



**VERWALTUNGSGERICHT  
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (43 01) 4000 DW 38610  
Telefax: (43 01) 4000 99 38610  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: 1) VGW-111/V/067/12624/2017-25  
A. B.

Wien, am 02.07.2018

GZ: 2) VGW-111/V/067/12625/2017  
C. B.

Geschäftsabteilung: VGW-C

Wien, D.-Straße 13  
EZ ...4, KG ...

Wien, E.-gasse 15  
EZ ...9, KG ...

Wien, E.-gasse 16  
EZ ...3, KG ...

**IM NAMEN DER REPUBLIK**

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr. Grois über die Beschwerde 1) des Herrn A. B. und 2) der Frau C. B., beide wohnhaft in Wien, D.-Straße 14, beide vertreten durch Rechtsanwälte GmbH, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, vom 06.07.2017, GZ MA37/...240, mit welchem gemäß § 70 und § 73 BO für Wien die Bewilligung erteilt wurde auf den Liegenschaften Wien, D.-Straße 13 (EZ ...4 KG ...), E.-gasse 15 (EZ ...9 KG ...) und E.-gasse 16 (EZ ...3 KG ...) abweichend von den mit Bescheid vom 11.07.2014, GZ MA 37...193, MA 37/...166 und MA 37/...187 näher beschriebene Änderungen vorzunehmen (1. Planwechsel), (mitbeteiligte Partei: F. GmbH)

zu Recht e r k a n n t:

1. Gemäß § 28 Abs. 1 und 2 des Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetzes - VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

2. Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a Abs. 1 des Verwaltungsgerichtshofgesetzes 1985 – VwGG eine Revision an den

Verwaltungsgerichtshof gemäß Art. 133 Abs. 4 des Bundes-Verfassungsgesetzes – B-VG unzulässig.

## BEGRÜNDUNG

I.1. Mit der am 13.09.2016 bei der belangten Behörde persönlich eingebrachten Eingabe beantragte die F. GmbH (in der Folge: Bauwerberin) beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, (nachfolgend kurz: MA 37) betreffend der in ihrem grundbücherlichen Alleineigentum stehenden Liegenschaften EZ ...4, ...9 und ...3 KG ... (Liegenschaftsadressen D.-Straße 13, E.-gasse 15 und 16) eine Baubewilligung gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien – BO (1. Planwechsel).

2. Im Akt der belangten Behörde liegen dazu u.a. Stellungnahmen der Magistratsabteilung 19 vom 17.11.2016 (GZ MA 19 ...-2) und 24.01.2017 (GZ MA 19 ...-3) aus architektonischer und stadtgestalterischer Sicht ein. Zu den eingereichte Bauvorhaben ist darin zusammengefasst ausgeführt, dass das örtliche Stadtbild im Sinne des § 85 BO für Wien weder gestört noch beeinträchtigt wird.

3. Die belangte Behörde beraumte für den 15.03.2017 eine mündliche Verhandlung zum Bauvorhaben an. Die Beschwerdeführer erhoben die im Bescheid der belangten Behörde (siehe unten Pkt I.5.) wiedergegebenen Einwendungen gegen das Bauvorhaben.

4. Im Akt der belangten Behörde liegt ein mit April 2017 datiertes Umweltgutachten Schadstoffe und Lärm betreffend Tiefgaragenkomplex D.-Straße 13 und E.-gasse 15+16 durchgeführt im Auftrag der Bauwerberin von G. GmbH ein. Darin wird die Situation folgendermaßen beschrieben:

„Der Tiefgaragenkomplex weist insgesamt 56 Stellplätze auf. Diese teilen sich auf die drei Garagen wie folgt auf:

- Tiefgarage Haus A/B – D.-Straße 13, 14 Stellplätze
- Tiefgarage Haus C – E.-gasse 15, 17 Stellplätze
- Tiefgarage Haus D – E.-gasse 16, 25 Stellplätze

Die Ausblasung der Fortluft erfolgt bei allen drei Tiefgaragen mechanisch über Dach in einer relativen Höhe (über Geländeoberkante) von rund 15,5m TG Häuser A/B, C und Haus D, jeweils 0,5m über Dachoberkante).

Zusätzlich wird der Zufahrtstunnel kurz vor dem Haus C in rund 2m über GOK statisch entlüftet.“

Im Gutachten wird eine Prognose der Geräuschemissionen (Ermittlung der Schallemissionen zufolge des Verkehrs zu/aus dem Tiefgaragenkomplex gemäß der derzeit gültigen Richtlinien und Regelwerke), eine Prognose der Geräuschmissionen (zufolge des Verkehrs zu und aus dem Tiefgaragenkomplex, zufolge der mechanischen Garagenfortluft aller drei Tiefgaragen sowie zufolge der statischen Lüftung des Zufahrtstunnels [bis Haus C], die mittels des Geräuschprognosemodells IMMI jeweils getrennt für die Tagspitzenstunde, die Abendspitzenstunde und die Nachtspitze durchgeführt wird), eine Prognose der Schadstoffemissionen, eine Prognose der Schadstoffmissionen mit Ausbreitungsrechnung und das eigentliche Umweltgutachten mit Beurteilung der Gesamtbelastung (Lärm und Schadstoffe) durchgeführt.

5. Mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 06.07.2017, GZ MA37...240, wurden unter Spruchpunkt I) Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben (Bescheid von 11.07.2014, GZ MA37...193, GZ MA37/...166 und GZ MA37/...187), gemäß §§ 70 und 73 BO für Wien bewilligt und unter Spruchpunkt II) ein Zubau bei Gebäude C bewilligt. Der beschwerdegegenständliche Bescheid lautet im Spruch und in der Begründung auszugsweise wie folgt:

„I.) Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 11. Juli 2014, Zl.: MA 37...193, Zl.: MA 37/...166, Zl.: MA 37/...187 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Haus AB: D.-Straße ONr. 13:

Das Haus AB an der D.-Straße ONr. 13 bleibt unverändert.

Der Zugangsweg für die Feuerwehr von der D.-straße zu den Häusern an der E.-gasse wird abgeändert.

Der bisherige barrierefreie Zugang zu den Häusern E.-gasse 15 und E.-gasse 16 entfällt, da die barrierefreie Anbindung an das öffentliche Gut für die vorgenannten Häuser von der E.-gasse erfolgt.

Haus C: E.-gasse ONr. 15

Das Gelände bleibt im wesentlichen unverändert, jedoch werden die Stützmauern und Stufenanlagen und Gartenterrassen in geänderter Form angeordnet. An der E.-gasse wird nun neu durch Anschütten eines Erdkörpers der stufenlose barrierefreie Zugang von der Gasse zum Haus ermöglicht. Die bisherige Stufen- und Rampenanlage entfällt. Eine neue Rampenanlage ermöglicht den Zugang zum Fahrradraum. Diese Rampe bildet auch den Rettungsweg aus der zweigeschossigen Tiefgarage und den Zugangsweg der Feuerwehr von der D.-straße zur E.-gasse.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Fahrradplätze sind zum Großteil in einem Nebengebäude in der hinteren, südlich gelegenen Gartenfläche untergebracht. Ein kleinerer Teil der Fahrradplätze ist im ersten Untergeschoss nächst dem Ausgang des Fluchtstiegenhauses untergebracht.

Der bisherige barrierefreie Zugang und Fluchtweg zu den Häusern E.-gasse 16 und D.-Straße 13 entfällt. Die barrierefreie Anbindung an das öffentliche Gut erfolgt über die E.-gasse.

Haus D: E.-gasse ONr. 16:

Das Gelände bleibt im wesentlichen unverändert, jedoch werden die Stützmauern und Stufenanlagen und Gartenterrassen in geänderter Form angeordnet. An der E.-gasse wird nun neu durch Einschneiden ins Gelände der stufenlose Zugang von der E.-gasse zum Haus ermöglicht. Die bisherige Stufen- und Rampeanlage zum höhergelegenen Erdgeschoß entfällt.

Der bisherige barrierefreie Zugang und Fluchtwege zu den Häusern E.-gasse 15 und D.-Straße 13 entfällt. Die barrierefreie Anbindung an das öffentliche Gut erfolgt über der E.-gasse. Die gesetzlich vorgeschriebenen Fahrradplätze im ersten Untergeschoss nächst dem Ausgang des Fluchtstiegenhauses barrierefrei erreichbar untergebracht.

II.) Zubau (Gebäude C)

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Die Pflicht-Fahrradplätze werden zum Großteil in einem Nebengebäude in der hinteren, südlichen gelegenen Gartenfläche untergebracht. Ein kleinerer Teil der Fahrradplätze ist im ersten Untergeschoss nächst dem Ausgang des Fluchtstiegenhauses untergebracht.

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

Für die geänderte Bauführung gelten die Auflagen der oben angeführten Bescheide mit Ausnahme der Auflagenpunkte Nr. 13 und Nr. 26 des Bescheides z.Zl.: MA 37/... vom 8. November 2013 und der Auflagenpunkte Nr. 13 und Nr. 22 des Bescheides z.Zl.: MA 37/... vom 10. Mai 2013 und der Auflagenpunkt Nr. 13 und Nr. 23 des Bescheides z.Zl. MA 37/... vom 10. Mai 2013 sinngemäß.

[...]

#### B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen.

Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet. Etwaige privatrechtliche Vereinbarungen waren im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

Der Anrainer Herr A. B. (EZ ...1, Kat.-Gem. ...) vertritt die folgenden AnrainerInnen: Herrn H., Frau C. B., Frau C. B., Herrn J. K., Frau M. K., Herrn P., Herrn R., Frau S., L. T. (alle EZ ...1, Kat.-Gem. ...) und verliest und übergibt bei der Bauverhandlung am 15. März 2017 folgende Einwände:

A. B.,

D.-Straße 14, Wien

Im Namen von 8 weiteren Eigentümern der

Liegenschaft Wien, D.- Str. ONr. 14 ident

E.-gasse ONr. 18, EZ ...1

Ich nehme Bezug auf die Ausschreibung der mündlichen Verhandlung für den 15. März 2017, Zl. MA 37...240 vom 14. Februar 2017 und sehe mich veranlasst, zu folgenden Punkten meine Einwendungen vorzutragen:

1) Abgasentlüftung aus der Garage beim Haus C:

Nach der bisherigen Planung dieser Wohnhausanlage war eine Abgasabfuhr aus den Garagen über die Dächer der neuen Bauwerke vorgesehen, sodass unter Berücksichtigung der normalerweise hierorts bestehenden Luftbewegungen keine gesundheitsgefährdenden Konzentrationen der Abgase aus der Garage zu befürchten waren.

Nunmehr ist, nach den abweichenden neuen Bauplänen, auf dem Bauplatz C nahe der westlichen Grundgrenze (Entfernung ca. 3,5 m) in einer Art Nebengebäude eine „Lüftung Garage“ (Plan A 5, Teilfläche 4 mit 1,96 m<sup>2</sup>) vorgesehen. Im Querschnitt B des Hauses C ist ein senkrechter Schacht „Lüftung Garage“ eingetragen (Plan A 4), der dieselbe Bezeichnung wie diese vorhin erwähnte Garagenlüftung trägt. Angesichts Ihrer Lage und Funktion ist daher eine Gesundheitsgefährdung zumindest für die Bewohner der westlich anschließenden Häuser der Wohnhausanlage D.-Straße 14 / Stiegen 2, 3, 4 und 5 zu erwarten und wohl auch der Bewohner des Hauses C. Es wird weiters darauf hingewiesen, dass im Plan A 9 diese Lüftung mit „1 m<sup>2</sup>“ angegeben ist, also eine Differenz von 100 % vorliegt!

Es wird daher ausdrücklich die Erstellung eines schriftlichen Gutachtens des Umweltamtes und eines medizinischen Sachverständigen, sowie die mündliche Erörterung dieser Gutachten in einer folgenden Verhandlung beantragt. Weiters wird die Klärung der differierenden Angaben in den verschiedenen Plänen beantragt.

## 2) Abgasentlüftung aus der Garage beim Haus D:

In den neuen Plänen des Hauses D ist ebenfalls eine „Lüftung Garage“ vor bzw. südlich des Hauses D mit einer Fläche von 3,64 m<sup>2</sup> vorgesehen (Plan A 8). Im Plan A7/Schnitt BB ist dafür die Bezeichnung „Luftbrunnen“ und im Raum darunter die Bezeichnung „Schacht-Kollektor für Zuluft“ eingetragen. Es wird dringend gebeten zu klären, wie im Haus D die Garagen- Be- und Entlüftung tatsächlich funktionieren sollen und dies auch in den Plänen eingetragen wird. Die Bewohner der Häuser D.-Straße 14/Stiegen 4 und 5 sowie E.-gasse 18/Stiegen 1 und 2 sind vom Einflussbereich dieser Garagenlüftung betroffen und haben vehementes Interesse an keiner gesundheitlichen Beeinträchtigung ihrer Wohnanlage durch diese neue Garagenlüftung. Auch hier gilt der letzte Absatz des vorherigen Punktes 1.

## 3) Nebengebäude und Fahrrad-Abstellung in den Häusern C und D:

Im neuen Plan des Hauses C ist südlich unterhalb dieses Hauses ein „Nebengebäude“ mit einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 2,5 m vorgesehen, was durchaus der Bauordnung entspricht (Plan A 5).

Als angegebene Nutzung für dieses Nebengebäude ist im Plan A 9 die Abstellung von 35 Fahrrädern eingetragen.

Im Haus D ist im Plan A 7, Schnitt AA, im Kellerniveau ein Fahrradraum vorgesehen.

Es wirkt eigenartig,

- dass im Haus D ein Fahrradraum untergebracht werden kann, dagegen im Haus C offenbar nicht;
- dass in einem rund 4000 m<sup>3</sup> großen Raum unterhalb des Hauses C zwar Garagen für die Autos der dortigen Bewohner, aber kein Fahrradraum eingeplant wurde;
- dass dieses Fahrrad-Nebengebäude relativ weit weg von den angrenzenden öffentlichen Zufahrten und quasi „mitten in der Gartenanlage“ sowie unmittelbar neben dem Kinderspielplatz liegt, bei einer Höhendifferenz von ca. 6,2 m unterhalb der E.-gasse bzw. ca. 12,2 m oberhalb der D.-Straße.

Es erhebt sich die Frage, wer in diesem Fahrrad-Nebengebäude die Fahrräder abstellen bzw. wofür dieses Nebengebäude tatsächlich verwendet werden soll. Es wird gebeten, die Überlegungen zu diesem Nebengebäude“ mitzuteilen.

[...]

Zu den Einwendungen wird folgendes festgehalten:

[...]

Einwände A. B.:

Zur Projekterläuterung:

Die Abgasentlüftung bei Haus C und D erfolgt weiterhin unverändert über die Dächer. Die angesprochenen Lüftungsschächte bzw. Luftbrunnen dienen der Zuluftversorgung der Garagen. Lediglich der Lüftungsschacht aus Plan A 5, welcher mit 1,96 m<sup>2</sup> bezeichnet ist, ist zusätzlich in den Plänen dargestellt, ist aber schon beim ursprünglich bewilligten Projekt erforderlich gewesen. Die unterschiedliche Bemaßung ist ein Fehler, welcher auf 1 m<sup>2</sup> korrigiert wurde. Zum Nachweis und Erläuterung wurde ein an den aktuellen Planungsstand angepasstes positives Umweltgutachten von G. vorgelegt.

Das unbestritten der Bauordnung entsprechende Nebengebäude ist als Ergänzung für die vorgeschriebene Anzahl an überdachten Fahrradabstellplätzen (je 1 Abstellplatz pro 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche) unbedingt erforderlich und beinhaltet entgegen der Vermutung von Herrn A. B. nur die Fahrräder von Haus C.

Das Dach des Nebengebäudes wird bauordnungsgemäß begrünt.

Die Lage des Fahrradabstellraums ist in der bauordnungsgerechten Ausführung gemäß § 82 Abs. 4 BO des Nebengebäudes zu begründen, da dieses mindestens 10 m von der vorderen Grundgrenze (von der Straße aus gesehen) situiert werden muss und daher nur hinter dem Haus C in entsprechendem Abstand errichtet werden kann.

Zur Vermutung über missbräuchliche Verwendung des gewidmeten Fahrradabstellraumes muss auf das Zivilrecht verwiesen werden.

Anfällige Beeinträchtigungen durch Immissionen, die durch die Benützung von Stellplätzen im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergehen, können gemäß § 134a Abs. 1 lit e können nicht geltend gemacht werden.

Die Errichtung der Stiege im Grünraum Haus AB begründet kein Nachbarrecht, da diese erstens die bemängelte Barrierefreiheit kein Nachbarrecht begründet und zweitens auf der nicht dem Beschwerdeführer zugewandten Seite des Grundstückes situiert ist.

Auch ist diese Stiege, wie aus den Plänen ersichtlich, als Hauptangriffsweg für die Feuerwehr gedacht.

Der barrierefreie Weg führt über die E.-gasse.  
[...]"

6. Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer durch ihren anwaltlichen Rechtsvertreter fristgerecht Beschwerde und führten darin aus:

„Durch unseren ausgewiesenen Rechtsvertreter erstatten wir gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 37 Baupolizei - ... vom 6.7.2017, Zahl MA37...240, uns zugestellt am 14.07.2017, sohin innerhalb offener Frist nachstehende

#### Beschwerde

an das Verwaltungsgericht.

Der bezeichnete Bescheid wird hinsichtlich der „Bewilligung“ betreffend Gebäude C und D seinem gesamten Inhalt nach wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit und Mangelhaftigkeit des Verfahrens angefochten und bekämpft.

Mit dem bekämpften Bescheid wurden die Abweichungen vom ursprünglich bewilligten Bauvorhaben gemäß Bescheid vom 11.07.2014, Zahl MA 37...193, MA 37/...-66 und MA 37/...187 genehmigt.

Zu Spruchpunkt II. des angefochtenen Bescheides führt die belangte Behörde aus:

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehenden beschriebenen Bauführungen vorzunehmen:

„Die Pflicht-Fahrradplätze werden zum Großteil in einem Nebengebäude in der hinteren, südlich gelegenen Gartenfläche untergebracht. Ein kleinerer Teil der Fahrradplätze ist im ersten Untergeschoss nächst dem Ausgang des Fluchtstiegenhauses untergebracht. Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.“

In der Folge werden diverse Auflagen noch ergänzend vorgeschrieben bzw. hinsichtlich der oben angeführten Bescheide diverse Auflagepunkte.

Ohne im Spruch des angefochtenen Bescheides vom 6.7.2017 in irgendeiner Form erwähnt zu werden, werden in der Folge in der Begründung des angefochtenen Bescheides durch die belangte Behörde meine Einwände zitiert und zwar (vgl. Seite 3 von 10) meine Einwände unter der Journalisierung 1) Abgasentlüftung aus der Garage beim Haus C.

Ich habe in der mündlichen Verhandlung die entsprechenden Einwendungen erhoben, insbesondere darauf hingewiesen, dass nach den abweichenden neuen Bauplänen „auf dem Bauplatz C nahe der westlichen Grundstücke (Entfernung ca. 3,5 m) in einer Art Nebengebäude eine „Lüftung Garage“ (Plan A5, Teilfläche 4 mit 1,96 m<sup>2</sup>) vorgesehen ist. Im Querschnitt B des Hauses C ist ein senkrechter Schacht „Lüftung Garage“ eingetragen (Plan A4), der dieselbe Bezeichnung, wie diese vorhin erwähnte Garagenlüftung trägt. Angesichts ihrer Lage und Funktion ist daher eine Gesundheitsgefährdung zumindest für die Bewohner der westlich anschließenden Häuser der Wohnhausanlage D.-Straße 14/2/3/4 und 5 zu erwarten und wohl auch der Bewohner des Hauses C. Es wird weiters darauf hingewiesen, dass im Plan A9 diese Lüftung mit 1 m<sup>2</sup> angegeben ist, also eine Differenz von 100 % vorliegt.

Des Weiteren habe ich ausdrücklich die Anträge gestellt, nämlich die Einholung eines schriftlichen Gutachtens des Umweltamtes und eines medizinischen Sachverständigen sowie die mündliche Erörterung dieser Gutachten in einer folgenden Verhandlung. Weiters wurden die differierenden Angaben in den verschiedenen Plänen gerügt und die diesbezügliche Klärung beantragt.

Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit diesen meinen Einwendungen findet sich im Spruch des angefochtenen Bescheides nicht. Der angefochtene Bescheid erwähnt dieses Nebengebäude „Lüftung Garage“ mit keinem Wort.

Erst in der Begründung des angefochtenen Bescheides führt die belangte Behörde aus, dass „die Abgasentlüftung bei Haus C und D erfolgt weiterhin unverändert über die Dächer. Die angesprochenen Lüftungsschächte bzw. Luftbrunnen dienen der Zuluftversorgung der Garagen. Lediglich der Lüftungsschacht aus Plan A5 welcher mit 1,96 m<sup>2</sup> bezeichnet ist, ist zusätzlich in den Plänen dargestellt, ist aber schon beim ursprünglich bewilligten Projekt erforderlich gewesen. Die unterschiedliche Bemaßung ist ein Fehler, welcher auf 1 m<sup>2</sup> korrigiert wurde. Zum Nachweis und Erläuterung wurde ein an den aktuellen Planungsstand angepasstes positives Umweltgutachten von G. vorgelegt. (Die Hervorhebungen erfolgen durch den Beschwerdeverfasser.)

Soweit mit dem gegenständlichen angefochtenen Bescheid die Bewilligung für die Errichtung der - wie im Bescheid irriger Weise angeführt - Zuluftversorgung der Garagen erteilt wird, verantwortet der angefochtene Bescheid inhaltliche Rechtswidrigkeit.

Die belangte Behörde geht in ihrem Bescheid (im Spruchpunkt fehlt jeglicher Hinweis auf den „Luftbrunnen“ Düsen- bzw. Schornsteineffekt) davon aus, dass es sich hierbei um eine sogenannte Zuluftversorgung der Garagen handelt. Dies ist nicht nur inhaltlich rechtswidrig, sondern auch aktenwidrig.

Das Umweltgutachten der G. GmbH vom April 2017 spricht keinesfalls von einer „Zuluftversorgung der Garagen“. Vielmehr ist das im Akt erliegende Umweltgutachten der G. vom April 2017 ausdrücklich davon ausgegangen, dass der Zufahrtstunnel kurz vor dem Haus C in rund 2 m über GOK statisch entlüftet wird. Entgegen der Ausführungen in der Begründung des angefochtenen Bescheides handelt es sich daher keinesfalls um eine Zuluftversorgung der Garagen, sondern um eine Entlüftung der Garagen. Es ist bemerkenswert, dass die belangte Behörde im gegenständlichen Fall die offensichtlich auch vom Einreicher vorgesehene Entlüftung im angefochtenen Bescheid als Zuluftversorgung der Garagen definiert, obgleich weder die Einreichung noch das Umweltgutachten von „Zuluft“ ausgeht. Dies ist auch technisch bzw. physikalisch schon gar nicht möglich, da bekanntermaßen durch den vorliegenden Abluftschacht und bei Vorliegen eines Höhenunterschiedes von 18 m jedenfalls ein Düsen bzw. Schornsteineffekt eintritt, und dies dazu führt, dass selbstverständlich lediglich die Luft aus der Garage über diesen Schornstein, nicht zuletzt auch aufgrund des Höhenunterschiedes abgesaugt wird (statisch).

Ausgehend von den Bemaßungen des gegenständlichen Abluftschachtes ist allgemein bekannt, dass aufgrund des vorliegenden Höhenunterschiedes und aufgrund des kleineren Durchschnitts des Abluftschachtes gegenüber dem Garagentunnel lediglich eine Abluft möglich ist, und keinesfalls eine Zuluft in die Garage eingebracht werden kann. Dies wäre lediglich über eine mechanische Vorrichtung möglich. Da das Projekt von einer statischen Entlüftung ausgeht, erscheinen die Ausführungen der belangten Behörde in der Begründung des angefochtenen Bescheides (vgl. Seite 10 letztes Drittel), es handle sich um eine Zuluftversorgung der Garagen als nicht nachvollziehbar und aktenwidrig.

Gleichfalls inhaltlich rechtswidrig sind die Ausführungen der belangten Behörde, wonach der Lüftungsschacht zusätzlich in den Plänen dargestellt wurde, aber angeblich „schon beim ursprünglich bewilligten Projekt erforderlich gewesen sei“. Auch dafür fehlt jegliche Begründung im angefochtenem Bescheid und ergibt sich auch aus dem ursprünglichen Bescheidinhalt, aber insbesondere auch aus dem ursprünglich eingeholten Gutachten der G. GmbH kein Hinweis auf eine solche Abluft des Garagentunnels oder wie (natürlich irrig) die belangte Behörde von einer Zuluftversorgung der Garagen ausgeht.

Der angefochtene Bescheid verantwortet in diesem Punkt neben der Aktenwidrigkeit auch inhaltliche Rechtswidrigkeit. Es liegt eine statische Abluft/Entlüftung des Garagentunnels vor und spricht auch das Gutachten der G. GmbH vom April 2017 von einer statischen Entlüftung des Zufahrtstunnels. Wie bereits oben ausgeführt, ist die gegenständliche statische Entlüftung naturgemäß nur deshalb möglich, da aufgrund des Höhenunterschiedes von ca. 18 m und der Ausführung des Abluftschachtes als Kamin es zu einem Kamineffekt/Düseneffekt kommt, der die Luft aus der Garage bzw. dem Garagentunnel absaugt.

Ausgehend von einer inhaltlichen Rechtswidrigkeit hat die belangte Behörde 1. Instanz jegliche Erörterung der diesbezüglich unterschiedlichen Auffassungen (Entlüftung/Zuluft) unterlassen. Der Bescheid verantwortet in diesem Punkt auch Mangelhaftigkeit des Verfahrens, zumal weder meine Anträge dargebracht in meinen Einwendungen erledigt wurden, noch die belangte Behörde die elementaren Verfahrensvorschriften des AVG im gegenständlichen Verfahren beachtet hat.

Die belangte Behörde führt in ihrer Begründung (Seite 7 vorletzter Absatz) aus, dass „Zum Nachweis und Erläuterung (wurde) ein an den aktuellen Planungsstand angepasstes positives Umweltgutachten von G. vorgelegt (wurde)“. Dies mag zutreffend sein, doch ist dieses Gutachten den beteiligten Parteien, insbesondere uns niemals zugestellt worden.

In der „Bauverhandlung“ am 15.3.2017 (Verhandlung nicht an Ort und Stelle, sondern in der Behörde) lag dieses Gutachten der G. GmbH datiert vom April 2017 tatsächlich erstellt am 13.4.2017 nicht vor. Dieses Gutachten ist offensichtlich nach der mündlichen Verhandlung am 15.3.2017 der belangten Behörde zugestellt worden.

Im Sinne der einschlägigen Bestimmungen der allgemeinen Verfahrensgesetze (insbesondere AVG) wäre dieses Gutachten - nicht zuletzt auch im Hinblick auf meinen gestellten Antrag am 15.3.2017 - den Parteien (auch den Beschwerdeführern) zur Stellungnahme zuzumitteln gewesen. Es wäre erforderlich gewesen, die Parteien, insbesondere die Nachbarn von dem Einlangen des Gutachtens entsprechend zu verständigen und sie gegebenenfalls aufzufordern, zum zusätzlichen Beweisergebnis innerhalb einer zu setzenden Frist Stellung zu nehmen.

Dies alles wurde durch die belangte Behörde unterlassen. Der angefochtene Bescheid verantwortet grobe Mangelhaftigkeit des Verfahrens, da elementare Verfahrensvorschriften, insbesondere die Mitteilung an die Nachbarn und Parteien über neue Beweisergebnisse nicht erfolgt sind. Augenscheinlich hat auch die belangte Behörde das gegenständliche Gutachten nicht vollinhaltlich zur Kenntnis genommen, da bereits bei oberflächlicher Durchsicht des Gutachtens, insbesondere auf Seite 3 letzte Zeile davon gesprochen wird, dass es sich um eine statische Entlüftung des Zufahrtstunnels kurz vor dem Haus C in rund 2 m über GOK handelt und nicht, wie die belangte Behörde in ihrer Bescheidbegründung (Seite 7) ausführt, um einen Luftbrunnen der Zuluftversorgung der Garagen dient. Auch im Gutachten der G. GmbH vom April 2014 und auch in den sonstigen bisherigen Planvorlagen ist der diesbezügliche Luftschacht, der zur Entlüftung des Garagentunnels dient, weder projektiert, noch enthalten, noch in irgendeiner Form dargestellt und findet sich auch im Gutachten der G. vom April 2014 keine diesbezügliche Beurteilung bzw. Berechnung.

Schon ein oberflächlicher Vergleich der Gutachten April 2014 und April 2017 hätte die belangte Behörde in die Lage versetzt, festzustellen, dass es sich entgegen ihrer „Bescheidbegründung“ um keine Zuluftversorgung, sondern um einen Abluftschacht handelt.

Das bisher abgeführte Verwaltungsverfahren ist auch aus nachstehend dargestellten Gründen mangelhaft geblieben:

Es bleibt völlig im Dunkeln, weshalb die belangte Behörde entgegen ihrem Vorgehen im Jahr 2014 in welchem die belangte Behörde einerseits von der Wiener Umweltschutzabteilung MA 22 eine Stellungnahme hinsichtlich der Emissions/Immissionsbelastung durch die Abluft aus den Tiefgaragen eingeholt hat (vgl. Stellungnahme MA22 19.3.2014) und nachdem die MA 22 ausgeführt hat, dass nicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist, dass kurzzeitige Geruchsempfindungen entstehen, weiters auch noch seitens der MA15 (Gesundheitsdienst der Stadt Wien) mit 8.4.2014 eine weitere Stellungnahme des Gesundheitsdienstes eingeholt hat. Obgleich die beiden Stellungnahmen (19.3.2014 MA 22) und (8.4.2015 MA 15) zu keiner Umweltbelastung gekommen sind, ist dieses Ergebnis nicht auf den nunmehr bereits ausgeführten Abluftschacht an unmittelbarer Grenze zu unserer Liegenschaft übertragbar.

Es bleibt in diesem Zusammenhang völlig im Dunkeln, weshalb der projektierende Einreicher die Abluft nicht in Richtung seines eigenen Grundstücks ableitet, sondern ganz ohne Grund in Richtung Nachbarliegenschaft.

Ohne Begründung wird seitens der belangten Behörde in Kauf genommen, dass Emissionen auf fremden Grund abgeleitet werden, obgleich eine Ableitung auf den eigenen Grund des Bauwerbers nicht nur möglich wäre, sondern auch angezeigt ist. Wir als Nachbarn haben Immissionen dann nicht zu dulden, wenn die Möglichkeit besteht, Emissionen auf eigenen Grund abzuleiten.

Darüber hinaus wäre die belangte Behörde gemäß meinem Antrag anlässlich der Bauverhandlung am 15.3.2017 verhalten gewesen, auch diese Änderung und Neuerrichtung des Abluftschachts über dem Garagentunnel sowohl der MA 22 zur Stellungnahme zu übermitteln, als auch der MA 15. Beides ist im gegenständlichen - neben der oben bereits dargestellten Mangelhaftigkeit des Verfahrens - nicht erfolgt. Gemäß § 52 AVG wäre die belangte Behörde sogar verpflichtet gewesen (vgl. auch meine Anträge) einen Amtssachverständigen zu bestellen und sich nicht mit einem Privatgutachten des Bauwerbers zu begnügen.

Auch aus diesem Grund ist das gegenständliche Verfahren mangelhaft geblieben und ist daher infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften und inhaltlicher Rechtswidrigkeit jedenfalls aufzuheben. Die belangte Behörde hätte lediglich meine diesbezüglichen Anträge entsprechend zu erfüllen gehabt und wäre daher - mit Ausnahme der Nichtübermittlung des G. Gutachtens vom April 2017 - hinsichtlich dieser Vorgehensweise das Verfahren nicht mit Mangelhaftigkeit behaftet.

Wenn schon für die Behörde für das Ausblasen der Garagenabgase über Dach die Notwendigkeit der Einholung einer Stellungnahme der MA 22 und in der Folge auch der MA 15 erfordern, ist nicht nachvollziehbar und auch kaum erklärbar, weshalb die belangte Behörde für das Ausblasen von Abgasen aus dem Garagentunnel (möglicherweise durch den Kamineffekt auch von der übrigen Garage) direkt auf das unmittelbar angrenzende Nachbargrundstück eine solche Vorgehensweise nicht gewählt hat.

Das abgeführte Verfahren ist des Weiteren mangelhaft geblieben, da das Gutachten der G. GmbH lediglich von „Aktendaten“ ausgeht und nicht berücksichtigt, dass - mittlerweile amtsbekannt, insbesondere die Stickoxidemissionen von Dieselmotorkraftfahrzeugen ein Vielfaches der vom Hersteller angegebenen Menge betragen und daher eine entsprechende Modifizierung dieses Gutachtens auch erforderlich ist. Dies wäre von Amtswegen vorzunehmen gewesen, da es auch der belangten Behörde klar und bekannt ist, dass entsprechende Manipulationen an den Kraftfahrzeugen dazu geführt haben, dass die zwar angegebene Stickstoffoxidemission nicht jener tatsächlichen Menge entspricht, die das Fahrzeug emittiert.



Auch das Gutachten der G. ist in diesem Fall mangelhaft geblieben und wäre eine entsprechende Ergänzung (von Amtswegen zu beauftragen) vorzunehmen gewesen.

Aus den dargestellten Gründen werden sohin gestellt nachstehende

#### A N T R Ä G E :

Das angerufene Verwaltungsgericht möge

nach Anberaumung einer mündlichen Verhandlung

der Beschwerde Folge geben und den angefochtenen Bescheid dahingehend abändern, dass der beantragten Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel) im Zusammenhang mit der Errichtung einer Ablüftung aus der Garagentunnel auf die Nachbarliegenschaft keine Folge gegeben wird;

in eventu, den angefochtenen Bescheid aufheben und mit dem Auftrag zur Durchführung eines ergänzenden Verfahrens, insbesondere Zustellung des Gutachtens der G. vom April 2017 an die Parteien zur Stellungnahme und Einholung eines ergänzenden Gutachtens der MA 22 und der MA 15 zurückverweisen;

in eventu, den diesbezüglichen Antrag auf Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben dahingehend abändern, dass das Ausblasen der Abluft aus dem Garagentunnel nicht in Richtung der Nachbarliegenschaft erfolgt, sondern auf die eigene Liegenschaft des Bauwerbers;“

7. Die Beschwerde wurde der Bauwerberin und den übrigen mitbeteiligten Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens zur Kenntnisnahme samt Möglichkeit zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme sowie Beantragung einer mündlichen Verhandlung binnen einer Woche übermittelt. Die Bauwerberin machte von der ihr eingeräumten Möglichkeit mit Schreiben vom 04.10.2018 Gebrauch und erstattete nachstehende Stellungnahme:

#### „I. Sachverhalt

- 1.1. Mit Bescheid vom 11.07.2014, MA37/.../0008, wurde der F. GmbH (kurz: Bauwerberin) die Baubewilligung
  - zur Errichtung eines Wohngebäudes mit 14 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 14 Stellplätzen auf der Liegenschaft D.-Straße 13, Wien, EZ ...4 (kurz „Haus A/B“)
  - zur Errichtung eines Wohngebäudes mit 17 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 17 Stellplätzen auf der Liegenschaft E.-gasse 15, Wien, EZ ...9 (kurz „Haus C“)
  - zur Errichtung eines Wohngebäudes mit 25 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 25 Stellplätzen auf der Liegenschaft E.-gasse 16, Wien, EZ ...3 (kurz „Haus D“)
 erteilt. Gegen diesen Bescheid wurde von Nachbarn Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien erhoben.
- 1.2. Mit Erkenntnis vom 25.06.2015, ..., zugestellt am 29.06.2015, wurde der erstinstanzliche Bescheid weitestgehend bestätigt, zum Teil aber auch abgeändert, und die Beschwerden zurück- bzw. abgewiesen. Der Bescheid ist daher in Rechtskraft erwachsen (Hengstschläger/Leeb, AVG<sup>5</sup> Rz 558; Raschauer, Auswirkung der Reform auf die Verwaltung, in ÖJK, Justizstaat 233 mwN). Gegen diesen Bescheid wurde weder Erkenntnisbeschwerde an den VfGH noch Revision an den VwGH erhoben.
- 1.3. Die mitbeteiligte Partei beantragte am 13.09.2016 die Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel) und die Bewilligung eines Zubaus. Verfahrensgegenstand waren - neben dem Zubau - die Abweichungen bei Haus A/B, Haus C und Haus D. Am 15.03.2017 hat eine mündliche Bauverhandlung über diesen Antrag stattgefunden. Nach der mündlichen Verhandlung erfolgte am 13.04.2017 eine Modifizierung des Antrags, indem die Abweichung zu Haus A/B zurückgezogen wurden. Verfahrensgegenstand waren - neben dem Zubau - nunmehr nur noch die Abweichungen bei Haus C und Haus D.
- 1.4. Durch die durchgeführte Modifikation erfolgte somit eine Einengung des Verfahrensgegenstands, indem Haus A/B vom Planwechsel nicht mehr mitumfasst war. Dadurch wurde die Betroffenheit der Parteien in ihrem subjektiven Recht vermindert, weshalb ein gesondertes Parteiengehör zur Einengung des Verfahrensgegenstands unterbleiben konnte.

- 1.5. Mit Bescheid vom 6.7.2017 hat die belangte Behörde den 1. Planwechsel (Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben) und den Zubau in Form der am 13.04.2017 durchgeführten Modifizierung bewilligt. Gegen diese Entscheidung richten sich die beiden Beschwerden.
2. Vorbemerkung
  - 2.1. Festzuhalten ist, dass der Nachbar in einem Planwechselverfahren nur Einwendungen gegen die in diesem Verfahren gegenständlichen Planwechselmaßnahmen erheben kann, nicht aber solche gegen Baumaßnahmen, die vom jetzigen Planwechsel nicht umfasst, sondern Gegenstand der ursprünglichen Baubewilligung gewesen sind (VwGH 03.05.2011, 2009/05/0241). § 134a Abs 1 Wiener Bauordnung (WrBauO) enthält einen Katalog der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte, der nach der Judikatur auch auf das Recht auf Einhaltung der §§ 92 Abs 2 und 94 Abs 2 Wr BauO ausgedehnt wird. Andere öffentliche Rechte können daher im Baubewilligungsverfahren ebenso wenig geltend gemacht werden wie private (KirchU., Wiener Baurecht<sup>4</sup>, Seite 560).
  - 2.2. Änderungen des verfahrenseinleitenden Antrags nach Anberaumung der mündlichen Verhandlung haben nur dann keine Auswirkungen auf die Präklusionsfolgen, wenn durch die Änderung die subjektiven Rechte der Parteien im Verhältnis zum ursprünglich eingebrachten Antrag (kundgemachten Verfahrensgegenstand) in keiner Weise betroffen sein können. Das trifft auf jene Modifikationen zu, durch die der Verfahrensgegenstand eingengt und damit eine mögliche Betroffenheit der Parteien in subjektiven Rechten vermindert, zumindest nicht ausgeweitet wird (Hengstschläger/Leeb, AVG § 42 Rz 15). Gemäß § 37 Satz 2 AVG hat die Behörde das Ermittlungsverfahren nach einer Antragsänderung insoweit zu ergänzen, als dies im Hinblick auf seinen Zweck notwendig ist. Durch die am 13.04.2017 durchgeführte Modifikation erfolgte eine Einengung des Verfahrensgegenstands, wodurch Haus A/B vom Planwechsel nicht mehr umfasst ist. Dadurch wird die Betroffenheit der Parteien in ihrem subjektiven Recht vermindert. Durch die Modifikation (Einengung des Verfahrensgegenstands) wird nicht in die Rechte des Nachbarn eingegriffen (Hauer, Der Nachbar im Baurecht<sup>6</sup> Seite 146 mwN). Der Nachbar kann in einem Planwechselverfahren nur Einwendungen gegen die in diesem Verfahren gegenständlichen Planwechselmaßnahmen erheben, nicht aber solche gegen Baumaßnahmen, die vom jetzigen Planwechsel nicht (mehr) umfasst sind (VwGH 03.05.2011, 2009/05/0241; ebenso VwGH 19.02.1991, 90/05/0096; Moritz, BauO Wien<sup>5</sup> Anm zu § 134a Abs 1 mwN).
  - 2.3. Nach der Rechtsprechung des VwGH ist das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat. Dies gilt auch für den Nachbarn, der iSd § 42 AVG in der Fassung BGBl. I Nr. 158/1998 seine Parteistellung behalten hat (VwGH 18.03.2004, 2002/05/1004).
  - 2.4. Zur besseren Übersicht werden die beiden Beschwerden einzeln abgehandelt.
- [...]
4. Beschwerde B.
  - 4.1. Die Beschwerdeführer (A. B. und C. B.) bringen vor, dass auf Bauplatz C eine „Lüftung-Garage“ vorgesehen sei. Sie versuchen den Eindruck zu erwecken, dass die gesamte Lüftung der Garage über diesen Schacht erfolgt. Das ist unzutreffend. Die Lüftung der Garage erfolgt über Dach. Die inkriminierte Öffnung ist für die Lüftung der Garage von untergeordneter Bedeutung und dient im Brandfall der Abführung der Rauchentwicklung. Dass die Öffnung für die Lüftung der Garage von untergeordneter Bedeutung ist, geht auch aus dem Gutachten der G. hervor. Die semantischen Erörterungen der Beschwerde gehen daher am Thema vorbei. Die in der Beschwerde erörterten Fragen, ob es sich um Zuluft, Abluft oder um eine statische Entlüftung, ebenso wie die Erörterung eines Schornsteineffektes sind irrelevant, weil es nur darum geht, ob von der Lüftungsanlage Immissionen ausgehen, welche die Grenzwerte überschreiten. Die Grenzwerte werden nicht überschritten. Es besteht daher keine Gesundheitsgefährdung.

Im Übrigen bestätigt das Gutachten der G. vom April 2017, dass von der Garagenlüftung keinerlei Gesundheitsgefahr ausgeht. An keinem einzigen Punkt in der Umgebung der Garagenanlage erreichen die im Gutachten ausgewiesene Immissionskonzentrationen nicht einmal annähernd die Grenzwerte. Das Vorhandensein dieser Öffnung hat keinerlei signifikante Auswirkung auf die

Luftqualität. Sämtliche im Zuge der ursprünglichen Bescheiderlassung eingeholten Gutachten sind daher auch nicht ergänzungsbedürftig. Das Gutachten der G. bestätigt, dass keinerlei negative Emissionen von der Garagenanlage ausgehen (siehe Seite 28 des Gutachtens):

- Die CO Zusatzimmission erreicht in allen untersuchten Immissionspunkten keine nennenswerte Konzentration, der höchste Wert tritt in IP 1a auf (h=4m) und beträgt  $13\mu\text{g}/\text{m}^3$ .
- Die maximale NO<sub>2</sub> Zusatzimmission beträgt für den HMW weniger als  $2\mu\text{g}/\text{m}^3$  und liegt damit deutlich unter dem Grenzwert für die Zusatzbelastung von  $6\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Für den JMW beträgt die maximale NO<sub>2</sub> Zusatzimmission  $170\text{ng}/\text{m}^3$  und liegt damit ebenso unter dem entsprechenden Grenzwert von  $300\text{ng}/\text{m}^3$ .
- Bei den Partikel (PM<sub>10</sub>) liegt die maximale Zusatzimmission mit  $12\text{ng}/\text{m}^3$  unter dem 1 % des IG-Luft-Grenzwertes für den Jahresmittelwert. Auch der Grenzwert für die PM<sub>2,5</sub> Zusatzimmissionen ( $250\text{ng}/\text{m}^3$ ) wird deutlich unterschritten.
- Die Grenzwerte für die Zusatzimmission von Benzol und Benzo(a)pyren werden in allen untersuchten Immissionspunkten sehr deutlich eingehalten.

Das Vorbringen der Beschwerdeführer, das Gutachten sei ihnen nie zugestellt worden, ist obsolet, weil die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerde mehrfach inhaltlich auf das Gutachten Bezug nehmen. Daraus folgt, dass ihnen das Gutachten inhaltlich sehr wohl bekannt ist. Ein Verfahrensfehler liegt daher nicht vor.

- 4.2. Die belangte Behörde geht von der zutreffenden Rechtsansicht aus, dass allfällige Beeinträchtigungen durch Immissionen, die durch die Benützung von Stellplätzen im gesetzlichen vorgeschriebenen Ausmaß ergehen, nicht gem § 134a Abs 1 lit e Wr BauO als Nachbarrecht geltend gemacht werden können.
- 4.3. Der Nebensatz „sofern sie ihrem Schutz dienen“ bedeutet, dass jeder Nachbar die Nachbarrechte nur soweit geltend machen kann, als er durch ihre Nichteinhaltung betroffen wäre, nicht aber, wenn nur andere Nachbarn davon betroffen wären (Moritz, BauO für Wien<sup>3</sup> Seite 407 mwN). Wenn daher die Beschwerdeführer einwenden, „Angesichts ihrer Lage und Funktion [gemeint: Lüftung Garage] ist daher eine Gesundheitsgefährdung zumindest für die Bewohner der westlich anschließenden Häuser der Wohnhausanlage D.-Straße / Stiegen 2,3 4 und 5 zu erwarten und wohl auch der Bewohner des Hauses C, handelt es sich um Einwendungen für die Allgemeinheit. Dass die Beschwerdeführer betroffen wären geht nicht hervor.
- 4.4. Die Einreichunterlagen der mitbeteiligten Partei sind nicht unschlüssig; im Gegenteil: Die Einreichunterlagen vermitteln die Information, welche die Beschwerdeführer zur Verfolgung seiner Rechte im Verwaltungsverfahren benötigt. Nach der Judikatur des VwGH müssen die vom Bauwerber vorgelegten Unterlagen ausreichen, den Nachbarn jene Informationen zu vermitteln, die er zur Verfolgung seiner Rechte im Verwaltungsverfahren braucht (VwGH 21.9.2007, 2006/05/0042).
- 4.5. § 134a Abs 1 listet gemeinsam mit § 92 Abs 2 und 94 Abs 2 Wr BauO die Nachbarrechte abschließend auf. Der mitbeteiligten Partei erschließt sich nicht, welche Einwendungen die Beschwerdeführer hinsichtlich des Fahrradraums erheben. Sollte der „Einwand“ so zu verstehen sein, dass die Fahrräder an anderer Stelle auf der Liegenschaft untergebracht werden sollen, stellt dies kein Nachbarrecht dar.
- 4.6. Die von den Dritt- und Viertbeschwerdeführern behauptete inhaltliche Rechtswidrigkeit sowie Mangelhaftigkeit des Verfahrens liegen somit nicht vor.

## 5. Antrag

Die mitbeteiligte Partei stellt sohin den

### A N T R A G ,

das Landesverwaltungsgericht Wien möge

1. eine mündliche Verhandlung durchführen und
2. die Beschwerde als unzulässig zurückweisen, in eventu abweisen.“

8. Das Verwaltungsgericht Wien bestellte in der Beschwerdeangelegenheit Herrn Ing. W. zum lärmtechnischen Amtssachverständigen, Herrn Mag. U. zum Amtssachverständigen für Emissionen von Luftschadstoffen und Frau Dr. V. zur medizinischen Amtssachverständigen, die ihre Gutachten in der mündlichen

Verhandlung am 26.06.2018 erörterten und bereits vorab schriftlich übermittelten. Diese wurden den Verfahrensparteien vorab übermittelt.

9. Aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen mündlichen Verhandlung, der von den Amtssachverständigen schlüssig und nachvollziehbar erstatteten Gutachten, der von den Parteien vorgelegten Schriftsätze samt Beilagen, der unbedenklichen und unbestrittenen Aktenlage und der Parteiausführungen und –stellungen hat das Verwaltungsgericht Wien folgenden Sachverhalt festgestellt und als erwiesen angenommen:

9.1. Die Beschwerdeführer sind grundbücherliche Miteigentümer der Liegenschaft EZ ...1 KG ... mit der Liegenschaftsadresse Wien, D.-Straße 14 bzw. E.-gasse 18 (die ihnen zur ausschließlichen Nutzung zugewiesenen Wohnungseigentumsobjekte (= W 4 und Garagenplatz 57) sind in Stiege 3 situiert). Die Liegenschaft der Beschwerdeführer grenzt westlich unmittelbar u.a. an die Liegenschaft (= E.-gasse 15) an, auf welcher das projektgegenständliche Bauvorhaben betreffend Haus C (samt Zufahrtstunnel) projektiert ist. Die Beschwerdeführer haben die im Bescheid der belangten Behörde (I.5.) wiedergegebenen Einwendungen erhoben.

9.2. Im westlichen Liegenschaftsteil der E.-gasse 15 ist südlich des Hauses C ein (unterirdisch gelegener) Garagenzufahrtstunnel projektiert (bzw. bereits baubehördlich bewilligt), welcher nunmehr statisch entlüftet wird (Lüftung im Durchmesser von 1 m<sup>2</sup> mit seitlichem Abstand zur Grundstücksgrenze der Beschwerdeführer von 2,8 m). Über diesen Garagenzufahrtstunnel wird auch auf die Stellplätze auf der auf der E.-gasse 16 situierten Garage zu- und abgefahren, weshalb auch insoweit in funktionaler Hinsicht ein einheitliches Bauvorhaben vorliegt (vgl. dazu das auf die Stammbewilligung bezughabende Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien vom 25.06.2015, ... mit Verweis auf den diesem Erkenntnis vorangegangenen Berufungsbescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 04.09.2013 ...).

9.1.1. Das Umweltgutachten G. von April 2017 führt bei der Beurteilung der Lärmimmissionen aus, der planungstechnische Grundsatz für Anlagen werde für alle untersuchten Immissionspunkte und Beurteilungszeiträume weitgehend erfüllt. Die einzige Ausnahme stellt der Immissionspunkt IP1a in h=4m dar, bei welchem der planungstechnische Grundsatz in der Nacht um 0,4dB überschritten wird. Weil diese Überschreitung aber <1dB beträgt, könne sie aus schalltechnischer Sicht immer noch als „irrelevant“ bezeichnet werden. Dazu wird

weilers ausgeführt, dass sich IP1 direkt an der D.-Straße befindet und die Messungen der Ortsüblichkeit hier Pegelwerte von >60dB ergaben.

Bei der Beurteilung der Schallimmissionen an den Grundstücksgrenzen ist im genannten Umweltgutachten festgehalten, für die durchgehende Dauengeräusche werde ergänzend zum planungstechnischen Grundsatz überprüft, ob der um 10dB unter dem Planungsrichtwert für den LA,eq liegende Widmungsbasispegel an Grundstücksgrenzen eingehalten werde. Gemäß ÖNORM S 5021 [13] betrage der Planungsrichtwert für den Basispegel 35dB (Widmungskategorie 3, maßgebender Nachtzeitraum). Im weiteren wird ausgeführt, dass in IP9 [Anm: das ist ein der statischen Lüftung vor Haus C naheliegender Immissionspunkt] der höchste Beurteilungspegel der spezifischen Schallimmissionen prognostiziert werden konnte und 34dB beträgt. Der Planungsrichtwert für den Basispegel von 35dB (maßgebender Nachtzeitraum) somit um zumindest 1dB unterschritten werde. Der geringste, im Zuge der Ortsüblichkeitsmessung ermittelte Basispegel betrage 36,4dB und liege somit über dem nach Planungsrichtwert gemäß ÖNORM S 5021 [13].

9.1.2. Bei der Beurteilung der Schadstoffimmissionen ist im Umweltgutachten G. von April 2017 zusammengefasst ausgeführt, dass bei der Überlagerung der Luftschadstoffvorbelastung für das Gebiet des geplanten Tiefgaragenkomplexes mit den prognostizierten, zusätzlichen Schadstoffimmissionskonzentrationen der Komponenten CO, NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> (PM<sub>2,5</sub>) und Benzol komme es sowohl an den Immissionspunkten im Bereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrt, sowie an den übrigen, zumeist höher gelegenen Immissionspunkten zu keinen nennenswerten Schadstoffkonzentrationserhöhungen, dh, die Schadstoffbelastung, hervorgerufen durch den zusätzlichen Verkehr zu, vor und innerhalb des gegenständlichen Tiefgaragenkomplexes kann als unerheblich bezeichnet werden.

9.2. Der luftschadstofftechnische Amtssachverständige führte in seinem Gutachten zusammengefasst aus, dass Umweltgutachten von April 2017 sei – bis auf wenige Unklarheiten, welche keine Auswirkungen auf seine Schlussfolgerungen in dem von Amtssachverständigen erstatten Gutachten haben – schlüssig und nachvollziehbar. Die darin durchgeführten Berechnungen und technischen Bewertungen erfolgten nach den zum Zeitpunkt der Erstellung gültigen Normen und Richtlinien, weshalb die im Umweltgutachten enthaltene Luftschadstoffimmissionsuntersuchung als Grundlage für die weitere Beurteilung herangezogen wird.

Auf Grund der vorgesehenen Widmung der Stellplätze und der zu erwartenden Stellplatzfrequenzen kommt der luftschadstofftechnische Amtssachverständige zum Schluss, dass trotz projektspezifischer Immissionen an konventionellen Luftschadstoffen in den dargestellten Immissionsaufpunkten die gesetzlich geregelten Grenzwerte eingehalten bzw. messtechnisch nicht nachweisbar erhöht werden. Somit werden auch die relevanten Grenz- und Richtwerte bezogen auf die beim Zufahrtstunnel vor dem Haus C dargestellten Immissionspunkte in jedem Fall eingehalten. Trotz der zusätzlichen Immissionen an konventionellen Luftschadstoffen werden die relevanten Grenz- und Richtwerte in allen dargestellten Immissionsaufpunkten – aufgrund der entsprechend niedrigen Vorbelastung im Untersuchungsgebiet – eingehalten bzw. nicht messbar erhöht.

9.3. Der lärmtechnische Amtssachverständige führt in seinem Gutachten zunächst aus, dass das Umweltgutachten von April 2017 aus lärmtechnischer Sicht schlüssig und nachvollziehbar ist und als Grundlage für die weitere Beurteilung herangezogen werden kann.

Weiters führt der lärmtechnische Amtssachverständige aus, das Wohnhaus, in dem die Wohnung der Beschwerdeführer angeordnet ist, befindet sich von der D.-Straße aus gesehen auf der linken Liegenschaft auf Höhe des Hauses C. Für dieses Wohnhaus und im besonderem für die Wohnung der Beschwerdeführer werden vom gegenständlichen Projekt die spezifischen Schallimmissionen durch die Überdachführung der Fortluft der Garage des Hauses C verursacht. Die mittlere Entfernung zwischen der Überdachführung der Auslassöffnung der Garage zur linken Grundstücksgrenze beträgt laut Gutachten 11 Meter (IP10) und zur Fassadenfläche des Wohnhauses in dem die Wohnung der Beschwerdeführer angeordnet ist 14 Meter (IP4). Zusätzlich wird der Zufahrtstunnel kurz vor dem Haus C in rund 2 Meter über GOK statisch entlüftet. Die Entfernung zwischen der „statischen Entlüftungsöffnung“ zur linken Grundstücksgrenze betrage laut Umweltgutachten 2 Meter und die Entfernung kurz vor dem Haus C beträgt ca. 6 Meter. Bei der lärmtechnischen Gesamtbeurteilung des Garagenbetriebes (instationäre und stationäre Schallimmissionen) wurde bezogen auf die einzelnen Immissionspunkte auch die statische Lüftung, sowie die über Dach geführte Garagenlüftungsanlage berücksichtigt. Die für das Wohnhaus, in dem die Wohnung der Beschwerdeführer angeordnet ist, relevanten Immissionspunkte sind laut Umweltgutachten die Immissionspunkte: IP 4 (= Fassade des Wohnhauses in dem die Wohnung der Beschwerdeführer angeordnet ist), IP 9 (= Linke Grundstücksgrenze [LGG]) und IP 10 (= Linke Grundstücksgrenze [LGG]). Die errechnete Geräuschzusatzbelastung zufolge des Betriebes des

Tiefgaragenkomplexes für die einzelnen Immissionspunkte wurde dem Umweltgutachten entnommen werden, welchem zufolge die Zusatzimmissionen für die Immissionspunkte (IP 4, IP 9 und IP 10) inklusive dem richtliniengemäßen Anpassungswert von +5 dB für die Beurteilungszeiträume (Tag, Abend, Nacht) nachstehende Werte ausweist:

Immissionspunkte	$L_{A,eq,Tag}$ [dB]	$L_{A,eq,Abend}$ [dB]	$L_{A,eq,Nacht}$ [dB]
IP4	22	21	20
IP 9 (LGG)	34	34	34
IP 10 (LGG)	23	23	22

Die messtechnisch erfasste örtlich akustische Umgebungssituation wurde dem Ergebnis der Ortsüblichkeitsmessung aus dem Umweltgutachten entnommen, wobei für die Beurteilung, bezogen auf die Beschwerdeführer, die Messung der Ortsüblichkeit am Messpunkt 1 (MP1) der weiteren Beurteilung zugrunde gelegt wurden. Dabei wurde für die weitere Beurteilung die niedrigste gemessene örtliche akustische Umgebungssituation für die einzelnen Beurteilungszeiträume (Tag, Abend, Nacht) herangezogen; lediglich für den Beurteilungszeitraum Nacht setzte der lärmtechnische Amtssachverständige einen niedrigeren Wert (\*40dB) als jenen im Umweltgutachten (50dB) ausgewiesenen an.

	$L_{A,eq,Tag}$ [dB]	$L_{A,eq,Abend}$ [dB]	$L_{A,eq,Nacht}$ [dB]
Messpunkt 1 (MP1)	49	46	*40

Nach den Vorgaben der ÖAL-RL 3, ist der planungsrechtliche Grundsatz dann erfüllt, wenn die spezifischen Schallimmissionen (inklusive dem Anpassungswert) 5 dB oder mehr unter der vorherrschenden örtlichen akustischen Umgebungssituation liegen.

Davon ausgehend schlussfolgert der lärmtechnische Amtssachverständige, dass der planungsrechtliche Grundsatz bezogen auf den Zufahrtstunnel (samt projektierten statischer Entlüftung) kurz vor dem Haus C eingehalten wird.

9.4. Unter Zugrundelegung der luftschadstofftechnischen und lärmtechnischen Gutachten schlussfolgert die medizinische Amtssachverständige zur Fragestellung, ob durch die Benutzung des projektierten Zufahrtstunnels (samt projektierte statischer Entlüftung) kurz vor dem Haus C eine Gefährdung des Lebens oder Gesundheit von Menschen zu erwarten ist bzw. Belästigungen von Nachbarn auf ein zumutbares Ausmaß beschränkt sind:

Bezüglich der Luftschadstoffe werden trotz zusätzlicher Immissionen an konventionellen Luftschadstoffen die relevanten Grenz- und Richtwerte in allen Immissionsaufpunkten (aufgrund der entsprechend niedrigen Vorbelastung im Untersuchungsgebiet) eingehalten bzw. nicht messbar erhöht. Folglich sind bei Einhaltung der wirkungsbezogenen Grenz- und Richtwerte trotz zusätzlicher Immissionen an konventionellen Luftschadstoffen aus medizinischer Sicht keine Belästigungen oder gesundheitlichen Auswirkungen durch die Zusatzimmissionen bei den Nachbarn zu erwarten.

Die Schall-/Lärmimmissionen bezogen auf den Zufahrtstunnel (samt projektierter statischer Entlüftung) kurz vor Haus C halten den planungstechnischen Grundsatz ein, weshalb davon auszugehen ist, dass erhebliche Belästigungen oder Gesundheitsgefährdungen nicht gegeben sind.

Letztlich schlussfolgert sie, dass aus medizinischer Sicht durch die Benutzung des projektierten Zufahrtstunnels (samt projektierter statischer Entlüftung) kurz vor dem Haus C keine erheblichen Belästigungen oder Gesundheitsgefährdungen von Nachbarn zu erwarten sind.

II.1. Gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG erkennen Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen einen Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit. Gemäß § 27 iVm § 9 Abs. 1 Z 3 und 4 VwGVG hat das Verwaltungsgericht, soweit es nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der belangten Behörde gegeben findet, den angefochtenen Bescheid auf Grund der Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, und des Begehrens zu überprüfen. Die Rechtssache ist gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG, sofern eine Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, durch Erkenntnis zu erledigen.

2. Die im Beschwerdeverfahren anzuwendenden Bestimmungen der Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBl. für Wien Nr. 11/1930, zuletzt geändert durch Wiener Landesgesetz, LGBl. für Wien Nr. 27/2016, lauten auszugsweise:

#### **„Ansuchen um Baubewilligung**

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

- a) Neu-, Zu- und Umbauten. Unter Neubau ist die Errichtung neuer Gebäude zu verstehen; ein solcher liegt auch vor, wenn nach Abtragung bestehender Bauwerke die Fundamente oder Kellermauern ganz oder teilweise wieder benützt werden. Ein einzelnes Gebäude ist ein raumbildendes Bauwerk, die in ihrer Bausubstanz eine körperliche Einheit bildet und nicht durch Grenzen eines Bauplatzes oder Bauloses oder durch Eigentumsgrenzen geteilt ist, ausgenommen die zulässige Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes. Der Bezeichnung als ein einzelnes Gebäude steht nicht entgegen, dass in ihm Brandmauern enthalten sind oder es auf Grundflächen von verschiedener Widmung, verschiedener



Bauklasse oder verschiedener Bauweise errichtet ist. Ein Raum liegt vor, wenn eine Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfangs von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen ist; ein Aufenthaltsraum muss allseits umschlossen sein. Flugdächer mit einer bebauten Fläche von mehr als 25 m<sup>2</sup> oder einer lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von mehr als 2,50 m gelten als Gebäude. Zubauten sind alle Vergrößerungen eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung, ausgenommen die Errichtung von Dachgauben. 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 Geschöß betreffen. Der Einbau von Wohnungen oder Teilen davon in das Dachgeschoß gilt nicht als Umbau.

b) bis j) [...]

(2) und (3) [...]"

### **„Bauverhandlung und Baubewilligung**

**§ 70.** (1) Besteht die Möglichkeit, dass durch ein Bauvorhaben subjektiv-öffentliche Nachbarrechte berührt werden (§ 134a), ist, wenn nicht das vereinfachte Baubewilligungsverfahren zur Anwendung kommt, eine mündliche Verhandlung durchzuführen, zu der auch der Planverfasser und der Bauführer, sofern nicht § 65 Abs. 1 anzuwenden ist, zu laden sind. Wohnungseigentümer benützter Gebäude sind nur durch Anschlag an allgemein zugänglicher Stelle des Hauses (jeder Stiege) zu laden. Dieser Anschlag ist von der Behörde so rechtzeitig anzubringen, dass die Verhandlungsteilnehmer vorbereitet erscheinen können. Mit der Anbringung dieses Anschlages ist die Ladung vollzogen. Die Wohnungseigentümer haben die Anbringung des Anschlages zu dulden und dürfen ihn nicht entfernen. Eine etwaige Entfernung vor dem Verhandlungstermin bewirkt nicht die Ungültigkeit der Ladung.

(2) Über das Ansuchen um Baubewilligung hat die Behörde durch schriftlichen Bescheid zu entscheiden. Wird die Baubewilligung erteilt, ist damit über Einwendungen abgesprochen.“

### **„Abweichungen von bewilligten Bauvorhaben**

**§ 73.** (1) Beabsichtigte Abweichungen von Bauplänen, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, sind wie Änderungen an bereits bestehenden Bauwerken zu behandeln, wobei die Abweichungen den Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c nicht überschreiten dürfen; dadurch wird die Gültigkeitsdauer der ursprünglichen Baubewilligung beziehungsweise Bauanzeige nicht verlängert.

(2) und (3) [...]"

### **„Parteien**

**§ 134.** (1) und (2) [...]

(3) Im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes sind außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind wie Eigentümer der Liegenschaften zu behandeln. Die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften sind dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134 a erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Abs. 4, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134 a gegen die geplante Bauführung erheben; das Recht auf Akteneinsicht (§ 17 AVG) steht Nachbarn bereits ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde zu. Alle sonstigen Personen, die in ihren Privatrechten oder in ihren Interessen betroffen werden, sind Beteiligte (§ 8 AVG). Benachbarte Liegenschaften sind im Bauland jene, die mit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft eine gemeinsame Grenze haben oder bis zu einer Breite von 6 m durch Fahnen oder diesen gleichzuhaltende Grundstreifen oder eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche von dieser Liegenschaft getrennt sind und im Falle einer Trennung durch eine öffentliche Verkehrsfläche der zu bebauenden Liegenschaft gegenüberliegen. In allen übrigen Widmungsgebieten sowie bei Flächen des öffentlichen Gutes sind jene Liegenschaften benachbart, die in einer Entfernung von höchstens 20 m vom geplanten Bauwerk liegen.

(4) bis (7) [...]"

### **„Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte**

**§ 134 a.** (1) Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, werden 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.

(3) [...]“

3. Die maßgeblichen Bestimmungen des Wiener Garagengesetzes 2008 – WGarG 2008, LGBl. für Wien Nr. 34/2009, zuletzt geändert durch Wiener Landesgesetz, LGBl. für Wien Nr. 26/2014, lauten auszugsweise:

#### **„Anwendungsbereich**

**§ 1.** (1) Unter die Bestimmungen dieses Gesetzes fallen:

1. Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen,
2. und 3. [...].

(2) Soweit dieses Gesetz keine abweichenden Vorschriften enthält, gelten für die in Abs. 1 bezeichneten Bauwerke und Anlagen die Bestimmungen der Bauordnung für Wien.

(3) [...]“

#### **„Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen – Allgemeines**

**§ 3.** (1) Sofern nicht § 62 oder § 62a der Bauordnung für Wien zur Anwendung kommt, bedürfen einer baubehördlichen Bewilligung im Sinne der §§ 60 und 70, 70a, 71 oder 73 der Bauordnung für Wien:

1. Neu- und Zubauten von Bauwerken zum Einstellen von Kraftfahrzeugen;
2. die Verwendung von Flächen oder Räumen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen, ohne dass eine Bauführung erfolgt, soweit hierfür eine baubehördliche Bewilligung noch nicht vorliegt;
3. wesentliche bauliche Änderungen von Bauwerken zum Einstellen von Kraftfahrzeugen sowie ebensolche Abweichungen von Bauplänen, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen (Abweichungen von bewilligten Bauvorhaben);
4. die Schaffung von Ladeplätzen für elektrisch betriebene Kraftfahrzeuge in Bauwerken zum Einstellen von Kraftfahrzeugen;
5. die Errichtung oder wesentliche Änderung von mechanischen Anlagen für die Be- und Entlüftung sowie für Rauch- und Wärmeabzugsanlagen von Garagen.

(2) Als wesentlich gelten Änderungen von Anlagen und Bauwerken, wenn sie von Einfluss auf die Festigkeit, die Feuersicherheit oder die Verkehrsverhältnisse sind oder geeignet sind, Gefährdungen oder unzumutbare Belästigungen im Sinne des § 6 herbeizuführen.

(3) bis (5) [...]“

#### **„Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen – Bauliche Anforderungen**

**§ 6.** (1) Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen müssen so geplant und ausgeführt sein, dass eine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen oder eine Gefährdung des Eigentums oder sonstiger dinglicher Rechte nicht zu erwarten ist und Belästigungen von Nachbarn (wie Geruch, Lärm, Erschütterung, Wärme, Schwingungen und dergleichen) auf ein zumutbares Maß beschränkt bleiben. Unter einer Gefährdung des Eigentums ist die Möglichkeit einer bloßen Minderung des Verkehrswertes des Eigentums nicht zu verstehen. Ob Belästigungen der Nachbarn zumutbar sind, ist danach zu beurteilen, wie sich die durch das Bauwerk zum Einstellen von Kraftfahrzeugen verursachten Änderungen der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse auf ein gesundes, normal empfindendes Kind und auf einen gesunden, normal empfindenden Erwachsenen auswirken.

(2) und (3) [...]“

III.1.1. Zur Beschwerde ist eingangs allgemein anzumerken, dass nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt ist: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat (vgl. Geuder, Bauordnung für Wien (2013), 507 oder etwa VwGH vom 24.06.2009, ZI 2007/05/0018).

Der Verwaltungsgerichtshof hat zudem in den Erkenntnissen vom 24.06.2014, ZI 2013/05/0168, und vom 24.06.2014, ZI 2013/05/0148, ausgesprochen, dass im Hinblick auf die im Zweifel gebotene verfassungskonforme Interpretation auch außerhalb des Kataloges des § 134a Abs. 1 BO für Wien die Bestimmungen der §§ 92 Abs. 2 und 94 Abs. 2 BO für Wien Nachbarrechte begründen. Im Ergebnis folge somit, dass zwar nach wie vor kein umfassendes Nachbarrecht auf Brandschutz besteht und dass von einem Brand ausgehende Einwirkungen im Allgemeinen nicht als Nachbarrecht geltend gemacht werden können. Der Nachbar habe nunmehr aber ein subjektiv-öffentliches Recht darauf, dass es gewährleistet ist, dass Beeinträchtigungen bzw. Schäden im Sinne der genannten Bestimmungen nicht entstehen können.

Die Nachbarrechte werden durch die Tatbestandsvoraussetzung „sofern sie ihrem“ (gemeint: der Nachbarn) „Schutze dienen“ eingeschränkt. Dies bedeutet, dass trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter § 134a BO subsumierbare baurechtliche Vorschrift die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht vorliegt, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte des Nachbarn nicht eingegriffen werden kann (vgl. etwa VwGH vom 25.09.2012, ZI 2010/05/0142 mwN). Ebenso wie die bisherige Berufungsbehörde darf das Verwaltungsgericht eine Prüfungsbefugnis nur in jenem Bereich ausüben, in dem keine Präklusion eingetreten ist, weil insoweit durch die Einführung der zweistufigen Verwaltungsgerichtsbarkeit keine Änderung ersichtlich ist.

1.2. Die Beschwerdeführer erachten sich im Kern ihres Beschwerdevorbringens durch die Errichtung der Ablüftung aus dem Garagentunnel bzw. Zufahrtstunnel kurz vor dem Haus C beschwert und begehrt die ergänzende Einholung von Gutachten der Magistratsabteilung 22 und 15.

Im beschwerdegegenständlichen Bescheid ist ausgeführt, „allfällige Beeinträchtigungen durch Immissionen, die durch die Benützung von Stellplätzen im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergehen, können gemäß § 134a Abs. 1 lit. e (...) nicht geltend gemacht werden.“

Die Bauwerberin verweist in ihrer Stellungnahme darauf, dass die Grenzwerte nicht überschritten werden und keine Gesundheitsgefährdung bestehe. Sie verweist dazu auch auf das Umweltgutachten von April 2017, welches bestätigte, dass von der Garagenlüftung keinerlei Gesundheitsgefahr ausgehe. Sämtliche im Zuge der ursprünglichen Bescheiderlassung eingeholten Gutachten seien daher auch nicht ergänzungsbedürftig.

1.3.1. Aus § 134a Abs. 1 lit. e BO für Wien iVm § 6 Abs. 1 WGarG 2008 erwächst Nachbarn das subjektiv-öffentlich Recht, dass keine Garage oder kein Einstellplatz baubehördlich bewilligt wird, durch die eine in dieser Gesetzesstelle angeführte Gefährdung oder Belästigung eintritt. § 6 Abs. 1 WGarG 2008 ist daher lex specialis zur Bauordnung für Wien. Dabei ist jedoch zu beachten, dass das Wiener Garagengesetz 2008 die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte im Verhältnis zu § 134a BO für Wien nicht ausgeweitet hat, weshalb Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen zum Gegenstand haben, nur im Rahmen der Regelung des § 134a lit. e BO für Wien subjektiv-öffentliche Nachbarrechte gewähren. § 134a BO für Wien schränkt die Durchsetzbarkeit der dort taxativ aufgezählten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte durch den Nebensatz „sofern sie ihrem Schutze dienen“ dahingehend ein, dass trotz des objektiven Verstoßes gegen eine unter § 134a BauO für Wien subsumierbare Vorschrift jeder Nachbar dies nur insoweit geltend machen kann, als er durch ihre Nichteinhaltung betroffen wäre (vgl. etwa VwGH vom 07.09.2004, ZI 2002/05/0785 mwN).

Bei Stellplätzen im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß („Pflichtstellplätzen“) entsprechend den Bestimmungen des Wiener Garagengesetzes 2008 können vom Nachbarn zufolge der Regelung des § 134a Abs. 1 lit. e BO für Wien die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung von Stellplätzen im vorgeschriebenen Ausmaß, also im Ausmaß derartiger Pflichtstellplätze, ergeben, nicht geltend gemacht werden können (vgl. etwa VwGH vom 29.01.2002, ZI 2000/05/0057). Geht es nicht um Pflichtstellplätze im Sinne des § 134a Abs. 1 lit. e BO für Wien kommt dem Nachbarn ein Mitspracherecht dahin zu, dass die Stellplätze den Voraussetzungen des § 6 Abs. 1 WGarG 2008 entsprechen (vgl. dahingehend VwGH vom 20.05.2003, ZI 2001/05/0166 mwN) bzw. ein Rechtsanspruch darauf, dass mit der Errichtung

von Garagen keine das zulässige Ausmaß übersteigende Belästigung eintritt (VwGH vom 03.07.2001, ZI 2000/05/0021 mwN).

1.3.2. Bereits in den die Stammbewilligung betreffenden Verfahrensabschnitten wurde festgehalten, dass in funktionaler Hinsicht mit Blick auf die gemeinsame Garagenzu- und -ausfahrt der auf den Liegenschaften D.-Straße 13, E.-gasse 15 und E.-gasse 16 projektierten Garagen ein einheitliches Bauvorhaben vorliege. Für die Beurteilung der durch die Garageneinfahrt verursachten Immissionen auf den Nachbargrundstücken sei unabhängig von der Anzahl der projektgemäß geplanten Stellplätze ein Gutachten schon deshalb notwendig, weil für die Zufahrt zu den Pflichtstellplätzen auch ein anderer Bauplatz benötigt wird, als der, für den die Pflichtstellplätze errichtet werden.

Entsprechendes gilt auch für die nunmehr projektierte statische Entlüftung kurz vor Haus C, weil dieser Garagentunnel auch (als alleinige) Zufahrt zur Garage E.-gasse 16 genutzt wird.

1.3.3. Ob eine Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen geeignet ist, auf die im § 6 Abs. 1 WGarG 2008 angegebene Art auf die Nachbarschaft einzuwirken, hat die Behörde grundsätzlich im Ermittlungsverfahren festzustellen. Die Behörde hat sich hierbei im Allgemeinen der Mithilfe von Sachverständigen, und zwar eines technischen und eines medizinischen Sachverständigen zu bedienen. Die Beiziehung von Sachverständigen kann aber dann entbehrlich sein, wenn nach den Umständen des Falles vom Vorhaben offenkundig keine das zulässige Widmungsmaß eines Wohngebietes übersteigende Belästigungen der Nachbarn zu erwarten sind (vgl etwa VwGH vom 20.05.2003, ZI 2001/05/0166 oder vom 03.07.2001, ZI 2000/05/0021, beide mwN).

Aufgrund der Ergebnisse des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens steht nach Einholung luftschadstoff-, lärmtechnischer und medizinischer Gutachten fest, dass trotz der zusätzlichen Immissionen an konventionellen Luftschadstoffen die relevanten Grenz- und Richtwerte in den maßgeblichen Punkten eingehalten bzw. nicht messbar erhöht werden, dass der verursachte Lärm den planungstechnischen Grundsatz einhält und letztlich, dass aus medizinischer Sicht durch die Benutzung des projektierten Zufahrtstunnels (samt projektierte statischer Entlüftung) kurz vor dem Haus C keine erheblichen Belästigungen oder Gesundheitsgefährdungen von Nachbarn zu erwarten sind. Damit begegnet die in Beschwerde gezogene statische Entlüftung des Zufahrtstunnels kurz vor Haus C keine Bedenken vor dem Hintergrund des § 6 WGarG 2008.

1.3.4. In der öffentlichen mündlichen Verhandlung wurde auch vorgebracht, ungeachtet des Umstandes, dass die relevanten Grenzwerte nicht überschritten bzw. einfachgesetzliche Richtwerte eingehalten werden, greife die behördliche Genehmigung des eingereichten Projekts, welches die Ableitung von Schadstoffen auf die Liegenschaft der Beschwerdeführer zufolge habe, obwohl die Ableitung der Schadstoffe über die Liegenschaft der Bauwerberin örtlich und technisch möglich wäre, in das verfassungsgesetzlich gewährleistete Eigentumsrecht der Beschwerdeführer ein.

Dieses Vorbringen ließ (auch aus dem aus dem Eigentum der Bauwerberin an den projektgegenständlichen Liegenschaft abgeleiteten Grundsatz der Baufreiheit, der durch die geltende einfachgesetzliche Rechtslage im Sinne dieses Beschwerdevorbringens nicht eingeschränkt ist) keine Bedenken beim Verwaltungsgericht Wien erwachsen, welche es veranlasst hätten, beim Verfassungsgerichtshof die Aufhebung von im Beschwerdeverfahren anzuwendenden einfachgesetzlichen Bestimmungen zu beantragen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

2. Der Ausspruch über die Unzulässigkeit der Revision gründet sich darauf, dass 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 des Verwaltungsgerichtshofes. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung einer zu lösenden Rechtsfrage vor, zumal die verfahrensgegenständlichen Rechtsfragen klar aus dem Gesetz lösbar sind (vgl. Köhler, Der Zugang zum VwGH in der zweistufigen Verwaltungsgerichtsbarkeit, *ecolex* 2013, 589 ff, mwN).

## BELEHRUNG

Gegen diese Entscheidung besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof und 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; die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist direkt beim

Verfassungsgerichtshof und die Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 240,00 beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof und die Revision beim Verwaltungsgerichtshof zu verzichten. 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. Grois  
(Richterin)