



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38600
Telefax: (+43 1) 4000 99 38600
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/055/16008/2021-27
A. GmbH

Wien, 3. März 2022

Wien, B.-Straße ONr. 49
EZ ...0, Kat. Gem. C.

Geschäftsabteilung: VGW-B

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Forster über die Beschwerde der A. GmbH vom 29. Oktober 2021 gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, vom 29. September 2021, Zl. MA 64-.../2021, mit welchem gemäß § 70a Abs. 9 BO die Baubewilligung für einen Zubau zu einem Wohnhaus auf der Liegenschaft Wien, B.-Straße ONr. 49, versagt wurde (mitbeteiligte Partei als Nachbar: Mag. Dr. D. E.), nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 18. Februar 2022 durch Verkündung

zu Recht erkannt:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a Abs. 1 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 Spruchpunkt I. des Bescheides vom 29. September 2021, ZI. MA 64-.../2021, welcher der beschwerdeführenden Gesellschaft am 15. Oktober 2021 zugestellt wurde, versagte der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, gemäß § 70a Abs. 9 BO die Baubewilligung für einen Zubau zu einem Wohnhaus auf der Liegenschaft Wien, B.-Straße ONr. 49. Begründend verwies die Behörde hierzu im Wesentlichen auf die von Seiten des Nachbarn Mag. Dr. D. E. erhobenen Einwendungen, der unter anderem eine Überschreitung der gartenseitigen Baufluchtlinie geltend gemacht habe. Die Behörde habe hierzu eine Stellungnahme der Magistratsabteilung 21A eingeholt, welche zu dem Ergebnis gelangt sei, dass diese Baufluchtlinie am bestehenden Erker orientiert sei und die bebaubare Fläche somit durch die Ausdehnung des Bestandserkers beschränkt werde. Da das beantragte Bauvorhaben deutlich darüber hinausreiche, sei die Baubewilligung zu versagen gewesen.

2. In ihrer gegen diesen Bescheid (näherhin: gegen dessen Spruchpunkt I.) gerichteten Beschwerde vom 29. Oktober 2021 (welche am selben Tag zur Post gegeben wurde) brachte die beschwerdeführende Gesellschaft – zusammengefasst – vor, dass die Baufluchtlinie nicht an dem auf der Bauliegenschaft vorhandenen Bestand orientiert worden sei. Im gegenständlichen Fall sei der Abstand der Baufluchtlinien mangels Kotierung zu messen und insofern davon auszugehen, dass eine Bebauung bis zu einer Tiefe von 17 m von der vorderen Baufluchtlinie zulässig sei. Es sei auch zu bedenken, welche Baufluchtlinie im Fall der Vernichtung des Bestandes zu gelten habe. In diesem Sinn könne Grundlage der Festlegung nur die im Bebauungsplan ausgewiesene Baufluchtlinie sein und zwar unabhängig von jeglichem Bestand.

3. Die belangte Behörde traf keine Beschwerdeentscheidung und legte dem Verwaltungsgericht Wien die Beschwerde sowie den Akt des Verwaltungsverfahrens vor, wo der Bescheid und die Beschwerde am 11. November 2021 einlangten.

4. Mit Schriftsatz vom 18. November 2021 ersuchte das Verwaltungsgericht Wien die Magistratsabteilung 21A um Vorlage des Verordnungsaktes zum Plandokument Nr. Die Magistratsabteilung 21A kam diesem Ersuchen nach und legte dem Verwaltungsgericht Wien am 30. November 2021 die Verordnungsakten vor.

5. Mit Schriftsatz vom 11. Jänner 2022 (am selben Tag eingelangt beim Verwaltungsgericht Wien) gab Mag. F. G. gegenüber dem Verwaltungsgericht Wien bekannt, die beschwerdeführende Gesellschaft rechtsfreundlich zu vertreten.

6. Mit Schriftsatz vom 13. Jänner 2022 ersuchte das Verwaltungsgericht Wien Herrn Dipl.-Ing. H. I. als Amtssachverständigen um Erstattung von Befund und Gutachten zu näher bezeichneten Fragen mit Relevanz für den vorliegenden Fall. Mit Schriftsatz vom 24. Jänner 2022 (eingelangt beim Verwaltungsgericht Wien am 1. Februar 2022) kam der Amtssachverständige diesem Ersuchen nach und legte dem Verwaltungsgericht Wien sein Gutachten vor, welches mit Schriftsatz vom 1. Februar 2022 an die Parteien zur Kenntnisnahme übermittelt wurde.

7. Mit einem weiteren Schriftsatz vom 11. Februar 2022 erstattete die beschwerdeführende Gesellschaft ein weiteres Vorbringen. Diese Eingabe wurde mit Schriftsatz vom selben Tag vom Verwaltungsgericht Wien an die übrigen Verfahrensparteien übermittelt.

8. Am 18. Februar 2022 fand vor dem Verwaltungsgericht Wien in der gegenständlichen Beschwerdesache eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, in deren Rahmen die Parteien ihre Standpunkte vortrugen und Dipl.-Ing. H. I. als Amtssachverständiger sein Gutachten erörterte. Im Anschluss an die Verhandlung wurde das vorliegende Erkenntnis verkündet.

9. Mit Schriftsatz vom 21. Februar 2022 (am selben Tag beim Verwaltungsgericht Wien eingelangt) beantragte die beschwerdeführende Gesellschaft die schriftliche 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. Die J. GmbH ist aufgrund eines Kaufvertrages vom 10. August 2018 Alleineigentümerin der Liegenschaft Wien, B.-Straße ONr. 49, EZ ...0, Gst. Nr. ...7/4, ...7/5, ...7/8 und ...9/4, Kat. Gem. C..

2. Für die Liegenschaft Wien, B.-Straße ONr. 49, ist aufgrund des Plandokuments Nr. ... (beschlossen am 26. Februar 2010) in einem Teilbereich an der B.-Straße sowie im rückwärtigen Liegenschaftsbereich die Widmung „G“ (gärtnerische Ausgestaltung) vorgeschrieben. Dazwischen erstreckt sich ein mit Baufluchtlinien umgrenzter Bereich, für den die Widmung Bauland – Wohngebiet, Bauklasse I, Gruppenbauweise, verordnet wurde. Dieser bebaubare Bereich setzt sich auf den benachbarten Liegenschaften Wien, B.-Straße ONr. 47, und Wien, B.-Straße ONr. 51, fort. Der straßenseitige Teil der Liegenschaft Wien, B.-Straße ONr. 49, – dies betrifft den Vorgarten und den bebaubaren Bereich – befindet sich zudem in einer Schutzzone.

3. Der Vorlagebericht vom 7. Dezember 2009 zum Plandokument Nr. ... enthält unter anderem folgende Erwägungen mit Relevanz für den vorliegenden Fall (ohne die Hervorhebungen im Original):

„Konsequenzen – Ziele der Bearbeitung

(Beabsichtigte Gestaltung und Entwicklung im Plangebiet)

Mit der vorliegenden Bearbeitung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes werden insbesondere folgende Ziele bzw. Entwicklungen im Plangebiet angestrebt:

- 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 in einem ortsüblichen Ausmaß,

- angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge

⇒ durch Abwägung einzelner Planungsziele in Abstimmung mit der bestehenden und der geplanten Nutzung sowie einer angemessenen baulichen Ausnutzung;

- Erhaltung beziehungsweise Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen, insbesondere für Wohnen, Arbeit und Freizeit, sichern, und Schaffung von Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und ökologisch verträglichen Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden

[...]

⇒ durch überwiegend bestandsorientierte Ausweisung der bebaubaren Flächen auch im Grünland,

[...]

- 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 Ausweisung bestandsorientierter Bebauungsbestimmungen und einer Schutzzone,

⇒ durch bestandsorientierte Ausweisung der charakteristischen Straßenräume (Baulinien) auch außerhalb der Schutzzone;

[...]

Festsetzungen

Um die angeführten Ziele zu erreichen, werden unter Bedachtnahme auf Bau- und Nutzungsbestand sowie auf die bau- und liegenschaftsrechtliche Situation folgende Festsetzungen vorgeschlagen:

Bebauungsstruktur:

Das Bauland wird entsprechend der vorherrschenden Nutzung im gesamten Plangebiet wieder als Wohngebiet vorgeschlagen.

Die Bebauungsstruktur soll wieder weitgehend bestandsorientiert vorgeschlagen und daher für die locker bebauten Bereiche im Nordwesten des Plangebietes überwiegend die Bauklasse I, teils mit Gebäudehöhenbeschränkung und sonst die Bauklasse II meist höhenbeschränkt ausgewiesen werden, um das charakteristische Erscheinungsbild unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse und der Liegenschaftsgrößen und -konfigurationen zu sichern.

Weiter soll aufgrund des Bestandes und der Gebietscharakteristik sowohl die geschlossene Bauweise, als auch die offene, offene oder gekuppelte sowie die Gruppenbauweise weiterhin festgesetzt werden. Die Trakttiefen werden mit 12m bis 40m in Abstimmung mit den Liegenschaftskonfigurationen und -größen, dem Bestand und der zuletzt geltenden Rechtslage entsprechend festgelegt.

Die bisher sehr differenzierten Ausweisungen außerhalb der Schutzzone werden zum Teil vereinheitlicht vorgeschlagen, um bei vergleichbaren Strukturen auch eine ähnliche bauliche Ausnutzung zu ermöglichen: Gebäude in der offenen Bauweise (wie z.B. südlich B.-Straße) werden soweit als möglich zusammengefasst, da die bauliche Ausnutzung durch die Fluchtlinien und durch die BO für Wien ausreichend geregelt ist. [...]

[...]

Für die B.-Straße 47-51 soll weiterhin die Gruppenbauweise festgesetzt werden.

Erhaltenswerte Gebäude:

Für die erhaltenswerten Siedlungsbereiche soll die zur Zeit gültige Schutzzone in den Schnittpunktbereichen B.-Straße, K.-Gasse, L.-straße, M.-gasse wie auch B.-Straße, N.-gasse, O.-gasse und ein Teil der parkartigen Grünfläche mit den denkmalgeschützten Gebäuden des P., welche schon aufgrund der bestehenden guten Bausubstanz und ihrem charakteristischen Erscheinungsbild, definiert

wurde, fast unverändert wieder vorgeschlagen werden und die Bebauungsbestimmungen überwiegend bestandsorientiert vorgesehen werden.“

4. Die hintere Baufluchtlinie auf der Liegenschaft Wien, B.-Straße ONr. 49, – welche auch das Gst. Nr. ...7/4 Richtung Garten abschließt – wurde im Hinblick auf den zum Zeitpunkt der Erstellung des Plandokumentes vorhandenen Baubestand des gartenseitigen Gebäudevorsprungs (der einen Stiegenaufgang beinhaltet) festgelegt, womit der bebaubare Bereich durch die gartenseitige Ausdehnung dieses bestehenden Gebäudevorsprungs beschränkt wird. Lediglich auf den beiden Seiten dieses Vorbaus (in dessen Flucht) sollte ein Spielraum für eine weitere Bebauung bis zu den Nachbargrundgrenzen belassen werden. In gleicher Weise wurde auch eine Ausbuchtung der straßenseitigen Baufluchtlinie an dem auf dieser Seite zum Zeitpunkt der Erstellung des Plandokumentes bestehenden Bestandserker orientiert (mit einem geringen seitlichen Erweiterungsspielraum zur Liegenschaft Wien, B.-Straße ONr. 51, mit einer Größe von ca. 2 m²), wobei die Baufluchtlinie einen geringfügigen Sprung an der Grenze zur westlichen Nachbarliegenschaft aufweist (hier zeigt die Baufluchtlinie einen Rücksprung, der sich auf der Liegenschaft Wien, B.-Straße ONr. 51, fortsetzt). Diese bestandsorientierte Festlegung der Baufluchtlinien gilt auch für die Trakttiefe, sodass diese keinem numerischen Trakttiefenmaß folgt.

Bei einer Messung der für die Bauliegenschaft verordneten Baufluchtlinien von Strichmitte zu Strichmitte (ohne Berücksichtigung des straßenseitigen Vor- und Rücksprunges) ergibt sich ein Abstand zwischen diesen von 16,25 m (an der westlichen Grundstücksgrenze) bzw. von 16 m (an der östlichen Grundstücksgrenze). Die Messtoleranz beträgt hierbei weniger als 25 cm in der Natur.

5. Mit Eingabe vom 23. Jänner 2020 (am 6. Februar 2020 bei der Behörde eingelangt) beantragte die A. GmbH die baubehördliche Bewilligung gemäß § 70a BO für die Errichtung eines Zubaus zu dem auf der Liegenschaft Wien, B.-Straße ONr. 49, befindlichen Wohngebäude. Hierzu wurde die Bestätigung eines Ziviltechnikers vom 22. Jänner 2020 vorgelegt, wonach dieser weder zur Bauwerberin noch zum Planverfasser in einem Dienst- oder Organschaftsverhältnis steht, die Baupläne und sonstigen Unterlagen unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verfasst wurden und keine in § 70a Abs. 1 BO

genannten Ausschließungsgründe vorliegen. Der Baubeginn erfolgte am 22. Februar 2021.

Im Zuge des verfahrensgegenständlichen Bauvorhabens soll ein massiver Zubau über sämtliche Stockwerke anschließend an die gartenseitige Front des bestehenden Wohngebäudes errichtet werden, welcher den gartenseitigen Treppenhausvorbau integriert und ca. 1,60 m darüber hinausreicht. Dabei sind die hintere und vordere Baufluchtlinie in den Einreichplänen parallel dargestellt und mit einem Abstand von 16,70 m kotiert. Der geplante Baukörper weist ausweislich der Einreichpläne (ohne den straßenseitigen Vorbau und inklusive der an den Fassaden angebrachten Wärmedämmung) eine Tiefe von 16,60 m auf, abzüglich der Wärmedämmung ergibt sich eine Gebäudetiefe von mindestens 16,30 m.

6. Nach Baubeginn erhoben mehrere Nachbarn Einwendungen gegen das genannte Bauvorhaben. Unter anderem wandte sich der (Mit-)Eigentümer der – seitlich unmittelbar an die Bauliegenschaft angrenzenden – Liegenschaft Wien, B.-Straße 47, EZ ...2, Gst. Nr. ...7/2, ...7/3 und ...9/3, Kat. Gem. C., Herr Mag. Dr. D. E., mit Schriftsätzen vom 23. Februar 2021, 29. März 2021, 30. März 2021, 1. April 2021 und 6. Mai 2021 gegen die Baumaßnahmen, wobei er unter anderem eine Überschreitung der gartenseitigen Baufluchtlinie rügte. Aufgrund dieser Einwendungen erging der angefochtene Bescheid.

7. Der auf der Bauliegenschaft vorhandene Baubestand wurde seit der Aufnahme der dem Plandokument Nr. ... zugrundeliegenden Luftbilder nicht maßgeblich verändert.

III. Beweiswürdigung

Das Verwaltungsgericht Wien hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt der belangten Behörde, Würdigung des Beschwerdevorbringens und der weiteren Schriftsätze der Parteien, Einsichtnahme in das Grundbuch sowie in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien, Einsichtnahme in den Verordnungsakt zum Plandokument Nr. ..., Einholung von Sachverständigengutachten und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 18. Februar 2022, in deren Rahmen die Parteien ihre Standpunkte

darlegten und der Amtssachverständige sein Gutachten erörterte und ergänzende Ausführungen tätigte.

1. Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen an der Liegenschaft Wien, B.-Straße ONr. 49, fußen auf den im Akt einliegenden Grundbuchsauszügen und sind unstrittig. Die Feststellungen zu dem beantragten Bauvorhaben gründen sich auf das im Akt einliegende Bewilligungsansuchen, die diesem Ansuchen und dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegenden Einreichpläne und die Erörterung des Vorhabens im Zuge der mündlichen Beschwerdeverhandlung. Die Feststellungen zum behördlichen Verfahren sowie zum Baubeginn sind dem Akt zu entnehmen und blieben im Verfahren unstrittig.

2. Die Feststellungen zur Widmung der Bauliegenschaft und der benachbarten Liegenschaften ergeben sich aus einer Einsichtnahme in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien und in das Plandokument Nr. ..., die Feststellungen zu den weiteren Vorgaben des Plandokuments Nr. ... sind diesem zu entnehmen. Auch die Feststellungen zum Vorlagebericht vom 7. Dezember 2009 sind diesem selbst zu entnehmen.

3. Die Feststellungen zum Verlauf der vorderen und hinteren Baufluchtlinie, zur Orientierung dieser Linien am vorhandenen Baubestand und zum Abstand der Baufluchtlinien zueinander gründen sich auf den schlüssigen, nachvollziehbaren und widerspruchsfreien Ausführungen des Amtssachverständigen Dipl.-Ing. H. I. in seinem Gutachten vom 24. Jänner 2022 und in der mündlichen Beschwerdeverhandlung am 18. Februar 2022. Der Sachverständige führte dabei aus, dass das maßgebliche Plandokument Nr. ... digital – und nach dem üblichen Vorgehen im Maßstab 1:200 – erstellt worden sei, wobei es allerdings einer analogen Tradition folge und auch in Papierform vom Gemeinderat beschlossen worden sei. Aus der analogen Tradition ergebe sich eine maßstabsbedingte Unschärfe. Im Allgemeinen müsse berücksichtigt werden, dass die Interpretation des Plandokuments nach dem Willen des Verordnungsgebers nicht durch detaillierte Messung am Computer, sondern durch eine Begutachtung der Darstellung erfolgen solle.

Generell könne sich die Interpretation eines Plandokuments nach den Ausführungen des Amtssachverständigen auf die Erläuterungen im Vorlagebericht

zum Plandokument an den Gemeinderat, sehr oft auch auf die Stadtkartengrundlage (Mehrzweckkarte), über die die verordneten Linienzüge gedruckt seien, auf generelle Bestimmungen in der Bauordnung für Wien (etwa zur Vorgartentiefe), auf die Ortsüblichkeit, eine spezielle Baustruktur oder besondere Situationen sowie Sachverhalte, die sich aus der städtebaulichen Grundlagenerhebung ergeben, stützen. Hierbei sei zu berücksichtigen, dass die Stadtkartengrundlage in der Darstellung des Naturbestandes nicht auf einer Gebäudevermessung oder baurechtlich genehmigten Plänen fuße, sondern auf einer Luftbildauswertung, was zu gewissen Unsicherheiten führe (hinsichtlich Vegetationsabdeckung, Bildprojektion, Interpretation von baulichen Objekten etc.). Eine Vermessung der einzelnen Liegenschaften bzw. Bestandsobjekte durch einen Geometer im Vorfeld der Verordnungserlassung sei weder möglich noch entspreche dies der Maßstäblichkeit des Plandokuments.

Für den im vorliegenden Verfahren relevanten Bereich seien, wie der Amtssachverständige ausführt, keine numerischen Festlegungen von Trakttiefen getroffen worden, wobei sich unter Beachtung der Strichstärke der Baulinien und Baufluchtlinien von 0,35 mm eine „Strichbreite“ in der Natur von 0,7 m ergebe. Bezogen auf die verfahrensgegenständliche Liegenschaft und die Nachbarliegenschaften zeige die Festlegung der Baufluchtlinien allerdings eine in ihrer Grundrissfigur einmalige Gebäudegruppe aus drei Objekten (auch beidseits dieser Objektgruppe sowie an der gegenüberliegenden Seite der B.-Straße seien entsprechend dem sehr heterogenen Baubestand einmalige Fluchtlinien-Figuren festgelegt und zwar ebenfalls ohne numerisch bezeichnete Trakttiefe). Derartige Festlegungen seien im Allgemeinen dann üblich, wenn für einen Stadtteil der Gesichtspunkt des Bestandserhalts grundsätzliche bauliche Entwicklungsziele überwiege oder gar ausschließe. Diese Bestandsorientiertheit des Bebauungsplanes drücke sich auch in einer differenzierten Gebäudehöhenfestsetzung im nahen Umfeld aus.

Plangrafisch seien die rot strichlierten Baufluchtlinien nach den Ausführungen des Amtssachverständigen – im Sinn der maßstäblichen Plan-Lesbarkeit – mit den Vorderfronten der in der Mehrzweckkarte berücksichtigten Erker der Vorder- und Rückfront des Gebäudes deckungsgleich, ebenso wie mit der Vorderfront des Gebäudes links und rechts des Erkers. Damit zeige sich unmissverständlich, dass

sich der Verordnungsgeber bei der Festlegung der für die Bauliegenschaft maßgeblichen Baufluchtlinien an dem auf dieser Liegenschaft vorhandenen Baubestand orientiert habe – wobei er geringe Spielräume für bauliche Ergänzungen belassen habe, wie seitlich der jeweiligen Erker.

Diese Ausführungen des Amtssachverständigen stehen in Einklang mit den aus dem Vorlagebericht ersichtlichen Erwägungen des Verordnungsgebers bei der Erlassung des maßgeblichen Plandokuments: Wie daraus abzuleiten ist, wollte der Verordnungsgeber im Plangebiet im Allgemeinen, speziell aber auch für den verfahrensgegenständlichen Bereich, eine bestandsorientierte Widmung vornehmen. Auf Nachfrage konnte der Amtssachverständige in der mündlichen Beschwerdeverhandlung bestätigen, dass das Plandokument eine differenzierte Widmung ausweist und sich der Verordnungsgeber insofern mit den einzelnen Objekten auseinandergesetzt hat.

Lediglich der Vollständigkeit halber sei an dieser Stelle angemerkt, dass schon im behördlichen Verfahren ein Gutachten von Frau Dipl.-Ing. Q. R. (vom 21. September 2021) zur Lage der maßgeblichen Baufluchtlinie erstellt wurde, dass gleichfalls zum Ergebnis kommt, die gartenseitige Baufluchtlinie sei am Bestand des gartenseitigen Gebäudevorsprunges orientiert. Ebenso wie Herr Dipl.-Ing. H. I. ging auch Frau Dipl.-Ing. Q. R. davon aus, dass sich dies „eindeutig“ aus einer Beurteilung anhand des Plandokuments ergebe.

Und schließlich ist auch eine Eingabe jenes Ziviltechnikers, der die Bestätigung nach § 70a Abs. 1 BO ausgestellt hat, an die Baubehörde zu erwähnen: In einem Schriftsatz vom 15. April 2021 wies dieser die Baubehörde darauf hin, dass die „zulässige Bebauungsgrenzlinie“ in den Plänen hofseitig 1,06 m entfernt von der Außenwand des Erkers in Richtung Süden eingezeichnet sei. Nach dem Bebauungsplan werde die „zulässige Bebauungsgrenzlinie“ aber im Bereich der Außenkante des Erkers festgelegt. Dieser Widerspruch sei fälschlicherweise bei der Planprüfung nicht bemerkt worden. Der Bauherr sei unverzüglich nach Feststellung des Mangels benachrichtigt und aufgefordert worden, die notwendigen Umplanungen vorzunehmen.

Die beschwerdeführende Gesellschaft ist den schlüssigen und nachvollziehbaren Ausführungen des Amtssachverständigen, denen sich das Verwaltungsgericht auch

aus eigener Würdigung anschließt, nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten und konnte auch sonst keine Zweifel an den Ausführungen des Gutachters erwecken:

Entgegen dem Vorbringen der beschwerdeführenden Gesellschaft ist allein aus der Festlegung der Gruppenbauweise (speziell für den maßgeblichen Bereich) und der uneinheitlichen Gartenfront der benachbarten Gebäude innerhalb des von der Gruppenbauweise erfassten Bereiches nichts zu gewinnen, das gegen die Annahme einer bestandsorientierten Widmung spricht: Zum einen kann sich die Bestandsorientierung auch bloß auf die Festlegung einer maximalen, schon durch den vorhandenen Baubestand erreichten räumlichen Ausdehnung in einem bestimmten Abschnitt beziehen. Zum anderen ist die Festlegung der Gruppenbauweise – entsprechend den Ausführungen des Amtssachverständigen – auch deshalb nachvollziehbar, weil sich andernfalls (bei der Festlegung der offenen Bauweise) Probleme mit den gesetzlich vorgesehenen, vom vorhandenen Bestand nicht beachteten, Abstandsvorgaben ergäben (vgl. § 79 Abs. 3 und 4 BO). Zudem ist in diesem Zusammenhang auf gewissen Widersprüchlichkeiten in der Argumentation der beschwerdeführenden Gesellschaft hinzuweisen: Während diese auf der einen Seite zugesteht, dass im straßenseitigen Bereich ein heterogener Baubestand vorhanden ist, dessen Bestand der Verordnungsgeber schützen wollte, sieht sie diesen heterogenen Bestand im gartenseitigen Bereich gerade als Beleg, dass keine bestandsorientierte Widmung beabsichtigt wurde.

Im Weiteren ist entgegen dem Vorbringen der beschwerdeführenden Gesellschaft auch aus der Festlegung spezifischer Gebäudehöhenbeschränkungen für die Bauliegenschaft und die Nachbarliegenschaften nichts für die Interpretation der maßgeblichen Baufluchtlinie zu gewinnen: Nach den Ausführungen des Amtssachverständigen und nach eigenen Erwägungen des erkennenden Gerichtes handelt es sich dabei um unterschiedliche Gesichtspunkte, die nicht miteinander in Zusammenhang stehen müssen.

Schließlich können auch die Ausführungen des Vertreters der beschwerdeführenden Gesellschaft zum hypothetischen Fall, dass der Baubestand gänzlich zerstört würde, keine Zweifel daran aufkommen lassen, dass der Verordnungsgeber die gartenseitige Baufluchtlinie am vorhandenen Baubestand

orientierten wollte. Wie der Amtssachverständige nachvollziehbar ausführte, wären die Lage der Baufluchtlinie in diesem (nicht sehr realitätsnahen) Fall durch eine Erhebung der Lage und Ausdehnung des früheren Bestandes zu klären (letztlich u.a. auch durch Einsichtnahme in die Konsensdokumente).

In Anbetracht des anhand des Plandokuments (mittels sachverständiger Beurteilung) klar erkennbaren Verlaufes der hinteren Baufluchtlinie, verbleibt auch kein Raum für die von der beschwerdeführenden Gesellschaft angestrebte Interpretation im Sinn der Baufreiheit.

4. Die Feststellungen zu den von Seiten der Nachbarn, insbesondere von Herrn Mag. Dr. D. E., erhobenen Einwendungen stützen sich auf den Akteninhalt und sind unstrittig. Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen an der Liegenschaft Wien, B.-Straße ONr. 47, sind den im Akt einliegenden Grundbuchsauszügen zu entnehmen, jene zur Situierung dieser Liegenschaft dem baubehördlichen geographischen Informationssystem der Stadt Wien.

5. Die Feststellung, wonach der auf der Bauliegenschaft vorhandene Baubestand seit der Aufnahme der dem Plandokument Nr. ... zugrundeliegenden Luftbilder nicht maßgeblich verändert wurde, stützt sich maßgeblich auf die glaubhafte Aussage des Herrn Mag. Dr. D. E. im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung, welcher als Bewohner der Nachbarliegenschaft gute Kenntnisse über allfällige Baumaßnahmen haben muss. Das von Seiten der beschwerdeführenden Gesellschaft erstattete Vorbringen, wonach der auf dem Plandokument Nr. ... im Wege der Mehrzweckkarte abgebildete Baubestand nicht mit dem tatsächlich vorhandenen Baubestand übereinstimme, blieb gänzlich unsubstantiiert und steht im Widerspruch zur Situierung des bebaubaren Bereiches der Liegenschaft in einer Schutzzone, in welcher der Baubestand einem erhöhten Bestandschutz unterliegt. Im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung konnte geklärt werden, dass sich die Auffassung der beschwerdeführenden Gesellschaft maßgeblich auf eine Vermessung des auf dem Plandokument Nr. ... dargestellten Gebäudeumrisses und einen Vergleich mit den Abmessungen des vorhandenen Baubestandes stützt. Wie der Amtssachverständige ausführte, liegt dieser graphischen Darstellung des Plandokuments aber keine exakte Gebäudevermessung zugrunde. Soweit die beschwerdeführende Gesellschaft

ausführte, dass der Baubestand nach der Darstellung am Plandokument bis zur Grenze der Nachbarliegenschaft Wien, B.-Straße ONr. 51 reiche, was in der Natur nicht der Fall wäre, ergab sich im Rahmen der mündlichen Verhandlung, dass sich in diesem Bereich eine Garage – und sohin ein verbauter Liegenschaftsteil – befindet.

IV. Rechtliche Beurteilung

1. Wird den Einreichunterlagen gemäß § 63 oder § 63a BO die im Rahmen seiner Befugnis abgegebene und nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften gefertigte Bestätigung eines Ziviltechnikers (der vom Bauwerber und vom Planverfasser verschieden ist und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis steht) angeschlossen, dass sie unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verfasst sind, findet gemäß § 70a Abs. 1 BO – soweit keine der darin genannten Ausnahmen zutrifft – das vereinfachte Baubewilligungsverfahren und nicht das Baubewilligungsverfahren gemäß § 70 BO Anwendung.

Gemäß § 70a Abs. 3 Z 1 und 2 BO hat die Behörde aufgrund der vollständig vorgelegten Unterlagen unter anderem zu prüfen, ob das Bauvorhaben mit dem Flächenwidmungsplan und dem Bebauungsplan übereinstimmt und ob die bauliche Ausnützbarkeit des Bauplatzes eingehalten wird. Ergibt diese Prüfung, dass sich die Bauführung als unzulässig erweist, hat die Behörde gemäß § 70a Abs. 4 BO binnen drei Monaten ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen (in Schutzzonen binnen vier Monaten) die Bauführung mit schriftlichem Bescheid unter Anschluss der Baupläne zu untersagen. Wird die Bauführung untersagt, ist sie einzustellen.

Gemäß § 70a Abs. 8 BO können Nachbarn (§ 134 Abs. 3 BO) ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde Akteneinsicht (§ 17 AVG) nehmen und bis längstens drei Monate nach dem Baubeginn (§ 124 Abs. 2 BO) Einwendungen iSd § 134a BO vorbringen und damit beantragen, dass die Baubewilligung versagt wird. Vom Zeitpunkt der Erhebung solcher Einwendungen an sind die Nachbarn Parteien. Eine spätere Erlangung der Parteistellung (§ 134 Abs. 4 BO) ist ausgeschlossen. Die Versagung der Baubewilligung hat gemäß § 70a Abs. 9 BO

mit schriftlichem Bescheid unter Anschluss der Baupläne zu erfolgen. Wird die Baubewilligung versagt, ist die Bauführung einzustellen.

2. Gemäß § 5 Abs. 6 lit. e BO handelt es sich bei Baufluchtlinien definitionsgemäß um Grenzen, über die mit einem Gebäude oder Gebäudeteil (mit Ausnahme der gemäß § 84 BO zulässigen Vorbauten) nicht vorgerückt werden darf.

3. Enthält der Bebauungsplan selbst keine genaue Festlegung des Verlaufes (Kotierung) der Fluchtlinien, muss die Konkretisierung dieser Festsetzung des Bebauungsplanes nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes aus dem Bebauungsplan selbst (und nicht durch Vermessungspunkte in der Natur) erfolgen (VwGH 25.6.1991, 91/05/0039, zur Oö. BauO; VwG Wien 14.11.2017, VGW-111/077/747/2017 u.a.; vgl. auch VwSlg 9085 A/1976). Die dabei zu tolerierenden Abweichungen haben sich – nach der älteren Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes – im Rahmen der Strichstärke bzw. der jeweils möglichen oder in Betracht kommenden (Mess-)Fehlergrenzen zu halten (VwSlg 9085 A/1976; VwGH 25.6.1991, 91/05/0039). Gibt der Verordnungsgeber zu erkennen, dass sich die Baufluchtlinie an bestehenden Gebäuden (bzw. an deren Front) orientiert hat, kann auch dies als Anhaltspunkt herangezogen werden (vgl. VwGH 25.6.1991, 91/05/0039, zur Oö. BauO).

In diesem Zusammenhang ist auch zu bemerken, dass Unklarheiten und Fehler der Baupläne, wie z.B. die falsche Darstellung der Baufluchtlinie oder sonstige zeichnerische Widersprüche, nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zulasten des Bauwerbers gehen (VwGH 24.10.1989, 87/05/0097; 24.5.2016, Ra 2016/05/0029).

Der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes ist entnehmbar, dass die rechtsstaatlichen Anforderungen an die Planpräzision nicht überspannt werden dürfen und im Allgemeinen nur ein „dem jeweiligen Regelungsgegenstand adäquater Determinierungsgrad“ vorausgesetzt ist – wobei hinsichtlich der Bemessung des gebotenen Maßes an Präzision auch Gesichtspunkte der Vermeidung unwirtschaftlichen Verwaltungsaufwandes mit zu berücksichtigen sind. Sofern Widmungsgrenzen nicht schon infolge der Übereinstimmung mit den Grenzen des Grenzkatasters oder infolge digitaler Erstellung des Planes oder aus anderen Gründen höchsten Anforderungen an die Planpräzision zu genügen

vermögen, eröffnen sie keinen Spielraum in „Strichstärke“, sondern müssen – bei Fehlen anderer Auslegungsmomente – dahingehend interpretiert werden, dass im Zweifel auf die „Strichmitte“ abzustellen ist, die sich nach dem derzeitigen Stand der Vermessungstechnik zumindest bei Plänen im Maßstab von 1:5.000 präzisieren und mit einer Unschärfe im Bereich von nur noch wenigen Dezimetern in die Natur übertragen lässt (VfSlg 20.329/2019; VfGH 24.2.2021, V 68/2019).

Dieser in der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes vertretenen Maßgeblichkeit der „Strichmitte“ (wenn keine anderen Auslegungsmomente vorliegen) hat sich nun auch der Verwaltungsgerichtshof angeschlossen (vgl. VwGH 27.2.2020, Ra 2019/10/0121, zum Tir. NSchG; vgl. auch VwG Wien 14.11.2017, VGW-111/077/747/2017 u.a.; 18.11.2021, VGW-111/055/14257/2020 u.a.; 2.12.2021, VGW-111/024/6150/2021-34 u.a.).

4. Im vorliegenden Fall besteht vor dem Hintergrund der obigen Feststellungen kein Zweifel daran, dass das beantragte Bauvorhaben die gartenseitige Baufluchtlinie massiv überschreitet, weshalb die Bewilligung von der belangten Behörde zu Recht versagt wurde. Dies ergibt sich aus der feststellungsgemäßen Annahme, dass die hintere Baufluchtlinie nach dem Willen des Ordnungsgebers an der Ausdehnung des gartenseitigen Gebäudevorsprunges orientiert wurde, über den das beabsichtigte Bauvorhaben ca. 1,60 m hinausreicht. Darüber hinaus würde sich das Bauvorhaben aber auch unter der von der beschwerdeführenden Gesellschaft vertretenen Annahme, dass diese hintere Baufluchtlinie nicht am Bestand angelehnt ist, als rechtswidrig erweisen: Da die relevante hintere Baufluchtlinie (im Fall der von Seiten der beschwerdeführenden Gesellschaft geforderten reinen Messung anhand des Plandokuments) nicht parallel zur vorderen Baufluchtlinie verläuft und unter Einrechnung der Messtoleranz einen Abstand zu dieser vorderen Baufluchtlinie von – höchstens – 16,25 bzw. 16,50 m aufweist, würde das Vorhaben auch diesen rein rechnerischen Abstand überschreiten – und damit außerhalb der verordneten Baufluchtlinie zu liegen kommen.

5. 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 IV.3.

zitierten – Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes oder ist diese als uneinheitlich anzusehen. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Im vorliegenden Fall war lediglich die Lage einer Baufluchtlinie zu beurteilen, was anhand der oben wiedergegebenen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes und des Verwaltungsgerichtshofes sowie auf Grundlage und unter Würdigung der Ausführungen des vom Verwaltungsgericht Wien beigezogenen Amtssachverständigen erfolgte.

B e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und im Fall einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof, im Fall einer außerordentlichen Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabengebühr von je EUR 240,- beim Finanzamt Österreich zu entrichten.

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen. Verfahrenshilfe ist einer Partei so weit zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen als sie außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint. Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für ein außerordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Dies in beiden Fällen jeweils innerhalb der oben genannten sechswöchigen Beschwerde- bzw. Revisionsfrist.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht, bei einem Verzicht auf die Beschwerde bis zur Zustellung der Entscheidung dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung der Entscheidung dem Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde nicht mehr zulässig ist. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

Verwaltungsgericht Wien

Dr. Forster