



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38730
Telefax: (+43 1) 4000 99 38730
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/077/9024/2024-20
A. GmbH

Wien, 14.11.2024

Geschäftsabteilung: VGW-R

... Bezirk, B.-gasse ONr. 10
Gst.Nr. ...5/1, ...6/1 in
EZ ... der Kat. Gem. C.

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Oppel über die Beschwerde der A. GmbH, vertreten durch die Rechtsanwälte GmbH, Wien, D.-gasse, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Großvolumige Bauvorhaben, vom 05.06.2024, ZI. MA37/...-2021-63, betreffend eine Angelegenheit nach der Bauordnung für Wien (BO für Wien),

zu Recht e r k a n n t:

- I. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG wird der Beschwerde stattgegeben und der beschwerdegegenständliche Bescheid dahingehend abgeändert, dass der 1. Planwechsel in der Fassung der einen Bestandteil dieses Erkenntnisses bildenden Pläne mit Planungsstand 04.10.2024 gemäß § 70 und § 71 BauO für Wien bewilligt werden.
- 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

Die Behörde hat mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid vom 05.06.2024 den 1. Planwechsel betreffend die Errichtung von Balkonen gemäß § 70 und § 71 BauO für Wien versagt.

Die Beschwerdeführerin hat gegen diesen Bescheid rechtzeitig Beschwerde an das Verwaltungsgericht erhoben.

Es wurde am 23.9.2024 und am 14.10.2024 eine mündliche Verhandlung durchgeführt.

Folgender Verfahrensgang und entscheidungswesentliche Sachverhalt steht als erwiesen fest:

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin des Baugrundstücks Wien, B.-gasse 10.

Für das Baugrundstück gilt der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Plandokument ..., Pr. Zl. .../2005-GSV vom 24.05.2024. Das Baugrundstück befindet sich in der Widmung Grünland/Parkschutzgebiet, wobei das Bauvorhaben im Wesentlichen auf Flächen errichtet werden soll, auf denen durch Festlegungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans die Errichtung von Wohngebäuden zulässig ist.

Die Beschwerdeführerin verfügt über eine rechtskräftige Baubewilligung für die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes auf diesem Bauplatz (Bescheid MA 37/...-2021-1 vom 12.12.2022). Die Beschwerdeführerin verfügt weiters über einen Bescheid des Bauausschusses, dem zufolge gemäß § 69 BauO für Wien Bewilligung erteilt wurde, dass der Neubau die festgesetzte nördliche Baufluchtlinie 2 m überschreiten darf (Bescheid des Bauausschusses vom 07.09.2022, BV...-.../22).

Der für den Wohnbau nutzbare Bereich ist in diesem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan durch Baufluchtlinien begrenzt.

Dem Zustandekommen dieser Baubewilligung und Bewilligung gemäß § 69 BauO für Wien liegt folgender Ablauf zugrunde:

Die Planung des Neubaus ist auf die Schwierigkeit gestoßen, dass sich im Bereich der südlichen Baufluchtlinie Bäume befinden, auf die Rücksicht genommen werden sollte. Zum Schutz dieser Bäume sollte dieses Bauvorhaben um 2 m nach Norden verschoben werden. Zu diesem Zweck wurde die oben genannte Ausnahme gemäß § 69 BauO für Wien durch den Bauausschuss für Wien erteilt. Intendiert war somit eine Lageveränderung (Verrückung) des Neubaus um 2m nach Norden und nicht etwa eine Vergrößerung des Neubaus.

Unabhängig von dieser Lageveränderung hat das ursprüngliche Bauvorhaben sowohl Erker als auch Balkone vorgesehen, die über die Baufluchtlinien geragt sind.

Die Baubehörde hat im Behördenverfahren ein Übertreten der Baufluchtlinien durch Erker als zulässig, ein Übertreten durch Balkone hingegen als unzulässig angesehen.

Die Beschwerdeführerin hat daraufhin ihr Bauvorhaben mittels Austauschplänen so geändert, dass die zunächst vorgesehenen Balkone vorerst entfallen sind, und auf diese Weise die oben genannte Baubewilligung erwirkt.

Das Vorhaben, diesen Neubau auch mit Balkonen auszustatten, hat die Beschwerdeführerin dabei jedoch nicht aufgegeben, sondern lediglich zurückgestellt und (in reduziertem Ausmaß) mit dem 1. Planwechsel eingereicht.

Die Einreichung des ursprünglichen Bauvorhabens erfolgte am 07.06.2021. Die Einreichung des 1. Planwechsels erfolgte am 12.10.2023.

Die konzipierten Balkone waren dabei jeweils den Wohnungen Tür 4 und Tür 5 im 1. Stock sowie Tür 6 und Tür 7 im 2. Stock zugeordnet und jeweils so in den Eckbereichen des Gebäudes angeordnet, dass sie dem Gebäude jeweils nach Norden sowie nach Westen bzw. nach Osten vorgelagert waren.

In der mündlichen Verhandlung am 23.09.2024 wurde erörtert, dass die Breite der vorgesehenen Balkone je nach Berechnungsart unter Umständen mehr als die Hälfte der jeweiligen Gebäudefront beträgt. Das Ausmaß der Hälfte der jeweiligen Gebäudefront wurde jeweils nur unter der Voraussetzung nicht überschritten, dass der Teil der Balkone in den Gebäudeecken, hinter dem sich keine Gebäudefront befindet, nicht eingerechnet wird. Rechnet man auch diese Eckbereiche der Balkone ein, so überschritt die Breite der Balkone die Hälfte der jeweiligen Gebäudefront.

Die Beschwerdeführerin hat daraufhin ersucht, ihre Einreichpläne diesbezüglich überarbeiten und die Balkone so redimensionieren zu dürfen, dass das Ausmaß der Hälfte der Breite der Gebäudefront durch die Breiten der Balkone auch bei Einrechnung der Eckbereiche der Balkone nicht überschritten wird. Diese Möglichkeit zur Projektänderung wurde der Beschwerdeführerin eingeräumt.

Der Verhandlung am 14.10.2024 lagen geänderte Pläne zugrunde. Dabei ist die Beschwerdeführerin mit den vorgesehenen Balkonen in den Gebäudeecken jeweils von anderen vorspringenden Gebäudeteilen (insbesondere von den Erkern im Mittelbereich der nördlichen Gebäudefront) weggerückt. Durch dieses Wegrücken der Balkone von der Mitte der Gebäudefronten ging sich die Breite der Balkone nunmehr auch unter Einrechnung der Eckbereiche so aus, dass das Ausmaß der Hälfte der jeweiligen Gebäudefront nicht mehr überschritten wird.

Die Ausladung der Balkone vor die jeweilige Gebäudefront überschreitet nicht das Ausmaß von 2,50 m. Dies bedeutet für die westliche und für die östliche Baufluchtlinie, dass diese durch die Balkone um nicht mehr als 2,50 m überschritten werden.

An der nördlichen Baufluchtlinie stellt sich die Situation so dar, dass zunächst die vom Bauausschuss bewilligte Überschreitung der nördlichen Baufluchtlinie um 2,00 m ausgeschöpft wird (Verrückung des Neubaus um 2,00 m nach Norden) und zu dieser Überschreitung eine weitere Überschreitung durch die Balkone im Ausmaß von jeweils knapp unter 2,50 m hinzukommt.

Das Verwaltungsgericht hat nach der mündlichen Verhandlung eine Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 zur Frage eingeholt, ob durch die vorgesehenen Balkone das örtliche Stadtbild beeinträchtigt wird. Die Magistratsabteilung 19 hat dazu ausgeführt, dass sie bereits zu den größeren Balkonen im ursprünglichen Bauvorhaben aus dem Blickwinkel des örtlichen Stadtbildes eine positive Stellungnahme abgegeben hat und nach der nunmehrigen Verkleinerung der Balkone ebenfalls keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes durch diese Balkone besteht. Das Parteiengehör hinsichtlich dieser Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 wurde durch Zusendung der Stellungnahme und Einräumung einer Äußerungsfrist von einer Woche gewahrt.

Nicht zuletzt hat die Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 25.10.2024 eine schriftliche Stellungnahme mit rechtlichen Ausführungen eingebracht, in welcher sie insbesondere auf das Erkenntnis des VwGH vom 23.11. 2009, 2008/05/0225, hingewiesen hat.

Bei der Beweiswürdigung hat das Verwaltungsgericht erwogen:

Der entscheidungswesentliche Sachverhalt ergibt sich aus der Aktenlage und aus dem durchgeführten Beweisverfahren einschließlich der durchgeführten mündlichen Verhandlung. Der Verlauf des Bewilligungsverfahrens ergibt sich in erster Linie aus der Aktenlage, wobei einzelne ergänzende Feststellungen auf der durchgeführten mündlichen Verhandlung beruhen. Insbesondere waren die ursprünglichen Einreichpläne aus dem vorangegangenen Bewilligungsverfahren nicht mehr vorhanden und wurde bei den Feststellungen, dass das ursprüngliche Bauvorhaben bereits Balkone umfasst hat und das Vorhaben, die Balkone zu realisieren, wegen Schwierigkeiten im vorangegangenen Bewilligungsverfahren für das nunmehrige Planwechselverfahren zurückgestellt wurde, nicht der Aktenlage, sondern den schlüssigen und glaubwürdigen Angaben der Parteien in der mündlichen Verhandlung entnommen.

Ein bautechnischer Amtssachverständiger wurde dem Verfahren nicht beigezogen, weil die Einreichpläne die für die Beurteilung erforderlichen Angaben und Kotierungen aufgewiesen haben und im Anlassfall ein ausreichendes Lesen der

Einreichpläne auch ohne Beiziehung eines bautechnischen Amtssachverständigen möglich erschien.

In rechtlicher Hinsicht hat das Verwaltungsgericht erwogen:

Die Einreichung des ursprünglichen Bauvorhabens erfolgte am 07.06.2021. Die Einreichung des 1. Planwechsels erfolgte am 12.10.2023. Auf das Verfahren betreffend den 1. Planwechsel ist daher die Bauordnung für Wien in der am 12.10.2023 geltenden Fassung anzuwenden. Die nachfolgenden Bezugnahmen auf die Bauordnung für Wien beziehen sich daher, soweit nicht ausdrücklich anderes angegeben ist, auf die am 12.10.2023 geltende Fassung der Bauordnung für Wien.

Gemäß § 84 Abs. 2 Einleitungssatz dürfen die in den nachfolgenden lit. a und lit. b angeführten Gebäudeteile in dem dort angeführten Ausmaß über Baufluchtlinien sowie in die Abstandsflächen, in Vorgärten und in Abstände gemäß § 79 Abs. 5 erster Satz vorragen.

Dazu hat das Verwaltungsgericht erwogen, dass der für das Baugrundstück geltende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan die durch ein Wohngebäude bebaubare Fläche mit einer Baufluchtlinie (§ 5 Abs. 6 lit. e Bauordnung für Wien) eingegrenzt. Damit bringt der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan eindeutig und unmissverständlich zum Ausdruck, dass die festgelegte Baufluchtlinie von Gebäudeteilen im Rahmen des § 84 Abs. 2 BauO für Wien überragt werden darf. Hätte der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan eine andere Intention verfolgt, so hätte er die bebaubare Fläche auf eine andere Weise eingegrenzt, beispielsweise mit Grenzlinien (§ 5 Abs. 6 lit. f Bauordnung für Wien).

Die Behörde hat dieser Rechtslage entsprechend im vorangegangenen Verfahren betreffend die Bewilligung des Neubaus das im Projekt vorgesehene überragen der Baufluchtlinien durch Erker nicht beanstandet. Das nunmehr im 1. Planwechsel vorgesehene überragen der Baufluchtlinien durch Balkone ist insoweit rechtlich vergleichbar zu sehen wie die von der Behörde bereits erfolgte zur Kenntnisnahme des Übertragens der Baufluchtlinien durch Erker.

Eine rechtliche Problematik hat sich jedoch daraus ergeben, dass das Vorbringen der Beschwerdeführerin, mit dem Bescheid des Bauausschusses vom 07.02.2022, BV...-.../22, seien die Baufluchtlinien und damit die bebaubare Fläche um 2 m nach Norden verschoben worden, in dem zitierten Bescheid nicht zum Ausdruck kommt. In dem zitierten Bescheid wurde die Bewilligung gemäß § 69 BauO für Wien erteilt, mit dem Neubau die festgesetzte nördliche Baufluchtlinie um 2 m zu überschreiten.

Daraus ergibt sich die Frage, ob die gemäß § 69 BauO für Wien bewilligte Überschreitung der nördlichen Baufluchtlinie mit den Möglichkeiten des § 84 Abs. 2 BauO für Wien kombiniert werden können. Die Kombination besteht gegenständlich darin, dass zunächst die nördliche Gebäudefront diese Baufluchtlinie um 2 m überragt und zu diesem bereits bestehenden überragen der Baufluchtlinie das im § 84 Abs. 2 BauO für Wien vorgesehene Überragen hinzutritt. Im Ergebnis könnten bei Zulässigkeit einer solchen Kumulation die Balkone die nördliche Baufluchtlinie gegenständlich sogar um bis zu 4,5 m überragen.

Zur Frage der Zulässigkeit einer solchen Kumulation hat die Beschwerdeführerin zu Recht auf das Erkenntnis des VwGH vom 23.11. 2009, 2008/05/0225, hingewiesen. In diesem Erkenntnis hat der VwGH in einem rechtlich vergleichbar gelagerten Fall dargelegt, dass das mit Bescheid gemäß § 69 BauO für Wien zugelassene Überschreiten einer Baufluchtlinie mit den Möglichkeiten des Bagger 84 Abs. 2 BauO für Wien kumuliert werden kann.

Der eingereichte 1. Planwechsel hat in seiner ersten Fassung insoweit einen Versagungsgrund beinhaltet, als die vorgesehenen Balkone bei der Berechnung der zulässigen Breite jeweiligen Eckbereiche nicht berücksichtigt und insoweit die gemäß § 84 Abs. 2 lit. a Bauordnung für Wien zulässige Breite überschritten haben. Der Beschwerdeführerin wurde insoweit die Gelegenheit eingeräumt, ihr Projekt zu modifizieren. Die Beschwerdeführerin hat daraufhin im Beschwerdeverfahren die vorgesehenen Projekte so verkleinert, dass die Breite der Balkone das gemäß § 84 Absatz 2 lit. a Bauordnung für Wien zulässige Ausmaß nicht überschreitet. Die im Beschwerdeverfahren von der Beschwerdeführerin nachgereichten Austauschpläne werden somit den Anforderungen des § 84 Abs. 2

lit. a Bauordnung für Wien an die zulässige Breite von Balkonen gerecht. Diese Austauschpläne liegen dem gegenständlichen Erkenntnis zugrunde.

Gemäß § 85 Abs. 1 BauO für Wien muss das Äußere von Bauwerken so beschaffen sein, dass es die einheitliche Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht stört. Diesbezüglich hat das Verwaltungsgericht im Zuge des Beschwerdeverfahrens das Ermittlungsverfahren ergänzt und eine Stellungnahme eines Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 19 zur Frage der Vereinbarkeit der projektgegenständlichen Balkone mit dem örtlichen Stadtbild eingeholt. Die Anforderungen des § 84 Abs. 1 BauO für Wien stehen somit den projektgegenständlichen Balkonen nicht entgegen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

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 gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

B e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis 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 ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten zu entrichten, sofern gesetzlich nicht anderes bestimmt ist.

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen.

Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr (ihm) noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können 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.

Dr. Opperl