



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38730
Telefax: (43 01) 4000 99 38730
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/072/8843/2019-20
A. B.

Wien, 7.1.2020

GZ: VGW-111/V/072/8846/2019
C. D.

GZ: VGW-111/V/072/8847/2019
Mag. E. B.

GZ: VGW-111/V/072/8849/2019
Dipl.-Ing. F. G.-D.

Geschäftsabteilung: VGW-R

Wien, H.-gasse
EZ ...7, Kat. Gem. ...

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr.ⁱⁿ Lettner über die Beschwerden der Frau A. B., der Frau C. D., des Herrn Mag. E. B. und des Herrn Dipl.-Ing. F. G.-D. alle vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Stadterneuerung II, vom 24.05.2019, Aktenzahl ..., mit welchem I. eine Baubewilligung gemäß § 70 Bauordnung für Wien (BO) erteilt und II. eine Baubewilligung gemäß § 71 BO erteilt wurde,

zu Recht e r k a n n t:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird den Beschwerden gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Stadterneuerung II, vom 24.05.2019, Aktenzahl ..., keine Folge gegeben.

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

Mit Antrag vom 11.12.2017 suchte Herr Mag. I. J. (in der Folge: Bauwerber) bei der MA 37 (in der Folge: Behörde) um Bewilligung gemäß § 70 BO für einen Dachgeschoßzubau, die Errichtung von Balkonen und einen Liftzubau auf der Liegenschaft in Wien, H.-gasse, EZ ...7, KG ..., an. Der Bauwerber ist Eigentümer dieser Liegenschaft.

Nach Einholung von Stellungnahmen der zuständigen Magistratsabteilungen und Korrektur der Einreichpläne insbesondere im Hinblick auf die Stellungnahmen der MA 19 aus dem Gesichtspunkt der Stadtgestaltung führte die Behörde am 18.2.2019 eine mündliche Verhandlung durch, zu der auch die betroffenen Anrainer geladen wurden. Laut Verhandlungsschrift erhoben u.a. Frau A. B., Herr Mag. E. B. und Herr DI F. G.-D., die in der Verhandlung durch die Hausverwaltung vertreten waren, in der Verhandlung Einwendungen dahingehend, dass Lärmemissionen durch die Benutzung der geplanten Balkone, durch die voraussichtlich erforderlichen Klimaanlageanlagen und durch die geplante Luftwärmepumpe befürchtet würden. Diese Bauteile würden daher beeinträchtigt. Frau C. D., die in der Verhandlung durch ihren Ehemann vertreten war, schloss sich diesen Einwendungen an. Die Vollmachten sind aktenkundig.

Die Beschwerdeführer sind MiteigentümerInnen der Liegenschaft in Wien, K.-gasse, EZ ...9, KG Diese Liegenschaft hat hofseitig eine gemeinsame Grundgrenze mit der antragsgegenständlichen Liegenschaft. Die Beschwerdeführer sind damit Anrainer im Sinne des § 134 Abs. 3 BO.

Mit Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den ... Bezirk vom 8.5.2019, ohne Zahl, wurden Abweichung gemäß § 81 Abs. 6 BO genehmigt.

Mit Bescheid der MA 37 vom 24.5.2019, ..., wurde die Bewilligung gemäß § 70 BO für den beantragten Dachgeschoßzubau und eine aufgeständerte Balkonkonstruktion an der einen Hoffront sowie die Bewilligung gemäß § 71 BO für eine aufgeständerte Balkonkonstruktion an der anderen parallel zur H.-gasse

gelegenen Hoffront, nahe der linken Grundstücksgrenze erteilt. Die Bewilligung gemäß § 71 BO erfolgte, weil die Balkone an der parallel zur H.-gasse gelegenen Hoffront den gesetzlich vorgeschriebenen Abstand zur Nachbarliegenschaft EZ ...8 nicht einhalten. Die Eigentümer dieser Liegenschaft haben der Errichtung der Balkone zugestimmt. Sie haben gegen den angefochtenen Bescheid keine Beschwerde eingelegt.

Zu den Einwendungen der Beschwerdeführer in der mündlichen Verhandlung verwies die Behörde in der Bescheidbegründung auf die in § 134a Abs. 1 BO normierten subjektiv-öffentlichen Rechte der Anrainer und führte aus, dass in der gegenständlichen Einreichung keine Klimaanlage enthalten seien. Der diesbezügliche Einwand der Beschwerdeführer sei daher zurückzuweisen. Die in den Einreichunterlagen dargestellte Wärmepumpe sei am 28.2.2019 vom Planverfasser mit dem Wortlaut „Nicht Gegenstand der Einreichung“ gekennzeichnet worden. Daher seien auch die darauf bezogenen Einwendungen zurückzuweisen. Bei der beeinspruchten Lärmentwicklung im Zusammenhang mit den Balkonen handle es sich um Immissionen, die sich aus der Benützung des Bauwerks zu Wohnzwecken ergäben, weshalb diese gemäß § 134a BO nicht geltend gemacht werden könnten.

Die Bewilligung gemäß § 71 BO für die Balkone könne erteilt werden, da diesen keine öffentlichen Interessen oder subjektiv-öffentliche Nachbarrechte entgegenstünden und die unmittelbar betroffenen Anrainer dem vorliegenden Projekt explizit zugestimmt hätten.

Die Beschwerdeführer haben gegen den o.a. Bescheid der MA 37 Beschwerden erhoben. Sie führten darin aus, dass es seit mehreren Jahren aus dem Gebäude des Bauwerbers und dem Innenhof insbesondere tagsüber und auch nachts zu massiven Lärmbelästigungen komme. Dieser Lärm werde von Personen verursacht, die sich bis in die Morgenstunden im Innenhof des verfahrensgegenständlichen Gebäudes aufhielten, in den gemieteten Wohnungen laut Musik hörten, brüllten, lärmten, sich über mehrere Geschoße hinweg lautstark unterhielten sowie Gegenstände aus dem Fenster würfen. Dazu komme eine Geruchsbelästigung durch Zigaretten und Marihuana.

Die Beschwerdeführer sowie ihre Mieter seien dadurch massiv in ihrer Lebensqualität beeinträchtigt. Diverse Wohnungen im Gebäude der

Beschwerdeführerinnen hätten nur zum Innenhof öffnenbare Fenster. Dies bedeute, dass die Bewohner dieser Wohnungen entweder die Lärmbelastigung ertragen müssten, oder die Fenster in den Abend- und Nachtstunden nicht öffnen könnten. Es habe bereits Kündigungen von Mietern bzw. Mietzinsminderungen aus den o.a. Gründen gegeben.

Eine Kontaktaufnahme mit dem Bauwerber, der Eigentümer des Gebäudes sei, habe nicht zu einer Verbesserung der Situation geführt. Er habe lediglich an den L. verwiesen, an den er das Gebäude vermietet habe, und ausgeführt, er selber habe keinen Einfluss auf den Verein bzw. dessen Handlungen. Dem stehe der Vereinsregisterauszug zu o.a. Verein entgegen, laut dem der Bauwerber seit 11.1.2016 Obmann des Vereines sei. Der Verein biete laut homepage neben Deutschkursen und der Vermittlung von Praktika auch die Unterbringung auf die Dauer des Aufenthaltes an, der sich im Durchschnitt auf drei Monate erstrecke.

Auch die regelmäßige Verständigung der Polizei bei Auftreten der Lärmbelastigungen bringe nur bedingt eine Verbesserung, da die Belegung des Hauses häufig wechsele und die Anzahl der vermieteten Wohnungen bei ca. 25 liege.

Der gegenständliche Antrag auf Baubewilligung umfasse die Errichtung von vier Dachgeschoßwohnungen samt Gaupen und Dachterrassen sowie die hofseitige Errichtung einer Balkonkonstruktion vom 1. Stock bis ins Dachgeschoß. Diese Baumaßnahmen ließen einen weiteren Anstieg der Lärmemissionen und damit einhergehend eine weitere Verschlechterung der Wohnbedingungen für die angrenzenden Liegenschaften befürchten.

Die Beschwerdeführer seien zur Beschwerdeerhebung legitimiert, da sie bereits in der mündlichen Verhandlung vor der Behörde Einwendungen hinsichtlich der Lärmemissionen erhoben hätten.

Der angefochtene Bescheid sei insofern rechtswidrig, als die Behörde es verabsäumt habe, hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung der Liegenschaft des Bauwerbers ausreichend Sachverhaltsfeststellungen zu treffen. Im Schreiben der Frau C. D. (Beilage I zur Beschwerde) sei der Behörde bereits Anfang Mai 2019 der Verdacht mitgeteilt worden, dass nicht nur eine Nutzung zu Wohnzwecken erfolge.

Weiters habe die Behörde die Bewiese nicht ausreichend gewürdigt. Andernfalls hätte sie, insbesondere aufgrund des Vorbringens der Beschwerdeführer, zu dem Ergebnis gelangen müssen, dass das Gebäude auf der Liegenschaft des Bauwerbers als Beherbergungsstätte genutzt werde.

Insbesondere im Hinblick darauf, dass die Wohnobjekte in diesem Gebäude vom Verein L. selbst für eine bloß kurze Dauer und mit Gewinnabsicht an Praktikantinnen vermietet würden, sei von einem gewerbsmäßigen Vorgehen iSd § 1 Abs. 2 GewO auszugehen. Es handle sich keineswegs nur um das Zurverfügung-Stellen von Wohnräumen, zumal die Räume laut Internetauftritt des Vereins L. „equipped“ zur Verfügung gestellt würden. Dies umfasse die Zurverfügungstellung von Bettzeug und Handtüchern sowie zweimal monatliches Reinigungsservice während des aufrechten Mietverhältnisses.

Für die vom Verein L. ausgeübte Tätigkeit wäre daher eine Gewerbeberechtigung erforderlich, zumal die Anzahl der zur Verfügung gestellten Betten 10 übersteige (es würden mehr als 10 Wohnungen vermietet).

Beantragt werde daher die Durchführung einer mündlichen Verhandlung, eine Sachentscheidung des Verwaltungsgerichts Wien und in eventu eine Zurückverweisung der Angelegenheit an die Behörde.

Der Beschwerde waren folgende Beilagen angeschlossen:

Ein E-Mailverkehr zwischen Frau M. N. und der Hausverwaltung des von den Beschwerdeführern bewohnten Hauses betreffend Lärmbelästigungen durch Bewohner des Hauses H.-gasse samt Aktenvermerken über Kontaktaufnahmen mit dem Bauwerber; eine Liste von Kontaktaufnahmen mit dem Bauwerber hinsichtlich Lärmbelästigungen von 14.6.2018 bis 4.11.2018; ein Vereinsregisterauszug betreffend den L., aus dem hervorgeht, dass der Bauwerber Obmann dieses Vereines ist; ein Ausdruck aus der homepage des Vereines, aus denen die Voraussetzungen und Kosten der Teilnahme an den angebotenen Programmen ersichtlich sind (aus diesem Ausdruck geht unter der Überschrift „Accommodation ...“ auch hervor, dass eine Unterbringung in einem neu renovierten Stadthaus mit Doppel- und Einzelräumen, gemeinsamer Küche, WLAN-Zugang, zweimaligem Reinigungsservice pro Monat, der Möglichkeit zum Wäschewaschen und Trocknen mit einem Token-System, möglich ist); ein Schreiben der Beschwerdeführer an die Frau Bezirksvorsteherin Dr.ⁱⁿ O. vom

6.3.2019, in dem die Beschwerdeführer ihre Probleme mit dem von Bewohnern des Hauses in der H.-gasse schildern und ihre Ansicht zum Ausdruck bringen, dass es sich dabei um eine Beherbergungsstätte handelt. Die Beschwerdeführer ersuchen in diesem Schreiben um Überprüfung, ob hier eine Gewerbeberechtigung erforderlich wäre bzw. ob es sich um eine Betriebsanlage handelt; ein E-Mail an die Bezirksvertretung betreffend die Lärmproblematik; ein Schreiben des Herrn P. Q. vom 25.6.2019, in dem dieser ausführt, dass der Errichtung der Balkone nur deshalb zugestimmt worden sei, weil der Beschwerdeführer versprochen habe, so auf seine studentische Kundschaft einzuwirken, dass die Lärmbelästigung beendet werde. Dieses Versprechen habe der Bauwerber offenbar nicht eingehalten; ein Schreiben der Beschwerdeführer an die Baupolizei vom 24.4.2019, in dem ebenfalls die Lärmproblematik geschildert wird; schließlich ein Ausdruck aus der homepage des Vereins L., der Bilder des verfahrensgegenständlichen Gebäudes in der H.-gasse bzw. der Unterkünfte enthält (Zimmer mit überzogenem Bett, Küche, Waschküche, Eingangsbereich).

Die Beschwerden wurden dem Bauwerber zur Kenntnis gebracht. Mit Schriftsatz vom 31.7.2019 gab er dazu eine Stellungnahme ab. Er führte aus, dass er der Behauptung der Beschwerdeführer, das behördliche Verfahren weise Verfahrensfehler auf, mangels ausreichender Konkretisierung nicht entgegentreten könne. Die Behörde habe zutreffend auf § 134a Abs. 1 lit e BO verwiesen, aus dem sich die mangelnde Legitimation der Beschwerdeführer ergebe.

Die Bezugnahme auf vergangene Nutzungen hinsichtlich bestehender Wohnungen zur Begründung von Bauordnungswidrigkeiten neu zu errichtender Wohnungen sei unzulässig. Ebenso sei die Bezugnahme auf gewerberechtliche Bestimmungen unzulässig, da es sich gegenständlich um ein Verfahren nach der Bauordnung handle. Es werde daher beantragt, die Beschwerden zu verwerfen.

Mit Schriftsatz vom 24.9.2019 führten die Beschwerdeführer zu den §§ 134a und 6 Abs. 6 BO aus. Sie brachten vor, dass die verfahrensgegenständliche Liegenschaft im Widmungsgebiet Bauland/Wohngebiet liege. Es handle sich bei dem verfahrensgegenständlichen Gebäude um einen Gewerbebetrieb, der jedoch keine gewerberechtliche Genehmigung habe, weshalb § 134a Abs. 2 BO nicht zur Anwendung komme.

Die Baubehörde habe deshalb eine Prüfung zu veranlassen, welche Immissionen bei einer Betriebstypen dieses Betriebes zu erwarten seien. Darauf gestützt sei ein humanmedizinisches Gutachten einzuholen, das eine Aussage über die Wirkung der zu erwartenden Immissionen auf den menschlichen Organismus treffe. Bei einem noch nicht bestehenden Bau habe es sich dabei um eine mit Unterstützung eines Sachverständigen erstellte Prognose zu handeln. Belästigungen und nachteilige Einwirkungen durch das zu bewilligende Bauvorhaben müssten auf ein zumutbares Maß beschränkt werden und dürften das ortsübliche Maß nicht überschreiten.

Die Nutzung des verfahrensgegenständlichen Gebäudes erfolge als Beherbergungsbetrieb. Dieser Betrieb erzeuge die bereits in der Beschwerde geschilderte unzumutbare Lärmbelastung zur Tages- und Nachtzeit. Die geplanten Balkone stellten eine zusätzlich drohende Belastung durch Geräuschimmissionen für die Nachbarn dar, da die lärmeregenden Tätigkeiten auf diese Balkone ausgedehnt werden würden. Dasselbe gelte auch für den Dachgeschoßaufbau und die dort vorgesehenen Terrassen.

Zum Beweis ihres Vorbringens legen die Beschwerdeführer diverse Nachweise über in der Vergangenheit erfolgte Ruhestörungen, zwei Vereinsregisterauszüge hinsichtlich des Vereins L., Angebote des Vereins L. und diverse Rezensionen von ehemaligen Bewohnern des Gebäudes in der H.-gasse vor.

Aufgrund der Beschwerden wurde am 23.10.2019 eine mündliche Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien durchgeführt. Die Verhandlung hatte folgenden Verlauf:

Die Verfahren werden gemäß § 39 Abs. 2 AVG zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbunden.

„Auf die Verlesung des Akteninhaltes wird mit Zustimmung der anwesenden Parteien verzichtet; dieser gilt somit als verlesen. Die Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 24.09.2019 wird dem Bauwerber und der Behörde in Kopie übergeben.

Von der Verhandlungsleiterin wird festgehalten, dass der Verhandlungsgegenstand durch die Einwendungen der Beschwerdeführer im behördlichen Verfahren eingeschränkt ist. Dort wurden Einwendungen gegen Lärmemissionen einer zu errichtenden Lüftungsanlage bzw. Wärmepumpe und durch die Benutzung der Balkone erhoben. Da eine Lüftungsanlage bzw. Wärmepumpe nicht Gegenstand des Projektes ist, beschränkt sich der

Gegenstand des Beschwerdeverfahrens auf die Emissionen aus der Benutzung der geplanten Balkone.

Klargestellt wird, dass im gegenständlichen Projekt Balkone an beiden Hoffronten errichtet werden sollen. Die Einwendungen bzw. Beschwerden beziehen sich auf beide Balkonzubauten.

Die Verhandlungsleiterin gibt Gelegenheit sich zum Gegenstand der Verhandlung zu äußern.

Der Behördenvertreter teilt mit, dass die Behörde von einer Wohnnutzung ausgegangen sei, da diese der aufrechten bewilligten Widmung entspreche. Eine Umwidmung habe nicht stattgefunden und sei auch im vorliegenden Projekt nicht verfahrensgegenständlich.

Auf Frage der Verhandlungsleiterin teilt der Bauwerber mit: Der Verein L. ist ein gemeinnütziger Verein, der EU-Mittel dazu verwendet, ausländischen Studenten eine Teilnahme am EU-Erasmus-Programm in Österreich zu ermöglichen. Dabei werden diese Studenten ausländischer Universitäten von ihrem Professor für das Programm vorgeschlagen. Der Antrag in Brüssel wird vom Verein L. begleitet. Diese Studenten können in Wien ein „Auslandssemester“ absolvieren oder hier ihre Diplomarbeit schreiben. Im letzteren Fall stellt der Verein L. das erforderliche Netzwerk zur Verfügung und stellt den Kontakt zu Partnerfirmen her. Diese Firmen nehmen den jeweiligen Studenten dann auf und integrieren ihn in ihren Arbeitsprozess.

Der Verein L. stellt weiters eine Wohngelegenheit für diese Studenten im verfahrensgegenständlichen Gebäude zur Verfügung. Dieses wird vom Bauwerber, der gleichzeitig Eigentümer des Gebäudes ist, seit 2003 an den Verein L., dessen Obmann der Bauwerber ist, vermietet.

Die Studenten bezahlen für die Wohngelegenheiten keine Miete. Die Kosten für die Beherbergung sowie ein Taschengeld wird den Studenten nach einem fixen Satz über das Programm Erasmus finanziert und von ihrer Heimuniversität ausbezahlt. Der Betrag, der für die Teilnahme an dem Programm und für die Unterbringung bezahlt wird, geht an den Verein L..

Die Studenten bewohnen das verfahrensgegenständliche Gebäude für drei bis sechs Monate. Im Gebäude wohnen keine anderen Mieter, sondern es steht als Ganzes dem Verein L. zur Verfügung. Das Gebäude enthält Wohnungen, die als WGs von den Studenten benutzt werden. Diese Nutzung ist auch für die absehbare Zukunft geplant.

Die Studenten, die das Gebäude bewohnen sollen, erhalten den Schlüssel zur jeweiligen Wohnung von einem Mitarbeiter des Vereins L. in dessen Büro im ... Bezirk. Die Studenten müssen die Hausordnung unterschreiben und werden von dem Mitarbeiter über die Usancen im Gebäude (z.B. Mülltrennung etc.) informiert. Dieser Mitarbeiter zeigt dem Studenten auch die jeweilige Wohnung. Die Wohneinheiten sind mit Möbeln und teilweise mit Geschirr ausgestattet. Es

gibt auch eine Waschküche mit einem Münzautomaten. Die Ausstattung umfasst nicht Bettwäsche bzw. Handtücher. Die Studenten bekommen vor ihrer Anreise eine Liste, welche Gegenstände sie für ihren Aufenthalt mitbringen müssen. Ein Internet-Zugang besteht im Haus. Die Kosten dafür sind im oben angeführten Kostenersatz inbegriffen und werden von den Studenten nicht extra bezahlt.

Den Bewohnern des Gebäudes werden keine Mahlzeiten zur Verfügung gestellt. Das Haus umfasst 15 Wohnungen. Es können somit ca. 30 Personen gleichzeitig beherbergt werden. Die Wohnungen müssen von den Studenten in Ordnung gehalten werden. Für die Allgemeinflächen ist eine Reinigungsfirma zuständig.

Über Vorhalt, dass laut Einreichplan innenliegende Nassräume mechanisch entlüftet werden sollen, teilt der Bauwerber mit, dass eine Entlüftung wie bei einer Wohnung, vorgesehen sei und zwar für die neu zu errichtenden Wohnungen. Eine Klimaanlage sei nicht vorgesehen.

Die Beschwerdeführer entgegnen, dass es durch die Bewohner des verfahrensgegenständlichen Gebäudes regelmäßig zu Lärmbelästigungen komme und verweisen auf die von ihnen vorgelegten Unterlagen. Zur Nutzung des Gebäudes selbst habe man keine Beobachtungen. Man habe sich jedoch an Personen gewendet, die nach Ansicht der Beschwerdeführer Auskunft über die Umsetzung des Erasmus-Programmes in Österreich erteilen können, und zu den auf der Home-Page des Vereins L. genannten Projekten Erasmus+ und Erasmus For Young Entrepreneurs nachgefragt. Man habe die Auskunft bekommen, dass über die letzten Jahre nur 10 Studenten aus dem Programm Erasmus+ sich in Österreich aufgehalten hätten. Das zweite genannte Programm sei schon abgelaufen. Ein entsprechendes Schreiben oder E-Mail könnten die Beschwerdeführer nicht vorlegen, es könne jedoch nachgereicht werden.

Die Beschwerdeführer betonen, dass es bis vorige Woche mehrmals pro Woche zu Lärmbelästigungen komme und die Polizei verständigt werden müsse.

Der Bauwerber entgegnet, dass die Beherbergung von Studenten wie oben dargestellt bereits seit 2003 stattfinde. Es habe nie Probleme gegeben. Dies sei wohl darauf zurückzuführen, dass das Wohngebäude, in dem die Beschwerdeführer wohnen bzw. Wohnungen besitzen und vermieten, erst vor ca. 10 Jahren errichtet worden sei. Da es sich um eine Innenhoflage handle, sei der Lärm für die Bewohner dieses Gebäudes besonders stark wahrzunehmen. Er bemühe sich nach Kräften, die Lärmbelästigung hintanzuhalten. So werde von den Studenten eine Kautions verlangt, die primär ein Entgelt für allfällige Beschädigung darstelle, jedoch auch als Druckmittel gegen Lärmerregung diene. Weiters leite er alle Beschwerden, von denen er Kenntnis erlange, an die betroffenen Personen weiter und ersuche um entsprechendes leiseres Verhalten.

Die Beschwerdeführer ergänzen, dass es sich bei ihrem Haus um einen Zubau zu einem Altgebäude im Hofbereich handle, der zuvor eine gewerbliche Nutzung hatte. Frau B. führt aus, dass sie im Altgebäude wohne und sie auch im Altgebäude Wohnungen vermiete. Auch die Bewohner dieser Wohnungen so wie

sie selbst seien der Lärmbelästigung ausgesetzt. Sie selbst sei insofern von der Lärmbelästigung in geringerem Ausmaß betroffen, als ihre Schlafräumlichkeiten zur Straße gerichtet seien. Die von ihr vermietete Wohnung werde jedoch von einer Studenten-WG bewohnt. Die Bewohner hätten sich schon häufig beschwert, da sie neben ihrem Studium auch arbeiten gehen müssten und daher ruhebedürftig seien. Verwiesen werde auf die Beilagen zum letzten Schriftsatz.

Die Beschwerdeführer ersuchen, zu Protokoll zu nehmen, dass es durch die Lärmbelästigung mehrfach zur Kündigung von Mietverträgen gekommen ist.

Den Parteien wird eine Frist von vier Wochen gewährt. Innerhalb dieser Frist werden von den Beschwerdeführern allfällig vorhandene Nachweise über den Schriftverkehr mit Erasmus+ vorgelegt werden. Vom Bauwerber werden Nachweise über die Benutzung der Wohnungen im verfahrensgegenständlichen Gebäude ausschließlich durch Erasmus-Studenten im letzten Jahr vorgelegt werden.

Der Bauwerber hat auch die Möglichkeit, innerhalb dieses Zeitraumes eine Modifikation seines Projektes dahingehend vorzunehmen, dass die beeinspruchten Balkone nicht errichtet werden. In diesem Falle müssten korrigierte Einreichpläne in 3-facher Ausfertigung und wie in der Bauordnung gefordert unterfertigt vorgelegt werden, die dieses modifizierte Projekt darstellen.

Im Falle der Vorlage geänderter Pläne wird jedenfalls den Beschwerdeführern und der Behörde Parteiengehör gewährt werden.“

Binnen der o.a. Frist wurde von den Beschwerdeführern ein Schriftsatz eingebracht, in dem ausgeführt wurde, dass das Erasmus+ Projekt „Ethics and Young Entrepreneurs in Europe“ mit Ende 2019 auslaufe. Das weitere Programm „Erasmus for Young Entrepreneurs“ sehe an sich keine Vermittlung von Unterkünften vor, sondern vergebe Beiträge zur Finanzierung der Wohnungsfindung durch Teilnehmer. Weiters sei über den Verein L. in den letzten zwei Jahren nur eine sehr reduzierte Anzahl an Aufenthalten vorgekommen. Verwiesen werde auf die bereits bis dato vorgelegten Schriftsätze und Urkunden.

Weiters wurden mit dem gegenständlichen Schriftsatz weitere Beweise vorgelegt. Dabei handelt es sich um ein E-Mail vom 24.8.2019 der Beschwerdeführer an Herrn R. S., ... (das ist die Exekutivagentur Bildung, Audiovisuelles und Kultur der EU, von der u.a. die Erasmus-Programme verwaltet werden), in dem im Wesentlichen die Lärmproblematik geschildert und um Auskunft ersucht wird, zu prüfen, ob dieses Programm und seine Abwicklung durch Herrn Mag. J. den Förder- und Zielvorgaben von Erasmus+ entspricht.

Dieses Auskunftsersuchen wurde an die zuständige nationale Agentur weitergeleitet. Von den Beschwerdeführern wurde klärend mitgeteilt, dass man bereits mit dem Unterstützungsbüro für „Erasmus for Young Entrepreneurs“ in Brüssel in Kontakt gestanden habe und von dort mitgeteilt worden sei, dass über dieses Projekt nur sehr wenige Personen nach Österreich kämen. Die Anfrage beziehe sich daher auf das Projekt EYEE „Ethics an Young Entrepreneurs in Europe“.

Dies wurde von Herrn R. S. mit der Information beantwortet, dass dieses Projekt als Referenz genannt worden sei. Es betreffe ein von einer italienischen Organisation geführtes Konsortium, bei dem die in Frage stehende Institution aus Österreich Konsortialpartner sei. Das Projekt laufe bis Ende September 2019. Es könne jedoch auch sein, dass „L. Association“ neben Teilnehmern des Erasmus-finanzierten Projektes auch junge Menschen aus anderen Projekten beherberge.

Zum Beweis dafür, dass es zu den von den Beschwerdeführern genannten Lärmbelästigungen gekommen sei, wurden die im Schriftsatz angeführten Videoaufnahmen als Beweis angeboten.

Der Beschwerdeführer legte mit Schriftsatz vom 20.11.2019 zum Nachweis der Benützung der Wohnungen eine Auflistung der Erasmus + Studenten vor. Diese Liste enthält jeweils den Namen des Studenten bzw. der Studentin, den Projekttitle sowie die Aufenthaltsdauer. Die Liste ist mit einem Logo AA+ L. Association + ... und einem Vermerk „Co-funded by the Erasmus+ Programme oft he European Union“ versehen. Sie weist Aufenthalte für die Jahre 2018 und 2019 von jeweils 3 bis 4 Monaten für insgesamt ca. 120 Studenten aus. Weiters hat der Bauwerber mit dem o.a. Schriftsatz einen Auszug aus einem Vertragsmuster für einen solchen Aufenthalt vorgelegt.

Er hielt weiters fest, dass außerhalb dieses Programmes keine Wohnungen zur Verfügung gestellt würden.

Den Parteien wurden die Stellungnahmen wechselseitig zur Kenntnis gebracht und es wurde ihnen Gelegenheit gegeben, dazu eine Stellungnahme abzugeben. Eine solche Stellungnahme erfolgte jedoch nicht.

Aufgrund des Akteninhalts, insbesondere des Einreichplanes, und des Ergebnisses der mündlichen Verhandlung steht über die bereits oben dargestellten Tatsachen hinaus folgender Sachverhalt als erwiesen fest:

Die gegenständlichen Beschwerdeverfahren wurden aufgrund des identen Vorbringens und der Tatsache, dass die Beschwerdeführer Miteigentümer derselben Liegenschaft sind, gemäß § 39 Abs. 2 AVG zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbunden.

Die Balkone an der Hoffront parallel zur H.-gasse wurden gemäß § 71 BO bewilligt, weil der 3-m-Abstand zu Nachbargrundgrenze nicht eingehalten ist, und zwar zur Liegenschaft mit der EZ ...8, nicht zur Liegenschaft der Beschwerdeführer. Die Grundeigentümer dieser Liegenschaft haben der Errichtung der Balkone zugestimmt. Sie haben keine Beschwerde gegen den o.a. Bescheid eingebracht. Die an der anderen Hoffront geplanten Balkone wurden gemäß § 70 BO bewilligt. Beide Balkonanlagen ragen über die Baufluchtlinien vor, halten jedoch die zulässige Breite von einem Drittel der jeweiligen Gebäudefront und die zulässige Tiefe von 2,50 m gemäß § 84 Abs. 2 lit a BO ein. Die Balkone können von Wohneinheiten im Gebäude H.-gasse aus betreten werden.

Das Gebäude in der H.-gasse, von dem die von den Beschwerdeführern eingewendeten Lärmemissionen ausgehen, steht im Eigentum des Beschwerdeführers. Dieser ist laut Vereinsregisterauszug Obmann des Vereins „L.“, kurz: Verein L.. Der Bauwerber hat das Gebäude an diesen Verein vermietet. Das Gebäude enthält in drei Stockwerken eine Reihe von Wohneinheiten. Mit dem gegenständlichen Projekt ist, neben der Errichtung der Balkone, auch der Ausbau des Dachgeschoßes und die Errichtung weiterer Wohneinheiten darin geplant.

Alle bestehenden und neu geplanten Einheiten weisen eine Wohnwidmung auf. Eine Änderung der Widmung ist nicht beantragt.

Diese Wohneinheiten wurden bisher vom Verein L. an junge Personen aus anderen Ländern vermietet, die in Österreich Ausbildungs- oder Praktikumsprogramme absolvieren. An diesen Programmen ist der Verein L. beteiligt und organisiert Sprachkurse, Praktika in österreichischen Firmen, etc. für diese jungen Leute. Studenten konnten in Wien ein Auslandssemester

absolvieren oder hier ihre Diplomarbeit schreiben. In diesem Fall stellte der Verein L. das erforderliche Netzwerk zur Verfügung und stellte den Kontakt zu Partnerfirmen her. Diese Firmen nahmen den jeweiligen Studenten dann auf und integrierten ihn in ihren Arbeitsprozess. An andere Personen wurden die Wohneinheiten nicht vermietet.

Im Rahmen dieser Programme wurden zum Teil auch Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung (wie z.B. Schikurse) angeboten bzw. wurde der Kontakt zu Veranstaltern solcher Kurse hergestellt. Der Verein L. ermöglichte jungen Leuten, die an diesen Programmen teilnehmen, das Wohnen im Gebäude H.-gasse. Die Kosten für diese Programme und auch für das Wohnen wurden, soweit es sich um Programme handelt, die von der EU unterstützt wurden, von dieser gefördert und unmittelbar an den Verein L. ausgezahlt.

Dies ergibt sich aus den glaubhaften Ausführungen des Bauwerbers in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien, die er durch die Vorlage von Unterlagen hinsichtlich der an solchen Programmen teilnehmenden Personen aus den Jahren 2018 und 2019 sowie eines Auszuges aus einem Vertrag für die Teilnahme an einem solchen Programm untermauert hat. Auch aus der Homepage des Vereins L. geht hervor, dass dieser junge Leute aus anderen Ländern bei der Teilnahme an den o.a. Programmen unterstützt bzw. Kontakte zu Gastunternehmen herstellt. Die von den Beschwerdeführern vorgelegten Beweismittel konnten dies nicht erfolgreich in Zweifel ziehen. Der Bauwerber hat ausdrücklich festgehalten, dass keine Vermietung an Personen, die nicht an Austauschprogrammen für junge Leute teilnehmen, erfolge. Die Beschwerdeführer haben dies auch nicht vorgebracht. An diesen Feststellungen ändert auch nichts, ob die jungen Personen, die im verfahrensgegenständlichen Gebäude beherbergt wurden, an den Programmen Erasmus + oder Erasmus For Young Entrepreneurs oder an anderen Programmen teilgenommen haben.

Der Verein L. bewirbt die von ihm unterstützten Programme im Internet. Dort werden auch die Rahmenbedingungen der Unterbringung im verfahrensgegenständlichen Gebäude kurz dargestellt.

Die Rahmenbedingungen für die Nutzung des verfahrensgegenständlichen Gebäudes durch Teilnehmer an den auf der Homepage genannten Programmen waren wie folgt: Den Bewohnern stand ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft

zur Verfügung. Der Mietvertrag umfasste auch einen WLAN-Zugang sowie eine regelmäßige Reinigung der allgemeinen Teile des Gebäudes. Für die Reinigung der jeweiligen Wohneinheit während der Nutzung war der jeweilige Bewohner selbst zuständig. Für die Reinigung der Bekleidung stand eine Waschküche zur Verfügung. Für die Benützung dieser Waschküche war extra zu bezahlen (Waschmarken). Ebenso stand eine rudimentär ausgerüstete Küche für die Zubereitung von Speisen zur Verfügung. Die Bewohner des Gebäudes wurden vor ihrem Aufenthalt darüber informiert, welche Gegenstände (z.B. Bettwäsche, Handtücher) sie mitbringen müssen. Ein Frühstücksservice oder ein Angebot hinsichtlich der übrigen Mahlzeiten umfasste der Mietvertrag nicht. Auch existierte keine Rezeption, an der die Schlüssel bezogen, Post abgeholt oder Zusatzangebote gebucht werden hätten können. Vielmehr hatte jeder Bewohner eine Ansprechperson in der Vereinszentrale, von der er bei seiner Ankunft die Schlüssel ausgehändigt bekam und über die Hausordnung informiert wurde. Bettwäsche und Handtücher waren nach den Angaben des Bauwerbers mitzubringen. Die jungen Leute hielten sich, wie aus den vom Bauwerber vorgelegten Listen ersichtlich, im Rahmen des von ihnen ausgewählten Programmes ca. 3 bis 4 Monate in Wien und damit im verfahrensgegenständlichen Gebäude auf.

Dies entspricht im Wesentlichen den vom Verein L. im Internet bekannt gegebenen Rahmenbedingungen für Teilnehmer an den dort genannten Programmen. Die Beschwerdeführer haben diese Rahmenbedingungen nicht bestritten, daraus jedoch den Schluss gezogen, dass eine Beherbergungsstätte vorliegt.

Durch die Bewohner des Gebäudes in der H.-gasse kam es in den Jahren 2018 und 2019 wiederholt zu Lärmbelästigungen der Anrainer, da diese Personen insbesondere im Sommer bei geöffneten Fenstern laute Unterhaltungen führten, feierten und laut Musik hörten. Diesbezüglich haben die Beschwerdeführer bei der Baubehörde, bei der Bezirksvorstehung sowie mehrfach bei der Polizei Anzeige erstattet. Dies ergibt sich aus den von den Beschwerdeführern vorgelegten Beweisen, insbesondere der Korrespondenz mit diversen Behörden und mit dem Bauwerber zum Thema Lärmbelästigung. Der Bauwerber wurde ebenfalls kontaktiert. Er verwies diesbezüglich auf den Vermieter, das ist der Verein L., dessen Obmann er ist. Nach seinen Angaben hat er auch mehrfach mit

den jeweiligen Bewohnern Kontakt aufgenommen und um Rücksichtnahme ersucht.

Da das Vorliegen einer solchen Lärmbelästigung bereits aufgrund der vorgelegten Beweise und der Angaben der Beschwerdeführer in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien als erwiesen anzusehen ist, war die Aufnahme weiterer Beweise (Videos) zu diesem Beweisthema nicht mehr erforderlich.

In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes festzuhalten:

Gemäß § 6 Abs. 6 BO dürfen in Wohngebieten nur Wohngebäude und Bauwerke, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden. Die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftsbauwerken sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten oder Pferdestallungen kleineren Umfanges und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind.

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

a) Neu-, Zu- und Umbauten. Unter Neubau ist die Errichtung neuer Gebäude zu verstehen; ein solcher liegt auch vor, wenn nach Abtragung bestehender Bauwerke die Fundamente oder Kellermauern ganz oder teilweise wieder benützt werden. Ein einzelnes Gebäude ist ein raumbildendes Bauwerk, die in ihrer Bausubstanz eine körperliche Einheit bildet und nicht durch Grenzen eines Bauplatzes oder Bauloses oder durch Eigentumsgrenzen geteilt ist, ausgenommen die zulässige Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes. Der Bezeichnung als ein einzelnes Gebäude steht nicht entgegen, dass in ihm Brandmauern enthalten sind oder es auf Grundflächen von verschiedener Widmung, verschiedener Bauklasse oder verschiedener Bauweise errichtet ist. Ein Raum liegt vor, wenn eine Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfanges von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen ist; ein Aufenthaltsraum muss allseits umschlossen sein. Flugdächer mit einer bebauten Fläche von mehr als 25 m² oder einer lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von mehr als 2,50 m gelten als Gebäude. Zubauten sind alle Vergrößerungen eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung, ausgenommen die Errichtung von zulässigen Aufbauten (§ 81 Abs. 6). Unter Umbau sind jene Änderungen des Gebäudes zu verstehen, durch welche die

Raumeinteilung oder die Raumwidmungen so geändert werden, dass nach Durchführung der Änderungen das Gebäude als ein anderes anzusehen ist. Ein Umbau liegt auch dann vor, wenn solche Änderungen selbst nur ein einzelnes Geschoß betreffen. Der Einbau von Wohnungen oder Teilen davon in das Dachgeschoß gilt nicht als Umbau.

§ 71. Bauwerke, die vorübergehenden Zwecken dienen oder nicht dauernd bestehen bleiben können, sei es wegen des bestimmungsgemäßen Zweckes der Grundfläche, sei es, weil in begründeten Ausnahmefällen die Bauwerke den Bestimmungen dieses Gesetzes aus sachlichen Gegebenheiten nicht voll entspricht, kann die Behörde auf eine bestimmte Zeit oder auf Widerruf bewilligen. Für sie gelten die Bestimmungen dieses Gesetzes sowie des Wiener Garagengesetzes 2008 insofern nicht, als nach Lage des Falles im Bescheid auf die Einhaltung dieser Bestimmungen verzichtet worden ist. Der Bewilligung dürfen durch dieses Gesetz gegebene subjektiv-öffentliche Rechte nicht entgegenstehen und es darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen nicht vermindert werden, es sei denn, dass der Berechtigte der Bewilligung ausdrücklich zugestimmt hat oder keine Parteistellung (§ 134 Abs. 3) erlangt hat.

Gemäß § 119 Abs. 1 BO sind Wohngebäude Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend für Wohnzwecke bestimmt sind.

Gemäß § 121 Abs. 1 BO sind Beherbergungsstätten Unterkünfte, bei denen entweder für das Wohnen oder für das Wirtschaften gemeinschaftliche Anlagen vorgesehen sind. (...)

Gemäß § 134 Abs. 3 BO sind im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind wie Eigentümer der Liegenschaften zu behandeln. Die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften sind dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134a erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie, unbeschadet Abs. 4, gemäß § 70 Abs. 2 bzw. spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134a gegen die geplante Bauführung erheben. Nachbarn erlangen keine Parteistellung, wenn sie der geplanten Bauführung auf den Bauplänen oder unter Bezugnahme auf diese ausdrücklich zugestimmt haben. Das Recht auf Akteneinsicht (§ 17 AVG) steht Nachbarn bereits ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde zu. Alle sonstigen Personen, die in ihren Privatrechten oder in ihren Interessen betroffen werden, sind Beteiligte (§ 8 AVG). Benachbarte Liegenschaften sind im Bauland jene, die mit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft eine gemeinsame Grenze haben oder bis zu einer Breite von 6 m durch Fahnen oder diesen gleichzuhaltende Grundstreifen oder eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche von dieser Liegenschaft getrennt sind und im Falle einer Trennung durch eine öffentliche Verkehrsfläche der zu bebauenden Liegenschaft

gegenüberliegen. In allen übrigen Widmungsgebieten sowie bei Flächen des öffentlichen Gutes sind jene Liegenschaften benachbart, die in einer Entfernung von höchstens 20 m vom geplanten Bauwerk liegen.

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

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

b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;

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

d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;

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

f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

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

Im vorliegenden Fall wurde Folgendes erwogen:

Das gegenständliche Projekt ist, auch soweit es die Errichtung der projektierten Balkone betrifft, gemäß § 60 BO baubewilligungspflichtig.

Die Beschwerdeführer haben sich bei ihren Einwendungen bzw. in ihrem Beschwerdevorbringen auf § 134a Abs. 1 lit e BO gestützt und zusammengefasst vorgebracht, dass sie befürchten, die bereits derzeit bestehende Lärmbelastigung aufgrund der Nutzung des verfahrensgegenständlichen Gebäudes durch nur kurzfristig dort untergebrachte junge Leute würde sich nach Errichtung der Balkone verschlimmern, da die Balkone eine Nutzung ermöglichen, bei der der

dort verursachte Lärm mangels umgebender Mauern unmittelbar auf der Liegenschaft der Beschwerdeführer wahrzunehmen wäre. Die Beschwerdeführer haben im Rahmen ihrer Einwendungen Parteistellung erlangt.

Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist im Hinblick auf den Umfang der Einwendungen im behördlichen Verfahren nur die Prüfung, ob die Bewilligung der Errichtung der Balkone an den Hoffronten des Gebäudes in der H.-gasse zu Recht erfolgte. Dies deshalb, weil die Beschwerdeführer im behördlichen Verfahren lediglich die Lärmemissionen von diesen Balkonen, aufgrund der Wärmepumpe und aufgrund einer eventuell geplanten Klimaanlage eingewendet haben. Die Wärmepumpe ist, wie im Einreichplan neben der Überschrift „Heizungssystem“ handschriftlich vermerkt, nicht (mehr) Gegenstand des Projektes. Eben so wenig ist die Errichtung einer Klimaanlage projektgegenständlich. Die übrigen geplanten Baumaßnahmen bzw. die sich daraus ergebenden Emissionen blieben unbeeinträchtigt.

Von einem unterschiedlichen Umfang der Einspruchsmöglichkeiten der Beschwerdeführer hinsichtlich der Balkone, die gemäß § 70 BO bewilligt wurden, und der Balkone, die gemäß § 71 BO bewilligt wurden, war nicht auszugehen, da die Bewilligung bezüglich der Balkone an der parallel zur H.-gasse gelegenen Hoffront nur deshalb gemäß § 71 BO erfolgte, weil diese Balkone den Mindestabstand zur Nachbarliegenschaft nicht einhalten. Dabei handelt es sich jedoch nicht um die Liegenschaft der Beschwerdeführer. Ein Unterschied hinsichtlich der den Beschwerdeführern zu den zwei Balkonanlagen zustehenden subjektiv-öffentlichen Rechte liegt daher nicht vor.

Zunächst ist auf den Wortlaut des § 134a Abs. 1 lit e BO zu verweisen, wonach die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken, (...) ergibt, nicht geltend gemacht werden kann. Das gegenständliche Gebäude befindet sich im Wohngebiet, weshalb gemäß § 6 Abs. 6 BO jedenfalls Wohngebäude und Bauwerke, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden dürfen. Die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftsbauwerken sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten oder Pferdestallungen kleineren Umfanges und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden wäre nur dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub,

schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind.

Geht man also davon aus, dass es sich bei dem von den Bewohnern des Gebäudes in der H.-gasse verursachten Lärm, von dem die Beschwerdeführer befürchten, dass er durch die Errichtung bzw. Benutzung der projektgegenständlichen Balkone verstärkt auftreten würde, ausschließlich um Emissionen im Zusammenhang mit dem Wohnzweck handelt, bestünde diesbezüglich kein subjektiv-öffentliches Recht der Nachbarn gemäß § 134a Abs. 1 lit e BO, da § 6 Abs. 6 BO, in dem die zulässigen Nutzungen im Wohngebiet geregelt sind, diesbezüglich keinen Immissionsschutz gewährt. Ein solcher Immissionsschutz bestünde nur dann, wenn sich der Lärm aus der Benutzung des Gebäudes als Beherbergungsstätte ergäbe. In diesem Fall sieht § 6 Abs. 6 BO nämlich vor, dass eine solche Nutzung nur zulässig ist, wenn die dort angeführten Emissionen, darunter auch Geräusche, nicht zu einer den Wohnzweck beeinträchtigenden Belästigung für die Nachbarschaft führen.

Es war daher im vorliegenden Fall zu prüfen, ob die Nutzung des verfahrensgegenständlichen Gebäudes und der damit im Zusammenhang stehenden projektgegenständlichen Balkone als Wohnnutzung oder als Nutzung in Form einer Beherbergungsstätte anzusehen ist. Dabei war zu berücksichtigen, wie das Gebäude in dem Zeitraum, für den von den Beschwerdeführern eine Lärmbelästigung vorgebracht wurde, genutzt wurde; der Bauwerber hat glaubhaft ausgeführt, dass eine geänderte Nutzung auch für die Zukunft nicht geplant ist. Dies wurde von den Beschwerdeführern nicht bestritten. Auch das Beweisverfahren hat kein Hinweis darauf ergeben, dass für die Zukunft eine andere Nutzung vorgesehen ist.

Die Abgrenzung, ob es sich bei der (befristeten) Vermietung von Wohnraum um die reine Zurverfügungstellung von Wohnraum oder um die Beherbergung von Gästen handelt, hat nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs anhand der Umstände des Einzelfalles zu erfolgen, wobei dann von einer Beherbergung von Gästen auszugehen ist, wenn das Verhalten des Vermieters erkennen lässt, dass eine laufende Obsorge hinsichtlich der vermieteten Räume im Sinne einer daraus resultierenden Betreuung des Gastes vorliegt.

Dabei ist zunächst die Außendarstellung zu prüfen. Im vorliegenden Fall wird die Möglichkeit, im Gebäude des Bauwerbers zu wohnen, auf der Homepage des Vereins L. beworben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass dies im Rahmen der Gesamtdarstellung der von diesem Verein angebotenen Programme erfolgt. Die Inanspruchnahme der Programme wird bei Studenten in der Regel mit ihrer Universität und nicht direkt zwischen Studenten und Verein vereinbart.

Die Haupttätigkeit des Vereines ist, wie bereits oben dargestellt, die Organisation von Aufenthalten für ausländische junge Leute in Wien. Im Rahmen dieser Aufenthalte haben diese Personen die Möglichkeit, in Wien Ausbildungs- oder Praktikumstätigkeiten nachzugehen. Das Anbieten einer Wohnmöglichkeit erfolgt somit zur Ermöglichung der Teilnahme dieser Personen an dem jeweiligen Programm. Ein geeigneter Internetauftritt, der auch die Rahmenbedingungen für die Teilnahme an den Programmen enthält, erscheint somit unerlässlich, gerade wenn sichergestellt werden soll, dass möglichst viele junge Leute erreicht werden.

Bis dato wurden für die Bewohner des Gebäudes nur in einem Ausmaß Nebenleistungen zur Verfügung gestellt, die die Erhaltung des Gebäudes (z.B. Reparaturen) bzw. den reibungslosen Ablauf der Vermietung (z.B. WLAN, Reinigung der Allgemeinbereiche) betreffen. Den Bewohnern wurden weder Mahlzeiten, noch die Reinigung der Kleidung oder der Wohnräume angeboten. Dafür war zwar die Grundausstattung vorhanden, diese musste jedoch von den Bewohnern selbst genutzt werden. Selbst wenn, entgegen den Angaben des Bauwerbers, wie auf dem von den Beschwerdeführern vorgelegten Foto auf der Homepage dargestellt, Bettzeug zur Verfügung gestellt worden wäre, würde dies nicht ausreichen, um von einer laufenden Obsorge im Zusammenhang mit der Nutzung der Wohneinheiten in der H.-gasse sprechen zu können.

Die Bewohner des Gebäudes nutzten dieses während der Dauer des von ihnen in Anspruch genommenen Programmes in der Regel für 3 bis 4 Monate. Der Vertrag wurde mit dem Verein L. abgeschlossen, an den auch die Miete bezahlt wurde, die, wenn es sich um von der EU unterstützte Programme handelt, auch von dieser gefördert wurde.

Die Bewohner erhielten den Schlüssel nach ihrer Anreise in der Zentrale des Vereins von einem Mitarbeiter des Vereins. Dort wurden sie auch über die

Hausordnung informiert. Die ihnen zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten wurden ihnen nach ihrer Anreise von einem Mitarbeiter des Vereins gezeigt. Dieser war auch Ansprechpartner bei Problemen (z.B. Gebrechen). Eine regelmäßige Anwesenheit von Mitarbeitern des Vereins L. im Gebäude in der H.-gasse war nicht gegeben.

Diese Nutzung soll auch weiterhin für den bestehenden Gebäudeteil und die projektgemäß zu errichtenden zusätzlichen Einheiten erfolgen. Es ist daher im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass es sich bei der Vermietung von Wohneinheiten im Gebäude H.-gasse um die Zurverfügungstellung von Wohnraum an Personen handelt, die an den Programmen teilnehmen, die vom Verein L. unterstützt werden. Eine laufende Obsorge des Vermieters hinsichtlich dieser Personen im Zusammenhang mit ihrer Unterbringung liegt nicht vor. Die Nutzung dieses Gebäudes (und damit auch der geplanten Balkone) durch die Mieter ist eine Wohnnutzung.

Die Beschwerdeführer können daher die Lärmemissionen, die im Zusammenhang mit der Nutzung der Balkone zu erwarten sind, im Baubewilligungsverfahren nicht erfolgreich einwenden, da ihnen diesbezüglich kein subjektiv-öffentliches Recht gemäß § 134a Abs. 1 lit e BO zukommt. Die Beschwerden sind somit abzuweisen.

Allfällige Lärmbelästigungen durch Bewohner der Liegenschaft des Bauwerbers können von den Beschwerdeführern jedoch gegebenenfalls im Zivilrechtsweg bzw. als Übertretung des Wiener Landes-Sicherheitsgesetzes bei der Polizei geltend gemacht werden.

Dem Eventualantrag auf Zurückverweisung der Angelegenheit an die Behörde war im Hinblick darauf keine Folge zu geben, dass die Ermittlungen zum entscheidungswesentlichen Sachverhalt, soweit sie nicht ohnedies bereits im behördlichen Verfahren erfolgt sind, im Beschwerdeverfahren ergänzt werden konnten.

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 Eingabengebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel zu entrichten.

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

Verfahrenshilfe ist einer Partei soweit 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.

Dr.ⁱⁿ Lettner