jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

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

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 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.

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.

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.

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

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. 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.

Dem Ansuchen war eine mit März 2018 datierte Stellungnahme zu den geplanten Abweichungen gemäß § 69 BO – der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe und den Staffelungen 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 Staffelung 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.

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).

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.

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:

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 Staffelung 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:

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.

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 dienten, 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.

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:

„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.

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.

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 Beschwerdevorentscheidung 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.

II. 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.

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.

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.

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).

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 Trakttiefen 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.

[...]

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

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 Verordnungsakt 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).

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.

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. 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:

„Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes

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

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

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

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

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

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

1. eine zweckmäßigere Flächennutzung bewirken,

2. eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung von Bauwerken, insbesondere des konsensgemäßen Baubestandes, bewirken,

3. der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dienen oder

4. der Erhaltung schützenswerten Baumbestandes dienen.

(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.

(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 Ausnahmebewilligung 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.

[...]

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; nichtraumbildende 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.

(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.

(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 Baufluchtlinie 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.

(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.

(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

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

2. auf Erteilung von Sonderbaubewilligungen nach § 71b.

(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.

(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.

(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 beigesetzt. 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.

(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.

V. 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).

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).

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).

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).

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 Baumbestandes 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.

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 Ausnahmebewilligung 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).

Die Regelung des § 69 BO soll hierbei im Einzelfall nicht sachgerechte Beschränkungen der Bebaubarkeit einer Liegenschaft hintanhalten (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).

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.).

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).

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).

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).

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).

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.

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.

In diesem Zusammenhang ist – wie oben ausgeführt – davon auszugehen, dass es sich bei der Frage, ob Abweichungen von

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at