

TE Lvwg Beschluss 2023/11/15 VGW-111/055/4881/2023

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.11.2023

Entscheidungsdatum

15.11.2023

Index

L82009 Bauordnung Wien

40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

BauO Wr §71

BauO Wr §70

VwGVG §28 Abs3

1. VwGVG § 28 heute
2. VwGVG § 28 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
3. VwGVG § 28 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2018

Text

Das Verwaltungsgericht Wien fasst durch seinen Richter Dr. Forster über die Beschwerde der A. GmbH & Co KG, vertreten durch Rechtsanwälte GmbH, vom 4. April 2023 gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei – Gebietsgruppe ..., Kleinvolumige Bauvorhaben, vom 28. Februar 2023, Zl. ..., mit welchem gemäß § 70 und § 71 BO die baubehördliche Bewilligung für eine näher bezeichnete Bauführung auf der Liegenschaft Wien, B.-Straße ONr. ... u.a., EZ ..., Gst. Nr. .../1 und .../2, Kat. Gem. C., versagt wurde, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 13. Oktober 2023 den folgenden

Das Verwaltungsgericht Wien fasst durch seinen Richter Dr. Forster über die Beschwerde der A. GmbH & Co KG, vertreten durch Rechtsanwälte GmbH, vom 4. April 2023 gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei – Gebietsgruppe ..., Kleinvolumige Bauvorhaben, vom 28. Februar 2023, Zl. ..., mit welchem gemäß Paragraph 70 und Paragraph 71, BO die baubehördliche Bewilligung für eine näher bezeichnete Bauführung auf der Liegenschaft Wien, B.-Straße ONr. ... u.a., EZ ..., Gst. Nr. .../1 und .../2, Kat. Gem. C., versagt wurde, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 13. Oktober 2023 den folgenden

BESCHLUSS

I. Gemäß § 28 Abs. 3 zweiter Satz VwGVG wird der angefochtene Bescheid aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die belangte Behörde zurückverwiesen. römisch eins. Gemäß Paragraph 28, Absatz 3, zweiter Satz VwGVG wird der angefochtene Bescheid aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die belangte Behörde zurückverwiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a Abs. 1 VwGG eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig. römisch zwei. Gegen diese Entscheidung ist gemäß Paragraph 25 a, Absatz eins, VwGG eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG unzulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang römisch eins. Verfahrensgang

1. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 28. Februar 2023, Zl. ..., versagte der Magistrat der Stadt Wien (im Folgenden: belangte Behörde) gemäß § 70 und § 71 der Bauordnung für Wien (im Folgenden: BO) die baubehördliche Bewilligung für das am 2. Dezember 2022 eingebrachte (mit 1. Dezember 2022 datierte) Ansuchen für die Errichtung einer Wohnhausanlage samt Flächen mit gewerblicher Nutzung und einem Beherbergungsbetrieb auf der Liegenschaft Wien, B.-Straße ONr. ... u.a. 1. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 28. Februar 2023, Zl. ..., versagte der Magistrat der Stadt Wien (im Folgenden: belangte Behörde) gemäß Paragraph 70 und Paragraph 71, der Bauordnung für Wien (im Folgenden: BO) die baubehördliche Bewilligung für das am 2. Dezember 2022 eingebrachte (mit 1. Dezember 2022 datierte) Ansuchen für die Errichtung einer Wohnhausanlage samt Flächen mit gewerblicher Nutzung und einem Beherbergungsbetrieb auf der Liegenschaft Wien, B.-Straße ONr. ... u.a.

Zur Begründung dieser Entscheidung verwies die Behörde zunächst auf die graphischen und textlichen Festlegungen des maßgeblichen Plandokuments Nr. ... für die Bauliegenschaft sowie auf den Inhalt der Zeichenerklärung vom 1. September 2007. Zusammenfassend seien für die Liegenschaft sowohl im Süden als auch im Norden ein 5 m breiter, gärtnerisch auszugestaltender Streifen und darüber hinaus drei unterschiedliche, durch Fluchtlinien abgegrenzte Widmungsgebiete mit einer jeweiligen Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 50 Prozent festgelegt.

In den Bauplänen sei in Einklang mit den Angaben im Grundbuch eine Grundstücksgröße von 9.828,09 m² ausgewiesen. Die bebaute Fläche erreiche laut den Angaben in den Bauplänen ein Ausmaß von 4.902,55 m², was einer Bebauung des gesamten Bauplatzes von ca. 49,11 Prozent entspreche. Dabei solle die Bauklasse I, wie aus den Plänen hervorgehe, nur zu einem geringen Anteil (wahrscheinlich ca. 20 Prozent) direkt an der B.-Straße bebaut werden, wogegen im Bereich der Bauklasse II an der B.-Straße augenscheinlich eine Bebauung von weit mehr als 50 Prozent (wahrscheinlich ca. 75 Prozent) erfolge. In den Bauplänen sei in Einklang mit den Angaben im Grundbuch eine Grundstücksgröße von 9.828,09 m² ausgewiesen. Die bebaute Fläche erreiche laut den Angaben in den Bauplänen ein Ausmaß von 4.902,55 m², was einer Bebauung des gesamten Bauplatzes von ca. 49,11 Prozent entspreche. Dabei solle die Bauklasse römisch eins, wie aus den Plänen hervorgehe, nur zu einem geringen Anteil (wahrscheinlich ca. 20 Prozent) direkt an der B.-Straße bebaut werden, wogegen im Bereich der Bauklasse römisch zwei an der B.-Straße augenscheinlich eine Bebauung von weit mehr als 50 Prozent (wahrscheinlich ca. 75 Prozent) erfolge.

Mit Aufforderung vom 15. Dezember 2023 (gemeint offenbar: 2022) habe die Behörde der Bauwerberin unter anderem mitgeteilt, dass das geplante Bauvorhaben den Bestimmungen des Bebauungsplanes widerspreche, da die maximale Bebauung mit 50 Prozent der jeweiligen Bauplatzfläche für die verschiedenen Widmungen der Bauklassen I und II gesondert auszuweisen und einzuhalten wäre. Die Bauwerberin sei dieser Aufforderung bei der Wiedervorlage der abgeänderten Pläne am 26. Jänner 2023 allerdings nicht nachgekommen und habe die 50-prozentige Bebaubarkeit nach wie vor über die gesamte Liegenschaft gerechnet. Mit Aufforderung vom 15. Dezember 2023 (gemeint offenbar: 2022) habe die Behörde der Bauwerberin unter anderem mitgeteilt, dass das geplante Bauvorhaben den Bestimmungen des Bebauungsplanes widerspreche, da die maximale Bebauung mit 50 Prozent der jeweiligen Bauplatzfläche für die verschiedenen Widmungen der Bauklassen römisch eins und römisch zwei gesondert auszuweisen und einzuhalten wäre. Die Bauwerberin sei dieser Aufforderung bei der Wiedervorlage der abgeänderten Pläne am 26. Jänner 2023 allerdings nicht nachgekommen und habe die 50-prozentige Bebaubarkeit nach wie vor über die gesamte Liegenschaft gerechnet.

In der maßgeblichen Zeichenerklärung des Plandokuments werde auf die Bebaubarkeit der Bauplatzfläche abgestellt, bei der auch gärtnerisch auszugestaltende Flächen zu berücksichtigen wären, womit eine 50-prozentige Bebauung des gesamten Grundstückes ermöglicht werde, wobei die bebaute Fläche je Bauplatzfläche (unter anteilmäßiger Berücksichtigung der gärtnerisch auszugestaltenden Flächen) nicht überschritten werden dürfe.

Gründe für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung iSd § 71 BO seien für die Behörde nicht erkennbar gewesen. Gründe für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung iSd Paragraph 71, BO seien für die Behörde nicht erkennbar gewesen.

2. In ihrer gegen diesen Bescheid gerichteten Beschwerde vom 4. April 2023 macht die beschwerdeführende Gesellschaft geltend, dass als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der prozentmäßigen Beschränkung in Bezug auf einen bestimmten Bauplatzteil die gesamte Bauplatzgröße herangezogen werden müsse. Dies ergebe sich eindeutig aus den Zeichenerklärungen für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, die einen Bestandteil der jeweiligen Verordnung bildeten, wobei im vorliegenden Fall die Zeichenerklärung vom 1. September 2007 maßgeblich sei.

Eine davon abweichende Festlegung, der zufolge eine Berechnung des Prozentsatzes nicht vom gesamten Bauplatz als Bezugsgröße erfolgen solle, sei im Zeitraum zwischen der Novelle LGBL 2001/36 bis zur Zeichenerklärung vom 1. September 2007 ausschließlich in den textlichen Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes vorschrieben worden. Seit der Zeichenerklärung vom 1. September 2007 werde anstelle dieser textlichen Einschränkungen eine eckige Klammer vorgesehen, die den im Plandokument festgesetzten Prozentsatz einfasse und klar zum Ausdruck bringe, dass die Beschränkung anhand der Fläche des jeweiligen Bauplatzteiles (und nicht von der Größe des gesamten Bauplatzes) zu berechnen sei.

Vor diesem Hintergrund sei das verfahrensgegenständliche Plandokument wissentlich und offenkundig in der Annahme festgesetzt worden, dass die prozentmäßig ausgedrückte Beschränkung der Bebaubarkeit von der Fläche des gesamten Bauplatzes zu berechnen sei, da ansonsten entweder eine (zu diesem Zeitpunkt bereits mögliche) eckige Klammer oder eine (auch bei anderen Liegenschaften vorgesehene) textliche Bestimmung Erwähnung fände. Entgegen diesen eindeutigen Anordnungen versuche die Behörde, durch eine – der bisherigen Behördenpraxis widersprechende – Auslegung die bauliche Ausnützbarkeit von Bauplätzen einzuschränken. Teilweise werde dabei die erst in der Planzeichenverordnung vom 1. September 2007 vorgesehene eckige Klammer auch in Plandokumente aus der Zeit zwischen den Jahren 2001 und 2007 hineininterpretiert.

Im Übrigen sei es schon vor der Novelle LGBL 2001/36 zulässig gewesen, eine Beschränkung der baulichen Ausnützbarkeit für einzelne Bauplatzteile durch das Plandokument anzuordnen. Dies könne auch den erläuternden Bemerkungen entnommen werden, denen zufolge mit der Ergänzung der Bestimmung in § 5 Abs. 4 lit. d BO bloß eine ausdrückliche Klarstellung beabsichtigt gewesen sei. Die Behördenpraxis führe nun in einer durch die geltende Rechtslage nicht gedeckten Weise dazu, dass für Plandokumente, die nach der Novelle LGBL 2001/36 ausgearbeitet wurden, nicht nur einzelne textliche Festlegungen über Prozentsätze, die sich auf Bauplatzteile bezögen, sondern auch Prozentangaben in Klammer gelten sollten – obgleich die eckige Klammer erst seit 2007 Bestandteil der Bebauungspläne sei. Im Übrigen sei es schon vor der Novelle LGBL 2001/36 zulässig gewesen, eine Beschränkung der baulichen Ausnützbarkeit für einzelne Bauplatzteile durch das Plandokument anzuordnen. Dies könne auch den erläuternden Bemerkungen entnommen werden, denen zufolge mit der Ergänzung der Bestimmung in Paragraph 5, Absatz 4, Litera d, BO bloß eine ausdrückliche Klarstellung beabsichtigt gewesen sei. Die Behördenpraxis führe nun in einer durch die geltende Rechtslage nicht gedeckten Weise dazu, dass für Plandokumente, die nach der Novelle LGBL 2001/36 ausgearbeitet wurden, nicht nur einzelne textliche Festlegungen über Prozentsätze, die sich auf Bauplatzteile bezögen, sondern auch Prozentangaben in Klammer gelten sollten – obgleich die eckige Klammer erst seit 2007 Bestandteil der Bebauungspläne sei.

Ohne nähere Begründung, Zitierung von Rechtsprechung und Deckung im Gesetz halte die Behörde in einer internen Weisung fest, dass es zur Berücksichtigung einer verhältnismäßigen Aufteilung kommen solle und eine festgesetzte prozentuelle Beschränkung zu keiner Vermehrung der Bebaubarkeit führen dürfe – was im Weiteren nicht näher beschrieben werde. Die in weiten Teilen nicht nachvollziehbaren Fallbeispiele in der Weisung sollten der Beschränkung der baulichen Ausnützbarkeit zur Vermeidung einer zu hohen Bebauungsdichte dienen, was vage und operational nicht nachvollziehbar bleibe. Gleichzeitig weiche die Weisung diametral von der bisherigen Verwaltungspraxis ab, auf deren Grundlage Liegenschaften erworben worden seien.

3. Die belangte Behörde traf keine Beschwerdeventscheidung und legte dem Verwaltungsgericht Wien die Beschwerde sowie den Akt des Verwaltungsverfahrens vor, wo der Akt (samt Beschwerde) am 12. April 2023 einlangte.

4. Mit Schriftsatz vom 17. Mai 2023 ersuchte das Verwaltungsgericht Wien den Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 21 B, um Übermittlung des Verordnungsaktes zum Plandokument Nr. Die Behörde kam diesem Ersuchen nach, indem sie dem Verwaltungsgericht am 30. Mai 2023 den genannten Verordnungsakt vorlegte.

5. Am 13. Oktober 2023 fand vor dem Verwaltungsgericht Wien in der gegenständlichen Beschwerdesache eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, in deren Rahmen die Parteien ihre Standpunkte darlegten. Am Ende dieser Verhandlung erklärte der erkennende Richter das Ermittlungsverfahren gemäß § 39 Abs. 3 AVG iVm § 17 VwGVG für geschlossen. Die Parteien verzichteten auf eine mündliche Verkündung des Erkenntnisses. 5. Am 13. Oktober 2023 fand vor dem Verwaltungsgericht Wien in der gegenständlichen Beschwerdesache eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, in deren Rahmen die Parteien ihre Standpunkte darlegten. Am Ende dieser Verhandlung erklärte der erkennende Richter das Ermittlungsverfahren gemäß Paragraph 39, Absatz 3, AVG in Verbindung mit Paragraph 17, VwGVG für geschlossen. Die Parteien verzichteten auf eine mündliche Verkündung des Erkenntnisses.

II. Sachverhalt römisch zwei. Sachverhalt

Für das Verwaltungsgericht Wien steht folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt als erwiesen fest:

1. Die A. GmbH & Co KG (FN ...) ist aufgrund eines Kaufvertrages vom 23. Oktober 2014 Alleineigentümerin der Liegenschaft Wien, B.-Straße ONr. ... u.a., EZ ..., Gst. Nr. .../1 und .../2, Kat. Gem. C. (Bauliegenschaft).

2. Die in ihrer Gesamtheit als Bauplatz genehmigte Bauliegenschaft weist laut Grundbuch eine Fläche von 9.829 m² auf. Dieses Ausmaß von 9.829 m² wurde (mit Nachkommastellen) sowohl von der Bauwerberin als auch von der belangten Behörde bei ihren Berechnungen als Größe des (gesamten) Bauplatzes herangezogen.

3. Die Bauliegenschaft weist nach den Anordnungen des Plandokuments Nr. ... (Pr. Zl. ..., beschlossen am 16. Dezember 2011) mehrere unterschiedliche Widmungsvorgaben auf, wobei sämtliche der im Weiteren genannten Festlegungen auf dem Plandokument in roter Farbe dargestellt sind.

3.1. Unmittelbar an der Baulinie zur B.-Straße ist in einem 30 m tiefen Abschnitt die Widmung Bauland – Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel, Bauklasse II, Beschränkung der Gebäudehöhe auf 10,5 m, geschlossene Bauweise, festgelegt. Inmitten dieses Bereiches wurde die zusätzliche Anordnung „50%“ vermerkt. 3.1. Unmittelbar an der Baulinie zur B.-Straße ist in einem 30 m tiefen Abschnitt die Widmung Bauland – Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel, Bauklasse römisch zwei, Beschränkung der Gebäudehöhe auf 10,5 m, geschlossene Bauweise, festgelegt. Inmitten dieses Bereiches wurde die zusätzliche Anordnung „50%“ vermerkt.

3.2. In nördlicher Richtung daran anschließend wurde für einen mit Bau-, Bauflucht- und Grenzlinien umschlossenen Bereich, der sich von der B.-Straße bis zur östlichen Liegenschaftsgrenze erstreckt, die Widmung Bauland – Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel, Bauklasse I, Beschränkung der Gebäudehöhe auf 7 m, geschlossene Bauweise, Besondere Bestimmung „BB 2“ (betreffend die Ausführung der Gebäudedächer als begrünte Flachdächer), festgelegt. Auch inmitten dieses Bereiches wurde die zusätzliche Anordnung „50%“ vermerkt. 3.2. In nördlicher Richtung daran anschließend wurde für einen mit Bau-, Bauflucht- und Grenzlinien umschlossenen Bereich, der sich von der B.-Straße bis zur östlichen Liegenschaftsgrenze erstreckt, die Widmung Bauland – Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel, Bauklasse römisch eins, Beschränkung der Gebäudehöhe auf 7 m, geschlossene Bauweise, Besondere Bestimmung „BB 2“ (betreffend die Ausführung der Gebäudedächer als begrünte Flachdächer), festgelegt. Auch inmitten dieses Bereiches wurde die zusätzliche Anordnung „50%“ vermerkt.

3.3. Im östlichen Liegenschaftsteil wurde in einem mit Bauflucht- und Grenzlinien umschlossenen Bereich die Widmung Bauland – Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel, Bauklasse II, Beschränkung der Gebäudehöhe auf 10,5 m, geschlossene Bauweise, Besondere Bestimmungen „BB 1“ (betreffend die Zulässigkeit der Unterbrechung der geschlossenen Bauweise) und „BB 2“ (betreffend die Ausführung der Gebäudedächer als begrünte Flachdächer), festgelegt. Auch inmitten dieses Bereiches wurde die zusätzliche Anordnung „50%“ vermerkt. 3.3. Im östlichen Liegenschaftsteil wurde in einem mit Bauflucht- und Grenzlinien umschlossenen Bereich die Widmung Bauland – Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel, Bauklasse römisch zwei, Beschränkung der Gebäudehöhe auf 10,5 m, geschlossene Bauweise, Besondere Bestimmungen „BB 1“ (betreffend die Zulässigkeit der Unterbrechung der geschlossenen Bauweise) und „BB 2“ (betreffend die Ausführung der Gebäudedächer als begrünte Flachdächer), festgelegt. Auch inmitten dieses Bereiches wurde die zusätzliche Anordnung „50%“ vermerkt.

3.4. Zur D.-gasse im Süden ist ein Vorgarten mit einer Tiefe von 5 m verordnet. Desgleichen legt das maßgebliche Plandokument an der nördlichen Liegenschaftsgrenze (zu den Liegenschaften Wien, B.-Straße ONr. ..., und Wien, E.-gasse ONr. ...) eine 5 m tiefe gärtnerisch auszugestaltende Fläche fest.

4. Der Textteil des Plandokuments Nr. ... enthält auf seiner ersten Seite unter Punkt 1. folgende Ausführungen:

„Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt.

Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 der Bauordnung für Wien) vom 1. September 2007 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.“Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (Paragraphen 4 und 5 der Bauordnung für Wien) vom 1. September 2007 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.“

5. Abgesehen von den erwähnten Vermerken „50%“ enthält das Plandokument Nr. ... keine weiteren – textlichen oder graphischen – Anordnungen zu prozentuellen Beschränkungen der flächenmäßigen Ausnützbarkeit.

6. Dem Vorlagebericht des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 21 B, vom 10. November 2011 zum Plandokument Nr. ... sind keine konkreten Erwägungen zur Festsetzung einer Beschränkung der baulichen Ausnützbarkeit auf „50%“ zu entnehmen. Abgesehen von den allgemeinen Zielen, die mit dem Plandokument verfolgt werden, wird in diesem Vorlagebericht lediglich festgehalten, dass „[e]benso [...] die Gebäudehöhen (Bauklassen II bzw. I mit Beschränkungen), Bauweisen (geschlossen bzw. offen-gekuppelt) und Bebauungsgrade (50 v.H. – 35 v.H.) abgestimmt auf ihre Nähe zur Siedlungsachse fallend abgestuft festgesetzt werden [sollen]“. Dieser Bebauungsstruktur folgend solle „auch ein neues Wohnprojekt zwischen F.-gasse und G.-straße im Bauland/Wohngebiet mit der Bauklasse I und einer 45%igen Bauplatzausnützbarkeit festgesetzt werden“ (Seite 10 des Vorlageberichtes).6. Dem Vorlagebericht des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 21 B, vom 10. November 2011 zum Plandokument Nr. ... sind keine konkreten Erwägungen zur Festsetzung einer Beschränkung der baulichen Ausnützbarkeit auf „50%“ zu entnehmen. Abgesehen von den allgemeinen Zielen, die mit dem Plandokument verfolgt werden, wird in diesem Vorlagebericht lediglich festgehalten, dass „[e]benso [...] die Gebäudehöhen (Bauklassen römisch zwei bzw. römisch eins mit Beschränkungen), Bauweisen (geschlossen bzw. offen-gekuppelt) und Bebauungsgrade (50 v.H. – 35 v.H.) abgestimmt auf ihre Nähe zur Siedlungsachse fallend abgestuft festgesetzt werden [sollen]“. Dieser Bebauungsstruktur folgend solle „auch ein neues Wohnprojekt zwischen F.-gasse und G.-straße im Bauland/Wohngebiet mit der Bauklasse römisch eins und einer 45%igen Bauplatzausnützbarkeit festgesetzt werden“ (Seite 10 des Vorlageberichtes).

7. Die unter Punkt 1. des Plandokuments Nr. ... genannte Zeichenerklärung vom 1. September 2007 enthält (unter anderem) folgende verbale Präzisierungen:

„Beschränkung der Bebaubaren Fläche

z.B. auf 100m² oder auf 100m²

20% der Bauplatzfläche oder auf 20%

20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes [20%]“

8. Im Wege eines mit 1. Dezember 2022 datierten Ansuchens (welches am 2. Dezember 2022 bei der belangten Behörde einlangte) beantragte die beschwerdeführende Gesellschaft die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung gemäß § 70 BO für den Neubau einer Wohnhausanlage samt Flächen mit gewerblicher Nutzung und einem Beherbergungsbetrieb auf der Bauliegenschaft. Im Rahmen dieses Vorhabens ist eine umlaufende Bebauung an den (bzw. im Nahebereich der) Grundgrenzen geplant, welche einen mit Hoftrakten versehenen Innenhof einschließt. 8. Im Wege eines mit 1. Dezember 2022 datierten Ansuchens (welches am 2. Dezember 2022 bei der belangten Behörde einlangte) beantragte die beschwerdeführende Gesellschaft die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung gemäß Paragraph 70, BO für den Neubau einer Wohnhausanlage samt Flächen mit gewerblicher Nutzung und einem Beherbergungsbetrieb auf der Bauliegenschaft. Im Rahmen dieses Vorhabens ist eine umlaufende Bebauung an den (bzw. im Nahebereich der) Grundgrenzen geplant, welche einen mit Hoftrakten versehenen Innenhof einschließt.

In den diesem Ansuchen zugrundeliegenden Bauplänen weist die Bauwerberin eine Grundstücksfläche von 9.829,09 m², eine unversiegelte und nicht verbaute Fläche von 1.033,78 m² und eine bebaute Fläche von 4.902,55 m² aus. Zudem findet sich eine Beschreibung der verbauten und nicht verbauten Fläche in den der Baubehörde übermittelten Projektbeschreibungen vom 30. November 2022 und vom 9. Jänner 2023.

9. Die Versagung der Baubewilligung für das mit Ansuchen vom 1. Dezember 2022 beantragte Bauvorhaben wurde von der Behörde darauf gestützt, dass die zulässigerweise bebaubare Fläche überschritten sei. Vor dem Hintergrund dieser Einschätzung wurde das Vorhaben von der Behörde keiner weiteren Prüfung auf seine Übereinstimmung mit den sonstigen Vorgaben der Bauordnung für Wien und den Vorgaben anderer maßgeblicher Rechtsakte unterzogen.

Zudem hat die Behörde weder die Nachbarn iSd § 70 Abs. 2 BO vom Bauvorhaben verständigt noch eine mündliche Verhandlung über das Bauvorhaben durchgeführt.⁹ Die Versagung der Baubewilligung für das mit Ansuchen vom 1. Dezember 2022 beantragte Bauvorhaben wurde von der Behörde darauf gestützt, dass die zulässigerweise bebaubare Fläche überschritten sei. Vor dem Hintergrund dieser Einschätzung wurde das Vorhaben von der Behörde keiner weiteren Prüfung auf seine Übereinstimmung mit den sonstigen Vorgaben der Bauordnung für Wien und den Vorgaben anderer maßgeblicher Rechtsakte unterzogen. Zudem hat die Behörde weder die Nachbarn iSd Paragraph 70, Absatz 2, BO vom Bauvorhaben verständigt noch eine mündliche Verhandlung über das Bauvorhaben durchgeführt.

III. Beweiswürdigungrömisches drei. Beweiswürdigung

Das Verwaltungsgericht Wien hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt der belangten Behörde (sowohl in elektronischer Form als auch in Papierform), Würdigung des Beschwerdevorbringens und der weiteren Schriftsätze der Parteien, Einsichtnahme in das Grundbuch, in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien sowie in den Verwaltungsakt zum Plandokument Nr. ... und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 13. Oktober 2023, in deren Rahmen die Parteien ihre Standpunkte darlegten.

1. Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen an der Bauliegenschaft fußen auf den im Akt einliegenden Grundbuchsauszügen und sind unstrittig.
2. Die Feststellungen zur Größe der Bauliegenschaft gründen sich auf den Akteninhalt, insbesondere auf die darin einliegenden Grundbuchsauszüge und Baupläne, sowie auf das Vorbringen der Parteien. Dass die Bauliegenschaft in ihrer Gesamtheit als Bauplatz genehmigt wurde, ergibt sich aus der Anmerkung des Bauplatzes im Grundbuch (TZ ...) sowie aus dem Vorbringen der Parteien im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung (vgl. Seite 2 des Verhandlungsprotokolls vom 13. Oktober 2023).
2. Die Feststellungen zur Größe der Bauliegenschaft gründen sich auf den Akteninhalt, insbesondere auf die darin einliegenden Grundbuchsauszüge und Baupläne, sowie auf das Vorbringen der Parteien. Dass die Bauliegenschaft in ihrer Gesamtheit als Bauplatz genehmigt wurde, ergibt sich aus der Anmerkung des Bauplatzes im Grundbuch (TZ ...) sowie aus dem Vorbringen der Parteien im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung vergleiche Seite 2 des Verhandlungsprotokolls vom 13. Oktober 2023).
3. Die Feststellungen zum Bauansuchen vom 1. Dezember 2022 stützen sich auf den Inhalt des Behördenaktes und sind unstrittig. Die Feststellungen zum damit beantragten Bauvorhaben gründen sich auf das im Akt einliegende Bewilligungsansuchen und die diesem Ansuchen angeschlossenen Einreichpläne.
4. Die Feststellungen zur Widmung der Bauliegenschaft und den darauf verordneten Bebauungsbeschränkungen ergeben sich aus einer Einsichtnahme in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien und in das Plandokument Nr. Die Feststellungen zum Wortlaut der Zeichenerklärung vom 1. September 2007 betreffend die Beschränkung der bebaubaren Fläche gründen sich auf die Einsichtnahme in dieses Dokument.
5. Die Feststellungen zum Inhalt des Vorlageberichtes stützen sich auf eine Einsichtnahme in dieses Dokument, welches im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung mit den Parteien erörtert wurde (vgl. Seite 2 des Verhandlungsprotokolls vom 13. Oktober 2023).
5. Die Feststellungen zum Inhalt des Vorlageberichtes stützen sich auf eine Einsichtnahme in dieses Dokument, welches im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung mit den Parteien erörtert wurde vergleiche Seite 2 des Verhandlungsprotokolls vom 13. Oktober 2023).
6. Die Feststellungen zum Verfahren vor der belangten Behörde stützen sich auf den Inhalt des vorgelegten Behördenaktes.

IV. Rechtliche Beurteilungrömisches vier. Rechtliche Beurteilung

1. Im vorliegenden Fall ist die Frage zu klären, nach welcher Methode die auf der Bauliegenschaft zulässigerweise bebaubare Fläche zu berechnen ist, was eine Auslegung der prozentuellen Beschränkungen nach Maßgabe des Bebauungsplanes erfordert. Hingegen ist die Drittelbeschränkung gemäß § 76 Abs. 10 BO aufgrund der Festlegung der geschlossenen Bauweise im gegenständlichen Fall nicht von Relevanz.
1. Im vorliegenden Fall ist die Frage zu klären, nach welcher Methode die auf der Bauliegenschaft zulässigerweise bebaubare Fläche zu berechnen ist, was eine Auslegung der prozentuellen Beschränkungen nach Maßgabe des Bebauungsplanes erfordert. Hingegen ist die Drittelbeschränkung gemäß Paragraph 76, Absatz 10, BO aufgrund der Festlegung der geschlossenen Bauweise im gegenständlichen Fall nicht von Relevanz.

Die Rechtsauffassung der belangten Behörde divergiert insofern von jener der beschwerdeführenden Gesellschaft, als die Behörde die im graphischen Teil des Plandokuments ersichtlich gemachten Beschränkungen auf „50%“ von der jeweiligen Fläche des Bauplatzsteiles als Bezugsgröße berechnet, während die beschwerdeführende Gesellschaft die gesamte Bauplatzfläche als Bezugsgröße heranzieht.

2. Hinsichtlich der – im vorliegenden Fall, wie dargelegt, nicht einschlägigen – Drittelbeschränkung gemäß § 76 Abs. 10 BO wurde in der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes klargestellt, dass diese neben der im Bebauungsplan festgesetzten Bauweise auf die Bauplatzgröße abstellt, wobei das zulässige Drittel – entsprechend dem Wortlaut der Bestimmung („der Bauplatzfläche“) – anhand der gesamten Bauplatzgröße (und nicht bloß eines einzelnen Teilbereiches des Bauplatzes) als Bezugsgröße zu berechnen ist (VwSlg 10.127 A/1980; VwGH 16.10.1990, 90/05/0039; 13.4.1993, 92/05/0327; 19.12.1995, 95/05/0221; VwSlg 14.671 A/1997; VwGH 24.10.2000, 2000/05/0183; 6.3.2001, 2000/05/0188; 14.11.2006, 2006/05/0012; 14.11.2006, 2005/05/0078; 16.11.2010, 2009/05/0232).

3. Demgegenüber liegt – soweit ersichtlich – keine vergleichbare eindeutige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Frage vor, ob auch die im graphischen Teil des Plandokuments vermerkten Beschränkungen auf „50%“ – unter Berücksichtigung der weiteren Anordnungen des Plandokuments und der Zeichenerklärung vom 1. September 2007 – anhand der gesamten Bauplatzgröße zu berechnen sind (wie die beschwerdeführende Gesellschaft vermeint) oder anhand der Größe der einzelnen Bauplatzteile (worauf die Berechnung der belangten Behörde hinausläuft).

4. Zur Beantwortung der im vorliegenden Fall maßgeblichen Rechtsfrage sind die Änderungen im Zuge der Novelle LGBL 2001/36 zu berücksichtigen, mit welcher der erste Satz des § 5 Abs. 4 lit. d BO folgenden Wortlaut erhielt: „Bestimmungen über die flächenmäßige beziehungsweise volumenbezogene Ausnützbarkeit der Bauplätze und der Baulose oder von Teilen davon“. Bis zu dieser, am 27. April 2001 in Kraft getretenen (vgl. Art. III der Novelle LGBL 2001/36), Änderung konnten nach dem Wortlaut der genannten Bestimmung auf ihrer Grundlage (lediglich) Festsetzungen über „die Ausnützbarkeit der Bauplätze bzw. der Baulose“ getroffen werden. Den Materialien (Beilage Nr. 45/2000, 4, Zu § 5 BO) zufolge sollte durch die Ergänzung „klargestellt [werden], dass es möglich ist, Bestimmungen über die Bebaubarkeit einer konkreten Teilfläche eines Bauplatzes im Bebauungsplatz festzusetzen.“

5. Unter der Geltung der geänderten Fassung des § 5 Abs. 4 lit. d BO (idF der Novelle LGBL 2001/36) wurde am 16. Dezember 2011 das für den vorliegenden Fall maßgebliche Plandokument Nr. ... (Pr. Zl. ...) beschlossen. Nach dessen textlicher Anordnung (gemäß Punkt 1.) gelten die roten Planzeichen als neu festgesetzt, wobei „[f]ür die rechtliche Bedeutung der Planzeichen [...] die beiliegende ‚Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan‘ (§§ 4 und 5 der BO für Wien) vom 1. September 2007 maßgebend [ist], die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.“

5. Unter der Geltung der geänderten Fassung des Paragraph 5, Absatz 4, Litera d, BO in der Fassung der Novelle LGBL 2001/36) wurde am 16. Dezember 2011 das für den vorliegenden Fall maßgebliche Plandokument Nr. Nr. ... (Pr. Zl. ...) beschlossen. Nach dessen textlicher Anordnung (gemäß Punkt 1.) gelten die roten

Planzeichen als neu festgesetzt, wobei „[f]ür die rechtliche Bedeutung der Planzeichen [...] die beiliegende ‚Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan‘ (Paragraphen 4 und 5 der BO für Wien) vom 1. September 2007 maßgebend [ist], die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.“

6. Diese im Plandokument genannte Zeichenerklärung enthält folgende verbale Präzisierung der graphisch festgelegten Zeichen:

„Beschränkung der Bebaubaren Fläche

z.B. auf 100m² oder auf 100m²

20% der Bauplatzfläche oder auf 20%

20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes [20%]“

7. Betrachtet man die Vermerke „50%“ auf dem graphischen Teil des Plandokuments Nr. ... vor dem Hintergrund dieser Präzisierung in der – vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan als „Bestandteil dieses Beschlusses“ bestimmten – Zeichenerklärung, besteht für das erkennende Gericht kein Zweifel daran, dass die Beschränkung anhand der gesamten Bauplatzfläche und nicht bloß einer Teilfläche des Bauplatzes als Bezugsgröße zu berechnen ist. Da die prozentuellen Beschränkungen auf dem graphischen Teil des Plandokuments nicht in eckige Klammern gesetzt wurden, würde eine andere Auslegung dem eindeutigen objektiven Erklärungswert der Anordnungen widersprechen.

8. Diese Auffassung wird auch durch eine historische Betrachtung gestützt, zumal frühere Zeichenerklärungen lediglich folgende Präzisierungen enthielten (vgl. z.B. die Zeichenerklärung vom 1. Oktober 2001): 8. Diese Auffassung wird auch durch eine historische Betrachtung gestützt, zumal frühere Zeichenerklärungen lediglich folgende Präzisierungen enthielten vergleiche z.B. die Zeichenerklärung vom 1. Oktober 2001):

„Beschränkung der Bebaubaren Fläche

z.B. auf 100m² oder auf 100m²

20% der Bauplatzfläche 20%“

Während die Anordnung, dass die Berechnung der zulässigerweise bebaubaren Fläche bloß anhand eines Teiles des Bauplatzes als Bezugsgröße zu erfolgen hatte, nach früher Rechtslage insofern in den textlichen Bestimmungen erfolgen musste (vgl. hierzu u.a. VwGH 10.10.2006, 2005/05/0052), stand dem Verordnungsgeber bei der Erlassung des im vorliegenden Fall maßgeblichen Plandokuments Nr. ... durch die Einfassung in eine eckige Klammer eine eindeutige graphische Alternative zur Verfügung, um eine entsprechende Festlegung zum Ausdruck zu bringen. Dass er in Kenntnis dieser Möglichkeit von der Einfassung des Prozentsatzes in eine eckige Klammer abgesehen hat, kann nach Auffassung des erkennenden Gerichtes nur als eine bewusste Entscheidung gedeutet werden, die Bezugsgröße für die Berechnung der zulässigerweise bebaubaren Fläche mit der Fläche des gesamten Bauplatzes zu bestimmen. Während die Anordnung, dass die Berechnung der zulässigerweise bebaubaren Fläche bloß anhand eines Teiles des Bauplatzes als Bezugsgröße zu erfolgen hatte, nach früher Rechtslage insofern in den textlichen Bestimmungen erfolgen musste vergleiche hierzu u.a. VwGH 10.10.2006, 2005/05/0052), stand dem Verordnungsgeber bei der Erlassung des im vorliegenden Fall maßgeblichen Plandokuments Nr. ... durch die Einfassung in eine eckige Klammer eine eindeutige graphische Alternative zur Verfügung, um eine entsprechende Festlegung zum Ausdruck zu bringen. Dass er in Kenntnis dieser Möglichkeit von der Einfassung des Prozentsatzes in eine eckige Klammer abgesehen hat, kann nach Auffassung des erkennenden Gerichtes nur als eine bewusste Entscheidung gedeutet werden, die Bezugsgröße für die Berechnung der zulässigerweise bebaubaren Fläche mit der Fläche des gesamten Bauplatzes zu bestimmen.

9. Hierbei ist nicht zu vergessen, dass mit der Novelle LGBL. 2001/36, wie die oben zitierten Materialien ausführen, bloß die „Möglichkeit“ von Bestimmungen im Bebauungsplan geschaffen (bzw. klargestellt) werden sollte, welche „die Bebaubarkeit einer konkreten Teilfläche eines Bauplatzes“ regeln (vgl. dazu auch VwSlg 18.663 A/2013). Dass (und auf welche Weise) ein Plandokument, welches nach der genannten Novelle beschlossen wurde und in Verbindung mit der Zeichenerklärung eindeutig die gesamte Bauplatzfläche als Bezugsgröße ausweist, in einem anderen Sinn auszulegen wäre, lässt sich aus dieser Anpassung des Gesetzes in keiner Weise ableiten. 9. Hierbei ist nicht zu vergessen, dass mit der Novelle LGBL. 2001/36, wie die oben zitierten Materialien ausführen, bloß die „Möglichkeit“ von Bestimmungen im Bebauungsplan geschaffen (bzw. klargestellt) werden sollte, welche „die Bebaubarkeit einer konkreten Teilfläche eines Bauplatzes“ regeln vergleiche dazu auch VwSlg 18.663 A/2013). Dass (und auf welche Weise) ein Plandokument,

welches nach der genannten Novelle beschlossen wurde und in Verbindung mit der Zeichenerklärung eindeutig die gesamte Bauplatzfläche als Bezugsgröße ausweist, in einem anderen Sinn auszulegen wäre, lässt sich aus dieser Anpassung des Gesetzes in keiner Weise ableiten.

10. Weiters ist zu berücksichtigen, dass bei der von der belangten Behörde vertretenen Auslegung die Festlegung einer den Bauplatz gliedernden (in diesem Fall gleichzeitig als Grenzlinie anzusehenden – u.a. VwGH 19.12.1995, 95/05/0221) Baufluchtlinie, welche mitunter bloß Liegenschaftsteile mit einer unterschiedlichen zulässigen Gebäudehöhe voneinander trennt, in jedem Fall auch die Notwendigkeit einer verhältnismäßigen Aufteilung der bebaubaren Fläche nach sich ziehen würde, was dem Verordnungsgeber die Möglichkeit nehmen würde, als Bezugsgröße einer prozentmäßigen Beschränkung im Rahmen der zeichnerischen Darstellung die gesamte Bauplatzfläche festzulegen. Eine derartige Konsequenz der Fluchtlinienfestlegung, die im Einzelfall zu unsachlichen Ergebnissen führen könnte, dürfte nach Auffassung des erkennenden Gerichtes weder vom Gesetz- noch vom Verordnungsgeber intendiert gewesen sein.

11. Gleichzeitig lässt sich aus den baurechtlichen Vorgaben kein notwendiger Zusammenhang zwischen der Festlegung eines bestimmten Prozentsatzes hinsichtlich der baulichen Ausnützbarkeit und der Bewilligung von Bauplätzen auf den davon erfassten Liegenschaften ableiten. Solange die an Bauplätze gestellten Mindestvorgaben beachtet werden (vgl. insbesondere § 16 BO), ist es – in Ermangelung einer dahingehenden Bestimmung der Bauordnung für Wien – nicht ausgeschlossen, dass die Bauplatzfläche nicht mit der Fläche der (gesamten) Liegenschaft zusammenfällt oder dass auf einer Liegenschaft mehrere Bauplätze bewilligt werden. Zudem könnte es zu einem Verkauf einzelner Grundflächen kommen, weshalb nicht nur die Größe und Konfiguration der Bauplätze, sondern auch jene der Liegenschaft selbst Veränderungen unterworfen sein könnten. 11. Gleichzeitig lässt sich aus den baurechtlichen Vorgaben kein notwendiger Zusammenhang zwischen der Festlegung eines bestimmten Prozentsatzes hinsichtlich der baulichen Ausnützbarkeit und der Bewilligung von Bauplätzen auf den davon erfassten Liegenschaften ableiten. Solange die an Bauplätze gestellten Mindestvorgaben beachtet werden vergleiche insbesondere Paragraph 16, BO), ist es – in Ermangelung einer dahingehenden Bestimmung der Bauordnung für Wien – nicht ausgeschlossen, dass die Bauplatzfläche nicht mit der Fläche der (gesamten) Liegenschaft zusammenfällt oder dass auf einer Liegenschaft mehrere Bauplätze bewilligt werden. Zudem könnte es zu einem Verkauf einzelner Grundflächen kommen, weshalb nicht nur die Größe und Konfiguration der Bauplätze, sondern auch jene der Liegenschaft selbst Veränderungen unterworfen sein könnten.

12. Da weder der Bauordnung für Wien noch einer auf ihrer Grundlage erlassenen Verordnung oder einem sonstigen allgemein verbindlichen Rechtsakt Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer verhältnismäßigen Aufteilung der zulässigerweise bebaubaren Fläche auf verschiedene Bauplatzteile entnommen werden können, vermag das erkennende Gericht der von der belangten Behörde vertretenen Berechnungsmethode – wie sie in der Begründung des angefochtenen Bescheides dargelegt wurde – nicht zu folgen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass der anhand der gesamten Bauplatzfläche als Bezugsgröße ermittelte Prozentsatz – unter Vorbehalt weitergehender Beschränkungen – auf einer beliebigen (bebaubaren) Stelle des Bauplatzes ausgeführt werden kann.

13. Anderes lässt sich nach Auffassung des erkennenden Gerichts auch nicht aus der – zu einer anderen Rechtslage und ohne Bezug auf die eindeutigen Anordnungen der Zeichenerklärung vom 1. September 2007 ergangenen – Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ableiten:

So sind die Erwägungen im Erkenntnis vom 19. Dezember 1995, 95/05/0221, offenkundig als Antwort auf das Vorbringen eines Nachbarn zu verstehen, der davon ausging, dass die zulässige Drittelbebauung (rund 33 Prozent) und die für einen Teilbereich der Liegenschaft festgelegte prozentmäßige Beschränkung (17 Prozent) zusammengenommen eine Bebauung von 50 Prozent der Liegenschaft ermöglichen. Dieses Vorbringen erwies sich nach den Ausführungen des Verwaltungsgerichtshofes als unzutreffend, wobei der Gerichtshof davon ausgegangen sein dürfte, dass die Drittelbeschränkung gemäß § 76 Abs. 10 BO eine Höchstgrenze für den gesamten Bauplatz konstituiert. Wird in Ergänzung der allgemeinen Vorgaben gemäß § 76 Abs. 10 BO für einen bestimmten Bauplatzteil eine besondere prozentmäßige Beschränkung festgelegt, führt dies (mitunter) zu einer weitergehenden – über die Vorgaben des § 76 Abs. 10 BO hinausgehenden – Einschränkung der bebaubaren Fläche auf eben diesem Bauplatzteil (vgl. auch Moritz, Bauordnung für Wien⁶ [2019] § 5 BO, Zu Abs 4) So sind die Erwägungen im Erkenntnis vom 19. Dezember 1995, 95/05/0221, offenkundig als Antwort auf das Vorbringen eines Nachbarn zu verstehen, der davon ausging, dass die zulässige Drittelbebauung (rund 33 Prozent) und die für einen Teilbereich der Liegenschaft

festgelegte prozentmäßige Beschränkung (17 Prozent) zusammengenommen eine Bebauung von 50 Prozent der Liegenschaft ermöglichten. Dieses Vorbringen erwies sich nach den Ausführungen des Verwaltungsgerichtshofes als unzutreffend, wobei der Gerichtshof davon ausgegangen sein dürfte, dass die Drittelbeschränkung gemäß Paragraph 76, Absatz 10, BO eine Höchstgrenze für den gesamten Bauplatz konstituiert. Wird in Ergänzung der allgemeinen Vorgaben gemäß Paragraph 76, Absatz 10, BO für einen bestimmten Bauplatzteil eine besondere prozentmäßige Beschränkung festgelegt, führt dies (mitunter) zu einer weitergehenden – über die Vorgaben des Paragraph 76, Absatz 10, BO hinausgehenden – Einschränkung der bebaubaren Fläche auf eben diesem Bauplatzteil (vergleiche auch Moritz, Bauordnung für Wien⁶ [2019] Paragraph 5, BO, Zu Absatz 4.).

Gleichfalls lässt sich die Erwähnung einer verhältnismäßigen Aufteilung im Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 24. Oktober 2000, 2000/05/0183, nicht auf den vorliegenden Fall übertragen, da diese Ausführungen vor dem Hintergrund der besonderen Regelungen in § 76 Abs. 10 BO zur Aufteilung des absoluten Höchstausmaßes im Fall der gekuppelten Bauweise auf mehrere Bauplätze ergingen. Im Gegenteil, hielt der Verwaltungsgerichtshof auch in dieser Entscheidung fest, dass die Drittelbegrenzung gemäß § 76 Abs. 10 BO nach der Fläche des gesamten Bauplatzes als Bezugspunkt zu berechnen sei (gleiches gilt schließlich auch für das Erkenntnis vom 14. November 2006, 2006/05/0012, dessen Erwägungen vor dem Hintergrund des Vorbringens der Beschwerdeführerin zu sehen sind, wonach sich die besondere prozentmäßige Beschränkung auch auf jenen Teil der Bauliegenschaft beziehe, für den die geschlossene Bauweise festgelegt war). Gleichfalls lässt sich die Erwähnung einer verhältnismäßigen Aufteilung im Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 24. Oktober 2000, 2000/05/0183, nicht auf den vorliegenden Fall übertragen, da diese Ausführungen vor dem Hintergrund der besonderen Regelungen in Paragraph 76, Absatz 10, BO zur Aufteilung des absoluten Höchstausmaßes im Fall der gekuppelten Bauweise auf mehrere Bauplätze ergingen. Im Gegenteil, hielt der Verwaltungsgerichtshof auch in dieser Entscheidung fest, dass die Drittelbegrenzung gemäß Paragraph 76, Absatz 10, BO nach der Fläche des gesamten Bauplatzes als Bezugspunkt zu berechnen sei (gleiches gilt schließlich auch für das Erkenntnis vom 14. November 2006, 2006/05/0012, dessen Erwägungen vor dem Hintergrund des Vorbringens der Beschwerdeführerin zu sehen sind, wonach sich die besondere prozentmäßige Beschränkung auch auf jenen Teil der Bauliegenschaft beziehe, für den die geschlossene Bauweise festgelegt war).

14. Vor dem Hintergrund dieser Erwägungen ist davon auszugehen, dass nach den Vorgaben des maßgeblichen Plandokuments und der diesem zugrundeliegenden Zeichenerklärung als Bezugsgröße für die Ermittlung des relevanten Ausmaßes von 50 Prozent die gesamte „Bauplatzfläche“ heranzuziehen ist. Dieser Begriff der „Bauplatzfläche“ kann ohne Überspannung des Wortlautes nicht auf das Wort „Bauplatzteilfläche“ umgedeutet werden, was sich auch aus der oben dargestellten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu § 76 Abs. 10 BO ergibt (vgl. die unter Punkt IV.2. zitierten Rechtsprechungsnachweise). Da die Rechtslage in dieser Hinsicht keinen Interpretationsspielraum bietet, kommt eine Auslegung anhand sonstiger Erwägungen nicht in Betracht (vgl. u.a. VwGH 26.1.2023, Ro 2020/01/0002, zum Vorrang der Wortinterpretation in Verbindung mit der grammatikalischen und der systematischen Auslegung, zu den Grenzen der Auslegungsmethoden im Fall eines eindeutigen Wortlautes sowie zur äußersten Zurückhaltung gegenüber der Anwendung sogenannter „korrigierender Auslegungsmethoden“).

14. Vor dem Hintergrund dieser Erwägungen ist davon auszugehen, dass nach den Vorgaben des maßgeblichen Plandokuments und der diesem zugrundeliegenden Zeichenerklärung als Bezugsgröße für die Ermittlung des relevanten Ausmaßes von 50 Prozent die gesamte „Bauplatzfläche“ heranzuziehen ist. Dieser Begriff der „Bauplatzfläche“ kann ohne Überspannung des Wortlautes nicht auf das Wort „Bauplatzteilfläche“ umgedeutet werden, was sich auch aus der oben dargestellten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu Paragraph 76, Absatz 10, BO ergibt (vergleiche die unter Punkt römisch vier.2. zitierten Rechtsprechungsnachweise). Da die Rechtslage in dieser Hinsicht keinen Interpretationsspielraum bietet, kommt eine Auslegung anhand sonstiger Erwägungen nicht in Betracht (vergleiche u.a. VwGH 26.1.2023, Ro 2020/01/0002, zum Vorrang der Wortinterpretation in Verbindung mit der grammatikalischen und der systematischen Auslegung, zu den Grenzen der Auslegungsmethoden im Fall eines eindeutigen Wortlautes sowie zur äußersten Zurückhaltung gegenüber der Anwendung sogenannter „korrigierender Auslegungsmethoden“).

15. Insbesondere vermag auch eine allfällige Bezugnahme auf die Intentionen des Verordnungsgebers nicht zu verfangen: Zum einen enthält der Vorlagebericht bloß allgemein gehaltene und nicht auf die prozentmäßige Einschränkung im Speziellen bezogene Erwägungen. Zum anderen können derartige Intentionen einer bestimmten Fachbehörde keinesfalls eine Änderung der klaren Rechtslage bewirken.

16. Zuletzt ist dabei auch nicht zu vergessen, dass selbst bei gegenteiliger Ansicht eine mehrdeutige Rechtslage zugunsten der Bauwerberin ausschlagen müsste, da gesetzliche Regelungen nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes – unter anderem vor dem Hintergrund der Bestimmungen in § 362 ABGB und Art. 5 StGG – in Zweifelsfällen zugunsten der Baufreiheit auszulegen sind (u.a. VwSlg 9220 A/1977; 10.469 A/1981; VwGH 14.11.2006, 2006/05/0141). Wie der Gerichtshof festhält, kommt etwa eine die Baufreiheit beschränkende Auslegung des Gesetzes anhand ganz allgemeiner Wertungsvorstellungen nicht in Betracht (VwSlg 9220 A/1977).

17. Im Ergebnis liegt sohin der von der Behörde angenommene Versagungsgrund wegen Überschreitung der maximal bebaubaren Fläche nicht vor, zumal die in den Einreichplänen ausgewiesene verbaute Fläche – bei Ermittlung der für die Teilflächen festgelegten Beschränkungen auf 50 Prozent unter Heranziehung der gesamten Bauplatzfläche als Bezugsgröße – hinter dem insgesamt zulässigen Maß von 50 Prozent der dem Verfahren zugrunde gelegten Bauplatzfläche zurückbleibt.

18. Lediglich ergänzend ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass die Weisung der belangten Behörde vom 22. Dezember 2021, mit der eine bestimmte Berechnungsmethode vorgeschrieben wird, keine bindende Wirkung für das Verwaltungsgericht entfaltet (u.a. VwGH 4.4.2019, Ra 2017/11/0302; 4.5.2022, Ra 2020/02/0223).

19. Sofern die Voraussetzungen des § 28 Abs. 2 VwGVG nicht vorliegen, hat das Verwaltungsgericht gemäß § 28 Abs. 3 erster Satz VwGVG im Verfahren über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG in der Sache selbst zu entscheiden, wenn die Behörde dem nicht bei der Vorlage der Beschwerde unter Bedachtnahme auf die wesentliche Vereinfachung oder Beschleunigung des Verfahrens widerspricht. Gemäß § 28 Abs. 3 zweiter Satz VwGVG kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen, wenn die Behörde notwendige Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen hat. Die Behörde ist hierbei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.

19. Sofern die Voraussetzungen des Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG nicht vorliegen, hat das Verwaltungsgericht gemäß Paragraph 28, Absatz 3, erster Satz VwGVG im Verfahren über Beschwerden gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG in der Sache selbst zu entscheiden, wenn die Behörde dem nicht bei der Vorlage der Beschwerde unter Bedachtnahme auf die wesentliche Vereinfachung oder Beschleunigung des Verfahrens widerspricht. Gemäß Paragraph 28, Absatz 3, zweiter Satz VwGVG kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen, wenn die Behörde notwendige Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen hat. Die Behörde ist hierbei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.

19.1. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes normiert § 28 VwGVG einen prinzipiellen Vorrang der meritorischen Entscheidungspflicht der Verwaltungsgerichte. Von der Möglichkeit der Zurückverweisung der Sache an die Verwaltungsbehörde zur Durchführung notwendiger Ermittlungen kann hingegen nur bei krassen bzw. besonders gravierenden Ermittlungslücken Gebrauch gemacht werden. Näherhin kommt eine Zurückverweisung nur dann in Betracht, wenn die Verwaltungsbehörde jegliche erforderliche Ermittlungstätigkeit unterlassen, zur Ermittlung des maßgebenden Sachverhaltes (vgl. § 37 AVG) lediglich völlig ungeeignete Ermittlungsschritte gesetzt oder bloß ansatzweise ermittelt hat. Gleiches gilt im Fall, dass konkrete Anhaltspunkte annehmen lassen, die Verwaltungsbehörde habe (schwierige) Ermittlungen unterlassen, damit diese durch das Verwaltungsgericht vorgenommen werden (u.a. VwGH 29.3.2022, Ra 2021/05/0159; 21.6.2022, Ra 2021/22/0231).

19.1. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes normiert Paragraph 28, VwGVG einen prinzipiellen Vorrang der meritorischen Entscheidungspflicht der Verwaltungsgerichte. Von der Möglichkeit der Zurückverweisung der Sache an die Verwaltungsbehörde zur Durchführung notwendiger Ermittlungen kann hingegen nur bei krassen bzw. besonders gravierenden Ermittlungslücken Gebrauch gemacht werden. Näherhin kommt eine Zurückverweisung nur dann in Betracht, wenn die Verwaltungsbehörde jegliche erforderliche Ermittlungstätigkeit unterlassen, zur Ermittlung des

maßgebenden Sachverhaltes vergleiche Paragraph 37, AVG) lediglich völlig ungeeignete Ermittlungsschritte gesetzt oder bloß ansatzweise ermittelt hat. Gleiches gilt im Fall, dass konkrete Anhaltspunkte annehmen lassen, die Verwaltungsbehörde habe (schwierige) Ermittlungen unterlassen, damit diese durch das Verwaltungsgericht vorgenommen werden (u.a. VwGH 29.3.2022, Ra 2021/05/0159; 21.6.2022, Ra 2021/22/0231).

Über diese Gründe hinaus ist die Zulässigkeit der Aufhebung und Zurückverweisung auch dann gegeben, wenn das Verwaltungsgericht eine andere Rechtsauffassung als die Verwaltungsbehörde vertritt und sich erst daraus die Notwendigkeit zu Ermittlungen in eine andere Richtung oder zu sonstigen Maßnahmen ergibt (VwGH 29.3.2022, Ro 2020/05/0022; 29.3.2022, Ra 2021/05/0159; Köhler, § 28 VwGVG, in Köhler/Brandtner/Schmelz [Hrsg.], VwGVG [2021] Rz 97, der beispielhaft die Verneinung der Widmungskonformität und die daraus resultierende Abweisung durch die Behörde ohne weiteres Verfahren nennt, wogegen das Verwaltungsgericht die Widmungskonformität als gegeben ansieht). Über diese Gründe hinaus ist die Zulässigkeit der Aufhebung und Zurückverweisung auch dann gegeben, wenn das Verwaltungsgericht eine andere Rechtsauffassung als die Verwaltungsbehörde vertritt und sich erst daraus die Notwendigkeit zu Ermittlungen in eine andere Richtung oder zu sonstigen Maßnahmen ergibt (VwGH 29.3.2022, Ro 2020/05/0022; 29.3.2022, Ra 2021/05/0159; Köhler, Paragraph 28, VwGVG, in Köhler/Brandtner/Schmelz [Hrsg.], VwGVG [2021] Rz 97, der beispielhaft die Verneinung der Widmungskonformität und die daraus resultierende Abweisung durch die Behörde ohne weiteres Verfahren nennt, wogegen das Verwaltungsgericht die Widmungskonformität als gegeben ansieht).

19.2. Im vorliegenden Fall hat die belangte Behörde die beantragte Baubewilligung schon aufgrund der Annahme versagt, dass die zulässigerweise bebaubare Fläche überschritten ist. Bei diesem Ergebnis mussten nach Auffassung der Behörde keine weiteren Ermittlungsschritte gesetzt werden. Zudem wurden die Nachbarn iSd § 134 Abs. 3 BO nicht gemäß § 70 Abs. 2 BO von dem beantragten Bauvorhaben verständigt und es wurde keine mündliche Verhandlung unter Beiziehung der Nachbarn iSd § 70 Abs. 1 BO durchgeführt. 19.2. Im vorliegenden Fall hat die belangte Behörde die beantragte Baubewilligung schon aufgrund der Annahme versagt, dass die zulässigerweise bebaubare Fläche überschritten ist. Bei diesem Ergebnis mussten nach Auffassung der Behörde keine weiteren Ermittlungsschritte gesetzt werden. Zudem wurden die Nachbarn iSd Paragraph 134, Absatz 3, BO nicht gemäß Paragraph 70, Absatz 2, BO von dem beantragten Bauvorhaben verständigt und es wurde keine mündliche Verhandlung unter Beiziehung der Nachbarn iSd Paragraph 70, Absatz eins, BO durchgeführt.

Unter anderem ist dem Akteninhalt keine Auseinandersetzung mit der Frage zu entnehmen, inwiefern das Bauvorhaben den im 9. Teil der Bauordnung für Wien enthaltenen bautechnischen Vorschriften – in Verbindung mit der unter anderem auf Grundlage des § 122 BO erlassenen Wr. Bautechnikverordnung 2020, LGBI. 2020/4, und den damit für verbindlich erklärten OIB-Richtlinien – entspricht. Unter anderem ist dem Akteninhalt keine Auseinandersetzung mit der Frage zu entnehmen, inwiefern das Bauvorhaben den im 9. Teil der Bauordnung für Wien enthaltenen bautechnischen Vorschriften – in Verbindung mit der unter anderem auf Grundlage des Paragraph 122, BO erlassenen Wr. Bautechnikverordnung 2020, LGBI. 2020/4, und den damit für verbindlich erklärten OIB-Richtlinien – entspricht.

Gleichfalls wurde bisher z.B. nicht geprüft, ob und inwiefern das gegenständliche Bauvorhaben der festgelegten Bauweise (§ 76 BO) entspricht, die verordneten Baufluchtlinien beachtet, die zulässige Gebäudehöhe (§ 75 iVm § 81 BO und den einschlägigen Vorgaben des Bebauungsplanes) einhält, den sonstigen Anordnungen des Plandokuments Rechnung trägt und zu einer Störung oder Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes (§ 85 BO) führt. Gleichfalls wurde bisher z.B. nicht geprüft, ob und inwiefern das gegenständliche Bauvorhaben der festgelegten Bauweise (Paragraph 76, BO) entspricht, die verordneten Baufluchtlinien beachtet, die zulässige Gebäudehöhe (Paragraph 75, in Verbindung mit Paragraph 81, BO und den einschlägigen Vorgaben des Bebauungsplanes) einhält, den sonstigen Anordnungen des Plandokuments Rechnung trägt und zu einer Störung oder Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes (Paragraph 85, BO) führt.

19.3. Da es die Behörde aufgrund einer im gegenständlichen Beschluss nicht geteilten Rechtsauffassung unterlassen hat, die notwendigen Ermittlungen durchzuführen, diese Ermittlungen, wie dargestellt, einen erheblichen Umfang aufweisen und die Behörde aufgrund ihrer Fachexpertise für eine raschere Erhebung des „maßgebenden Sachverhaltes“ (§ 37 AVG) sorgen kann, womit selbst unter Berücksichtigung eines allfälligen weiteren Rechtsmittelverfahrens eine insgesamt kürzere Verfahrensdauer zu erwarten ist, ist der angefochtene Bescheid gemäß § 28 Abs. 3 zweiter Satz VwGVG aufzuheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die

Behörde zurückverweisen.19.3. Da es die Behörde aufgrund einer im gegenständlichen Beschluss nicht geteilten Rechtsauffassung unterlassen hat, die notwendigen Ermittlungen durchzuführen, diese Ermittlungen, wie dargestellt, einen erheblichen Umfang aufweisen und die Behörde aufgrund ihrer Fachexpertise für eine raschere Erhebung des „maßgebenden Sachverhaltes“ (Paragraph 37, AVG) sorgen kann, womit selbst unter Berücksichtigung eines allfälligen weiteren Rechtsmittelverfahrens eine insgesamt kürzere Verfahrensdauer zu erwarten ist, ist der angefochtene Bescheid gemäß Paragraph 28, Absatz 3, zweiter Satz VwGVG aufzuheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen.

20. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die vorliegende Entscheidung von der bisherigen – unter den Punkten V.1. bis V.19. zitierten – Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an (zur Auslegung einer nicht von vornherein klaren Rechtslage erforderlichen) Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes oder ist diese als uneinheitlich anzusehen. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. 20. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die vorliegende Entscheidung von der bisherigen – unter den Punkten römisch fünf.1. bis römisch fünf.19. zitierten – Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an (zur Auslegung einer nicht von vornherein klaren Rechtslage erforderlichen) Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes oder ist diese als uneinheitlich anzusehen. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Sofern nach den in Betracht kommenden Normen eine klare und eindeutige Rechtslage vorliegt, ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung iSd Art. 133 Abs. 4 B-VG anzunehmen, und zwar selbst dann, wenn zu einer der anzuwendenden Normen noch keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ergangen wäre (u.a. VwGH 27.8.2019, Ra 2018/08/0188). Da nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes Wien vor dem Hintergrund der Anordnungen des maßgeblichen Plandokuments und der Zeichenerklärung vom 1. September 2007 von einer derartigen klaren und eindeutigen Rechtslage auszugehen ist, vermag das Fehlen darauf bezogener Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung iSd Art. 133 Abs. 4 B-VG zu begründen. Sofern nach den in Betracht kommenden Normen eine klare und eindeutige Rechtslage vorliegt, ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung iSd Artikel 133, Absatz 4, B-VG anzunehmen, und zwar selbst dann, wenn zu einer der anzuwendenden Normen noch keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ergangen wäre (u.a. VwGH 27.8.2019, Ra 2018/08/0188). Da nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes Wien vor dem Hintergrund der Anordnungen des maßgeblichen Plandokuments und der Zeichenerklärung vom 1. September 2007 von einer derartigen klaren und eindeutigen Rechtslage auszugehen ist, vermag das Fehlen darauf bezogener Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung iSd Artikel 133, Absatz 4, B-VG zu begründen.

Die einzelfallbezogene Anwendung des § 28 Abs. 3 zweiter Satz VwGVG berührt unter Berücksichtigung der vom Verwaltungsgerichtshof vorgegebenen Auslegung dieser Bestimmung dann keine grundsätzliche Rechtsfrage, wenn sich das vom Verwaltungsgericht solcherart erzielte Ergebnis als vertretbar erweist (VwGH 2.8.2023, Ra 2023/04/0091). Die Aufhebung und Zurückverweisung wurde vom Verwaltungsgericht Wien entsprechend der dargelegten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes begründet. Die einzelfallbezogene Anwendung des Paragraph 28, Absatz 3, zweiter Satz VwGVG berührt unter Berücksichtigung der vom Verwaltungsgerichtshof vorgegebenen Auslegung dieser Bestimmung dann keine grundsätzliche Rechtsfrage, wenn sich das vom Verwaltungsgericht solcherart erzielte Ergebnis als vertretbar erweist (VwGH 2.8.2023, Ra 2023/04/0091). Die Aufhebung und Zurückverweisung wurde vom Verwaltungsgericht Wien entsprechend der dargelegten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes begründet.

Schlagworte

Baurecht, baubehördliche Bewilligung, Ansuchen, Errichtung, Wohnhausanlage, Flächen gewerblicher Nutzung, Beherbergungsbetrieb, Versagung, Bebauungsplan, Widerspruch, gärtnerisch auszugestaltende Streifen, Widmungsgebiete, bebaubare Fläche, Beschränkung, Bemessungsgrundlage, Berechnung, Bezugsgröße, Bauplatzgröße, Bauplatzteile, Zeichenerklärung, objektiver Erklärungswert, meritorische Entscheidungspflicht, Vorrang, widersprechende Rechtsauffassung, Widmungskonformität, Aufhebung, Zurückverweisung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGWl:2023:VGW.111.055.4881.2023

Zuletzt aktualisiert am

19.12.2023

Quelle: Landesverwaltungsgericht Wien LVwg Wien, <http://www.verwaltungsgericht.wien.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at