

TE Vwgh Erkenntnis 2011/5/3 2008/05/0205

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 03.05.2011

Index

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

Norm

AVG §13 Abs8;
AVG §56;
AVG §66 Abs4;
AVG §8;
BauO Wr §119a;
BauO Wr §128;
BauO Wr §134a Abs1;
BauO Wr §136 Abs1;
BauO Wr §63 Abs1 lita;
BauO Wr §69;
BauO Wr §7a;
BauRallg;
1. AVG § 13 heute
2. AVG § 13 gültig ab 15.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 57/2018
3. AVG § 13 gültig von 01.01.2012 bis 14.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2011
4. AVG § 13 gültig von 01.01.2011 bis 31.12.2011 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2008
5. AVG § 13 gültig von 01.01.2008 bis 31.12.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2008
6. AVG § 13 gültig von 01.07.2004 bis 31.12.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2004
7. AVG § 13 gültig von 01.03.2004 bis 30.06.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2004
8. AVG § 13 gültig von 20.04.2002 bis 29.02.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 65/2002
9. AVG § 13 gültig von 01.01.2002 bis 19.04.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 137/2001
10. AVG § 13 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
11. AVG § 13 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

1. AVG § 56 heute
2. AVG § 56 gültig ab 01.01.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
3. AVG § 56 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

1. AVG § 66 heute
2. AVG § 66 gültig ab 01.01.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
3. AVG § 66 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

1. AVG § 8 heute
2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Rehak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Kalanj, über die Beschwerde der 1. IR, 2. Dr. IP und 3. CE, alle in W, alle vertreten durch Dr. Michael Velik, Rechtsanwalt in 1090 Wien, Alserstraße 32/15, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 26. Juni 2008, Zl. BOB - 293/07, betreffend Einwendungen gegen eine Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. Dr. FK, 2. Dr. TB,

3. Dr. PF und 4. Dr. GF, alle in W, alle vertreten durch Leeb & Weinwurm Rechtsanwälte GmbH in 2620 Neunkirchen, Triester Straße 8), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die beschwerdeführenden Parteien haben der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 610,60 und den mitbeteiligten Parteien Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 1.106,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren der mitbeteiligten Parteien wird abgewiesen.

Begründung

Zur Vorgeschichte wird auf das hg. Erkenntnis vom 21. Mai 2007, Zl.2005/05/0088, verwiesen. Daraus ergibt sich Folgendes:

Mit Ansuchen vom 12. März 2003 wurde beim Magistrat der Stadt Wien die Baubewilligung für eine Aufstockung des Gassentraktes mit zwei Hauptgeschoßen und zwei Dachgeschoßen für Wohnzwecke samt hofseitiger Balkonanlage nach Abbruch des bestehenden Dachstuhles auf der Liegenschaft B-Gasse 10 beantragt. Ferner sollten die bestehenden Dachflächen der beiden Seitentrakte abgebrochen und allgemein begehbare Flachdächer und Terrassen hergestellt werden. In den bestehenden Geschoßen des Gassentraktes und der beiden Seitentrakte sollten die innere Einteilung und die Widmungen der Räume durch Abbrechen und Errichten von Scheide- und Trennwänden abgeändert und weitere Baumaßnahmen durchgeführt werden. Im Bereich des Gassentraktes sollte hofseitig das bestehende Stiegenhaus abgebrochen und ein neues Stiegenhaus samt Aufzugsschacht hergestellt werden. Im Bereich des rechten Seitentraktes sollte ein ebenerdiger Gebäudeteil abgebrochen und im ersten und zweiten Stock eine aufgeständerte Balkonanlage angebaut werden. Im Keller- und Hofbereich sollte eine unterirdische Tiefgarage für zwölf Kfz-Stellplätze errichtet werden.

Mit Berufungsbescheid der belangten Behörde vom 14. Dezember 2004 wurden einerseits die für das (im Zuge des Baubewilligungsverfahrens noch etwas abgeänderte) Bauvorhaben erforderliche Ausnahmegewilligung gemäß § 69 Abs. 1 lit. a und k der Bauordnung für Wien (BO), betreffend die Überschreitung der festgesetzten inneren Baufluchtlinie um 1,50 m durch den geplanten hofseitigen Aufzugsschacht und die Verwendung der im Erdgeschoß im rechten Seitentrakt befindlichen Hausmeisterwohnung als Abstellraum (und somit ausschließlich für andere als Wohnzwecke trotz der Wohnzone gemäß § 7a BO), und andererseits die beantragte Baubewilligung für das Bauvorhaben gemäß § 70 BO erteilt. Mit Berufungsbescheid der belangten Behörde vom 14. Dezember 2004 wurden einerseits die für das (im Zuge des Baubewilligungsverfahrens noch etwas abgeänderte) Bauvorhaben erforderliche Ausnahmegewilligung gemäß Paragraph 69, Absatz eins, Litera a und k der Bauordnung für Wien (BO), betreffend die Überschreitung der festgesetzten inneren Baufluchtlinie um 1,50 m durch den geplanten hofseitigen Aufzugsschacht

und die Verwendung der im Erdgeschoß im rechten Seitentrakt befindlichen Hausmeisterwohnung als Abstellraum (und somit ausschließlich für andere als Wohnzwecke trotz der Wohnzone gemäß Paragraph 7 a, BO), und andererseits die beantragte Baubewilligung für das Bauvorhaben gemäß Paragraph 70, BO erteilt.

Mit dem zitierten hg. Erkenntnis vom 21. Mai 2007 wurde der Bescheid vom 14. Dezember 2004 wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben. Die Aufhebung erfolgte mit der Begründung, dass die Seitentrakte des gegenständlichen Gebäudes überwiegend sowohl auf einer gärtnerisch auszugestaltenden Fläche als auch in einem Bereich, der die hintere Baufluchtlinie überschreite, lägen. Dort, wo eine gärtnerisch auszugestaltende Fläche oder eine Baufluchtlinie im Bebauungsplan festgesetzt sei, sei zwar 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. Im Bereich des Erdgeschoßes, der auf der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche und vor der Baufluchtlinie liege, komme es jedenfalls zu weitreichenden Änderungen. So würden statt eines bisher vorhandenen Putzraumes, Werkstätten, einer Dreherei und eines Umkleide- und Waschraumes Wohnungen geschaffen. Zudem würden Wand- und Raumeinteilungen sowie Zugänge umfassend geändert. In jenem Bereich des Erdgeschoßes, der sich nicht auf der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche und innerhalb der Baufluchtlinie befinde, komme es ebenso zu weitreichenden Änderungen. Während bisher ein Geschäft, ein Büro, ein Ausstellungsraum, eine Durchfahrt, Lager, ein Umkleide- und Waschaum bestanden hätten, sollten nun ein Geschäft, eine Garagenrampe, ein Eingangsbereich, eine Wohnung, ein Müllraum, eine Waschküche sowie ein Kinderwagen- und Fahrradraum errichtet werden. Außerdem würden auch in diesem Bereich die Zugänge und Raumeinteilungen umfassend verändert. Das Erdgeschoß sei damit sowohl als Ganzes als auch hinsichtlich des Teiles, der sich auf der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche und vor der Baufluchtlinie befinde, nach dem Bauvorhaben als ein anderes im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. a BO anzusehen. Damit liege ein Umbau vor. Dieser sei in jenem Bereich, der sich auf der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche und vor der hinteren Baufluchtlinie befinde, unzulässig.

Mit dem zitierten hg. Erkenntnis vom 21. Mai 2007 wurde der Bescheid vom 14. Dezember 2004 wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben. Die Aufhebung erfolgte mit der Begründung, dass die Seitentrakte des gegenständlichen Gebäudes überwiegend sowohl auf einer gärtnerisch auszugestaltenden Fläche als auch in einem Bereich, der die hintere Baufluchtlinie überschreite, lägen. Dort, wo eine gärtnerisch auszugestaltende Fläche oder eine Baufluchtlinie im Bebauungsplan festgesetzt sei, sei zwar 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. Im Bereich des Erdgeschoßes, der auf der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche und vor der Baufluchtlinie liege, komme es jedenfalls zu weitreichenden Änderungen. So würden statt eines bisher vorhandenen Putzraumes, Werkstätten, einer Dreherei und eines Umkleide- und Waschraumes Wohnungen geschaffen. Zudem würden Wand- und Raumeinteilungen sowie Zugänge umfassend geändert. In jenem Bereich des Erdgeschoßes, der sich nicht auf der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche und innerhalb der Baufluchtlinie befinde, komme es ebenso zu weitreichenden Änderungen. Während bisher ein Geschäft, ein Büro, ein Ausstellungsraum, eine Durchfahrt, Lager, ein Umkleide- und Waschaum bestanden hätten, sollten nun ein Geschäft, eine Garagenrampe, ein Eingangsbereich, eine Wohnung, ein Müllraum, eine Waschküche sowie ein Kinderwagen- und Fahrradraum errichtet werden. Außerdem würden auch in diesem Bereich die Zugänge und Raumeinteilungen umfassend verändert. Das Erdgeschoß sei damit sowohl als Ganzes als auch hinsichtlich des Teiles, der sich auf der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche und vor der Baufluchtlinie befinde, nach dem Bauvorhaben als ein anderes im Sinne des Paragraph 60, Absatz eins, Litera a, BO anzusehen. Damit liege ein Umbau vor. Dieser sei in jenem Bereich, der sich auf der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche und vor der hinteren Baufluchtlinie befinde, unzulässig.

Im weiteren Verfahrensverlauf erfolgte mit Eingabe vom 1. Oktober 2007 eine Änderung des Bauvorhabens. Demnach sei im Bereich der beiden Hoftrakte die ursprüngliche Widmung (Werkstätte) wieder entsprechend dem Konsens ausgewiesen worden, und auch die Widmung im Bereich des Gassentraktes sei konsensgemäß geblieben. Die Werkstätten würden lediglich an die zeitgemäße und gesetzlich erforderliche Ausstattung (WC, Nassraum etc.) angepasst. Damit ergebe sich auch eine Reduktion um zwei Stellplätze.

Mit Stellungnahme vom 24. Oktober 2007 führte der bautechnische Amtssachverständige aus, es seien keine über die durch die Bauwerber angeführten Abänderungen hinausgehenden Abänderungen erkennbar. Die Abänderungen entsprächen den Bestimmungen der BO und seien aus technischer Sicht bewilligbar.

Mit Schreiben vom 19. Dezember 2007 übermittelte die belangte Behörde u.a. den Beschwerdeführerinnen Planausschnitte von dem nunmehr abgeänderten Kellergeschoß und Erdgeschoß und teilte ihnen die Änderungen und die Stellungnahme des baupolizeilichen Amtssachverständigen dazu mit.

Die Beschwerdeführerinnen erstatteten dazu eine ablehnende Stellungnahme vom 28. Jänner 2008.

Danach erfolgte neuerlich eine Änderung des Bauvorhabens mit Eingabe vom 16. April 2008 dahingehend, dass im Bereich des Erdgeschoßes der beiden Hoftrakte nicht nur die ursprüngliche Widmung, sondern auch der Bestand konsensgemäß beibehalten werde und daher in diesem Bereich keine Änderung gegenüber dem Konsens erfolge.

Dazu gab der bautechnische Amtssachverständige mit Schreiben vom 30. April 2008 eine Stellungnahme ab, in der er auf einzelne Plankorrekturen, die noch vorgenommen worden seien, hinwies. Eine weitere Adaptierung der Einreichunterlagen sei nicht mehr erforderlich. Es seien nunmehr neun Pflichtstellplätze erforderlich.

Die belangte Behörde richtete ein Schreiben vom 16. Mai 2008 an die Beschwerdeführerinnen mit Planausschnitten von dem nunmehr neuerlich abgeänderten Erdgeschoß und Kellergeschoß samt den entsprechenden Ansichten des Gebäudes.

Mit Eingabe vom 11. Juni 2008 äußerten sich die Beschwerdeführerinnen erneut ablehnend.

Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid wurde (neuerlich) gemäß § 69 Abs. 1 lit. a und k BO die Bewilligung zur Abweichung von den Bauvorschriften dahingehend erteilt, dass durch den hofseitigen Aufzugsschacht die festgesetzte innere Baufluchtlinie um 1,5 m überschritten werden dürfe und die im Erdgeschoß im rechten Seitentrakt befindliche Hausmeisterwohnung als Abstellraum, somit ausschließlich für andere als Wohnzwecke, verwendet werden dürfe. Unter einem wurde den Bauwerbern gemäß § 70 BO unter Bezugnahme auf die mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 30. September 2002 bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen und die gemäß § 69 Abs. 1 lit. a und k BO erteilte Bewilligung für Abweichungen von den Bebauungsvorschriften die Baubewilligung nach Maßgabe der zum Bestandteil des Berufungsbescheides erklärten Pläne erteilt. Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid wurde (neuerlich) gemäß Paragraph 69, Absatz eins, Litera a und k BO die Bewilligung zur Abweichung von den Bauvorschriften dahingehend erteilt, dass durch den hofseitigen Aufzugsschacht die festgesetzte innere Baufluchtlinie um 1,5 m überschritten werden dürfe und die im Erdgeschoß im rechten Seitentrakt befindliche Hausmeisterwohnung als Abstellraum, somit ausschließlich für andere als Wohnzwecke, verwendet werden dürfe. Unter einem wurde den Bauwerbern gemäß Paragraph 70, BO unter Bezugnahme auf die mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 30. September 2002 bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen und die gemäß Paragraph 69, Absatz eins, Litera a und k BO erteilte Bewilligung für Abweichungen von den Bebauungsvorschriften die Baubewilligung nach Maßgabe der zum Bestandteil des Berufungsbescheides erklärten Pläne erteilt.

Begründend wurde nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften insbesondere ausgeführt, dass nach dem hg. Erkenntnis vom 21. Mai 2007 das Bauvorhaben durch zwei Projektänderungen insofern modifiziert worden sei, als im Erdgeschoß der beiden vor der hinteren Baufluchtlinie auf einer gärtnerisch auszugestaltenden Fläche gelegenen Seitentrakte (abgesehen vom ursprünglichen Waschraum, der nunmehr als vergrößerter Abstellraum für Kinderwägen und Fahrräder vorgesehen sei, und der nicht mehr zeitgemäßen, aus einem Raum bestehenden Hausmeisterwohnung, die nunmehr in einen Abstellraum umgewidmet werde) sowohl die ursprüngliche Widmung (Werkstätte) als auch der bauliche Bestand konsensgemäß beibehalten würden und daher in diesem Bereich sonst keine Änderungen gegenüber dem Konsens geplant und daher auch nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens seien. Auch im Erdgeschoß des auf dem bebaubaren Bereich situierten Gassentraktes solle nunmehr die konsensgemäße Widmung für einen Teilbereich bestehen bleiben. In der Garage würden nunmehr neun Pflichtstellplätze statt bisher zehn geschaffen. Die Reduktion des Bauvorhabens stelle keine wesentliche Änderung desselben dar. Eine Verschlechterung der Rechtsstellung der Anrainer könne dadurch nicht herbeigeführt werden. Auch könnten keine über das bisherige Vorbringen hinausgehenden subjektiv-öffentlichen Rechte der Anrainer berührt werden. Es könne nicht mehr davon gesprochen werden, dass das Erdgeschoß der sich auf der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche und vor der Baufluchtlinie befindlichen Seitentrakte als ein anderes anzusehen sei und somit ein Umbau vorliege. Vielmehr handle es sich bei den verbleibenden Änderungen um bloße bauliche Änderungen im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. c BO, die gemäß § 60 Abs. 3 BO auch auf einer gärtnerisch auszugestaltenden Fläche und außerhalb des ausgewiesenen bebaubaren Bereiches zulässig seien. Auch im Erdgeschoß des Gassentraktes, der sich zur Gänze auf dem bebaubaren Bereich befinde, sei das Bauvorhaben insofern abgeändert worden, als in einem

Teilbereich die Widmung nunmehr konsensgemäß bestehen bleibe. Wenngleich im Erdgeschoß des Gassentraktes weiterhin Widmungsänderungen und auch bauliche Abänderungen vorgesehen seien, seien diese mit den Bebauungsbestimmungen vereinbar. Abgesehen davon sei hinsichtlich der nicht das Erdgeschoß betreffenden baulichen Änderungen im Inneren der beiden Seitentrakte festzuhalten, dass diese lediglich der Adaptierung bestehender Wohnungen dienten. Durch die Änderung würden auch nicht Werkstättenräume im Wohngebiet geschaffen, sondern lediglich der bestehende Konsens ausgewiesen. Bei den Seitentrakten handle es sich um konsenterte Altbestände, und es bestehe kein Rechtsanspruch darauf, dass diese entsprechend dem nunmehr geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan abgetragen würden. Das Baubewilligungsverfahren sei im Übrigen ein Projektgenehmigungsverfahren, in dem ausschließlich die Einreichpläne maßgeblich seien. Des Weiteren wird in der Begründung des Bescheides dargelegt, dass die Voraussetzungen für die Ausnahmen von den Bebauungsvorschriften gemäß § 69 Abs. 1 lit. a BO (Überschreitung der inneren Baufluchtlinie durch den Aufzugsschachtzubau) und § 69 Abs. 1 lit. k BO (Verwendung der Hausmeisterwohnung ausschließlich für andere als Wohnzwecke in einer Wohnzone) erfüllt seien. Ferner begründet die belangte Behörde näher, dass die höchstzulässige Gebäudehöhe eingehalten sei. Ein Neubau liege nicht vor. Nach den Einreichplänen seien Zubauten (Aufstockung des Gassentraktes, Stiegenhauszubau) geplant. Diese würden, mit Ausnahme des Aufzugsschachtzubaus, innerhalb des von der Baulinie und der hinteren Baufluchtlinie begrenzten bebaubaren Bereiches errichtet. Die hofseitigen Balkone lägen zum Teil innerhalb der bebaubaren Fläche bzw. entsprächen zum anderen Teil § 84 Abs. 2 lit. a BO und erwiesen sich sohin als zulässig. Weiters werde durch die Anhebung des Hofniveaus kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht verletzt. Diese Anhebung erweise sich unter Bedachtnahme auf § 60 Abs. 1 lit. g BO als zulässig, selbst wenn dadurch die geplante Gargagenabfahrt nun als unterirdischer Bauteil anzusehen sei. Nach den Einreichplänen rage die Garagenabfahrt nicht über das dargestellte Hofgelände, und dieser unterirdische Bauteil trete daher nach außen nicht in Erscheinung. Die Einreichpläne, auch deren Abänderungen, seien geeignet, den Anrainern darzustellen, ob bzw. inwiefern ihre subjektiv-öffentlichen Rechte durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werden könnten. Begründend wurde nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften insbesondere ausgeführt, dass nach dem hg. Erkenntnis vom 21. Mai 2007 das Bauvorhaben durch zwei Projektänderungen insofern modifiziert worden sei, als im Erdgeschoß der beiden vor der hinteren Baufluchtlinie auf einer gärtnerisch auszugestaltenden Fläche gelegenen Seitentrakte (abgesehen vom ursprünglichen Waschraum, der nunmehr als vergrößerter Abstellraum für Kinderwagen und Fahrräder vorgesehen sei, und der nicht mehr zeitgemäßen, aus einem Raum bestehenden Hausmeisterwohnung, die nunmehr in einen Abstellraum umgewidmet werde) sowohl die ursprüngliche Widmung (Werkstätte) als auch der bauliche Bestand konsensgemäß beibehalten würden und daher in diesem Bereich sonst keine Änderungen gegenüber dem Konsens geplant und daher auch nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens seien. Auch im Erdgeschoß des auf dem bebaubaren Bereich situierten Gassentraktes solle nunmehr die konsensgemäße Widmung für einen Teilbereich bestehen bleiben. In der Garage würden nunmehr neun Pflichtstellplätze statt bisher zehn geschaffen. Die Reduktion des Bauvorhabens stelle keine wesentliche Änderung desselben dar. Eine Verschlechterung der Rechtsstellung der Anrainer könne dadurch nicht herbeigeführt werden. Auch könnten keine über das bisherige Vorbringen hinausgehenden subjektiv-öffentlichen Rechte der Anrainer berührt werden. Es könne nicht mehr davon gesprochen werden, dass das Erdgeschoß der sich auf der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche und vor der Baufluchtlinie befindlichen Seitentrakte als ein anderes anzusehen sei und somit ein Umbau vorliege. Vielmehr handle es sich bei den verbleibenden Änderungen um bloße bauliche Änderungen im Sinne des Paragraph 60, Absatz eins, Litera c, BO, die gemäß Paragraph 60, Absatz 3, BO auch auf einer gärtnerisch auszugestaltenden Fläche und außerhalb des ausgewiesenen bebaubaren Bereiches zulässig seien. Auch im Erdgeschoß des Gassentraktes, der sich zur Gänze auf dem bebaubaren Bereich befinde, sei das Bauvorhaben insofern abgeändert worden, als in einem Teilbereich die Widmung nunmehr konsensgemäß bestehen bleibe. Wenngleich im Erdgeschoß des Gassentraktes weiterhin Widmungsänderungen und auch bauliche Abänderungen vorgesehen seien, seien diese mit den Bebauungsbestimmungen vereinbar. Abgesehen davon sei hinsichtlich der nicht das Erdgeschoß betreffenden baulichen Änderungen im Inneren der beiden Seitentrakte festzuhalten, dass diese lediglich der Adaptierung bestehender Wohnungen dienten. Durch die Änderung würden auch nicht Werkstättenräume im Wohngebiet geschaffen, sondern lediglich der bestehende Konsens ausgewiesen. Bei den Seitentrakten handle es sich um konsenterte Altbestände, und es bestehe kein Rechtsanspruch darauf, dass diese entsprechend dem nunmehr geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan abgetragen würden. Das Baubewilligungsverfahren sei im Übrigen ein Projektgenehmigungsverfahren, in dem ausschließlich die Einreichpläne maßgeblich seien. Des Weiteren wird in

der Begründung des Bescheides dargelegt, dass die Voraussetzungen für die Ausnahmen von den Bebauungsvorschriften gemäß Paragraph 69, Absatz eins, Litera a, BO (Überschreitung der inneren Baufluchtlinie durch den Aufzugsschachtzubau) und Paragraph 69, Absatz eins, Litera k, BO (Verwendung der Hausmeisterwohnung ausschließlich für andere als Wohnzwecke in einer Wohnzone) erfüllt seien. Ferner begründet die belangte Behörde näher, dass die höchstzulässige Gebäudehöhe eingehalten sei. Ein Neubau liege nicht vor. Nach den Einreichplänen seien Zubauten (Aufstockung des Gassentraktes, Stiegenhauszubau) geplant. Diese würden, mit Ausnahme des Aufzugsschachtzubaues, innerhalb des von der Baulinie und der hinteren Baufluchtlinie begrenzten bebaubaren Bereiches errichtet. Die hofseitigen Balkone lägen zum Teil innerhalb der bebaubaren Fläche bzw. entsprächen zum anderen Teil Paragraph 84, Absatz 2, Litera a, BO und erwiesen sich sohin als zulässig. Weiters werde durch die Anhebung des Hofniveaus kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht verletzt. Diese Anhebung erweise sich unter Bedachtnahme auf Paragraph 60, Absatz eins, Litera g, BO als zulässig, selbst wenn dadurch die geplante Gargagenabfahrt nun als unterirdischer Bauteil anzusehen sei. Nach den Einreichplänen rage die Garagenabfahrt nicht über das dargestellte Hofgelände, und dieser unterirdische Bauteil trete daher nach außen nicht in Erscheinung. Die Einreichpläne, auch deren Abänderungen, seien geeignet, den Anrainern darzustellen, ob bzw. inwiefern ihre subjektiv-öffentlichen Rechte durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werden könnten.

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 mitbeteiligten Parteien, eine Gegenschrift erstattet mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig als unbegründet abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Baufluchtlinien sind gemäß § 5 Abs. 6 lit. e der Bauordnung für Wien (BO) die Grenzen, über die mit einem Gebäude oder Gebäudeteil mit Ausnahme der gemäß § 84 BO zulässigen Vorbauten nicht vorgerückt werden darf. Baufluchtlinien sind gemäß Paragraph 5, Absatz 6, Litera e, der Bauordnung für Wien (BO) die Grenzen, über die mit einem Gebäude oder Gebäudeteil mit Ausnahme der gemäß Paragraph 84, BO zulässigen Vorbauten nicht vorgerückt werden darf.

Gemäß § 84 Abs. 3 BO dürfen über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen und in die Vorgärten unterirdische Gebäude und Gebäudeteile vorragen, doch darf die allenfalls festgesetzte gärtnerische Ausgestaltung der Grundflächen nicht behindert werden. Der Beurteilung eines Bauwerkes als unterirdisches Gebäude oder unterirdischer Gebäudeteil steht nicht entgegen, wenn den oberen Abschluss ein anderes nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zulässiges Bauwerk (Terrasse, Stützmauer, Weg u.a.) bildet. Gemäß Paragraph 84, Absatz 3, BO dürfen über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen und in die Vorgärten unterirdische Gebäude und Gebäudeteile vorragen, doch darf die allenfalls festgesetzte gärtnerische Ausgestaltung der Grundflächen nicht behindert werden. Der Beurteilung eines Bauwerkes als unterirdisches Gebäude oder unterirdischer Gebäudeteil steht nicht entgegen, wenn den oberen Abschluss ein anderes nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zulässiges Bauwerk (Terrasse, Stützmauer, Weg u.a.) bildet.

Vorgärten, Abstandsflächen und sonstige gärtnerisch auszugestaltende Flächen sind, soweit auf diesen Flächen zulässige Baulichkeiten, Gebäudeteile oder bauliche Anlagen nicht errichtet werden, gemäß § 79 Abs. 6 BO gärtnerisch auszugestalten und in gutem Zustand zu erhalten. Befestigte Wege und Zufahrten, Stützmauern, Stufenanlagen, Rampen uä. sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. Vorgärten, Abstandsflächen und sonstige gärtnerisch auszugestaltende Flächen sind, soweit auf diesen Flächen zulässige Baulichkeiten, Gebäudeteile oder bauliche Anlagen nicht errichtet werden, gemäß Paragraph 79, Absatz 6, BO gärtnerisch auszugestalten und in gutem Zustand zu erhalten. Befestigte Wege und Zufahrten, Stützmauern, Stufenanlagen, Rampen uä. sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig.

Gemäß § 60 Abs. 1 lit. a BO ist ein Neubau die Errichtung eines neuen Gebäudes. Zubauten sind alle Vergrößerungen eines Gebäudes in waagrecht oder lotrecht Richtung, ausgenommen die Errichtung von Dachgauben. Unter Umbauten 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. Gemäß Paragraph 60, Absatz

eins, Litera a, BO ist ein Neubau die Errichtung eines neuen Gebäudes. Zubauten sind alle Vergrößerungen eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung, ausgenommen die Errichtung von Dachgauben. Unter Umbauten 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.

Sonstige (bloße) Änderungen und Instandsetzungen von Gebäuden und baulichen Anlagen sind gemäß § 60 Abs. 1 lit. c BO bewilligungspflichtig. Sonstige (bloße) Änderungen und Instandsetzungen von Gebäuden und baulichen Anlagen sind gemäß Paragraph 60, Absatz eins, Litera c, BO bewilligungspflichtig.

Bestimmungen des Bebauungsplanes stehen der Zulässigkeit von Bauführungen gemäß § 60 Abs. 1 lit. c BO nicht entgegen (§ 60 Abs. 3 BO). Bestimmungen des Bebauungsplanes stehen der Zulässigkeit von Bauführungen gemäß Paragraph 60, Absatz eins, Litera c, BO nicht entgegen (Paragraph 60, Absatz 3, BO).

Gemäß § 60 Abs. 1 lit. g BO ist die Veränderung der Höhenlage einer Grundfläche baubewilligungspflichtig, soweit sie von Einfluss auf bestehende Bauwerke auf eigenen oder benachbarten Grundflächen oder deren widmungsgemäße Verwendung ist. Gemäß Paragraph 60, Absatz eins, Litera g, BO ist die Veränderung der Höhenlage einer Grundfläche baubewilligungspflichtig, soweit sie von Einfluss auf bestehende Bauwerke auf eigenen oder benachbarten Grundflächen oder deren widmungsgemäße Verwendung ist.

Gemäß § 11 BO (in der auf Grund des Art. III Abs. 2 der Novelle LGBl. Nr. 61/2006 hier noch anzuwendenden Fassung vor dieser Novelle) gilt die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen auf die Dauer eines Jahres und ist für alle innerhalb dieses Zeitraumes eingebrachten Ansuchen um Bewilligung u.a. von Neu-, Zu- oder Umbauten maßgebend. Gemäß Paragraph 11, BO (in der auf Grund des Artikel römisch drei, Absatz 2, der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 61 aus 2006, hier noch anzuwendenden Fassung vor dieser Novelle) gilt die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen auf die Dauer eines Jahres und ist für alle innerhalb dieses Zeitraumes eingebrachten Ansuchen um Bewilligung u.a. von Neu-, Zu- oder Umbauten maßgebend.

§ 119a BO in der hier noch maßgebenden Fassung vor der Novelle LGBl. Nr. 24/2008 (vgl. Art. V Abs. 1 der Novelle LGBl. Nr. 24/2008) enthielt Sonderbestimmungen für gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile dahingehend, dass auf diese bestimmte technische Vorschriften der Bauordnung nicht anzuwenden sind. Paragraph 119 a, BO in der hier noch maßgebenden Fassung vor der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 24 aus 2008, vergleiche , Artikel römisch fünf, Absatz eins, der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 24 aus 2008,) enthielt Sonderbestimmungen für gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile dahingehend, dass auf diese bestimmte technische Vorschriften der Bauordnung nicht anzuwenden sind.

§ 134a Abs. 1 BO lautet: Paragraph 134 a, Absatz eins, BO lautet:

1. "(1) Absatz eins, 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: 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 Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche;

1. b) Litera b

Bestimmungen über die Gebäudehöhe;

2. c) Litera 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 Gebäudes oder einer baulichen Anlage ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch

Immissionen, die sich aus der Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken oder für

Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden;

f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen."

In der Beschwerde wird im Wesentlichen vorgebracht, zur Entscheidung über die Abweichungen vom Bebauungsplan wäre im Hinblick auf die erfolgten Änderungen nicht die belangte Behörde, sondern der Bauausschuss der örtlich zuständigen Bezirksvertretung zuständig gewesen. Auch die Baubewilligung wäre auf Grund der wesentlichen Abänderungen zunächst vom Magistrat als Behörde erster Instanz und nicht durch die belangte Behörde zu erteilen gewesen. Die Beschwerdeführer hätten auch nicht die Möglichkeit erhalten, in einer Bauverhandlung die abgeänderten Pläne zu prüfen und ihre Einwendungen darzulegen. Auf Grund des außerordentlichen Umfangs der baulichen Veränderungen liege ein Neubau vor. Die verbleibende Kubatur erreiche prozentmäßig nicht einmal die Hälfte der Gesamtkubatur der Einreichung. Nach den Richtlinien der Stadt Wien betreffend die Erteilung von Abbruchbewilligungen in Schutzzonen sei ein Gebäude rechtlich nicht mehr als Altbestand vorhanden, wenn mehr als 50 % der Substanz ausgewechselt, also für Erhaltungszwecke umgebaut werden müssten. Die Behörde teile das Bauvorhaben unzulässigerweise in einzelne Teile auf, die jeweils angeblich bauordnungskonform errichtet würden. Auf einen Neubau wären die Bestimmungen des derzeit geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes anzuwenden. Entsprechende Ermittlungen und Feststellungen habe die belangte Behörde aber unterlassen. Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sei seit der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen geändert worden, sodass anstelle der ursprünglichen Festlegungen (Straßentrakt:) Wohngebiet, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise, (Hof:) gärtnerisch auszugestalten nunmehr die Bestimmungen (Straßentrakt:) Wohngebiet, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise mit Gebäudehöhenbegrenzung bis 18 m, (Hof:) gärtnerisch auszugestalten bestünden. Das Gebäude liege seiner Höhe nach weit über der im neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vorgegebenen Höhe von 18 m und entspreche dieser nicht. Ferner seien die Baupläne dem Berufungsbescheid weder angeschlossen noch den Beschwerdeführerinnen mit diesem übermittelt worden. Es sei ihnen verwehrt geblieben, den Inhalt der zum Bescheidbestandteil erklärten Pläne zu prüfen. Den Beschwerdeführerinnen sei nicht bekannt, ob die im Rahmen des fortgesetzten Verfahrens übermittelten Pläne nun tatsächlich zum Bestandteil des angefochtenen Bescheides erklärt worden seien. Die Grundstücksausnutzung betrage 167 % des nach dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zulässigen Ausmaßes. Es läge ein Neubau vor und könne keineswegs davon gesprochen werden, dass Überschreitungen von Baufluchtlinien oder sonstiger Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes flächenmäßig nur für geringfügig erachtet werden könnten. Nach wie vor lägen die Seitentrakte sowohl auf der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche als auch in einem Bereich, der die hintere Baufluchtlinie überschreite. Die Tendenz des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes werde unterlaufen, da dieser eine Entwicklung zu höheren Grünflächenausmaßen erkennen lasse. Die höchstzulässige bebaubare Fläche werde überschritten. Die ursprünglich als Werkstätte gewidmeten Räume würden inzwischen bereits als Wohnungen genützt. Werkstätten bestünden nicht mehr. Es werde nicht nur die Raumaufteilung, sondern auch die Anzahl der Bestandsobjekte geändert. Durch die Heranziehung des § 119a BO nach den Planbeschriftungen würden sehr wohl andere Objekte als die ehemals bestandenen geschaffen. Den Verweis der belangten Behörde auf § 7a BO könnten die Beschwerdeführerinnen nicht nachvollziehen, da die in dieser Bestimmung aufgezählten Zielbestimmungen derart weit gefasst seien, dass ihnen kein konkreter Inhalt entnommen werden könne. Das gegenständliche Gebäude befinde sich im Wohngebiet. Es erscheine bedenklich, dass allein durch die Rückbenennung auf Werkstätten trotz gegenteiliger tatsächlicher Nutzung Werkstättenräumlichkeiten geschaffen würden, obgleich nicht sichergestellt sei, dass keine beeinträchtigenden Belästigungen erfolgten. Entsprechende Beweise seien nicht aufgenommen worden. Eine Beschreibung der Betriebstypen sei nicht erfolgt. Die in den Einreichplänen als Bestand ausgewiesenen Bauteile existierten nicht. Eine Fertigstellungsanzeige sei denkunmöglich. Die nunmehr als Werkstätte Top 3 ausgewiesenen Räumlichkeiten bezögen sich tatsächlich auf als Wohnung genutzte Räumlichkeiten. Es sei nicht nachgewiesen worden, dass eine derartige Änderung der Nutzung zwischen der nunmehrigen faktischen Nutzung und der planlich ausgewiesenen Nutzung überhaupt möglich sei. Die Tiefgaragendecke sei in einer nicht zulässigen Höhenlage vorgesehen. Eine unzulässige Überschreitung der Baufluchtlinien ergebe sich oberhalb der Garagenabfahrt. Diese liege nämlich teilweise über dem Gelände und könne daher nicht als unterirdisch qualifiziert werden. Es handle sich dabei auch nicht um einen Bereich unter einer höher liegenden Terrasse, da schlussendlich der Zugang zu den Räumlichkeiten der Werkstatt Top 1 gerade wegen dieser Garageneinfahrt angehoben werden müsse. Dieser liege nämlich laut dem Grundrissplan um 23 cm höher als das Fußbodenniveau der Räumlichkeiten. "An anderer Stelle" sei die Höhe der Rampenüberdeckung sogar mit mehr als + 80 cm ausgewiesen. Die Garagenzufahrt sei kein unterirdisches Bauwerk in diesem Bereich, sondern

rage als Bauwerk über das Gelände hinaus. Dies geschehe in Bereichen, die außerhalb der Baufluchtlinie lägen. Die planliche Angabe ("vermutlich zur Werkstatt Top 3") "unterliegt den Bestimmungen des § 119a" sei nicht nachvollziehbar. Es fehlten insbesondere Nachweise der Gewerbebehörde, auf welche Änderungen (Bewilligungen der Gewerbebehörde) sich diese Angabe stütze und was nun als baurechtlich bewilligt anzusehen sei. In der Beschwerde wird im Wesentlichen vorgebracht, zur Entscheidung über die Abweichungen vom Bebauungsplan wäre im Hinblick auf die erfolgten Änderungen nicht die belangte Behörde, sondern der Bauausschuss der örtlich zuständigen Bezirksvertretung zuständig gewesen. Auch die Baubewilligung wäre auf Grund der wesentlichen Abänderungen zunächst vom Magistrat als Behörde erster Instanz und nicht durch die belangte Behörde zu erteilen gewesen. Die Beschwerdeführer hätten auch nicht die Möglichkeit erhalten, in einer Bauverhandlung die abgeänderten Pläne zu prüfen und ihre Einwendungen darzulegen. Auf Grund des außerordentlichen Umfangs der baulichen Veränderungen liege ein Neubau vor. Die verbleibende Kubatur erreiche prozentmäßig nicht einmal die Hälfte der Gesamtkubatur der Einreichung. Nach den Richtlinien der Stadt Wien betreffend die Erteilung von Abbruchbewilligungen in Schutzzonen sei ein Gebäude rechtlich nicht mehr als Altbestand vorhanden, wenn mehr als 50 % der Substanz ausgewechselt, also für Erhaltungszwecke umgebaut werden müssten. Die Behörde teile das Bauvorhaben unzulässigerweise in einzelne Teile auf, die jeweils angeblich bauordnungskonform errichtet würden. Auf einen Neubau wären die Bestimmungen des derzeit geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes anzuwenden. Entsprechende Ermittlungen und Feststellungen habe die belangte Behörde aber unterlassen. Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sei seit der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen geändert worden, sodass anstelle der ursprünglichen Festlegungen (Straßenstrakt:) Wohngebiet, Bauklasse römisch vier, geschlossene Bauweise, (Hof:) gärtnerisch auszugestalten nunmehr die Bestimmungen (Straßenstrakt:) Wohngebiet, Bauklasse römisch vier, geschlossene Bauweise mit Gebäudehöhenbegrenzung bis 18 m, (Hof:) gärtnerisch auszugestalten bestünden. Das Gebäude liege seiner Höhe nach weit über der im neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vorgegebenen Höhe von 18 m und entspreche dieser nicht. Ferner seien die Baupläne dem Berufungsbescheid weder angeschlossen noch den Beschwerdeführerinnen mit diesem übermittelt worden. Es sei ihnen verwehrt geblieben, den Inhalt der zum Bescheidbestandteil erklärten Pläne zu prüfen. Den Beschwerdeführerinnen sei nicht bekannt, ob die im Rahmen des fortgesetzten Verfahrens übermittelten Pläne nun tatsächlich zum Bestandteil des angefochtenen Bescheides erklärt worden seien. Die Grundstücksausnutzung betrage 167 % des nach dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zulässigen Ausmaßes. Es läge ein Neubau vor und könne keineswegs davon gesprochen werden, dass Überschreitungen von Baufluchtlinien oder sonstiger Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes flächenmäßig nur für geringfügig erachtet werden könnten. Nach wie vor lägen die Seitentrakte sowohl auf der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche als auch in einem Bereich, der die hintere Baufluchtlinie überschreite. Die Tendenz des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes werde unterlaufen, da dieser eine Entwicklung zu höheren Grünflächenausmaßen erkennen lasse. Die höchstzulässige bebaubare Fläche werde überschritten. Die ursprünglich als Werkstätte gewidmeten Räume würden inzwischen bereits als Wohnungen genützt. Werkstätten bestünden nicht mehr. Es werde nicht nur die Raumaufteilung, sondern auch die Anzahl der Bestandobjekte geändert. Durch die Heranziehung des Paragraph 119 a, BO nach den Planbeschriftungen würden sehr wohl andere Objekte als die ehemals bestandenen geschaffen. Den Verweis der belangten Behörde auf Paragraph 7 a, BO könnten die Beschwerdeführerinnen nicht nachvollziehen, da die in dieser Bestimmung aufgezählten Zielbestimmungen derart weit gefasst seien, dass ihnen kein konkreter Inhalt entnommen werden könne. Das gegenständliche Gebäude befinde sich im Wohngebiet. Es erscheine bedenklich, dass allein durch die Rückbenennung auf Werkstätten trotz gegenteiliger tatsächlicher Nutzung Werkstättenräumlichkeiten geschaffen würden, obgleich nicht sichergestellt sei, dass keine beeinträchtigenden Belästigungen erfolgten. Entsprechende Beweise seien nicht aufgenommen worden. Eine Beschreibung der Betriebstypen sei nicht erfolgt. Die in den Einreichplänen als Bestand ausgewiesenen Bauteile existierten nicht. Eine Fertigstellungsanzeige sei denkunmöglich. Die nunmehr als Werkstätte Top 3 ausgewiesenen Räumlichkeiten bezögen sich tatsächlich auf als Wohnung genutzte Räumlichkeiten. Es sei nicht nachgewiesen worden, dass eine derartige Änderung der Nutzung zwischen der nunmehrigen faktischen Nutzung und der planlich ausgewiesenen Nutzung überhaupt möglich sei. Die Tiefgaragendecke sei in einer nicht zulässigen Höhenlage vorgesehen. Eine unzulässige Überschreitung der Baufluchtlinien ergebe sich oberhalb der Garagenabfahrt. Diese liege nämlich teilweise über dem Gelände und könne daher nicht als unterirdisch qualifiziert werden. Es handle sich dabei auch nicht um einen Bereich unter einer höher liegenden Terrasse, da schlussendlich der Zugang zu den Räumlichkeiten der Werkstatt Top 1 gerade wegen dieser Garageneinfahrt angehoben werden müsse. Dieser liege

nämlich laut dem Grundrissplan um 23 cm höher als das Fußbodenniveau der Räumlichkeiten. "An anderer Stelle" sei die Höhe der Rampenüberdeckung sogar mit mehr als + 80 cm ausgewiesen. Die Garagenzufahrt sei kein unterirdisches Bauwerk in diesem Bereich, sondern rage als Bauwerk über das Gelände hinaus. Dies geschehe in Bereichen, die außerhalb der Baufluchtlinie lägen. Die planliche Angabe ("vermutlich zur Werkstatt Top 3") "unterliegt den Bestimmungen des Paragraph 119 a, sei nicht nachvollziehbar. Es fehlten insbesondere Nachweise der Gewerbebehörde, auf welche Änderungen (Bewilligungen der Gewerbebehörde) sich diese Angabe stütze und was nun als baurechtlich bewilligt anzusehen sei.

Soweit die Beschwerdeführer vorbringen, dass nicht die belangte Behörde, sondern im Hinblick auf die Projektänderungen der Bauausschuss bzw. der Magistrat der Stadt Wien als erste Instanz zu entscheiden gehabt hätten, ist darauf hinzuweisen, dass die Berufungsbehörde gemäß § 66 Abs. 4 AVG berechtigt ist, sowohl im Spruch als auch hinsichtlich der Begründung ihre Anschauung an die Stelle jener der Unterbehörde zu setzen und demgemäß den angefochtenen Bescheid nach jeder Richtung abzuändern. Modifikationen eines Projektes sind dabei auch im Berufungsverfahren zulässig, solange das Projekt dadurch kein anderes wird (vgl. auch § 13 Abs. 8 AVG und das zitierte hg. Vorerkenntnis vom 21. Mai 2007, mwN). Die im vorliegenden Fall im Zuge des fortgesetzten Berufungsverfahrens vorgenommenen Änderungen überschreiten den genannten Rahmen nicht, weshalb auch die Berufungsbehörde den Umfang der Sache, über die sie gemäß § 66 Abs. 4 AVG iVm §§ 69 und 70 BO entscheiden durfte, nicht überschritten hat. Soweit die Beschwerdeführer vorbringen, dass nicht die belangte Behörde, sondern im Hinblick auf die Projektänderungen der Bauausschuss bzw. der Magistrat der Stadt Wien als erste Instanz zu entscheiden gehabt hätten, ist darauf hinzuweisen, dass die Berufungsbehörde gemäß Paragraph 66, Absatz 4, AVG berechtigt ist, sowohl im Spruch als auch hinsichtlich der Begründung ihre Anschauung an die Stelle jener der Unterbehörde zu setzen und demgemäß den angefochtenen Bescheid nach jeder Richtung abzuändern. Modifikationen eines Projektes sind dabei auch im Berufungsverfahren zulässig, solange das Projekt dadurch kein anderes wird vergleiche , auch Paragraph 13, Absatz 8, AVG und das zitierte hg. Vorerkenntnis vom 21. Mai 2007, mwN). Die im vorliegenden Fall im Zuge des fortgesetzten Berufungsverfahrens vorgenommenen Änderungen überschreiten den genannten Rahmen nicht, weshalb auch die Berufungsbehörde den Umfang der Sache, über die sie gemäß Paragraph 66, Absatz 4, AVG in Verbindung mit Paragraphen 69 und 70 BO entscheiden durfte, nicht überschritten hat.

In Bezug auf ihre Rüge, dass keine neuerliche mündliche Bauverhandlung auf Grund der Änderungen stattgefunden habe, legen die Beschwerdeführerinnen nicht dar, was sie in einer derartigen Verhandlung vorgebracht hätten. Sie zeigen somit die Relevanz dieses behaupteten Verfahrensmangels nicht auf.

Im Übrigen geht das Vorbringen der Beschwerdeführerinnen, dass es sich um einen Neubau handle, im Hinblick auf die Definitionen des § 60 Abs. 1 lit. a BO fehl. Abgesehen davon, wäre auch im Fall eines Neubaus auf Grund des § 11 BO (idF vor der Novelle LGBI. Nr. 61/2006) hinsichtlich der Bebauungsbestimmungen der Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 30. September 2002 maßgebend und nicht ein inzwischen geänderter Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. Im Übrigen geht das Vorbringen der Beschwerdeführerinnen, dass es sich um einen Neubau handle, im Hinblick auf die Definitionen des Paragraph 60, Absatz eins, Litera a, BO fehl. Abgesehen davon, wäre auch im Fall eines Neubaus auf Grund des Paragraph 11, BO in der Fassung , vor der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 61 aus 2006,) hinsichtlich der Bebauungsbestimmungen der Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 30. September 2002 maßgebend und nicht ein inzwischen geänderter Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.

Soweit die Beschwerdeführerinnen darauf verweisen, dass die verbleibende Kubatur prozentmäßig jedenfalls nicht einmal die Hälfte der Gesamtkubatur der Einreichung betrage, ist nicht ersichtlich, dass sie darin in einem der in § 134a Abs. 1 BO taxativ aufgezählten Nachbarrechte verletzt wären. Der Verweis darauf, dass es Richtlinien der Stadt Wien zu Schutzzonen gebe, wonach ein Gebäude rechtlich nicht mehr als Altbestand zu bezeichnen sei, wenn mehr als 50 % der Substanz ausgewechselt würde, also für Erhaltungszwecke umgebaut werden müssten, betrifft nicht Fälle wie den hier gegenständlichen und bezieht sich außerdem nicht auf gesetzliche Bestimmungen, sondern offenbar nur auf interne Richtlinien. Soweit die Beschwerdeführerinnen darauf verweisen, dass die verbleibende Kubatur prozentmäßig jedenfalls nicht einmal die Hälfte der Gesamtkubatur der Einreichung betrage, ist nicht ersichtlich, dass sie darin in einem der in Paragraph 134 a, Absatz eins, BO taxativ aufgezählten Nachbarrechte verletzt wären. Der Verweis darauf, dass es Richtlinien der Stadt Wien zu Schutzzonen gebe, wonach ein Gebäude rechtlich nicht mehr als Altbestand zu bezeichnen sei, wenn mehr als 50 % der Substanz ausgewechselt würde, also für Erhaltungszwecke umgebaut werden müssten, betrifft nicht Fälle wie den hier gegenständlichen und bezieht sich außerdem nicht auf gesetzliche

Bestimmungen, sondern offenbar nur auf interne Richtlinien.

Dem Nachbarn kommt auch kein Anspruch zu, dass er neben dem schriftlichen Baubewilligungsbescheid auch eine Ausfertigung der Baupläne erhalten muss. Die Bezugnahme auf einen zum Bestandteil eines Bescheides, mit dem eine Baubewilligung erteilt wird, erklärten Plan reicht aus, ohne dass daraus den Nachbarn ein Anspruch darauf zukäme, dass ihnen mit dem Baubewilligungsbescheid auch der diesem zugrundeliegende Plan zugestellt wird. Eine rechtswidrige Vorgangsweise der Behörde ist daher im Zusammenhang mit der Planzustellung nicht zu erkennen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 12. Oktober 2007, ZI. 2006/05/0147, mwN). Die Planänderungen wurden den Beschwerdeführern im Verfahren im Übrigen zur Kenntnis gebracht. Dem Nachbarn kommt auch kein Anspruch zu, dass er neben dem schriftlichen Baubewilligungsbescheid auch eine Ausfertigung der Baupläne erhalten muss. Die Bezugnahme auf einen zum Bestandteil eines Bescheides, mit dem eine Baubewilligung erteilt wird, erklärten Plan reicht aus, ohne dass daraus den Nachbarn ein Anspruch darauf zukäme, dass ihnen mit dem Baubewilligungsbescheid auch der diesem zugrundeliegende Plan zugestellt wird. Eine rechtswidrige Vorgangsweise der Behörde ist daher im Zusammenhang mit der Planzustellung nicht zu erkennen vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 12. Oktober 2007, ZI. 2006/05/0147, mwN). Die Planänderungen wurden den Beschwerdeführern im Verfahren im Übrigen zur Kenntnis gebracht.

Es trifft im vorliegenden Fall zu, dass die Seitentrakte des Gebäudes die hintere Baufluchtlinie überschreiten und auf einer Fläche liegen, die nach den auch hier maßgebenden Bebauungsbestimmungen gärtnerisch auszugestalten ist. Abgesehen davon besteht aber für die Seitentrakte ein Baukonsens und hat die belangte Behörde zutreffend ausgeführt, dass kein Rechtsanspruch darauf besteht, dass auf Grund der Änderungen der Bebauungsbestimmungen in diesen eingegriffen würde. Es stellt sich daher insoweit die Frage nicht, ob das Bauvorhaben die Tendenz des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterläuft. Eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 69 BO, im Zusammenhang mit welcher diese Frage von Relevanz ist, wurde (betreffend die Überschreitung der hinteren Baufluchtlinie und die Benützung der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche) nur hinsichtlich des Aufzugsschachtes erteilt. Dagegen bringen die Beschwerdeführerinnen aber nichts vor. Wenn die Beschwerdeführerinnen aber ausführen, dass das gesamte Bauvorhaben mit dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nicht übereinstimme, da insbesondere die Hoftrakte innerhalb der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche zu liegen kämen, und zwar in einem Ausmaß, das einer Ausnahmegenehmigung niemals zugänglich wäre, ist ihnen zu entgegnen, dass für den konsensgemäß vorhandenen Baubestand eine derartige Ausnahme im Hinblick auf die nunmehr geänderten Baupläne nicht erforderlich ist. Es trifft im vorliegenden Fall zu, dass die Seitentrakte des Gebäudes die hintere Baufluchtlinie überschreiten und auf einer Fläche liegen, die nach den auch hier maßgebenden Bebauungsbestimmungen gärtnerisch auszugestalten ist. Abgesehen davon besteht aber für die Seitentrakte ein Baukonsens und hat die belangte Behörde zutreffend ausgeführt, dass kein Rechtsanspruch darauf besteht, dass auf Grund der Änderungen der Bebauungsbestimmungen in diesen eingegriffen würde. Es stellt sich daher insoweit die Frage nicht, ob das Bauvorhaben die Tendenz des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterläuft. Eine Ausnahmegenehmigung gemäß Paragraph 69, BO, im Zusammenhang mit welcher diese Frage von Relevanz ist, wurde (betreffend die Überschreitung der hinteren Baufluchtlinie und die Benützung der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche) nur hinsichtlich des Aufzugsschachtes erteilt. Dagegen bringen die Beschwerdeführerinnen aber nichts vor. Wenn die Beschwerdeführerinnen aber ausführen, dass das gesamte Bauvorhaben mit dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nicht übereinstimme, da insbesondere die Hoftrakte innerhalb der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche zu liegen kämen, und zwar in einem Ausmaß, das einer Ausnahmegenehmigung niemals zugänglich wäre, ist ihnen zu entgegnen, dass für den konsensgemäß vorhandenen Baubestand eine derartige Ausnahme im Hinblick auf die nunmehr geänderten Baupläne nicht erforderlich ist.

Die Aufhebung des damals angefochtenen Berufungsbescheides mit dem zitierten hg. Vorerkenntnis vom 21. Mai 2007 beruhte im Übrigen darauf, dass auf Grund des § 60 Abs. 3 BO keine Umbauten des Altbestandes, sondern nur bauliche Änderungen zulässig sind, wenn dem Altbestand die (im Baubewilligungsverfahren maßgebenden) Bestimmungen des Bebauungsplanes (hier: betreffend die hintere Baufluchtlinie und die gärtnerische Ausgestaltung) entgegenstehen. Durch die erfolgten Planänderungen im fortgesetzten Verfahren wurden die Maßnahmen, die der Verwaltungsgerichtshof im Vorerkenntnis vom 21. Mai 2007 als Umbaumaßnahmen qualifizierte, weitgehend zurückgenommen. Es ist daher nicht mehr davon auszugehen, dass ein unzulässiger Umbau erfolgt, sondern es handelt sich bei den nunmehr verbleibenden Maßnahmen lediglich um bauliche Änderungen im Sinn des § 60 Abs. 1 lit. c BO, die auf Grund des § 60 Abs. 3 BO auch auf den gärtnerisch auszugestaltenden Flächen und vor der hinteren

Baufluchtlinie zulässig sind. Die Aufhebung des damals angefochtenen Berufungsbescheides mit dem zitierten hg. Vorerkenntnis vom 21. Mai 2007 beruhte im Übrigen darauf, dass auf Grund des Paragraph 60, Absatz 3, BO keine Umbauten des Altbestandes, sondern nur bauliche Änderungen zulässig sind, wenn dem Altbestand die (im Baubewilligungsverfahren maßgebenden) Bestimmungen des Bebauungsplanes (hier: betreffend die hintere Baufluchtlinie und die gärtnerische Ausgestaltung) entgegenstehen. Durch die erfolgten Planänderungen im fortgesetzten Verfahren wurden die Maßnahmen, die der Verwaltungsgerichtshof im Vorerkenntnis vom 21. Mai 2007 als Umbaumaßnahmen qualifizierte, weitgehend zurückgenommen. Es ist daher nicht mehr davon auszugehen, dass ein unzulässiger Umbau erfolgt, sondern es handelt sich bei den nunmehr verbleibenden Maßnahmen lediglich um bauliche Änderungen im Sinn des Paragraph 60, Absatz eins, Litera c, BO, die auf Grund des Paragraph 60, Absatz 3, BO auch auf den gärtnerisch auszugestaltenden Flächen und vor der hinteren Baufluchtlinie zulässig sind. Im Übrigen ist das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren, bei dem die Zulässigkeit eines Bauvorhabens ausschließlich auf Grund der eingereichten Pläne zu beurteilen ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 16. November 2010, Zl. 2009/05/0232). Soweit die Beschwerdeführerinnen geltend machen, dass tatsächlich keine Werkstätten vorhanden seien, sondern die entsprechenden Räumlichkeiten als Wohnungen genützt würden, geht dieses Vorbringen daher ins Leere. Im Übrigen ist das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren, bei dem die Zulässigkeit eines Bauvorhabens ausschließlich auf Grund der eingereichten Pläne zu beurteilen ist (vergleiche, das hg. Erkenntnis vom 16. November 2010, Zl. 2009/05/0232). Soweit die Beschwerdeführerinnen geltend machen, dass tatsächlich keine Werkstätten vorhanden seien, sondern die entsprechenden Räumlichkeiten als Wohnungen genützt würden, geht dieses Vorbringen daher ins Leere.

Soweit die Beschwerdeführerinnen sich in ihrer Beschwerde auf die Bestimmungen des § 7a BO und des § 119a BO berufen, ist darauf hinzuweisen, dass ihnen weder hinsichtlich der Einhaltung der Bestimmungen über Wohnzonen (§ 7a BO) noch hinsichtlich der Frage, ob bestimmte Bauteile auf Grund ihrer den gewerberechtlichen Bestimmungen unterliegenden Nutzung einzelne bautechnische Bestimmungen nicht einzuhalten haben (§ 119a BO), ein Nachbarrecht zukommt. Sie legen auch in der Beschwerde nicht näher dar, inwiefern im Zusammenhang mit den genannten Bestimmungen eine Verletzung ihrer subjektiv-öffentlichen Rechte stattgefunden haben sollte. Auch in Bezug auf die Voraussetzungen für eine Fertigstellungsanzeige kommt den Nachbarn im Baubewilligungsverfahren kein subjektiv-öffentliches Recht zu. Soweit die Beschwerdeführerinnen sich in ihrer Beschwerde auf die Bestimmungen des Paragraph 7 a, BO und des Paragraph 119 a, BO berufen, ist darauf hinzuweisen, dass ihnen weder hinsichtlich der Einhaltung der Bestimmungen über Wohnzonen (Paragraph 7 a, BO) noch hinsichtlich der Frage, ob bestimmte Bauteile auf Grund ihrer den gewerberechtlichen Bestimmungen unterliegenden Nutzung einzelne bautechnische Bestimmungen nicht einzuhalten haben (Paragraph 119 a, BO), ein Nachbarrecht zukommt. Sie legen auch in der Beschwerde nicht näher dar, inwiefern im Zusammenhang mit den genannten Bestimmungen eine Verletzung ihrer subjektiv-öffentlichen Rechte stattgefunden haben sollte. Auch in Bezug auf die Voraussetzungen für eine Fertigstellungsanzeige kommt den Nachbarn im Baubewilligungsverfahren kein subjektiv-öffentliches Recht zu. Wie sich aus § 84 Abs. 3 BO ergibt, handelt es sich bei einer Garagenabfahrt wie der hier gegenständlichen, auch wenn diese zu einer Niveauehebung im Ausmaß des Beschwerdevorbringens führen sollte, nicht um ein Gebäude oder um einen Gebäudeteil, der nicht als unterirdisch angesehen werden könnte. Im Hinblick auf § 5 Abs. 6 lit. e BO ist jedenfalls diese Anhebung des Niveaus im Bereich der Garagenabfahrt auch vor der hinteren Baufluchtlinie zulässig. Dass die gärtnerische Ausgestaltung dem im Sinne des § 84 Abs. 3 BO entgegenstünde, bringen die Beschwerdeführerinnen nicht vor und ist im Hinblick auf die Bestimmung des § 79 Abs. 6 BO auch nicht ersichtlich. Wie sich aus Paragraph 84, Absatz 3, BO ergibt, handelt es sich bei einer Garagenabfahrt wie der hier gegenständlichen, auch wenn diese zu einer Niveauehebung im Ausmaß des Beschwerdevorbringens führen sollte, nicht um ein Gebäude oder um einen Gebäudeteil, der nicht als unterirdisch angesehen werden könnte. Im Hinblick auf Paragraph 5, Absatz 6, Litera e, BO ist jedenfalls diese Anhebung des Niveaus im Bereich der Garagenabfahrt auch vor der hinteren Baufluchtlinie zulässig. Dass die gärtnerische Ausgestaltung dem im Sinne des Paragraph 84, Absatz 3, BO entgegenstünde, bringen die Beschwerdeführerinnen nicht vor und ist im Hinblick auf die Bestimmung des Paragraph 79, Absatz 6, BO auch nicht ersichtlich.

Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet und war gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen. Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet und war gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen.

Der Ausspruch über den Kostenersatz beruht auf den §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Das

Mehrbegehren der mitbeteiligtenDer Ausspruch über den Kostenersatz beruht auf den Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,. Das Mehrbegehren der mitbeteiligten Parteien war abzuweisen, da die Umsatzsteuer in den Pauschalbeträgen der genannten Verordnung bereits berücksichtigt ist. Wien, am 3. Mai 2011

Schlagworte

Beschränkungen der Abänderungsbefugnis Beschränkung durch die Sache Besondere Rechtsprobleme Änderung von Anträgen und Ansuchen im Berufungsverfahren Maßgebender Bescheidinhalt Inhaltliche und zeitliche Erstreckung des Abspruches und der Rechtskraft Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9 Baurecht Nachbar

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2011:2008050205.X00

Im RIS seit

06.06.2011

Zuletzt aktualisiert am

24.04.2012

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at