

TE Lvwg Erkenntnis 2020/12/21 VGW- 111/055/3449/2020 , VGW- 111/055/16142/2019

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 21.12.2020

Entscheidungsdatum

21.12.2020

Index

L82009 Bauordnung Wien

40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

BauO Wr §69

BauO Wr §81 Abs6

AVG §18 Abs3

AVG §18 Abs4

1. AVG § 18 heute
 2. AVG § 18 gültig ab 01.01.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2008
 3. AVG § 18 gültig von 01.03.2004 bis 31.12.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2004
 4. AVG § 18 gültig von 01.01.2002 bis 29.02.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 137/2001
 5. AVG § 18 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
 6. AVG § 18 gültig von 01.07.1995 bis 31.12.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
 7. AVG § 18 gültig von 01.02.1991 bis 30.06.1995
1. AVG § 18 heute
 2. AVG § 18 gültig ab 01.01.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2008
 3. AVG § 18 gültig von 01.03.2004 bis 31.12.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2004
 4. AVG § 18 gültig von 01.01.2002 bis 29.02.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 137/2001
 5. AVG § 18 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
 6. AVG § 18 gültig von 01.07.1995 bis 31.12.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
 7. AVG § 18 gültig von 01.02.1991 bis 30.06.1995

Anmerkung

VwGH v. 16.3.2021, Ra 2021/05/0046; Zurückweisung

Text

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Forster über die Beschwerde der A. ges.m.b.H, vertreten

durch Rechtsanwalt, vom 9. Dezember 2019 1. gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei – Gebietsgruppe ..., Großvolumige Bauvorhaben, vom 11. November 2019, Zl. MA37/4-2018-1, mit welchem ein Bauansuchen für die Errichtung eines Wohngebäudes versagt wurde, und 2. gegen den Bescheid der Bezirksvertretung für den ... Bezirk, Bauausschuss, vom 11. September 2019, Zl. 5/19/6, mit welchem näher bezeichnete Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes bzw. von gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 69 BO und § 81 Abs. 6 BO für unzulässig erklärt wurden, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 8. September 2020 und am 20. November 2020, den folgendenDas Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Forster über die Beschwerde der A. ges.m.b.H, vertreten durch Rechtsanwalt, vom 9. Dezember 2019 1. gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei – Gebietsgruppe ..., Großvolumige Bauvorhaben, vom 11. November 2019, Zl. MA37/4-2018-1, mit welchem ein Bauansuchen für die Errichtung eines Wohngebäudes versagt wurde, und 2. gegen den Bescheid der Bezirksvertretung für den ... Bezirk, Bauausschuss, vom 11. September 2019, Zl. 5/19/6, mit welchem näher bezeichnete Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes bzw. von gesetzlichen Bestimmungen gemäß Paragraph 69, BO und Paragraph 81, Absatz 6, BO für unzulässig erklärt wurden, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 8. September 2020 und am 20. November 2020, den folgenden

BESCHLUSS

gefasst:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 iVm § 31 Abs. 1 VwGVG wird die Beschwerde, soweit sie gegen den Bescheid der Bezirksvertretung für den ... Bezirk, Bauausschuss, vom 11. September 2019, Zl. 5/19/6, gerichtet ist, zurückgewiesen.römisch eins. Gemäß Paragraph 28, Absatz eins, in Verbindung mit Paragraph 31, Absatz eins, VwGVG wird die Beschwerde, soweit sie gegen den Bescheid der Bezirksvertretung für den ... Bezirk, Bauausschuss, vom 11. September 2019, Zl. 5/19/6, gerichtet ist, zurückgewiesen.

II. Gegen diesen Beschluss ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 iVm Abs. 9 B-VG unzulässig.römisch zwei. Gegen diesen Beschluss ist gemäß Paragraph 25 a, VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, in Verbindung mit Absatz 9, B-VG unzulässig.

und

IM NAMEN DER REPUBLIK

zu Recht erkannt:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird die Beschwerde, soweit sie gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 11. November 2019, Zl. MA37/4-2018-1, gerichtet ist, abgewiesen.römisch eins. Gemäß Paragraph 28, Absatz eins, VwGVG wird die Beschwerde, soweit sie gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 11. November 2019, Zl. MA37/4-2018-1, gerichtet ist, abgewiesen.

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

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgangrömisch eins. Verfahrensgang

1. Mit Eingabe vom 9. Oktober 2018 (Eingangsdatum bei der belangten Behörde) beantragte die beschwerdeführende Gesellschaft gemäß § 70 BO die Baubewilligung für die Errichtung eines Wohngebäudes mit sechs oberirdischen Geschoßen (vier Geschoße und zwei Dachgeschoße) für zwölf Wohnungen, ein Geschäftslokal und Hausnebenräume sowie einem Kellergeschoß, beinhaltend eine Garage für elf PKW-Stellplätze und Hausnebenräume, auf der Liegenschaft Wien, C.-straße 6, EZ 2, Kat. Gem. D.. Das zuvor auf dieser Liegenschaft befindliche, zweigeschoßige Gebäude sollte im Zuge der beantragten Bauführung abgerissen werden.1. Mit Eingabe vom 9. Oktober 2018 (Eingangsdatum bei der belangten Behörde) beantragte die beschwerdeführende Gesellschaft gemäß Paragraph 70, BO die Baubewilligung für die Errichtung eines Wohngebäudes mit sechs oberirdischen Geschoßen (vier Geschoße und zwei Dachgeschoße) für zwölf Wohnungen, ein Geschäftslokal und Hausnebenräume sowie einem Kellergeschoß,

beinhaltend eine Garage für elf PKW-Stellplätze und Hausnebenräume, auf der Liegenschaft Wien, C.-straße 6, EZ 2, Kat. Gem. D.. Das zuvor auf dieser Liegenschaft befindliche, zweigeschoßige Gebäude sollte im Zuge der beantragten Bauführung abgerissen werden.

Dem Ansuchen war eine mit März 2018 datierte Stellungnahme zu den geplanten Abweichungen gemäß § 69 BO – der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe und den Staffellungen entgegen dem Staffelverbot zu öffentlichen Flächen – angeschlossen. Diese Stellungnahme besteht aus einer Bestandsaufnahme mit einer städtebaulichen Beschreibung, einer Darstellung der Bebauungsbestimmungen und einer Begründung der Abweichungen. In der Schlussfolgerung dieser Stellungnahme wird ausgeführt, dass die Überschreitung der Gebäudehöhe und die Staffellung eine zweckmäßigere und zeitgemäße Nutzung des Bauwerks bewirkten und zu keiner Beeinträchtigung des Stadtbildes führten. Dem Ansuchen war eine mit März 2018 datierte Stellungnahme zu den geplanten Abweichungen gemäß Paragraph 69, BO – der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe und den Staffellungen entgegen dem Staffelverbot zu öffentlichen Flächen – angeschlossen. Diese Stellungnahme besteht aus einer Bestandsaufnahme mit einer städtebaulichen Beschreibung, einer Darstellung der Bebauungsbestimmungen und einer Begründung der Abweichungen. In der Schlussfolgerung dieser Stellungnahme wird ausgeführt, dass die Überschreitung der Gebäudehöhe und die Staffellung eine zweckmäßigere und zeitgemäße Nutzung des Bauwerks bewirkten und zu keiner Beeinträchtigung des Stadtbildes führten.

Außerdem wurde von der Bauwerberin eine mit 8. Oktober 2018 datierte und in gleicher Weise wie die Stellungnahme vom März 2018 gegliederte „Stellungnahme zur Überschreitung des Ausmaßes der hofseitigen Gauben bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudefront nach § 81 (6) WBO“ vorgelegt. Außerdem wurde von der Bauwerberin eine mit 8. Oktober 2018 datierte und in gleicher Weise wie die Stellungnahme vom März 2018 gegliederte „Stellungnahme zur Überschreitung des Ausmaßes der hofseitigen Gauben bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudefront nach Paragraph 81, (6) WBO“ vorgelegt.

2. Im baubehördlichen Verfahren wurden mehrere Stellungnahmen der Magistratsabteilung 19 und der Magistratsabteilung 21 zu den Voraussetzungen der Abweichungen gemäß § 69 BO eingeholt, die letztlich positiv ausfielen (Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 vom 8. März 2019, Stellungnahme der Magistratsabteilung 21A vom 11. Juli 2019). 2. Im baubehördlichen Verfahren wurden mehrere Stellungnahmen der Magistratsabteilung 19 und der Magistratsabteilung 21 zu den Voraussetzungen der Abweichungen gemäß Paragraph 69, BO eingeholt, die letztlich positiv ausfielen (Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 vom 8. März 2019, Stellungnahme der Magistratsabteilung 21A vom 11. Juli 2019).

3. Am 12. April 2019 fand eine Bauverhandlung zum beantragten Bauvorhaben statt. Weder im Vorfeld dieser Verhandlung noch bei der Verhandlung selbst wurden Einwendungen gegen das beantragte Projekt erhoben. Mit Schriftsatz vom 25. Juli 2019 legte der Magistrat der Stadt Wien den Akt daraufhin der Bezirksvertretung für den ... Bezirk zur Beschlussfassung gemäß § 69 BO vor. 3. Am 12. April 2019 fand eine Bauverhandlung zum beantragten Bauvorhaben statt. Weder im Vorfeld dieser Verhandlung noch bei der Verhandlung selbst wurden Einwendungen gegen das beantragte Projekt erhoben. Mit Schriftsatz vom 25. Juli 2019 legte der Magistrat der Stadt Wien den Akt daraufhin der Bezirksvertretung für den ... Bezirk zur Beschlussfassung gemäß Paragraph 69, BO vor.

4. Mit Bescheid vom 11. September 2019, Zl. 5/19/6, erklärte die Bezirksvertretung für den ... Bezirk, Bauausschuss, hinsichtlich des beim Magistrat der Stadt Wien zur Zl. MA37/4-2018-1 anhängigen Bauvorhabens folgende Abweichungen für unzulässig:

„Gemäß § 69 der BO sind folgende Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes unzulässig; Gemäß Paragraph 69, der BO sind folgende Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes unzulässig:

Bei der Errichtung des Wohngebäudes darf die festgesetzte Gebäudehöhe von 10,50 m in der Bauklasse drei beim Trakt an der C.-straße straßenseitig und hofseitig jeweils um 2,07 m um [sic] beim Trakt an der B.-Gasse gassenseitig um 2,23 m und hofseitig um 2,50 m überschritten werden.

Entgegen den Bestimmungen des Bebauungsplanes wonach die Staffellung der Baumassen der Gebäude an den zu den öffentlichen Verkehrsflächen gerichteten Fronten an den Baulinien untersagt ist, dürfen an diesen Schauseite [sic] Staffelgeschosse errichtet werden.

Gemäß § 81 Abs. 6 BO sind folgende Abweichungen von gesetzlichen Bestimmungen unzulässig. Gemäß Paragraph 81, Absatz 6, BO sind folgende Abweichungen von gesetzlichen Bestimmungen unzulässig:

Die hofseitige Dachgaube beim Trakt an der C.-straße darf bei einer Gesamtlänge der Gebäudefront von 10,16 m mit 4,75 m das zulässige Drittel von 3,39 m um 1,36 m überschreiten, wobei die Hälfte der Front (5,08 m) nicht überschritten wird.

Die hofseitige Dachgaube beim Trakt an der B.-Gasse darf bei einer Gesamtlänge der Gebäudefront von 5,56 m mit 2,76 m das zulässige Drittel von 1,85 m um 0,91 m überschreiten, wobei die Hälfte der Front (2,78 m) nicht überschritten wird.“

Hinsichtlich der Unzulässigkeit der gemäß § 69 BO beantragten Abweichungen verwies die Bezirksvertretung – zusammengefasst – darauf, dass die massive Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterlaufen würde. Die eingeholten Stellungnahmen der Magistratsabteilungen 19 und 21 bezögen sich ausschließlich auf das Projekt und machten keine Aussagen über das Vorhaben ohne Abweichungen. Vor allem werde nicht vergleichend festgestellt, warum das vorliegende Projekt besser sei als eines, das den Bebauungsbestimmungen entspreche. Ein solcher Mehrwert durch die beantragten Abweichungen sei nach Auffassung der Bezirksvertretung auch nicht erkennbar. So wiesen die geplanten lichten Raumhöhen der Wohnungen bzw. Geschäftsräume vom Erdgeschoß bis zum 3. Stock lediglich das von der Bauordnung vorgeschriebene Minimum von 2,50 m und die im 1. und 2. Dachgeschoß geplanten Wohnungen lediglich eine Vergrößerung von 5 cm gegenüber dem gesetzlich vorgeschriebenen Minimum von 2,50 m auf. Durch die beantragten Abweichungen ergebe sich kein erkennbarer Mehrwert bei der Wohnqualität, der Ökologie oder der Barrierefreiheit und die Wirkungen auf den ohnedies engen Straßenraum seien durch ein zusätzliches Wohngeschoß ausschließlich negativ zu beurteilen. Ein zusätzliches Wohngeschoß habe bloß einen positiven ökonomischen Effekt und liege nicht im öffentlichen Interesse. Hinsichtlich der Unzulässigkeit der gemäß Paragraph 69, BO beantragten Abweichungen verwies die Bezirksvertretung – zusammengefasst – darauf, dass die massive Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterlaufen würde. Die eingeholten Stellungnahmen der Magistratsabteilungen 19 und 21 bezögen sich ausschließlich auf das Projekt und machten keine Aussagen über das Vorhaben ohne Abweichungen. Vor allem werde nicht vergleichend festgestellt, warum das vorliegende Projekt besser sei als eines, das den Bebauungsbestimmungen entspreche. Ein solcher Mehrwert durch die beantragten Abweichungen sei nach Auffassung der Bezirksvertretung auch nicht erkennbar. So wiesen die geplanten lichten Raumhöhen der Wohnungen bzw. Geschäftsräume vom Erdgeschoß bis zum 3. Stock lediglich das von der Bauordnung vorgeschriebene Minimum von 2,50 m und die im 1. und 2. Dachgeschoß geplanten Wohnungen lediglich eine Vergrößerung von 5 cm gegenüber dem gesetzlich vorgeschriebenen Minimum von 2,50 m auf. Durch die beantragten Abweichungen ergebe sich kein erkennbarer Mehrwert bei der Wohnqualität, der Ökologie oder der Barrierefreiheit und die Wirkungen auf den ohnedies engen Straßenraum seien durch ein zusätzliches Wohngeschoß ausschließlich negativ zu beurteilen. Ein zusätzliches Wohngeschoß habe bloß einen positiven ökonomischen Effekt und liege nicht im öffentlichen Interesse.

In Bezug auf die beantragten Abweichungen nach § 81 Abs. 6 BO verwies die Bezirksvertretung darauf, dass hierdurch keine zweckmäßigere oder zeitgemäßere Nutzung des Bauwerkes bewirkt werde. Die Begründung, wonach die Gauben der besseren Belichtung dienen, sei nicht schlüssig und ausreichend, da besonders im Neubaufall ein Projekt entwickelt und eingereicht werden müsse, das alle gesetzlichen Voraussetzungen erfülle. Nur ganz besondere und spezielle Gründe könnten eine Ausnahme nach § 81 Abs. 6 BO rechtfertigen. Zudem sei die vorgelegte Begründung zur Gaubenüberschreitung hinsichtlich der zeitgemäßen Architektur nicht bestätigt. In der Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 werde eindeutig festgehalten, dass ein den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechendes örtliches Stadtbild für die hofseitigen Gauben nicht begründbar wäre. In Bezug auf die beantragten Abweichungen nach Paragraph 81, Absatz 6, BO verwies die Bezirksvertretung darauf, dass hierdurch keine zweckmäßigere oder zeitgemäßere Nutzung des Bauwerkes bewirkt werde. Die Begründung, wonach die Gauben der besseren Belichtung dienen, sei nicht schlüssig und ausreichend, da besonders im Neubaufall ein Projekt entwickelt und eingereicht werden müsse, das alle gesetzlichen Voraussetzungen erfülle. Nur ganz besondere und spezielle Gründe könnten eine Ausnahme nach Paragraph 81, Absatz 6, BO rechtfertigen. Zudem sei die vorgelegte Begründung zur

Gaubenüberschreitung hinsichtlich der zeitgemäßen Architektur nicht bestätigt. In der Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 werde eindeutig festgehalten, dass ein den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechendes örtliches Stadtbild für die hofseitigen Gauben nicht begründbar wäre.

5. Im Hinblick auf diesen Bescheid der Bezirksvertretung für den ... Bezirk versagte der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, mit Bescheid vom 11. November 2019, Zl. MA37/4-2018-1, gemäß § 70 und § 71 iVm § 69 und § 81 Abs. 6 BO das am 9. Oktober 2018 eingebrachte Bauansuchen. Begründend verwies der Magistrat der Stadt Wien in diesem Bescheid darauf, dass das eingereichte Projekt im Rahmen des Ermittlungsverfahrens als nicht genehmigungsfähig beurteilt worden sei, zumal folgende Bestimmungen durch das Vorhaben verletzt würden: 5. Im Hinblick auf diesen Bescheid der Bezirksvertretung für den ... Bezirk versagte der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, mit Bescheid vom 11. November 2019, Zl. MA37/4-2018-1, gemäß Paragraph 70 und Paragraph 71, in Verbindung mit Paragraph 69 und Paragraph 81, Absatz 6, BO das am 9. Oktober 2018 eingebrachte Bauansuchen. Begründend verwies der Magistrat der Stadt Wien in diesem Bescheid darauf, dass das eingereichte Projekt im Rahmen des Ermittlungsverfahrens als nicht genehmigungsfähig beurteilt worden sei, zumal folgende Bestimmungen durch das Vorhaben verletzt würden:

„Aus dem für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft am 29. Juni 2000 kundgemachten Plandokument 7 ist zu entnehmen, dass innerhalb der festgesetzten Baufluchtlinien die Widmung Wohngebiet – Bauklasse drei, 10,5 m, geschlossene Bauweise und im restlichen Liegenschaftsteil die Widmung „G“ (gärtnerische Ausgestaltung) festgesetzt ist.

Bei der Errichtung des Wohngebäudes wird die festgesetzte Gebäudehöhe von 10,50 m in der Bauklasse drei beim Trakt an der C.-straße straßenseitig und hofseitig jeweils um 2,07 m und beim Trakt an der B.-Gasse gassenseitig um 2,23 m und hofseitig um 2,50 m überschritten.

Entgegen den Bestimmungen des Bebauungsplanes wonach die Staffelung der Baumassen der Gebäude an den zu den öffentlichen Verkehrsflächen gerichteten Fronten an den Baulinien untersagt ist, werden an diesen Schauseite [sic] Staffelgeschosse errichtet.

[...]

Die hofseitige Dachgaube beim Trakt an der C.-straße überschreitet bei einer Gesamtlänge der Gebäudefront von 10,16 m mit 4,75 m das zulässige Drittel von 3,39 m um 1,36 m, wobei die Hälfte der Front (5,08 m) nicht überschritten wird.“

Die hofseitige Dachgaube beim Trakt an der B.-Gasse überschreitet bei einer Gesamtlänge der Gebäudefront von 5,56 m mit 2,76 m das zulässige Drittel von 1,85 m um 0,91 m, wobei die Hälfte der Front (2,78 m) nicht überschritten wird.“

Da die Bezirksvertretung die Abweichungen abgelehnt habe, seien diese nicht zulässig; da die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür nicht vorlägen, käme auch eine Bewilligung gemäß § 71 BO nicht in Betracht. Da die Bezirksvertretung die Abweichungen abgelehnt habe, seien diese nicht zulässig; da die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür nicht vorlägen, käme auch eine Bewilligung gemäß Paragraph 71, BO nicht in Betracht.

6. In Ihrer gegen diese Bescheide (des Magistrates der Stadt Wien und der Bezirksvertretung für den ... Bezirk) gerichteten Beschwerde rügt die beschwerdeführende Gesellschaft ein mangelhaftes Verfahren und die inhaltliche Rechtswidrigkeit der bekämpften Bescheide. Hierzu bringt die beschwerdeführende Gesellschaft vor, dass sich die Bezirksvertretung in keiner Weise mit dem konkreten Sachverhalt auseinandergesetzt habe und ihr Bescheid jegliche Abwägung iSd § 69 Abs. 4 BO vermissen lasse – wobei im Rahmen einer solchen Abwägung auch berücksichtigt werden müsse, dass von den Nachbarn keine Einwendungen gegen das Projekt erhoben worden seien. Im Bescheid der Bezirksvertretung werde lediglich pauschal festgehalten, dass die beantragten Abweichungen nicht als geringfügig anzusehen seien. Hinsichtlich der Frage der Staffelung der Baumassen enthalte der Bescheid überhaupt keine Erwägungen. 6. In Ihrer gegen diese Bescheide (des Magistrates der Stadt Wien und der Bezirksvertretung für den ... Bezirk) gerichteten Beschwerde rügt die beschwerdeführende Gesellschaft ein mangelhaftes Verfahren und die inhaltliche Rechtswidrigkeit der bekämpften Bescheide. Hierzu bringt die beschwerdeführende Gesellschaft vor, dass sich die Bezirksvertretung in keiner Weise mit dem konkreten Sachverhalt auseinandergesetzt habe und ihr Bescheid jegliche Abwägung iSd Paragraph 69, Absatz 4, BO vermissen lasse – wobei im Rahmen einer solchen Abwägung auch berücksichtigt werden müsse, dass von den Nachbarn keine Einwendungen gegen das Projekt erhoben worden seien.

Im Bescheid der Bezirksvertretung werde lediglich pauschal festgehalten, dass die beantragten Abweichungen nicht als geringfügig anzusehen seien. Hinsichtlich der Frage der Staffelung der Baumassen enthalte der Bescheid überhaupt keine Erwägungen.

Was die Überschreitung der Gebäudehöhe anbelange, sei auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, der eine Überschreitung von 25 Prozent – unter anderem auch in einer Schutzzone – noch als unwesentlich qualifiziert habe. Hierbei sei festzuhalten, dass die gegenständlich beantragte Abweichung 25 Prozent nicht übersteige. Überdies wiesen sämtliche seitliche Nachbargebäude eine Bauhöhe auf, welche der beantragten Höhe entspreche, weshalb sich bei Einhaltung der in den Bebauungsvorschriften vorgesehenen Maximalhöhe nachgerade ein störendes Ortsbild ergebe.

Auch hinsichtlich der hofseitigen Dachgauben enthalte der Bescheid keine schlüssige Begründung. Die Argumentation der beschwerdeführenden Gesellschaft, wonach größere Dachgauben der besseren Belichtung dienten, sei von der Behörde nicht nachvollziehbar abgetan worden, eine Abwägung sei dem Bescheid auch in dieser Hinsicht nicht zu entnehmen. Die Behörde habe im Übrigen auch nicht berücksichtigt, dass die beschwerdeführende Gesellschaft während des Verfahrens wesentliche Projektverbesserungen im öffentlichen Interesse vorgenommen habe, wie eine Fassadenbegrünung, eine Heizung mit Erdwärme und Bücherkästen.

7. Die belangte Behörde traf keine Beschwerdeentscheidung und legte dem Verwaltungsgericht Wien die Beschwerde sowie den Akt des Verwaltungsverfahrens vor. Die Beschwerde und der Verwaltungsakt langten am 17. Dezember 2019 beim Verwaltungsgericht Wien ein.

8. Mit Schriftsatz vom 25. Juni 2020 ersuchte das Verwaltungsgericht Wien die Magistratsabteilung 21A um Vorlage des Verordnungsaktes zum Plandokument Nr. 7 bzw. der relevanten vorangegangenen Plandokumente. Die Behörde kam diesem Ersuchen am 10. Juli 2020 nach, indem sie die relevanten Plandokumente an das Verwaltungsgericht Wien übermittelte.

9. Am 11. August 2020 ersuchte das Verwaltungsgericht Wien Herrn Dipl.-Ing. E. F. als Amtssachverständigen für Stadtgestaltung und Ortsbildfragen um Erstattung von Befund und Gutachten zu insgesamt fünf ortsbildrelevanten Fragestellungen. Mit Schriftsatz vom 14. August 2020 kam der Amtssachverständige diesem Ersuchen nach legte dem Verwaltungsgericht Wien sein Gutachten vor – welches mit Schriftsatz vom 24. August 2020 an die Parteien zur Kenntnisnahme übermittelt wurde. In diesem Gutachten kam der Amtssachverständige zum Schluss, dass die projektierte Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe und die beabsichtigte Staffelung der Baumassen keinen störenden Einfluss auf das örtliche Stadtbild hätten und der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dienten. Der geplanten Überschreitung der zulässigen Gaubenlänge im Hofbereich könne hingegen kein Beitrag zur Herbeiführung eines zeitgemäßen örtlichen Stadtbildes zugesprochen werden.

10. Am 8. September 2020 und am 20. November 2020 fand vor dem Verwaltungsgericht Wien in der gegenständlichen Beschwerdesache eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, in deren Rahmen die Parteien ihre Standpunkte vortrugen, Herr Dipl.-Ing. E. F. um Erörterung seines am 14. August 2020 vorgelegten und im Vorfeld der Verhandlung an die Parteien übermittelten Gutachtens ersucht wurde und Herr Dipl.-Ing. G. H., Amtssachverständiger für stadtplanerische Fragen, Befund und Gutachten hinsichtlich mehrerer Fragen – darunter die Frage, welchen Zweck der Verordnungsgeber mit dem im Plandokument enthaltenen Verbot der Staffelung von Baumassen und der Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe auf 10,5 m verfolgt – erstattete.

Am Ende der Verhandlung am 8. September 2020 wurde den Parteien (wie dies auch in der Niederschrift protokolliert ist) eine Frist von vierzehn Tagen eingeräumt, um zum Ergebnis der mündlichen Verhandlung – insbesondere zu den Ausführungen der Amtssachverständigen – Stellung zu nehmen. Mit Schriftsatz vom 22. September 2020 erstattete die beschwerdeführende Gesellschaft daraufhin eine weitere Stellungnahme.

11. Mit Schriftsatz (Ladung) vom 28. Oktober 2020 ersuchte das Verwaltungsgericht Wien die beschwerdeführende Gesellschaft, die ihr zugestellten Bescheide des Magistrates der Stadt Wien sowie der Bezirksvertretung für den ... Bezirk, Bauausschuss, im Original zur Einsicht vorzulegen. Mit Eingabe vom 6. November 2020 kam die beschwerdeführende Gesellschaft dieser Aufforderung nach.

12. Im Anschluss an die Verhandlung am 20. November 2020 wurde – in Anwesenheit der Parteien – die vorliegende

Entscheidung verkündet. Mit Schriftsatz vom 23. November 2020 beantragte die beschwerdeführende Gesellschaft die Ausfertigung der Entscheidung iSd § 29 Abs. 2a Z 1 iVm Abs. 4 VwGVG, welche hiermit ergeht.¹² Im Anschluss an die Verhandlung am 20. November 2020 wurde – in Anwesenheit der Parteien – die vorliegende Entscheidung verkündet. Mit Schriftsatz vom 23. November 2020 beantragte die beschwerdeführende Gesellschaft die Ausfertigung der Entscheidung iSd Paragraph 29, Absatz 2 a, Ziffer eins, in Verbindung mit Absatz 4, VwGVG, welche hiermit ergeht.

II. Sachverhalt römisch zwei. Sachverhalt

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

1. Mit Eingabe vom 9. Oktober 2018 beantragte die beschwerdeführende Gesellschaft gemäß § 70 BO die Baubewilligung für die Errichtung eines Wohngebäudes mit sechs oberirdischen Geschoßen (vier Geschoße und zwei Dachgeschoße) für zwölf Wohnungen, ein Geschäftslokal und Hausnebenräume sowie einem Kellergeschoß, beinhaltend eine Garage für elf PKW-Stellplätze und Hausnebenräume, auf der Liegenschaft Wien, B.-Gasse 1 / C.-straße 6, EZ 2, Kat. Gem. D.. Das zuvor auf dieser Liegenschaft vorhandene, zweigeschoßige Gebäude sollte im Zuge der beantragten Bauführung abgerissen werden.¹ Mit Eingabe vom 9. Oktober 2018 beantragte die beschwerdeführende Gesellschaft gemäß Paragraph 70, BO die Baubewilligung für die Errichtung eines Wohngebäudes mit sechs oberirdischen Geschoßen (vier Geschoße und zwei Dachgeschoße) für zwölf Wohnungen, ein Geschäftslokal und Hausnebenräume sowie einem Kellergeschoß, beinhaltend eine Garage für elf PKW-Stellplätze und Hausnebenräume, auf der Liegenschaft Wien, B.-Gasse 1 / C.-straße 6, EZ 2, Kat. Gem. D.. Das zuvor auf dieser Liegenschaft vorhandene, zweigeschoßige Gebäude sollte im Zuge der beantragten Bauführung abgerissen werden.

Nach den Einreichplänen sind für das gegenständliche Bauvorhaben an der rund 17,87 m langen gassenseitigen Front in der B.-Gasse eine Gebäudehöhenüberschreitung von 2,23 m, an der 5,56 m langen hofseitigen Front in der B.-Gasse eine Gebäudehöhenüberschreitung von 2,50 m, an der 22,36 m langen straßenseitigen Front der C.-straße eine Gebäudehöhenüberschreitung von 2,07 m und an der 10,08 m langen hofseitigen Front der C.-straße eine Gebäudehöhenüberschreitung von 2,07 m projektiert. Gemittelt über alle Gebäudefronten ergibt sich daraus eine durchschnittliche Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 2,16 m (rund 21 Prozent).

Die straßenseitigen Dachgeschoße sollen den Einreichplänen zufolge als Staffelgeschoße ausgebildet sein, in dem Sinn, dass die Außenwände der Dachgeschoße – in abgestufter Weise – hinter die Hauptfassade des Gebäudes bzw. gegenüber den darunterliegenden Geschoßen zurückspringen. Zudem sind im Hofbereich der B.-Gasse eine Gaube mit einer Gesamtlänge von 2,76 m und im Hofbereich der C.-straße eine Gaube mit einer Gesamtlänge von 4,75 m ausgewiesen.

Dem Vertreter der beschwerdeführenden Gesellschaft wurde in der Verhandlung vom 20. November 2020 vorgehalten, dass das Projekt aufgrund der Gebäudehöhenüberschreitung (sowie unter Umständen auch im Hinblick auf die beabsichtigten Staffelgeschoße) einer Bewilligung nach § 69 BO nicht zugänglich sei, woraufhin die Möglichkeit einer Projektänderung erörtert wurde. Der Vertreter der beschwerdeführenden Gesellschaft gab daraufhin bekannt, einen Abspruch über das Projekt, wie es eingereicht wurde, haben zu wollen. Dem Vertreter der beschwerdeführenden Gesellschaft wurde in der Verhandlung vom 20. November 2020 vorgehalten, dass das Projekt aufgrund der Gebäudehöhenüberschreitung (sowie unter Umständen auch im Hinblick auf die beabsichtigten Staffelgeschoße) einer Bewilligung nach Paragraph 69, BO nicht zugänglich sei, woraufhin die Möglichkeit einer Projektänderung erörtert wurde. Der Vertreter der beschwerdeführenden Gesellschaft gab daraufhin bekannt, einen Abspruch über das Projekt, wie es eingereicht wurde, haben zu wollen.

2. Das zuvor auf der Liegenschaft vorhandene – vor dem 1. Jänner 1945 errichtete und zweigeschoßig ausgeführte – Gebäude wurde im Auftrag der beschwerdeführenden Gesellschaft abgetragen, wobei die Abtragungsarbeiten vor dem 30. Juni 2018 begonnen wurden. Während der Anhängigkeit des Beschwerdeverfahrens vor dem Verwaltungsgericht Wien wurde auf der Bauliegenschaft mit einer entsprechenden Bewilligung ein anderes Gebäude mit einer Höhe von 10,5 m und ohne Staffelgeschoße errichtet, für das keine Genehmigung nach § 69 BO erforderlich war. Der Vertreter der beschwerdeführenden Gesellschaft führte in der Verhandlung vom 20. November 2020 hierzu aus, dass aufgrund des Zeitablaufes und des geringeren Bauvolumens bereits ein finanzieller Schaden entstanden sei.

2. Das zuvor auf der Liegenschaft vorhandene – vor dem 1. Jänner 1945 errichtete und zweigeschoßig ausgeführte – Gebäude wurde im Auftrag der beschwerdeführenden Gesellschaft abgetragen, wobei die Abtragungsarbeiten vor dem 30. Juni 2018 begonnen wurden. Während der Anhängigkeit des Beschwerdeverfahrens vor dem

Verwaltungsgericht Wien wurde auf der Bauliegenschaft mit einer entsprechenden Bewilligung ein anderes Gebäude mit einer Höhe von 10,5 m und ohne Staffelgeschoße errichtet, für das keine Genehmigung nach Paragraph 69, BO erforderlich war. Der Vertreter der beschwerdeführenden Gesellschaft führte in der Verhandlung vom 20. November 2020 hierzu aus, dass aufgrund des Zeitablaufes und des geringeren Bauvolumens bereits ein finanzieller Schaden entstanden sei.

3. Die beschwerdeführende Gesellschaft verfügt über beide Hälfteanteile an der Liegenschaft Wien, B.-Gasse 1 / C.-straße 6, EZ 2, GSt. Nr. 3/25, Kat. Gem. D..

4. Nach Maßgabe des am 29. Juni 2000 beschlossenen Plandokuments Nr. 7 ist auf der Bauliegenschaft innerhalb der festgesetzten Baufluchtlinien die Widmung Bauland – Wohngebiet, Bauklasse drei, zulässige Gebäudehöhe von 10,5 m, geschlossene Bauweise, und im restlichen (hofseitigen) Liegenschaftsteil die Widmung „G“ (gärtnerische Ausgestaltung) festgesetzt. Bei der Bauliegenschaft handelt es sich um eine Eckliegenschaft an der Kreuzung C.-straße / B.-Gasse, welche einen Teil der Blockrandbebauung darstellt. Für die an die Bauliegenschaft unmittelbar angrenzenden Liegenschaften ist ebenso wie für die Bauliegenschaft eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m vorgeschrieben, für die daran anschließenden Liegenschaften eine Gebäudehöhe von maximal 13 m. Hierdurch ergibt sich ein Eckabschnitt der Blockrandbebauung mit einer im Vergleich zum übrigen Block niedrigeren zulässigen Gebäudehöhe. Eine Schutzzone ist für die Bauliegenschaft nicht verordnet.

5. Auf den unmittelbar an die Bauliegenschaft angrenzenden – ebenfalls mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10,5 m gewidmeten – Liegenschaften wurden Gebäude mit der zulässigen Höhe ausgeführt. Bei Ausführung einer Gebäudehöhe von mehr als 10,5 m würde das gegenständlich beantragte Bauvorhaben die unmittelbar angrenzenden Gebäude der Höhe nach überragen.

6. Im Kreuzungsbereich, an dem sich die Bauliegenschaft befindet, weist die B.-Gasse eine Breite von ca. 10,5 m auf, die C.-straße eine solche von 11,38 m.

7. Im Plangebiet herrscht allgemein eine Widmung mit Bauklasse III vor, wobei die zulässige Gebäudehöhe mehrfach auf 13 m, teilweise auch auf 10,5 m beschränkt ist. Eine Höhenbeschränkung auf 10,5 m (bei Bauklasse III) findet sich unter anderem im Bereich der B.-Gasse zwischen C.-straße und I.-gasse (dort weist die B.-Gasse eine Breite von 9,48 m auf) und im Bereich der I.-gasse zwischen B.-Gasse und J.-straße (dort weist die I.-gasse eine Breite von 11,38 m auf). 7. Im Plangebiet herrscht allgemein eine Widmung mit Bauklasse römisch drei vor, wobei die zulässige Gebäudehöhe mehrfach auf 13 m, teilweise auch auf 10,5 m beschränkt ist. Eine Höhenbeschränkung auf 10,5 m (bei Bauklasse römisch drei) findet sich unter anderem im Bereich der B.-Gasse zwischen C.-straße und römisch eins.-gasse (dort weist die B.-Gasse eine Breite von 9,48 m auf) und im Bereich der römisch eins.-gasse zwischen B.-Gasse und J.-straße (dort weist die römisch eins.-gasse eine Breite von 11,38 m auf).

8. Das Plandokument Nr. 7 statuiert in Punkt 4.1. folgende für den vorliegenden Fall maßgebliche weitere Vorgaben:

„An den zu den öffentlichen Verkehrsflächen gerichteten Fronten dürfen die Baumassen der Gebäude an den Baulinien nicht gestaffelt werden.

Vorstehende Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen sowie Erker, Balkone und vorragende Loggien dürfen an Straßen bis 16 m Breite höchstens 0,6 m und an Straßen von mehr als 16 m Breite höchstens 0,8 m über die Baulinie ragen.“

9. In dem vom Verwaltungsgericht Wien beigeschafften Verordnungsakt zum Plandokument Nr. 7 (konkret: im darin enthaltenen Vorlagebericht) sind – für den vorliegenden Fall maßgeblich – folgende Zielsetzungen des verordneten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes ausgewiesen:

„1. Das Plangebiet [...]

[...]

Im Plangebiet sind heute einige zusammenhängende, zwei- bis dreigeschossige Häuserzeilen vom äußeren Teil des ehemaligen Ortskernes von D. südlich des K.-parks [...] erhalten geblieben.

[...]

4. Ziele der Bearbeitung

[...]

? Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes Wohnen

? durch Ausweisung von Bauland/Wohngebiet;

[...]

? Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes und Gewährleistung des Bestandes von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind

? durch eine weitgehend bestandsorientierte Widmung und Festlegung einer Schutzzone.

[...]

5. Festsetzungen

Die Widmung wird weitgehend bestandsorientiert vorgeschlagen, wobei die im Plangebiet vorherrschende Blockrandbebauung behalten wird. Die Traktiefen sollen ebenfalls dem Bestand angepasst werden.

[...]

Neu zu errichtende Gebäude sollen sich in das bestehende Ensemble einfügen und nicht das Erscheinungsbild dominieren. Da bei intensiv genutzten Liegenschaften aus ökonomischen Gründen die bestehende Bebauung sehr lange erhalten bleibt, während erhaltenswerte Objekte mit geringerer Geschoßfläche auf Grund einer möglichen besseren Verwertbarkeit der Liegenschaft in ihrem Bestand gefährdet sind, soll sich die höchstzulässige Gebäudehöhe am Bestand der unmittelbaren Umgebung orientieren, um auch eine gleiche Geschoßanzahl im Neubaufall zu erreichen. Da die meisten der bestehenden Gebäude im Plangebiet höchstens fünf Geschosse aufweisen, soll vorwiegend die Bauklasse III, teils höhenbeschränkt auf 13 m bzw. auf 10,5 m ausgewiesen werden. Neu zu errichtende Gebäude sollen sich in das bestehende Ensemble einfügen und nicht das Erscheinungsbild dominieren. Da bei intensiv genutzten Liegenschaften aus ökonomischen Gründen die bestehende Bebauung sehr lange erhalten bleibt, während erhaltenswerte Objekte mit geringerer Geschoßfläche auf Grund einer möglichen besseren Verwertbarkeit der Liegenschaft in ihrem Bestand gefährdet sind, soll sich die höchstzulässige Gebäudehöhe am Bestand der unmittelbaren Umgebung orientieren, um auch eine gleiche Geschoßanzahl im Neubaufall zu erreichen. Da die meisten der bestehenden Gebäude im Plangebiet höchstens fünf Geschosse aufweisen, soll vorwiegend die Bauklasse römisch drei, teils höhenbeschränkt auf 13 m bzw. auf 10,5 m ausgewiesen werden.

[...]

Aus stadtgestalterischen Gründen sollen folgende Bestimmungen im Bauland eingehalten werden:

[...]

+ Staffelgeschosse sollen nicht den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sein, die Ausladung von Bauelementen, die der Fassadengestaltung dienen, sowie Erker, Balkone und vorragende Loggien sollen je nach Straßenbreite auf 0,6 oder 0,8 m eingeschränkt werden.“

10. In der Sitzung der Bezirksvertretung für den ... Bezirk, Bauausschuss, vom 11. September 2019 wurden die für die Durchführung des geplanten Bauvorhabens erforderlichen Ausnahmen bzw. Abweichungen zur Zl. 5/19/6 für unzulässig erklärt und der mit demselben Tag datierte Bescheid vom Vorsitzenden des Bauausschusses, Herrn Ing. L., unter Beisetzung eines mit Textverarbeitung erstellten Namenszuges gefertigt.

Das (unterfertigte) Original dieses Bescheides vom 11. September 2019 wurde an den Magistrat der Stadt Wien übermittelt, dort in den Elektronischen Akt eingespielt und sodann (mitsamt einer Anwesenheitsliste der Mitglieder des Bauausschusses und gleichzeitig mit dem Bescheid des Magistrates der Stadt Wien hinsichtlich der Versagung der Baubewilligung) als (Farb-)Ausdruck aus dem Elektronischen Akt an die beschwerdeführende Gesellschaft zugestellt. Weder auf der der beschwerdeführenden Gesellschaft zugestellten (ausgedruckten) Ausfertigung des Bauausschussbescheides noch auf einem der sonstigen im Akt befindlichen Konzepte des Bauausschussbescheides ist eine Amtssignatur vorhanden. Das Original des Bescheides vom 11. September 2019 verblieb im Akt des Magistrates der Stadt Wien.

III. Beweiswürdigung römisch 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 sowie in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien, Einholung von Sachverständigengutachten, Einsichtnahme in den Verwaltungsakt zum Plandokument Nr. 7 und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 8. September 2020 und am 20. November 2020, bei der sämtliche Parteien anwesend waren und ihre Standpunkte darlegten.

1. Die Feststellungen zu dem von der beschwerdeführenden Gesellschaft beantragten Bauvorhaben gründen sich auf das im Akt einliegende Bewilligungsansuchen, die diesem Ansuchen angeschlossenen Einreichpläne und die Ausführungen der Parteien in der mündlichen Verhandlung. Diese Annahmen wurden im Verfahren zu keiner Zeit bestritten (vgl. ua. Seite 2 des Verhandlungsprotokolls vom 20. November 2020). Der Vertreter der beschwerdeführenden Gesellschaft bestätigte in der öffentlichen mündlichen Verhandlung am 8. September 2020, dass eine Höhenüberschreitung an allen Fronten des Gebäudes beantragt wurde (Seite 5 des Verhandlungsprotokolls vom 8. September 2020). 1. Die Feststellungen zu dem von der beschwerdeführenden Gesellschaft beantragten Bauvorhaben gründen sich auf das im Akt einliegende Bewilligungsansuchen, die diesem Ansuchen angeschlossenen Einreichpläne und die Ausführungen der Parteien in der mündlichen Verhandlung. Diese Annahmen wurden im Verfahren zu keiner Zeit bestritten vergleiche ua. Seite 2 des Verhandlungsprotokolls vom 20. November 2020). Der Vertreter der beschwerdeführenden Gesellschaft bestätigte in der öffentlichen mündlichen Verhandlung am 8. September 2020, dass eine Höhenüberschreitung an allen Fronten des Gebäudes beantragt wurde (Seite 5 des Verhandlungsprotokolls vom 8. September 2020).

Die Feststellungen über den Vorhalt des Versagungsgrundes, die Diskussion einer Projektänderung und die darauf bezogene Aussage des Vertreters der beschwerdeführenden Gesellschaft stützen sich auf die im Akt einliegende, von den Parteien unterfertigte Niederschrift der Verhandlung vom 20. November 2020.

2. Die Feststellungen zur Abtragung des Bestandsgebäudes und zum derzeitigen Zustand der Bauliegenschaft stützen sich auf die Ausführungen des Vertreters der beschwerdeführenden Gesellschaft sowie des Amtssachverständigen in der mündlichen Verhandlung, die in der Verhandlung vorgelegten Lichtbilder und eine Einsichtnahme in das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien vom 8. März 2019, VGW-111/078/10160/2018-6, mit welchem das Gericht einen Bescheid über die Einstellung der Abbrucharbeiten behoben hat. Die Feststellungen zu den Aussagen des Vertreters der beschwerdeführenden Gesellschaft in der Verhandlung vom 20. November 2020 gründen sich auf die im Akt einliegende, von den Parteien unterfertigte Niederschrift dieser Verhandlung.

3. Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen an der Bauliegenschaft fußen auf den im Akt einliegenden Grundbuchsauszügen (zuletzt vom 19. November 2020) und sind unstrittig.

4. Die Feststellungen zur Widmung der Bauliegenschaft und der übrigen Liegenschaften der Blockrandbebauung ergeben sich aus einer Einsichtnahme in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien und in das Plandokument Nr. 7, die Feststellungen zu den weiteren Vorgaben des Plandokuments Nr. 7 sind diesem zu entnehmen. Diese Vorgaben wurden im Rahmen der mündlichen Verhandlung mit den Parteien erörtert, wobei sich keine strittigen Fragen ergaben.

5. Die Feststellungen zu den auf den Nachbarliegenschaften ausgeführten Gebäuden und dem Umstand, dass das beantragte Gebäude bei Ausführung der beantragten Gebäudehöhe die Nachbargebäude der Höhe nach überragen würde, ergeben sich aus den Ausführungen der Parteien und des Amtssachverständigen Dipl.-Ing. E. F. in der mündlichen Verhandlung (Verhandlungsprotokoll Seite 3 und 5 vom 8. September 2020) sowie aus den im Akt befindlichen Lichtbildern.

6. Die Feststellungen zu den Breiten der B.-Gasse und der C.-straße im Kreuzungsbereich bei der Bauliegenschaft ergeben sich aus einer Einschau in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien sowie in das Plandokument Nr. 7.

7. Die Feststellungen zur allgemeinen Bauklassenwidmung und den Höhenbeschränkungen im Plangebiet ergeben sich aus einer Einschau in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien sowie in das Plandokument Nr. 7.

8. Die Feststellungen zu den Erwägungen des Verordnungsgebers bei der Erlassung des Plandokuments Nr. 7 sind der im Akt einliegenden Kopie des Vorlageberichts zu entnehmen.

9. Die Feststellungen zur Fertigung und Zustellung des Bescheides der Bezirksvertretung fußen auf dem Verwaltungsakt, den von der beschwerdeführenden Gesellschaft vorgelegten originalen Bescheidausfertigungen und den Ausführungen in der mündlichen Verhandlung (vgl. Seite 2 f. des Verhandlungsprotokolls vom 20. November 2020). An der Vollständigkeit der von der beschwerdeführenden Gesellschaft vorgelegten Erledigungsausfertigungen sind keinerlei Bedenken erwachsen. 9. Die Feststellungen zur Fertigung und Zustellung des Bescheides der Bezirksvertretung fußen auf dem Verwaltungsakt, den von der beschwerdeführenden Gesellschaft vorgelegten originalen Bescheidausfertigungen und den Ausführungen in der mündlichen Verhandlung vergleiche Seite 2 f. des Verhandlungsprotokolls vom 20. November 2020). An der Vollständigkeit der von der beschwerdeführenden Gesellschaft vorgelegten Erledigungsausfertigungen sind keinerlei Bedenken erwachsen.

In diesem Zusammenhang ist zu bemerken, dass der beschwerdeführenden Gesellschaft ein Ausdruck bzw. eine Kopie in Farbe des Bauausschussbescheides, nicht jedoch eine Ausfertigung mit Originalunterschrift des Genehmigenden zugestellt wurde. Dies ergibt sich nicht zuletzt bei einem Vergleich dieser Ausfertigung mit der im Behördenakt inliegenden Originalerledigung, denn aus diesem Vergleich wird der Unterschied zwischen einer auf Papier (im vorliegenden Fall mit Kugelschreiber) angebrachten Unterschrift und einer bloßen Farbkopie einer solchen Unterschrift – schon bei Betrachtung der Oberfläche des Papiers, in dessen Struktur im Fall einer Kopie im Unterschied zu einer mit einem Schreibgerät angebrachten Unterschrift in keiner Weise eingegriffen wird – offensichtlich. Darüber hinaus ist die Tatsache, dass es sich bei dem zugestellten Dokument (bloß) um einen Farbausdruck handelt, auch aus dem (weißen) Druckrand an der zugestellten Bescheidausfertigung eindeutig erkennbar.

IV. Rechtsgrundlagenrömisch vier. Rechtsgrundlagen

Die im Beschwerdeverfahren anzuwendenden Bestimmungen des Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuches (Bauordnung für Wien – BO für Wien), LGBl. 1930/11 idF vor der Novelle LGBl. 2018/69, lauten: Die im Beschwerdeverfahren anzuwendenden Bestimmungen des Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuches (Bauordnung für Wien – BO für Wien), LGBl. 1930/11 in der Fassung vor der Novelle LGBl. 2018/69, lauten:

„Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes

§ 69. (1) Für einzelne Bauvorhaben hat die Behörde über die Zulässigkeit von Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes zu entscheiden. Diese Abweichungen dürfen die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nicht unterlaufen. Darüber hinaus darf Paragraph 69, (1) Für einzelne Bauvorhaben hat die Behörde über die Zulässigkeit von Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes zu entscheiden. Diese Abweichungen dürfen die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nicht unterlaufen. Darüber hinaus darf

1. die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden,
2. an Emissionen nicht mehr zu erwarten sein, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht,
3. das vom Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst werden und
4. die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden.

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

1. eine zweckmäßigere Flächennutzung bewirken,
2. eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung von Bauwerken, insbesondere des konsensgemäßen Baubestandes, bewirken,
3. der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dienen oder

4. der Erhaltung schützenswerten Baumbestandes dienen.

(3) Für Bauvorhaben in Schutzzonen dürfen Abweichungen nach Abs. 1 nur bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt und die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird.(3) Für Bauvorhaben in Schutzzonen dürfen Abweichungen nach Absatz eins, nur bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt und die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird.

(4) Die Gründe, die für die Abweichung sprechen, sind mit den Gründen, die dagegen sprechen, abzuwägen. Insbesondere ist auf den konsensgemäßen Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften sowie auf den Umstand, dass die Ausnahmegewilligung nur für die Bestanddauer des Baues gilt, Bedacht zu nehmen. Vom Bauwerber geltend gemachte Verpflichtungen aus Bundes- oder anderen Landesgesetzen sind zu berücksichtigen, desgleichen, ob die Abweichung der besseren barrierefreien Benützbarkeit des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Baues dienlich ist.

(5) Die Bestimmungen über Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes finden auch in Gebieten Anwendung, über die gemäß § 8 Abs. 2 eine zeitlich begrenzte Bausperre verhängt ist.(5) Die Bestimmungen über Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes finden auch in Gebieten Anwendung, über die gemäß Paragraph 8, Absatz 2, eine zeitlich begrenzte Bausperre verhängt ist.

[...]

Gebäudehöhe und Gebäudeumrisse; Bemessung

§ 81. (1) Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie gilt bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m als Gebäudehöhe der lotrechte Abstand von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur obersten Schnittlinie der zulässigen Außenwandfläche der Straßenfront ohne Berücksichtigung vorspringender Gebäudeteile wie Gesimse, Erker und dergleichen mit der Oberfläche des Daches; nichttraumbildende Gebäudeteile und raumbildende Dachaufbauten gemäß Abs. 6 bleiben dabei außer Betracht. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit; sind sie nicht zur Straßenfront gerichtet, bleiben jedoch je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m², je Gebäude höchstens 100 m² außer Betracht. In diesen Fällen ist auch innerhalb einer Gebäudetiefe von 15 m für die Ermittlung der Gebäudehöhe die Giebelfläche gemäß Abs. 2 zu berücksichtigen. Weiters darf die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1,50 m überschritten werden, wenn diese Überschreitung innerhalb derselben Front flächenmäßig ausgeglichen wird; § 75 Abs. 4 ist einzuhalten. Dasselbe gilt für Gebäude an Verkehrsflächen, deren festgesetzte Höhenlage an der Gebäudefront nicht einheitlich ist. Der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.Paragraph 81, (1) Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie gilt bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m als Gebäudehöhe der lotrechte Abstand von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur obersten Schnittlinie der zulässigen Außenwandfläche der Straßenfront ohne Berücksichtigung vorspringender Gebäudeteile wie Gesimse, Erker und dergleichen mit der Oberfläche des Daches; nichttraumbildende Gebäudeteile und raumbildende Dachaufbauten gemäß Absatz 6, bleiben dabei außer Betracht. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit; sind sie nicht zur Straßenfront gerichtet, bleiben jedoch je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m², je Gebäude höchstens 100 m² außer Betracht. In diesen Fällen ist auch innerhalb einer Gebäudetiefe von 15 m für die Ermittlung der Gebäudehöhe die Giebelfläche gemäß Absatz 2, zu berücksichtigen. Weiters darf die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1,50 m überschritten werden, wenn diese Überschreitung innerhalb derselben Front flächenmäßig ausgeglichen wird; Paragraph 75, Absatz 4, ist einzuhalten. Dasselbe gilt für Gebäude an Verkehrsflächen, deren festgesetzte Höhenlage an der Gebäudefront nicht einheitlich ist. Der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

(2) Bei den über eine Gebäudetiefe von 15 m hinausragenden Teilen von Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie sowie bei allen nicht an diesen Fluchtlinien gelegenen Gebäuden darf die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten nicht größer als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe sein. Hierbei darf die höchste zulässige Gebäudehöhe an nicht an Verkehrsflächen liegenden Grundgrenzen und bis zu einem Abstand von 3 m von diesen Grundgrenzen überhaupt nicht und an den übrigen Fronten an keiner Stelle um mehr als 3 m überschritten werden; im Gartensiedlungsgebiet

tritt an die Stelle dieser Maße jeweils ein Maß von 2 m. Bei dieser Ermittlung sind die Wände an der Bauplatz- oder Baulosgrenze (Feuermauern) ab 15 m hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie wie Fronten in Rechnung zu stellen. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit, jedoch bleiben je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m², je Gebäude höchstens 100 m² außer Betracht. Der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

(3) Ist im Bebauungsplan die Gebäudehöhe als absolute Höhe über Wiener Null festgesetzt, darf keine oberste Schnittlinie einer Außenwandfläche mit der Oberfläche des Daches über dieser absoluten Höhe liegen. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit, jedoch bleiben je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m², je Gebäude höchstens 100 m² außer Betracht. Der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

(4) 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°, im Gartensiedlungsgebiet von 25°, von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend, angesetzt wird. Dies gilt auch für den Fall, dass im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe der Dächer festgesetzt ist. Ist im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Neigung der Dächer festgesetzt, ist der dieser Festsetzung entsprechende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses maßgebend. (4) 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°, im Gartensiedlungsgebiet von 25°, von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend, angesetzt wird. Dies gilt auch für den Fall, dass im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe der Dächer festgesetzt ist. Ist im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Neigung der Dächer festgesetzt, ist der dieser Festsetzung entsprechende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses maßgebend.

(5) In den Fällen des § 75 Abs. 4 und 5 ist zum Erreichen des nach der Bauklasse zulässigen Gebäudeumrisses das Staffeln der Baumasse hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufuchtlinie oder das Zurückrücken der Hauptfront zulässig; beim Zurückrücken der Hauptfront müssen Feuermauern, die sonst sichtbar würden, gedeckt und die zwischen der Fluchtlinie und der Vorderfront des Gebäudes gelegenen Flächen gärtnerisch ausgestaltet oder mit einer Oberflächenbefestigung versehen werden. (5) In den Fällen des Paragraph 75, Absatz 4 und 5 ist zum Erreichen des nach der Bauklasse zulässigen Gebäudeumrisses das Staffeln der Baumasse hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufuchtlinie oder das Zurückrücken der Hauptfront zulässig; beim Zurückrücken der Hauptfront müssen Feuermauern, die sonst sichtbar würden, gedeckt und die zwischen der Fluchtlinie und der Vorderfront des Gebäudes gelegenen Flächen gärtnerisch ausgestaltet oder mit einer Oberflächenbefestigung versehen werden.

(6) Der nach den Abs. 1 bis 5 zulässige Gebäudeumriß darf durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes überschritten werden; mit raumbildenden Dachaufbauten darf der Gebäudeumriß nur durch Dachgauben sowie im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugsschächte und Treppenhäuser überschritten werden. Die Dachgauben müssen in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen. Die Dachgauben dürfen insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen. Auf Antrag ist durch die Behörde (§ 133) eine Überschreitung dieses Ausmaßes bis höchstens zur Hälfte der betreffenden Gebäudefront zuzulassen, wenn dies eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung des Bauwerks bewirkt oder der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dient; dabei darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden. (6) Der nach den Absatz eins bis 5 zulässige Gebäudeumriß darf durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes überschritten werden; mit raumbildenden Dachaufbauten darf der Gebäudeumriß nur durch Dachgauben sowie im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugsschächte und Treppenhäuser überschritten werden. Die Dachgauben müssen in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen. Die Dachgauben dürfen insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen. Auf Antrag ist durch die Behörde (Paragraph 133,) eine Überschreitung dieses Ausmaßes bis höchstens zur Hälfte der betreffenden Gebäudefront

zuzulassen, wenn dies eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung des Bauwerks bewirkt oder der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dient; dabei darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden.

(7) Der zulässige Gebäudeumriß darf auch durch Verglasungen untergeordneten Ausmaßes überschritten werden.“

[...]

12. Teil

Behörden; Parteien und Beteiligte

Wirkungskreis des Magistrates

§ 132. (1) Dem Magistrat obliegt, sofern das Gesetz nicht anderes bestimmt, die Handhabung dieses Gesetzes als Behörde. Paragraph 132, (1) Dem Magistrat obliegt, sofern das Gesetz nicht anderes bestimmt, die Handhabung dieses Gesetzes als Behörde.

(2) In allen Fällen, in denen innerhalb einer bestimmten Frist bei sonstiger Verwirkung ein Anspruch geltend gemacht werden kann, sind die Parteien im Bescheid darauf hinzuweisen.

Wirkungsbereich der Bauausschüsse der Bezirksvertretungen

§ 133. (1) Dem Bauausschuss der örtlich zuständigen Bezirksvertretung obliegt als Behörde die Entscheidung über Anträge Paragraph 133, (1) Dem Bauausschuss der örtlich zuständigen Bezirksvertretung obliegt als Behörde die Entscheidung über Anträge

1. auf Bewilligung von Abweichungen nach §§ 7a Abs. 5, 69, 76 Abs. 13, 81 Abs. 6 und 119 Abs. 6f. auf Bewilligung von Abweichungen nach Paragraphen 7 a, Absatz 5, 69, 76, Absatz 13, 81, Absatz 6 und 119 Absatz 6,;

2. auf Erteilung von Sonderbaubewilligungen nach § 71b 2. auf Erteilung von Sonderbaubewilligungen nach Paragraph 71 b,

(2) Das Ermittlungsverfahren führt der Magistrat, bei dem auch der Antrag einzubringen ist. Nach Abschluss des Ermittlungsverfahrens hat der Magistrat den Antrag an den zuständigen Bauausschuss weiterzuleiten.

(3) Der Vorsitzende des Bauausschusses hat die Bescheide zu unterfertigen.

(4) Die Bewilligung von Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 ist nur auf Antrag zulässig; das Ansuchen um Baubewilligung gilt zugleich als Antrag auf Bewilligung der für das Bauvorhaben erforderlichen Abweichungen nach Abs. 1 Z 1. (4) Die Bewilligung von Abweichungen nach Absatz eins, Ziffer eins, ist nur auf Antrag zulässig; das Ansuchen um Baubewilligung gilt zugleich als Antrag auf Bewilligung der für das Bauvorhaben erforderlichen Abweichungen nach Absatz eins, Ziffer eins,

(5) Der Antrag auf Bewilligung von Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 ist nach Abschluss des Ermittlungsverfahrens über das Ansuchen um Baubewilligung an den Bauausschuss weiterzuleiten, der über den Antrag schriftlich durch Bescheid zu erkennen hat; der Bauausschuss darf nur Anträge, die sich auf ein bestimmtes Bauansuchen beziehen und mit Bauplänen gemäß § 63 Abs. 1 lit. a belegt sind, nach Abschluss des Ermittlungsverfahrens über das Ansuchen um Baubewilligung in Behandlung nehmen. Durch den Bescheid werden der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan weder abgeändert noch ergänzt. Wird die Bewilligung erteilt, ist damit über Einwendungen abgesprochen. (5) Der Antrag auf Bewilligung von Abweichungen nach Absatz eins, Ziffer eins, ist nach Abschluss des Ermittlungsverfahrens über das Ansuchen um Baubewilligung an den Bauausschuss weiterzuleiten, der über den Antrag schriftlich durch Bescheid zu erkennen hat; der Bauausschuss darf nur Anträge, die sich auf ein bestimmtes Bauansuchen beziehen und mit Bauplänen gemäß Paragraph 63, Absatz eins, Litera a, belegt sind, nach Abschluss des Ermittlungsverfahrens über das Ansuchen um Baubewilligung in Behandlung nehmen. Durch den Bescheid werden der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan weder abgeändert noch ergänzt. Wird die Bewilligung erteilt, ist damit über Einwendungen abgesprochen.

(6) Widerspricht ein Ansuchen um Baubewilligung den Voraussetzungen der §§ 7a Abs. 5, 69 Abs. 1 und 2, 76 Abs. 13, 81 Abs. 6 oder 119 Abs. 6, ist es abzuweisen; ein mit dem Ansuchen um Baubewilligung verbundener ausdrücklicher Antrag auf Bewilligung von Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 gilt in diesem Falle als dem Ansuchen um Baubewilligung nicht beigelegt. Dies gilt auch, wenn der Bauwerber mit dem Ansuchen um Baubewilligung ausdrücklich einen Antrag

auf Bewilligung von Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 stellt, ohne dass sein Bauvorhaben einer solchen Bewilligung bedarf, bzw. wenn das Ermittlungsverfahren über das Ansuchen um Baubewilligung ergibt, dass die Baubewilligung ohne Änderung des Bauvorhabens oder der Baupläne versagt werden muss.⁽⁶⁾ Widerspricht ein Ansuchen um Baubewilligung den Voraussetzungen der Paragraphen 7 a, Absatz 5,, 69 Absatz eins und 2, 76 Absatz 13, 81, Absatz 6, oder 119 Absatz 6,, ist es abzuweisen; ein mit dem Ansuchen um Baubewilligung verbundener ausdrücklicher Antrag auf Bewilligung von Abweichungen nach Absatz eins, Ziffer eins, gilt in diesem Falle als dem Ansuchen um Baubewilligung nicht beigelegt. Dies gilt auch, wenn der Bauwerber mit dem Ansuchen um Baubewilligung ausdrücklich einen Antrag auf Bewilligung von Abweichungen nach Absatz eins, Ziffer eins, stellt, ohne dass sein Bauvorhaben einer solchen Bewilligung bedarf, bzw. wenn das Ermittlungsverfahren über das Ansuchen um Baubewilligung ergibt, dass die Baubewilligung ohne Änderung des Bauvorhabens oder der Baupläne versagt werden muss.

(7) Vor der erstinstanzlichen Bewilligung von Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 darf die Baubewilligung nicht erteilt werden. Gegen einen Bescheid, mit dem über den Antrag auf Bewilligung von Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 entschieden wird, ist eine abgesonderte Beschwerde (§ 136 Abs. 1) nicht zulässig. Die Beschwerde kann nur mit der Beschwerde gegen die Entscheidung über das Ansuchen um Baubewilligung verbunden werden, die sich auf die Entscheidung über Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 stützt. Die Bewilligung von Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 steht nachträglichen Änderungen des Bauvorhabens nicht entgegen, sofern die Abweichung nicht berührt wird.⁽⁷⁾ Vor der erstinstanzlichen Bewilligung von Abweichungen nach Absatz eins, Ziffer eins, darf die Baubewilligung nicht erteilt werden. Gegen einen Bescheid, mit dem über den Antrag auf Bewilligung von Abweichungen nach Absatz eins, Ziffer eins, entschieden wird, ist eine abgesonderte Beschwerde (Paragraph 136, Absatz eins,) nicht zulässig. Die Beschwerde kann nur mit der Beschwerde gegen die Entscheidung über das Ansuchen um Baubewilligung verbunden werden, die sich auf die Entscheidung über Abweichungen nach Absatz eins, Ziffer eins, stützt. Die Bewilligung von Abweichungen nach Absatz eins, Ziffer eins, steht nachträglichen Änderungen des Bauvorhabens nicht entgegen, sofern die Abweichung nicht berührt wird.

V. Rechtliche Beurteilung römisch fünf. Rechtliche Beurteilung

1. Wie der Verwaltungsgerichtshof zu § 27 und § 28 VwGVG ausführt, hat das Verwaltungsgericht grundsätzlich in der Sache selbst zu entscheiden und damit nicht nur die gegen den verwaltungsbehördlichen Bescheid eingebrachte Beschwerde, sondern auch die Angelegenheit zu erledigen, die von der Verwaltungsbehörde zu entscheiden war. Den äußersten Rahmen dieser Entscheidung bildet die „Sache“ des bekämpften Bescheides (VwSlg 18.886 A/2014; VwSlg 19.092 A/2015; VwGH 25.4.2018, Ra 2018/03/0005; 28.1.2020, Ra 2019/03/0076). Näherhin ist als „Sache“ des Verfahrens immer jene Angelegenheit anzusehen, die den Inhalt des Spruches des Bescheides der belangten Behörde gebildet hat – bei antragsbedürftigen Erledigungen demnach die Frage, ob dem Antrag der Partei stattzugeben ist (VwSlg 8046 A/1971 zu § 66 Abs. 4 AVG).¹ Wie der Verwaltungsgerichtshof zu Paragraph 27 und Paragraph 28, VwGVG ausführt, hat das Verwaltungsgericht grundsätzlich in der Sache selbst zu entscheiden und damit nicht nur die gegen den verwaltungsbehördlichen Bescheid eingebrachte Beschwerde, sondern auch die Angelegenheit zu erledigen, die von der Verwaltungsbehörde zu entscheiden war. Den äußersten Rahmen dieser Entscheidung bildet die „Sache“ des bekämpften Bescheides (VwSlg 18.886 A/2014; VwSlg 19.092 A/2015; VwGH 25.4.2018, Ra 2018/03/0005; 28.1.2020, Ra 2019/03/0076). Näherhin ist als „Sache“ des Verfahrens immer jene Angelegenheit anzusehen, die den Inhalt des Spruches des Bescheides der belangten Behörde gebildet hat – bei antragsbedürftigen Erledigungen demnach die Frage, ob dem Antrag der Partei stattzugeben ist (VwSlg 8046 A/1971 zu Paragraph 66, Absatz 4, AVG).

Da die Baubewilligung einen antragsbedürftigen Verwaltungsakt darstellt, beschränkt sich der Verfahrensgegenstand auf das mit dem Antrag eingereichte Bauvorhaben. Widerspricht dieses im Antrag dargestellte (untrennbare) Projekt auch nur in einem Punkt den baurechtlichen Vorschriften, ist der Antrag zur Gänze abzuweisen (vgl. VwGH 19.9.1995, 93/05/0105; vgl. Kirchmayer, Wiener Baurecht⁵ [2019] § 70 BO, Zu Abs. 2). Hierbei ist nicht darauf einzugehen, ob das Bauprojekt eventuell (nur) anders verwirklicht werden könnte (vgl. VwGH 23.7.2013, 2013/05/0019; Moritz, Bauordnung für Wien⁶ [2019] § 70 BO, Zu Abs. 3). Da die Baubewilligung einen antragsbedürftigen Verwaltungsakt darstellt, beschränkt sich der Verfahrensgegenstand auf das mit dem Antrag eingereichte Bauvorhaben. Widerspricht dieses im Antrag dargestellte (untrennbare) Projekt auch nur in einem Punkt den baurechtlichen Vorschriften, ist der Antrag zur Gänze abzuweisen vergleiche VwGH 19.9.1995, 93/05/0105; vergleiche Kirchmayer, Wiener Baurecht⁵ [2019]

Paragraph 70, BO, Zu Absatz 2,). Hierbei ist nicht darauf einzugehen, ob das Bauprojekt eventuell (nur) anders verwirklicht werden könnte vergleiche VwGH 23.7.2013, 2013/05/0019; Moritz, Bauordnung für Wien6 [2019] Paragraph 70, BO, Zu Absatz 3,).

Im Fall, dass ein gegebener Versagungsgrund durch eine Modifikation des Bauansuchens beseitigt werden kann, ist der Bauwerber – nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs – allerdings zu einer Abänderung seines Bauvorhabens aufzufordern. Nur dann, wenn sich der Bauwerber weigert, eine entsprechende Änderung seines Projekts vorzunehmen, darf das ganze Vorhaben abgelehnt werden. Ihre Grenze findet eine derartige Projektänderung freilich darin, als es sich danach noch um dieselbe „Sache“ handelt muss und die Modifikation insofern nicht das Wesen (den Charakter) des Bauvorhabens treffen darf. Eine wesentliche Änderung (zu einem aliud) muss dem Bauwerber von der Behörde nicht nahegelegt werden (VwGH 24.4.1990, 89/05/0044; 25.3.2010, 2007/05/0025; Moritz, Bauordnung für Wien6 [2019] § 70 BO, Zu Abs. 3). Im Fall, dass ein gegebener Versagungsgrund durch eine Modifikation des Bauansuchens beseitigt werden kann, ist der Bauwerber – nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs – allerdings zu einer Abänderung seines Bauvorhabens aufzufordern. Nur dann, wenn sich der Bauwerber weigert, eine entsprechende Änderung seines Projekts vorzunehmen, darf das ganze Vorhaben abgelehnt werden. Ihre Grenze findet eine derartige Projektänderung freilich darin, als es sich danach noch um dieselbe „Sache“ handelt muss und die Modifikation insofern nicht das Wesen (den Charakter) des Bauvorhabens treffen darf. Eine wesentliche Änderung (zu einem aliud) muss dem Bauwerber von der Behörde nicht nahegelegt werden (VwGH 24.4.1990, 89/05/0044; 25.3.2010, 2007/05/0025; Moritz, Bauordnung für Wien6 [2019] Paragraph 70, BO, Zu Absatz 3,).

2. Mit den angefochtenen Bescheiden wurde dem von der beschwerdeführenden Gesellschaft eingereichten Bauvorhaben die Bewilligung versagt. Nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes Wien ist das Vorbringen der Beschwerde nicht geeignet, eine Rechtswidrigkeit dieses Abspruches aufzuzeigen:

2.1. Gemäß § 69 Abs. 1 BO hat die Behörde für einzelne Bauvorhaben über die Zulässigkeit von Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes zu entscheiden. Diese Abweichungen dürfen nach § 69 Abs. 1 BO die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nicht unterlaufen. Darüber hinaus darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden (§ 69 Abs. 1 Z 1 BO), an Emissionen nicht mehr zu erwarten sein, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht (§ 69 Abs. 1 Z 2 BO), das vom Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beabsichtigte (nicht das tatsächlich bestehende: VwGH 23.6.2015, 2012/05/0019) örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst werden (§ 69 Abs. 1 Z 3 BO) und die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden (§ 69 Abs. 1 Z 4 BO). 2.1. Gemäß Paragraph 69, Absatz eins, BO hat die Behörde für einzelne Bauvorhaben über die Zulässigkeit von Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes zu entscheiden. Diese Abweichungen dürfen nach Paragraph 69, Absatz eins, BO die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nicht unterlaufen. Darüber hinaus darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden (Paragraph 69, Absatz eins, Ziffer eins, BO), an Emissionen nicht mehr zu erwarten sein, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht (Paragraph 69, Absatz eins, Ziffer 2, BO), das vom Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beabsichtigte (nicht das tatsächlich bestehende: VwGH 23.6.2015, 2012/05/0019) örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst werden (Paragraph 69, Absatz eins, Ziffer 3, BO) und die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden (Paragraph 69, Absatz eins, Ziffer 4, BO).

Abweichungen, welche die Voraussetzungen des § 69 Abs. 1 BO erfüllen, sind gemäß § 69 Abs. 2 BO weiters nur dann zulässig, wenn sie nachvollziehbar eine zweckmäßigere Flächennutzung bewirken (§ 69 Abs. 2 Z 1 BO), eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung von Bauwerken, insbesondere des konsensgemäßen Baubestandes, bewirken (§ 69 Abs. 2 Z 2 BO), der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dienen (§ 69 Abs. 2 Z 3 BO) oder der Erhaltung schützenswerten Baubestandes dienen (§ 69 Abs. 2 Z 4 BO). Sonderbestimmungen bestehen gemäß § 69 Abs. 3 BO für Bauvorhaben in Schutzzonen: Für diese dürfen Abweichungen nach § 69 Abs. 1 BO nur bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt und die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird. Abweichungen, welche die Voraussetzungen des Paragraph 69, Absatz eins, BO erfüllen, sind gemäß Paragraph 69, Absatz 2, BO weiters nur dann zulässig, wenn sie nachvollziehbar

eine zweckmäßigere Flächennutzung bewirken (Paragraph 69, Absatz 2, Ziffer eins, BO), eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung von Bauwerken, insbesondere des konsensgemäßen Baubestandes, bewirken (Paragraph 69, Absatz 2, Ziffer 2, BO), der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dienen (Paragraph 69, Absatz 2, Ziffer 3, BO) oder der Erhaltung schützenswerten Baubestandes dienen (Paragraph 69, Absatz 2, Ziffer 4, BO). Sonderbestimmungen bestehen gemäß Paragraph 69, Absatz 3, BO für Bauvorhaben in Schutzzonen: Für diese dürfen Abweichungen nach Paragraph 69, Absatz eins, BO nur bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt und die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird.

Gemäß § 69 Abs. 4 BO sind die Gründe, die für die Abweichung sprechen, mit den Gründen, die dagegen sprechen, abzuwägen. Dabei ist insbesondere auf den konsensgemäßen Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften sowie auf den Umstand, dass die Ausnahmegewilligung nur für die Bestanddauer des Baues gilt, Bedacht zu nehmen. Vom Bauwerber geltend gemachte Verpflichtungen aus Bundes- oder anderen Landesgesetzen sind zu berücksichtigen; desgleichen, ob die Abweichung der besseren barrierefreien Benützbarkeit des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Baues dienlich ist. Gemäß Paragraph 69, Absatz 4, BO sind die Gründe, die für die Abweichung sprechen, mit den Gründen, die dagegen sprechen, abzuwägen. Dabei ist insbesondere auf den konsensgemäßen Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften sowie auf den Umstand, dass die Ausnahmegewilligung nur für die Bestanddauer des Baues gilt, Bedacht zu nehmen. Vom Bauwerber geltend gemachte Verpflichtungen aus Bundes- oder anderen Landesgesetzen sind zu berücksichtigen; desgleichen, ob die Abweichung der besseren barrierefreien Benützbarkeit des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Baues dienlich ist.

2.2. Wie der Verwaltungsgerichtshof ausführt, ist bei der Beurteilung der Zulässigkeit einer Abweichung iSd § 69 BO ausschließlich vom konkret eingereichten Projekt auszugehen und nicht von fiktiven, vom gegenständlichen Projekt nicht umfassten Baumaßnahmen. Wird die Bewilligung für eine Ausnahme von einer konkreten Anordnung des Bebauungsplanes erteilt, bewirkt dies nicht, dass damit andere Bestimmungen des Bebauungsplanes oder auch gesetzliche Bestimmungen nicht eingehalten werden müssten. Da jede Abweichung für sich genommen gesondert zu prüfen ist, ist eine Ausnahme gegebenenfalls auch von den betroffenen sonstigen Vorschriften erforderlich (VwGH 12.6.2012, 2009/05/0093; 23.6.2015, 2012/05/0019; 21.11.2017, Ra 2017/05/0054). 2.2. Wie der Verwaltungsgerichtshof ausführt, ist bei der Beurteilung der Zulässigkeit einer Abweichung iSd Paragraph 69, BO ausschließlich vom konkret eingereichten Projekt auszugehen und nicht von fiktiven, vom gegenständlichen Projekt nicht umfassten Baumaßnahmen. Wird die Bewilligung für eine Ausnahme von einer konkreten Anordnung des Bebauungsplanes erteilt, bewirkt dies nicht, dass damit andere Bestimmungen des Bebauungsplanes oder auch gesetzliche Bestimmungen nicht eingehalten werden müssten. Da jede Abweichung für sich genommen gesondert zu prüfen ist, ist eine Ausnahme gegebenenfalls auch von den betroffenen sonstigen Vorschriften erforderlich (VwGH 12.6.2012, 2009/05/0093; 23.6.2015, 2012/05/0019; 21.11.2017, Ra 2017/05/0054).

Die Regelung des § 69 BO soll hierbei im Einzelfall nicht sachgerechte Beschränkungen der Bebaubarkeit einer Liegenschaft hintanhaltend (vgl. Hauer, Zur Problematik des Bauausschusses der örtlich zuständigen Bezirksvertretung als Verwaltungsbehörde für Ausnahmen nach § 69 der Bauordnung für Wien, ZfV 2009, 10 [13 f.]), wobei sie als Ausnahmebestimmung restriktiv zu interpretieren ist (VwGH 12.6.2012, 2009/05/0093; 10.12.2013, 2010/05/0207; vgl. auch VwGH 10.10.2006, 2005/05/0021; Kirchmayer, Wiener Baurecht⁵ [2019] § 69 BO, Zu Abs. 1; Moritz, Bauordnung für Wien⁶ [2019] § 69 BO, Zu Abs. 1; ferner VfSlg 20.222/2017). Vor allem kommt eine Ausnahme vom Bebauungsplan gemäß § 69 BO dann nicht in Betracht, wenn durch sie im Ergebnis die Sinnhaftigkeit der Beschränkung des Bebauungsplanes ad absurdum geführt würde. In diesem Fall ist es vielmehr Aufgabe des für die Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes zuständigen politischen Organs der Gemeinde, die Frage einer allfälligen Änderungsbedürftigkeit der Verordnung zu prüfen (VwSlg 12.843 A/1989; Geuder/Fuchs, Wiener Baurecht⁶ [2019] § 69 BO, Anm 2; Moritz, Bauordnung für Wien⁶ [2019] § 69 BO, Zu Abs. 1). Die Regelung des Paragraph 69, BO soll hierbei im Einzelfall nicht sachgerechte Beschränkungen der Bebaubarkeit einer Liegenschaft hintanhaltend vergleiche Hauer, Zur Problematik des Bauausschusses der örtlich zuständigen Bezirksvertretung als Verwaltungsbehörde für Ausnahmen nach Paragraph 69, der Bauordnung für Wien, ZfV 2009, 10 [13 f.]), wobei sie als Ausnahmebestimmung restriktiv zu interpretieren ist (VwGH 12.6.2012, 2009/05/0093; 10.12.2013, 2010/05/0207; vergleiche , auch VwGH 10.10.2006, 2005/05/0021; Kirchmayer, Wiener Baurecht⁵ [2019] Paragraph 69, BO, Zu Absatz

eins.; Moritz, Bauordnung für Wien⁶ [2019] Paragraph 69, BO, Zu Absatz eins.; ferner VfSlg 20.222 aus 2017,). Vor allem kommt eine Ausnahme vom Bebauungsplan gemäß Paragraph 69, BO dann nicht in Betracht, wenn durch sie im Ergebnis die Sinnhaftigkeit der Beschränkung des Bebauungsplanes ad absurdum geführt würde. In diesem Fall ist es vielmehr Aufgabe des für die Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes zuständigen politischen Organs der Gemeinde, die Frage einer allfälligen Änderungsbedürftigkeit der Verordnung zu prüfen (VwSlg 12.843 A/1989; Geuder/Fuchs, Wiener Baurecht⁶ [2019] Paragraph 69, BO, Anmerkung 2, ; Moritz, Bauordnung für Wien⁶ [2019] Paragraph 69, BO, Zu Absatz eins,).

2.3. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist die zu § 69 BO in der Fassung vor der Novelle LGBL 2009/25 ergangene Rechtsprechung, welche schon zur damals normierten Voraussetzung der Unwesentlichkeit der Abweichung auf die Tendenz des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes abgestellt hat, auf § 69 Abs. 1 BO in der geltenden Fassung übertragbar. Vor diesem Hintergrund können Behörden und Verwaltungsgerichte bei Vollziehung des – nunmehr zentralen – Kriteriums, ob die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes durch die Abweichung unterlaufen wird oder nicht, weiterhin auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zur wesentlichen oder unwesentlichen Abweichung von den Bestimmungen des Bebauungsplanes zurückgreifen – auch wenn dieses Kriterium heute nicht mehr im Gesetzestext vorkommt (VwGH 26.4.2017, Ro 2014/05/0049; 21.11.2017, Ra 2017/05/0054; 21.11.2017, Ra 2016/05/0086; 26.2.2020, Ra 2019/05/0061; vgl. auch VfGH 11.6.2014, B 897/2013 ua.).

2.3. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist die zu Paragraph 69, BO in der Fassung vor der Novelle LGBL 2009/25 ergangene Rechtsprechung, welche schon zur damals normierten Voraussetzung der Unwesentlichkeit der Abweichung auf die Tendenz des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes abgestellt hat, auf Paragraph 69, Absatz eins, BO in der geltenden Fassung übertragbar. Vor diesem Hintergrund können Behörden und Verwaltungsgerichte bei Vollziehung des – nunmehr zentralen – Kriteriums, ob die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes durch die Abweichung unterlaufen wird oder nicht, weiterhin auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zur wesentlichen oder unwesentlichen Abweichung von den Bestimmungen des Bebauungsplanes zurückgreifen – auch wenn dieses Kriterium heute nicht mehr im Gesetzestext vorkommt (VwGH 26.4.2017, Ro 2014/05/0049; 21.11.2017, Ra 2017/05/0054; 21.11.2017, Ra 2016/05/0086; 26.2.2020, Ra 2019/05/0061; vergleiche auch VfGH 11.6.2014, B 897 aus 2013, ua.).

Gleichzeitig ist aber auch zu bemerken, dass die Novelle LGBL 2009/25, mit welcher ein mögliches Unterlaufen der Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes zum maßgeblichen Kriterium erklärt wurde, den gesetzgeberischen Intentionen zufolge Unklarheiten der bis dahin vorhandenen Regelung beseitigen sollte. So hatte der Begriff der „Unwesentlichkeit“ – wie die Materialien ausführen – in der Praxis oft für Probleme und Kritik gesorgt, „zumal die Bestimmung [des § 69 BO] von Bauwerbern mitunter aus wirtschaftlichen Erwägungen – insbesondere auch im Neubaufall – zu einer Maximierung der Ausnutzung der Flächen herangezogen [wurde]“. In diesem Sinn wollte der Gesetzgeber durch das nunmehr in § 69 Abs. 1 BO statuierte Kriterium gewährleisten, „dass die Kompetenz des Gemeinderates zur Beschlussfassung über den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan nicht im Einzelfall durch die Bewilligung von Abweichungen unterlaufen wird“ (Beilage Nr. 27/2008, 8). Gleichzeitig ist aber auch zu bemerken, dass die Novelle LGBL 2009/25, mit welcher ein mögliches Unterlaufen der Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes zum maßgeblichen Kriterium erklärt wurde, den gesetzgeberischen Intentionen zufolge Unklarheiten der bis dahin vorhandenen Regelung beseitigen sollte. So hatte der Begriff der „Unwesentlichkeit“ – wie die Materialien ausführen – in der Praxis oft für Probleme und Kritik gesorgt, „zumal die Bestimmung [des Paragraph 69, BO] von Bauwerbern mitunter aus wirtschaftlichen Erwägungen – insbesondere auch im Neubaufall – zu einer Maximierung der Ausnutzung der Flächen herangezogen [wurde]“. In diesem Sinn wollte der Gesetzgeber durch das nunmehr in Paragraph 69, Absatz eins, BO statuierte Kriterium gewährleisten, „dass die Kompetenz des Gemeinderates zur Beschlussfassung über den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan nicht im Einzelfall durch die Bewilligung von Abweichungen unterlaufen wird“ (Beilage Nr. 27 aus 2008,, 8).

Im Sinne der genannten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu § 69 Abs. 1 BO vor der Novelle LGBL 2009/25 war von der „Wesentlichkeit“ einer Abweichung auszugehen, wenn dieser „eine den geltenden Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz“ innewohnt. Bei dieser Beurteilung sollen, wie der Verwaltungsgerichtshof weiter ausführt, nicht die Ziele, welche der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan als solcher insgesamt verfolgt, relevant sein – zumal ein „Unterlaufen“ derartiger, auf das ganze Plangebiet bezogener Ziele durch ein einzelnes Bauprojekt im Regelfall ausscheiden wird –, sondern das Ziel, das mit der jeweiligen Anordnung des

Bebauungsplanes, von der abgewichen werden soll, verfolgt wird (VwGH 21.11.2017, Ra 2017/05/0054; 21.11.2017, Ra 2016/05/0086; 26.2.2020, Ra 2019/05/0061). Die Prüfung der Zulässigkeit einer Abweichung von den Vorschriften des Bebauungsplanes hat sich insofern an der jeweils festgelegten Bestimmung des Bebauungsplanes zu orientieren, von der das Bauvorhaben ausgenommen werden soll – wie etwa einer konkreten Baufluchtlinie oder einer bestimmten Gebäudehöhenbeschränkung (VwGH 10.12.2013, 2010/05/0207; 21.11.2017, Ra 2017/05/0054; 21.11.2017, Ra 2016/05/0086; vgl. auch VwGH 28.5.2013, 2012/05/0120). Eine Prozentzahl für das Maß der zulässigen Abweichungen ist der Bauordnung für Wien hierbei nicht zu entnehmen (VwGH 14.12.2007, 2006/05/0166; 29.4.2015, 2013/05/0130; 26.2.2020, Ra 2019/05/0061). Im Sinne der genannten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu Paragraph 69, Absatz eins, BO vor der Novelle LGBL 2009/25 war von der „Wesentlichkeit“ einer Abweichung auszugehen, wenn dieser „eine den geltenden Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz“ innewohnt. Bei dieser Beurteilung sollen, wie der Verwaltungsgerichtshof weiter ausführt, nicht die Ziele, welche der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan als solcher insgesamt verfolgt, relevant sein – zumal ein „Unterlaufen“ derartiger, auf das ganze Plangebiet bezogener Ziele durch ein einzelnes Bauprojekt im Regelfall ausscheiden wird –, sondern das Ziel, das mit der jeweiligen Anordnung des Bebauungsplanes, von der abgewichen werden soll, verfolgt wird (VwGH 21.11.2017, Ra 2017/05/0054; 21.11.2017, Ra 2016/05/0086; 26.2.2020, Ra 2019/05/0061). Die Prüfung der Zulässigkeit einer Abweichung von den Vorschriften des Bebauungsplanes hat sich insofern an der jeweils festgelegten Bestimmung des Bebauungsplanes zu orientieren, von der das Bauvorhaben ausgenommen werden soll – wie etwa einer konkreten Baufluchtlinie oder einer bestimmten Gebäudehöhenbeschränkung (VwGH 10.12.2013, 2010/05/0207; 21.11.2017, Ra 2017/05/0054; 21.11.2017, Ra 2016/05/0086; vergleiche auch VwGH 28.5.2013, 2012/05/0120). Eine Prozentzahl für das Maß der zulässigen Abweichungen ist der Bauordnung für Wien hierbei nicht zu entnehmen (VwGH 14.12.2007, 2006/05/0166; 29.4.2015, 2013/05/0130; 26.2.2020, Ra 2019/05/0061).

Sieht ein Bebauungsplan in Ergänzung der gesetzlichen Regelung des § 75 BO über die zulässige Gebäudehöhe ausdrücklich eine Beschränkung der Gebäudehöhe vor, so hat sich die Prüfung der Wesentlichkeit einer Abweichung von dieser Anordnung – auch wenn das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtige örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst und die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden sollte – an der festgelegten Beschränkung zu orientieren. Die einem Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan innewohnende Tendenz kann also selbst dann unterlaufen werden, wenn das darin „beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst und die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung mit der beabsichtigten Abweichung nicht grundlegend anders werden“ sollte, weil das Fehlen dieser Tatbestandselemente jedenfalls Voraussetzung für die Bewilligung der beantragten Abweichungen von den Bebauungsvorschriften ist (VwGH 10.12.2013, 2010/05/0207). Allgemein bleibt es ist für die Beurteilung der Frage, ob die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterlaufen wird, auch ohne Relevanz, aus welchen Gründen es zu einer Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe kommt und ob über dem für die Ermittlung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Gebäudeabschlusspunkt raumbildende Dachaufbauten geplant sind (VwGH 16.3.2016, 2013/05/0011). Sieht ein Bebauungsplan in Ergänzung der gesetzlichen Regelung des Paragraph 75, BO über die zulässige Gebäudehöhe ausdrücklich eine Beschränkung der Gebäudehöhe vor, so hat sich die Prüfung der Wesentlichkeit einer Abweichung von dieser Anordnung – auch wenn das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtige örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst und die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden sollte – an der festgelegten Beschränkung zu orientieren. Die einem Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan innewohnende Tendenz kann also selbst dann unterlaufen werden, wenn das darin „beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst und die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung mit der beabsichtigten Abweichung nicht grundlegend anders werden“ sollte, weil das Fehlen dieser Tatbestandselemente jedenfalls Voraussetzung für die Bewilligung der beantragten Abweichungen von den Bebauungsvorschriften ist (VwGH 10.12.2013, 2010/05/0207). Allgemein bleibt es ist für die Beurteilung der Frage, ob die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterlaufen wird, auch ohne Relevanz, aus welchen Gründen es zu einer Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe kommt und ob über dem für die Ermittlung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Gebäudeabschlusspunkt raumbildende Dachaufbauten geplant sind (VwGH 16.3.2016, 2013/05/0011).

Jedenfalls handelt es sich bei der Frage, ob bestimmte Abweichungen die dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan innewohnende Tendenz unterlaufen, um eine Rechtsfrage, deren Beantwortung nicht durch Sachverständige zu erfolgen hat (VwGH 21.11.2017, Ra 2016/05/0086; 26.2.2020, Ra 2019/05/0061; Geuder/Fuchs,

Wiener Baurecht⁶ [2019] § 69 BO, Anm 2)Jedenfalls handelt es sich bei der Frage, ob bestimmte Abweichungen die dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan innewohnende Tendenz unterlaufen, um eine Rechtsfrage, deren Beantwortung nicht durch Sachverständige zu erfolgen hat (VwGH 21.11.2017, Ra 2016/05/0086; 26.2.2020, Ra 2019/05/0061; Geuder/Fuchs, Wiener Baurecht⁶ [2019] Paragraph 69, BO, Anmerkung 2).

3. Im vorliegenden Fall würde die projektierte Überschreitung der Gebäudehöhe die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes unterlaufen:

Wie sich aus dem Verordnungsakt zum gegenständlich relevanten Plandokument Nr. 7 ergibt, hatte der Verordnungsgeber bei Festlegung der Höhenbeschränkung eine am Bestand orientierte Widmung vor Augen – wobei schlüssiger Weise nur der auf der Bauliegenschaft (und den Nachbargebäuden) zum Zeitpunkt der Erlassung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes vorhandene Baubestand gemeint sein konnte. In diesem Sinn (und unter Beachtung der sonstigen Festlegungen im Plangebiet) ist nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes Wien nicht von einer zufälligen Anordnung der maßgeblichen Höhenbeschränkung auszugehen; vielmehr lag dieser offenkundig eine bewusste Entscheidung des Verordnungsgebers zugrunde, eben an jener Stelle eine geringere Gebäudehöhe zuzulassen als auf anderen Liegenschaften. Dabei ist – worauf der Vertreter des Bauausschusses in der mündlichen Verhandlung zutreffend hinwies – auch zu beachten, dass die betreffende Liegenschaft an einer engen Stelle der B.-Gasse situiert ist, sodass schon aus diesem Grund ein Interesse an einer geringeren Gebäudehöhe nachvollziehbar erscheint.

Im Weiteren geht das Verwaltungsgericht Wien davon aus, dass es sich bei der projektierten Überschreitung nicht bloß um eine punktuelle oder abschnittsweise, sondern um eine umfassende – den gesamten Gebäudeumriss betreffende – und erhebliche Abweichung von der festgesetzten Maximalhöhe handelt: Die geplante Höhenüberschreitung beträgt über alle Fronten gerechnet rund 21 Prozent (Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 10,5 m im Mittel um rund 2,16 m) und an der Front B.-Gasse hofseitig sogar 23,80 Prozent (Überschreitung um 2,50 m) der Höhenbeschränkung des Bebauungsplanes. Bei Verwirklichung einer derartigen (massiven) Überschreitung bliebe die – in Abweichung von der gesetzlichen Regelung getroffene – Anordnung des Bebauungsplanes betreffend die höchstzulässige Gebäudehöhe nicht nur zur Gänze unbeachtet (vgl. VwGH 14.12.2007, 2006/05/0166; 10.12.2013, 2010/05/0207; ferner VwGH 14.12.2007, 2006/05/0166 und VwGH 16.3.2016, 2013/05/0011); sie wäre nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes Wien sogar regelrecht ad absurdum geführt. In diesem Sinn und unter Beachtung der gebotenen restriktiven Auslegung der Abweichungsmöglichkeit (vgl. dazu die Nachweise oben), kann § 69 BO keine Grundlage für die beantragte Höhenüberschreitung bieten. Wollte man das Bauvorhaben in der eingereichten Art und Weise ausführen, wäre hierfür vielmehr eine Änderung bzw. Neufestsetzung des Bebauungsplanes durch das zuständige Organ erforderlich. Im Weiteren geht das Verwaltungsgericht Wien davon aus, dass es sich bei der projektierten Überschreitung nicht bloß um eine punktuelle oder abschnittsweise, sondern um eine umfassende – den gesamten Gebäudeumriss betreffende – und erhebliche Abweichung von der festgesetzten Maximalhöhe handelt: Die geplante Höhenüberschreitung beträgt über alle Fronten gerechnet rund 21 Prozent (Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 10,5 m im Mittel um rund 2,16 m) und an der Front B.-Gasse hofseitig sogar 23,80 Prozent (Überschreitung um 2,50 m) der Höhenbeschränkung des Bebauungsplanes. Bei Verwirklichung einer derartigen (massiven) Überschreitung bliebe die – in Abweichung von der gesetzlichen Regelung getroffene – Anordnung des Bebauungsplanes betreffend die höchstzulässige Gebäudehöhe nicht nur zur Gänze unbeachtet vergleiche VwGH 14.12.2007, 2006/05/0166; 10.12.2013, 2010/05/0207; ferner VwGH 14.12.2007, 2006/05/0166 und VwGH 16.3.2016, 2013/05/0011); sie wäre nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes Wien sogar regelrecht ad absurdum geführt. In diesem Sinn und unter Beachtung der gebotenen restriktiven Auslegung der Abweichungsmöglichkeit vergleiche dazu die Nachweise oben), kann Paragraph 69, BO keine Grundlage für die beantragte Höhenüberschreitung bieten. Wollte man das Bauvorhaben in der eingereichten Art und Weise ausführen, wäre hierfür vielmehr eine Änderung bzw. Neufestsetzung des Bebauungsplanes durch das zuständige Organ erforderlich.

Hierbei ist auch darauf hinzuweisen, dass sich die beabsichtigte Höhenüberschreitung im konkreten Fall nicht (wie in der Beschwerde behauptet) mit einer Angleichung an die Höhe der umliegenden Gebäude argumentieren lässt (vgl. hierzu ua. VwGH 21.12.2010, 2009/05/0051), zumal das geplante Gebäude bei Ausführung in der projektierten Höhe die unmittelbar angrenzenden Gebäude überragen würde. Vielmehr hat die durchgeführte Verhandlung gezeigt, dass mit der in Aussicht genommenen Maximierung der Gebäudekubatur hauptsächlich wirtschaftliche Absichten verfolgt werden dürften – was dadurch veranschaulicht wird, dass zwischenzeitlich an anderes, die vorgeschriebenen

Höhenbeschränkungen nicht überschreitendes Gebäude ausgeführt wurde. Soweit der Vertreter der beschwerdeführenden Gesellschaft in seinen Schriftsätzen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zitiert, um damit die Zulässigkeit der Abweichung zu stützen, ist zu bemerken, dass sich diese Rechtsprechung auf Sonderkonstellationen in Schutzzonen bezieht, in denen die Gebäudehöhenüberschreitung aus Stadtbildgründen erforderlich war (vgl. hierzu ua. VwSlg 16.086 A/2003, VwGH 11.5.2010, 2007/05/0281 und VwGH 28.9.2010, 2007/05/0287). Derartiges lässt sich im vorliegenden Fall (in dem das Gebäude weder in einer Schutzzone situiert ist noch eine Anpassung an die Gebäudehöhe der unmittelbar benachbarten Liegenschaften angestrebt wird) nicht vertreten. Hierbei ist auch darauf hinzuweisen, dass sich die beabsichtigte Höhenüberschreitung im konkreten Fall nicht (wie in der Beschwerde behauptet) mit einer Angleichung an die Höhe der umliegenden Gebäude argumentieren lässt (vergleiche hierzu ua. VwGH 21.12.2010, 2009/05/0051), zumal das geplante Gebäude bei Ausführung in der projektierten Höhe die unmittelbar angrenzenden Gebäude überragen würde. Vielmehr hat die durchgeführte Verhandlung gezeigt, dass mit der in Aussicht genommenen Maximierung der Gebädekubatur hauptsächlich wirtschaftliche Absichten verfolgt werden dürften – was dadurch veranschaulicht wird, dass zwischenzeitlich an anderes, die vorgeschriebenen Höhenbeschränkungen nicht überschreitendes Gebäude ausgeführt wurde. Soweit der Vertreter der beschwerdeführenden Gesellschaft in seinen Schriftsätzen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zitiert, um damit die Zulässigkeit der Abweichung zu stützen, ist zu bemerken, dass sich diese Rechtsprechung auf Sonderkonstellationen in Schutzzonen bezieht, in denen die Gebäudehöhenüberschreitung aus Stadtbildgründen erforderlich war (vergleiche hierzu ua. VwSlg 16.086 A/2003, VwGH 11.5.2010, 2007/05/0281 und VwGH 28.9.2010, 2007/05/0287). Derartiges lässt sich im vorliegenden Fall (in dem das Gebäude weder in einer Schutzzone situiert ist noch eine Anpassung an die Gebäudehöhe der unmittelbar benachbarten Liegenschaften angestrebt wird) nicht vertreten.

In diesem Zusammenhang ist – wie oben ausgeführt – davon auszugehen, dass es sich bei der Frage, ob Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes die dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan innewohnende Tendenz unterlaufen, um eine Rechtsfrage handelt, deren Beantwortung nicht durch Sachverständige zu erfolgen hat (VwGH 26.2.2020, Ra 2019/05/0061; Geuder/Fuchs, Wiener Baurecht⁶ [2019] § 69 BO, Anm 2). Bezogen auf den vorliegenden Fall kann insbesondere den Ausführungen des Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E. F. in seinem Gutachten (Seite 2), wonach die im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vorgesehene Beschränkung der Gebäudehöhe auf 10,5 m für den Fall der Errichtung eines neuen Gebäudes keine Anwendung fände, nicht gefolgt werden. Folgte man dieser Argumentation des Amtssachverständigen, für die kein rechtlicher Anhaltspunkt ersichtlich ist und die nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes Wien in Widerspruch zu den aus dem Vorlagebericht hervorgehenden Intentionen des Verordnungsgebers steht, fänden letztlich auch die Beschränkungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes auf eine Gebäudehöhe von 13 m bei Neubauten keine Anwendung – womit im Neubaufall stets die bauklassenmäßige Maximalhöhe (im konkreten Fall: 16 m gemäß § 75 Abs. 2 BO) maßgeblich wäre. In diesem Sinn kam auch Dipl.-Ing. G. H. als Amtssachverständiger für städteplanerische Fragen bei seinen Ausführungen in der mündlichen Verhandlung zu dem Ergebnis, dass das Plandokument keinen Unterschied zwischen Neu- und Umbauten mache (vgl. Seite 4 des Verhandlungsprotokolls vom 8. September 2020). In diesem Zusammenhang ist – wie oben ausgeführt – davon auszugehen, dass es sich bei der Frage, ob Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes die dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan innewohnende Tendenz unterlaufen, um eine Rechtsfrage handelt, deren Beantwortung nicht durch Sachverständige zu erfolgen hat (VwGH 26.2.2020, Ra 2019/05/0061; Geuder/Fuchs, Wiener Baurecht⁶ [2019] Paragraph 69, BO, Anmerkung 2). Bezogen auf den vorliegenden Fall kann insbesondere den Ausführungen des Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E. F. in seinem Gutachten (Seite 2), wonach die im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vorgesehene Beschränkung der Gebäudehöhe auf 10,5 m für den Fall der Errichtung eines neuen Gebäudes keine Anwendung fände, nicht gefolgt werden. Folgte man dieser Argumentation des Amtssachverständigen, für die kein rechtlicher Anhaltspunkt ersichtlich ist und die nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes Wien in Widerspruch zu den aus dem Vorlagebericht hervorgehenden Intentionen des Verordnungsgebers steht, fänden letztlich auch die Beschränkungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes auf eine Gebäudehöhe von 13 m bei Neubauten keine Anwendung – womit im Neubaufall stets die bauklassenmäßige Maximalhöhe (im konkreten Fall: 16 m gemäß Paragraph 75, Absatz 2, BO) maßgeblich wäre. In diesem Sinn kam auch Dipl.-Ing. G. H. als Amtssachverständiger für städteplanerische Fragen bei seinen Ausführungen in der mündlichen Verhandlung zu dem Ergebnis, dass das Plandokument keinen Unterschied zwischen Neu- und Umbauten mache (vergleiche Seite 4 des Verhandlungsprotokolls vom 8. September 2020).

Auch den Ausführungen in der (letztlich positiven) Stellungnahme der Magistratsabteilung 21A vom 11. Juli 2019 kann nicht gefolgt werden, zumal in dieser vorwiegend mit allgemeinen Zielen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes (zB Vorsorge für den erforderlichen Wohnraum und ein zeitgemäßes Wohnen) argumentiert wird, welchen – nach der oben dargestellten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes – keine maßgebende Bedeutung zukommt (vgl. hierzu VwGH 21.11.2017, Ra 2016/05/0086). Wenn in dieser Stellungnahme weiters die Ansicht vertreten wird, dass die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes deshalb nicht unterlaufen werde, weil die gemäß § 75 Abs. 2 BO bauklassenmäßig zulässige Höhe von 16 m nicht ausgeschöpft werde, lässt auch dieses Argument – vor dem Hintergrund der obigen Erwägungen – keine Zweifel an der „Wesentlichkeit“ der Abweichung bzw. dem Unterlaufen der Zielrichtung des Bebauungsplanes entstehen. Ließe man das genannte Kriterium pauschal gelten, würde es dazu führen, dass bis zu einem gewissen Grad nicht die vom Verordnungsgeber im Einzelfall festgelegte Maximalhöhe, sondern nur die gesetzlich zulässige Höhe relevant wäre – was die Ermächtigung des Gemeinderates gemäß § 5 Abs. 4 lit. h BO letztlich ad absurdum führte. Soweit die Magistratsabteilung 21A hierzu das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 14. Dezember 2007, 2006/05/0166, ins Treffen führt, ist auf den Wortlaut dieser Entscheidung hinzuweisen: Auch den Ausführungen in der (letztlich positiven) Stellungnahme der Magistratsabteilung 21A vom 11. Juli 2019 kann nicht gefolgt werden, zumal in dieser vorwiegend mit allgemeinen Zielen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes (zB Vorsorge für den erforderlichen Wohnraum und ein zeitgemäßes Wohnen) argumentiert wird, welchen – nach der oben dargestellten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes – keine maßgebende Bedeutung zukommt vergleiche hierzu VwGH 21.11.2017, Ra 2016/05/0086). Wenn in dieser Stellungnahme weiters die Ansicht vertreten wird, dass die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes deshalb nicht unterlaufen werde, weil die gemäß Paragraph 75, Absatz 2, BO bauklassenmäßig zulässige Höhe von 16 m nicht ausgeschöpft werde, lässt auch dieses Argument – vor dem Hintergrund der obigen Erwägungen – keine Zweifel an der „Wesentlichkeit“ der Abweichung bzw. dem Unterlaufen der Zielrichtung des Bebauungsplanes entstehen. Ließe man das genannte Kriterium pauschal gelten, würde es dazu führen, dass bis zu einem gewissen Grad nicht die vom Verordnungsgeber im Einzelfall festgelegte Maximalhöhe, sondern nur die gesetzlich zulässige Höhe relevant wäre – was die Ermächtigung des Gemeinderates gemäß Paragraph 5, Absatz 4, Litera h, BO letztlich ad absurdum führte. Soweit die Magistratsabteilung 21A hierzu das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 14. Dezember 2007, 2006/05/0166, ins Treffen führt, ist auf den Wortlaut dieser Entscheidung hinzuweisen:

„Obwohl der Bebauungsplan die höchstzulässige Gebäudehöhe mit 10,5 m festlegt und die in der Bauklasse II gesetzlich erlaubte Gebäudehöhe damit um 1,5 m unterschreitet, wird durch das gegenständliche Bauvorhaben die gemäß § 5 Abs. 4 lit. h Bauordnung für Wien verordnete Gebäudehöhe hier über die gesamte Gebäudefront – jedenfalls an der Hoffassade – merklich überschritten und nähert sich entgegen der ausdrücklichen Anordnung des Bebauungsplanes der bauklassenmäßig höchstzulässigen Gebäudehöhe von 12 m an. Damit bleibt die in Abweichung der gesetzlichen Regelung zulässig getroffene Anordnung des Bebauungsplanes betreffend die höchstzulässige Gebäudehöhe nahezu zur Gänze unbeachtet.“ „Obwohl der Bebauungsplan die höchstzulässige Gebäudehöhe mit 10,5 m festlegt und die in der Bauklasse römisch zwei gesetzlich erlaubte Gebäudehöhe damit um 1,5 m unterschreitet, wird durch das gegenständliche Bauvorhaben die gemäß Paragraph 5, Absatz 4, Litera h, Bauordnung für Wien verordnete Gebäudehöhe hier über die gesamte Gebäudefront – jedenfalls an der Hoffassade – merklich überschritten und nähert sich entgegen der ausdrücklichen Anordnung des Bebauungsplanes der bauklassenmäßig höchstzulässigen Gebäudehöhe von 12 m an. Damit bleibt die in Abweichung der gesetzlichen Regelung zulässig getroffene Anordnung des Bebauungsplanes betreffend die höchstzulässige Gebäudehöhe nahezu zur Gänze unbeachtet.“

Nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes Wien kann aus dieser Aussage im genannten Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes nicht abgeleitet werden, dass eine Überschreitung der verordneten Gebäudehöhe, welche die bauklassenmäßig zulässige Höhe iSd § 75 BO nicht erreicht, (jedenfalls) als „unwesentlich“ bzw. als nicht im Widerspruch zur Zielrichtung des Bebauungsplanes stehend zu qualifizieren wäre. Nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes Wien kann aus dieser Aussage im genannten Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes nicht abgeleitet werden, dass eine Überschreitung der verordneten Gebäudehöhe, welche die bauklassenmäßig zulässige Höhe iSd Paragraph 75, BO nicht erreicht, (jedenfalls) als „unwesentlich“ bzw. als nicht im Widerspruch zur Zielrichtung des Bebauungsplanes stehend zu qualifizieren wäre.

4. Die Bewilligung von Abweichungen nach § 69 BO ist nur auf Antrag zulässig, wobei das Ansuchen um Baubewilligung

allerdings zugleich als Antrag auf Bewilligung der für das Bauvorhaben erforderlichen Abweichungen nach § 69 BO gilt (§ 133 Abs. 4 BO). Das Ermittlungsverfahren wird hierbei vom Magistrat der Stadt Wien geführt, der den Antrag auf Abweichungen gemäß § 69 BO nach Abschluss des Ermittlungsverfahrens an den zuständigen Bauausschuss weiterleitet (§ 133 Abs. 2 und 5 BO). Die Zuständigkeit zur Entscheidung über die Ausnahme obliegt sodann dem Bauausschuss der örtlich zuständigen Bezirksvertretung als Behörde, deren Ausschussvorsitzender den schriftlichen Bescheid zu unterfertigen hat (§ 133 Abs. 1 Z 1, Abs. 3 und 5 BO). Der im Übrigen zur Entscheidung über das Bauvorhaben zuständige Magistrat der Stadt Wien (§ 132 Abs. 1 BO) darf die Baubewilligung erst nach der (erstinstanzlichen) Bewilligung der Abweichungen durch den Bauausschuss der Bezirksvertretung erteilen (§ 133 Abs. 7 BO).

4. Die Bewilligung von Abweichungen nach Paragraph 69, BO ist nur auf Antrag zulässig, wobei das Ansuchen um Baubewilligung allerdings zugleich als Antrag auf Bewilligung der für das Bauvorhaben erforderlichen Abweichungen nach Paragraph 69, BO gilt (Paragraph 133, Absatz 4, BO). Das Ermittlungsverfahren wird hierbei vom Magistrat der Stadt Wien geführt, der den Antrag auf Abweichungen gemäß Paragraph 69, BO nach Abschluss des Ermittlungsverfahrens an den zuständigen Bauausschuss weiterleitet (Paragraph 133, Absatz 2 und 5 BO). Die Zuständigkeit zur Entscheidung über die Ausnahme obliegt sodann dem Bauausschuss der örtlich zuständigen Bezirksvertretung als Behörde, deren Ausschussvorsitzender den schriftlichen Bescheid zu unterfertigen hat (Paragraph 133, Absatz eins, Ziffer eins, Absatz 3 und 5 BO). Der im Übrigen zur Entscheidung über das Bauvorhaben zuständige Magistrat der Stadt Wien (Paragraph 132, Absatz eins, BO) darf die Baubewilligung erst nach der (erstinstanzlichen) Bewilligung der Abweichungen durch den Bauausschuss der Bezirksvertretung erteilen (Paragraph 133, Absatz 7, BO).

Gegen einen Bescheid, mit dem über den Antrag auf Bewilligung von Abweichungen nach § 133 Abs. 1 Z 1 BO entschieden wird, ist eine abgesonderte Beschwerde gemäß § 133 Abs. 7 BO nicht zulässig. Die Beschwerde kann nach dieser Gesetzesstelle nur mit der Beschwerde gegen die Entscheidung über das Ansuchen um Baubewilligung (des Magistrates der Stadt Wien) verbunden werden, die sich auf die Entscheidung über Abweichungen nach § 133 Abs. 1 Z 1 BO (des Bauausschusses der örtlich zuständigen Bezirksvertretung) stützt.

Gegen einen Bescheid, mit dem über den Antrag auf Bewilligung von Abweichungen nach Paragraph 133, Absatz eins, Ziffer eins, BO entschieden wird, ist eine abgesonderte Beschwerde gemäß Paragraph 133, Absatz 7, BO nicht zulässig. Die Beschwerde kann nach dieser Gesetzesstelle nur mit der Beschwerde gegen die Entscheidung über das Ansuchen um Baubewilligung (des Magistrates der Stadt Wien) verbunden werden, die sich auf die Entscheidung über Abweichungen nach Paragraph 133, Absatz eins, Ziffer eins, BO (des Bauausschusses der örtlich zuständigen Bezirksvertretung) stützt.

Im Zusammenhang mit der Zuständigkeit des Bauausschusses nach § 133 BO ist die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu beachten, der zufolge eine Entscheidung des Bauausschusses (erst) dann notwendig ist, wenn die beantragten Abweichungen einer Ausnahmegewilligung nach § 69 BO zugänglich sind und das Bauansuchen nicht schon deswegen – vom Magistrat – abzuweisen ist (und ein Antrag auf Bewilligung von Abweichungen gemäß § 133 Abs. 6 BO als dem Ansuchen nicht beigelegt gilt), weil die Voraussetzungen des § 69 Abs. 1 und 2 BO nicht erfüllt sind. Kommt der Magistrat der Stadt Wien bei seiner Prüfung zum Ergebnis, dass das Bauvorhaben den Voraussetzungen des § 69 Abs. 1 und 2 BO widerspricht, ist für eine Entscheidung des Bauausschusses der örtlich zuständigen Bezirksvertretung folglich kein Raum mehr. Dies ergibt sich, wie der Verwaltungsgerichtshof ausführt, schon aus dem klaren Wortlaut des § 133 Abs. 6 BO (siehe VwGH 29.9.2015, 2012/05/0155; 2.8.2018, Ra 2018/05/0050; ebenso die Materialien zur Novelle LGBl. 2009/25: Beilage Nr. 27/2008, Zu § 69 BO; vgl. zur Rechtslage vor der Novelle LGBl. 2009/25 etwa VwGH 11.12.2001, 2001/05/0751; 21.7.2005, 2004/05/0017; 10.12.2013, 2010/05/0207; ferner VwGH 15.12.1998, 97/05/0215; 20.9.2005, 2004/05/0231; schließlich auch Moritz, Bauordnung für Wien⁶ [2019] § 133 BO, Zu Abs. 6, dem zufolge der Bauausschuss sodann für die Abwägung nach § 69 Abs. 3 und 4 BO zuständig ist).

Im Zusammenhang mit der Zuständigkeit des Bauausschusses nach Paragraph 133, BO ist die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu beachten, der zufolge eine Entscheidung des Bauausschusses (erst) dann notwendig ist, wenn die beantragten Abweichungen einer Ausnahmegewilligung nach Paragraph 69, BO zugänglich sind und das Bauansuchen nicht schon deswegen – vom Magistrat – abzuweisen ist (und ein Antrag auf Bewilligung von Abweichungen gemäß Paragraph 133, Absatz 6, BO als dem Ansuchen nicht beigelegt gilt), weil die Voraussetzungen des Paragraph 69, Absatz eins und 2 BO nicht erfüllt sind. Kommt der Magistrat der Stadt Wien bei seiner Prüfung zum Ergebnis, dass das Bauvorhaben den Voraussetzungen des Paragraph 69, Absatz eins und 2 BO widerspricht, ist für eine Entscheidung des Bauausschusses der örtlich zuständigen Bezirksvertretung folglich kein Raum mehr. Dies ergibt sich, wie der Verwaltungsgerichtshof ausführt, schon aus dem klaren Wortlaut des Paragraph 133, Absatz 6, BO (siehe

VwGH 29.9.2015, 2012/05/0155; 2.8.2018, Ra 2018/05/0050; ebenso die Materialien zur Novelle LGBL 2009/25: Beilage Nr. 27 aus 2008,, Zu Paragraph 69, BO; vergleiche zur Rechtslage vor der Novelle LGBL 2009/25 etwa VwGH 11.12.2001, 2001/05/0751; 21.7.2005, 2004/05/0017; 10.12.2013, 2010/05/0207; ferner VwGH 15.12.1998, 97/05/0215; 20.9.2005, 2004/05/0231; schließlich auch Moritz, Bauordnung für Wien6 [2019] Paragraph 133, BO, Zu Absatz 6,, dem zufolge der Bauausschuss sodann für die Abwägung nach Paragraph 69, Absatz 3 und 4 BO zuständig ist).

Vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung, auf Grundlage der Annahme, dass die geplante Überschreitung der Gebäudehöhe die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterlaufen würde, und in Anbetracht der Tatsache, dass der Vertreter der beschwerdeführenden Gesellschaft erklärt hat, das Projekt nicht abändern zu wollen, war der angefochtene Bescheid des Magistrates der Stadt Wien zu bestätigen: Liegen – wegen Widerspruchs zur Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes – nicht einmal die Voraussetzungen des § 69 Abs. 1 BO vor, ist das Ansuchen schon vom Magistrat der Stadt Wien abzuweisen. Eine Zuständigkeit der Bezirksvertretung ist in diesem Fall nicht gegeben; diese wäre erst dann zur Entscheidung berufen, wenn die Voraussetzungen des § 69 Abs. 1 und 2 BO zu bejahen sind. Vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung, auf Grundlage der Annahme, dass die geplante Überschreitung der Gebäudehöhe die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterlaufen würde, und in Anbetracht der Tatsache, dass der Vertreter der beschwerdeführenden Gesellschaft erklärt hat, das Projekt nicht abändern zu wollen, war der angefochtene Bescheid des Magistrates der Stadt Wien zu bestätigen: Liegen – wegen Widerspruchs zur Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes – nicht einmal die Voraussetzungen des Paragraph 69, Absatz eins, BO vor, ist das Ansuchen schon vom Magistrat der Stadt Wien abzuweisen. Eine Zuständigkeit der Bezirksvertretung ist in diesem Fall nicht gegeben; diese wäre erst dann zur Entscheidung berufen, wenn die Voraussetzungen des Paragraph 69, Absatz eins und 2 BO zu bejahen sind.

Bei diesem Ergebnis musste auf die Zulässigkeit der projektierten Gauben und Staffelgeschoße nicht näher eingegangen werden.

Eine – von der beschwerdeführenden Gesellschaft nicht beantragte – Bewilligung nach § 71 BO kommt im vorliegenden Fall nicht in Betracht: Kann bei einem auf Dauer angelegten Projekt von vornherein erkannt werden, dass kein sachlicher Widerrufsgrund denkbar ist (wie dies hier anzunehmen ist), darf auch keine Bewilligung auf Widerruf erteilt werden. Wäre nämlich bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage ein Widerruf nicht sachgerecht, würde die Erteilung einer Baubewilligung nach § 71 BO auch bedeuten, dass die Baubehörde in gleich oder ähnlich gelagerten Fällen gleichfalls eine Ausnahmegewilligung erteilen müsste, wollte sie sich nicht dem Vorwurf einer willkürlichen Handhabung des Ermessens aussetzen. Um eine Bewilligung auf eine bestimmte Zeit wurde im gegenständlichen Fall nicht angesucht, weshalb auch eine solche nicht in Frage kommt (VwGH 4.9.2001, 2000/05/0070; 29.1.2008, 2005/05/0276; 24.6.2009, 2008/05/0240; 27.6.2017, Ra 2017/05/0022; vgl. auch VwGH 27.4.2004, 2003/05/0020). Im Übrigen ist § 71 BO bei Bewilligungen nach § 69 BO generell nicht anzuwenden (VwGH 13.12.1988, 88/05/0187; 16.9.2009, 2007/05/0189). Eine – von der beschwerdeführenden Gesellschaft nicht beantragte – Bewilligung nach Paragraph 71, BO kommt im vorliegenden Fall nicht in Betracht: Kann bei einem auf Dauer angelegten Projekt von vornherein erkannt werden, dass kein sachlicher Widerrufsgrund denkbar ist (wie dies hier anzunehmen ist), darf auch keine Bewilligung auf Widerruf erteilt werden. Wäre nämlich bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage ein Widerruf nicht sachgerecht, würde die Erteilung einer Baubewilligung nach Paragraph 71, BO auch bedeuten, dass die Baubehörde in gleich oder ähnlich gelagerten Fällen gleichfalls eine Ausnahmegewilligung erteilen müsste, wollte sie sich nicht dem Vorwurf einer willkürlichen Handhabung des Ermessens aussetzen. Um eine Bewilligung auf eine bestimmte Zeit wurde im gegenständlichen Fall nicht angesucht, weshalb auch eine solche nicht in Frage kommt (VwGH 4.9.2001, 2000/05/0070; 29.1.2008, 2005/05/0276; 24.6.2009, 2008/05/0240; 27.6.2017, Ra 2017/05/0022; vergleiche auch VwGH 27.4.2004, 2003/05/0020). Im Übrigen ist Paragraph 71, BO bei Bewilligungen nach Paragraph 69, BO generell nicht anzuwenden (VwGH 13.12.1988, 88/05/0187; 16.9.2009, 2007/05/0189).

5. Hingegen war die Beschwerde gegen den Bescheid der Bezirksvertretung für den ... Bezirk als unzulässig zurückzuweisen:

Bescheidmäßige schriftliche Erledigung bedürfen zum Einen einer – den Inhalt der Erledigung festlegenden – internen Willensbildung (Genehmigung) und zum Anderen einer Bekanntgabe der Erledigung nach außen an ihre Adressaten durch entsprechende Ausfertigung (Hengstschläger/Leeb, AVG I [2014] § 18, Rz 1/1, 12, 27). Ein Mangel der Urschrift kann dabei nicht durch eine fehlerfreie Ausfertigung saniert werden (Hengstschläger/Leeb, AVG I [2014] § 18, Rz 12 f.; VwGH 24.10.2017, Ra 2016/10/0079). Bescheidmäßige schriftliche Erledigung bedürfen zum Einen einer – den Inhalt der

Erledigung festlegenden – internen Willensbildung (Genehmigung) und zum Anderen einer Bekanntgabe der Erledigung nach außen an ihre Adressaten durch entsprechende Ausfertigung (Hengstschläger/Leeb, AVG römisch eins [2014] Paragraph 18,, Rz 1/1, 12, 27). Ein Mangel der Urschrift kann dabei nicht durch eine fehlerfreie Ausfertigung saniert werden (Hengstschläger/Leeb, AVG römisch eins [2014] Paragraph 18,, Rz 12 f.; VwGH 24.10.2017, Ra 2016/10/0079).

5.1. Hinsichtlich der internen Genehmigung bestimmt § 18 Abs. 3 AVG, dass schriftliche Erledigungen vom Genehmigungsberechtigten mit seiner Unterschrift zu genehmigen sind (Hengstschläger/Leeb, AVG I [2014] § 18, Rz 12). Wurde die Erledigung elektronisch erstellt, kann an die Stelle dieser Unterschrift – wie § 18 Abs. 3 AVG weiter ausführt – ein Verfahren zum Nachweis der Identität (§ 2 Z 1 E-GovG) des Genehmigenden und der Authentizität (§ 2 Z 5 E-GovG) der Erledigung treten. Handelt es sich beim betreffenden Organ um ein Kollegialorgan, erfolgt zunächst die Willensbildung (die Festlegung des Inhalts der Erledigung) durch Beschluss des Kollegiums, woraufhin eine Urschrift zu errichten und von den nach den Organisationsvorschriften zuständigen Personen zu unterfertigen (zu genehmigen) ist (im Fall des Bauausschusses erfolgt die Unterfertigung gemäß § 133 Abs. 3 BO durch den Vorsitzenden des Bauausschusses). Diesfalls wird mit der Genehmigung der Erledigung (lediglich) beurkundet, dass das dazu berufene Kollegialorgan den betreffenden Beschluss gefasst hat (Hengstschläger/Leeb, AVG I [2014] § 18, Rz 5 f.; vgl. auch Kolonovits/Muzak/Stöger, Verwaltungsverfahrensrecht¹¹ [2019] Rz 190/3, 192/3; VwGH 10.6.2015, 2012/11/0211; 31.1.2018, Ra 2015/17/0013).

5.1. Hinsichtlich der internen Genehmigung bestimmt Paragraph 18, Absatz 3, AVG, dass schriftliche Erledigungen vom Genehmigungsberechtigten mit seiner Unterschrift zu genehmigen sind (Hengstschläger/Leeb, AVG römisch eins [2014] Paragraph 18,, Rz 12). Wurde die Erledigung elektronisch erstellt, kann an die Stelle dieser Unterschrift – wie Paragraph 18, Absatz 3, AVG weiter ausführt – ein Verfahren zum Nachweis der Identität (Paragraph 2, Ziffer eins, E-GovG) des Genehmigenden und der Authentizität (Paragraph 2, Ziffer 5, E-GovG) der Erledigung treten. Handelt es sich beim betreffenden Organ um ein Kollegialorgan, erfolgt zunächst die Willensbildung (die Festlegung des Inhalts der Erledigung) durch Beschluss des Kollegiums, woraufhin eine Urschrift zu errichten und von den nach den Organisationsvorschriften zuständigen Personen zu unterfertigen (zu genehmigen) ist (im Fall des Bauausschusses erfolgt die Unterfertigung gemäß Paragraph 133, Absatz 3, BO durch den Vorsitzenden des Bauausschusses). Diesfalls wird mit der Genehmigung der Erledigung (lediglich) beurkundet, dass das dazu berufene Kollegialorgan den betreffenden Beschluss gefasst hat (Hengstschläger/Leeb, AVG römisch eins [2014] Paragraph 18,, Rz 5 f.; vergleiche auch Kolonovits/Muzak/Stöger, Verwaltungsverfahrensrecht¹¹ [2019] Rz 190/3, 192/3; VwGH 10.6.2015, 2012/11/0211; 31.1.2018, Ra 2015/17/0013).

In dieser Hinsicht konnte festgestellt werden, dass der Bescheid des Bauausschusses intern in Papierform (bzw. nicht „nur“ elektronisch) erstellt wurde. Hierbei wurde der Bescheid vom Vorsitzenden des Bauausschusses handschriftlich unterfertigt (zur Zulässigkeit dieser Vorgangsweise vgl. Hengstschläger/Leeb, AVG I [2014] § 18, Rz 8). In dieser Hinsicht konnte festgestellt werden, dass der Bescheid des Bauausschusses intern in Papierform (bzw. nicht „nur“ elektronisch) erstellt wurde. Hierbei wurde der Bescheid vom Vorsitzenden des Bauausschusses handschriftlich unterfertigt (zur Zulässigkeit dieser Vorgangsweise vergleiche Hengstschläger/Leeb, AVG römisch eins [2014] Paragraph 18,, Rz 8).

5.2. Die Ausfertigung einer internen Genehmigung wird durch § 18 Abs. 4 AVG geregelt (Hengstschläger/Leeb, AVG I [2014] § 18, Rz 12). Nach dem zweiten Satz dieser Gesetzesbestimmung müssen Ausfertigungen in Form von elektronischen Dokumenten mit einer Amtssignatur iSd § 19 E-GovG versehen sein, wobei Ausfertigungen in Form von Ausdrucken von mit einer Amtssignatur versehenen elektronischen Dokumenten oder Kopien solcher Ausdrücke keine weiteren Voraussetzungen zu erfüllen haben (solche Ausfertigungen brauchen daher keine über die Amtssignatur im Sinn des § 19 E-GovG hinausgehenden Daten, wie eine Fertigungsklausel – insbesondere den Namen des Genehmigenden – aufzuweisen; VwGH 17.12.2019, Ra 2019/16/0140). Demgegenüber müssen „sonstige Ausfertigungen“ nach dem dritten Satz des § 18 Abs. 4 AVG grundsätzlich die Unterschrift des Genehmigenden enthalten. An die Stelle dieser Unterschrift kann – wie die Gesetzesstelle weiter ausführt – aber die Beglaubigung der Kanzlei treten, dass die Ausfertigung mit der Erledigung übereinstimmt und die Erledigung gemäß § 18 Abs. 3 AVG genehmigt worden ist. Das Nähere über die Beglaubigung wird hierbei durch Verordnung geregelt.

5.2. Die Ausfertigung einer internen Genehmigung wird durch Paragraph 18, Absatz 4, AVG geregelt (Hengstschläger/Leeb, AVG römisch eins [2014] Paragraph 18,, Rz 12). Nach dem zweiten Satz dieser Gesetzesbestimmung müssen Ausfertigungen in Form von elektronischen Dokumenten mit einer Amtssignatur iSd Paragraph 19, E-GovG versehen sein, wobei Ausfertigungen in Form von Ausdrucken von mit einer Amtssignatur versehenen elektronischen

Dokumenten oder Kopien solcher Ausdrücke keine weiteren Voraussetzungen zu erfüllen haben (solche Ausfertigungen brauchen daher keine über die Amtssignatur im Sinn des Paragraph 19, E-GovG hinausgehenden Daten, wie eine Fertigungsklausel – insbesondere den Namen des Genehmigenden – aufzuweisen; VwGH 17.12.2019, Ra 2019/16/0140). Demgegenüber müssen „sonstige Ausfertigungen“ nach dem dritten Satz des Paragraph 18, Absatz 4, AVG grundsätzlich die Unterschrift des Genehmigenden enthalten. An die Stelle dieser Unterschrift kann – wie die Gesetzesstelle weiter ausführt – aber die Beglaubigung der Kanzlei treten, dass die Ausfertigung mit der Erledigung übereinstimmt und die Erledigung gemäß Paragraph 18, Absatz 3, AVG genehmigt worden ist. Das Nähere über die Beglaubigung wird hierbei durch Verordnung geregelt.

Wurde eine Erledigung zwar elektronisch, aber ohne Verwendung einer Amtssignatur erstellt und sodann ausgedruckt, handelt sich um eine „sonstige Ausfertigung“ iSd § 18 Abs. 4 dritter Satz AVG, für welche die Privilegierung des § 18 Abs. 4 zweiter Satz (hinsichtlich Ausdrücke von mit einer Amtssignatur versehenen elektronischen Dokumenten oder Kopien solcher Ausdrücke) nicht zur Anwendung kommt; eine derartige Erledigung wäre vielmehr zu unterschreiben oder zu beglaubigen (Hengstschläger/Leeb, AVG I [2014] § 18, Rz 26; vgl. auch VwGH 12.12.2017, Ra 2017/05/0105; 28.2.2018, Ra 2015/06/0125). Soll die Fertigung einer solchen „sonstigen Ausfertigung“ durch „Unterschrift des Genehmigenden“ im Sinne des § 18 Abs. 4 dritter Satz AVG erfolgen, bedarf es dafür der originalen Unterschrift. Ein bloß vom eingescannten Original angefertigter Ausdruck oder eine im Faxweg kopierte Unterschrift reicht nicht hin, um diese Voraussetzung zu erfüllen – was vor dem Hintergrund der Intention des Gesetzgebers zu sehen ist, eine umfassende Verwendung der elektronischen Signatur anzustreben. Gleichermaßen setzt auch eine Ausfertigung durch Beglaubigung in diesem Fall (unter anderem) die eigenhändige Unterschrift des beglaubigenden Kanzleiorgans auf der (nicht mit einer Amtssignatur versehenen) Ausfertigung voraus (§ 4 Beglaubigungsverordnung; vgl. VwGH 11.11.2013, 2012/22/0126; 27.3.2014, 2013/10/0244). Wurde eine Erledigung zwar elektronisch, aber ohne Verwendung einer Amtssignatur erstellt und sodann ausgedruckt, handelt sich um eine „sonstige Ausfertigung“ iSd Paragraph 18, Absatz 4, dritter Satz AVG, für welche die Privilegierung des Paragraph 18, Absatz 4, zweiter Satz (hinsichtlich Ausdrücke von mit einer Amtssignatur versehenen elektronischen Dokumenten oder Kopien solcher Ausdrücke) nicht zur Anwendung kommt; eine derartige Erledigung wäre vielmehr zu unterschreiben oder zu beglaubigen (Hengstschläger/Leeb, AVG römisch eins [2014] Paragraph 18,, Rz 26; vergleiche auch VwGH 12.12.2017, Ra 2017/05/0105; 28.2.2018, Ra 2015/06/0125). Soll die Fertigung einer solchen „sonstigen Ausfertigung“ durch „Unterschrift des Genehmigenden“ im Sinne des Paragraph 18, Absatz 4, dritter Satz AVG erfolgen, bedarf es dafür der originalen Unterschrift. Ein bloß vom eingescannten Original angefertigter Ausdruck oder eine im Faxweg kopierte Unterschrift reicht nicht hin, um diese Voraussetzung zu erfüllen – was vor dem Hintergrund der Intention des Gesetzgebers zu sehen ist, eine umfassende Verwendung der elektronischen Signatur anzustreben. Gleichermaßen setzt auch eine Ausfertigung durch Beglaubigung in diesem Fall (unter anderem) die eigenhändige Unterschrift des beglaubigenden Kanzleiorgans auf der (nicht mit einer Amtssignatur versehenen) Ausfertigung voraus (Paragraph 4, Beglaubigungsverordnung; vergleiche VwGH 11.11.2013, 2012/22/0126; 27.3.2014, 2013/10/0244).

In diesem Zusammenhang ist eine „Unterschrift“ im Sinn des § 18 Abs. 3 AVG nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes als ein Gebilde aus Buchstaben einer üblichen Schrift anzusehen, aus der ein Dritter, der den Namen des Unterzeichneten kennt, diesen Namen aus dem Schriftbild noch herauslesen kann. Eine Unterschrift muss damit zwar nicht lesbar, aber doch ein „individueller Schriftzug“ sein, der entsprechend charakteristische Merkmale aufweist – ohne dass die Anzahl der Schriftzeichen der Anzahl der Buchstaben des Namens zu entsprechen hat. Eine Paraphe ist keine Unterschrift (VwGH 28.2.2018, Ra 2015/06/0125; 7.11.2019, Ra 2019/14/0389; Hengstschläger/Leeb, AVG I [2014] § 18, Rz 23). In diesem Zusammenhang ist eine „Unterschrift“ im Sinn des Paragraph 18, Absatz 3, AVG nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes als ein Gebilde aus Buchstaben einer üblichen Schrift anzusehen, aus der ein Dritter, der den Namen des Unterzeichneten kennt, diesen Namen aus dem Schriftbild noch herauslesen kann. Eine Unterschrift muss damit zwar nicht lesbar, aber doch ein „individueller Schriftzug“ sein, der entsprechend charakteristische Merkmale aufweist – ohne dass die Anzahl der Schriftzeichen der Anzahl der Buchstaben des Namens zu entsprechen hat. Eine Paraphe ist keine Unterschrift (VwGH 28.2.2018, Ra 2015/06/0125; 7.11.2019, Ra 2019/14/0389; Hengstschläger/Leeb, AVG römisch eins [2014] Paragraph 18,, Rz 23).

Unter Beachtung des § 18 Abs. 4 AVG sind sohin mehrere Möglichkeiten eröffnet, eine Erledigung formwirksam nach außen treten zu lassen, wobei der grundlegende Unterschied in der Form der Ausfertigung – elektronisches Dokument oder Papierform – zu sehen ist. Eine Erledigungsausfertigung, die keiner der in § 18 AVG genannten Fertigungsformen

entspricht, die also weder die Unterschrift des Genehmigenden noch eine Beglaubigung noch eine Amtssignatur (zumindest als Ausdruck oder Kopie davon) aufweist, mangelt es an der Qualität als behördlicher Akt, insbesondere als Bescheid. Es handelt sich dabei insofern um einen wesentlichen Fehler, der zur absoluten Nichtigkeit der Erledigung (des „Bescheides“) führt (vgl. etwa Hengstschläger/Leeb, AVG I [2014] § 18, Rz 14; VwGH 11.11.2013, 2012/22/0126; 28.2.2018, Ra 2015/06/0125). Unter Beachtung des Paragraph 18, Absatz 4, AVG sind sohin mehrere Möglichkeiten eröffnet, eine Erledigung formwirksam nach außen treten zu lassen, wobei der grundlegende Unterschied in der Form der Ausfertigung – elektronisches Dokument oder Papierform – zu sehen ist. Eine Erledigungsausfertigung, die keiner der in Paragraph 18, AVG genannten Fertigungsformen entspricht, die also weder die Unterschrift des Genehmigenden noch eine Beglaubigung noch eine Amtssignatur (zumindest als Ausdruck oder Kopie davon) aufweist, mangelt es an der Qualität als behördlicher Akt, insbesondere als Bescheid. Es handelt sich dabei insofern um einen wesentlichen Fehler, der zur absoluten Nichtigkeit der Erledigung (des „Bescheides“) führt vergleiche etwa Hengstschläger/Leeb, AVG römisch eins [2014] Paragraph 18,, Rz 14; VwGH 11.11.2013, 2012/22/0126; 28.2.2018, Ra 2015/06/0125).

Was nun die vorliegend in Beschwerde gezogene Erledigung des Bauausschusses betrifft, steht fest, dass diese weder in Form eines elektronischen Dokumentes noch als Ausdruck von elektronischen Dokumenten mit Amtssignatur oder als Kopie davon ausgefertigt wurde. Vielmehr erfolgte die Übermittlung der Erledigung des Bauausschusses an die beschwerdeführende Gesellschaft konventionell als Papiausfertigung (zusammen mit der Erledigung des Magistrats der Stadt Wien). Unter der Annahme, dass die vom Vorsitzenden des Bauausschusses unterfertigte interne Erledigung zuvor eingescannt worden ist und sodann (lediglich) ein Papiausdruck dieser eingescannten Bescheiderledigung an die beschwerdeführende Gesellschaft zugesandt wurde – welche insofern keine „originale“ Unterschrift des Bauausschussvorsitzenden aufweist –, genügt diese Erledigung nicht den oben dargestellten Anforderungen des § 18 Abs. 4 AVG. Was nun die vorliegend in Beschwerde gezogene Erledigung des Bauausschusses betrifft, steht fest, dass diese weder in Form eines elektronischen Dokumentes noch als Ausdruck von elektronischen Dokumenten mit Amtssignatur oder als Kopie davon ausgefertigt wurde. Vielmehr erfolgte die Übermittlung der Erledigung des Bauausschusses an die beschwerdeführende Gesellschaft konventionell als Papiausfertigung (zusammen mit der Erledigung des Magistrats der Stadt Wien). Unter der Annahme, dass die vom Vorsitzenden des Bauausschusses unterfertigte interne Erledigung zuvor eingescannt worden ist und sodann (lediglich) ein Papiausdruck dieser eingescannten Bescheiderledigung an die beschwerdeführende Gesellschaft zugesandt wurde – welche insofern keine „originale“ Unterschrift des Bauausschussvorsitzenden aufweist –, genügt diese Erledigung nicht den oben dargestellten Anforderungen des Paragraph 18, Absatz 4, AVG.

Da die der beschwerdeführenden Gesellschaft zugegangene Ausfertigung des intern genehmigten Bescheides des Bauausschusses folglich nicht als eine dem Gesetz entsprechende bescheidmäßige Erledigungen anzusehen ist, mangelt es diesem Schreiben an der Qualität als behördlicher Akt und zwar insbesondere als Bescheid. Als Konsequenz daraus wurde gegenüber der beschwerdeführenden Gesellschaft nicht rechtswirksam über die Bewilligung der beantragten Abweichungen gemäß § 69 BO entschieden, womit sich die gegen den „Bescheid“ des Bauausschusses erhobene Beschwerde der einschreitenden Gesellschaft als unzulässig erweist (vgl. VwGH 18.11.2014, 2011/05/0179; 12.12.2017, Ra 2017/05/0105; 28.2.2018, Ra 2015/06/0125). Da die der beschwerdeführenden Gesellschaft zugegangene Ausfertigung des intern genehmigten Bescheides des Bauausschusses folglich nicht als eine dem Gesetz entsprechende bescheidmäßige Erledigungen anzusehen ist, mangelt es diesem Schreiben an der Qualität als behördlicher Akt und zwar insbesondere als Bescheid. Als Konsequenz daraus wurde gegenüber der beschwerdeführenden Gesellschaft nicht rechtswirksam über die Bewilligung der beantragten Abweichungen gemäß Paragraph 69, BO entschieden, womit sich die gegen den „Bescheid“ des Bauausschusses erhobene Beschwerde der einschreitenden Gesellschaft als unzulässig erweist vergleiche VwGH 18.11.2014, 2011/05/0179; 12.12.2017, Ra 2017/05/0105; 28.2.2018, Ra 2015/06/0125).

6. 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 Punkt V. zitierten – Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu den Voraussetzungen einer Ausnahme gemäß § 69 BO und zu den Voraussetzungen einer ordnungsgemäßen Fertigung iSd § 18 AVG ab, noch fehlt es hierzu an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes oder ist diese als uneinheitlich anzusehen. Das Verwaltungsgericht Wien hat die rechtliche Beurteilung in Einklang mit den in der angeführten Rechtsprechung dargelegten Richtlinien vorgenommen. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden

Rechtsfrage vor (hierzu ua. VwGH 2.5.2019, Ro 2018/05/0020).6. 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 Punkt römisch fünf. zitierten – Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu den Voraussetzungen einer Ausnahme gemäß Paragraph 69, BO und zu den Voraussetzungen einer ordnungsgemäßen Fertigung iSd Paragraph 18, AVG ab, noch fehlt es hierzu an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes oder ist diese als uneinheitlich anzusehen. Das Verwaltungsgericht Wien hat die rechtliche Beurteilung in Einklang mit den in der angeführten Rechtsprechung dargelegten Richtlinien vorgenommen. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor (hierzu ua. VwGH 2.5.2019, Ro 2018/05/0020).

Schlagworte

Bauansuchen; Bebauungsplan; Abweichungen; Gebäudehöhe; Bescheid; Erledigung; Genehmigung; Unterschrift; Ausfertigung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGWl:2020:VGW.111.055.3449.2020.

Zuletzt aktualisiert am

12.07.2022

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