

TE Vwgh Erkenntnis 2013/7/23 2012/05/0192

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;
L82259 Garagen Wien;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;

Norm

BauO Wr §134 Abs3;
BauO Wr §134a Abs1 lite;
BauO Wr §134a Abs1;
BauO Wr §5 Abs4 litd;
BauO Wr §69 Abs1;
BauO Wr §69 Abs2 idF 2009/025;
BauO Wr §69 Abs4;
BauO Wr §79 Abs1;
BauO Wr §79 Abs3;
BauO Wr §79 Abs6;
BauO Wr §80 Abs2;
BauO Wr §84 Abs1;
BauO Wr §84 Abs2;
BauRallg;
GaragenG Wr 1957 §4;
GaragenG Wr 2008 §4 Abs3;
GaragenG Wr 2008 §4;
GaragenG Wr 2008 §6;
VwGG §42 Abs2 Z1;
VwRallg;
1. VwGG § 42 heute

2. VwGG § 42 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. VwGG § 42 gültig von 01.07.2012 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
4. VwGG § 42 gültig von 01.07.2008 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
5. VwGG § 42 gültig von 01.01.1991 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990
6. VwGG § 42 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und den Senatspräsidenten Dr. Waldstätten sowie die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz und die Hofrätin Dr. Leonhartsberger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Kalanj, über die Beschwerde 1. der Mag. R S, 2. der Dr. E M,

1. 3.Ziffer 3

der B K, 4. der I G, 5. der R B, 6. der G W, 7. der S K der B K, 4. der römisch eins G, 5. der R B, 6. der G W, 7. der S K,

2. 8.Ziffer 8

der K W und 9. des Dipl.-Ing. Dr. W G, alle in Wien, alle vertreten durch Rechtsanwälte Weissborn & Wojnar Kommandit-Partnerschaft in 1020 Wien, Praterstraße 68, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 19. September 2012, Zl. BOB - 261/12, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: T GmbH in Wien, vertreten durch Dr. Peter Armstark, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Wollzeile 25; weitere Partei:

Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Bundeshauptstadt Wien hat den Beschwerdeführern Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.326,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Ansuchen vom 23. Februar 2011 beantragte die mitbeteiligte Bauwerberin beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, die Erteilung der Baubewilligung für ein zweistöckiges, unterkellertes Wohngebäude mit zwei ausgebauten Dachgeschoßen für insgesamt fünf Wohnungen sowie mit einer Garage im Keller und im Erdgeschoß, die durch einen PKW-Aufzug erschlossen ist, für insgesamt acht Stellplätze, davon fünf Pflichtstellplätze, auf der Liegenschaft S-Gasse 46. Die Beschwerdeführer sind Miteigentümer der an die Bauliegenschaft nördlich unmittelbar angrenzenden Liegenschaft S-Gasse 48.

Von der Bauwerberin wurde in der Folge die Schall- und Luftschadstoffuntersuchung der R Ziviltechniker GmbH vom 21. April 2011 vorgelegt. Unter Berufung auf verkehrs- und umwelttechnische Richtlinien für Garagenprojekte der R Ziviltechniker GmbH im Auftrag der Magistratsdirektion - Stadtbaudirektion vom Jahr 2010 und eine Diplomarbeit des M. vom Mai 2002 über die Verkehrserzeugung von Wohn- und Bürogaragen wurde in dieser Unterlage davon ausgegangen, dass es zu zwei PKW-Fahrten pro Tag und Stellplatz kommen werde. Sämtliche acht Stellplätze sollten als Dauerparkplätze genutzt werden.

Von der Magistratsabteilung 22 (Umweltschutz - Emissionsminderung Luft) wurde in einer Stellungnahme vom 19. Mai 2011 dazu im Ergebnis dargelegt, dass trotz der zusätzlichen Immissionen an konventionellen Luftschadstoffen die relevanten Grenz- und Richtwerte in den näher dargestellten Immissionsaufpunkten eingehalten bzw. nicht messbar erhöht würden. Kurzzeitige Geruchsempfindungen seien nicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Vom Amtsarzt der Magistratsabteilung 15 wurde in einer Stellungnahme vom 20. Juli 2011 ausgeführt, da es zu keiner messtechnisch nachweisbaren Veränderung der vorherrschenden örtlichen akustischen Situation kommen werde, sei eine unzumutbare oder gar gesundheitsgefährdende Lärmbelastung für einen gesunden, normal empfindenden Menschen und ein ebensolches Kind nicht zu erwarten. Dasselbe gelte auch in Bezug auf Luftschadstoffe und möglicherweise vereinzelt auftretende Geruchswahrnehmungen durch die Garagenabluft, da einerseits die relevanten Grenz- und Richtwerte trotz zusätzlicher Immissionen nicht messbar erhöht würden und andererseits die im Rahmen des nationalen Umweltplanes 1993 erstellten Bewertungskriterien für zumutbare Geruchsbelastungen erfüllt seien.

Mit Schreiben vom 20. Juni 2011 erhoben u.a. die Beschwerdeführer Einwendungen gegen das Bauprojekt, die sich auf eine notwendige Ausnahmegewährung gemäß § 69 der Bauordnung für Wien (BO), die bauliche Ausnützbarkeit, die Situierung des Baues und Emissionen durch Lärm auf Grund des auf dem Dach geplanten Schwimmbeckens ergäben. Bei der mündlichen Verhandlung am 8. Juli 2011 hielten die Beschwerdeführer ihre Einwendungen aufrecht und schlossen sich auch den Einwendungen anderer Nachbarn ausdrücklich an. Mit Schreiben vom 20. Juni 2011 erhoben u.a. die Beschwerdeführer Einwendungen gegen das Bauprojekt, die sich auf eine notwendige Ausnahmegewährung gemäß Paragraph 69, der Bauordnung für Wien (BO), die bauliche Ausnützbarkeit, die Situierung des Baues und Emissionen durch Lärm auf Grund des auf dem Dach geplanten Schwimmbeckens ergäben. Bei der mündlichen Verhandlung am 8. Juli 2011 hielten die Beschwerdeführer ihre Einwendungen aufrecht und schlossen sich auch den Einwendungen anderer Nachbarn ausdrücklich an.

Mit Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den

13. Bezirk vom 26. September 2011 wurde gemäß § 69 BO die Überschreitung der hinteren Baufluchtlinie um 1,95 m bewilligt. 13. Bezirk vom 26. September 2011 wurde gemäß Paragraph 69, BO die Überschreitung der hinteren Baufluchtlinie um 1,95 m bewilligt.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 2. Mai 2012 wurde die beantragte Baubewilligung erteilt.

Gegen beide genannten Bescheide erhoben u.a. die Beschwerdeführer Berufung.

In einer Stellungnahme vom 13. Juli 2012 legte die Magistratsabteilung 19 (Architektur und Stadtgestaltung) im Wesentlichen dar, das geplante Objekt umfasse zwei Haupt- und zwei Dachgeschoße über einem Erdgeschoß, das zweite Obergeschoß befinde sich auf Höhe des Straßenniveaus. Die Zufahrt zur Garage solle über die Straße durch einen PKW-Aufzug erfolgen, der als eigenständiges Gebäude die vordere Baufluchtlinie um 4,51 m überrage. Das Wohnhaus selbst solle die hintere Baufluchtlinie um 1,95 m überragen, wobei im selben Maß von der vorderen Baufluchtlinie Richtung Garten abgerückt werde. Das Grundstück sei 19 m breit und weise im bebaubaren Teil einen Niveauunterschied von 5 m auf. Die festgesetzten Fluchtlinien bildeten ein Rechteck im Ausmaß von ca. 12 m x 20 m. Die Grundstücksbreiten der in der Umgebung vorhandenen Mehrgeschoßwohnungsbauten betrügen mehr als das Doppelte (Ausnahme: S-Gasse Nr. 48 mit ca. 31 m). Schon durch die festgesetzten Baufluchtlinien ergäben sich unterschiedliche Seitenabstände und Erschließungssituationen. Eine Bebauung unter Einhaltung der Bebauungsbestimmungen hätte laut Planverfasser ein Gebäude mit dreieinhalb von der S-Gasse aus sichtbaren Geschoßen und Abfahrtsrampen in den Seitenabständen bedeutet; eine andere Lösung mit einer offenen Zufahrt vor dem Wohngebäude würde eine notwendige Verschiebung des Baukörpers um 16 m im Mittel von der straßenseitigen Grundgrenze ergeben. Gegenüber einer Anordnung von Stellplätzen auf Straßenniveau mit den erforderlichen Garagentoren sei eine Lösung mit nur einem Zufahrtstor aus gestalterischen Gründen vorzuziehen. Damit könne mehr Grünfläche im Sinne des örtlichen Stadtbildes erhalten bzw. erzeugt werden, und qualitätsvollere Fassaden mit Öffnungen im Erdgeschoß könnten hergestellt werden. Das Abrücken des Baukörpers von der vorderen Baufluchtlinie erzeuge ein niedrigeres Erscheinungsbild des Gebäudes und eine weniger steile Gestaltung der Böschung im Vorgarten als bei Einhaltung der Baufluchtlinien. Das vergrößerte Vorfeld entspreche den im betrachteten Abschnitt bereits hergestellten Lösungen: Die Straßenfronten seien entlang der Höhenschichtlinien und nicht parallel zum Straßenverlauf hergestellt worden. Die Vorgärten seien somit trapezförmig. Insofern füge sich das Projekt harmonisch in das örtliche Stadtbild ein. Durch ein Gebäude im Vorgarten, das der Erschließung für PKW diene und das übliche Ausmaß einer Garage oder Doppelgarage bei Mehrfamilienhäusern nicht übersteige, werde das örtliche Stadtbild insofern nicht gestört, als durch die topographische Situation der S-Gasse in der näheren Umgebung sowohl Garagengebäude als auch Müllaufstellplätze mit einer gewissen Höhenausdehnung in Vorgärten existierten. Es bleibe vor dem Gebäude ein Abstand von 2,8 m bis 4,1 m Vorgartentiefe, eine gestalterische Verschlechterung der Vorgartensituation in der S-Gasse sei dadurch nicht zu erwarten. Die vorhandenen Gebäude und die Fluchtlinien erzeugten auch keine einheitlich tiefen oder einheitlich gestalteten Vorgärten, sodass für die Bereiche vor den Wohngebäuden festgestellt werde, dass sie durch Zugangssituationen und Geländeänderungen gestalterisch bestimmt würden. Das heterogene Stadtbild und die abgetreppte Anordnung der Gebäude in der S-Gasse lasse die Positionierung des Projektes 1,95 m von der Baufluchtlinie zurückversetzt genauso plausibel erscheinen wie das Anbauen an die Fluchtlinien. Damit rage das Gebäude nicht weiter in die Tiefe des Grundstückes als das Nachbargebäude S-Gasse Nr. 48. Das Verschieben des Baukörpers Richtung Garten erlaube jedoch eine optisch

niedrigere Gebäudehöhe, da das Gelände stark abfalle, und eine insgesamt bessere Vorgartennutzung. Die Projektierung eines PKW-Aufzuges spare zusätzlich befestigte Fläche zur Erschließung des Garagengeschoßes und stelle als Baulichkeit (teilweise) im Vorgarten keine ortsunübliche Maßnahme dar. Für die Erscheinung eines durchgrüntes Wohngebietes stelle dies aus städtebaulicher Sicht einen Vorteil gegenüber einer Abfahrtsrampe oder mehreren zum Vorgarten gerichteten Garagentoren dar. Das vom Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild werde dadurch nicht störend beeinflusst. Die Abweichung von den Fluchtlinien sei durch die zweckmäßige und zeitgemäße Nutzung im Zusammenhang mit dem Bestand begründet, für die Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes liege jedoch keine gestalterische Begründung vor.

Die Magistratsabteilung 21B (Stadtteilplanung und Flächennutzung) führte in einer Stellungnahme vom 27. Juni 2012 im Wesentlichen aus, in erster Linie sei die Sicherung von Grundflächen für die Erhaltung und Schaffung von erforderlichem Wohnraum Zielsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, wobei durch entsprechende Festlegungen auf die ortsübliche Maßstäblichkeit und die Durchgrünung des Gebietes geachtet worden sei. Der gegenständliche Baublock weise sowohl hinsichtlich der Anordnung als auch der Größenordnung des Objektbestandes inhomogene Bebauungsstrukturen auf, die der Bebauungsplan ebenso berücksichtige wie eine gleichmäßige Höhenentwicklung in diesem Bereich. Demgemäß ergebe sich die Vorgartentiefe aus der Distanz des Altbestandes zur S-Gasse. Abgesehen von der geschlossenen Front entlang der A-Straße gelte auf Grund der offenen Bauweise die Drittelregelung für alle Liegenschaften, wodurch ein hoher Grünflächenanteil gegeben sei und auch im Neubaufall erhalten werden könne. Die Überschreitung der hinteren Baufluchtlinie um 1,95 m durch das Hauptgebäude unterlaufe nicht die Intentionen des Bebauungsplanes, da nur eine Verschiebung, jedoch keine Vergrößerung des baulichen Ausmaßes eintrete. Mit der Errichtung eines PKW-Aufzuges werde auf den Geländesprung im Vorgarten reagiert. Das sei insofern von Vorteil, als dadurch der Anteil an versiegelter Grundfläche geringer gehalten werde als bei Errichtung einer Rampenanlage. Dies komme den Intentionen des Bebauungsplanes entgegen, zumal der begrünte Böschungsbereich dadurch kaum eingeschränkt werde.

Die Beschwerdeführer äußerten sich zu den Stellungnahmen der Magistratsabteilung 19 und der Magistratsabteilung 21B in einer Stellungnahme vom 31. Juli 2012 ablehnend.

Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid wurde die Berufung u. a. der Beschwerdeführer als unbegründet abgewiesen. Die belangte Behörde hielt zunächst fest, dass für das Baugrundstück die Widmung Wohngebiet, die Bauklasse II mit einer Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe auf 10,5 m sowie die offene Bauweise festgelegt seien. Ferner sei ein Vorgarten angeordnet. 20 m hinter der vorderen Baufluchtlinie verlaufe parallel zu dieser eine hintere Baufluchtlinie, daran anschließend sei die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben. Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid wurde die Berufung u. a. der Beschwerdeführer als unbegründet abgewiesen. Die belangte Behörde hielt zunächst fest, dass für das Baugrundstück die Widmung Wohngebiet, die Bauklasse römisch zwei mit einer Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe auf 10,5 m sowie die offene Bauweise festgelegt seien. Ferner sei ein Vorgarten angeordnet. 20 m hinter der vorderen Baufluchtlinie verlaufe parallel zu dieser eine hintere Baufluchtlinie, daran anschließend sei die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben.

Begründend wurde sodann nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften im Wesentlichen ausgeführt, die Beschwerdeführer seien den Stellungnahmen der Magistratsabteilung 19 und der Magistratsabteilung 21B nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten. Ferner wurde ausgeführt, die Beschwerdeführer hätten geltend gemacht, dass auch der 2,54 m² große Teil des Stiegenhauses, der in die Abstandsfläche rage, bei der Ermittlung der Fläche von Gebäudeteilen, die in die Abstandsfläche ragten, zu berücksichtigen gewesen wäre; damit hätte sich eine Fläche von 47,54 m² ergeben, die das gemäß § 79 Abs. 3 BO zulässige Ausmaß von 45 m² überschreite. Dem sei § 84 Abs. 2 lit. a BO entgegenzuhalten, wonach über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen und in die Vorgärten auf eine Breite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudefront Begründend wurde sodann nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften im Wesentlichen ausgeführt, die Beschwerdeführer seien den Stellungnahmen der Magistratsabteilung 19 und der Magistratsabteilung 21B nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten. Ferner wurde ausgeführt, die Beschwerdeführer hätten geltend gemacht, dass auch der 2,54 m² große Teil des Stiegenhauses, der in die Abstandsfläche rage, bei der Ermittlung der Fläche von Gebäudeteilen, die in die Abstandsfläche ragten, zu berücksichtigen gewesen wäre; damit hätte sich eine Fläche von 47,54 m² ergeben, die das

gemäß Paragraph 79, Absatz 3, BO zulässige Ausmaß von 45 m² überschreite. Dem sei Paragraph 84, Absatz 2, Litera a, BO entgegenzuhalten, wonach über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen und in die Vorgärten auf eine Breite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudefront

u. a. Treppenhausvorbauten vorragen dürften, sofern die Ausladung höchstens 1,5 m betrage und sie von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 3 m einhielten. Der gegenständliche Teil des Stiegenhauses sei 3,38 m lang und halte daher bei einer Gesamtlänge der Gebäudefront von 20 m das insgesamt zulässige Ausmaß von einem Drittel bei weitem ein. Auch die übrigen Voraussetzungen des § 84 Abs. 2 lit. a BO, insbesondere der Abstand von 3 m zur Nachbargrenze, seien erfüllt. Da § 84 Abs. 2 lit. a BO eine lex specialis gegenüber der Bestimmung des § 79 Abs. 3 BO sei, sei die durch das Stiegenhaus in Anspruch genommene Fläche von 2,54 m² bei der Ermittlung der in die Abstandsfläche zulässigerweise ragenden Fläche gemäß § 79 Abs. 3 BO nicht zu berücksichtigen. Dies ergebe sich auch aus § 80 Abs. 2 BO, wonach vor die Gebäudefront ragende Gebäudeteile der in § 84 Abs. 1 und 2 BO genannten Art und in dem dort bezeichneten Ausmaß bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht blieben, gleichgültig ob sie über Baufluchtlinien ragten oder nicht. u. a. Treppenhausvorbauten vorragen dürften, sofern die Ausladung höchstens 1,5 m betrage und sie von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 3 m einhielten. Der gegenständliche Teil des Stiegenhauses sei 3,38 m lang und halte daher bei einer Gesamtlänge der Gebäudefront von 20 m das insgesamt zulässige Ausmaß von einem Drittel bei weitem ein. Auch die übrigen Voraussetzungen des Paragraph 84, Absatz 2, Litera a, BO, insbesondere der Abstand von 3 m zur Nachbargrenze, seien erfüllt. Da Paragraph 84, Absatz 2, Litera a, BO eine lex specialis gegenüber der Bestimmung des Paragraph 79, Absatz 3, BO sei, sei die durch das Stiegenhaus in Anspruch genommene Fläche von 2,54 m² bei der Ermittlung der in die Abstandsfläche zulässigerweise ragenden Fläche gemäß Paragraph 79, Absatz 3, BO nicht zu berücksichtigen. Dies ergebe sich auch aus Paragraph 80, Absatz 2, BO, wonach vor die Gebäudefront ragende Gebäudeteile der in Paragraph 84, Absatz eins, und 2 BO genannten Art und in dem dort bezeichneten Ausmaß bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht blieben, gleichgültig ob sie über Baufluchtlinien ragten oder nicht.

Dass der für das Bauvorhaben erforderlichen Abweichung von den Vorschriften des Bebauungsplanes gemäß § 69 Abs. 1 BO eine den geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Zielrichtung innewohne, könne nicht erkannt werden. Die Überschreitung der hinteren Baufluchtlinie um 1,95 m entspreche bei einer bebaubaren Tiefe von ca. 20 m einer Überschreitung um ca. 10 %, was nicht als die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterlaufend angesehen werden könne, vor allem zumal im selben Ausmaß mit dem Wohngebäude von der vorderen Baufluchtlinie zurückgerückt werde, woraus sich ergebe, dass durch das Hauptgebäude nicht mehr bebaut werde als nach den festgesetzten Fluchtlinien zulässig. Die belangte Behörde verwies in diesem Zusammenhang auch auf die Stellungnahmen der Magistratsabteilung 19 und der Magistratsabteilung 21B. Dass der für das Bauvorhaben erforderlichen Abweichung von den Vorschriften des Bebauungsplanes gemäß Paragraph 69, Absatz eins, BO eine den geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Zielrichtung innewohne, könne nicht erkannt werden. Die Überschreitung der hinteren Baufluchtlinie um 1,95 m entspreche bei einer bebaubaren Tiefe von ca. 20 m einer Überschreitung um ca. 10 %, was nicht als die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterlaufend angesehen werden könne, vor allem zumal im selben Ausmaß mit dem Wohngebäude von der vorderen Baufluchtlinie zurückgerückt werde, woraus sich ergebe, dass durch das Hauptgebäude nicht mehr bebaut werde als nach den festgesetzten Fluchtlinien zulässig. Die belangte Behörde verwies in diesem Zusammenhang auch auf die Stellungnahmen der Magistratsabteilung 19 und der Magistratsabteilung 21B.

Die Beschwerdeführer hätten geltend gemacht, dass die Bebaubarkeit ihrer Liegenschaft beeinträchtigt werde, da der bestehende Lichteinfall reduziert bzw. der gesetzlich vorgeschriebene Lichteinfall nicht eingehalten werde. Dem sei zu entgegen, dass die Nachbarn keinen Rechtsanspruch auf über den erforderlichen Lichteinfall im Sinne des Punktes 9.2 der OIB-Richtlinie 3 hinausgehende Lichtverhältnisse wie auch auf die Einhaltung bestehender Belichtungsverhältnisse bzw. auf eine bestimmte Besonnung hätten. Dem Nachbarn stehe grundsätzlich nur ein Recht darauf zu, dass der Abstand zu seinem Grundstück eingehalten werde und die Bauführung die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreite. Da diese Vorschriften eingehalten seien, erweise sich das Bauvorhaben als zulässig. Der erforderliche Lichteinfall gemäß der genannten OIB-Richtlinie durch die Überschreitung der hinteren Baufluchtlinie könne bereits im Hinblick auf die Entfernung der Baufluchtlinie zu der die Bebaubarkeit abgrenzenden Baufluchtlinie auf der Nachbarliegenschaft nicht beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund könne auch die im Flächenwidmungs-

und Bebauungsplan ausgewiesene Bebaubarkeit der Liegenschaft der Beschwerdeführer (für die überdies in den relevanten Bereichen die gärtnerische Ausgestaltung festgesetzt sei) durch die Überschreitung der Baufluchtlinie in keiner Weise vermindert werden.

Zum Vorbringen betreffend Emissionen durch den Garagenlift sei festzuhalten, dass dieser nicht von der Abweichung von Vorschriften des Bebauungsplanes betroffen sei. Abgesehen davon sei die Errichtung eines Garagenliftes im Wohngebiet zulässig und somit widmungsgemäß, sodass auch die Voraussetzung des § 69 Abs. 1 Z. 2 BO eingehalten sei. Die Voraussetzungen des § 69 Abs. 2 BO seien im Übrigen alternativ und nicht kumulativ. Dass die Abweichung im Hinblick auf die steile Geländesituation im vorderen Bauplatzbereich eine zweckmäßigere Flächennutzung bewirke, sei nicht bestritten worden. Die Voraussetzung des § 69 Abs. 2 Z. 2 BO betreffend die zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung des Bauwerkes beziehe sich entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer auf das Bauwerk bzw. den konsensgemäßen Baubestand auf der Bauliegenschaft und nicht auf der Nachbarliegenschaft. Zum Vorbringen betreffend Emissionen durch den Garagenlift sei festzuhalten, dass dieser nicht von der Abweichung von Vorschriften des Bebauungsplanes betroffen sei. Abgesehen davon sei die Errichtung eines Garagenliftes im Wohngebiet zulässig und somit widmungsgemäß, sodass auch die Voraussetzung des Paragraph 69, Absatz eins, Ziffer 2, BO eingehalten sei. Die Voraussetzungen des Paragraph 69, Absatz 2, BO seien im Übrigen alternativ und nicht kumulativ. Dass die Abweichung im Hinblick auf die steile Geländesituation im vorderen Bauplatzbereich eine zweckmäßigere Flächennutzung bewirke, sei nicht bestritten worden. Die Voraussetzung des Paragraph 69, Absatz 2, Ziffer 2, BO betreffend die zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung des Bauwerkes beziehe sich entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer auf das Bauwerk bzw. den konsensgemäßen Baubestand auf der Bauliegenschaft und nicht auf der Nachbarliegenschaft.

Der PKW-Lift, dessen Schacht die vordere Baufluchtlinie um ca. 4,5 m überschreite und in diesem Ausmaß im Vorgarten errichtet werde, habe dieselbe Funktion wie eine Garagenrampe. Aus diesem Grund sei er einer Garagenrampe gleichzuhalten und im Sinne des § 79 Abs. 6 BO im gegenständlichen Fall zulässig. Darüber hinaus entspreche der Aufzugsschacht mit seiner Grundfläche von ca. 30 m² (wovon lediglich ca. 20 m² im Vorgarten lägen) und einer Gebäudehöhe von ca. 3,15 m von den Ausmaßen her einer gemäß § 4 Abs. 3 des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGG) im Vorgarten zulässigen Garage. Sowohl die Magistratsabteilung 19 als auch die Magistratsabteilung 21B hätten dieses Objekt befürwortet. Da der Autolift gemäß § 79 Abs. 6 BO zulässig sei, dürfe er unabhängig von allfälligen Alternativen im Vorgarten errichtet werden. Die bebaute Fläche betrage auch unter Einbeziehung der vom Autolift in Anspruch genommenen Fläche weniger als ein Drittel der Bauplatzfläche. Der PKW-Lift, dessen Schacht die vordere Baufluchtlinie um ca. 4,5 m überschreite und in diesem Ausmaß im Vorgarten errichtet werde, habe dieselbe Funktion wie eine Garagenrampe. Aus diesem Grund sei er einer Garagenrampe gleichzuhalten und im Sinne des Paragraph 79, Absatz 6, BO im gegenständlichen Fall zulässig. Darüber hinaus entspreche der Aufzugsschacht mit seiner Grundfläche von ca. 30 m² (wovon lediglich ca. 20 m² im Vorgarten lägen) und einer Gebäudehöhe von ca. 3,15 m von den Ausmaßen her einer gemäß Paragraph 4, Absatz 3, des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGG) im Vorgarten zulässigen Garage. Sowohl die Magistratsabteilung 19 als auch die Magistratsabteilung 21B hätten dieses Objekt befürwortet. Da der Autolift gemäß Paragraph 79, Absatz 6, BO zulässig sei, dürfe er unabhängig von allfälligen Alternativen im Vorgarten errichtet werden. Die bebaute Fläche betrage auch unter Einbeziehung der vom Autolift in Anspruch genommenen Fläche weniger als ein Drittel der Bauplatzfläche.

Zur Frage der Beeinträchtigungen durch Immissionen beim Betrieb der Garage sei auf die Ausführungen der Magistratsabteilung 22 zu verweisen. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer sei die Annahme jeweils einer durchschnittlichen Zu- und Abfahrt pro Stellplatz und Tag, somit von insgesamt 16 Zu- und Abfahrten täglich, keineswegs lebensfremd sondern durchaus als nachvollziehbar zu beurteilen. Auf Grund der gutachtlichen Stellungnahmen der umwelttechnischen und medizinischen Amtssachverständigen, die nachvollziehbar und schlüssig seien, sei davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung der Beschwerdeführer durch Immissionen ausgeschlossen sei. Im Übrigen seien die Beschwerdeführer diesen Stellungnahmen nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten.

Zu Lärmbeeinträchtigungen durch das Schwimmbecken sei darauf hinzuweisen, dass eine Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken ergäben, von Nachbarn nicht geltend gemacht werden könne.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit seines

Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften kostenpflichtig aufzuheben.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und, ebenso wie die mitbeteiligte Partei, in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

In der Beschwerde wird im Wesentlichen vorgebracht, die durch Stiegenhäuser gemäß § 84 Abs. 2 lit. a BO in Anspruch genommene Fläche sei in das Ausmaß von 45 m² gemäß § 79 Abs. 3 BO einzurechnen. Die Behörde habe diesbezüglich eine Fläche von 2,54 m² festgestellt. Das zulässige Ausmaß von 45 m² sei somit überschritten. Am Eckpunkt der nördlichen, der Liegenschaft der Beschwerdeführer zugewandten Front mit der Ostfront werde auf einer weiteren Länge von eineinhalb Metern der nördlichen Front in die Abstandsfläche gebaut, da der an diesem Punkt situierte Baukörper zwar zurückspringe, jedoch nicht auf die gemäß § 79 Abs. 3 BO mindestens einzuhaltenden 6 m. Das Gebäude rage dort im Ausmaß von 1,155 m² in die Abstandsfläche hinein. Insgesamt betrage daher die Bebauung in der Abstandsfläche statt 45 m² 48,695 m². In der Beschwerde wird im Wesentlichen vorgebracht, die durch Stiegenhäuser gemäß Paragraph 84, Absatz 2, Litera a, BO in Anspruch genommene Fläche sei in das Ausmaß von 45 m² gemäß Paragraph 79, Absatz 3, BO einzurechnen. Die Behörde habe diesbezüglich eine Fläche von 2,54 m² festgestellt. Das zulässige Ausmaß von 45 m² sei somit überschritten. Am Eckpunkt der nördlichen, der Liegenschaft der Beschwerdeführer zugewandten Front mit der Ostfront werde auf einer weiteren Länge von eineinhalb Metern der nördlichen Front in die Abstandsfläche gebaut, da der an diesem Punkt situierte Baukörper zwar zurückspringe, jedoch nicht auf die gemäß Paragraph 79, Absatz 3, BO mindestens einzuhaltenden 6 m. Das Gebäude rage dort im Ausmaß von 1,155 m² in die Abstandsfläche hinein. Insgesamt betrage daher die Bebauung in der Abstandsfläche statt 45 m² 48,695 m².

Beim KFZ-Aufzugsschacht handle es sich um einen fix mit dem sonstigen Gebäude verbundenen Gebäudeteil, der ebenfalls in die Abstandsfläche rage, und zwar mit 3 m bei einer Länge von 6,47 m. Dies ergebe eine weitere Fläche von 19,41 m², die in die Abstandsfläche gebaut sei. Auch diese Fläche wäre in das Maß von 45 m² einzuberechnen gewesen. Dieses Maß sei somit bei weitem überschritten.

Der Umstand, dass gemäß § 69 Abs. 4 BO die Ausnahmegewilligung nur für die Bestanddauer des Baues gelte, hätte in den Bescheid aufgenommen werden müssen. Die belangte Behörde habe nicht begründet, weshalb durch die Überschreitung der hinteren Baufluchtlinie um ca. 10 % die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht unterlaufen werde. Im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sei nicht nur die Größe der bebaubaren Fläche festgesetzt, sondern auch die Situierung. Die Situierung der Baufläche auf einer Liegenschaft sei ein Instrument der Zielrichtung dieses Planes und als solches umzusetzen. Die belangte Behörde habe nicht begründet, weshalb die Verschiebung diese Zielrichtung nicht unterlaufe. Die MA 21B habe sich nicht mit der Verschiebung beschäftigt. Im Zusammenhang mit der Situierung sei auch die Gebäudehöhe zu betrachten, die nach dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan genau an der vorgegebenen Stelle beabsichtigt gewesen sei. Die MA 21B habe sich mit der Verschiebung der Baulichkeit an der vorderen Baufluchtlinie nach hinten auseinandergesetzt, nicht jedoch mit dem Übertreten der hinteren Baufluchtlinie und der Situation an dieser. Die Ansicht der belangten Behörde, dass sich § 69 Abs. 2 Z. 2 BO nicht auf die bereits konsensgemäß errichteten Gebäude auf den Nachbarliegenschaften beziehe, sondern auf das Bauwerk bzw. den konsensgemäßen Baubestand auf der Bauliegenschaft, sei unrichtig. Da mit dem Antrag erst um Konsens angesucht werde, könne nicht das erst zur Bewilligung beantragte Gebäude gemeint sein. Die Bestimmung ermögliche vielmehr Ausnahmen, wenn dadurch der bestehende konsensgemäße Baubestand etwa auf den Nachbarliegenschaften einer zweckmäßigeren und zeitgemäßerer Nutzung zugeführt werden könne. Auch § 69 Abs. 4 BO verweise ausdrücklich auf den konsensgemäßen Baubestand sowohl der betroffenen Liegenschaft als auch den der Nachbarliegenschaft. Die gesamten Ausführungen der Beschwerdeführer hätten erkennen lassen, dass keine zweckmäßigere Flächennutzung als die vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vorgegebene erfolge. Somit seien weder die kumulativen Voraussetzungen des § 69 Abs. 1 BO verwirklicht noch die alternativen Voraussetzungen des § 69 Abs. 2 BO. Der Umstand, dass gemäß Paragraph 69, Absatz 4, BO die Ausnahmegewilligung nur für die Bestanddauer des Baues gelte, hätte in den Bescheid aufgenommen werden müssen. Die belangte Behörde habe nicht begründet, weshalb durch die Überschreitung der hinteren Baufluchtlinie um ca. 10 % die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht unterlaufen werde. Im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sei nicht nur die Größe der bebaubaren Fläche festgesetzt, sondern auch die Situierung. Die Situierung der Baufläche auf einer Liegenschaft sei ein Instrument der Zielrichtung dieses Planes und als solches umzusetzen. Die belangte Behörde

habe nicht begründet, weshalb die Verschiebung diese Zielrichtung nicht unterlaufe. Die MA 21B habe sich nicht mit der Verschiebung beschäftigt. Im Zusammenhang mit der Situierung sei auch die Gebäudehöhe zu betrachten, die nach dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan genau an der vorgegebenen Stelle beabsichtigt gewesen sei. Die MA 21B habe sich mit der Verschiebung der Baulichkeit an der vorderen Baufluchtlinie nach hinten auseinandergesetzt, nicht jedoch mit dem Übertreten der hinteren Baufluchtlinie und der Situation an dieser. Die Ansicht der belangten Behörde, dass sich Paragraph 69, Absatz 2, Ziffer 2, BO nicht auf die bereits konsensgemäß errichteten Gebäude auf den Nachbarliegenschaften beziehe, sondern auf das Bauwerk bzw. den konsensgemäßen Baubestand auf der Bauliegenschaft, sei unrichtig. Da mit dem Antrag erst um Konsens angesucht werde, könne nicht das erst zur Bewilligung beantragte Gebäude gemeint sein. Die Bestimmung ermögliche vielmehr Ausnahmen, wenn dadurch der bestehende konsensgemäße Baubestand etwa auf den Nachbarliegenschaften einer zweckmäßigeren und zeitgemäßen Nutzung zugeführt werden könne. Auch Paragraph 69, Absatz 4, BO verweise ausdrücklich auf den konsensgemäßen Baubestand sowohl der betroffenen Liegenschaft als auch den der Nachbarliegenschaft. Die gesamten Ausführungen der Beschwerdeführer hätten erkennen lassen, dass keine zweckmäßigere Flächennutzung als die vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vorgegebene erfolge. Somit seien weder die kumulativen Voraussetzungen des Paragraph 69, Absatz eins, BO verwirklicht noch die alternativen Voraussetzungen des Paragraph 69, Absatz 2, BO.

Die Ansicht der belangten Behörde, dass die Beschwerdeführer als seitliche Nachbarn keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte hinsichtlich der Gestaltung des Vorgartens hätten, mag zutreffen. Derartige Rechte bestünden jedoch hinsichtlich der Einhaltung der Abstandsfläche. Durch die Ausgestaltung des PKW-Aufzugsschachtes werde in die seitliche Abstandsfläche hineingeragt. Unter Berücksichtigung der Bauart könne der Aufzugsschacht nicht mit einer Garagenrampe verglichen werde. Der Aufzugsschacht entspreche vielmehr einer PKW-Garage. Die wesentlichen Unterschiede zu einer Rampe bestünden schon in der höhenmäßigen Ausdehnung. Der Aufzugsschacht weise einen einer Einzelgarage ähnlichen Aufbau aus. Zusammengefasst könne er als Einzelgarage mit versenkbarem Boden beschrieben werden. § 79 Abs. 6 BO könne auf ihn daher nicht angewendet werden. Seine Funktion bestehe darin, Teil der Tiefgarage zu sein, keinesfalls aber eine Rampe. Es handle sich hier nicht um ein Nebengebäude, sondern um einen Teil des Hauptgebäudes. Die Voraussetzungen des § 4 WGG seien nicht verwirklicht. Der Aufzugsschacht selbst sei keine Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen. Er diene nicht dem Abstellen von Kraftfahrzeugen. Das Einfahrtsgebäude zum Garagenlift befinde sich im zweiten Stock und habe somit das Erdgeschoß zu überbrücken und zum Kellergeschoß und zum Erdgeschoß zu führen. Die Gesamtanlage des Liftes umfasse daher vier Stockwerke. Sie überschreite die höchstzulässige Höhe gemäß § 4 Abs. 4 WGG. Die Löffelsteine sollten offensichtlich nur dazu dienen, den im ersten Stock befindlichen Teil des Aufzugsgebäudes zu kaschieren, faktisch handle es sich bei diesem Bauteil um einen solchen, der jedenfalls mehr als ein Geschoß über das anliegende Gelände aufrage, nämlich mit zwei von vier Geschoßen. Die Ansicht der belangten Behörde, dass die Beschwerdeführer als seitliche Nachbarn keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte hinsichtlich der Gestaltung des Vorgartens hätten, mag zutreffen. Derartige Rechte bestünden jedoch hinsichtlich der Einhaltung der Abstandsfläche. Durch die Ausgestaltung des PKW-Aufzugsschachtes werde in die seitliche Abstandsfläche hineingeragt. Unter Berücksichtigung der Bauart könne der Aufzugsschacht nicht mit einer Garagenrampe verglichen werde. Der Aufzugsschacht entspreche vielmehr einer PKW-Garage. Die wesentlichen Unterschiede zu einer Rampe bestünden schon in der höhenmäßigen Ausdehnung. Der Aufzugsschacht weise einen einer Einzelgarage ähnlichen Aufbau aus. Zusammengefasst könne er als Einzelgarage mit versenkbarem Boden beschrieben werden. Paragraph 79, Absatz 6, BO könne auf ihn daher nicht angewendet werden. Seine Funktion bestehe darin, Teil der Tiefgarage zu sein, keinesfalls aber eine Rampe. Es handle sich hier nicht um ein Nebengebäude, sondern um einen Teil des Hauptgebäudes. Die Voraussetzungen des Paragraph 4, WGG seien nicht verwirklicht. Der Aufzugsschacht selbst sei keine Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen. Er diene nicht dem Abstellen von Kraftfahrzeugen. Das Einfahrtsgebäude zum Garagenlift befinde sich im zweiten Stock und habe somit das Erdgeschoß zu überbrücken und zum Kellergeschoß und zum Erdgeschoß zu führen. Die Gesamtanlage des Liftes umfasse daher vier Stockwerke. Sie überschreite die höchstzulässige Höhe gemäß Paragraph 4, Absatz 4, WGG. Die Löffelsteine sollten offensichtlich nur dazu dienen, den im ersten Stock befindlichen Teil des Aufzugsgebäudes zu kaschieren, faktisch handle es sich bei diesem Bauteil um einen solchen, der jedenfalls mehr als ein Geschoß über das anliegende Gelände aufrage, nämlich mit zwei von vier Geschoßen.

Ferner bestreitet die Beschwerde die Annahme von 16 Zu- und Abfahrten täglich bei acht Abstellplätzen. Der Hinweis, dass diese Annahme keineswegs lebensfremd sondern durchaus nachvollziehbar sei, genüge als Begründung nicht. Es

wäre anzugeben gewesen, weshalb diese Annahme nachvollziehbar sei, was die belangte Behörde aber nicht getan habe. Daher seien sämtliche Überlegungen betreffend die Emissionen im Zusammenhang mit den Zu- und Abfahrten, auf die sich die belangte Behörde gestützt habe, hinfällig.

Die Benützung eines am Dach errichteten Schwimmbeckens bewirke keine Emissionen, die mit dem Bewohnen eines Gebäudes zu Wohnzwecken zwangsläufig verbunden seien. Die belangte Behörde hätte sich daher mit den diesbezüglichen Ausführungen der Beschwerdeführer auseinandersetzen müssen.

Gemäß § 87 Abs. 1 BO idF LGBI. Nr. 24/2008 sind Bauwerke Anlagen, die mit dem Boden in Verbindung stehen und zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind. Gemäß Paragraph 87, Absatz eins, BO in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 24 aus 2008, sind Bauwerke Anlagen, die mit dem Boden in Verbindung stehen und zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind.

Ein Gebäude ist gemäß § 60 Abs. 1 lit. a BO idF LGBI. Nr. 25/2009 ein raumbildendes Bauwerk, das in seiner Bausubstanz eine körperliche Einheit bildet und nicht durch Grenzen eines Bauplatzes oder Bauloses oder durch Eigentumsgrenzen geteilt 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. Ein Gebäude ist gemäß Paragraph 60, Absatz eins, Litera a, BO in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 25 aus 2009, ein raumbildendes Bauwerk, das in seiner Bausubstanz eine körperliche Einheit bildet und nicht durch Grenzen eines Bauplatzes oder Bauloses oder durch Eigentumsgrenzen geteilt 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.

§ 69 BO idF LGBI. Nr. 25/2009 lautet: Paragraph 69, BO in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 25 aus 2009, lautet:

"Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes

§ 69. (1) Für einzelne Bauvorhaben hat die Behörde

über die Zulässigkeit von Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes zu entscheiden. Diese Abweichungen dürfen die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nicht unterlaufen. Darüber hinaus darf

1. die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden,

2. an Emissionen nicht mehr zu erwarten sein, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht,

3. das vom Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst werden und

4. die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden.

(2) Abweichungen, die die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllen, sind weiters nur zulässig, wenn sie nachvollziehbar

1. eine zweckmäßigere Flächennutzung bewirken,

2. eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung von

Bauwerken, insbesondere des konsensgemäßen Baubestandes, bewirken,

3. der Herbeiführung eines den zeitgemäßen

Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dienen oder

4. der Erhaltung schützenswerten Baumbestandes dienen.

1. (3) Absatz 3, Für Bauvorhaben in Schutzzonen dürfen Abweichungen nach Abs. 1 nur bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt und die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird. Für Bauvorhaben in Schutzzonen dürfen Abweichungen nach Absatz eins, nur bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt und die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird.
2. (4) Absatz 4, Die Gründe, die für die Abweichung sprechen, sind mit den Gründen, die dagegen sprechen, abzuwägen. Insbesondere ist auf den konsensgemäßen Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften sowie auf den Umstand, dass die Ausnahmegewilligung nur für die Bestanddauer des Baues gilt, Bedacht zu nehmen. Vom Bauwerber geltend gemachte Verpflichtungen aus Bundes- oder anderen Landesgesetzen sind zu berücksichtigen, desgleichen, ob die Abweichung der besseren barrierefreien Benützbarkeit des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Baues dienlich ist.
3. (5) Absatz 5, Die Bestimmungen über Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes finden auch in Gebieten Anwendung, über die gemäß § 8 Abs. 2 eine zeitlich begrenzte Bausperre verhängt ist. "Die Bestimmungen über Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes finden auch in Gebieten Anwendung, über die gemäß Paragraph 8, Absatz 2, eine zeitlich begrenzte Bausperre verhängt ist."

§ 79 BO idF LGBl. Nr. 25/2009 lautet auszugsweise: Paragraph 79, BO in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 25 aus 2009, lautet auszugsweise:

"Vorgärten, Abstandsflächen und gärtnerisch auszugestaltende Flächen

§ 79. ... Paragraph 79, ...

...

1. (3) Absatz 3, In der offenen Bauweise muß der Abstand der Gebäude von Nachbargrenzen in den Bauklassen I und II mindestens 6 m, in der Bauklasse III mindestens 12 m, in der Bauklasse IV mindestens 14 m, in der Bauklasse V mindestens 16 m und in der Bauklasse VI mindestens 20 m betragen. Die Fläche, die zwischen den Nachbargrenzen und den gedachten Abstandslinien liegt, wird als Abstandsfläche bezeichnet. In die Abstandsflächen darf mit Gebäuden auf höchstens die Hälfte des Abstandes an die Nachbargrenzen herangerückt werden, wobei die über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche je Front in den Bauklassen I und II 45 m², in der Bauklasse III 90 m², in der Bauklasse IV 105 m², in der Bauklasse V 120 m² und in der Bauklasse VI 150 m² nicht überschreiten darf; insgesamt darf diese über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche auf demselben Bauplatz in den Bauklassen I und II 90 m², in der Bauklasse III 180 m², in der Bauklasse IV 210 m², in der Bauklasse V 240 m² und in der Bauklasse VI 300 m² nicht überschreiten. In der offenen Bauweise muß der Abstand der Gebäude von Nachbargrenzen in den Bauklassen römisch eins und römisch zwei mindestens 6 m, in der Bauklasse römisch drei mindestens 12 m, in der Bauklasse römisch vier mindestens 14 m, in der Bauklasse römisch fünf mindestens 16 m und in der Bauklasse römisch sechs mindestens 20 m betragen. Die Fläche, die zwischen den Nachbargrenzen und den gedachten Abstandslinien liegt, wird als Abstandsfläche bezeichnet. In die Abstandsflächen darf mit Gebäuden auf höchstens die Hälfte des Abstandes an die Nachbargrenzen herangerückt werden, wobei die über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche je Front in den Bauklassen römisch eins und römisch zwei 45 m², in der Bauklasse römisch drei 90 m², in der Bauklasse römisch vier 105 m², in der Bauklasse römisch fünf 120 m² und in der Bauklasse römisch sechs 150 m² nicht überschreiten darf; insgesamt darf diese über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche auf demselben Bauplatz in den Bauklassen römisch eins und römisch zwei 90 m², in der Bauklasse römisch drei 180 m², in der Bauklasse römisch vier 210 m², in der Bauklasse römisch fünf 240 m² und in der Bauklasse römisch sechs 300 m² nicht überschreiten.

...

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 60 m³ Rauminhalt zulässig; diese müssen von Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens 3 m haben, sofern der Nachbar nicht einem geringeren Abstand zustimmt.

..."

§ 80 BO idF LGBl. Nr. 34/1992 lautet: Paragraph 80, BO in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 34 aus 1992, lautet:

"Bebaute Fläche

§ 80. (1) Als bebaute Fläche gilt die senkrechte Projektion des Gebäudes einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten auf eine waagrechte Ebene; als raumbildend oder raumergänzend sind jene Bauteile anzusehen, die allseits baulich umschlossen sind oder bei denen die bauliche Umschließung an nur einer Seite fehlt. Unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht. Paragraph 80, (1) Als bebaute Fläche gilt die senkrechte Projektion des Gebäudes einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten auf eine waagrechte Ebene; als raumbildend oder raumergänzend sind jene Bauteile anzusehen, die allseits baulich umschlossen sind oder bei denen die bauliche Umschließung an nur einer Seite fehlt. Unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht.

1. (2) Absatz 2, Vor die Gebäudefront ragende Gebäudeteile der in § 84 Abs. 1 und 2 genannten Art und in dem dort bezeichneten Ausmaß bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht, gleichgültig, ob sie über Baufluchtlinien ragen oder nicht; überschreiten solche Gebäudeteile das genannte Ausmaß, sind sie zur Gänze nach Abs. 1 zu beurteilen. Erker, Balkone und Loggien, unter denen nicht überall eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m gewährleistet ist, sind der bebauten Fläche voll zuzurechnen. "Vor die Gebäudefront ragende Gebäudeteile der in Paragraph 84, Absatz eins, und 2 genannten Art und in dem dort bezeichneten Ausmaß bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht, gleichgültig, ob sie über Baufluchtlinien ragen oder nicht; überschreiten solche Gebäudeteile das genannte Ausmaß, sind sie zur Gänze nach Absatz eins, zu beurteilen. Erker, Balkone und Loggien, unter denen nicht überall eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m gewährleistet ist, sind der bebauten Fläche voll zuzurechnen."

§ 84 BO idF LGBl. Nr. 25/2009 lautet auszugsweise: Paragraph 84, BO in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 25 aus 2009, lautet auszugsweise:

"Bauteile vor den Baufluchtlinien und in Abstandsflächen und Vorgärten

§ 84. (1) ...Paragraph 84, (1) ...

1. (2) Absatz 2, Über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen und in die Vorgärten dürfen außerdem folgende Gebäudeteile vorragen:

a) auf eine Breite von höchstens einem Drittel der

betreffenden Gebäudefront Erker, Balkone und Treppenhausvorbauten und Aufzugsschächte, sofern die Ausladung der Balkone höchstens 2,50 m und der anderen Bauteile höchstens 1,50 m beträgt und sie von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 3 m einhalten; ...

..."

§ 134a BO idF LGBl. Nr. 24/2008 lautet auszugsweise: Paragraph 134 a, BO in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 24 aus 2008, lautet auszugsweise:

"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: Paragraph 134, a. (1) Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (Paragraph 134, Absatz 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 oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden;

f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

..."

Gemäß § 2 Abs. 1 des Wiener Garagengesetzes 2008, LGBl. Nr. 34/2009 (WGG), wird unter dem Einstellen von Kraftfahrzeugen jedes Abstellen betriebsbereiter Kraftfahrzeuge auf anderen als öffentlichen Verkehrsflächen über die zum Aus- und Einsteigen oder zum Be- und Entladen erforderliche Zeit hinaus verstanden. Gemäß Paragraph 2, Absatz eins, des Wiener Garagengesetzes 2008, Landesgesetzblatt Nr. 34 aus 2009, (WGG), wird unter dem Einstellen von Kraftfahrzeugen jedes Abstellen betriebsbereiter Kraftfahrzeuge auf anderen als öffentlichen Verkehrsflächen über die zum Aus- und Einsteigen oder zum Be- und Entladen erforderliche Zeit hinaus verstanden.

Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen sind gemäß § 2 Abs. 2 WGG Stellplätze und überdachte Stellplätze, Parkdecks, Garagen sowie Garagengebäude. Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen sind gemäß Paragraph 2, Absatz 2, WGG Stellplätze und überdachte Stellplätze, Parkdecks, Garagen sowie Garagengebäude.

Garagen sind gemäß § 2 Abs. 6 WGG Räume oder Teile eines Gebäudes, die zum Einstellen von Kraftfahrzeugen bestimmt sind. Garagen sind gemäß Paragraph 2, Absatz 6, WGG Räume oder Teile eines Gebäudes, die zum Einstellen von Kraftfahrzeugen bestimmt sind.

Garagengebäude sind gemäß § 2 Abs. 7 WGG Gebäude, die mindestens zu 80 % ihrer Nutzfläche Stellplätze enthalten. Garagengebäude sind gemäß Paragraph 2, Absatz 7, WGG Gebäude, die mindestens zu 80 % ihrer Nutzfläche Stellplätze enthalten.

§ 4 WGG lautet auszugsweise: Paragraph 4, WGG lautet auszugsweise:

"§ 4. ...

...

1. (3) Absatz 3, Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen sind auf gärtnerisch auszugestaltenden Teilen der Liegenschaft grundsätzlich unzulässig. Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen mit einer Nutzfläche von nicht mehr als 50 m² sind in der Bauklasse I und II auf seitlichen Abstandsflächen, im Vorgarten jedoch dann zulässig, wenn ihre Errichtung auf seitlichen Abstandsflächen oder auf Teilen der Liegenschaft, die der Bebauung offenstehen, im Hinblick auf die Geländeverhältnisse oder wegen des vorhandenen Baubestandes nicht zumutbar ist. Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen sind auf gärtnerisch auszugestaltenden Teilen der Liegenschaft grundsätzlich unzulässig. Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen mit einer Nutzfläche von nicht mehr als 50 m² sind in der Bauklasse römisch eins und römisch zwei auf seitlichen Abstandsflächen, im Vorgarten jedoch dann zulässig, wenn ihre Errichtung auf seitlichen Abstandsflächen oder auf Teilen der Liegenschaft, die der Bebauung offenstehen, im Hinblick auf die Geländeverhältnisse oder wegen des vorhandenen Baubestandes nicht zumutbar ist.
2. (4) Absatz 4, Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen gemäß Abs. 3 dürfen nicht mehr als ein oberirdisches Geschoß aufweisen. Die Gebäudehöhe darf nicht mehr als 3,50 m und die Firsthöhe nicht mehr als 4 m

betragen. Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen gemäß Absatz 3, dürfen nicht mehr als ein oberirdisches Geschoß aufweisen. Die Gebäudehöhe darf nicht mehr als 3,50 m und die Firsthöhe nicht mehr als 4 m betragen.

3. (5) Absatz 5, Die durch Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen gemäß Abs. 3 in Anspruch genommene Grundfläche ist auf die nach den gesetzlichen Ausnutzbarkeitsbestimmungen bebaubare Fläche des Bauplatzes anzurechnen, auf die nach § 5 Abs. 4 lit. d der Bauordnung für Wien durch den Bebauungsplan beschränkte bebaubare Fläche jedoch nicht. Die durch Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen gemäß Absatz 3, in Anspruch genommene Grundfläche ist auf die nach den gesetzlichen Ausnutzbarkeitsbestimmungen bebaubare Fläche des Bauplatzes anzurechnen, auf die nach Paragraph 5, Absatz 4, Litera d, der Bauordnung für Wien durch den Bebauungsplan beschränkte bebaubare Fläche jedoch nicht.
4. (6) Absatz 6, Beschränkungen des Bebauungsplanes in Bezug auf die Anzahl und Größe von Nebengebäuden finden auf Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen gemäß Abs. 3 keine Anwendung. "Beschränkungen des Bebauungsplanes in Bezug auf die Anzahl und Größe von Nebengebäuden finden auf Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen gemäß Absatz 3, keine Anwendung."

§ 6 Abs. 1 WGG lautet: Paragraph 6, Absatz eins, WGG lautet:

"§ 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."

Soweit die Beschwerdeführer geltend machen, dass die Emissionen aus dem am Dach geplanten Schwimmbecken nicht aus Wohnzwecken im Sinne des § 134a Abs. 1 lit. e BO stammten, sind sie nicht im Recht. Auch Wohnnebennutzung zählt zur Wohnnutzung, und dieser dienen auch Schwimmbecken (vgl. das hg. Erkenntnis vom 6. Oktober 2011, Zl. 2011/06/0109, zum Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 1974; vgl. auch die Regelung des § 79 Abs. 6 BO über zulässige Schwimmbecken). Dies wäre allenfalls nur dann nicht gegeben, wenn auf Grund der konkreten Größe der Anlage nicht mehr angenommen werden könnte, dass diese mit der Wohnbenutzung der Liegenschaft verbunden ist, wenn sie also unverhältnismäßig wäre in Bezug auf die Größe des Wohngebäudes oder des Grundstückes (vgl. das zitierte hg. Erkenntnis vom 6. Oktober 2011). Derartiges ist hier aber weder ersichtlich noch wird es von den Beschwerdeführern behauptet. Das diesbezügliche Beschwerdevorbringen geht daher ins Leere. Soweit die Beschwerdeführer geltend machen, dass die Emissionen aus dem am Dach geplanten Schwimmbecken nicht aus Wohnzwecken im Sinne des Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera e, BO stammten, sind sie nicht im Recht. Auch Wohnnebennutzung zählt zur Wohnnutzung, und dieser dienen auch Schwimmbecken vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 6. Oktober 2011, Zl. 2011/06/0109, zum Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 1974; vergleiche , auch die Regelung des Paragraph 79, Absatz 6, BO über zulässige Schwimmbecken). Dies wäre allenfalls nur dann nicht gegeben, wenn auf Grund der konkreten Größe der Anlage nicht mehr angenommen werden könnte, dass diese mit der Wohnbenutzung der Liegenschaft verbunden ist, wenn sie also unverhältnismäßig wäre in Bezug auf die Größe des Wohngebäudes oder des Grundstückes vergleiche , das zitierte hg. Erkenntnis vom 6. Oktober 2011). Derartiges ist hier aber weder ersichtlich noch wird es von den Beschwerdeführern behauptet. Das diesbezügliche Beschwerdevorbringen geht daher ins Leere.

Soweit die Beschwerdeführer geltend machen, die Annahme von 16 Zu- und Abfahrten bei den acht Stellplätzen pro Tag sei von der belangten Behörde unzutreffend als nachvollziehbar beurteilt worden, führt auch dieses Vorbringen die Beschwerde nicht zum Erfolg. Die belangte Behörde hat sich diesbezüglich auf näher belegte Sachverständigenäußerungen gestützt, denen die Beschwerdeführer nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten sind.

Die Beschwerdeführer sind auch nicht im Recht, wenn sie verneinen, dass Bauteile, die gemäß § 84 Abs. 2 BO zulässig sind, flächenmäßig in das Höchstausmaß von 45 m² bzw. 90 m² gemäß § 79 Abs. 3 BO einzurechnen seien. § 79 Abs. 3 BO spricht nämlich diesbezüglich von dem Ausmaß der "bebauten Fläche je Front", und gemäß der systematisch dem § 79 BO unmittelbar folgenden Bestimmung des § 80 Abs. 2 BO sind Gebäudeteile im Sinne des § 84 Abs. 1 und 2 BO

bei der Ermittlung der "bebauten Fläche" außer Betracht zu lassen. Dies gilt jedenfalls hinsichtlich des Treppenhausvorbaues, ebenso aber auch hinsichtlich des Bauteiles im nordöstlichen Eck, der, wie sich aus den Plänen ergibt und worauf die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift hingewiesen hat, einen Erker darstellt. Dass die genannten Bauteile die Voraussetzungen des § 84 Abs. 2 lit. a BO nicht einhielten, behaupten die Beschwerdeführer nicht. Die Beschwerdeführer sind auch nicht im Recht, wenn sie verneinen, dass Bauteile, die gemäß Paragraph 84, Absatz 2, BO zulässig sind, flächenmäßig in das Höchstmaß von 45 m² bzw. 90 m² gemäß Paragraph 79, Absatz 3, BO einzurechnen seien. Paragraph 79, Absatz 3, BO spricht nämlich diesbezüglich von dem Ausmaß der "bebauten Fläche je Front", und gemäß der systematisch dem Paragraph 79, BO unmittelbar folgenden Bestimmung des Paragraph 80, Absatz 2, BO sind Gebäudeteile im Sinne des Paragraph 84, Absatz eins, und 2 BO bei der Ermittlung der "bebauten Fläche" außer Betracht zu lassen. Dies gilt jedenfalls hinsichtlich des Treppenhausvorbaues, ebenso aber auch hinsichtlich des Bauteiles im nordöstlichen Eck, der, wie sich aus den Plänen ergibt und worauf die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift hingewiesen hat, einen Erker darstellt. Dass die genannten Bauteile die Voraussetzungen des Paragraph 84, Absatz 2, Litera a, BO nicht einhielten, behaupten die Beschwerdeführer nicht.

Bei der Ermessensübung gemäß § 69 Abs. 4 BO ist auch auf den Umstand Bedacht zu nehmen, dass die Ausnahmegewilligung nur für die Bestanddauer des Baues gilt. Diese Anordnung bedeutet aber entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer nicht, dass dies in die Bewilligung, die, wie sich bereits aus dem Einleitungssatz des § 69 Abs. 1 BO ergibt, nur für einzelne Bauvorhaben gilt, ausdrücklich aufgenommen werden müsste. Bei der Ermessensübung gemäß Paragraph 69, Absatz 4, BO ist auch auf den Umstand Bedacht zu nehmen, dass die Ausnahmegewilligung nur für die Bestanddauer des Baues gilt. Diese Anordnung bedeutet aber entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer nicht, dass dies in die Bewilligung, die, wie sich bereits aus dem Einleitungssatz des Paragraph 69, Absatz eins, BO ergibt, nur für einzelne Bauvorhaben gilt, ausdrücklich aufgenommen werden müsste.

Die belangte Behörde hat im Übrigen, gestützt auf die fachlichen Stellungnahmen der Magistratsabteilungen 19 und 21B, nachvollziehbar dargelegt, dass die Überschreitung der hinteren Baufluchtlinie die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nicht unterläuft, wobei sie zutreffend besonders hervorgehoben hat, dass insgesamt die bebaute Fläche nicht vergrößert wird (vgl. zur vormaligen Fassung des § 69 BO das hg. Erkenntnis vom 6. September 2011, Zl. 2009/05/0245; nach der Judikatur war auch schon bei dieser vormaligen Fassung des § 69 BO die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes von besonderer Relevanz). Die belangte Behörde hat im Übrigen, gestützt auf die fachlichen Stellungnahmen der Magistratsabteilungen 19 und 21B, nachvollziehbar dargelegt, dass die Überschreitung der hinteren Baufluchtlinie die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nicht unterläuft, wobei sie zutreffend besonders hervorgehoben hat, dass insgesamt die bebaute Fläche nicht vergrößert wird vergleiche , zur vormaligen Fassung des Paragraph 69, BO das hg. Erkenntnis vom 6. September 2011, Zl. 2009/05/0245; nach der Judikatur war auch schon bei dieser vormaligen Fassung des Paragraph 69, BO die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes von besonderer Relevanz).

Im Übrigen genügt es nach dem Gesetzeswortlaut (arg.: "oder") für eine Ausnahmegewilligung, wenn einer der Punkte des § 69 Abs. 2 BO erfüllt ist. Die belangte Behörde hat sich diesbezüglich, ohne dass ihr mit Erfolg entgegengetreten werden könnte, auf der Grundlage der genannten fachlichen Stellungnahmen darauf gestützt, dass eine zweckmäßigere Flächennutzung durch die Ausnahmegewilligung eintritt. Bereits dies reicht aus, sodass es sich erübrigt, auf weitere Kriterien des § 69 Abs. 2 BO, insbesondere auf dessen Z. 2, im Sinne der Beschwerdeausführungen näher einzugehen. Im Übrigen genügt es nach dem Gesetzeswortlaut (arg.: "oder") für eine Ausnahmegewilligung, wenn einer der Punkte des Paragraph 69, Absatz 2, BO erfüllt ist. Die belangte Behörde hat sich diesbezüglich, ohne dass ihr mit Erfolg entgegengetreten werden könnte, auf der Grundlage der genannten fachlichen Stellungnahmen darauf gestützt, dass eine zweckmäßigere Flächennutzung durch die Ausnahmegewilligung eintritt. Bereits dies reicht aus, sodass es sich erübrigt, auf weitere Kriterien des Paragraph 69, Absatz 2, BO, insbesondere auf dessen Ziffer 2., im Sinne der Beschwerdeausführungen näher einzugehen.

Die Beschwerdeführer legen nicht dar und es ist auch nicht ersichtlich, welcher der Punkte des § 69 Abs. 1 BO gegen die Überschreitung der hinteren Baufluchtlinie spräche. Ebenso ist es nicht ersichtlich, welche Gründe im Hinblick auf die Umstände an der hinteren Baufluchtlinie im Sinne des § 69 Abs. 4 BO gegen die Bewilligung der Abweichung sprächen. Der belangten Behörde kann daher nicht mit Erfolg entgegengetreten werden, wenn sie von der Zulässigkeit der Abweichung ausgegangen ist. Die Beschwerdeführer legen nicht dar und es ist auch nicht ersichtlich, welcher der

Punkte des Paragraph 69, Absatz eins, BO gegen die Überschreitung der hinteren Baufluchtlinie spräche. Ebenso ist es nicht ersichtlich, welche Gründe im Hinblick auf die Umstände an der hinteren Baufluchtlinie im Sinne des Paragraph 69, Absatz 4, BO gegen die Bewilligung der Abweichung sprächen. Der belangten Behörde kann daher nicht mit Erfolg entgegengetreten werden, wenn sie von der Zulässigkeit der Abweichung ausgegangen ist.

Was den PKW-Lift betrifft, hat die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid zwar zutreffend ausgeführt, dass der seitliche Nachbar kein Recht auf Freihaltung des Vorgartens hat (vgl. die bei Moritz, Bauordnung für Wien, S. 352 zitierte hg. Rechtsprechung). Sie hat aber im Übrigen die Situierung dieses Bauteiles, seine Ausmaße und seine Beschaffenheit nicht näher festgestellt. Was den PKW-Lift betrifft, hat die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid zwar zutreffend ausgeführt, dass der seitliche Nachbar kein Recht auf Freihaltung des Vorgartens hat (vergleiche, die bei Moritz, Bauordnung für Wien, S. 352 zitierte hg. Rechtsprechung). Sie hat aber im Übrigen die Situierung dieses Bauteiles, seine Ausmaße und seine Beschaffenheit nicht näher festgestellt.

In der Gegenschrift räumt sie ein, dass dieser PKW-Lift auch in die Abstandsfläche hineinragt. Dies deckt sich offenbar mit den Bauplänen, etwa mit dem Grundriss Erdgeschoß. Es handelt sich dabei aber offenbar nicht um einen Bauteil im Sinne des § 84 BO. In der Gegenschrift räumt sie ein, dass dieser PKW-Lift auch in die Abstandsfläche hineinragt. Dies deckt sich offenbar mit den Bauplänen, etwa mit dem Grundriss Erdgeschoß. Es handelt sich dabei aber offenbar nicht um einen Bauteil im Sinne des Paragraph 84, BO.

Während die belangte Behörde in der Bescheidbegründung zwar darauf eingegangen ist, dass die insgesamt bebaubare Fläche des Bauplatzes auch unter Einbeziehung des Autoliftes nicht überschritten wird, hat sie nicht näher ausgeführt, ob auch die zulässige Bebauung des Seitenabstandes unter Berücksichtigung dieses Bauteiles eingehalten wird.

Nach den Einreichunterlagen ist im Übrigen offenbar davon auszugehen, dass es sich um ein Gebäude bzw. einen Gebäudeteil handelt, nicht aber um ein sonstiges (bloßes) Bauwerk. Entgegen der Auffassung der belangten Behörde kann diese bauliche Anlage, soweit es sich um ein Gebäude oder einen Gebäudeteil handelt, aber nicht § 79 Abs. 6 BO unterstellt werden; wie nämlich die im § 79 Abs. 6 BO enthaltene (wenn auch nur demonstrative) Aufzählung deutlich zeigt, sind nach dieser Norm zwar sonstige Bauwerke im Seitenabstand zulässig, nicht aber Gebäude. Nach den Einreichunterlagen ist im Übrigen offenbar davon auszugehen, dass es sich um ein Gebäude bzw. einen Gebäudeteil handelt, nicht aber um ein sonstiges (bloßes) Bauwerk. Entgegen der Auffassung der belangten Behörde kann diese bauliche Anlage, soweit es sich um ein Gebäude oder einen Gebäudeteil handelt, aber nicht Paragraph 79, Absatz 6, BO unterstellt werden; wie nämlich die im Paragraph 79, Absatz 6, BO enthaltene (wenn auch nur demonstrative) Aufzählung deutlich zeigt, sind nach dieser Norm zwar sonstige Bauwerke im Seitenabstand zulässig, nicht aber Gebäude.

Im Hinblick auf die Nachbarrechte von Bedeutung ist allerdings der Hinweis der belangten Behörde auf § 4 Abs. 3 WGG. Sollte eine bauliche Anlage nach dieser Bestimmung zulässig sein, dann könnte der Nachbar in seinen Rechten nach § 134a Abs. 1 BO nicht allein dadurch verletzt sein, dass diese bauliche Anlage selbst nicht dem Einstellen von Kraftfahrzeugen dient, sondern nur zur Beförderung von Kraftfahrzeugen zu Stellplätzen. Mit anderen Worten, wenn der Bauwerber eine Baulichkeit errichtet, die hinsichtlich bebauter Fläche, Situierung und Höhe als Anlage gemäß § 4 WGG zulässig ist (wobei jedenfalls auch die Regelungen des § 6 WGG im Hinblick auf die Nachbarrechte nach § 134a Abs. 1 lit. e BO eingehalten sein müssen), dann könnte der Nachbar nicht in seinen in § 134a Abs. 1 BO taxativ aufgezählten (vgl. dazu die bei Moritz, aaO, S 348 angeführte hg. Judikatur) Rechten durch eine solche Baulichkeit verletzt sein (vgl. in diesem Zusammenhang auch das hg. Erkenntnis vom 27. Februar 2013, ZI. 2011/05/0021). Um das beurteilen zu können, mangelt es allerdings an Feststellungen der belangten Behörde. Im Hinblick auf die Nachbarrechte von Bedeutung ist allerdings der Hinweis der belangten Behörde auf Paragraph 4, Absatz 3, WGG. Sollte eine bauliche Anlage nach dieser Bestimmung zulässig sein, dann könnte der Nachbar in seinen Rechten nach Paragraph 134 a, Absatz eins, BO nicht allein dadurch verletzt sein, dass diese bauliche Anlage selbst nicht dem Einstellen von Kraftfahrzeugen dient, sondern nur zur Beförderung von Kraftfahrzeugen zu Stellplätzen. Mit anderen Worten, wenn der Bauwerber eine Baulichkeit errichtet, die hinsichtlich bebauter Fläche, Situierung und Höhe als Anlage gemäß Paragraph 4, WGG zulässig ist (wobei jedenfalls auch die Regelungen des Paragraph 6, WGG im Hinblick auf die Nachbarrechte nach Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera e, BO eingehalten sein müssen), dann könnte der Nachbar nicht in seinen in Paragraph 134 a, Absatz eins, BO taxativ aufgezählten (vergleiche, dazu die bei Moritz, aaO, S 348 angeführte hg. Judikatur) Rechten durch eine solche Baulichkeit verletzt sein (vergleiche, in diesem

Zusammenhang auch das hg. Erkenntnis vom 27. Februar 2013, Zl. 2011/05/0021). Um das beurteilen zu können, mangelt es allerdings an Feststellungen der belangten Behörde.

Bemerkt wird, dass der Verwaltungsgerichtshof zwar im hg. Erkenntnis vom 20. Dezember 2002, Zl. 2002/05/1014, ausgesprochen hat, dass eine Anlage nach § 4 WGG in der Abstandsfläche zulässig ist und ihre Fläche nicht an die Stelle der gemäß § 79 Abs. 3 BO zulässigen 45 m² tritt, sondern unabhängig davon zu beurteilen ist. Diese Auffassung hat der Verwaltungsgerichtshof allerdings zu einer vormaligen Fassung des WGG vertreten. Im nunmehrigen WGG findet sich die Regelung, die ursprünglich mit der Novelle LGBl. Nr. 33/2004 in das Wiener Garagengesetz 1957 eingefügt wurde, dass nämlich die von Anlagen im Sinne des § 4 WGG in Anspruch genommene Grundfläche auf die nach den gesetzlichen Ausnutzbarkeitsbestimmungen bebaubare Fläche des Bauplatzes anzurechnen ist, auf die nach § 5 Abs. 4 lit. d BO durch den Bebauungsplan beschränkte bebaubare Fläche jedoch nicht. Angesprochen sind durch diese Regelung auch Ausnutzbarkeitsbestimmungen nur für Teile des Bauplatzes, wie sich schon daraus ergibt, dass auch besondere Regelungen des Bebauungsplanes gemäß § 5 Abs. 4 lit. d BO nicht nur für den ganzen Bauplatz, sondern auch für Teile des Bauplatzes erlassen werden können. Daraus folgt, dass die Anlage jedenfalls auch die gesetzlichen Ausnutzbarkeitsbestimmungen des § 79 Abs. 3 BO für den Seitenabstand einhalten muss. Bemerkt wird, dass der Verwaltungsgerichtshof zwar im hg. Erkenntnis vom 20. Dezember 2002, Zl. 2002/05/1014, ausgesprochen hat, dass eine Anlage nach Paragraph 4, WGG in der Abstandsfläche zulässig ist und ihre Fläche nicht an die Stelle der gemäß Paragraph 79, Absatz 3, BO zulässigen 45 m² tritt, sondern unabhängig davon zu beurteilen ist. Diese Auffassung hat der Verwaltungsgerichtshof allerdings zu einer vormaligen Fassung des WGG vertreten. Im nunmehrigen WGG findet sich die Regelung, die ursprünglich mit der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 33 aus 2004, in das Wiener Garagengesetz 1957 eingefügt wurde, dass nämlich die von Anlagen im Sinne des Paragraph 4, WGG in Anspruch genommene Grundfläche auf die nach den gesetzlichen Ausnutzbarkeitsbestimmungen bebaubare Fläche des Bauplatzes anzurechnen ist, auf die nach Paragraph 5, Absatz 4, Litera d, BO durch den Bebauungsplan beschränkte bebaubare Fläche jedoch nicht. Angesprochen sind durch diese Regelung auch Ausnutzbarkeitsbestimmungen nur für Teile des Bauplatzes, wie sich schon daraus ergibt, dass auch besondere Regelungen des Bebauungsplanes gemäß Paragraph 5, Absatz 4, Litera d, BO nicht nur für den ganzen Bauplatz, sondern auch für Teile des Bauplatzes erlassen werden können. Daraus folgt, dass die Anlage jedenfalls auch die gesetzlichen Ausnutzbarkeitsbestimmungen des Paragraph 79, Absatz 3, BO für den Seitenabstand einhalten muss.

Der angefochtene Bescheid war auf Grund der obigen Ausführungen gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben. Der angefochtene Bescheid war auf Grund der obigen Ausführungen gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Die Entscheidung über den Kostenersatz beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Die Entscheidung über den Kostenersatz beruht auf den Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 23. Juli 2013

Schlagworte

Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Bindung an den Wortlaut des Gesetzes VwRallg3/2/1 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Schutz vor Immissionen BauRallg5/1/6 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2013:2012050192.X00

Im RIS seit

06.09.2013

Zuletzt aktualisiert am

05.10.2017

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

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at