

TE Vwgh Erkenntnis 2009/5/27 2007/05/0199

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.05.2009

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Wien;

L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;

L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;

L82000 Bauordnung;

L82009 Bauordnung Wien;

001 Verwaltungsrecht allgemein;

40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §13 Abs1;

AVG §59 Abs1;

BauO Wr §5 Abs4 litk;

BauO Wr §69 Abs1 litm idF 2005/041;

BauO Wr §69 Abs2 idF 2005/041;

BauO Wr §69 Abs6 idF 2005/041;

BauO Wr §69 Abs6;

BauO Wr §69 idF 2005/041;

BauO Wr §69;

BauO Wr §70;

BauO Wr §81 Abs1;

BauO Wr §81 Abs2;

BauO Wr §81 Abs3;

BauO Wr §81 Abs4;

BauO Wr §86 Abs2;

BauRallg;

VwRallg;

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 § 59 heute
 2. AVG § 59 gültig ab 01.01.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
 3. AVG § 59 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Pallitsch, Dr. Handstanger, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Crnja, über die Beschwerde der L Ges.m.b.H. in X, vertreten durch Pistotnik Rechtsanwaltsgesellschaft m.b.H. in 1010 Wien, Börsegasse 12, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für X vom 27. Juni 2007, Zl. BOB - 115/07, betreffend eine Bauangelegenheit, zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Pallitsch, Dr. Handstanger, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Crnja, über die Beschwerde der L Ges.m.b.H. in römisch zehn, vertreten durch Pistotnik Rechtsanwaltsgesellschaft m.b.H. in 1010 Wien, Börsegasse 12, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für X vom 27. Juni 2007, Zl. BOB - 115/07, betreffend eine Bauangelegenheit, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat der Bundeshauptstadt X Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Die Beschwerdeführerin hat der Bundeshauptstadt römisch zehn Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bauansuchen vom 24. Oktober 2006 beantragte die Beschwerdeführerin die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Wohnhausneubaues mit Tiefgarage auf den Grundstücken Nr. 14/2 B-Gasse 6 und 14/3 B-Gasse 8 der Liegenschaft EZ. 114 Grundbuch 01002 Y.

Für die Baugrundstücke gelten die mit Bescheid des Magistrates der Stadt X, Magistratsabteilung 37, vom 28. Mai 2004 gemäß § 9 Bauordnung für Wien (in der Folge: BO) bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen, deren weitere Gültigkeit zuletzt am 28. Oktober 2005 bestätigt wurde. Für die Baugrundstücke gelten die mit Bescheid des Magistrates der Stadt römisch zehn, Magistratsabteilung 37, vom 28. Mai 2004 gemäß Paragraph 9, Bauordnung für Wien (in der Folge: BO) bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen, deren weitere Gültigkeit zuletzt am 28. Oktober 2005 bestätigt wurde.

Demnach ist die Baulinie durch die Linie a-b für die B-Gasse gegeben. Parallel zur Baulinie verläuft 15 m östlich davon die Baufluchtlinie. Innerhalb dieses Bereiches ist an der B-Gasse angeordnet: Wohngebiet, Bauklasse III (drei) und geschlossene Bauweise. Im davon östlich gelegenen Bereich (Hofbereich) ist angeordnet: Wohngebiet, Geschäftsviertel, Bauklasse I (eins) und geschlossene Bauweise sowie BB1. Die Liegenschaft liegt in einer Schutz- und Wohnzone gemäß Art. IV Abs. 3 BO. Demnach ist die Baulinie durch die Linie a-b für die B-Gasse gegeben. Parallel zur Baulinie verläuft 15 m östlich davon die Baufluchtlinie. Innerhalb dieses Bereiches ist an der B-Gasse angeordnet: Wohngebiet, Bauklasse römisch drei (drei) und geschlossene Bauweise. Im davon östlich gelegenen Bereich (Hofbereich) ist angeordnet: Wohngebiet, Geschäftsviertel, Bauklasse römisch eins (eins) und geschlossene Bauweise sowie BB1. Die Liegenschaft liegt in einer Schutz- und Wohnzone gemäß Artikel römisch vier, Absatz 3, BO.

Es gelten folgende Bebauungsbeschränkungen:

"In der Bauklasse I (eins) beträgt die Gebäudehöhe maximal "In der Bauklasse römisch eins (eins) beträgt die Gebäudehöhe maximal

4,5 m.

Im gesamten Plangebiet dürfen entlang der Baulinie die Baumassen nicht gestaffelt und keine Staffelgeschosse errichtet werden. Die Dachneigung darf einen Winkel von 35 Grad nicht unter- bzw. einen Winkel von 45 Grad nicht überschreiten, sofern im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan keine von dieser Bestimmung abweichende Festlegungen getroffen werden. ...

...

Innerhalb der mit BB 1 bezeichneten Grundflächen sind die Gebäude mit Flachdächern zu errichten und diese als begehbbare Dachgärten oder Dachterrassen auszubilden. Die Ausgestaltung der Dächer hat zumindest durch das Aufstellen bepflanzter Behälter im Ausmaß von mehr als 50 v. H. der Dachfläche zu erfolgen. Bei Nichtbebauung sind die freibleibenden Flächen mit Ausnahme betrieblich benötigter Rangier- und Zufahrtsflächen gärtnerisch auszugestalten.

..."

Nach den Einreichplänen soll ein Neubau, straßenseitig vierstöckig mit zwei Dachgeschossen zu Wohnzwecken sowie hofseitig dreistöckig mit jeweils zwei Dachgeschossen zu Bürozzwecken und zwei Tiefgaragengeschossen, welche sich nahezu über die gesamte Fläche der Baugrundstücke erstrecken, errichtet werden. Im Hofbereich sollen demnach zwei dreigeschossige Neubauten, bestehend aus einem Erdgeschoss und zwei gestaffelten Dachgeschossen, errichtet werden; das zweite Dachgeschoss soll jeweils als Staffelgeschoss mit einem begrünten und 5 Grad geneigten Dach abgeschlossen werden.

Mit dem im Instanzenzug ergangenen angefochtenen Bescheid wurde die beantragte Baubewilligung versagt.

Die belangte Behörde legte ihrer Entscheidung das Gutachten ihres bautechnischen Amtssachverständigen vom 4. Mai 2007 zu Grunde, in welchem ausgeführt wird:

"Hinsichtlich der Trennbarkeit zwischen Straßen- und Hoftrakten wird wie folgt Stellung genommen:

Beide Hoftrakte werden über den beiden Tiefgaragengeschossen errichtet, welche bis auf den erforderlichen Wurzelraum des als Naturdenkmal geschützten Bestandsbaums die gesamte Liegenschaftsfläche in Anspruch nehmen.

Im Bereich der rechten Grundgrenze befindet sich die Garagenein- und -ausfahrt, deren Rampe baulich und funktionell den Straßentrakt mit dem rechten Hoftrakt verbinden (siehe Schnitte A und F). Der als Terrasse ausgebildete obere Abschluss der Garagenrampe befindet sich zur Gänze hinter der Baufluchtlinie in der Bauklasse I und ist als durchgehende Stahlbetondecke konstruktiv auch für den rechten Hoftrakt projektiert (Decke über dem Erdgeschossbüro des rechten Hoftraktes bzw. darüber befindliches begrüntes Flachdach für den 1. Stock des Hoftraktes). Im Bereich der rechten Grundgrenze befindet sich die Garagenein- und -ausfahrt, deren Rampe baulich und funktionell den Straßentrakt mit dem rechten Hoftrakt verbinden (siehe Schnitte A und F). Der als Terrasse ausgebildete obere Abschluss der Garagenrampe befindet sich zur Gänze hinter der Baufluchtlinie in der Bauklasse römisch eins und ist als durchgehende Stahlbetondecke konstruktiv auch für den rechten Hoftrakt projektiert (Decke über dem Erdgeschossbüro des rechten Hoftraktes bzw. darüber befindliches begrüntes Flachdach für den 1. Stock des Hoftraktes).

Im Bereich der linken Grundgrenze werden die Einlagerungsräume Nr. 40 - 45 zum überwiegenden Teil im Bereich der Bauklasse I errichtet, wobei die Zugänglichkeit dieser Einlagerungsräume ausschließlich über den Straßentrakt gegeben ist. Im Bereich der linken Grundgrenze werden die Einlagerungsräume Nr. 40 - 45 zum überwiegenden Teil im Bereich der Bauklasse römisch eins errichtet, wobei die Zugänglichkeit dieser Einlagerungsräume ausschließlich über den Straßentrakt gegeben ist.

Somit war das Projekt in seiner vorliegenden Ausführung als eine konstruktive wie funktionelle Einheit zu behandeln.

Diese Beurteilung erfolgt ausschließlich auf Grund der eingereichten Pläne und Unterlagen und den darin enthaltenen Gestaltungswillen der Bauwerberin. Die Prüfung der Unterlagen im Sinne des § 67 Abs. 1 BO sieht nicht vor andere Varianten als die vorgelegte zu behandeln." Diese Beurteilung erfolgt ausschließlich auf Grund der eingereichten Pläne und Unterlagen und den darin enthaltenen Gestaltungswillen der Bauwerberin. Die Prüfung der Unterlagen im Sinne des Paragraph 67, Absatz eins, BO sieht nicht vor andere Varianten als die vorgelegte zu behandeln."

Begründend führte die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid aus, dass das Bauvorhaben an der Baulinie als vierstöckiger Neubau mit einer Gebäudehöhe von 16,00 m und zwei Dachgeschossen geplant sei; der oberste

Abschluss des Daches liege laut Plan bei 21,17 m. An der rechten hinteren Grundstücksgrenze des Grundstückes Nr. 14/2 und an der linken hinteren Grundstücksgrenze des Grundstückes Nr. 14/3 sollen jeweils dreistöckige Bürogebäude errichtet werden, die im Bereich des Erdgeschosses mit dem Straßentrakt eine enge bauliche Verbindung und gemeinsame Außenmauern aufwiesen. Die im Hofbereich geplanten zwei dreigeschossigen Neubauten, bestehend aus einem Erdgeschoss und zwei gestaffelten Dachgeschossen, sollen im Bereich des zweiten als Staffelgeschoss ausgebildeten Dachgeschosses mit einem begrünten, 5 Grad geneigten Flachdach abgeschlossen werden.

Nach den bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen werde für den gesamten Hofbereich der Baugrundstücke der nach den Bestimmungen des § 81 Abs. 1 bis 3 BO zulässige oberste Abschluss des Daches mit 7,50 m über der zulässigen Gebäudehöhe insofern generell beschränkt, als bei den innerhalb der mit BB1 bezeichneten Grundflächen (gesamter Hofbereich) die Gebäude mit Flachdächern zu errichten seien und diese als begehbare Dachgärten und Dachterrassen auszubilden seien. Die Ausgestaltung der Dächer habe zumindest durch das Aufstellen bepflanzter Behälter im Ausmaß von mehr als 50 v.H. der Dachfläche zu erfolgen. Die Bestimmung des Bebauungsplanes über die Ausbildung von Flachdächern basiere auf § 5 Abs. 4 lit. k BO. Sei im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe oder die Form der Dächer festgesetzt, sei gemäß § 81 Abs. 4 BO der dieser Festsetzung entsprechende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses maßgebend. § 81 Abs. 4 BO sei zu entnehmen, dass der sich aus der festgesetzten Höhe oder Form der Dächer ergebende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses bei Ausbildung entsprechender Dachflächen die zulässige Dachneigung bilde. Der sich aus dieser Gesetzesstelle ergebende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses bestimme somit zugleich die zulässige (ausführbare) Dachneigung, wie auch eine im Bebauungsplan festgelegte Dachneigung den Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses festlege. Flachdächer hätten aber (grundsätzlich) keine Dachneigung. Aus diesem Grund könne auch kein der festgesetzten Dachform (Flachdach) entsprechender Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses im oberen Abschluss der Gebäudefront angesetzt werden. Nach dem Bildwörterbuch der Architektur von Hans Koepf sei ein Flachdach ein Dach ohne oder mit sehr geringer Neigung, das als begehbare Terrassendach oder auch als Dachgarten ausgestaltet sein könne. Die tragende Unterkonstruktion sei meist mit der obersten Geschossdecke ident. Auch entsprechend dieser Begriffsdefinition sei davon auszugehen, dass im vorliegenden Fall durch die im Bebauungsplan festgesetzte besondere Form der Dächer als Flachdächer - ohne Festlegung einer (geringen) zulässigen Dachneigung - bestimmt werde, dass keine Neigung der Dächer zulässig sei und somit nicht nur die Dachneigung, sondern auch der Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses im Sinne des § 81 Abs. 4 BO quasi mit 0 Grad festgesetzt sei. Allenfalls lasse sich aus der angeführten Definition eines Flachdaches die Zulässigkeit eines Daches mit einer sehr geringen Neigung ableiten. Die Bestimmung im Bebauungsplan über die Ausbildung von Flachdächern habe zur Folge, dass die Bildung des Gebäudeumrisses (Dachumriss) im Sinne des § 81 Abs. 4 BO ausgeschlossen sei und somit das Dach keine die zulässige Gebäudehöhe überschreitende Dachhöhe aufweisen dürfe. Zuzufolge den Regelungen im § 81 BO über die Bemessung der Gebäudehöhe (von der Höhe des maßgebenden Geländes bis zur obersten Schnittlinie der zulässigen Außenwandfläche mit der Oberfläche des Daches) dürfe somit bei der Errichtung eines Flachdaches der oberste Abschluss des Flachdaches - ohne dass es diesbezüglich einer besonderen Anordnung im Bebauungsplan bedürfe - Nach den bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen werde für den gesamten Hofbereich der Baugrundstücke der nach den Bestimmungen des Paragraph 81, Absatz eins, bis 3 BO zulässige oberste Abschluss des Daches mit 7,50 m über der zulässigen Gebäudehöhe insofern generell beschränkt, als bei den innerhalb der mit BB1 bezeichneten Grundflächen (gesamter Hofbereich) die Gebäude mit Flachdächern zu errichten seien und diese als begehbare Dachgärten und Dachterrassen auszubilden seien. Die Ausgestaltung der Dächer habe zumindest durch das Aufstellen bepflanzter Behälter im Ausmaß von mehr als 50 v.H. der Dachfläche zu erfolgen. Die Bestimmung des Bebauungsplanes über die Ausbildung von Flachdächern basiere auf Paragraph 5, Absatz 4, Litera k, BO. Sei im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe oder die Form der Dächer festgesetzt, sei gemäß Paragraph 81, Absatz 4, BO der dieser Festsetzung entsprechende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses maßgebend. Paragraph 81, Absatz 4, BO sei zu entnehmen, dass der sich aus der festgesetzten Höhe oder Form der Dächer ergebende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses bei Ausbildung entsprechender Dachflächen die zulässige Dachneigung bilde. Der sich aus dieser Gesetzesstelle ergebende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses bestimme somit zugleich die zulässige (ausführbare) Dachneigung, wie auch eine im Bebauungsplan festgelegte Dachneigung den Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses festlege. Flachdächer hätten aber (grundsätzlich) keine Dachneigung. Aus diesem Grund könne auch kein der festgesetzten Dachform (Flachdach)

entsprechender Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses im oberen Abschluss der Gebäudefront angesetzt werden. Nach dem Bildwörterbuch der Architektur von Hans Koepf sei ein Flachdach ein Dach ohne oder mit sehr geringer Neigung, das als begehbares Terrassendach oder auch als Dachgarten ausgestaltet sein könne. Die tragende Unterkonstruktion sei meist mit der obersten Geschossdecke ident. Auch entsprechend dieser Begriffsdefinition sei davon auszugehen, dass im vorliegenden Fall durch die im Bebauungsplan festgesetzte besondere Form der Dächer als Flachdächer - ohne Festlegung einer (geringen) zulässigen Dachneigung - bestimmt werde, dass keine Neigung der Dächer zulässig sei und somit nicht nur die Dachneigung, sondern auch der Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses im Sinne des Paragraph 81, Absatz 4, BO quasi mit 0 Grad festgesetzt sei. Allenfalls lasse sich aus der angeführten Definition eines Flachdaches die Zulässigkeit eines Daches mit einer sehr geringen Neigung ableiten. Die Bestimmung im Bebauungsplan über die Ausbildung von Flachdächern habe zur Folge, dass die Bildung des Gebäudeumrisses (Dachumriss) im Sinne des Paragraph 81, Absatz 4, BO ausgeschlossen sei und somit das Dach keine die zulässige Gebäudehöhe überschreitende Dachhöhe aufweisen dürfe. Zuzufolge den Regelungen im Paragraph 81, BO über die Bemessung der Gebäudehöhe (von der Höhe des maßgebenden Geländes bis zur obersten Schnittlinie der zulässigen Außenwandfläche mit der Oberfläche des Daches) dürfe somit bei der Errichtung eines Flachdaches der oberste Abschluss des Flachdaches - ohne dass es diesbezüglich einer besonderen Anordnung im Bebauungsplan bedürfe -

nicht höher als die höchstzulässige Gebäudehöhe liegen. Das projektierte Dach der Hofgebäude dürfe demnach entsprechend den angeführten Bebauungsbestimmungen die zulässige Gebäudehöhe von 4,50 m nicht überschreiten. Dabei sei es rechtlich völlig unerheblich, dass nach den Bebauungsbestimmungen für den Hofbereich kein Verbot der Staffelung der Baumassen bzw. der Errichtung von Staffelgeschossen festgesetzt sei. Die Auffassung der Beschwerdeführerin, dass auch bei der im Bebauungsplan angeordneten Ausbildung der Dächer als Flachdächer ausgehend von der höchstzulässigen Gebäudehöhe ein Gebäudeumriss im Sinne des § 81 Abs. 4 BO unter Einhaltung eines Winkels von 45 Grad gebildet werden dürfe und die angeordneten Flachdächer bloß diesen gebildeten Gebäudeumriss nicht überschreiten dürften, widerspräche der Rechtslage. Die projektierten Hofgebäude, die jeweils ein Erdgeschoss, ein (gestaffeltes) erstes Dachgeschoss sowie ein (gestaffeltes) zweites Dachgeschoss aufwiesen und deren oberster Abschluss des Daches in den Einreichplänen jeweils mit einer Höhe von +8,98 m ausgewiesen seien, entspreche sohin nicht den Bebauungsbestimmungen, die für diesen Teil des Baugrundstückes eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 4,50 m und die Ausbildung eines Flachdaches festlegten. Die höchstzulässige Gebäudehöhe von 4,50 m werde durch die geplanten Hofgebäude mit den vorgesehenen zwei (gestaffelten) "Dachgeschossen" - bei Bemessung der Gebäudehöhe im Sinne des § 81 BO unter Berücksichtigung der obersten Schnittlinien der Außenwandflächen mit der Oberfläche des projektierten (Flach-)Daches - um bis zu 4,30 m - dies entspreche einer Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe um 95% - überschritten. Aus diesem Grund käme auch eine Bewilligung gemäß § 69 Abs. 1 lit. m BO nicht in Betracht. Mit einer solchen Ausnahmegewilligung wäre der Umfang einer unwesentlichen Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes jedenfalls überschritten. nicht höher als die höchstzulässige Gebäudehöhe liegen. Das projektierte Dach der Hofgebäude dürfe demnach entsprechend den angeführten Bebauungsbestimmungen die zulässige Gebäudehöhe von 4,50 m nicht überschreiten. Dabei sei es rechtlich völlig unerheblich, dass nach den Bebauungsbestimmungen für den Hofbereich kein Verbot der Staffelung der Baumassen bzw. der Errichtung von Staffelgeschossen festgesetzt sei. Die Auffassung der Beschwerdeführerin, dass auch bei der im Bebauungsplan angeordneten Ausbildung der Dächer als Flachdächer ausgehend von der höchstzulässigen Gebäudehöhe ein Gebäudeumriss im Sinne des Paragraph 81, Absatz 4, BO unter Einhaltung eines Winkels von 45 Grad gebildet werden dürfe und die angeordneten Flachdächer bloß diesen gebildeten Gebäudeumriss nicht überschreiten dürften, widerspräche der Rechtslage. Die projektierten Hofgebäude, die jeweils ein Erdgeschoss, ein (gestaffeltes) erstes Dachgeschoss sowie ein (gestaffeltes) zweites Dachgeschoss aufwiesen und deren oberster Abschluss des Daches in den Einreichplänen jeweils mit einer Höhe von +8,98 m ausgewiesen seien, entspreche sohin nicht den Bebauungsbestimmungen, die für diesen Teil des Baugrundstückes eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 4,50 m und die Ausbildung eines Flachdaches festlegten. Die höchstzulässige Gebäudehöhe von 4,50 m werde durch die geplanten Hofgebäude mit den vorgesehenen zwei (gestaffelten) "Dachgeschossen" - bei Bemessung der Gebäudehöhe im Sinne des Paragraph 81, BO unter Berücksichtigung der obersten Schnittlinien der Außenwandflächen mit der Oberfläche des projektierten (Flach-)Daches - um bis zu 4,30 m - dies entspreche einer Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe um 95% - überschritten. Aus diesem Grund käme auch eine

Bewilligung gemäß Paragraph 69, Absatz eins, Litera m, BO nicht in Betracht. Mit einer solchen Ausnahmegewilligung wäre der Umfang einer unwesentlichen Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes jedenfalls überschritten.

Eine Trennbarkeit und damit die Möglichkeit der Erteilung einer "Teilbewilligung" komme nicht in Betracht. Im Erdgeschoss bestehe sowohl an der linken als auch an der rechten Grundgrenze eine bauliche Verbindung zwischen dem Straßentrakt und den beiden Hoftrakten. An der rechten Grundgrenze bestehe diese Verbindung im Bereich der Garagenrampe (Planparie C2, Schnitt A und F), an der linken Grundgrenze bestehe diese Verbindung im Bereich der Einlagerungsräume, die überwiegend in der Bauklasse I errichtet werden sollen und ausschließlich über den Straßentrakt zu erreichen seien. Überdies sei eine gemeinsame Außenmauer in diesen Bereichen geplant. Der als durchgehende Stahlbetondecke ausgebildete obere Abschluss der Garagenrampe bilde in dem hinter der Baufluchtlinie liegenden Bereich des rechten Hoftraktes die Decke des im Erdgeschoss liegenden Büros. Die Rampe verbinde baulich und funktionell den Straßen- mit dem Hoftrakt. Eine Trennbarkeit und damit die Möglichkeit der Erteilung einer "Teilbewilligung" komme nicht in Betracht. Im Erdgeschoss bestehe sowohl an der linken als auch an der rechten Grundgrenze eine bauliche Verbindung zwischen dem Straßentrakt und den beiden Hoftrakten. An der rechten Grundgrenze bestehe diese Verbindung im Bereich der Garagenrampe (Planparie C2, Schnitt A und F), an der linken Grundgrenze bestehe diese Verbindung im Bereich der Einlagerungsräume, die überwiegend in der Bauklasse römisch eins errichtet werden sollen und ausschließlich über den Straßentrakt zu erreichen seien. Überdies sei eine gemeinsame Außenmauer in diesen Bereichen geplant. Der als durchgehende Stahlbetondecke ausgebildete obere Abschluss der Garagenrampe bilde in dem hinter der Baufluchtlinie liegenden Bereich des rechten Hoftraktes die Decke des im Erdgeschoss liegenden Büros. Die Rampe verbinde baulich und funktionell den Straßen- mit dem Hoftrakt.

Schon auf Grund des großen Ausmaßes der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch die geplanten Hoftrakte sei von einer wesentlichen Abweichung von den Bebauungsvorschriften auszugehen und daher eine Gewährung einer Ausnahmegewilligung nach § 69 BO nicht möglich. Auf Grund der dargelegten mangelnden Trennbarkeit des Bauvorhabens sei eine Teilbewilligung des Vorhabens nicht möglich gewesen. Schon auf Grund des großen Ausmaßes der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch die geplanten Hoftrakte sei von einer wesentlichen Abweichung von den Bebauungsvorschriften auszugehen und daher eine Gewährung einer Ausnahmegewilligung nach Paragraph 69, BO nicht möglich. Auf Grund der dargelegten mangelnden Trennbarkeit des Bauvorhabens sei eine Teilbewilligung des Vorhabens nicht möglich gewesen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Die Beschwerdeführerin erachtet sich im Recht auf Erteilung einer Baubewilligung verletzt. Sie macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag auf kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

Die Beschwerdeführerin replizierte.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführerin rügt die Auffassung der belangten Behörde, dass auf Grund der Anordnung in den Bebauungsbestimmungen bei Flachdächern kein der festgesetzten Dachform entsprechender Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses im oberen Anschluss der Gebäudefront im Sinne des § 81 Abs. 4 BO angesetzt werden könne. Aus dem Wortlaut des § 81 Abs. 4 BO ergebe sich, dass im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe oder die Form der Dächer festgesetzt sein müsse, damit ein dieser Festsetzung entsprechender Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses überhaupt maßgeblich sein könne. § 81 Abs. 4 letzter Satz BO käme nur bei eindeutig bestimmten Höhen oder Winkelneigungen von Dächern im Bebauungsplan zur Anwendung, nicht aber bei der schlichte Anordnung von Flachdächern im Bebauungsplan ohne konkret angegebene Dachneigung und ohne konkret ausgesprochenes Verbot der Errichtung eines oder mehrerer Dachgeschosse. Unter der Bezeichnung "Flachdach" seien auch Dächer mit unterschiedlicher geringer Neigung zu verstehen. Wenn aber wie im Beschwerdefall aus den Bestimmungen des Bebauungsplanes über die Form des Daches keine eindeutige Bestimmung über den entsprechenden Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses im oberen Anschluss der Gebäudefront angesetzt werden könne, bleibe es dabei, dass durch das Gebäude jener Umriss nicht überschritten werden dürfe, der sich

daraus ergebe, dass in dem nach § 81 Abs. 1 bis 3 BO für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Anschluss der Gebäudefront ein Winkel von 45 Grad von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend angesetzt werde (§ 81 Abs. 4 erster Satz BO). Es sei also gesetzeskonform, im gegenständlichen Fall Dachgeschosse innerhalb eines Winkels von 45 Grad auszubilden, solange diese nach oben hin mit einem Flachdach abgeschlossen würden. Die Behörde habe unzulässigerweise das Gebot der Errichtung von Flachdächern mit dem Verbot der Errichtung eines oder mehrer Dachgeschosse oder Staffelgeschosse gleichgesetzt. Die Beschwerdeführerin rügt die Auffassung der belangten Behörde, dass auf Grund der Anordnung in den Bebauungsbestimmungen bei Flachdächern kein der festgesetzten Dachform entsprechender Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses im oberen Anschluss der Gebäudefront im Sinne des Paragraph 81, Absatz 4, BO angesetzt werden könne. Aus dem Wortlaut des Paragraph 81, Absatz 4, BO ergebe sich, dass im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe oder die Form der Dächer festgesetzt sein müsse, damit ein dieser Festsetzung entsprechender Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses überhaupt maßgeblich sein könne. Paragraph 81, Absatz 4, letzter Satz BO käme nur bei eindeutig bestimmten Höhen oder Winkelneigungen von Dächern im Bebauungsplan zur Anwendung, nicht aber bei der schlichte Anordnung von Flachdächern im Bebauungsplan ohne konkret angegebene Dachneigung und ohne konkret ausgesprochenes Verbot der Errichtung eines oder mehrerer Dachgeschosse. Unter der Bezeichnung "Flachdach" seien auch Dächer mit unterschiedlicher geringer Neigung zu verstehen. Wenn aber wie im Beschwerdefall aus den Bestimmungen des Bebauungsplanes über die Form des Daches keine eindeutige Bestimmung über den entsprechenden Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses im oberen Anschluss der Gebäudefront angesetzt werden könne, bleibe es dabei, dass durch das Gebäude jener Umriss nicht überschritten werden dürfe, der sich daraus ergebe, dass in dem nach Paragraph 81, Absatz eins bis 3 BO für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Anschluss der Gebäudefront ein Winkel von 45 Grad von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend angesetzt werde (Paragraph 81, Absatz 4, erster Satz BO). Es sei also gesetzeskonform, im gegenständlichen Fall Dachgeschosse innerhalb eines Winkels von 45 Grad auszubilden, solange diese nach oben hin mit einem Flachdach abgeschlossen würden. Die Behörde habe unzulässigerweise das Gebot der Errichtung von Flachdächern mit dem Verbot der Errichtung eines oder mehrer Dachgeschosse oder Staffelgeschosse gleichgesetzt.

Gemäß § 5 Abs. 4 lit. k Bauordnung für Wien (BO) können Bebauungspläne enthalten: Gemäß Paragraph 5, Absatz 4, Litera k, Bauordnung für Wien (BO) können Bebauungspläne enthalten:

"Bestimmungen über die Ausbildung der Schauseiten und Dächer der Gebäude, insbesondere über die Begrünung der Dächer, sowie Dachneigungen, die auch mit mehr als 45 Grad, im Gartensiedlungsgebiet auch mit mehr als 25 Grad festgesetzt werden können."

Die auf den hier maßgeblichen Bebauungsplan gegründeten Regelungen der bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen sehen in dem östlich der Baufluchtlinie befindlichen, als BB1 gekennzeichneten Teil der Baugrundstücke vor, dass "Gebäude mit Flachdächern zu errichten und diese als begehbare Dachgärten oder Dachterrassen auszubilden" sind. Die Ausgestaltung dieser Dächer hat im Ausmaß von mehr als 50 v.H. der Dachfläche durch das Aufstellen bepflanzter Behälter zu erfolgen.

Hierbei handelt es sich um Festsetzungen im Bebauungsplan im Sinne des § 5 Abs. 4 lit. k BO. Hierbei handelt es sich um Festsetzungen im Bebauungsplan im Sinne des Paragraph 5, Absatz 4, Litera k, BO.

Mit der Anordnung, dass auf den als BB1 gekennzeichneten Grundflächen die Gebäude mit Flachdächern zu errichten sind, wurde daher in den Bebauungsplan eine Bestimmung über die Ausbildung der Dächer im Sinne des § 5 Abs. 4 lit. k BO aufgenommen, die, ausgehend von der zutreffenden Auffassung der belangten Behörde, dass Flachdächer keine oder eine allenfalls sehr geringe Dachneigung aufweisen, als Festsetzung über die Höhe und Form der Dächer gemäß § 81 Abs. 4 BO zu qualifizieren ist. Mit der Anordnung, dass auf den als BB1 gekennzeichneten Grundflächen die Gebäude mit Flachdächern zu errichten sind, wurde daher in den Bebauungsplan eine Bestimmung über die Ausbildung der Dächer im Sinne des Paragraph 5, Absatz 4, Litera k, BO aufgenommen, die, ausgehend von der zutreffenden Auffassung der belangten Behörde, dass Flachdächer keine oder eine allenfalls sehr geringe Dachneigung aufweisen, als Festsetzung über die Höhe und Form der Dächer gemäß Paragraph 81, Absatz 4, BO zu qualifizieren ist.

§ 81 Abs. 4 BO in der hier vor der Novelle LGBl. Nr. 31/2007 anzuwendenden Fassung lautet: Paragraph 81, Absatz 4, BO in der hier vor der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 31 aus 2007, anzuwendenden Fassung lautet:

"Durch das Gebäude darf jener Umriss nicht überschritten werden, der sich daraus ergibt, dass in dem nach Abs. 1

bis 3 für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Anschluss der Gebäudefront ein Winkel von 45 Grad , im Gartensiedlungsgebiet von 25 Grad , von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend, angesetzt wird. Ist im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe und Form der Dächer festgesetzt, ist der dieser Festsetzung entsprechende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses maßgebend. "Durch das Gebäude darf jener Umriss nicht überschritten werden, der sich daraus ergibt, dass in dem nach Absatz eins, bis 3 für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Anschluss der Gebäudefront ein Winkel von 45 Grad , im Gartensiedlungsgebiet von 25 Grad , von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend, angesetzt wird. Ist im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe und Form der Dächer festgesetzt, ist der dieser Festsetzung entsprechende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses maßgebend.

Da im Beschwerdefall - wie oben dargelegt - im hier anzuwendenden Bebauungsplan für die mit BB1 bezeichneten Flächen der Baugrundstücke durch die verpflichtende Anordnung der Ausgestaltung der Dächer als Flachdächer eine Festsetzung über die Höhe und die Form der Dächer erfolgt ist, ist für die Bemessung der Gebäudehöhe der dieser Festsetzung entsprechende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses im Sinne des § 81 Abs. 4 BO maßgeblich. Dieser Winkel ist bei Flachdächern im Hinblick auf die als nicht gegeben anzusehende Dachneigung mit 0 Grad anzusetzen. Bei dieser Rechtslage scheidet daher die Bildung eines Umrisses gemäß § 81 Abs. 4 erster Satz BO auch durch gedachte (fiktive) Giebelflächen (vgl. hiezu die hg. Erkenntnisse vom 30. Jänner 2007, Zl. 2005/05/0315, und vom 12. Oktober 2007, Zl. 2006/05/0147) für die Berechnung des zulässigen Dachumrisses aus. Da im Beschwerdefall - wie oben dargelegt - im hier anzuwendenden Bebauungsplan für die mit BB1 bezeichneten Flächen der Baugrundstücke durch die verpflichtende Anordnung der Ausgestaltung der Dächer als Flachdächer eine Festsetzung über die Höhe und die Form der Dächer erfolgt ist, ist für die Bemessung der Gebäudehöhe der dieser Festsetzung entsprechende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses im Sinne des Paragraph 81, Absatz 4, BO maßgeblich. Dieser Winkel ist bei Flachdächern im Hinblick auf die als nicht gegeben anzusehende Dachneigung mit 0 Grad anzusetzen. Bei dieser Rechtslage scheidet daher die Bildung eines Umrisses gemäß Paragraph 81, Absatz 4, erster Satz BO auch durch gedachte (fiktive) Giebelflächen vergleiche , hiezu die hg. Erkenntnisse vom 30. Jänner 2007, Zl. 2005/05/0315, und vom 12. Oktober 2007, Zl. 2006/05/0147) für die Berechnung des zulässigen Dachumrisses aus.

Die belangte Behörde hat daher das beschwerdegegenständliche Bauvorhaben zutreffend als nicht genehmigungsfähig beurteilt, weil dieses auf in der Bauklasse I liegenden, mit BB1 bezeichneten Grundflächen Gebäudeteile vorsieht, die den höchsten zulässigen Punkt um rd. 95% überschreiten. Die belangte Behörde hat daher das beschwerdegegenständliche Bauvorhaben zutreffend als nicht genehmigungsfähig beurteilt, weil dieses auf in der Bauklasse römisch eins liegenden, mit BB1 bezeichneten Grundflächen Gebäudeteile vorsieht, die den höchsten zulässigen Punkt um rd. 95% überschreiten.

Die Beschwerdeführerin trägt weiters vor: Selbst wenn man die von der belangten Behörde gewählte Interpretation, durch die Anordnung, es seien Flachdächer zu errichten, sei der Winkel der Dächer "quasi mit 0 Grad festgesetzt", für richtig erachtete, wäre dennoch in der erkannten Höhenüberschreitung keine solche zu erkennen, die dem Bebauungsplan im Sinne des § 69 Abs. 6 BO zuwiderliefe. Dem Projekt wohne keine den Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan unterlaufende Tendenz inne. Es sei hinreichend belegt, dass das Bauvorhaben besondere Rücksicht auf das Naturdenkmal eines Baumes sowie auf dessen Wurzelraum nehme. Es wäre daher auf eine Abweichung von den Bebauungsvorschriften zu erkennen gewesen, zumal auch zu berücksichtigen sei, dass der Straßentrakt in der Bauklasse III liege, wodurch der Hoftrakt zur Gänze abgedeckt werde und von der Straße aus gar nicht einsehbar sei. Die Beschwerdeführerin trägt weiters vor: Selbst wenn man die von der belangten Behörde gewählte Interpretation, durch die Anordnung, es seien Flachdächer zu errichten, sei der Winkel der Dächer "quasi mit 0 Grad festgesetzt", für richtig erachtete, wäre dennoch in der erkannten Höhenüberschreitung keine solche zu erkennen, die dem Bebauungsplan im Sinne des Paragraph 69, Absatz 6, BO zuwiderliefe. Dem Projekt wohne keine den Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan unterlaufende Tendenz inne. Es sei hinreichend belegt, dass das Bauvorhaben besondere Rücksicht auf das Naturdenkmal eines Baumes sowie auf dessen Wurzelraum nehme. Es wäre daher auf eine Abweichung von den Bebauungsvorschriften zu erkennen gewesen, zumal auch zu berücksichtigen sei, dass der Straßentrakt in der Bauklasse römisch drei liege, wodurch der Hoftrakt zur Gänze abgedeckt werde und von der Straße aus gar nicht einsehbar sei.

§ 69 BO ermöglicht unwesentliche Abweichungen von Bebauungsvorschriften. Diese Bestimmung hat in der im Beschwerdefall maßgeblichen Fassung LGBl. 41/2005 folgenden Wortlaut (auszugsweise): Paragraph 69, BO ermöglicht

unwesentliche Abweichungen von Bebauungsvorschriften. Diese Bestimmung hat in der im Beschwerdefall maßgeblichen Fassung Landesgesetzblatt 41 aus 2005, folgenden Wortlaut (auszugsweise):

"§ 69. (1) Für einzelne Bauvorhaben hat die Behörde nach Maßgabe des Abs. 2 über die Zulässigkeit folgender Abweichungen von den Bebauungsvorschriften zu entscheiden:"§ 69. (1) Für einzelne Bauvorhaben hat die Behörde nach Maßgabe des Absatz 2, über die Zulässigkeit folgender Abweichungen von den Bebauungsvorschriften zu entscheiden:

...

m) das Überschreiten der gemäß § 5 Abs. 4 lit. h und gemäß § 77 Abs. 3 lit. c bestimmten sowie der bauklassenmäßigen Gebäudehöhe in allen Bauklassen, wenn das Interesse an der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht entgegensteht; m) das Überschreiten der gemäß Paragraph 5, Absatz 4, Litera h und gemäß Paragraph 77, Absatz 3, Litera c, bestimmten sowie der bauklassenmäßigen Gebäudehöhe in allen Bauklassen, wenn das Interesse an der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht entgegensteht;

...

1. (2) Absatz 2, Durch Abweichungen nach Abs. 1 darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden; an Emissionen darf nicht mehr zu erwarten sein, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht. Im Übrigen darf, abgesehen von den unter Abs. 1 näher genannten Voraussetzungen, von den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nur unwesentlich abgewichen werden; es dürfen das vom Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst und die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden. 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 einer zeitgemäßen Ausstattung oder der besseren barrierefreien Benützbarkeit des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Baues dienlich ist. Durch Abweichungen nach Absatz eins, darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden; an Emissionen darf nicht mehr zu erwarten sein, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht. Im Übrigen darf, abgesehen von den unter Absatz eins, näher genannten Voraussetzungen, von den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nur unwesentlich abgewichen werden; es dürfen das vom Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst und die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden. 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 einer zeitgemäßen Ausstattung oder der besseren barrierefreien Benützbarkeit des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Baues dienlich ist.

..."

Gemäß § 69 Abs. 6 BO ist ein Ansuchen um Baubewilligung abzuweisen, wenn es den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes derart widerspricht, dass der Umfang einer unwesentlichen Abänderung oder Ergänzung des Flächenwidmungsplanes bzw. des Bebauungsplanes überschritten wird. Gemäß Paragraph 69, Absatz 6, BO ist ein Ansuchen um Baubewilligung abzuweisen, wenn es den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes derart widerspricht, dass der Umfang einer unwesentlichen Abänderung oder Ergänzung des Flächenwidmungsplanes bzw. des Bebauungsplanes überschritten wird.

Im Beschwerdefall ist jedenfalls davon auszugehen, dass die Bewilligung des Bauvorhabens eine wesentliche Abweichung vom Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplan darstellen würde, weil im vorliegenden Fall einer Ausnahmegenehmigung im Sinne des § 69 BO eine dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

unterlaufende Tendenz innewohnte. Aus der Anordnung im Bebauungsplan, dass auf den als BB1 bezeichneten Flächen der Baugrundstücke Flachdächer mit der oben beschriebenen Ausgestaltung zu errichten sind, folgt, dass bei Bebauung dieser Flächen die Regelungen des Abs. 1 bis 3 des § 81 BO für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblich sind und auf der als Flachdach ausgebildeten obersten Gebäudedecke der dort errichteten Gebäude(teile) keine weiteren hier gegenständlichen Geschosse errichtet werden dürfen. Die geplante Errichtung von weiteren zwei Staffelgeschossen über der in der Bauklasse I zulässigen Gebäudehöhe unterläuft diese Vorgaben des Bebauungsplanes eklatant. Das bewilligte Bauvorhaben weicht daher wesentlich vom Bebauungsplan ab (vgl. hiezu auch die bei Moritz, BauO für Wien³ (2006), Anm. zu Abs. 2 des § 69, Seiten 190 ff wiedergegebene hg. Rechtsprechung). Die Prüfung der Wesentlichkeit hat sich an der jeweils festgelegten Beschränkung zu orientieren, von der abgewichen werden soll. Jede Abweichung ist somit für sich auf die Unwesentlichkeit zu prüfen. Ausgehend davon vermag der Verwaltungsgerichtshof nicht zu erkennen, dass der belangten Behörde ein Rechtsirrtum unterlaufen wäre. Im Beschwerdefall ist jedenfalls davon auszugehen, dass die Bewilligung des Bauvorhabens eine wesentliche Abweichung vom Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplan darstellen würde, weil im vorliegenden Fall einer Ausnahmegenehmigung im Sinne des Paragraph 69, BO eine dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz innewohnte. Aus der Anordnung im Bebauungsplan, dass auf den als BB1 bezeichneten Flächen der Baugrundstücke Flachdächer mit der oben beschriebenen Ausgestaltung zu errichten sind, folgt, dass bei Bebauung dieser Flächen die Regelungen des Absatz eins, bis 3 des Paragraph 81, BO für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblich sind und auf der als Flachdach ausgebildeten obersten Gebäudedecke der dort errichteten Gebäude(teile) keine weiteren hier gegenständlichen Geschosse errichtet werden dürfen. Die geplante Errichtung von weiteren zwei Staffelgeschossen über der in der Bauklasse römisch eins zulässigen Gebäudehöhe unterläuft diese Vorgaben des Bebauungsplanes eklatant. Das bewilligte Bauvorhaben weicht daher wesentlich vom Bebauungsplan ab vergleiche , hiezu auch die bei Moritz, BauO für Wien³ (2006), Anmerkung , zu Absatz 2, des Paragraph 69,, Seiten 190 ff wiedergegebene hg. Rechtsprechung). Die Prüfung der Wesentlichkeit hat sich an der jeweils festgelegten Beschränkung zu orientieren, von der abgewichen werden soll. Jede Abweichung ist somit für sich auf die Unwesentlichkeit zu prüfen. Ausgehend davon vermag der Verwaltungsgerichtshof nicht zu erkennen, dass der belangten Behörde ein Rechtsirrtum unterlaufen wäre.

Die Beschwerdeführerin vertritt auch vor dem Verwaltungsgerichtshof die Auffassung, die belangte Behörde hätte zumindest einen Teil des eingereichten Vorhabens bewilligen müssen. Nur wenn sich der Bauwerber weigere, eine entsprechende Änderung seines Projektes vorzunehmen, hätte das Bauvorhaben als Ganzes abgelehnt werden dürfen. Es läge die Voraussetzung selbständiger (trennbarer) Bestandteile vor, weil die Ausführung eines Teiles möglich wäre, ohne dass beim Projekt Änderungen vorgenommen werden müssten. Auf Grund des ausdrücklichen Ersuchens der Beschwerdeführerin hätte die Behörde prüfen und erkennen müssen, ob und welcher bewilligungsfähiger Teil ohne Projektänderungen ausführbar sei.

Eine Baubewilligung ist ein antragsbedürftiger Verwaltungsakt, weshalb nur das beantragte Bauvorhaben bewilligt oder nicht bewilligt werden kann. Ein Bauvorhaben ist grundsätzlich ein unteilbares Ganzes, das nur als solches von der Behörde bewilligt oder abgelehnt werden kann. Aus der Antragsbedürftigkeit der Baubewilligung folgt nämlich, dass die Baubehörde über das Parteibegehren, wie es sich aus dem Ansuchen, den Plänen und der Baubeschreibung ergibt, abzusprechen hat. Liegen allerdings die Bewilligungsvoraussetzungen nur für einen Teil des Bauvorhabens vor und ist dieser Teil von dem übrigen Vorhaben trennbar, dann hat die Behörde im Zweifel davon auszugehen, dass eine Teilbewilligung vom Parteibegehren mitumfasst ist. Eine Trennbarkeit in mehrere Teile ist aber jedenfalls dann nicht gegeben, wenn eine Teilbewilligung nur durch eine - der Baubehörde verwehrte - Einflussnahme auf die Gestaltung des Bauwillens möglich ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 31. Jänner 2006, Zl. 2004/05/0216, m.w.N.). Eine Baubewilligung ist ein antragsbedürftiger Verwaltungsakt, weshalb nur das beantragte Bauvorhaben bewilligt oder nicht bewilligt werden kann. Ein Bauvorhaben ist grundsätzlich ein unteilbares Ganzes, das nur als solches von der Behörde bewilligt oder abgelehnt werden kann. Aus der Antragsbedürftigkeit der Baubewilligung folgt nämlich, dass die Baubehörde über das Parteibegehren, wie es sich aus dem Ansuchen, den Plänen und der Baubeschreibung ergibt, abzusprechen hat. Liegen allerdings die Bewilligungsvoraussetzungen nur für einen Teil des Bauvorhabens vor und ist dieser Teil von dem übrigen Vorhaben trennbar, dann hat die Behörde im Zweifel davon auszugehen, dass eine Teilbewilligung vom Parteibegehren mitumfasst ist. Eine Trennbarkeit in mehrere Teile ist aber jedenfalls dann nicht gegeben, wenn eine Teilbewilligung nur durch eine - der Baubehörde verwehrte - Einflussnahme auf die Gestaltung des Bauwillens möglich ist vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 31. Jänner 2006, Zl. 2004/05/0216, m.w.N.).

Die belangte Behörde hat - gestützt auf die nicht als unschlüssig zu erkennenden Ausführungen ihres bautechnischen Sachverständigen - zutreffend ausgeführt, dass für das zur Bewilligung eingereichte Bauvorhaben der Beschwerdeführerin auf Grund der im Erdgeschoss an der linken und rechten Grundgrenze gegebenen baulichen und funktionalen Verbindung des Straßen- und Hoftraktes sowie zwischen Erd- und Dachgeschossen der Hofgebäude mangels Trennbarkeit keine Teilbewilligung möglich ist. Die Beschwerdeführerin war nicht gehindert, im Sinne des § 13 Abs. 8 AVG auch im Verfahren vor der belangten Behörde eine Projektsänderung vorzunehmen. Von einer zulässigen Projektsänderung hat die Beschwerdeführerin jedoch Abstand genommen; eine Aufforderung der Behörde zur Projektsänderung war sachverhaltsbezogen nicht erforderlich. Die belangte Behörde hat - gestützt auf die nicht als unschlüssig zu erkennenden Ausführungen ihres bautechnischen Sachverständigen - zutreffend ausgeführt, dass für das zur Bewilligung eingereichte Bauvorhaben der Beschwerdeführerin auf Grund der im Erdgeschoss an der linken und rechten Grundgrenze gegebenen baulichen und funktionalen Verbindung des Straßen- und Hoftraktes sowie zwischen Erd- und Dachgeschossen der Hofgebäude mangels Trennbarkeit keine Teilbewilligung möglich ist. Die Beschwerdeführerin war nicht gehindert, im Sinne des Paragraph 13, Absatz 8, AVG auch im Verfahren vor der belangten Behörde eine Projektsänderung vorzunehmen. Von einer zulässigen Projektsänderung hat die Beschwerdeführerin jedoch Abstand genommen; eine Aufforderung der Behörde zur Projektsänderung war sachverhaltsbezogen nicht erforderlich.

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

Der Ausspruch über den Kostenersatz gründet sich auf die §§ 47ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Der Ausspruch über den Kostenersatz gründet sich auf die Paragraphen 47 f, f, VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 27. Mai 2009

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3 Trennbarkeit gesonderter Abspruch Auslegung unbestimmter Begriffe VwRallg3/4
Baubewilligung BauRallg6 Individuelle Normen und Parteienrechte Auslegung von Bescheiden und von
Parteierklärungen VwRallg9/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2009:2007050199.X00

Im RIS seit

14.07.2009

Zuletzt aktualisiert am

12.08.2009

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at