



IM NAMEN DER REPUBLIK!

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Pollak und die Hofrätinnen Dr. Leonhartsberger, Mag. Liebhart-Mutzl, Dr.ⁱⁿ Sembacher und Dr.ⁱⁿ Gröger als Richterinnen, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag.^a Tichy, über die Revision des Magistrats der Stadt Wien gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Wien vom 9. Februar 2023, VGW-111/055/9796/2022-20, betreffend Versagung einer Baubewilligung (mitbeteiligte Partei: P GmbH in W, vertreten durch die HSP Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Gonzagagasse 4; weitere Partei: Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt:

Der angefochtene Beschluss wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Entscheidungsgründe:

- 1 Mit Bescheid vom 29. Juni 2022 versagte die belangte Behörde gemäß § 70 und § 71 der Bauordnung für Wien (im Folgenden: BO) die baubehördliche Bewilligung für ein am 23. November 2021 eingebrachtes Ansuchen zur Errichtung zweier Wohnhausanlagen auf einer näher bezeichneten Liegenschaft in 1180 Wien. Neben der Unterschreitung der Abstandsvorschriften würden auch die maximal zulässigen bebauten Flächen überschritten, wobei die Liegenschaft zwei Teilflächen mit unterschiedlichen Bebauungsbestimmungen aufweise.
- 2 Der dagegen erhobenen Beschwerde der mitbeteiligten Partei (Bauwerberin) gab das Verwaltungsgericht nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung statt. Es hob gemäß § 28 Abs. 3 zweiter Satz VwGVG den angefochtenen Bescheid auf und verwies die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die belangte Behörde zurück. Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG erklärte es für zulässig.
- 3 Begründend führte das Verwaltungsgericht aus, die Bauliegenschaft weise laut Grundbuch eine Fläche von 2.441 m² auf. Dieses Ausmaß sei von der belangten Behörde bei ihren Berechnungen als Größe des (gesamten) Bauplatzes



herangezogen worden. Bei zwei Vermessungen im Auftrag der Bauwerberin habe sich hingegen eine Fläche im Ausmaß von 2.438,02 m² ergeben. Dieses Ausmaß liege den Berechnungen in den Einreichplänen zugrunde.

- 4 Die Bauliegenschaft weise nach den Anordnungen des Plandokuments Nr. 7739 (beschlossen am 22. November 2006) mehrere unterschiedliche Widmungsvorgaben auf: Nach einem 7,5 m tiefen Vorgarten an der Straße sei - durch parallel zur Straße verlaufende Baufluchtlinien - in einem 20 m tiefen Abschnitt die Widmung Bauland - Wohngebiet, Bauklasse I, Beschränkung der Gebäudehöhe auf 7,5 m, Gruppenbauweise, festgelegt (im Folgenden: Teilfläche 1). Im daran anschließenden gartenseitigen Bereich sei bis zu einer weiteren Baufluchtlinie in einem 30 m tiefen Abschnitt die Widmung Bauland - Wohngebiet, Bauklasse I, Beschränkung der Gebäudehöhe auf 4,5 m, offene Bauweise, verordnet. Für diesen Abschnitt (im Folgenden: Teilfläche 2) finde sich auf dem graphischen Teil des Plandokuments die zusätzliche Anordnung „20%“. Hinter dieser zweiten Teilfläche sei im weiteren gartenseitigen Verlauf die gärtnerische Ausgestaltung („G“) vorgeschrieben. Sämtliche dieser Vorgaben seien auf dem Plandokument in roter Farbe dargestellt.
- 5 Der Textteil des Plandokuments Nr. 7739 enthalte auf seiner ersten Seite unter Punkt 1. folgende Ausführungen:

„Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt.

Für die rechtliche Bedeutung der roten Planzeichen ist die beiliegende ‚Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan‘ (§§ 4 und 5 der BO für Wien) vom 1. Oktober 2001 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.“
- 6 Das Plandokument selbst enthalte keine textlichen Anordnungen zu prozentuellen Beschränkungen der flächenmäßigen Ausnützbarkeit.
- 7 Die unter Punkt 1. des Plandokuments Nr. 7739 genannte Zeichenerklärung vom 1. Oktober 2001 enthalte (unter anderem) folgende verbale Präzisierungen:



„Beschränkung der Bebaubaren Fläche

z.B. auf 100m² oder auf 100m²
20% der Bauplatzfläche 20%“.

- 8 In ihrem Antrag auf Baubewilligung sei die Bauwerberin gemäß § 76 Abs. 10 BO von einer Drittelbebauung ausgegangen und habe die maximal bebaubare Fläche der Bauliegenschaft mit 812,67 m² angenommen. Die im Einreichplan vorgesehene zu bebauende Fläche betrage 810,44 m². Sie umfasse nach den Unterlagen der Bauwerberin auf Teilfläche 1 der Bauliegenschaft 376,30 m² und auf Teilfläche 2 - ohne die Garageneinfahrt - 390,24 m². Zuzüglich der Garageneinfahrt ergebe sich eine bebaute Fläche von insgesamt 810,44 m².
- 9 Einen Verbesserungsauftrag zu den Abstandsvorschriften (§ 76 Abs. 9 BO) habe die Bauwerberin noch vor Erlassung des Bescheides beantwortet.
- 10 Die Baubewilligung habe die belangte Behörde - unter anderem - mit der Begründung versagt, dass die zulässigerweise bebaubare Fläche nach den Einreichplänen überschritten werde. Hierbei habe die Behörde darauf verwiesen, dass sich für die straßenseitige Teilfläche (in der die Gruppenbauweise festgelegt sei) eine maximal bebaubare Fläche von 325,47 m² und für die gartenseitige Teilfläche (in der die offene Bauweise festgelegt und eine Beschränkung auf 20 Prozent verordnet sei) eine maximal bebaubare Fläche von 292,29 m² ergebe. Vor dem Hintergrund dieser Einschätzung sei das Vorhaben von der Behörde nicht im Detail geprüft worden.
- 11 Rechtlich stelle sich in erster Linie die Frage, nach welcher Methode die bebaubare Fläche auf der Liegenschaft zu berechnen sei, wobei zum einen die Drittelbeschränkung gemäß § 76 Abs. 10 BO und zum anderen eine weitere prozentuelle Beschränkung nach Maßgabe des Bebauungsplans zu beachten seien. Hinsichtlich der Drittelbeschränkung gemäß § 76 Abs. 10 BO sei bereits durch die (näher bezeichnete) Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes klargestellt worden, dass diese neben der im Bebauungsplan festgesetzten Bauweise auf die Bauplatzgröße abstelle, wobei das zulässige



Drittel - entsprechend dem Wortlaut der Bestimmung („der Bauplatzfläche“) - anhand der gesamten Bauplatzgröße (und nicht bloß eines einzelnen Teilbereichs des Bauplatzes) als Bezugsgröße zu berechnen sei. Zudem würde die Festlegung einer den Bauplatz gliedernden Baufluchtlinie, welche mitunter bloß Liegenschaftsteile mit einer unterschiedlichen zulässigen Gebäudehöhe voneinander trenne, damit in jedem Fall die Notwendigkeit einer verhältnismäßigen Aufteilung der bebauten Fläche nach sich ziehen, was zu unsachlichen Ergebnissen führen könne. Es sei vielmehr davon auszugehen, dass das anhand der gesamten Bauplatzfläche als Bezugsgröße ermittelte Drittel iSd § 76 Abs. 10 BO - unter Vorbehalt weitergehender Beschränkungen - auf einer beliebigen (bebaubaren) Stelle des Bauplatzes ausgeführt werden könne.

- 12 Zur Frage, ob auch die im graphischen Teil des Plandokuments auf der Teilfläche 2 vermerkte Beschränkung „20%“ anhand der gesamten Bauplatzgröße zu berechnen sei oder anhand der Größe der Teilfläche 2, liege keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vor. Vor dem Hintergrund der Präzisierung in der - vom Plandokument Nr. 7739 als maßgebend bestimmten - Zeichenerklärung bestehe nach dem objektiven Erklärungswert kein Zweifel daran, dass die Beschränkung anhand der gesamten Bauplatzfläche und nicht bloß einer Teilfläche des Bauplatzes als Bezugsgröße zu berechnen sei. Es sei daher der Bauwerberin darin zuzustimmen, dass nach den Vorgaben des maßgeblichen Plandokuments und der zugrundeliegenden Zeichenerklärung die Beschränkung auf „20%“ nur für die Teilfläche 2 gelte (d.h. nur die Bebauung auf dieser Teilfläche und nicht am gesamten Bauplatz beeinflussen solle), wobei als Bezugsgröße für die Ermittlung des relevanten Ausmaßes von 20 Prozent die gesamte Bauplatzfläche heranzuziehen sei. Im Übrigen seien gesetzliche Regelungen im Zweifel zugunsten der Baufreiheit auszulegen. Eine Weisung der belangten Behörde, mit der eine bestimmte Berechnungsmethode vorgeschrieben worden sei, entfalte keine Bindungswirkung für das Verwaltungsgericht. Unabhängig davon, ob man der Berechnung die von der Behörde angenommene oder die von der Bauwerberin für richtig befundene Größe des Bauplatzes zugrunde lege, erreiche die in den Einreichplänen ausgewiesene zu verbauende Fläche - bei Ermittlung der für die



Teilfläche 2 festgelegten Beschränkung auf 20 Prozent unter Heranziehung der gesamten Bauplatzfläche als Bezugsgröße und bei Annahme einer absoluten Höchstgrenze für den gesamten Bauplatz im Ausmaß eines Drittels der Bauplatzfläche - das insgesamt zulässige Maß nicht.

- 13 Hinsichtlich des zweiten von der Behörde angenommenen Versagungsgrundes (Widerspruch zu § 76 Abs. 9 BO) habe die Bauwerberin im behördlichen Verfahren geänderte Pläne vorgelegt, welche nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes - maßgeblich sei die Zustellung des Bescheides - noch Berücksichtigung finden hätten müssen.
- 14 Die ordentliche Revision sei insofern zulässig, als keine (eindeutige) Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu den Fragen vorliege, ob (unter Beachtung des Erkenntnisses vom 19. Dezember 1995, 95/05/0221, und des Grundsatzes der Baufreiheit) eine verhältnismäßige Aufteilung der gemäß § 76 Abs. 10 BO zulässigen Drittelbebauung auf verschiedene Bauplatzteile erforderlich ist und welche Bezugsgröße (gesamte Bauplatzfläche oder Fläche eines Bauplatzteils) für eine prozentmäßige Beschränkung der Bebaubarkeit im graphischen Teil des Bebauungsplans heranzuziehen ist.
- 15 Gegen den angefochtenen Beschluss richtet sich die vorliegende ordentliche Revision, die zu ihrer Zulässigkeit auf die Begründung durch das Verwaltungsgericht verweist. Zudem stehe die Entscheidung des Verwaltungsgerichts nicht mit näher dargestellter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes in Einklang.
- 16 Die mitbeteiligte Bauwerberin erstattete eine Revisionsbeantwortung mit dem Antrag, die Revision kostenpflichtig zurück- und in eventu abzuweisen.
- Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:
- 17 Die Revision ist im Hinblick auf die Zulassungsbegründung des Verwaltungsgerichtes und die näheren Ausführungen des Amtsrevisionswerbers zulässig. Sie ist auch begründet.
- 18 Zur Begründung der Revision wird u.a. vorgebracht, dass es sich bei einem Bebauungsplan um eine Verordnung handle, die einer Interpretation zugänglich



sei. Unter Heranziehung der Beschlussunterlagen (Vorlagebericht) zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan hätte sich das Verwaltungsgericht mit der Zielrichtung der Verordnung auseinandersetzen müssen. So habe der Vorlagebericht auf die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 19. Dezember 1995, 95/05/0221, Bezug genommen und ausgeführt, dass die jeweiligen Beschränkungen in der Bauklasse I und II auf die beiden Bauplatzflächen nach dem Verhältnis ihrer Größen zur gesamten Bauplatzfläche aufzuteilen seien; bei einer derartigen Ermittlung komme es aber nicht zu einer Zusammenzählung der prozentmäßig zulässigen Verbauung, sondern zu einer Reduktion der Bebaubarkeit der ganzen Bauplatzfläche durch die unterschiedliche prozentmäßig zulässige Verbauung der beiden Bauplatzflächen. Inhaltlich sei aus diesem Erkenntnis der Grundsatz ersichtlich, dass die unterschiedlichen Beschränkungen auf unterschiedlichen Teilflächen jedenfalls zu einer Reduktion gegenüber der Drittelbebauung führen sollen. Es sei eine verhältnismäßige Verteilung hinsichtlich der einzelnen bebaubaren Teilflächen zueinander sowie auch im Verhältnis der bebaubaren Flächen zum gesamten Bauplatz anzustellen. Auch wenn die Bauordnungs-Novelle 2001 eine flächenmäßige Beschränkung nunmehr ermögliche, sei daraus nicht abzuleiten, dass das Erkenntnis vom 19. Dezember 1995, 95/05/0221, obsolet wäre. Der angefochtene Beschluss stehe mit dieser einschlägigen Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes (der zudem ein an derselben Straße liegender Sachverhalt zu Grunde gelegen sei) nicht im Einklang; die Methodik der Behörde lasse sich insgesamt aus den dort aufgestellten Grundsätzen ableiten. Im gegenständlichen Projekt finde sich die Intention des Ordnungsgebers nicht wieder; die reduzierte Bebaubarkeit sei nicht zu erkennen. Daher sei dem Projekt die Bewilligung zu versagen. Die seit 1. September 2007 verfügbare eckige Klammer zur Festsetzung einer Beschränkung von Bauplätzen in Plandokumenten solle lediglich eine klarere Lesbarkeit ermöglichen bzw. unterstützen; sie sei im Zeitpunkt der Erlassung des gegenständlichen Plandokumentes aber noch nicht maßgeblich gewesen.





- 19 Die maßgeblichen Bestimmungen der Bauordnung für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 idF LGBl. Nr. 61/2020, lauten auszugsweise:

„Inhalt der Bebauungspläne

§ 5. (1) Die Bebauungspläne haben darzustellen, ob bzw. in welcher Weise die von den Flächenwidmungsplänen erfaßten Grundflächen und die darüber- oder darunterliegenden Räume bebaut werden dürfen bzw. welche Rechte und Verpflichtungen sich für die Eigentümer (Miteigentümer) der Grundflächen aus den Bebauungsbestimmungen ergeben.

(2) Die Bebauungspläne haben zu enthalten:

- a) Die Widmungen der Grundflächen und der darüber- oder darunterliegenden Räume;
- b) die Fluchtlinien;
- c) für Verkehrsflächen die Höhenlagen und die Breiten sowie die insbesondere durch Mindestmaße festgelegte Ausgestaltung der Querschnitte.

(3) Neben den Festsetzungen nach Abs. 2 haben die Bebauungspläne im Bauland mit Ausnahme der Gartensiedlungsgebiete und der Industriegebiete entweder

- a) die Bauklassen (§ 75) und Bauweisen (§ 76) oder
- b) die Strukturen (§ 77)

zu enthalten.

(4) Über die Festsetzungen nach Abs. 2 und 3 hinaus können die Bebauungspläne zusätzlich enthalten:

[...]

- d) Bestimmungen über die flächenmäßige beziehungsweise volumenbezogene Ausnützbarkeit der Bauplätze und der Baulose oder von Teilen davon; [...]

[...]

Bauweisen; bauliche Ausnützbarkeit

§ 76. (1) In den Bebauungsplänen können folgende Bauweisen ausgewiesen werden:

- a) offene Bauweise,
- b) gekuppelte Bauweise,
- c) offene oder gekuppelte Bauweise,
- d) Gruppenbauweise und





e) geschlossene Bauweise.

[...]

(9) Wenn in der offenen, offenen oder gekuppelten, gekuppelten oder Gruppenbauweise auf einem Bauplatz zwei oder mehrere Gebäude errichtet werden, müssen diese voneinander in den Bauklassen I und II einen Abstand von mindestens 3 m, in allen anderen Bauklassen einen Abstand von mindestens 6 m haben; im Gartensiedlungsgebiet muss der Abstand mindestens 2 m betragen; in diese Abstände dürfen Erker, Balkone, Loggien, Treppenhäuser und Türvorbauten, Freitreppen, Schutzdächer und dergleichen nicht hineinragen.

(10) Im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet mit Ausnahme der Geschäftsviertel und Betriebsbaugebiete darf bei offener, bei offener oder gekuppelter, bei gekuppelter und bei der Gruppenbauweise das Ausmaß der bebauten Fläche nicht mehr als ein Drittel der Bauplatzfläche betragen. Außerdem darf die bebaute Fläche von Gebäuden in der Bauklasse I nicht mehr als 470 m², in der Bauklasse II nicht mehr als 700 m² betragen. Bei gekuppelter Bauweise ist diese Fläche, sofern die Bauplatzeigentümer nicht nachweislich ein anderes Aufteilungsverhältnis vereinbart haben, auf die beiden Bauplätze nach dem Verhältnis der Bauplatzflächen aufzuteilen, wobei aber auf den kleineren Bauplatz in der Bauklasse I eine bebaubare Fläche von mindestens 100 m², in der Bauklasse II eine bebaubare Fläche von mindestens 150 m² entfallen muss; in beiden Bauklassen darf die bebaubare Fläche jedoch nicht mehr als ein Drittel der Fläche des Bauplatzes betragen. Die Vereinbarung eines anderen Aufteilungsverhältnisses ist im Grundbuch auf den Einlagen der beiden Bauplätze anzumerken.

[...]“

20 Strittig ist, wie im hier maßgeblichen Bebauungsplan die Anordnung „20%“ auf der Teilfläche 2 im Zusammenhalt mit den verbalen Präzisierungen der Zeichenerklärung vom 1. Oktober 2001 zu interpretieren ist und welche Beschränkung der Bauplatzfläche sich daraus ergibt. Für die Teilfläche 1 legt der Bebauungsplan die Gruppenbauweise, für die Teilfläche 2 die offene Bauweise fest. Gemäß § 76 Abs. 10 BO darf im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet mit Ausnahme der Geschäftsviertel und Betriebsbaugebiete bei offener, bei offener oder gekuppelter, bei gekuppelter und bei der Gruppenbauweise das Ausmaß der bebauten Fläche nicht mehr als ein Drittel der Bauplatzfläche betragen.



- 21 Relevant ist neben der Bestimmung des § 76 Abs. 10 BO im hier zu beurteilenden Fall auch § 5 BO, der den möglichen Inhalt von Bebauungsplänen regelt. Bis zu der am 27. April 2001 in Kraft getretenen (vgl. Art. III der Stadtplanungsnovelle LGBl. Nr. 36/2001) Änderung lautete § 5 Abs. 4 lit. d BO wie folgt: „Über die Festsetzungen nach Abs. 2 und 3 hinaus können die Bebauungspläne zusätzlich enthalten: [...] Bestimmungen über die Ausnützbarkeit der Bauplätze bzw. der Baulose“. Nach dem oben zitierten und seit dieser Novelle unverändert gebliebenen § 5 Abs. 4 lit. d BO idF der Stadtplanungsnovelle LGBl. Nr. 36/2001 können besondere Regelungen des Bebauungsplans explizit auch für Teile des Bauplatzes erlassen werden. Laut den Gesetzesmaterialien sollte durch die „Ergänzung des Abs. 4 lit. d [...] klargestellt [werden], dass es möglich ist, Bestimmungen über die Bebaubarkeit einer konkreten Teilfläche eines Bauplatzes im Bebauungsplan festzusetzen“ (BlgWrLT Nr. 45/2000, 4, zu § 5).
- 22 Im Revisionsfall sieht der Bebauungsplan hinsichtlich der Teilfläche 2 eine Beschränkung der bebaubaren Fläche von „20%“ vor. Nach der hier maßgeblichen Zeichenerklärung vom 1. Oktober 2001 gibt dieser Prozentsatz den Anteil an der gesamten Bauplatzfläche an.
- 23 Dass in die Zeichenerklärung vom 1. September 2007 eine Ergänzung aufgenommen wurde, nach der - neben der nach wie vor bestehenden Möglichkeit, die bebaubare Fläche mit einem Prozentsatz „der Bauplatzfläche“ zu beschränken - eine prozentuelle Beschränkung „des jeweiligen Teiles des Bauplatzes“ durch die Angabe einer Prozentzahl in eckigen Klammern ausdrücklich möglich ist, ändert an der Auslegung des gegenständlichen Bebauungsplans nichts, da dieser vor dem Wirksamwerden der neuen Zeichenerklärung am 22. November 2006 beschlossen worden war.
- 24 Der Verwaltungsgerichtshof hat sich bereits im Erkenntnis vom 19. Dezember 1995, 95/05/0221, mit der Auslegung einer in einem Bebauungsplan festgelegten Beschränkung nur für einen Teil eines Bauplatzes auseinandergesetzt. In dem dieser Entscheidung zu Grunde liegenden Bebauungsplan war zur Straße gerichtet ein Vorgarten festgelegt, weiters eine erste Teilfläche in offener oder gekuppelter Bauweise und eine zweite



Teilfläche in offener Bauweise mit einer prozentuell geregelten Beschränkung (dort 17 %). Auch in dieser Entscheidung waren zwei nebeneinander liegende Bauklassen auf einem Bauplatz im Lichte des § 76 Abs. 10 BO, der das Ausmaß der bebauten Fläche bei offener, bei offener oder gekuppelter, bei gekuppelter und bei der Gruppenbauweise regelt, zu beurteilen. Zu geltend gemachten Bedenken gegen das zur Anwendung gelangte Plandokument führte der Verwaltungsgerichtshof aus:

„Die Lage der inneren Baufluchtlinie, welche die Grenzlinie zwischen den Bauklassen I und II bildet, ist ausreichend definiert, sie ist planlich dargestellt. Die Ansicht der Mitbeteiligten, die hinter der inneren Baufluchtlinie in der Bauklasse I liegende Beschränkung ‚17 % der Bauplätze verbaubar‘ sei im Sinne des Art. 18 B-VG inhaltlich unbestimmt, der Willensakt des Gemeinderates kläre nicht, wie die 17 %ige Beschränkung zu ermitteln sei, wenn der Bauplatz über zwei Bauklassengebiete mit unterschiedlicher Bauflächenbeschränkung reiche, ist im Lichte der Regelung des § 76 Abs. 10 BO unrichtig. Wie der Verwaltungsgerichtshof bereits in seinem Erkenntnis vom 26. Mai 1981, Slg. Nr. 10469/A, ausgesprochen hat, ist die Bezugsgröße der gesamte Bauplatz. Die jeweiligen Beschränkungen in der Bauklasse I und II sind auf die beiden Bauplatzflächen nach dem Verhältnis ihrer Größe zur gesamten Bauplatzfläche aufzuteilen; bei einer derartigen Ermittlung kommt es aber entgegen der Ansicht der Mitbeteiligten nicht zu einer Zusammenzählung der prozentmäßig zulässigen Verbauung, die die Mitbeteiligten mit 50 % angeben, sondern zu einer Reduktion (ausgehend von 33,33 %).“

- 25 Aus diesem Erkenntnis ergibt sich, dass Bezugsgröße der gesamte Bauplatz ist. In einem weiteren Schritt sind die jeweiligen Beschränkungen in der Bauklasse I und II auf die beiden Bauplatzflächen nach dem Verhältnis ihrer Größe zur gesamten Bauplatzfläche aufzuteilen. Dass die dort aufgestellten Grundsätze für den auch hier zu beurteilenden - gleich gelagerten - Fall, dass der Bebauungsplan eine von der gesamten Bauplatzfläche zu berechnende prozentuelle Beschränkung nur für einen Teil des Bauplatzes enthält und § 76 Abs. 10 BO anzuwenden ist, aufgrund der oben dargestellten Ergänzung in § 5 Abs. 4 lit. d BO durch die Stadtplanungsnovelle LGBl. Nr. 36/2001 nicht mehr anwendbar wären, ist nicht ersichtlich. Das genannte Erkenntnis ist für die Auslegung einer solcherart festgelegten Beschränkung eines Teils des Bauplatzes daher weiter von Relevanz.



- 26 Dass die Berechnung der Beschränkungen von der gesamten Bauplatzfläche zu erfolgen habe und beide Beschränkungen jeweils zu dieser ins Verhältnis zu setzen sind, spiegelt sich in der aus den Antragsunterlagen ersichtlichen Berechnung der Bauwerberin nicht wider: Die Bauwerberin errechnet zunächst ein Drittel des gesamten Bauplatzes (als maximal bebaubare Fläche). In einem weiteren Schritt ermittelt sie die prozentuelle Aufteilung der beiden Teilflächen der bebaubaren Fläche, die hier im Verhältnis 40:60 (Teilfläche 1 zu Teilfläche 2) stehen. Im letzten Schritt errechnet sie 40 % und 60 % der maximal bebaubaren Fläche im Ausmaß eines Drittels des gesamten Bauplatzes und kommt so auf die - aus ihrer Sicht - jeweils maximale Bebauung der Teilflächen 1 und 2. Dieser Rechnung fehlt jedoch das Element der 20 Prozent-Beschränkung der Teilfläche 2. Aus dem zitierten Erkenntnis 95/05/0221 ergibt sich, dass die *jeweiligen* Beschränkungen *verhältnismäßig* aufzuteilen sind. Diesem Grundsatz entspricht die Berechnung der Bauwerberin nicht, weil sie die verhältnismäßige Aufteilung der prozentuellen Beschränkung der Teilfläche 2 außer Acht lässt. Sie trägt den „20%“ im Bebauungsplan nur insofern Rechnung, als von ihr 20 Prozent des gesamten Bauplatzes als Höchstgrenze der Bebaubarkeit für die Teilfläche 2 herangezogen werden. Aus dem Wortlaut der verbalen Präzisierung alleine („20% der Bauplatzfläche“) lässt sich schon angesichts der zum Beschlusszeitpunkt des Plandokuments zu § 76 Abs. 10 BO bereits ergangenen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes die Berechnungsweise der Bauwerberin gerade nicht ableiten. Im Revisionsfall wären vielmehr für die Bebaubarkeit der Teilfläche 2 zunächst 20 % der gesamten Bauplatzfläche zu berechnen gewesen, von denen 60 % auf die Teilfläche 2 entfallen.
- 27 Die Berechnung der Bauwerberin widerspricht auch der Intention des Verordnungsgebers. Es ist dem Verwaltungsgericht zwar zuzustimmen, dass behördeninterne Weisungen keine Bindungswirkung für die verwaltungsgerichtliche Auslegung haben können (vgl. etwa VwGH 4.4.2019, Ra 2017/11/0302, Rn. 31, mwN); dies steht aber einer Interpretation des Bebauungsplans nicht im Weg, zu der der Verwaltungsgerichtshof bereits ausgesprochen hat, dass jedenfalls die Intention des Verordnungsgebers und die gesetzlichen Grundlagen der Verordnung zu beachten sind (vgl. zur



Oö. BauO 1994 VwGH 21.2.2024, Ro 2022/05/0011, Rn. 27). Dabei erscheint die offensichtliche Absicht des Ordnungsgebers des hier maßgeblichen Bebauungsplans sachlich gerechtfertigt, dass der einer Verkehrsfläche näher gelegene Bauplatzteil eine relativ höhere Bebaubarkeit aufweisen soll als jener Teil, der weiter weg von der Verkehrsfläche liegt, und auf den ein Teil folgt, für den die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet wird.

28 Zu den von der Bauwerberin geltend gemachten Bedenken im Hinblick auf eine mangelnde Bestimmtheit des Bebauungsplans im Sinn des Art. 18 B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof ebenfalls in seiner Entscheidung 95/05/0221 bereits dargestellt, dass ein solcher Vorwurf im Lichte der Regelung des § 76 Abs. 10 BO unbegründet ist. Diese Beurteilung ist auf den hier zur Anwendung gelangenden Bebauungsplan übertragbar. Die Gesetzes- und Verordnungslage zur Beurteilung des Antrags der Bauwerberin stellt im Zusammenhalt mit der bisher ergangenen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch keinen Zweifelsfall dar, sodass für eine Auslegung im Zweifel zu Gunsten der Baufreiheit kein Raum bleibt.

29 Da das Verwaltungsgericht der Rechtsansicht der Bauwerberin folgte, belastete es den angefochtenen Beschluss aufgrund der obigen Darlegungen mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kann ein Beschluss des Verwaltungsgerichtes, mit welchem dieses den verwaltungsbehördlichen Bescheid gemäß § 28 Abs. 3 VwGVG aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverwiesen hat, eine Rechtsverletzung auch dadurch bewirken, dass das Verwaltungsgericht von einer für das weitere Verfahren bindenden unrichtigen Rechtsansicht ausgegangen ist (vgl. etwa VwGH 27.10.2023, Ra 2020/05/0216, mwN).

30 Der angefochtene Beschluss war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

W i e n , am 23. Oktober 2024