

TE Vwgh Erkenntnis 2013/7/23 2010/05/0217

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 23.07.2013

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §8;
BauO Wr §134 Abs1 litc;
BauO Wr §134a litc;
BauO Wr §60 Abs1 lita;
BauO Wr §60 Abs1 litc;
BauO Wr §60 Abs1;
BauO Wr §60 Abs3;
BauO Wr §76 Abs10;
BauRallg;
VwRallg;
1. AVG § 8 heute
2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und den Hofrat Dr. Enzenhofer sowie die Hofrätin Dr. Leonhartsberger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Kalanj, über die Beschwerde 1. des K S,

2. der V S, 3. der H N, 4. der C H, 5. des Mag. C T, alle in Wien, alle vertreten durch Mag. Dr. Alice Hoch, Rechtsanwalt in 2361 Laxenburg, Schlossplatz 12, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 15. September 2010, Zl. BOB- 35 bis 37/10, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: S GmbH in Wien, vertreten durch Dr. Karl Schön, Rechtsanwalt in 1080 Wien, Wickenburggasse 3/9; weitere Partei: Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt: 2. der römisch fünf S, 3. der H N, 4. der C H, 5. des Mag. C T, alle in Wien,

alle vertreten durch Mag. Dr. Alice Hoch, Rechtsanwalt in 2361 Laxenburg, Schlossplatz 12, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 15. September 2010, Zl. BOB- 35 bis 37/10, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: S GmbH in Wien, vertreten durch Dr. Karl Schön, Rechtsanwalt in 1080 Wien, Wickenburggasse 3/9; weitere Partei: Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Die Bundeshauptstadt Wien hat den Beschwerdeführern Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.211,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Zur Vorgeschichte des Beschwerdefalles ist zunächst auf die Darstellung im hg. Erkenntnis vom 15. Dezember 2009, Zl. 2009/05/0058, zu verweisen. Daraus ist festzuhalten:

Die mitbeteiligte Partei (damals Beschwerdeführerin, im Folgenden: Bauwerberin) hat auf Grund rechtskräftiger Bewilligungen gemäß § 70a Abs. 10 Bauordnung für Wien (im Folgenden: BO), gründend auf dem im Zeitpunkt der damaligen Ersteinreichung gültigen Plandokument Nr. 6195 (Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vom 9. November 2005), in einer Schutzzone ein Gebäude in der Bauklasse I mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 4,50 m und in geschlossener Bauweise im Rohbau errichtet. Die mitbeteiligte Partei (damals Beschwerdeführerin, im Folgenden: Bauwerberin) hat auf Grund rechtskräftiger Bewilligungen gemäß Paragraph 70 a, Absatz 10, Bauordnung für Wien (im Folgenden: BO), gründend auf dem im Zeitpunkt der damaligen Ersteinreichung gültigen Plandokument Nr. 6195 (Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vom 9. November 2005), in einer Schutzzone ein Gebäude in der Bauklasse I mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 4,50 m und in geschlossener Bauweise im Rohbau errichtet.

Mit Beschluss vom 24. Jänner 2006 änderte der Gemeinderat den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan durch das Plandokument Nr. 7676 dahingehend ab, dass gegenüber dem bisherigen Plandokument Nr. 6195 nunmehr für die gegenständliche Liegenschaft in Wien, S.- Straße 67, statt der früheren geschlossenen Bauweise die offene oder gekuppelte Bauweise und statt der bisherigen auf 4,50 m beschränkten Gebäudehöhe die uneingeschränkte Bauklasse I (also mit einer gesetzlich zulässigen Gebäudehöhe von 9 m) festgesetzt wurde. Außerdem ist die Fläche jenseits der hinteren Bauflichtlinie gärtnerisch auszugestalten. Mit Beschluss vom 24. Jänner 2006 änderte der Gemeinderat den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan durch das Plandokument Nr. 7676 dahingehend ab, dass gegenüber dem bisherigen Plandokument Nr. 6195 nunmehr für die gegenständliche Liegenschaft in Wien, S.- Straße 67, statt der früheren geschlossenen Bauweise die offene oder gekuppelte Bauweise und statt der bisherigen auf 4,50 m beschränkten Gebäudehöhe die uneingeschränkte Bauklasse römisch eins (also mit einer gesetzlich zulässigen Gebäudehöhe von 9 m) festgesetzt wurde. Außerdem ist die Fläche jenseits der hinteren Bauflichtlinie gärtnerisch auszugestalten.

Mit dem oben genannten hg. Erkenntnis vom 15. Dezember 2009 wurde die Beschwerde der Bauwerberin gegen die Versagung der Baubewilligung betreffend die Errichtung eines Zubaus auf den bestehenden (in geschlossener Bauweise errichteten) Rohbau, wobei ein zweites Hauptgeschoß und zwei Dachgeschoße in gekuppelter Bauweise im Bereich an der rechten Grundgrenze sowie ein Erker errichtet werden sollten, abgewiesen. Den Entscheidungsgründen ist im Wesentlichen zu entnehmen, dass das aus dem bisherigen Bestand und dem geplanten Zubau bestehende einheitliche Gebäude die nach den gesetzlichen Bestimmungen insgesamt zulässige bauliche Ausnützbarkeit der Liegenschaft überschreite, da der in § 76 Abs. 10 BO normierten Beschränkung der bebaubaren Fläche auf ein Drittel der Bauplatzfläche, welche 416,33 m² betrage, nicht entsprochen werde. Mit dem oben genannten hg. Erkenntnis vom 15. Dezember 2009 wurde die Beschwerde der Bauwerberin gegen die Versagung der Baubewilligung betreffend die Errichtung eines Zubaus auf den bestehenden (in geschlossener Bauweise errichteten) Rohbau, wobei ein zweites Hauptgeschoß und zwei Dachgeschoße in gekuppelter Bauweise im Bereich an der rechten Grundgrenze sowie ein Erker errichtet werden sollten, abgewiesen. Den Entscheidungsgründen ist im Wesentlichen zu entnehmen, dass das aus dem bisherigen Bestand und dem geplanten Zubau bestehende einheitliche Gebäude die nach den gesetzlichen Bestimmungen insgesamt zulässige bauliche Ausnützbarkeit der Liegenschaft überschreite, da der in Paragraph 76, Absatz 10, BO normierten Beschränkung der bebaubaren Fläche auf ein Drittel der Bauplatzfläche, welche 416,33 m² betrage, nicht entsprochen werde.

Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist ein neuerliches Ansuchen der Bauwerberin vom 30. April 2009 um Erteilung der baurechtlichen Bewilligung für zahlreiche bauliche Änderungen (Teilabbruch, Zubau) gegenüber den oben genannten rechtskräftigen Baubewilligungen.

Die Liegenschaft der Erst- und Zweitbeschwerdeführer grenzt unmittelbar südlich, jene der Dritt- und Viertbeschwerdeführerinnen unmittelbar nördlich und jene des Fünftbeschwerdeführers unmittelbar im Südwesten an das verfahrensgegenständliche Baugrundstück an.

Im Zuge der am 17. November 2009 durchgeführten Bauverhandlung erhoben die Beschwerdeführer, soweit für das weitere Verfahren wesentlich, Einwendungen betreffend die flächenmäßige Ausnützbarkeit des Bauplatzes gemäß § 76 Abs. 10 BO und die Errichtung des "Gartentraktes" auf einer gärtnerisch auszugestaltenden Fläche. Im Zuge der am 17. November 2009 durchgeführten Bauverhandlung erhoben die Beschwerdeführer, soweit für das weitere Verfahren wesentlich, Einwendungen betreffend die flächenmäßige Ausnützbarkeit des Bauplatzes gemäß Paragraph 76, Absatz 10, BO und die Errichtung des "Gartentraktes" auf einer gärtnerisch auszugestaltenden Fläche.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung (im Folgenden: MA) 37/18, vom 18. Dezember 2009, wurde der Bauwerberin unter Spruchpunkt "I. Baubewilligung" die mit zahlreichen Auflagen versehene Bewilligung erteilt, auf der gegenständlichen Liegenschaft die nachstehende Bauführung vorzunehmen:

"...

Durch den Abbruch von Gebäudeteilen und die Herstellung neuer Außenwände im Erdgeschoß, im 1. Stock und im Dachgeschoß wird das bestehende als Rohbau fertig gestellte Gebäude in zwei Gebäude geteilt.

Das Vordergebäude wird an der rechten Liegenschaftsgrenze gekuppelt, im Bereich der linken Abstandsfläche werden ebenfalls Gebäudeteile abgetragen und es wird um ein Hauptgeschoß und 2 Dachgeschoße aufgestockt wodurch 2 zusätzliche Wohnungen geschaffen werden.

Das gartenseitige Gebäude enthält anstelle eines Flachdaches eine Dachterrasse die über eine Stiege und eine Lichtkuppel von der Wohnung Nr. 7 aus zugänglich ist. Die Erschließung der Wohnungen im 1. Stock und im Dachgeschoß erfolgt über das Stiegenhaus des Vordergebäudes und aneinandergrenzende Balkone.

...".

Begründend hielt die erstinstanzliche Behörde fest, dass im Hinblick auf die nunmehrige neue Einreichung gemäß § 70 BO die Errichtung eines Zubaus sowie die Teilung des bestehenden Gebäudes in zwei getrennte Gebäude vorgesehen sei. Das hintere Gebäude im Garten (Widmung "G") bleibe als Bestand erhalten. Das vordere Gebäude befinde sich zur Gänze auf der bebaubaren Fläche und sei mit dem rechten Nachbarhaus gekuppelt. Dieses Gebäude halte die zulässige bebaubare Fläche gemäß § 76 Abs. 10 BO ein. Die bebaute Fläche des Vordergebäudes betrage 250,44 m² und sei daher kleiner als die gemäß § 76 Abs. 10 BO zulässige bebaubare Fläche von 251,19 m². Weiters werde durch den geplanten Zubau die zulässige Gebäudehöhe von maximal 9,00 m eingehalten. Der geplante Erker und die geplanten Gauben sowie die nicht raumbildenden Gebäudeteile und Verglasungen untergeordneten Ausmaßes hielten die Bestimmungen der § 81 Abs. 6 und § 83 Abs. 2 BO ein. Begründend hielt die erstinstanzliche Behörde fest, dass im Hinblick auf die nunmehrige neue Einreichung gemäß Paragraph 70, BO die Errichtung eines Zubaus sowie die Teilung des bestehenden Gebäudes in zwei getrennte Gebäude vorgesehen sei. Das hintere Gebäude im Garten (Widmung "G") bleibe als Bestand erhalten. Das vordere Gebäude befinde sich zur Gänze auf der bebaubaren Fläche und sei mit dem rechten Nachbarhaus gekuppelt. Dieses Gebäude halte die zulässige bebaubare Fläche gemäß Paragraph 76, Absatz 10, BO ein. Die bebaute Fläche des Vordergebäudes betrage 250,44 m² und sei daher kleiner als die gemäß Paragraph 76, Absatz 10, BO zulässige bebaubare Fläche von 251,19 m². Weiters werde durch den geplanten Zubau die zulässige Gebäudehöhe von maximal 9,00 m eingehalten. Der geplante Erker und die geplanten Gauben sowie die nicht raumbildenden Gebäudeteile und Verglasungen untergeordneten Ausmaßes hielten die Bestimmungen der Paragraph 81, Absatz 6 und Paragraph 83, Absatz 2, BO ein.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer Berufungen.

Im Rahmen des Berufungsverfahren wurde die MA 37/18 um Stellungnahme ersucht, ob es sich bei den Baulichkeiten iSd Bauvorhabens (Straßenstrakt und Gartentrakt) aus technischer Sicht um zwei eigenständige - technisch voneinander getrennte - Gebäude handle, insbesondere im Hinblick auf die Zugangssituation beim Gartentrakt.

In der daraufhin übermittelten Stellungnahme vom 18. Februar 2010 führte der bautechnische Amtssachverständige aus, bei der Erteilung der Baubewilligung sei davon ausgegangen worden, dass es sich bei der beabsichtigten Bauführung um zwei technisch getrennte Gebäude handle. Da der Zugang zum 1. und 2. Stock des Hintergebäudes ausschließlich über aneinander grenzende Balkone (mit Trennfuge) erfolge, liege jedoch keine funktionale Trennung vor. Sollte der Zugang vom Vordergebäude zum Hintergebäude in den beiden Stockwerken in dieser Weise nicht mehr möglich sein, müsste das Hintergebäude mit einem eigenen Stiegenhaus ausgestattet werden.

Mit Schreiben vom 9. April 2010 legte die Bauwerberin geänderte Pläne vor und teilte mit, dass das hintere Gebäude nunmehr in jeder Hinsicht komplett vom vorderen Gebäude getrennt sei. Es bestehe nämlich (nur mehr) aus einer Wohneinheit Top 1a, deren Eingang direkt von der Straße an der linken Grundstücksgrenze und ohne Betreten des vorderen Gebäudes erreichbar sei. Durch die Zusammenlegung der drei Wohnungen des hinteren Gebäudes in eine Einheit habe nach außen hin keinerlei Änderung gegenüber den in der 1. Instanz bewilligten Plänen stattgefunden. Bei der aktuellen Änderung handle es sich lediglich um die Herstellung einer Innentreppe zwischen den verschiedenen Ebenen dieser Wohneinheit.

In einer weiteren - auf Ersuchen der belangten Behörde - übermittelten Stellungnahme vom 18. Mai 2010 zur Projektänderung führte der bautechnische Amtssachverständige (soweit hier relevant) Folgendes aus:

"...

Zu 1.) Der Hauptzugang zum Gartentrakt erfolgt nach Projektabänderung nunmehr unabhängig vom Straßentrakt über einen Verbindungsweg vom öffentlichen Gut zur Wohnungseingangstür im Erdgeschoss des Gartentraktes. Im Straßen- und Gartentrakt sind nach der Projektabänderung im 1. Stock und 2. Stock nunmehr jeweils 2 voneinander auskragende Balkone (vormals als Steg mit Trennfuge bezeichnet) angeordnet. Diese Balkone sind durch eine Trennfuge sowie Geländer als Absturzsicherung getrennt.

Straßen- und Gartentrakt sind somit funktional getrennt.

...

Zu 4.) Durch die Trennung der Baukörper in Straßen- und Gartentrakt ergibt sich folgende bebaute Fläche: Laut Angabe der Planverfasserin beträgt die bebaute Fläche des Straßentraktes 250,44 m². Die bebaute Fläche des Gartentraktes beträgt 236,44 m². Die bebaute Fläche des abgebrochenen Baukörpers zwischen Straßen- und Gartentrakt beträgt 72,87 m².

Die konsensmäßige gesamte bebaute Fläche des Wohngebäudes beträgt 559,75 m². Diese wird durch den Abbruch des Baukörpers um 72,87 m² auf eine gesamte bebaute Fläche von Straßentrakt und Gartentrakt von 486,88 m² reduziert.

Die Bauplatzgröße beträgt 1249 m², die zulässige Drittelbebauung in der offenen oder gekuppelten Bauweise der Bauklasse I (eins) ergibt demnach 416,33 m². ... "Die Bauplatzgröße beträgt 1249 m², die zulässige Drittelbebauung in der offenen oder gekuppelten Bauweise der Bauklasse römisch eins (eins) ergibt demnach 416,33 m². ... "

Die Projektänderung sowie die hiezu ergangene gutachtliche Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen wurden den Beschwerdeführern mit Schreiben vom 21. Juni 2010 zur Kenntnis gebracht. Von sämtlichen Beschwerdeführern wurden dazu Stellungnahmen übermittelt.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurden die Berufungen gemäß § 66 Abs. 4 AVG abgewiesen und der angefochtene Bescheid, soweit Punkt I.) betroffen sei, auf Grund der im Berufungsverfahren vorgenommenen Projektänderung mit der Maßgabe bestätigt, dass sich dieser auf die zum Bestandteil des Berufungsbescheides erklärten Pläne beziehe und dass der vierte und fünfte Absatz des Spruches Punkt I.) wie folgt laute: Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurden die Berufungen gemäß Paragraph 66, Absatz 4, AVG abgewiesen und der angefochtene Bescheid, soweit Punkt römisch eins.) betroffen sei, auf Grund der im Berufungsverfahren vorgenommenen Projektänderung mit der Maßgabe bestätigt, dass sich dieser auf die zum Bestandteil des Berufungsbescheides erklärten Pläne beziehe und dass der vierte und fünfte Absatz des Spruches Punkt römisch eins.) wie folgt laute:

"Im gartenseitigen Gebäude werden die bestehenden Wohnungen Top Nr. 2, 5 und 7 zu einer Wohnung Top Nr. 1a zusammengelegt sowie damit verbunden Mauerdurchbrüche und Treppen im Gebäudeinneren hergestellt. Anstelle

eines Flachdaches erhält das gartenseitige Gebäude eine Dachterrasse, die über eine Stiege und eine Lichtkuppel von der Wohnung Top Nr. 1a aus zugänglich ist. Die Erschließung des gartenseitigen Gebäudes erfolgt unabhängig vom Straßentrakt über einen Verbindungsweg vom öffentlichen Gut zur Wohnungseingangstür im Erdgeschoß."

In ihrer Begründung führte die belangte Behörde nach Wiedergabe des wesentlichen Verwaltungsgeschehens und der maßgeblichen Gesetzesbestimmungen unter Verweis auf die Einreichpläne und die gutachtliche Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen vom 18. Mai 2010 aus, dass nach Teilabbrüchen im Ausmaß von ca. 72,87 m² zwei voneinander technisch getrennte Gebäude geschaffen würden, wobei das vordere Gebäude ("Straßentrakt") zur Gänze im bebaubaren Bereich der Liegenschaft situiert sei und über eine bebaute Fläche von 250,44 m² verfüge. Auf dieses Gebäude, dessen bebaute Fläche weit weniger als das zulässige Drittel nach § 76 Abs. 10 BO betrage, solle nun unter Einhaltung der maßgebenden Bebauungsbestimmungen ein Zubau in Form einer Aufstockung samt Dachgeschoßzubau errichtet werden. Wie den Einreichplänen zu entnehmen sei, werde durch diesen Zubau der "Straßentrakt" ausschließlich in vertikaler Richtung vergrößert und es komme daher weder durch den Zubau noch durch andere den "Straßentrakt" betreffende Bauführungen zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme iSd § 80 BO. Der Zubau beziehe sich daher auf ein Gebäude, das für sich genommen das zulässige Drittel gemäß § 76 Abs. 10 BO nicht überschreite. Insofern unterscheide sich der nunmehr vorliegende Fall auch von dem Sachverhalt, der der Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 15. Dezember 2009, ZI. 2009/05/0058, zu Grunde gelegen sei. Der angesprochene "Gartentrakt" stelle einen konsentierten Bestand dar, der lediglich baulich adaptiert und sogar reduziert werde, auf den aber kein Zubau und somit keine bauliche Maßnahme zur Erhöhung der bereits in Anspruch genommenen bebauten Fläche erfolge. In ihrer Begründung führte die belangte Behörde nach Wiedergabe des wesentlichen Verwaltungsgeschehens und der maßgeblichen Gesetzesbestimmungen unter Verweis auf die Einreichpläne und die gutachtliche Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen vom 18. Mai 2010 aus, dass nach Teilabbrüchen im Ausmaß von ca. 72,87 m² zwei voneinander technisch getrennte Gebäude geschaffen würden, wobei das vordere Gebäude ("Straßentrakt") zur Gänze im bebaubaren Bereich der Liegenschaft situiert sei und über eine bebaute Fläche von 250,44 m² verfüge. Auf dieses Gebäude, dessen bebaute Fläche weit weniger als das zulässige Drittel nach Paragraph 76, Absatz 10, BO betrage, solle nun unter Einhaltung der maßgebenden Bebauungsbestimmungen ein Zubau in Form einer Aufstockung samt Dachgeschoßzubau errichtet werden. Wie den Einreichplänen zu entnehmen sei, werde durch diesen Zubau der "Straßentrakt" ausschließlich in vertikaler Richtung vergrößert und es komme daher weder durch den Zubau noch durch andere den "Straßentrakt" betreffende Bauführungen zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme iSd Paragraph 80, BO. Der Zubau beziehe sich daher auf ein Gebäude, das für sich genommen das zulässige Drittel gemäß Paragraph 76, Absatz 10, BO nicht überschreite. Insofern unterscheide sich der nunmehr vorliegende Fall auch von dem Sachverhalt, der der Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 15. Dezember 2009, ZI. 2009/05/0058, zu Grunde gelegen sei. Der angesprochene "Gartentrakt" stelle einen konsentierten Bestand dar, der lediglich baulich adaptiert und sogar reduziert werde, auf den aber kein Zubau und somit keine bauliche Maßnahme zur Erhöhung der bereits in Anspruch genommenen bebauten Fläche erfolge.

Sofern die Beschwerdeführer behaupteten, dass durch den Zubau das zulässige Aufteilungsverhältnis iSd § 76 Abs. 10 dritter Satz BO nicht eingehalten sei, übersähen sie, dass das Verhältnis nach den Bauplatzflächen zu bemessen sei und nicht nach dem auf den Bauplätzen situierten konsentierten Bestand und sich aus dem Verhältnis der Bauplatzflächen ergebe, dass die bebaute Fläche des "Straßentraktes", worauf sich der Zubau ausschließlich beziehe, 250,44 m² betrage, wodurch das zulässige Ausmaß nicht überschritten werde. Sofern die Beschwerdeführer behaupteten, dass durch den Zubau das zulässige Aufteilungsverhältnis iSd Paragraph 76, Absatz 10, dritter Satz BO nicht eingehalten sei, übersähen sie, dass das Verhältnis nach den Bauplatzflächen zu bemessen sei und nicht nach dem auf den Bauplätzen situierten konsentierten Bestand und sich aus dem Verhältnis der Bauplatzflächen ergebe, dass die bebaute Fläche des "Straßentraktes", worauf sich der Zubau ausschließlich beziehe, 250,44 m² betrage, wodurch das zulässige Ausmaß nicht überschritten werde.

Hinsichtlich des "Gartentraktes", der überwiegend außerhalb des bebaubaren Bereiches und der hinteren Baufluchtlinie auf einer gärtnerisch auszugestaltenden Fläche zu liegen komme, sei den Einreichplänen zu entnehmen, dass nach Abbruch von Gebäudeteilen an der Ostseite des Gartentraktes eine neue Außenwand hergestellt werden solle. Damit verbunden seien im Inneren Änderungen der Raumeinteilung sowie im Hinblick auf die Zusammenlegung der Wohnungen die Herstellung von Treppen und Mauerdurchbrüchen. Vor dem Hintergrund des Erkenntnisses des

Verwaltungsgerichtshofes vom 10. September 2008, Zl. 2008/05/0018, ergebe sich "unzweifelhaft", dass es im vorliegenden Fall durch das Bauvorhaben zu keinen derart weitreichenden baulichen Änderungen im Gartentrakt komme, dass das Gebäude oder auch nur ein Geschoß desselben als ein anderes im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. a BO anzusehen sei, womit kein Umbau im Sinne der Bestimmung vorliege. Insbesondere bleibe die bestehende Wohnnutzung der Räumlichkeiten unverändert erhalten. Da weiters der Bestand lediglich reduziert werde und daher ein Zubau im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. a BO nicht vorliege, unterfalle das beabsichtigte Bauvorhaben hinsichtlich des "Gartentraktes" dem § 60 Abs. 1 lit. c BO und sei daher auf der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche und in dem Bereich, der die hintere Baufluchtlinie überschreite, zulässig. Hinsichtlich des "Gartentraktes", der überwiegend außerhalb des bebaubaren Bereiches und der hinteren Baufluchtlinie auf einer gärtnerisch auszugestaltenden Fläche zu liegen komme, sei den Einreichplänen zu entnehmen, dass nach Abbruch von Gebäudeteilen an der Ostseite des Gartentraktes eine neue Außenwand hergestellt werden solle. Damit verbunden seien im Inneren Änderungen der Raumeinteilung sowie im Hinblick auf die Zusammenlegung der Wohnungen die Herstellung von Treppen und Mauerdurchbrüchen. Vor dem Hintergrund des Erkenntnisses des Verwaltungsgerichtshofes vom 10. September 2008, Zl. 2008/05/0018, ergebe sich "unzweifelhaft", dass es im vorliegenden Fall durch das Bauvorhaben zu keinen derart weitreichenden baulichen Änderungen im Gartentrakt komme, dass das Gebäude oder auch nur ein Geschoß desselben als ein anderes im Sinne des Paragraph 60, Absatz eins, Litera a, BO anzusehen sei, womit kein Umbau im Sinne der Bestimmung vorliege. Insbesondere bleibe die bestehende Wohnnutzung der Räumlichkeiten unverändert erhalten. Da weiters der Bestand lediglich reduziert werde und daher ein Zubau im Sinne des Paragraph 60, Absatz eins, Litera a, BO nicht vorliege, unterfalle das beabsichtigte Bauvorhaben hinsichtlich des "Gartentraktes" dem Paragraph 60, Absatz eins, Litera c, BO und sei daher auf der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche und in dem Bereich, der die hintere Baufluchtlinie überschreite, zulässig.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes, in eventu wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und beantragte, ebenso wie die Bauwerberin, in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z 2 VwGG gebildeten Senat erwogen: Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß Paragraph 12, Absatz eins, Ziffer 2, VwGG gebildeten Senat erwogen:

Die Beschwerdeführer machen unter Berufung auf § 76 Abs. 10 BO im Wesentlichen geltend, dass nach hg. Judikatur zufolge dieser Bestimmung stets auf den Bauplatz Bezug genommen werde und daher die Flächen des "Straßen-" und "Gartentraktes" trotz baulicher Trennung zu addieren seien, weshalb die höchst zulässige Drittelverbauung von 416,33 m² nicht eingehalten werde. Ebenso sei die Genehmigungsfähigkeit einer Bauführung auf einer gärtnerisch zu gestaltenden Fläche zu hinterfragen. Die Beschwerdeführer machen unter Berufung auf Paragraph 76, Absatz 10, BO im Wesentlichen geltend, dass nach hg. Judikatur zufolge dieser Bestimmung stets auf den Bauplatz Bezug genommen werde und daher die Flächen des "Straßen-" und "Gartentraktes" trotz baulicher Trennung zu addieren seien, weshalb die höchst zulässige Drittelverbauung von 416,33 m² nicht eingehalten werde. Ebenso sei die Genehmigungsfähigkeit einer Bauführung auf einer gärtnerisch zu gestaltenden Fläche zu hinterfragen.

Die maßgeblichen Bestimmungen der Bauordnung für Wien in der auf Grund der zeitlichen Lagerung des Verwaltungsverfahrens anzuwendenden Fassung, LGBl. Nr. 41/2008, lauten: Die maßgeblichen Bestimmungen der Bauordnung für Wien in der auf Grund der zeitlichen Lagerung des Verwaltungsverfahrens anzuwendenden Fassung, Landesgesetzblatt Nr. 41 aus 2008,, lauten:

"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: Paragraph 60, (1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die Paragraphen 62, 62 a, 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 Umfanges von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen ist; ein Aufenthaltsraum muss allseits umschlossen sein. Flugdächer mit einer bebauten Fläche von mehr als 25 m² oder einer lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von mehr als 2,50 m gelten als Gebäude. Zubauten sind alle Vergrößerungen eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung, ausgenommen die Errichtung von 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 Geschoß betreffen. Der Einbau von Wohnungen oder Teilen davon in das Dachgeschoß gilt nicht als Umbau.

...

c) Änderungen oder Instandsetzungen von Bauwerken, wenn diese von Einfluss auf die Festigkeit, die gesundheitlichen Verhältnisse, die Feuersicherheit oder auf die subjektivöffentlichen Rechte der Nachbarn sind oder durch sie das äußere Ansehen oder die Raumeinteilung geändert wird, sowie jede Änderung der bewilligten Raumwidmungen oder des bewilligten Fassungsraumes eines Bauwerks; im Falle einer Änderung der Verwendung von Aufenthaltsräumen in Wohnzonen die rechtmäßig bestehende Benützung der Aufenthaltsräume als Wohnungen oder Betriebseinheiten im gesamten Gebäude, sofern diese unter Berücksichtigung der beantragten Änderung nicht ausdrücklich als Wohnungen oder Betriebseinheiten bereits gewidmet sind.

...

1. (3) Absatz 3, Bestimmungen des Bebauungsplanes stehen der Zulässigkeit von Bauführungen gemäß Abs. 1 lit. c nicht entgegen. Bestimmungen des Bebauungsplanes stehen der Zulässigkeit von Bauführungen gemäß Absatz eins, Litera c, nicht entgegen.

...

Bauweisen; Ausnützbarkeit der Bauplätze

§ 76. Paragraph 76,

...

1. (10) Absatz 10, Im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet mit Ausnahme der Geschäftsviertel und Betriebsbaugebiete darf bei offener, bei offener oder gekuppelter, bei gekuppelter und bei der Gruppenbauweise das Ausmaß der bebauten Fläche nicht mehr als ein Drittel der Bauplatzfläche betragen. Außerdem darf die bebaute Fläche von Gebäuden in der Bauklasse I nicht mehr als 470 m², in der Bauklasse II nicht mehr als 700 m² betragen. Bei gekuppelter Bebauung ist diese Fläche auf die beiden Bauplätze nach dem Verhältnis der Bauplatzflächen aufzuteilen, wobei aber auf den kleineren Bauplatz in der Bauklasse I eine bebaubare Fläche von mindestens 100 m², in der Bauklasse II eine bebaubare Fläche von mindestens 150 m² entfallen muss; in beiden Bauklassen darf die bebaubare Fläche jedoch nicht mehr als ein Drittel der Fläche des Bauplatzes betragen. Im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet mit Ausnahme der Geschäftsviertel und Betriebsbaugebiete darf bei offener, bei offener oder gekuppelter, bei gekuppelter und bei der Gruppenbauweise das Ausmaß der bebauten Fläche nicht mehr als ein Drittel der Bauplatzfläche betragen. Außerdem darf die bebaute Fläche von Gebäuden in der Bauklasse römisch eins nicht mehr als 470 m², in der Bauklasse römisch zwei nicht mehr als 700 m² betragen. Bei gekuppelter Bebauung ist diese Fläche auf die beiden Bauplätze nach dem Verhältnis der Bauplatzflächen aufzuteilen, wobei aber auf den kleineren Bauplatz in der Bauklasse römisch eins eine bebaubare Fläche von mindestens 100 m², in der Bauklasse römisch zwei eine bebaubare Fläche von mindestens 150 m² entfallen muss; in beiden Bauklassen darf die bebaubare Fläche jedoch nicht mehr als ein Drittel der Fläche des Bauplatzes betragen.

...

Vorgärten, Abstandsflächen und gärtnerisch auszugestaltende

Flächen

§ 79. Paragraph 79,

...

1. (6) Absatz 6, Vorgärten, Abstandsflächen und sonstige gärtnerisch auszugestaltende Flächen sind, soweit auf diesen Flächen zulässige Bauwerke oder Bauwerksteile nicht errichtet werden, gärtnerisch auszugestalten und in gutem Zustand zu erhalten. Befestigte Wege und Zufahrten, Stützmauern, Stufenanlagen, Rampen uä. sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. Darüber hinaus sind Schwimmbecken bis zu einem Gesamtausmaß von 50 m³ Rauminhalt zulässig; diese müssen von Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens 3 m haben, sofern der Nachbar nicht einem geringeren Abstand zustimmt.
2. (7) Absatz 7, Kommt entsprechend den Bestimmungen des Bebauungsplanes die gärtnerische Ausgestaltung zur Ausführung, ist je angefangene 250 m² Gartenfläche ein Baum in verschulter Qualität zu pflanzen; ausgenommen davon sind Gebiete der Bauklasse I. "Kommt entsprechend den Bestimmungen des Bebauungsplanes die gärtnerische Ausgestaltung zur Ausführung, ist je angefangene 250 m² Gartenfläche ein Baum in verschulter Qualität zu pflanzen; ausgenommen davon sind Gebiete der Bauklasse römisch eins."

Gemäß § 134 BO sind die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134a BO erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie in näher festgelegter Weise Einwendungen iSd § 134a BO gegen die geplante Bauführung erheben. Vorliegend ist unstrittig, dass die Beschwerdeführer Eigentümer bzw. Miteigentümer benachbarter Liegenschaften sind. Gemäß Paragraph 134, BO sind die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im Paragraph 134 a, BO erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie in näher festgelegter Weise Einwendungen iSd Paragraph 134 a, BO gegen die geplante Bauführung erheben. Vorliegend ist unstrittig, dass die Beschwerdeführer Eigentümer bzw. Miteigentümer benachbarter Liegenschaften sind.

Gemäß § 134a Abs. 1 BO werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, u.a. durch Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten (lit. c), sofern sie ihrem Schutz dienen, begründet. Gemäß Paragraph 134 a, Absatz eins, BO werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (Paragraph 134, Absatz 3,) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, u.a. durch Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten (Litera c), sofern sie ihrem Schutz dienen, begründet.

Das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist somit 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. Im § 134a BO sind die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte taxativ aufgezählt. Die hier genannten 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 das hg. Erkenntnis vom 25. September 2012, Zl. 2010/05/0142, mwH.). Das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist somit 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. Im Paragraph 134 a, BO sind die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte taxativ aufgezählt. Die hier genannten Nachbarrechte werden durch die Tatbestandsvoraussetzung "sofern sie ihrem" (gemeint: der Nachbarn) "Schutze dienen" eingeschränkt. Dies bedeutet, dass trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter Paragraph 134 a, 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 vergleiche , etwa das hg. Erkenntnis vom 25. September 2012, Zl. 2010/05/0142, mwH.).

Im gegenständlichen Fall machen die Nachbarn eine Verletzung der Bestimmungen über die bauliche Ausnützbarkeit des Bauplatzes und über die gärtnerische Ausgestaltung geltend. Das subjektivöffentliche Recht der Nachbarn an der flächenmäßigen Ausnützbarkeit gemäß § 134a Abs. 1 lit. c BO ist auch darin begründet, dass dort, wo außerhalb des bebaubaren Bereiches der Liegenschaft gärtnerische Ausgestaltung angeordnet ist, eine solche zu erfolgen hat. Diese Bestimmung dient auch zum Schutz der Nachbarn unabhängig davon, wo ihre Liegenschaft situiert ist (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 14. Dezember 2007, ZI. 2006/05/0192, mwN). Ebenso räumt § 76 Abs. 10 BO den Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Recht auf Freihaltung eines Teiles der Grundfläche von Bebauung ein. Insofern ist - entgegen der in der Gegenschrift dargelegten Auffassung der mitbeteiligten Partei - eine Rechtsverletzung auch des "weit entfernten" Fünftbeschwerdeführers nicht von vornherein ausgeschlossen.

Im gegenständlichen Fall machen die Nachbarn eine Verletzung der Bestimmungen über die bauliche Ausnützbarkeit des Bauplatzes und über die gärtnerische Ausgestaltung geltend. Das subjektivöffentliche Recht der Nachbarn an der flächenmäßigen Ausnützbarkeit gemäß Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera c, BO ist auch darin begründet, dass dort, wo außerhalb des bebaubaren Bereiches der Liegenschaft gärtnerische Ausgestaltung angeordnet ist, eine solche zu erfolgen hat. Diese Bestimmung dient auch zum Schutz der Nachbarn unabhängig davon, wo ihre Liegenschaft situiert ist vergleiche , hiezu das hg. Erkenntnis vom 14. Dezember 2007, ZI. 2006/05/0192, mwN). Ebenso räumt Paragraph 76, Absatz 10, BO den Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Recht auf Freihaltung eines Teiles der Grundfläche von Bebauung ein. Insofern ist - entgegen der in der Gegenschrift dargelegten Auffassung der mitbeteiligten Partei - eine Rechtsverletzung auch des "weit entfernten" Fünftbeschwerdeführers nicht von vornherein ausgeschlossen.

Die belangte Behörde geht im angefochtenen Bescheid zusammengefasst davon aus, dass nach Teilabbrüchen zwei voneinander technisch getrennte Gebäude geschaffen würden, wobei der "Straßentrakt", auf dem der Zubau errichtet werden solle, die zulässige Drittelbebauung gemäß § 76 Abs. 10 BO einhalte. Der "Gartentrakt" werde iSd § 60 Abs. 1 lit. c BO lediglich baulich adaptiert sowie reduziert und stelle somit konsentierten Bestand dar, durch den keine Vergrößerung der bebauten Fläche erfolge.

Die belangte Behörde geht im angefochtenen Bescheid zusammengefasst davon aus, dass nach Teilabbrüchen zwei voneinander technisch getrennte Gebäude geschaffen würden, wobei der "Straßentrakt", auf dem der Zubau errichtet werden solle, die zulässige Drittelbebauung gemäß Paragraph 76, Absatz 10, BO einhalte. Der "Gartentrakt" werde iSd Paragraph 60, Absatz eins, Litera c, BO lediglich baulich adaptiert sowie reduziert und stelle somit konsentierten Bestand dar, durch den keine Vergrößerung der bebauten Fläche erfolge.

Die Beschwerdeführer gehen - in Übereinstimmung mit den Einreichplänen und den Feststellungen der belangten Behörde - davon aus, dass nach Abbruch des Baukörpers um 72,87 m² die bebaute Fläche des Bauplatzes nunmehr 486,88 m² (Anmerkung: gegenüber ursprünglich 559,75 m²) betrage. Anders als in den von der Beschwerde ins Treffen geführten Erkenntnissen zur Hinzurechnung des Bestandes bei der Ermittlung der zulässigen Drittelbebauung und anders als im Vorerkenntnis geht es im vorliegenden Projekt nicht um eine Erweiterung der bebauten Fläche (diese wird vielmehr reduziert, während der Zubau eine Vergrößerung des "Straßentrakts" nur in vertikaler Richtung darstellt), sodass - ausgehend von dem hinsichtlich der bebauten Fläche vorliegenden ursprünglichen Baukonsens - eine Verletzung des Nachbarrechts auf Einhaltung der Bestimmungen über die bauliche Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht ersichtlich ist. Dieser Beurteilung stehen auch nicht die in der Beschwerde zitierten Ausführungen im Vorerkenntnis vom 15. Dezember 2009 entgegen, wonach es der mitbeteiligten Partei frei stehe, das dem Plandokument 6195 entsprechende und gemäß § 70a BO konsentierte Gebäude fertig zu stellen und im konsensgemäßen Zustand zu erhalten, oder dem Plandokument 7676 entsprechende Teilabbrüche vorzunehmen und dafür die anderweitig großzügigeren, nunmehr geltenden Bebauungsbestimmungen auszunützen, da damit nicht über § 134a BO hinausreichende Nachbarrechte eingeräumt werden.

Die Beschwerdeführer gehen - in Übereinstimmung mit den Einreichplänen und den Feststellungen der belangten Behörde - davon aus, dass nach Abbruch des Baukörpers um 72,87 m² die bebaute Fläche des Bauplatzes nunmehr 486,88 m² (Anmerkung: gegenüber ursprünglich 559,75 m²) betrage. Anders als in den von der Beschwerde ins Treffen geführten Erkenntnissen zur Hinzurechnung des Bestandes bei der Ermittlung der zulässigen Drittelbebauung und anders als im Vorerkenntnis geht es im vorliegenden Projekt nicht um eine Erweiterung der bebauten Fläche (diese wird vielmehr reduziert, während der Zubau eine Vergrößerung des "Straßentrakts" nur in vertikaler Richtung darstellt), sodass - ausgehend von dem hinsichtlich der bebauten Fläche vorliegenden ursprünglichen Baukonsens - eine Verletzung des Nachbarrechts auf

Einhaltung der Bestimmungen über die bauliche Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht ersichtlich ist. Dieser Beurteilung stehen auch nicht die in der Beschwerde zitierten Ausführungen im Vorerkenntnis vom 15. Dezember 2009 entgegen, wonach es der mitbeteiligten Partei frei stehe, das dem Plandokument 6195 entsprechende und gemäß Paragraph 70 a, BO konsentierete Gebäude fertig zu stellen und im konsensgemäßen Zustand zu erhalten, oder dem Plandokument 7676 entsprechende Teilabbrüche vorzunehmen und dafür die anderweitig großzügigeren, nunmehr geltenden Bebauungsbestimmungen auszunützen, da damit nicht über Paragraph 134 a, BO hinausreichende Nachbarrechte eingeräumt werden.

Die Beschwerdeführer bemängeln auch nicht die Beurteilung der belangten Behörde, es lägen nunmehr zwei voneinander technisch getrennte Gebäude vor, sodass darauf aufbauend die isolierte Betrachtung des nur in vertikaler Richtung vergrößerten "Straßentrakts" auf dessen Übereinstimmung mit den Bebauungsvorschriften nicht zu beanstanden ist.

Im vorliegenden Fall ist unstrittig, dass der "Gartenstrakt" fast zur Gänze auf einer nach dem Bebauungsplan gärtnerisch auszugestaltenden Fläche liegt.

Wie der Verwaltungsgerichtshof etwa im Erkenntnis vom 21. Mai 2007, ZI. 2005/05/0088, mit näherer Begründung ausgesprochen hat, ist nach § 60 Abs. 1 und 3 BO zwar dort, wo im Bebauungsplan eine gärtnerisch auszugestaltende Fläche festgesetzt wurde, eine bauliche Änderung im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. c BO, nicht aber ein Neu-, Zu- oder Umbau im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. a BO zulässig. Es soll kein Bau erfolgen, der der Realisierung des Bebauungsplanes auf weitere Zeit entgegensteht. Auch aus der Sicht des Schutzes der Nachbarn erscheint es von Bedeutung, welches Bauvorhaben auf einer gärtnerisch auszugestaltenden Fläche realisiert werden soll, wenn ebendort eigentlich nur bestimmte Bauvorhaben erlaubt sind (vgl. weiters die hg. Erkenntnisse vom 15. Dezember 2009, ZI. 2009/05/0058, und vom 13. November 2012, ZI. 2009/05/0141). Wie der Verwaltungsgerichtshof etwa im Erkenntnis vom 21. Mai 2007, ZI. 2005/05/0088, mit näherer Begründung ausgesprochen hat, ist nach Paragraph 60, Absatz eins, und 3 BO zwar dort, wo im Bebauungsplan eine gärtnerisch auszugestaltende Fläche festgesetzt wurde, eine bauliche Änderung im Sinne des Paragraph 60, Absatz eins, Litera c, BO, nicht aber ein Neu-, Zu- oder Umbau im Sinne des Paragraph 60, Absatz eins, Litera a, BO zulässig. Es soll kein Bau erfolgen, der der Realisierung des Bebauungsplanes auf weitere Zeit entgegensteht. Auch aus der Sicht des Schutzes der Nachbarn erscheint es von Bedeutung, welches Bauvorhaben auf einer gärtnerisch auszugestaltenden Fläche realisiert werden soll, wenn ebendort eigentlich nur bestimmte Bauvorhaben erlaubt sind vergleiche , weiters die hg. Erkenntnisse vom 15. Dezember 2009, ZI. 2009/05/0058, und vom 13. November 2012, ZI. 2009/05/0141).

Gemäß § 60 Abs. 1 lit. a BO sind unter Umbau 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. Gemäß Paragraph 60, Absatz eins, Litera a, BO sind unter Umbau 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.

In den Erläuterungen zur Novelle der BO, LGBl. 18/1976, ist dementsprechend von einer "Abgrenzung des Umbaus zur Änderung nach lit. c" dadurch die Rede, dass "Maßnahmen (...) nach dem Tatbestand des Umbaus (...) ein solches Maß erreichen (müssen), dass nach Durchführung der Maßnahmen das Gebäude entweder in seinem äußeren Erscheinungsbild oder in seiner Nutzung als ein anderes anzusehen ist" (zitiert nach Geuder, Sammlung des Wiener Baurechts, Teil III, zu § 60 BO). In den Erläuterungen zur Novelle der BO, Landesgesetzblatt 18 aus 1976,, ist dementsprechend von einer "Abgrenzung des Umbaus zur Änderung nach lit. c" dadurch die Rede, dass "Maßnahmen (...) nach dem Tatbestand des Umbaus (...) ein solches Maß erreichen (müssen), dass nach Durchführung der Maßnahmen das Gebäude entweder in seinem äußeren Erscheinungsbild oder in seiner Nutzung als ein anderes anzusehen ist" (zitiert nach Geuder, Sammlung des Wiener Baurechts, Teil römisch drei, zu Paragraph 60, BO).

Die belangte Behörde beschränkte sich hinsichtlich ihrer Beurteilung, die geplanten "baulichen Adaptierungen" am "Gartenstrakt" seien unter § 60 Abs. 1 lit. c BO zu subsumieren, auf die Feststellung eines Abbruchs von Gebäudeteilen an der Ostseite des Gartenstraktes sowie die Herstellung einer neuen Außenwand, ohne aber genauer auszuführen, wie der Gartenstrakt in Bezug auf die hintere Baufluchtlinie gelegen ist und wo und in

welchem Ausmaß der geplante Abbruch und die Neuerrichtung der Wand erfolgen sollen. Ohne entsprechende Feststellungen kann die lediglich unter Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 10. September 2008, Zl. 2008/05/0018, abgegebene Beurteilung, es ergebe sich "unzweifelhaft", dass es im vorliegenden Fall durch das Bauvorhaben zu keinen derart weitreichenden baulichen Änderungen im Gartentrakt komme, dass das Gebäude oder auch nur ein Geschoß desselben als ein anderes im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. a BO anzusehen sei, nicht nachvollzogen werden, zumal sich aus dem Akt, insbesondere den Einreichplänen, durchaus Hinweise darauf ergeben, dass eine weitreichende Veränderung der Außenhaut gegeben sein könnte, wobei aber auch festzustellen sein wird, inwieweit davon die gärtnerisch auszugestaltende Fläche betroffen ist. Die belangte Behörde beschränkte sich hinsichtlich ihrer Beurteilung, die geplanten "baulichen Adaptierungen" am "Gartentrakt" seien unter Paragraph 60, Absatz eins, Litera c, BO zu subsumieren, auf die Feststellung eines Abbruchs von Gebäudeteilen an der Ostseite des Gartentraktes sowie die Herstellung einer neuen Außenwand, ohne aber genauer auszuführen, wie der Gartentrakt in Bezug auf die hintere Baufluchtlinie gelegen ist und wo und in welchem Ausmaß der geplante Abbruch und die Neuerrichtung der Wand erfolgen sollen. Ohne entsprechende Feststellungen kann die lediglich unter Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 10. September 2008, Zl. 2008/05/0018, abgegebene Beurteilung, es ergebe sich "unzweifelhaft", dass es im vorliegenden Fall durch das Bauvorhaben zu keinen derart weitreichenden baulichen Änderungen im Gartentrakt komme, dass das Gebäude oder auch nur ein Geschoß desselben als ein anderes im Sinne des Paragraph 60, Absatz eins, Litera a, BO anzusehen sei, nicht nachvollzogen werden, zumal sich aus dem Akt, insbesondere den Einreichplänen, durchaus Hinweise darauf ergeben, dass eine weitreichende Veränderung der Außenhaut gegeben sein könnte, wobei aber auch festzustellen sein wird, inwieweit davon die gärtnerisch auszugestaltende Fläche betroffen ist.

Der angefochtene Bescheid war somit gemäß § 42 Abs. 2 Z 3 lit. b VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften, weil der Sachverhalt in einem wesentlichen Punkt einer Ergänzung bedarf, aufzuheben. Der angefochtene Bescheid war somit gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer 3, Litera b, VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften, weil der Sachverhalt in einem wesentlichen Punkt einer Ergänzung bedarf, aufzuheben.

Der Spruch über den Aufwandersatz gründet sich im Rahmen des gestellten Begehrens auf die §§ 47 ff VwGG iVm der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2008, BGBl. II Nr. 455. Der Spruch über den Aufwandersatz gründet sich im Rahmen des gestellten Begehrens auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2008, Bundesgesetzblatt, II Nr. 455.

Wien, am 23. Juli 2013

Schlagworte

Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Verhältnis der wörtlichen Auslegung zur teleologischen und historischen Auslegung Bedeutung der Gesetzesmaterialien VwRallg3/2/2 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Abstandsvorschriften BauRallg5/1/1 Baurecht Nachbar Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2013:2010050217.X00

Im RIS seit

01.10.2013

Zuletzt aktualisiert am

02.10.2013

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>