

SCHUPPICH SPORN & WINISCHHOFER

RECHTSANWÄLTE

Wien, am 8. April 2016

VERWALTUNGSGERICHT WIEN

Muthgasse 62
1190 Wien

GZ: VGW-111/067/3565/2015

Email: post@vgw.wien.gv.at

Fax: 4000 99 38610

DR. WALTER SCHUPPICH (1921-1999)
DR. WERNER SPORN
DR. MICHAEL WINISCHHOFER*
DR. MARTIN SCHUPPICH **
DR. HAIG ASENBAUER, LL.M.***
DR. FELIX WINISCHHOFER, LL.M.****
DR. ANGELA WERNER
DR. ALEXANDER SPORN, LL.M.
DR. TANJA ARNOLD
MAG. ANDREAS HABELER
DR. ERNST OTT
DR. BERNHARD MARUSSIG

* zugelassen auch in der Bundesrepublik Deutschland
** auch eingetragener Mediator
*** akademisch geprüfter Europarechtsexperte
**** zugelassen auch in New York, U.S.A.

A-1010 WIEN, FALKESTRASSE 6
TELEFON: +43 (1) 512 47 99
TELEFAX: +43 (1) 513 40 64
ADVM-Code P 111579
e-mail: office@falke.at
<http://www.falke.at/>
UID-Nummer ATU-63997116
BANK AUSTRIA Konto 51594 013 779

234/11 471.rtf

Beschwerdeführerin:

GH Immobilienmakler GmbH

Gersthofer Straße 30
1180 Wien

Partnerschaft

SCHUPPICH SPORN & WINISCHHOFER
Rechtsanwälte

1010 Wien, Falkestrasse 6

Tel. 512 47 99 Code: P111579
(Vollmacht erteilt)

vertreten durch:

Ä U S S E R U N G

3-fach
1 Beilage (3-fach)

Member of
MACKRELL
INTERNATIONAL
An association of independent law firms

in Algeria, Argentina, Australia, Austria, Belgium, Bolivia, Brazil, Canada, Channel Islands, Chile, Colombia, Cyprus, Czech Republic, Denmark, Ecuador, Finland, France, Germany, Greece, Guernsey, Hong Kong, Hungary, India, Republic of Ireland, Israel, Italy, Japan, Korea, Malaysia, Mexico, Netherlands, New Zealand, Norway, Paraguay, Peru, Poland, Portugal, Russia, Singapore, South Africa, Spain, Sweden, Switzerland, Taiwan, Turkey, Ukraine, United Arab Emirates, United Kingdom, United States, Uruguay, Venezuela, Vietnam

Zur Stellungnahme der Baubehörde vom 23. Februar 2016 erstattet die Beschwerdeführerin nachstehende

Ä U S S E R U N G :

1) Die Baubehörde begeht einen grundlegenden Fehler, indem sie zwischen einer „normalen“ Baubewilligung und einer „nachträglichen“ Bewilligung unterscheiden will, obwohl eine derartige Differenzierung rechtlich nicht existiert:

Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens ist ausschließlich das in den Einreichplänen und sonstigen Unterlagen dargestellte Projekt (VwGH 27.9.2013, 2010/05/0014), das als **Projektgenehmigungsverfahren** zu behandeln ist. Es ist also nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens, ob das Bauvorhaben eventuell (nur) anders verwirklicht werden kann bzw könnte (VwGH 23.7.2013, 2013/05/0019). Auch bei „**nachträglichen**“ **Baubewilligungen** ist nur das eingereichte Projekt, nicht aber ein davon abweichender vorhandener Baubestand von Bedeutung (VwGH 9.11.2004, 2003/05/0143). Dies gilt auch hinsichtlich des *Geländeverlaufes* (VwGH 16.9.2009, 2007/05/0276) – siehe *Moritz*, BauO für Wien⁵ (2014) Anm zu § 70 Abs 2 (S. 223).

Daran ändert auch nichts, dass § 8 (8) WKIG von „nachträglichen Baubewilligungen“ spricht. § 8 (8) WKIG bezweckt nur den „Schutz“ einwendungsberechtigter Nachbarn, die vom Bauwerber „nachweislich in Kenntnis zu setzen sind“. Dies wurde schon mit der Baueinreichung nachgewiesen und ist aktenkundig.

2) Die Ausführungen der Baubehörde zu angeblichen Diskrepanzen in Bezug auf Höhen, Lage und Grundriss gehen daher ebenso ins Leere, wie die Behauptung, beim eingereichten Gebäude handle es sich gegenüber dem Bestand um ein „Aliud“.

3) Ein weiterer grundsätzlicher Gedankenfehler der Baubehörde liegt darin, dass sie offenbar sowohl das eingereichte Haus als auch das eingereichte Nachbarhaus auf dem Grundstück Nr. 603/44 als **Einheit** betrachten will. Nun würden die beiden (theoretisch juristisch durch Abbruchbescheide nicht bestehenden) Häuser auf verschiedenen Grundstücken (Nr. 603/32 und Nr. 603/44), die nicht zu **einem** Bauplatz zusammengefasst wurden/sind, stehen.

Verfahrensgegenständlich geht es **nur** um das auf dem Grundstück Nr. 603/32 eingereichte **Bauprojekt**.

4) Es kann daher dahingestellt bleiben, ob zum Nachbargrundstück Nr. 603/44 eine Trennfuge hergestellt werden muss. Diese Frage ist schon deshalb obsolet, weil verfahrensgegenständlich eben für das Grundstück Nr. 603/32 **allein** eine Baubewilligung beantragt wurde.

5) Immer wieder: Es wurde ein **Bauprojekt** eingereicht, bei dem im Bereich der unterkellerten Terrasse **keine** Geländeänderungen vorgesehen und daher auch im Einreichplan nicht ausgewiesen sind. Die Beschwerdeführerin legt zum besseren Verständnis eine Ausfertigung des Einreichplanes vor, in dem der Kellerbereich (eben ohne Geländeänderungen) gelb markiert ist (Beilage ./21).

6) Auch wenn es verfahrensgegenständlich völlig irrelevant ist, ob irgendwo irgendwann irgendwelche Geländeänderungen (Anschüttungen/Abgrabungen) stattgefunden haben, spricht die Baubehörde selbst aus, dass „bei Geländeänderungen der Umfang der Anschüttungen in etwa gleich dem Umfang der Abgrabungen sein muss“. Die Beschwerdeführerin kann dazu nur auf die Punkte (4) bis (10) sowie (12) bis (23) ihrer Stellungnahme vom 29. Februar 2016 verweisen.

Aber nochmals: Darauf kommt es verfahrensgegenständlich nicht an, weil in einem **Projektverfahren** zu entscheiden ist.

7) Die Beschwerdeführerin wiederholt daher die in ihrer Stellungnahme vom 29. Februar 2016 gestellten Anträge.

Wien, am 8. April 2016