloß zur Vorlage und nicht zur Beschaffung der fehlenden Unterlagen angemessen sein (vgl. statt vieler VwSlg 17.427 A/2008). Eine Frist von vierzehn Tagen wurde vom Verwaltungsgerichtshof hierbei als ausreichend beurteilt (vgl. u.a. VwGH 27.6.1997, 97/05/0179).

Das Unterbleiben eines unverzüglichen Verbesserungsauftrages ist zwar in Bezug auf den Säumnisschutz von Bedeutung, ändert jedoch nichts an der Mangelhaftigkeit des Anbringens und damit an der Berechtigung der Behörde, einen solchen Auftrag zu erteilen (VwGH 30.10.1972, 0696/71; VwSlg 17.926 A/2010; VwGH 1.6.2017, Ra 2017/06/0024). In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass die Details der Mängel in den Planunterlagen erst durch die – mit den Parteien erörterten – Ausführungen des Amtssachverständigen evident wurden (vgl. hierzu u.a. VwSlg 17.714 A/2009; auch VwGH 26.1.2012, 2010/07/0087).

Dem im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 1. Oktober 2021 gestellten Antrag des Vertreters der Bauwerberin auf Einräumung einer Stellungnahmefrist

von vierzehn Tagen, um die notwendigen ergänzenden Berechnungen vorzunehmen, war nicht zu folgen: Die Ausführungen des Amtssachverständigen wurden bereits im Gutachten vom 23. August 2021 dargelegt, welches den Parteien im Vorfeld der mündlichen Verhandlung zugestellt wurde, worauf der Vertreter der Bauwerberin mit einem weiteren Schriftsatz im Vorfeld der mündlichen Verhandlung reagiert hat. Darüber hinaus bestehen die wesentlichen Elemente der Unschlüssigkeit – welche im Allgemeinen (wenn auch nicht im Detail) auch ohne die Ausführungen des Amtssachverständigen erkennbar sind – schon seit Beginn des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (insbesondere ist hier das Fehlen einer detaillierten Darstellung der der Liegenschaft der Beschwerdeführerin zugekehrten Ostfront zu erwähnen). Auch in diesem Zusammenhang ist auf die oben wiedergegebene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach bei Nichterfüllung eines Verbesserungsauftrages keine neuerliche Verbesserungsfrist gesetzt werden muss. Gerade der vorliegende Fall zeigt deutlich, dass dies letztlich zu einer permanenten Wiederholung von Mängelrügen und Vorlage neuer (wiederum nicht entsprechender) Dokumente führen könnte – was letztlich auch den Anspruch der Nachbarn auf Erledigung des Verfahrens beschneiden würde. So gab der Vertreter der Beschwerdeführerin auch nach mehrmaliger Planänderung im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 1. Oktober 2021 vor dem Verwaltungsgericht Wien an, dass nur schwer nachvollziehbar sei, was genau das „Projekt“ und damit den Gegenstand des Verfahrens bilde (vgl. das Verhandlungsprotokoll vom 1. Oktober 2021, Seite 2).

Darüber hinaus ist auch zu beachten, dass die von Seiten der Bauwerberin im Vorfeld der mündlichen Verhandlung am 1. Oktober 2021 vorgelegten Planüberarbeitungen bloß als pdf-Anhänge einer E-Mail übermittelt wurden.

Bei der spruchgemäßen Zurückweisung des Bauansuchens bleibt es den Beteiligten unbenommen, bei der Baubehörde erster Instanz ein neues, den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend belegtes Bauansuchen einzureichen (vgl. VwGH 13.4.1993, 92/05/0028; Hengstschläger/Leeb, AVG [2014] § 13 AVG, Rz 30).

Lediglich der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass die Bauwerberin mit ihren Projektmodifikationen im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens einen neuen Zubau – und damit eine Vergrößerung der Kubatur und der verbauten Fläche – vorgesehen hat, womit sich auch die Frage stellt, ob das Vorhaben damit

als ein (die Grenzen des § 13 Abs. 8 AVG überschreitendes) „aliud“ anzusehen wäre.

7. 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 vorliegende Entscheidung von der bisherigen – unter den Punkten IV.1. bis IV.6. dargestellten – Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes oder ist diese als uneinheitlich anzusehen. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. Wie der Verwaltungsgerichtshof in seiner Rechtsprechung ausführt, betrifft die Frage, ob ein konkreter Auftrag zur Behebung von Mängeln gemäß § 13 Abs. 3 AVG dem Gesetz entspricht und rechtens zur Zurückweisung des Anbringens führen kann, ebenso wie die Frage der Angemessenheit der gemäß § 13 Abs. 3 AVG festzusetzenden Frist eine (grundsätzlich nicht revisible) Frage des Einzelfalls (vgl. VwGH 5.5.2020, Ra 2019/06/0023 13.11.2020, Ra 2020/05/0213; 29.1.2021, Ra 2021/05/0003).

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 im Fall der Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof, im Fall einer außerordentlichen Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je EUR 240,- beim Finanzamt Österreich zu entrichten.

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.

Verwaltungsgericht Wien

Dr. Forster