



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38680
Telefax: (+43 1) 4000 99 38680
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: 1) VGW-111/084/17552/2021-28
A. B.
2) VGW-111/V/084/17757/2021
DDipl.-Ing. C. D.
3) VGW-111/V/084/17758/2021
MMag. E. F.

Wien, 23.05.2022

Geschäftsabteilung: VGW-K

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Mag. Zach über die Beschwerden 1.) der Frau A. B., vertreten durch Herrn Dr. G. H., Rechtsanwalt, 2.) des Herrn DDipl.-Ing. C. D. und 3.) der Frau MMag. E. F., vertreten durch Herrn DDipl.-Ing. C. D., gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Stadterneuerung I, vom 08.11.2021, Zl. ..., betreffend Bauordnung für Wien (BO), nach Durchführung einer mündlichen Beschwerdeverhandlung, durch Verkündung

zu Recht erkannt:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG werden die Beschwerden als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid bestätigt.

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

Entscheidungsgründe

Verfahrensgang:

Die I. AG (infolge Bauwerberin) stellte bei der belangten Behörde am 14.11.2019 einen Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung gemäß § 70 BO für die Umwidmung des bestehenden Wohnhauses in einen Beherbergungsbetrieb mit 65 Apartments (130 Betten) in Wien, J.-gasse 7 (EZ ...5 KG K.). Die Erstbeschwerdeführerin ist (Mit-) Eigentümerin des Gebäudes J.-gasse 11, der Zweitbeschwerdeführer und die Drittbeschwerdeführerin sind (Mit-) Eigentümer des Gebäudes J.-gasse 5.

Die gegenständliche Liegenschaft J.-gasse 7 liegt laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (PD ...) im gemischten Baugebiet, Bauklasse IV, wobei die geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist und die besondere Bebauungsbestimmung BB 1 gilt. Laut dieser besonderen Bebauungsbestimmung ist für die Liegenschaft +32,5 m über Wiener 0 als maximal zulässige Gebäudehöhe festgelegt. Im Bereich des Hofes an der hinteren Grundgrenze ist die Widmung gemischtes Baugebiet, Bauklasse I mit einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 4,5 m und die geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Die gesamte Liegenschaft liegt in einer Schutzzone und Wohnzone.

Die Bauwerberin beantragte die Erteilung der Baubewilligung unter Anwendung der Ausnahmebestimmung des § 7a Abs. 5 BO mit der Begründung, dass auf der Liegenschaft L.-gasse 1 ident M.-gasse 12, EZ ...4 Katastralgemeinde K. durch neugeschaffene Wohnungen zugleich neuer Wohnraum in größerem Ausmaß geschaffen werde.

Im baubehördlichen Bewilligungsverfahren erhoben die Nachbarn Einwände hinsichtlich der Anwendung des § 7a Abs. 5 BO, hinsichtlich der zu erwartenden Immissionen aufgrund der projektierten Beherbergungsstätte, wegen bereits entschiedener Sache und hinsichtlich von Immissionen aufgrund des geplanten neu zu errichtenden Aufzugsschachtes im östlichen Lichthof der Liegenschaft J.-gasse 7.

Mit dem nunmehr bekämpften Bescheid vom 8.11.2021 erteilte die belangte Behörde der Bauwerberin die beantragte Baubewilligung unter Anwendung der Ausnahmebestimmung des § 7a Abs. 5 BO. Die Beschwerdeführer erhoben dagegen rechtzeitig Beschwerde und erstatteten wiederum Vorbringen hinsichtlich der Anwendung des § 7a Abs. 5 BO, hinsichtlich der zu erwartenden Immissionen aufgrund der projektierten Beherbergungsstätte, wegen bereits entschiedener Sache und hinsichtlich von Immissionen aufgrund des geplanten neu zu errichtenden Aufzugsschachtes im östlichen Lichthof der Liegenschaft J.-gasse 7. Weiters wurde die Durchführung einer mündlichen Beschwerdeverhandlung vor

dem Verwaltungsgericht Wien beantragt. In den Beschwerden wurde auch auf das gewerbebehördliche Betriebsanlagenverfahren verwiesen, in welchem lediglich ein Beherbergungsbetrieb mit 95 Gästebetten im vereinfachten gewerbebehördlichen Betriebsanlagenverfahren bewilligt wurde (Bescheid des Magistrats der Stadt Wien vom 18.10.2021, GZ ..., bestätigt durch das Erkenntnis des Verwaltungsgerichts Wien vom 31.3.2022, GZ VGW-122/043/17261/2021).

Aufgrund der rechtzeitig erhobenen Beschwerden führte das Verwaltungsgericht Wien am 18.5.2022 eine öffentliche mündliche Beschwerdeverhandlung durch, bei der alle Beschwerdeführer anwesend bzw. vertreten waren, weiters waren Vertreter der Bauwerberin, der belangten Behörde und der Planverfasser bei der Verhandlung anwesend. Folgendes wurde zu Protokoll genommen:

Der BFV D. gibt zu Protokoll:

Aus meiner Sicht hätte die belangte Behörde jedenfalls eine Betriebstypenprüfung durchführen müssen und auch Vergleiche mit Vergleichsbetrieben in der Umgebung und auch mit sonstigen Wohnhäusern, die für die dortige Gegend typisch sind, durchführen müssen und nicht willkürlich die Bewilligung erteilen dürfen. Aus meiner Sicht ist das Betriebsanlagenverfahren für dieses Verfahren nicht relevant. Auch die Entscheidungsfindung der Behörde hinsichtlich des Brandschutzes und der Gesimse wurde von der Behörde nicht so transparent durchgeführt und festgehalten, dass sie für Dritte nachvollziehbar gewesen wäre.

Zur Einwendung bzw. Beschwerdepunkt der entschiedenen Sache wird noch ergänzt, dass bereits zu diesem Gebäude für Änderungen im kleinen Umfang behördliche Entscheidungen getroffen wurden, die alle negativ ausgefallen sind. Die jetzige positive Entscheidung für ein deutlich größeres Projekt ist nicht nachvollziehbar.

Betreffend die Anwendbarkeit der Ausnahme in § 7a Abs. 5 wird auf das Vorbringen der Beschwerde verwiesen. Als Vergleichsraum für die Schaffung von Ersatzwohnraum ist aus meiner Sicht als „Umgebung“ nicht der Bezirk zu sehen, sondern analog zur Judikatur zu § 364 ABGB das „Grätzl“ und die unmittelbare Umgebung. Die Behörde hätte daher die Ersatzwohnungen in der L.-gasse nicht anerkennen dürfen. Hinsichtlich der Emissionen und den Betriebstypenvergleich wird auf einschlägige Judikatur des OGH hingewiesen, dass weit höhere Emissionen bei touristischen Betrieben zu erwarten sind. Es werden zwei OGH-Entscheidungen bzw. Rechtsätze, OGH 5 Ob 43/19p und OGH 3 Ob 15/11y vorgelegt und zum Akt genommen. Es liegt auch kein Härtefall im Sinne des § 7a BO vor, der eine Ausnahme zulässig machen würde.

Im Übrigen wird auf das bisherige schriftliche Vorbringen verwiesen und den weiteren Vorbringen seitens der Erstbeschwerdeführerin angeschlossen.

Der BFV Mag. N. gibt zu Protokoll:

Im ggst. Verfahren wäre ein Sachverständigengutachten hinsichtlich der Lärmemissionen/Immissionen einzuholen gewesen, welches hiermit auch beantragt wird. Dies auch für die Betriebstypenprüfung. Insbesondere wäre zu überprüfen gewesen, ob durch den Beherbergungsbetrieb unzumutbare Immissionen für die Nachbarn entstehen können. In Wohnzonen ist dann ein Beherbergungsbetrieb unzulässig. Hierzu wird auf § 6 Abs. 6 BO verwiesen.

Zu den Ersatzwohnungen in der L.-gasse wird noch vorgebracht, dass es eine Rechtsfrage darstellt, ob diese Ersatzwohnungen auf Grund ihrer Entfernung von über einem Kilometer zulässig sind im Sinne des § 7a Abs. 5. Ein Bezugnehmen auf den politischen Bezirk kann nicht zulässig sein für die Anwendung des § 7a Abs. 5, da es dabei auf die Größe des Bezirkes ankommen würde, was eine Ungleichbehandlung darstellen würde. Im Übrigen wird auf das Vorbringen in der Beschwerde verwiesen.

Der Bauwerbervertreter gibt zu Protokoll:

Hinsichtlich des Vorbringens betreffend Brandschutz und Gesimse wird darauf verwiesen, dass laut ständiger Judikatur des VwGH kein subjektiv öffentliches Nachbarrecht vorliegt (20.1.2015, 2012/05/0058).

Die Anwendung einer Analogie zur Rechtsprechung zu § 364 ABGB scheidet bereits am Mangel einer planwidrigen Lücke (VwGH 14.12.2021, Ro 2020/04/0032).

Zu den vorgelegten OGH-Judikaten wird noch vorgebracht, dass in diesen Fällen keine öffentlich rechtlichen Fragestellungen zu klären waren.

Nach der Durchführung der mündlichen Beschwerdeverhandlung verkündete der Verhandlungsleiter seine Entscheidung und wies die Beschwerden als unbegründet ab. Die Beschwerdeführer bzw. deren Vertreter beantragten eine schriftliche Vollauffertigung des Erkenntnisses.

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

Folgender entscheidungsrelevanter Sachverhalt steht als erwiesen fest:

Die I. AG (infolge Bauwerberin) stellte bei der belangten Behörde am 14.11.2019 einen Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung gemäß § 70 BO für die Umwidmung des bestehenden Wohnhauses in einen Beherbergungsbetrieb mit 65

Apartments (130 Betten) in Wien, J.-gasse 7 (EZ ...5 KG K.). Die Erstbeschwerdeführerin ist (mit-) Eigentümerin des Gebäudes J.-gasse 11, der Zweitbeschwerdeführer und die Drittbeschwerdeführerin sind (mit-) Eigentümer des Gebäudes J.-gasse 5. Diese Liegenschaften sind jeweils seitlich Feuermauer an Feuermauer an die zu bebauende Liegenschaft angebaut bei geschlossener Bauweise. Hierzu wird auch festgehalten, dass die Liegenschaft J.-gasse 11 lediglich im nördlichen Bereich direkt an der (L- förmigen) Liegenschaft J.-gasse 7 angrenzt. Im südlichen Bereich liegt zwischen der Liegenschaft J.-gasse 7 und der Liegenschaft J.-gasse 11 die Liegenschaft J.-gasse 9. Der geplante Aufzugschacht soll im Lichthof zwischen der Liegenschaft J.-gasse 7 und J.-gasse 9 – also keiner der Liegenschaften der Beschwerdeführer zugewandt – errichtet werden.

Die gegenständliche Liegenschaft J.-gasse 7 liegt laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (PD ...) im gemischten Baugebiet, Bauklasse IV, wobei die geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist und die besondere Bauvorschrift BB 1 gilt. Laut dieser besonderen Bauvorschrift ist für die Liegenschaft +32,5 m über Wiener 0 als maximal zulässige Gebäudehöhe festgelegt. Im Bereich des Hofes an der hinteren Grundgrenze ist die Widmung gemischtes Baugebiet, Bauklasse I mit einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 4,5 m und die geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Die gesamte Liegenschaft liegt in einer Schutzzone und Wohnzone.

Die Bauwerberin beantragte die Erteilung der Baubewilligung unter Anwendung der Ausnahmebestimmung des § 7a Abs. 5 BO mit der Begründung, dass auf der Liegenschaft L.-gasse 1 ident M.-gasse 12, EZ ...4 Katastralgemeinde K. durch neugeschaffene Wohnungen zugleich neuer Wohnraum in größerem Ausmaß geschaffen wird.

Im baubehördlichen Bewilligungsverfahren erhoben die Nachbarn Einwände hinsichtlich der Anwendung des § 7a Abs. 5 BO, hinsichtlich der zu erwartenden Immissionen aufgrund der projektierten Beherbergungsstätte, wegen bereits entschiedener Sache und hinsichtlich von Immissionen aufgrund des geplanten neu zu errichtenden Aufzugsschachtes im östlichen Lichthof der Liegenschaft J.-gasse 7 (Lichthof zwischen der Liegenschaft J.-gasse 7 und J.-gasse 9).

Mit dem nunmehr bekämpften Bescheid vom 8.11.2021 erteilte die belangte Behörde der Bauwerberin die beantragte Baubewilligung unter Anwendung der Ausnahmebestimmung des § 7a Abs. 5 BO. Die Beschwerdeführer erhoben dagegen rechtzeitig Beschwerde und erstatteten wiederum Vorbringen hinsichtlich der Anwendung des § 7a Abs. 5 BO, hinsichtlich der zu erwartenden Immissionen aufgrund der projektierten Beherbergungsstätte, wegen bereits entschiedener Sache und hinsichtlich von Immissionen aufgrund des geplanten neu zu errichtenden Aufzugsschachtes im östlichen Lichthof der Liegenschaft J.-gasse 7. Weiters wurde die Durchführung einer mündlichen Beschwerdeverhandlung vor

dem Verwaltungsgericht Wien beantragt. In den Beschwerden wurde auch auf das gewerbebehördliche Betriebsanlagenverfahren verwiesen, in welchem lediglich ein Beherbergungsbetrieb mit 95 Gästebetten im vereinfachten gewerbebehördlichen Betriebsanlagenverfahren bewilligt wurde (Bescheid des Magistrats der Stadt Wien vom 18.10.2021, GZ ..., bestätigt durch das Erkenntnis des Verwaltungsgerichts Wien vom 31.3.2022, GZ VGW-122/043/17261/2021).

Die getroffenen Feststellungen sind dem diesbezüglich unstrittigen Verwaltungsakt entnommen. Die Feststellungen hinsichtlich des gewerbebehördlichen Betriebsanlagenverfahrens sind dem oben genannten Bescheid des Magistrats der Stadt Wien vom 18.10.2021 bzw. dem Erkenntnis des VGW vom 31.3.2022 entnommen.

Rechtliche Beurteilung:

In § 134a BO wird hinsichtlich subjektiv öffentliche Nachbarrechte in der Wiener Bauordnung idgF folgendes normiert:

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 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 Baugelände, sofern auf sie das gewerberechtliche Betriebsanlagenrecht zur Anwendung kommt.

(3) Emissionen gemäß Abs. 1 lit. f sind nur solche, die auf der Grundlage eines behördlichen Bescheides zulässig sind. Durch solche Emissionen darf auf der zu bebauenden Liegenschaft keine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit der Benutzer oder Bewohner entstehen. Diesen Emissionen kann durch entsprechende Baumaßnahmen auf der zu bebauenden Liegenschaft oder mit Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer) auf der Nachbarliegenschaft entgegengetreten werden.

In § 7a BO wird hinsichtlich der Vorschriften in Wohnzonen in der Wiener Bauordnung idGF folgendes normiert:

Wohnzonen

§ 7 a. (1) In den Bebauungsplänen können aus Gründen der Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzung des Baulandes sowie Ordnung des städtischen Lebensraumes zur Erhaltung des Wohnungsbestandes sowohl im Wohngebiet als auch im gemischten Baugelände Wohnzonen ausgewiesen werden.

(2) Die Wohnzonen sind von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Die Grenzen der Wohnzonen können mit Fluchtlinien zusammenfallen.

(3) Aufenthaltsräume in Wohnzonen, die als Wohnung in einem Hauptgeschoß oder Teile einer solchen Wohnung im Zeitpunkt der Festsetzung der Wohnzone gewidmet waren oder rechtmäßig verwendet wurden oder später neu errichtet werden, sind auch weiterhin nur als Wohnung oder Teile einer Wohnung zu verwenden. Ein Aufenthaltsraum wird auch dann als Wohnung oder Teil einer Wohnung verwendet, wenn in ihm auch Tätigkeiten ausgeübt werden, die zwar nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, jedoch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden; die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke stellt keine solche Tätigkeit dar.

(4) In Gebäuden, in denen das Flächenausmaß für Wohnungen das für Büro- oder Geschäftsräume überwiegt, ist der Ausbau von Dachgeschossen nur für Wohnungen, Hauswaschküchen und die dazugehörigen Nebenräume sowie für Triebwerksräume zulässig; für die Verwendung der Wohnungen in Dachgeschossen gilt Abs. 3 sinngemäß.

(5) Ausnahmen von Abs. 3 sind auf Antrag durch die Behörde zuzulassen, wenn dadurch in Wohngebieten die im Gebäude für Wohnungen verwendeten Flächen

nicht weniger als 80 vH der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschosse, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschosses betragen; in Wohngebieten und in gemischten Baugebieten sind weiters Ausnahmen von Abs. 3 sowie Ausnahmen von Abs. 4 zuzulassen, wenn die Wohnqualität in den betroffenen Aufenthaltsräumen durch äußere Umstände wie Immissionen, Belichtung, Belüftung, fehlende sonstige Wohnnutzungen im selben Haus oder die besonders schlechte Lage im Erdgeschoss und ähnliches gemindert ist oder wenn Einrichtungen, die der lokalen Versorgung der Bevölkerung dienen, geschaffen oder erweitert werden sollen oder wenn zugleich anderer Wohnraum in räumlicher Nähe in zumindest gleichem Ausmaß geschaffen wird.

(6) Durch die Verhängung einer zeitlich begrenzten Bausperre über ein Stadtgebiet, das in einer Wohnzone liegt, werden die aus der Wohnzone erfließenden Verpflichtungen nicht berührt

Gemäß § 68 Abs. 1 AVG sind Anbringen von Beteiligten, die außer den Fällen der §§ 69 und 71 die Abänderung eines der Berufung nicht oder nicht mehr unterliegenden Bescheides begehren, wenn die Behörde nicht den Anlaß zu einer Verfügung gemäß den Abs. 2 bis 4 findet, wegen entschiedener Sache zurückzuweisen.

Zum Vorbringen der Beschwerdeführer, dass im gegenständlichen Fall bereits eine entschiedene Sache vorliege, ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführer selbst vorbringen, dass ein nunmehr wesentlich größeres Projekt, welches das gesamte Gebäude (anstatt nur einzelner Wohnungen) auf der Liegenschaft J.-gasse 7 in Wien betrifft, vorliegt und daher schon aus diesem Grund keine entschiedene Sache vorliegen kann, da sich das eingereichte Projekt zu früheren Projekten wesentlich geändert hat (vgl. zB. VwGH 20.01.2021, Ra 2020/19/0381). Daran ändert auch die Tatsache, dass in bisherigen Verfahren negative behördliche Entscheidungen ergangen sind, nichts.

Sämtliche Einwendungen und Vorbringen im Beschwerdeverfahren betreffend Immissionen gemäß § 134a Abs. 1 lit. e BO gehen ins Leere, da es sich beim gegenständlichen Projekt um den Umbau eines Wohnhauses in eine gewerbliche Betriebsanlage (Beherbergungsbetrieb) handelt und daher die betrieblichen Emissionen und Immissionen im Betriebsanlagenverfahren zu behandeln sind. Dies ergibt sich eindeutig aus § 134a Abs. 2 BO und der dazu vorliegenden ständigen Judikatur des VwGH. Das Einholen eines Sachverständigengutachtens betreffend die Emissionen und Immissionen war daher im Baubewilligungsverfahren nicht notwendig, da der Schutz der Nachbarn bereits durch das gewerbebehördliche Betriebsanlagenverfahren gewahrt wird und in jenem Verfahren auch eine entsprechende Beurteilung der Immissionen durchgeführt worden ist. Festzuhalten ist, dass die Errichtung eines Beherbergungsbetriebes nach ständiger Judikatur

des VwGH im gemischten Baugebiet zulässig ist (z.B. VwGH 6.11.1990, 90/05/0102 u.v.a).

Hierzu ist jedoch auch festzuhalten, dass ein Betrieb der Beherbergungsstätte nur in jenem Ausmaß erfolgen darf, in dem auch eine gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigung vorliegt. Wenn daher – wie im gegenständlichen Fall – eine Betriebsanlagengenehmigung nur für 95 Gästebetten vorliegt, darf auch lediglich in diesem Ausmaß die Beherbergungsstätte betrieben werden. Daran ändert auch eine baubehördliche Bewilligung für mehr Zimmer bzw. Betten nichts. Hierzu wird auf die Ausführungen im Erkenntnis des Verwaltungsgerichts Wien vom 31.3.2022, GZ VGW-122/043/17261/2021 verwiesen.

Zum Vorbringen, dass aufgrund der straßenseitig geplanten Gesimse gewisse Sichtachsen im öffentlichen Raum beeinträchtigt werden würden, ist festzuhalten, dass diesbezüglich keinerlei subjektiv öffentliche Nachbarrechte bestehen. Dasselbe gilt auch für den Brandschutz, der kein subjektiv öffentliches Nachbarrecht darstellt. Weiters sind die Beschwerdeführer jeweils seitliche Nachbarn im geschlossenen Bebauungsbereich, Feuermauer an Feuermauer. Durch die straßenseitig geplanten Gesimse kann daher denkunmöglich eine Beeinträchtigung von subjektiv öffentlichen Nachbarrechten iSd § 134a BO für die Beschwerdeführer entstehen.

Sämtliche Vorbringen hinsichtlich der Lage des gegenständlichen Projektes in einer Wohnzone gehen ebenfalls ins Leere, da ein Nachbar hinsichtlich der Einhaltung von Bestimmungen über Wohnzonen im Sinne des § 7a BO keine subjektiv öffentlichen Nachbarrechte hat (vgl VwGH 03.05.2011, 2008/05/0205). Die subjektiv öffentlichen Nachbarrechte sind im § 134a BO taxativ aufgezählt. Daher können die Nachbarn auch nicht einwenden, dass die Schaffung von Wohnraum in räumlicher Nähe auch in der gleichen Qualität oder im gleichen Preisniveau durchzuführen ist. Diesbezüglich besteht einerseits kein subjektiv öffentliches Nachbarrecht und andererseits wäre eine solche Anforderung auch nicht vom Gesetzeswortlaut gedeckt. Da der Prüfumfang des Verwaltungsgerichts Wien gemäß der Bauordnung für Wien bei Beschwerden von Nachbarn gegen eine erteilte Baubewilligung mit der Prüfung der Verletzung subjektiv öffentlicher Nachbarrechte begrenzt ist, war auf die Anwendbarkeit der Ausnahmebestimmung im § 7a Abs. 5 BO nicht näher einzugehen.

Betreffend die nunmehr nicht mehr bestehende Zuständigkeit des Bauausschusses der Bezirksvertretung für Entscheidungen über Ausnahmen von den Bestimmungen des § 7a BO ist festzuhalten, dass das Verwaltungsgericht Wien auf Grundlage der bestehenden Sach- und Rechtslage zu entscheiden hat. Die verfassungsrechtlichen Bedenken betreffend den Wegfall der Zuständigkeit des Bauausschusses der Bezirksvertretung hinsichtlich der Ausnahmen von den Regelungen des § 7a BO werden vom Verwaltungsgericht Wien nicht geteilt.

Da somit sämtliche Beschwerdevorbringen und Einwendungen ins Leere gehen, war spruchgemäß zu entscheiden.

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 zitierten 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.

Belehrung

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 Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten zu entrichten, sofern gesetzlich nicht anderes bestimmt ist.

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

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

Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr (ihm) noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für ein außerordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Dies in beiden Fällen

jeweils innerhalb der oben genannten sechswöchigen Beschwerde- bzw. Revisionsfrist.

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

Verwaltungsgericht Wien

Mag. Zach