

TE Vwgh Erkenntnis 2015/12/17 2013/05/0142

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.12.2015

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;

Norm

BauO Wr §69 Abs1;
BauO Wr §69 Abs4;
BauO Wr §69 idF 2009/025;
BauO Wr §69 idF 2010/046;
BauO Wr §81 Abs6;
BauRallg;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 2013/05/0147 2013/05/0146

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Bernegger und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Rehak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Lorenz, über die Beschwerden der beschwerdeführenden Parteien 1. Dipl.-Ing. A G (protokolliert zur hg. Zl. 2013/05/0142), 2. K B (protokolliert zur hg. Zl. 2013/05/0146) sowie 3. T G und 4. K G (protokolliert zur hg. Zl. 2013/05/0147), alle in W, alle vertreten durch Dr. Keyvan Rastegar, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Börsegasse 11/52- 54, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 26. Juni 2013, Zl. BOB - 116870/2013, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: H GmbH in W, vertreten durch Dr. Peter Pullez und Dr. Robert Gschwandtner, Rechtsanwälte in 1010 Wien, Tuchlauben 8; weitere Partei: Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Bernegger und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Rehak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Lorenz, über die Beschwerden der beschwerdeführenden Parteien 1. Dipl.-Ing. A G (protokolliert zur hg. Zl. 2013/05/0142), 2. K B (protokolliert zur hg. Zl. 2013/05/0146) sowie 3. T G und 4. K G (protokolliert zur hg. Zl. 2013/05/0147), alle in W, alle vertreten durch Dr. Keyvan Rastegar, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Börsegasse 11/52- 54, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 26. Juni 2013, Zl. BOB - 116870 aus

2013,, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: H GmbH in W, vertreten durch Dr. Peter Pullez und Dr. Robert Gschwandtner, Rechtsanwälte in 1010 Wien, Tuchlauben 8; weitere Partei: Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

1. Spruchpunkt I. des angefochtenen Bescheides wird auf Grund der Beschwerde des Erstbeschwerdeführers wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben. Die Beschwerden der Zweit- bis Viertbeschwerdeführer werden insoweit, als sie sich gegen Spruchpunkt I. des angefochtenen Bescheides richten, als unbegründet abgewiesen. 1. Spruchpunkt römisch eins. des angefochtenen Bescheides wird auf Grund der Beschwerde des Erstbeschwerdeführers wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben. Die Beschwerden der Zweit- bis Viertbeschwerdeführer werden insoweit, als sie sich gegen Spruchpunkt römisch eins. des angefochtenen Bescheides richten, als unbegründet abgewiesen.

2. Spruchpunkt II. des angefochtenen Bescheides wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben. 2. Spruchpunkt römisch zwei. des angefochtenen Bescheides wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

3. Die Bundeshauptstadt Wien hat den Erst- und Zweitbeschwerdeführern Aufwendungen in der Höhe von jeweils EUR 1.346,40 sowie den Dritt- und Viertbeschwerdeführern Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 1.346,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Ansuchen vom 16. Juni 2011 beantragte die mitbeteiligte Partei (in der Folge: Bauwerberin) beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 - Baupolizei (MA 37) die Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung eines Wohngebäudes mit sieben Wohnungen bestehend aus dem Kellergeschoß mit einer Tiefgarage für sieben Stellplätze, dem Erdgeschoß, dem ersten Stock sowie den zwei Dachgeschoßen auf einer näher bezeichneten Liegenschaft in Wien. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 20. Juni 2012 wurde der Berufung des Erstbeschwerdeführers gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 37, vom 23. März 2012, mit welchem der Bauwerberin die beantragte Baubewilligung erteilt worden war, stattgegeben und der erstinstanzliche Bescheid gemäß § 66 Abs. 4 AVG behoben. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass das Bauvorhaben eine Abweichung von den Bebauungsvorschriften darstelle, da der höchste Punkt des Daches in einem Teilbereich höher als 4,50 m über der ausgeführten Gebäudehöhe zu liegen komme, und dies einer Ausnahmegewilligung gemäß § 69 der Wiener Bauordnung (BO) durch den Bauausschuss der örtlich zuständigen Bezirksvertretung bedürfe. Die dagegen erhobene Beschwerde des Erstbeschwerdeführers wurde mit hg. Erkenntnis vom 29. September 2015, Zl. 2012/05/0155, als unbegründet abgewiesen. Mit Ansuchen vom 16. Juni 2011 beantragte die mitbeteiligte Partei (in der Folge: Bauwerberin) beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 - Baupolizei (MA 37) die Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung eines Wohngebäudes mit sieben Wohnungen bestehend aus dem Kellergeschoß mit einer Tiefgarage für sieben Stellplätze, dem Erdgeschoß, dem ersten Stock sowie den zwei Dachgeschoßen auf einer näher bezeichneten Liegenschaft in Wien. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 20. Juni 2012 wurde der Berufung des Erstbeschwerdeführers gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 37, vom 23. März 2012, mit welchem der Bauwerberin die beantragte Baubewilligung erteilt worden war, stattgegeben und der erstinstanzliche Bescheid gemäß Paragraph 66, Absatz 4, AVG behoben. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass das Bauvorhaben eine Abweichung von den Bebauungsvorschriften darstelle, da der höchste Punkt des Daches in einem Teilbereich höher als 4,50 m über der ausgeführten Gebäudehöhe zu liegen komme, und dies einer Ausnahmegewilligung gemäß Paragraph 69, der Wiener Bauordnung (BO) durch den Bauausschuss der örtlich zuständigen Bezirksvertretung bedürfe. Die dagegen erhobene Beschwerde des Erstbeschwerdeführers wurde mit hg. Erkenntnis vom 29. September 2015, Zl. 2012/05/0155, als unbegründet abgewiesen.

Nach Behebung des erstinstanzlichen Bescheides durch die belangte Behörde legte die Bauwerberin ein Gutachten des Architekten Dipl.-Ing. S. vom 12. Juli 2012 zur Begründung der Abweichung von den Vorschriften des Bebauungsplanes nach § 69 BO vor. Nach Behebung des erstinstanzlichen Bescheides durch die belangte Behörde legte die Bauwerberin ein Gutachten des Architekten Dipl.-Ing. S. vom 12. Juli 2012 zur Begründung der Abweichung von den Vorschriften des Bebauungsplanes nach Paragraph 69, BO vor.

Mit Schreiben vom 13. Juli 2012 ersuchte die MA 37 die Magistratsabteilung 19 - Architektur und Stadtgestaltung (MA 19) unter Anschluss des Gutachtens des Architekten Dipl.-Ing. S. vom 12. Juli 2012 um Begutachtung im Sinn des

§ 85 BO sowie um Bekanntgabe, ob die Voraussetzungen des § 69 Abs. 1 Z 3 und Abs. 2 Z 3 BO für die beabsichtigte Ausnahme gegeben sind. In ihrer dazu ergangenen Stellungnahme vom 24. Juli 2012 führte die Amtssachverständige der MA 19 Folgendes aus: Mit Schreiben vom 13. Juli 2012 ersuchte die MA 37 die Magistratsabteilung 19 - Architektur und Stadtgestaltung (MA 19) unter Anschluss des Gutachtens des Architekten Dipl.-Ing. S. vom 12. Juli 2012 um Begutachtung im Sinn des Paragraph 85, BO sowie um Bekanntgabe, ob die Voraussetzungen des Paragraph 69, Absatz eins, Ziffer 3 und Absatz 2, Ziffer 3, BO für die beabsichtigte Ausnahme gegeben sind. In ihrer dazu ergangenen Stellungnahme vom 24. Juli 2012 führte die Amtssachverständige der MA 19 Folgendes aus:

"Aufgrund der Überschreitung des zulässig höchsten Punktes des Daches um 1,34 m an der Front zu ON 25, an welcher die Gebäudehöhe 6,13 m aufweist, nimmt die MA 19 zur Kenntnis, dass die beabsichtigte Ausnahme von den gültigen Bebauungsbestimmungen im Sinne des § 69 Abs. 1 Z 3 das beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst, da der höchste Punkt des Daches nicht höher ausgeführt wird, als bei einer regelmäßig umlaufenden Gebäudehöhe von 7,50 m. Im Sinne des Abs. 2 Z 3) ist die Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden Stadtbildes durch den durchgehenden First mit 11,97 m gegeben, sowie durch die Reduktion der höchstzulässigen Kubatur des Hauses und des Daches." Aufgrund der Überschreitung des zulässig höchsten Punktes des Daches um 1,34 m an der Front zu ON 25, an welcher die Gebäudehöhe 6,13 m aufweist, nimmt die MA 19 zur Kenntnis, dass die beabsichtigte Ausnahme von den gültigen Bebauungsbestimmungen im Sinne des Paragraph 69, Absatz eins, Ziffer 3, das beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst, da der höchste Punkt des Daches nicht höher ausgeführt wird, als bei einer regelmäßig umlaufenden Gebäudehöhe von 7,50 m. Im Sinne des Absatz 2, Ziffer 3,) ist die Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden Stadtbildes durch den durchgehenden First mit 11,97 m gegeben, sowie durch die Reduktion der höchstzulässigen Kubatur des Hauses und des Daches.

Gegen das Bauvorhaben wird im Sinne des § 85 BO kein Einwand erhoben. 'Gegen das Bauvorhaben wird im Sinne des Paragraph 85, BO kein Einwand erhoben.'

Der Amtssachverständige der Magistratsabteilung 21A - Stadtteilplanung und Flächennutzung (MA 21A) führte in seiner Stellungnahme vom 30. Juli 2012 im Wesentlichen aus, dass aus stadtgestalterischen Gründen der höchste Punkt des Daches nicht höher als 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen dürfe. Damit solle verhindert werden, dass im Nahbereich zum alten Ortskern von Grinzing zu hohe Dächer entstünden. Der Neubau überschreite im Bereich der Südostfassade nun diese zulässige Firsthöhe um 1,34 m. Da in diesem Bereich die laut Rechtslage mögliche Gebäudehöhe mit 6,13 m unterschritten und somit der höchste Punkt des Daches insgesamt eingehalten werde, widerspreche diese partielle Firsthöhenüberschreitung im vorliegenden Ausmaß nicht den Intentionen des Bebauungsplanes. Angemerkt werde auch, dass das Projekt mit einer mittleren Gebäudehöhe von insgesamt 7,48 m die festgesetzte Gebäudehöhe einhalte.

In der Folge beraumte der Magistrat der Stadt Wien, MA 37, unter Hinweis auf die zu bearbeitenden Ansuchen um Baubewilligung sowie um Bewilligung von Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes für den 17. Oktober 2012 eine mündliche Verhandlung an, zu welcher unter anderem die Beschwerdeführer als Eigentümer benachbarter Liegenschaften geladen wurden.

Mit Schreiben vom 16. Oktober 2012 erstattete der Erstbeschwerdeführer Einwendungen gegen das Bauvorhaben und sprach sich gegen die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach § 69 BO aus. Er brachte im Wesentlichen vor, dass die Höhe des Bauvorhabens an der Grenze zu seiner Liegenschaft tatsächlich 9 m betrage und nicht 6,13 m. Zudem werde mit dem Bauvorhaben die bebaubare Fläche überschritten und die Bau- und Straßenfluchtlinien würden missachtet. In den Plänen sei vermerkt, dass sich die Fläche der vorgesehenen Erker innerhalb des zulässigen Erkervolumens bewege. Bei dieser Berechnung seien jedoch offensichtlich die Balkone außer Acht gelassen worden. Zudem würden die Pläne der Bauwerberin die mangelnde Stabilität des Untergrundes auf der Bauliegenschaft und die Statik nicht ausreichend berücksichtigen, wodurch die Substanz des Eigentums des Erstbeschwerdeführers gefährdet werde. Mit Schreiben vom 16. Oktober 2012 erstattete der Erstbeschwerdeführer Einwendungen gegen das Bauvorhaben und sprach sich gegen die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Paragraph 69, BO aus. Er brachte im Wesentlichen vor, dass die Höhe des Bauvorhabens an der Grenze zu seiner Liegenschaft tatsächlich 9 m betrage und nicht 6,13 m. Zudem werde mit dem Bauvorhaben die bebaubare Fläche überschritten und die Bau- und Straßenfluchtlinien würden missachtet. In den Plänen sei vermerkt, dass sich die Fläche der vorgesehenen Erker innerhalb des zulässigen Erkervolumens bewege. Bei dieser Berechnung seien jedoch offensichtlich die Balkone außer Acht gelassen worden. Zudem würden die Pläne der Bauwerberin die mangelnde Stabilität des Untergrundes auf der Bauliegenschaft und die

Statik nicht ausreichend berücksichtigen, wodurch die Substanz des Eigentums des Erstbeschwerdeführers gefährdet werde.

Das von der Bauwerberin vorgelegte Gutachten des Architekten Dipl.-Ing. S. sei offenkundig unrichtig, zumal die Bebaubarkeit der Liegenschaft des Erstbeschwerdeführers eingeschränkt und das vorherrschende Stadtbild beeinträchtigt und damit störend beeinflusst werde. Auch das Argument, dass durch das Vorhaben ein den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechendes Stadtbild herbeigeführt werde, sei nicht richtig. Schon der Begriff "Stadtbild" indiziere, dass bei dessen Würdigung die Beachtung des architektonischen Kontextes und der Umgebung eines Objektes geboten sei - das Betrachten eines Planes eines einzelnen Hauses könne keinen Aufschluss über die Übereinstimmung mit dem Stadtbild geben. Es sei auch nicht nachvollziehbar, wie der Architekt zu dem Ergebnis habe gelangen können, dass das Bauvorhaben dem örtlichen Stadtbild entspreche. Die höchste Stelle auf dem Dach des Nachbarhauses befinde sich bei ca. 8,30 m, die Firsthöhe des Bauvorhabens befinde sich laut Gutachten an dieser Stelle auf 11,95 m; dieser First sei um gut 3,50 m höher als jener der Nachbarliegenschaft. Weiters ergäben sich durch die überhöhte Ausnutzung der Bauliegenschaft deutlich mehr Emissionen als sie bei einer dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan entsprechenden Nutzung typischerweise entstehen würden, da ein deutlich erhöhtes Kfz-Aufkommen zu erwarten sei.

Dem Schreiben waren ein Gutachten des Architekten Dipl.- Ing. Sch. vom 30. Jänner 2012, Gutachten des Dipl.-Ing. St. vom 7. Februar 2012 und vom 15. Oktober 2012, ein Gutachten des Dipl.- Ing. E. vom 17. August 2012, eine gutachterliche Stellungnahme des Dr. G. vom 6. Oktober 2012 sowie Fotos angeschlossen.

Der Zweitbeschwerdeführer sowie die Dritt- und Viertbeschwerdeführer erstatteten mit Schreiben jeweils vom 16. Oktober 2012 ebenfalls Einwendungen gegen das Bauvorhaben und erhoben sämtliche Ausführungen des Erstbeschwerdeführers zu ihren eigenen.

In der am 17. Oktober 2012 durchgeführten mündlichen Verhandlung sprachen sich sämtliche Beschwerdeführer neuerlich gegen die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach § 69 BO aus. In der am 17. Oktober 2012 durchgeführten mündlichen Verhandlung sprachen sich sämtliche Beschwerdeführer neuerlich gegen die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Paragraph 69, BO aus.

Mit Bescheid vom 16. Jänner 2013 erklärte der Bauausschuss der örtlich zuständigen Bezirksvertretung die Abweichung von den Bebauungsvorschriften, wonach der höchste Punkt des Daches des Neubaus im Bereich der linken Grundgrenze um 1,34 m höher als 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen dürfe, für unzulässig und sprach aus, dass die Gründe, die für die Abweichung sprächen, nicht überwiegen würden.

Mit Bescheid vom 22. Jänner 2013 versagte der Magistrat der Stadt Wien, MA 37, die beantragte Baubewilligung im Hinblick auf den oben genannten Bescheid des Bauausschusses vom 16. Jänner 2013.

Gegen diese Bescheide erhob die Bauwerberin Berufung, in der sie im Wesentlichen die Ansicht vertrat, dass die erforderliche Ausnahme nach § 69 BO bewilligungsfähig sei. Gegen diese Bescheide erhob die Bauwerberin Berufung, in der sie im Wesentlichen die Ansicht vertrat, dass die erforderliche Ausnahme nach Paragraph 69, BO bewilligungsfähig sei.

Mit Schreiben der belangten Behörde vom 2. April 2013 wurden den Beschwerdeführern die Berufung der Bauwerberin sowie eine von ihr vorgenommene Projektänderung betreffend die Dachgauben samt geänderter Einreichpläne übermittelt.

In ihren dazu erstatteten Stellungnahmen jeweils vom 18. April 2013 sprachen sich sämtliche Beschwerdeführer gegen das abgeänderte Bauvorhaben aus, weil dieses die Verstöße des ursprünglichen Bauvorhabens gegen die BO und gegen den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nicht behebe, wozu sie insbesondere auf die dem Schreiben angeschlossene gutachterliche Stellungnahme des Dr. G. vom 16. April 2013 verwiesen. Weiters sprachen sie sich neuerlich gegen die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach § 69 BO aus und verwiesen in diesem Zusammenhang auf ihr bisheriges Vorbringen sowie die bereits vorgelegten Gutachten. In ihren dazu erstatteten Stellungnahmen jeweils vom 18. April 2013 sprachen sich sämtliche Beschwerdeführer gegen das abgeänderte Bauvorhaben aus, weil dieses die Verstöße des ursprünglichen Bauvorhabens gegen die BO und gegen den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nicht behebe, wozu sie insbesondere auf die dem Schreiben angeschlossene gutachterliche

Stellungnahme des Dr. G. vom 16. April 2013 verwiesen. Weiters sprachen sie sich neuerlich gegen die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Paragraph 69, BO aus und verwiesen in diesem Zusammenhang auf ihr bisheriges Vorbringen sowie die bereits vorgelegten Gutachten.

Mit Spruchpunkt I. des angefochtenen Bescheides wurde der Spruch des Bescheides des Bauausschusses der örtlich zuständigen Bezirksvertretung vom 16. Jänner 2013 insofern abgeändert, als nach Maßgabe der dem Baubewilligungsverfahren zu Grunde liegenden Pläne die nachstehende Abweichung von Vorschriften des Bebauungsplanes gemäß § 69 BO für zulässig erklärt wurde: Mit Spruchpunkt römisch eins. des angefochtenen Bescheides wurde der Spruch des Bescheides des Bauausschusses der örtlich zuständigen Bezirksvertretung vom 16. Jänner 2013 insofern abgeändert, als nach Maßgabe der dem Baubewilligungsverfahren zu Grunde liegenden Pläne die nachstehende Abweichung von Vorschriften des Bebauungsplanes gemäß Paragraph 69, BO für zulässig erklärt wurde:

"Durch den Neubau darf der höchste Punkt des Daches im Bereich der linken Grundgrenze um 1,34 m höher liegen als das um 4,50 m vermehrte Ausmaß der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe.

Die Gründe, die für die Abweichung sprechen, überwiegen."

Mit Spruchpunkt II. des angefochtenen Bescheides wurde der Spruch des Bescheides des Magistrates der Stadt Wien vom 22. Jänner 2013 insofern abgeändert, als die beantragte Baubewilligung nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne gemäß § 70 BO in Verbindung § 54 BO und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 und auf Grund der mit dem Berufungsbescheid der belangten Behörde vom 26. Juni 2013 gemäß § 69 BO erteilten Bewilligung für die Abweichung von Bauvorschriften unter Vorschreibung zahlreicher Auflagen erteilt wurde und die Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und - überfahrt erfolgte. Mit Spruchpunkt römisch zwei. des angefochtenen Bescheides wurde der Spruch des Bescheides des Magistrates der Stadt Wien vom 22. Jänner 2013 insofern abgeändert, als die beantragte Baubewilligung nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne gemäß Paragraph 70, BO in Verbindung Paragraph 54, BO und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 und auf Grund der mit dem Berufungsbescheid der belangten Behörde vom 26. Juni 2013 gemäß Paragraph 69, BO erteilten Bewilligung für die Abweichung von Bauvorschriften unter Vorschreibung zahlreicher Auflagen erteilt wurde und die Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und - überfahrt erfolgte.

Begründend wurde nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften im Wesentlichen ausgeführt, dass nach dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. 7677, für den verfahrensgegenständlichen Bauplatz die Widmung Bauland - Wohngebiet, Bauklasse I, sowie die offene oder gekuppelte Bauweise festgesetzt seien, wobei die Gebäudehöhe auf 7,50 m beschränkt sei. Der bebaubare Bereich des Bezug habenden Bauplatzes sei durch Baufluchtlinien begrenzt, und durch Ausweisung einer vorderen Baufluchtlinie sei ein Vorgarten mit einer Tiefe von 5 m festgesetzt worden. Nach den weiteren Bauvorschriften dürften entlang der Baulinien Baumassen nicht gestaffelt werden. Der höchste Punkt der im Bauland zur Errichtung gelangenden Dächer dürfe nicht höher als 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen. Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 BO zu ermitteln sei, werde für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,50 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen dürfe. Begründend wurde nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften im Wesentlichen ausgeführt, dass nach dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. 7677, für den verfahrensgegenständlichen Bauplatz die Widmung Bauland - Wohngebiet, Bauklasse römisch eins, sowie die offene oder gekuppelte Bauweise festgesetzt seien, wobei die Gebäudehöhe auf 7,50 m beschränkt sei. Der bebaubare Bereich des Bezug habenden Bauplatzes sei durch Baufluchtlinien begrenzt, und durch Ausweisung einer vorderen Baufluchtlinie sei ein Vorgarten mit einer Tiefe von 5 m festgesetzt worden. Nach den weiteren Bauvorschriften dürften entlang der Baulinien Baumassen nicht gestaffelt werden. Der höchste Punkt der im Bauland zur Errichtung gelangenden Dächer dürfe nicht höher als 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen. Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach Paragraph 81, Absatz 2, BO zu ermitteln sei, werde für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,50 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen dürfe.

Wie den im Berufungsverfahren abgeänderten Einreichplänen nunmehr zu entnehmen sei, solle auf dem Bezug

habenden Bauplatz ein Wohngebäude mit sieben Wohnungen, bestehend aus dem Kellergeschoß, dem Erdgeschoß, dem ersten Stock sowie den zwei Dachgeschoßen, in gekuppelter Bauweise an die linke seitliche Grundgrenze und damit unmittelbar an das im Eigentum des Erstbeschwerdeführers auf seiner Liegenschaft stehende Gebäude angebaut werden. In der im Kellergeschoß gelegenen Tiefgarage würden sieben Pflichtstellplätze sowie zwei durch Metallgitterwände vom Garagenbereich abgetrennte Fahrradabstellräume hergestellt werden.

Die im Zuge des Berufungsverfahrens vorgenommenen Projektänderungen, mit denen im Wesentlichen das ursprünglich eingereichte Bauvorhaben lediglich reduziert worden sei - die Gauben im ersten Dachgeschoß würden durch Zurückrücken ihrer Stirnfronten gegen das Gebäudeinnere in ihrer Kubatur verkleinert - , würden keine wesentlichen Änderungen des Bauvorhabens darstellen, da durch diese der Charakter (das Wesen) des ursprünglich eingereichten Bauvorhabens nicht geändert werde. Durch die von der Bauwerberin im Berufungsverfahren vorgenommenen Projektänderungen könne keine Verschlechterung der Rechtstellung der Nachbarn herbeigeführt werden, weshalb dadurch subjektivöffentliche Rechte der Nachbarn nicht berührt würden.

Den Maßangaben in den Einreichplänen sei zu entnehmen, dass die Gebäudehöhe an der linken seitlichen Giebelfront - das sei die der Liegenschaft des Erstbeschwerdeführers zugekehrte Front des Bauvorhabens - ausgehend vom anschließenden (geplanten) Gelände als unterem Gebäudeanschlusspunkt bis zum oberen Gebäudeabschlusspunkt, der aus dem Schnittpunkt der Fassade mit der Oberfläche des Daches gebildet werde, an beiden Ecken der Front 6,13 m betrage und in einer Höhe von +6,11 m, ausgehend vom Bezugsniveau der Fußbodenoberkante im Erdgeschoß, liege. Erst ungefähr in der Mitte des Baukörpers werde - wie den Ansichten der Straßen- und Gartenfront des Bauvorhabens entnommen werden könne - die Gebäudehöhe des Baukörpers auf 8,90 m erhöht, woraus sich eine Staffelung des Baukörpers ergebe.

Oberhalb der für die Gebäudehöhe relevanten Fassadenfläche liege der zulässige Dachumriss. Der flachdachförmige First des Daches liege im vorliegenden Fall in einer über die gesamte Gebäudelänge durchgehend gleichbleibenden Höhe von +11,95 m, ausgehend vom Bezugsniveau der Fußbodenoberkante im Erdgeschoß, und damit 11,97 m über dem allseits gleichbleibend an das Gebäude anschließenden Gelände. Der im oberen Gebäudeabschluss der Straßensowie der Gartenfront gegebene Gebäudehöhengsprung werde im Dachfirst nicht fortgeführt. Aus den Einreichplänen sei ersichtlich, dass der obere Abschluss des Daches in Bezug zur durchschnittlichen (verglichenen) Gebäudehöhe gesetzt worden sei und diese um das zulässige Ausmaß überrage, jedoch nicht überschreite. Damit sei aber der zulässige, auf 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe beschränkte Dachfirst in dem unmittelbar an die linksseitige Grundgrenze zur Liegenschaft des Erstbeschwerdeführers angebauten Gebäudeteil nicht auf Basis der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe bemessen worden. Werde nun aber der höchste Punkt des Daches in diesem Teil des Baukörpers vom tatsächlich ausgeführten oberen Abschluss der Gebäudefront bemessen, so komme dieser höchste Punkt mehr als 4,50 m über dieser tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe zu liegen. Diese Überschreitung stelle eine Abweichung von den Vorschriften des Bebauungsplanes dar, weshalb für das Bauvorhaben eine Bewilligung nach § 69 BO erforderlich sei.

Oberhalb der für die Gebäudehöhe relevanten Fassadenfläche liege der zulässige Dachumriss. Der flachdachförmige First des Daches liege im vorliegenden Fall in einer über die gesamte Gebäudelänge durchgehend gleichbleibenden Höhe von +11,95 m, ausgehend vom Bezugsniveau der Fußbodenoberkante im Erdgeschoß, und damit 11,97 m über dem allseits gleichbleibend an das Gebäude anschließenden Gelände. Der im oberen Gebäudeabschluss der Straßensowie der Gartenfront gegebene Gebäudehöhengsprung werde im Dachfirst nicht fortgeführt. Aus den Einreichplänen sei ersichtlich, dass der obere Abschluss des Daches in Bezug zur durchschnittlichen (verglichenen) Gebäudehöhe gesetzt worden sei und diese um das zulässige Ausmaß überrage, jedoch nicht überschreite. Damit sei aber der zulässige, auf 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe beschränkte Dachfirst in dem unmittelbar an die linksseitige Grundgrenze zur Liegenschaft des Erstbeschwerdeführers angebauten Gebäudeteil nicht auf Basis der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe bemessen worden. Werde nun aber der höchste Punkt des Daches in diesem Teil des Baukörpers vom tatsächlich ausgeführten oberen Abschluss der Gebäudefront bemessen, so komme dieser höchste Punkt mehr als 4,50 m über dieser tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe zu liegen. Diese Überschreitung stelle eine Abweichung von den Vorschriften des Bebauungsplanes dar, weshalb für das Bauvorhaben eine Bewilligung nach Paragraph 69, BO erforderlich sei.

Zur Beurteilung der geplanten Abweichung von den Bebauungsvorschriften aus Sicht des Stadtbildes liege im Akt ein Gutachten des Amtssachverständigen für Architektur und Stadtgestaltung vom 24. Juli 2012 ein, in dem ausgeführt

werde, dass die beabsichtigte Ausnahme von den gültigen Bebauungsbestimmungen durch Überschreitung des zulässigen höchsten Punktes des Daches gemäß § 69 Abs. 2 Z 3 BO (richtig: § 69 Abs. 1 Z 3 BO) das beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusse, da der höchste Punkt des Daches nicht höher ausgeführt werde als bei einer regelmäßig verlaufenden Gebäudehöhe von 7,50 m. Im Sinn des § 69 Abs. 2 Z 3 BO sei die Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden Stadtbildes durch den durchlaufenden First mit 11,97 m gegeben, ebenso durch die Reduktion der höchstzulässigen Kubatur des Hauses und des Daches. Zur Beurteilung der geplanten Abweichung von den Bebauungsvorschriften aus Sicht des Stadtbildes liege im Akt ein Gutachten des Amtssachverständigen für Architektur und Stadtgestaltung vom 24. Juli 2012 ein, in dem ausgeführt werde, dass die beabsichtigte Ausnahme von den gültigen Bebauungsbestimmungen durch Überschreitung des zulässigen höchsten Punktes des Daches gemäß Paragraph 69, Absatz 2, Ziffer 3, BO (richtig: Paragraph 69, Absatz eins, Ziffer 3, BO) das beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusse, da der höchste Punkt des Daches nicht höher ausgeführt werde als bei einer regelmäßig verlaufenden Gebäudehöhe von 7,50 m. Im Sinn des Paragraph 69, Absatz 2, Ziffer 3, BO sei die Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden Stadtbildes durch den durchlaufenden First mit 11,97 m gegeben, ebenso durch die Reduktion der höchstzulässigen Kubatur des Hauses und des Daches.

Aus diesem Gutachten ergebe sich somit, dass das Bauvorhaben mit seiner Gestaltung einem den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbild entspreche und damit diesem diene. Zweifel an der Schlüssigkeit dieses Gutachtens hätten sich nicht ergeben, weshalb den Aussagen des Amtssachverständigen gefolgt werden könne.

Zur Frage, ob die Zielrichtung des geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes durch das gegenständliche Bauvorhaben unterlaufen werde, liege weiters ein Gutachten des Amtssachverständigen für Stadtplanung vom 30. Juli 2010 ein, in dem dieser ausführe, dass ein Gebäude errichtet werden solle, das unterschiedliche Fassadenhöhen aufweise, wobei die mittlere Gebäudehöhe 7,48 m und die Firsthöhe 4,49 m betragen würden. Die der linksseitigen Nachbarliegenschaft zugewandte Front weise laut Planunterlagen eine Gebäudehöhe von 6,13 m auf, und der höchste Punkt des Daches solle an dieser Front 5,84 m über dieser Gebäudehöhe liegen und damit die zulässige Firsthöhe von 4,50 m überschreiten. Das Bauvorhaben sei mit dem Amtssachverständigen für Architektur und Stadtgestaltung vorbesprochen und es sei von einem springenden First abgesehen sowie eine durchgehende Firsthöhe gewählt worden. Der Neubau überschreite im Bereich der Südostfassade nun diese zulässige Firsthöhe um 1,34 m. Da in diesem Bereich die zulässige Gebäudehöhe mit 6,13 m unterschritten und somit der höchste Punkt des Daches insgesamt eingehalten werde, widerspreche diese partielle Firsthöhenüberschreitung im vorliegenden Ausmaß nicht den Intentionen des Bebauungsplanes. Angemerkt werde auch, dass das Projekt gemäß Planunterlagen mit einer mittleren Gebäudehöhe von insgesamt 7,48 m die festgesetzte Gebäudehöhe einhalte.

Es ergebe sich somit aus diesem Gutachten nachvollziehbar, dass durch die projektierte Abweichung des Bauvorhabens von den Bebauungsvorschriften durch Überschreitung der zulässigen Dachhöhe in einem Teilbereich des gleichmäßig verlaufenden Firstes die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht unterlaufen werde. Zweifel an der Nachvollziehbarkeit und Schlüssigkeit des Gutachtens seien für die belangte Behörde nicht aufgetreten, weshalb den Aussagen des Amtssachverständigen gefolgt werden könne. In diesem Zusammenhang sei auch zu betonen, dass der höchste Punkt des Daches, ausgehend von der durchschnittlichen (vergleichenen) Gebäudehöhe, das zulässige Ausmaß nicht überschreite, woraus auch zu ersehen sei, dass die in Teilbereichen gegebene Überhöhung der zulässigen Firsthöhe in den angegebenen Ausmaßen die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht zu unterlaufen vermöge.

Hinzuweisen sei weiters darauf, dass der Dachumriss nicht mehr als die in Punkt 9.1.2. der OIB-Richtlinie 3 genannten 45 Grad betrage und somit eine Beeinträchtigung des erforderlichen Lichteinfalls im Sinn dieser Bestimmung in Zusammenschau mit der festgesetzten offenen oder gekuppelten Bauweise und der Situierung der benachbarten Liegenschaften ausgeschlossen sei. Die gegenständliche Abweichung von den Bebauungsvorschriften habe somit keinen Einfluss auf den Lichteinfall unter 45 Grad, den Gebäudebestand bzw. die Bebaubarkeit der benachbarten Liegenschaften.

Weiters stelle diese Bebauungsbestimmung an sich eine stadtgestalterische Vorschrift dar. Ein Vorbringen von Nachbarn bezüglich der Unzulässigkeit dieser Überschreitung auf Grund einer Genehmigung gemäß § 69 BO stelle eine Einwendung bezüglich der in § 85 BO geregelten Form und Gestaltung des Bauvorhabens dar. Vorschriften, die der Wahrung des örtlichen Stadtbildes und der schönheitlichen Rücksichten dienen, zählen nicht zu jenen

Bestimmungen, die auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen. Weiters stelle diese Bebauungsbestimmung an sich eine stadtgestalterische Vorschrift dar. Ein Vorbringen von Nachbarn bezüglich der Unzulässigkeit dieser Überschreitung auf Grund einer Genehmigung gemäß Paragraph 69, BO stelle eine Einwendung bezüglich der in Paragraph 85, BO geregelten Form und Gestaltung des Bauvorhabens dar. Vorschriften, die der Wahrung des örtlichen Stadtbildes und der schönheitlichen Rücksichten dienen, zählen nicht zu jenen Bestimmungen, die auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen.

Dass die in einem Teilbereich des Bauvorhabens gegebene Abweichung von der zulässigen Höhe des höchsten Punktes des Daches der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes diene, gehe schon aus dem angeführten Gutachten des für Stadtbildfragen zuständigen Amtssachverständigen vom 30. Juli 2012 (richtig: 24. Juli 2012) hervor.

Da durch die Überschreitung der zulässigen Höhe des Daches in einem Teilbereich auch keine Überschreitung der bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entstehenden Immissionen zu erwarten sei und weiters die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders würden, lägen sämtliche für die Gewährung der erforderlichen Ausnahmegewilligung nach § 69 BO vorgesehenen Voraussetzungen vor, zumal dieser Abweichung von den Bebauungsvorschriften maßgebende Gründe nicht entgegenstehen würden. Da durch die Überschreitung der zulässigen Höhe des Daches in einem Teilbereich auch keine Überschreitung der bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entstehenden Immissionen zu erwarten sei und weiters die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders würden, lägen sämtliche für die Gewährung der erforderlichen Ausnahmegewilligung nach Paragraph 69, BO vorgesehenen Voraussetzungen vor, zumal dieser Abweichung von den Bebauungsvorschriften maßgebende Gründe nicht entgegenstehen würden.

Zu den von den Beschwerdeführern erhobenen Einwendungen hielt die belangte Behörde zunächst fest, dass den Nachbarn nur bezüglich der Einhaltung der Gebäudehöhe an der der in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaften zugewandten Front ein subjektivöffentliches Nachbarrecht zukomme, woran auch der Umstand, dass die Fassadenabwicklung nach § 81 Abs. 2 BO eine rechnerische Einheit darstelle, nichts ändere. Zu den von den Beschwerdeführern erhobenen Einwendungen hielt die belangte Behörde zunächst fest, dass den Nachbarn nur bezüglich der Einhaltung der Gebäudehöhe an der der in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaften zugewandten Front ein subjektivöffentliches Nachbarrecht zukomme, woran auch der Umstand, dass die Fassadenabwicklung nach Paragraph 81, Absatz 2, BO eine rechnerische Einheit darstelle, nichts ändere.

Die linke seitliche Giebelfront des gegenständlichen Bauvorhabens, die als Feuermauer unmittelbar an der seitlichen Grundgrenze entsprechend der gekuppelten Bauweise situiert werden solle, sei die der Liegenschaft des Erstbeschwerdeführers zugekehrte Front; die straßenseitige Traufenfront stelle die den Liegenschaften der Zweit- bis Viertbeschwerdeführer zugekehrte Front dar. Teil der Einreichpläne sei eine Fassadenabwicklung, in der die für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen Teile der Gebäudefronten sowie die Giebelflächen dargestellt bzw. ausgewiesen würden. Inwiefern diese Darstellung der Gebäudehöhenberechnung nicht nachvollziehbar sein solle, werde von den Nachbarn nicht weiter dargelegt und auch für die belangte Behörde sei keine Unschlüssigkeit der Ausweisung der Gebäudehöhenbemessung erkennbar. Was die Nachbarn unter dem Begriff "Bestandshöhe" im Zusammenhang mit einem im vorliegenden Fall gegebenen Neubau verstehen, sei nicht nachvollziehbar. Einzig maßgeblich sei die aus den Einreichplänen ersichtliche Gebäudehöhe. Nach dieser Fassadenabwicklung erreiche das Bauvorhaben eine mittlere Gebäudehöhe von 7,48 m und bleibe daher unter der höchstzulässigen Gebäudehöhe von 7,50 m zurück.

Zu dem inhaltlich auf die Geländeänderungen bezogenen Vorbringen sei zu bemerken, dass es sich beim anschließenden Gelände um jenes Gelände handle, wie es nach dem Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Bauführung vorhanden sein werde. Dies gelte auch für die Berechnung der Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 BO. Zu dem inhaltlich auf die Geländeänderungen bezogenen Vorbringen sei zu bemerken, dass es sich beim anschließenden Gelände um jenes Gelände handle, wie es nach dem Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Bauführung vorhanden sein werde. Dies gelte auch für die Berechnung der Gebäudehöhe nach Paragraph 81, Absatz 2, BO.

Die mit dem Bauvorhaben verbundenen Geländeänderungen seien an der Bestimmung des § 60 Abs. 1 lit. g BO zu messen. Mit dem Bauvorhaben würden Geländeänderungen erfolgen, indem eine horizontale Ebene geschaffen werde, auf der der oberirdisch in Erscheinung tretende Teil des Gebäudes stehe. Dadurch ergebe sich im Nahebereich

der linken seitlichen Grundgrenze des Bauplatzes an der gartenseitigen Traufenfront eine Abgrabung von 0,32 m und an der straßenseitigen Traufe eine Anschüttung von 1,02 m. Weiters legte die belangte Behörde mit näherer Begründung dar, dass die Gebäudehöhe auch ausgehend vom gewachsenen Gelände an der linksseitigen Gebäudefront maximal 7,20 m betrage und geringer sei als das durch den Bebauungsplan festgesetzte zulässige Ausmaß von 7,50 m. Es sei daher davon auszugehen, dass der Erstbeschwerdeführer durch die geplanten Geländeänderungen in seinen Rechten bezüglich der Einhaltung der Gebäudehöhe nicht beeinträchtigt werden könne. Die mit dem Bauvorhaben verbundenen Geländeänderungen seien an der Bestimmung des Paragraph 60, Absatz eins, Litera g, BO zu messen. Mit dem Bauvorhaben würden Geländeänderungen erfolgen, indem eine horizontale Ebene geschaffen werde, auf der der oberirdisch in Erscheinung tretende Teil des Gebäudes stehe. Dadurch ergebe sich im Nahebereich der linken seitlichen Grundgrenze des Bauplatzes an der gartenseitigen Traufenfront eine Abgrabung von 0,32 m und an der straßenseitigen Traufe eine Anschüttung von 1,02 m. Weiters legte die belangte Behörde mit näherer Begründung dar, dass die Gebäudehöhe auch ausgehend vom gewachsenen Gelände an der linksseitigen Gebäudefront maximal 7,20 m betrage und geringer sei als das durch den Bebauungsplan festgesetzte zulässige Ausmaß von 7,50 m. Es sei daher davon auszugehen, dass der Erstbeschwerdeführer durch die geplanten Geländeänderungen in seinen Rechten bezüglich der Einhaltung der Gebäudehöhe nicht beeinträchtigt werden könne.

Die den Zweit- bis Viertbeschwerdeführern zugewandte Straßenfront entlang der vorderen Baufluchtlinie, die in einer Tiefe von 5 m von der Baulinie festgesetzt sei, weise in ihrem rechten Teil eine maximal in Erscheinung tretende Höhe von 8,90 m auf. Die zulässige Gebäudehöhe von 7,50 m, vermehrt um 1,50 m ab einem Abstand von 3 m zu den Grundgrenzen des Bauplatzes, somit insgesamt von 9 m, müsse eingehalten werden. Den Zweit- bis Viertbeschwerdeführern stehe somit ein Rechtsanspruch auf Einhaltung einer maximal in Erscheinung tretenden Höhe von 9 m an der Straßenfront zu. Dem einen Bestandteil der Einreichpläne bildenden Nachweis der Geländeänderungen sei zu entnehmen, dass den projektierten Anschüttungen entlang sämtlicher Gebäudefronten im Ausmaß von 13,72 m² Abgrabungen im Ausmaß von 11,61 m² gegenüberstehen, woraus sich eine Differenz von 2,11 m² an Anschüttungen gegenüber den Abgrabungen ergebe. Dadurch entstehe eine durchschnittliche Erhöhung des verglichenen Geländes von 3,5 cm. Dieses Ausmaß sei aber als derartig geringfügig anzusehen, sodass sich dieses nach Auffassung der belangten Behörde auch im Hinblick auf § 60 Abs. 1 lit. g BO jedenfalls als zulässig erweise, insbesondere auch im Hinblick auf den Abstand der Straßenfront zu den gegenüberliegenden Liegenschaften der Zweit- bis Viertbeschwerdeführer. Die den Zweit- bis Viertbeschwerdeführern zugewandte Straßenfront entlang der vorderen Baufluchtlinie, die in einer Tiefe von 5 m von der Baulinie festgesetzt sei, weise in ihrem rechten Teil eine maximal in Erscheinung tretende Höhe von 8,90 m auf. Die zulässige Gebäudehöhe von 7,50 m, vermehrt um 1,50 m ab einem Abstand von 3 m zu den Grundgrenzen des Bauplatzes, somit insgesamt von 9 m, müsse eingehalten werden. Den Zweit- bis Viertbeschwerdeführern stehe somit ein Rechtsanspruch auf Einhaltung einer maximal in Erscheinung tretenden Höhe von 9 m an der Straßenfront zu. Dem einen Bestandteil der Einreichpläne bildenden Nachweis der Geländeänderungen sei zu entnehmen, dass den projektierten Anschüttungen entlang sämtlicher Gebäudefronten im Ausmaß von 13,72 m² Abgrabungen im Ausmaß von 11,61 m² gegenüberstehen, woraus sich eine Differenz von 2,11 m² an Anschüttungen gegenüber den Abgrabungen ergebe. Dadurch entstehe eine durchschnittliche Erhöhung des verglichenen Geländes von 3,5 cm. Dieses Ausmaß sei aber als derartig geringfügig anzusehen, sodass sich dieses nach Auffassung der belangten Behörde auch im Hinblick auf Paragraph 60, Absatz eins, Litera g, BO jedenfalls als zulässig erweise, insbesondere auch im Hinblick auf den Abstand der Straßenfront zu den gegenüberliegenden Liegenschaften der Zweit- bis Viertbeschwerdeführer.

Im Zusammenhang mit der Bestimmung des § 81 Abs. 6 BO führte die belangte Behörde aus, dass der zulässige Dachumriss beim gegenständlichen Bauvorhaben durch den Liftschacht sowie durch Gauben über der Straßenfront sowie der gartenseitigen Gebäudefront überschritten werde. Im Zusammenhang mit der Bestimmung des Paragraph 81, Absatz 6, BO führte die belangte Behörde aus, dass der zulässige Dachumriss beim gegenständlichen Bauvorhaben durch den Liftschacht sowie durch Gauben über der Straßenfront sowie der gartenseitigen Gebäudefront überschritten werde.

Der an der Straßenfront gelegene Liftschacht verbinde sämtliche Geschoße, beginnend vom Kellergeschoß bis zum zweiten Dachgeschoß, und überrage mit seinem oberen Abschluss das oberste Geschoß lediglich mit der aus technischen Gründen erforderlichen Überfahrt über der letzten Haltestelle. Somit stelle er sich in seiner

Größenausgestaltung als notwendig und damit zulässig dar. Der im Dachbereich liegende Teil des Liftschachtes sei jedoch bei der Bemessung der Gebäudehöhe nicht mit einzubeziehen, weshalb er zu Recht außer Betracht gelassen worden sei.

Die beiden straßenseitigen unmittelbar übereinanderliegenden Gauben seien an ihrer linken Seite von der dem Erstbeschwerdeführer zugekehrten Giebelfront um 1 m seitlich und gegenüber der darunterliegenden straßenseitigen Gebäudefront - auf Grund der vorgenommenen Projektänderung - um 10 cm ab- bzw. eingerückt worden. Da im vorliegenden Fall auf Grund der straßenseitigen Staffelung des Baukörpers im Bereich der Dachgeschoße kein Steildach ausgeführt werden solle, würden sich die Gauben als auf Flachdächern den in diesem Bereich als Staffageschoße ausgebildeten Dachgeschoßen vorgelagerte kubische Baukörper darstellen. Eine tatsächliche Ausführung eines Steildaches als Voraussetzung für die Zulässigkeit von Gauben sei nicht erforderlich, da eine solche Einschränkung in der BO nicht festgesetzt sei. Unter Verweis auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 21. Dezember 2010, Zl. 2009/05/0089, führte die belangte Behörde aus, dass auch im gegenständlichen Fall die straßenseitigen Gauben an ihren den Nachbarn zugekehrten Seiten von den darunterliegenden Gebäudefronten eingerückt seien und diese dadurch nicht in ihren Rechten beeinträchtigt würden. Mit dem Vorbringen, wonach für die Bemessung der zulässigen Länge der Gauben lediglich jener niedrigere Teil der Gebäudefronten, über denen die Gauben situiert seien, maßgeblich sei und dadurch das zulässige Ausmaß von einem Drittel der Frontlänge überschritten würde, mache der Erstbeschwerdeführer nicht seine Rechte geltend, da diese Fronten nicht seiner Liegenschaft zugekehrt seien. Festzuhalten sei jedoch, dass ein veränderlicher oberer Gebäudeabschluss "auf die Länge der Gebäudefront, und insbesondere dass nur ein Teil davon als relevantes Ausmaß für die Bemessung der Gaubenlänge heranzuziehen sei, nicht ausschlaggebend sein" könne.

Gegen diesen Bescheid richten sich die vorliegenden Beschwerden jeweils mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes, in eventu wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften kostenpflichtig aufzuheben.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und - ebenso wie die mitbeteiligte Partei, die auch eine Gegenschrift erstattet hat - die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerden beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die wegen ihres persönlichen und sachlichen Zusammenhanges verbundenen Beschwerden erwogen:

Gemäß § 79 Abs. 11 Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 - VwGG, BGBl. Nr. 10, in der Fassung BGBl. I Nr. 122/2013 sind auf das vorliegende, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängige Beschwerdeverfahren die Bestimmungen des VwGG in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Fassung weiter anzuwenden. Gemäß Paragraph 79, Absatz 11, Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 - VwGG, BGBl. Nr. 10, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 122 aus 2013, sind auf das vorliegende, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängige Beschwerdeverfahren die Bestimmungen des VwGG in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Fassung weiter anzuwenden.

Die im vorliegenden Fall maßgeblichen Bestimmungen der BO, LGBl. Nr. 11/1930, in der Fassung LGBl. Nr. 46/2010 lauten auszugsweise: Die im vorliegenden Fall maßgeblichen Bestimmungen der BO, Landesgesetzblatt Nr. 11 aus 1930,, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 46 aus 2010, lauten auszugsweise:

"Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes

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

1. die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden,
2. an Emissionen nicht mehr zu erwarten sein, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht,

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

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

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

1. 1. Ziffer eins

- eine zweckmäßigere Flächennutzung bewirken,

2. 2. Ziffer 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 Baubestandes dienen.

...

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

...

Gebäudehöhe und Gebäudeumrisse; Bemessung

§ 81. ... Paragraph 81, ...

1. (2) Absatz 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 der Grundgrenze und bis zu einem Abstand von 3 m von derselben überhaupt nicht und an den übrigen Fronten an keiner Stelle um mehr als 3 m überschritten werden. 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.

...

1. (6) Absatz 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 einzelne Dachgauben sowie im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugsschächte und Treppenhäuser überschritten werden. Die einzelnen 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. Der nach den Absatz eins, bis 5 zulässige Gebäudeumriss darf durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes überschritten werden; mit raumbildenden Dachaufbauten darf der Gebäudeumriss nur durch einzelne Dachgauben sowie im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugsschächte und Treppenhäuser überschritten werden. Die

einzelnen Dachgauben müssen in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen. Die Dachgauben dürfen insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen. Auf Antrag ist durch die Behörde (Paragraph 133,) eine Überschreitung dieses Ausmaßes bis höchstens zur Hälfte der betreffenden Gebäudefront zuzulassen, wenn dies eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung des Bauwerks bewirkt oder der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dient.

...

Parteien

§ 134. ... Paragraph 134, ...

1. (3) Absatz 3, Im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes sind außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind wie Eigentümer der Liegenschaften zu behandeln. Die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften sind dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134 a erschöpfend festgelegten subjektivöffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Abs. 4, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134 a gegen die geplante Bauführung erheben; das Recht auf Akteneinsicht (§ 17 AVG) steht Nachbarn bereits ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde zu. Alle sonstigen Personen, die in ihren Privatrechten oder in ihren Interessen betroffen werden, sind Beteiligte (§ 8 AVG). Benachbarte Liegenschaften sind im Bauland jene, die mit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft eine gemeinsame Grenze haben oder bis zu einer Breite von 6 m durch Fahnen oder diesen gleichzuhaltende Grundstreifen oder eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche von dieser Liegenschaft getrennt sind und im Falle einer Trennung durch eine öffentliche Verkehrsfläche der zu bebauenden Liegenschaft gegenüberliegen. ... Im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes sind außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind wie Eigentümer der Liegenschaften zu behandeln. Die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften sind dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im Paragraph 134, a erschöpfend festgelegten subjektivöffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Absatz 4,, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des Paragraph 134, a gegen die geplante Bauführung erheben; das Recht auf Akteneinsicht (Paragraph 17, AVG) steht Nachbarn bereits ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde zu. Alle sonstigen Personen, die in ihren Privatrechten oder in ihren Interessen betroffen werden, sind Beteiligte (Paragraph 8, AVG). Benachbarte Liegenschaften sind im Bauland jene, die mit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft eine gemeinsame Grenze haben oder bis zu einer Breite von 6 m durch Fahnen oder diesen gleichzuhaltende Grundstreifen oder eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche von dieser Liegenschaft getrennt sind und im Falle einer Trennung durch eine öffentliche Verkehrsfläche der zu bebauenden Liegenschaft gegenüberliegen. ...

Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte

§ 134a. (1) Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, werden durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutze dienen, begründet: Paragraph 134 a, (1) Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (Paragraph 134, Absatz 3,) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, werden durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutze dienen, begründet:

...

b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;

..."

Nach den unbestrittenen Feststellungen der belangten Behörde ist der Erstbeschwerdeführer Eigentümer der an die Bauliegenschaft linksseitig (südöstlich) unmittelbar angrenzenden Liegenschaft, während die im Eigentum bzw. Miteigentum der übrigen Beschwerdeführer stehenden Liegenschaften der Bauliegenschaft (in nordöstlicher Richtung)

gegenüber liegen und von dieser durch eine Verkehrsfläche getrennt sind. Die Beschwerdeführer sind somit Eigentümer benachbarter Liegenschaften im Sinn des § 134 Abs. 3 BO. Daraus ergibt sich weiters, dass es sich bei der linksseitigen Front des Bauvorhabens um die der Liegenschaft des Erstbeschwerdeführers zugekehrte Front handelt, während die straßenseitige Front des Bauvorhabens die den Liegenschaften der Zweit- bis Viertbeschwerdeführern jeweils zugekehrte Front ist. Nach den unbestrittenen Feststellungen der belangten Behörde ist der Erstbeschwerdeführer Eigentümer der an die Bauliegenschaft linksseitig (südöstlich) unmittelbar angrenzenden Liegenschaft, während die im Eigentum bzw. Miteigentum der übrigen Beschwerdeführer stehenden Liegenschaften der Bauliegenschaft (in nordöstlicher Richtung) gegenüber liegen und von dieser durch eine Verkehrsfläche getrennt sind. Die Beschwerdeführer sind somit Eigentümer benachbarter Liegenschaften im Sinn des Paragraph 134, Absatz 3, BO. Daraus ergibt sich weiters, dass es sich bei der linksseitigen Front des Bauvorhabens um die der Liegenschaft des Erstbeschwerdeführers zugekehrte Front handelt, während die straßenseitige Front des Bauvorhabens die den Liegenschaften der Zweit- bis Viertbeschwerdeführern jeweils zugekehrte Front ist.

Zu Spruchpunkt I. des angefochtenen Bescheides: Zu Spruchpunkt römisch eins. des angefochtenen Bescheides:

Die Beschwerdeführer bringen zur erteilten Ausnahmegenehmigung gemäß § 69 BO im Wesentlichen vor, dass die dafür erforderlichen Voraussetzungen nicht erfüllt seien bzw. deren Erfüllung nicht nachvollziehbar begründet worden sei. Die belangte Behörde habe ausgeführt, dass die Abweichung von der laut Bebauungsplan höchstzulässigen Firsthöhe unwesentlich sei und in diesem Zusammenhang auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 27. Mai 1997, ZI. 96/05/0162, verwiesen, in dem eine Erhöhung des Dachfirstes um 1,68 m als unwesentlich erachtet worden sei. Im dortigen Verfahren sei es jedoch um die Erhöhung eines schon zum Zeitpunkt der Erlassung eines neuen Bebauungsplanes auf einem Grundstück bereits vorhandenen Gebäudes gegangen. Darum gehe es hier nicht, sondern um die Erhöhung ganzer Fronten durch Gaubenbildung. Es würde die Bestimmung des § 81 BO - vor allem hinsichtlich der Abstände - mit einer Gaubenbildung umgangen werden, die ein Dach im herkömmlichen Sinn gar nicht aufweise und mit den übrigen straßenseitigen Frontteilen den Eindruck einer geschlossenen Straßenfront erwecke. Dazu komme noch, dass die Drittelbestimmung betreffend die Gauben, die sich immer auf die jeweilige Front und nicht auf die ganze Fassade beziehe, nicht eingehalten werde. Die Beschwerdeführer bringen zur erteilten Ausnahmegenehmigung gemäß Paragraph 69, BO im Wesentlichen vor, dass die dafür erforderlichen Voraussetzungen nicht erfüllt seien bzw. deren Erfüllung nicht nachvollziehbar begründet worden sei. Die belangte Behörde habe ausgeführt, dass die Abweichung von der laut Bebauungsplan höchstzulässigen Firsthöhe unwesentlich sei und in diesem Zusammenhang auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 27. Mai 1997, ZI. 96/05/0162, verwiesen, in dem eine Erhöhung des Dachfirstes um 1,68 m als unwesentlich erachtet worden sei. Im dortigen Verfahren sei es jedoch um die Erhöhung eines schon zum Zeitpunkt der Erlassung eines neuen Bebauungsplanes auf einem Grundstück bereits vorhandenen Gebäudes gegangen. Darum gehe es hier nicht, sondern um die Erhöhung ganzer Fronten durch Gaubenbildung. Es würde die Bestimmung des Paragraph 81, BO - vor allem hinsichtlich der Abstände - mit einer Gaubenbildung umgangen werden, die ein Dach im herkömmlichen Sinn gar nicht aufweise und mit den übrigen straßenseitigen Frontteilen den Eindruck einer geschlossenen Straßenfront erwecke. Dazu komme noch, dass die Drittelbestimmung betreffend die Gauben, die sich immer auf die jeweilige Front und nicht auf die ganze Fassade beziehe, nicht eingehalten werde.

Die rechtlichen Rahmenbedingungen des § 69 BO hätten sich wesentlich verändert und die "Unwesentlichkeit" sei in der novellierten Fassung nicht mehr enthalten. Vielmehr sei die Notwendigkeit einer Ausnahmegenehmigung zur Erreichung bestimmter Ziele, welche im § 69 Abs. 2 BO explizit angeführt seien, als Voraussetzung festgesetzt worden. Die Rechtsansicht der belangten Behörde, dass die Vorschriften über die Gebäude- bzw. Firsthöhe stadtgestalterische Vorschriften seien und dass deswegen die Nachbarschaft kein "öffentliches" Interesse daran hätte, sei offenkundig unrichtig. Vielmehr würden die Bestimmungen über die Gebäudehöhe gemäß § 134a Abs. 1 lit. b BO sogar ausdrücklich dem Schutz der Nachbarn dienen und damit subjektiv-öffentliche Rechte normieren. Werde eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 69 BO erteilt, ohne dass die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, werde damit ein subjektiv-öffentliches Recht verletzt. Neben den Bestimmungen über die Gebäudehöhe seien auch die Bestimmungen über den Gebäudeumriss gemäß § 81 Abs. 4 BO von jedem Bauvorhaben einzuhalten, und genau dieser Umriss werde beim gegenständlichen Bauvorhaben durch die Bestimmungen über die maximal zulässige Höhe des Daches eingeschränkt. Es handle sich also nicht nur um eine stadtgestalterische Bestimmung, sondern auch um eine Bestimmung zur Begrenzung der Bauvolumina, definiert über den maximal zulässigen Umriss. Festzuhalten sei

daher, dass die Vorschriften der BO über die Gebäudehöhe ein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der diesbezüglichen Vorschriften, insbesondere des § 81 BO, gewährten. Die rechtlichen Rahmenbedingungen des Paragraph 69, BO hätten sich wesentlich verändert und die "Unwesentlichkeit" sei in der novellierten Fassung nicht mehr enthalten. Vielmehr sei die Notwendigkeit einer Ausnahmegenehmigung zur Erreichung bestimmter Ziele, welche im Paragraph 69, Absatz 2, BO explizit angeführt seien, als Voraussetzung festgesetzt worden. Die Rechtsansicht der belangten Behörde, dass die Vorschriften über die Gebäude- bzw. Firsthöhe stadtgestalterische Vorschriften seien und dass deswegen die Nachbarschaft kein "öffentliches" Interesse daran hätte, sei offenkundig unrichtig. Vielmehr würden die Bestimmungen über die Gebäudehöhe gemäß Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera b, BO sogar ausdrücklich dem Schutz der Nachbarn dienen und damit subjektiv-öffentliche Rechte normieren. Werde eine Ausnahmegenehmigung gemäß Paragraph 69, BO erteilt, ohne dass die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, werde damit ein subjektiv-öffentliches Recht verletzt. Neben den Bestimmungen über die Gebäudehöhe seien auch die Bestimmungen über den Gebäudeumriss gemäß Paragraph 81, Absatz 4, BO von jedem Bauvorhaben einzuhalten, und genau dieser Umriss werde beim gegenständlichen Bauvorhaben durch die Bestimmungen über die maximal zulässige Höhe des Daches eingeschränkt. Es handle sich also nicht nur um eine stadtgestalterische Bestimmung, sondern auch um eine Bestimmung zur Begrenzung der Bauvolumina, definiert über den maximal zulässigen Umriss. Festzuhalten sei daher, dass die Vorschriften der BO über die Gebäudehöhe ein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der diesbezüglichen Vorschriften, insbesondere des Paragraph 81, BO, gewährten.

Zudem würden im angefochtenen Bescheid Feststellungen zu wesentlichen Voraussetzungen für die Anwendung der Ausnahmebestimmung des § 69 BO fehlen. Es müsse neben den in § 69 Abs. 1 BO aufgezählten negativen Voraussetzungen zumindest einer der Tatbestände des § 69 Abs. 2 BO positiv erfüllt sein und vom Bewilligungswerber nachvollziehbar als unverzichtbare Voraussetzung nachgewiesen werden. Zusätzlich müssten gemäß § 69 Abs. 4 BO die Gründe, die für eine Abweichung sprächen, mit den Gründen abgewogen werden, die dagegen sprächen. Die Beschwerdeführer hätten in ausführlichen, rechtlich und sachlich fundierten und mit Sachverständigengutachten belegten Einwendungen und Stellungnahmen die Gründe dargelegt, die gegen eine Ausnahmebewilligung sprächen. Anstatt die rechtlich gebotene Abwägung vorzunehmen, habe die belangte Behörde lediglich den Gesetzeswortlaut des § 69 BO wiederholt. Zudem würden im angefochtenen Bescheid Feststellungen zu wesentlichen Voraussetzungen für die Anwendung der Ausnahmebestimmung des Paragraph 69, BO fehlen. Es müsse neben den in Paragraph 69, Absatz eins, BO aufgezählten negativen Voraussetzungen zumindest einer der Tatbestände des Paragraph 69, Absatz 2, BO positiv erfüllt sein und vom Bewilligungswerber nachvollziehbar als unverzichtbare Voraussetzung nachgewiesen werden. Zusätzlich müssten gemäß Paragraph 69, Absatz 4, BO die Gründe, die für eine Abweichung sprächen, mit den Gründen abgewogen werden, die dagegen sprächen. Die Beschwerdeführer hätten in ausführlichen, rechtlich und sachlich fundierten und mit Sachverständigengutachten belegten Einwendungen und Stellungnahmen die Gründe dargelegt, die gegen eine Ausnahmebewilligung sprächen. Anstatt die rechtlich gebotene Abwägung vorzunehmen, habe die belangte Behörde lediglich den Gesetzeswortlaut des Paragraph 69, BO wiederholt.

Die belangte Behörde stütze sich bei Erteilung der Ausnahmebewilligung nach § 69 BO auf das Gutachten des Amtssachverständigen für Architektur und Stadtgestaltung vom 24. Juli 2012 und das Gutachten des Amtssachverständigen für Stadtplanung vom 30. Juli 2012. Abgesehen davon, dass die Beschwerdeführer von der Rechtsansicht der belangten Behörde überrascht worden seien, handle es sich dabei nicht um Gutachten von Amtssachverständigen, da die jeweilige Magistratsabteilung bestellt worden sei, nicht aber ein Mitarbeiter dieser Magistratsabteilung, zumal Amtssachverständige physische Personen sein müssten. Zudem enthalte die Stellungnahme vom 24. Juli 2012 nicht einmal eine Begründung, weshalb das Bauvorhaben nicht das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtige Stadtbild störe, wo doch offensichtlich sei, dass das Bauvorhaben die umstehenden Gebäude deutlich überrage und auch dessen Dachhöhe wesentlich massiger in Erscheinung trete als vom Bebauungsplan vorgesehen. Die Frage der Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Stadtbild sei somit entscheidungswesentlich, weil gemäß § 69 Abs. 1 Z 3 BO eine etwaige störende Beeinflussung einer Ausnahmebewilligung absolut entgegenstehe. Die belangte Behörde stütze sich bei Erteilung der Ausnahmebewilligung nach Paragraph 69, BO auf das Gutachten des Amtssachverständigen für Architektur und Stadtgestaltung vom 24. Juli 2012 und das Gutachten des Amtssachverständigen für Stadtplanung vom 30. Juli 2012. Abgesehen davon, dass die Beschwerdeführer von der Rechtsansicht der belangten Behörde überrascht worden seien, handle es sich dabei nicht um Gutachten von Amtssachverständigen, da die jeweilige Magistratsabteilung bestellt worden sei, nicht aber ein Mitarbeiter dieser Magistratsabteilung, zumal Amtssachverständige physische Personen sein müssten. Zudem enthalte

die Stellungnahme vom 24. Juli 2012 nicht einmal eine Begründung, weshalb das Bauvorhaben nicht das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte Stadtbild störe, wo doch offensichtlich sei, dass das Bauvorhaben die umstehenden Gebäude deutlich überrage und auch dessen Dachhöhe wesentlich massiger in Erscheinung trete als vom Bebauungsplan vorgesehen. Die Frage der Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Stadtbild sei somit entscheidungswesentlich, weil gemäß Paragraph 69, Absatz eins, Ziffer 3, BO eine etwaige störende Beeinflussung einer Ausnahmegewilligung absolut entgegenstehe.

Auch die Subsumtion unter § 69 Abs. 2 Z 3 BO sei objektiv nicht nachvollziehbar. Es ergebe sich aus keiner der im Verfahren eingeholten Stellungnahmen, inwieweit das Bauvorhaben gerade der Herbeiführung eines zeitgemäßen örtlichen Stadtbildes diene. Das Erfordernis der Erfüllung eines der Kriterien des § 69 Abs. 2 BO sei in den eingeholten Stellungnahmen nicht behandelt worden. Sollte im Sinn des § 69 Abs. 2 Z 3 BO die Dacherrhöhung zur Erzielung eines zeitgemäßen Stadtbildes erforderlich sein, so müsste vice versa das Bauvorhaben ohne diese Erhöhung nicht den Erfordernissen des beabsichtigten Stadtbildes entsprechen. Eine solche Feststellung, die zur Nachvollziehbarkeit der Erfüllung der Voraussetzungen des § 69 Abs. 2 BO maßgeblich wäre, sei aber weder im angefochtenen Bescheid noch in einer der Stellungnahmen enthalten. Auch die Subsumtion unter Paragraph 69, Absatz 2, Ziffer 3, BO sei objektiv nicht nachvollziehbar. Es ergebe sich aus keiner der im Verfahren eingeholten Stellungnahmen, inwieweit das Bauvorhaben gerade der Herbeiführung eines zeitgemäßen örtlichen Stadtbildes diene. Das Erfordernis der Erfüllung eines der Kriterien des Paragraph 69, Absatz 2, BO sei in den eingeholten Stellungnahmen nicht behandelt worden. Sollte im Sinn des Paragraph 69, Absatz 2, Ziffer 3, BO die Dacherrhöhung zur Erzielung eines zeitgemäßen Stadtbildes erforderlich sein, so müsste vice versa das Bauvorhaben ohne diese Erhöhung nicht den Erfordernissen des beabsichtigten Stadtbildes entsprechen. Eine solche Feststellung, die zur Nachvollziehbarkeit der Erfüllung der Voraussetzungen des Paragraph 69, Absatz 2, BO maßgeblich wäre, sei aber weder im angefochtenen Bescheid noch in einer der Stellungnahmen enthalten.

Dazu ist Folgendes auszuführen:

Sofern eine Abweichung von Bebauungsvorschriften gemäß § 69 BO bewilligt wurde, kann der Nachbar in dieser Hinsicht in einem ihm allenfalls zustehenden subjektiven Recht nicht mehr verletzt sein. Es liegt allerdings dann eine Verletzung der Nachbarrechte vor, wenn die Ausnahme gemäß § 69 BO gewährt wird, ohne dass die gesetzlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind. Voraussetzung dafür ist, dass der Nachbar im Bauverfahren jenes subjektiv-öffentliche Nachbarrecht, in das durch die Abweichung gemäß § 69 BO eingegriffen wird, rechtzeitig und wirksam im Verfahren geltend gemacht hat (vgl. das hg. Erkenntnis vom 23. Juni 2015, ZI. 2012/05/0019, mwN). Sofern eine Abweichung von Bebauungsvorschriften gemäß Paragraph 69, BO bewilligt wurde, kann der Nachbar in dieser Hinsicht in einem ihm allenfalls zustehenden subjektiven Recht nicht mehr verletzt sein. Es liegt allerdings dann eine Verletzung der Nachbarrechte vor, wenn die Ausnahme gemäß Paragraph 69, BO gewährt wird, ohne dass die gesetzlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind. Voraussetzung dafür ist, dass der Nachbar im Bauverfahren jenes subjektiv-öffentliche Nachbarrecht, in das durch die Abweichung gemäß Paragraph 69, BO eingegriffen wird, rechtzeitig und wirksam im Verfahren geltend gemacht hat vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 23. Juni 2015, ZI. 2012/05/0019, mwN).

Mit ihren Einwendungen haben sich die Beschwerdeführer unter anderem gegen die Bewilligung von Abweichungen von den im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festgelegten Bestimmungen über die - auch als Bestimmung über die Gebäudehöhe im Sinn des § 134a Abs. 1 lit. b BO anzusehende (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 21. März 2007, ZI. 2006/05/0035, mwN) - zulässige Höhe des Dachfirstes durch dessen Anhebung ausgesprochen. Mit ihren Einwendungen haben sich die Beschwerdeführer unter anderem gegen die Bewilligung von Abweichungen von den im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festgelegten Bestimmungen über die - auch als Bestimmung über die Gebäudehöhe im Sinn des Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera b, BO anzusehende vergleiche , dazu das hg. Erkenntnis vom 21. März 2007, ZI. 2006/05/0035, mwN) - zulässige Höhe des Dachfirstes durch dessen Anhebung ausgesprochen.

Im Hinblick auf die in § 134a Abs. 1 BO normierte Regelung, dass Nachbarrechte nur insoweit begründet werden, sofern sie dem Schutz des (Mit-)Eigentümers benachbarter Liegenschaften dienen, können die Beschwerdeführer eine Beeinträchtigung ihres durch § 134a Abs. 1 lit. b BO gewährten Nachbarrechtes betreffend die Gebäudehöhe nur bezüglich deren Einhaltung an der ihren Liegenschaften jeweils zugekehrten Front geltend machen (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 25. September 2012, ZI. 2011/05/0107, mwN). Im Hinblick auf die in Paragraph 134 a, Absatz eins, BO normierte Regelung, dass Nachbarrechte nur insoweit begründet werden, sofern sie dem Schutz des (Mit-)Eigentümers benachbarter Liegenschaften dienen, können die Beschwerdeführer eine Beeinträchtigung ihres durch

Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera b, BO gewährten Nachbarrechtes betreffend die Gebäudehöhe nur bezüglich deren Einhaltung an der ihren Liegenschaften jeweils zugekehrten Front geltend machen vergleiche , dazu das hg. Erkenntnis vom 25. September 2012, Zl. 2011/05/0107, mwN).

Die mit der vorliegenden Ausnahmegewilligung nach § 69 BO für zulässig erklärte Überschreitung der in den maßgeblichen Bebauungsbestimmungen festgelegten Höhe des Dachfirstes bezieht sich lediglich auf die linksseitige, der Liegenschaft des Erstbeschwerdeführers zugekehrte Front. Durch die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach § 69 BO, mit welcher Abweichungen von im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festgelegten Bestimmungen über die Gebäudehöhe hinsichtlich einer den Liegenschaften der Zweitbis Viertbeschwerdeführer nicht zugekehrten Front für zulässig erklärt werden, können diese aber nicht in dem von ihnen geltend gemachten Recht verletzt sein, sodass deren Beschwerden gegen Spruchpunkt I. des angefochtenen Bescheides gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen waren. Die mit der vorliegenden Ausnahmegewilligung nach Paragraph 69, BO für zulässig erklärte Überschreitung der in den maßgeblichen Bebauungsbestimmungen festgelegten Höhe des Dachfirstes bezieht sich lediglich auf die linksseitige, der Liegenschaft des Erstbeschwerdeführers zugekehrte Front. Durch die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Paragraph 69, BO, mit welcher Abweichungen von im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festgelegten Bestimmungen über die Gebäudehöhe hinsichtlich einer den Liegenschaften der Zweitbis Viertbeschwerdeführer nicht zugekehrten Front für zulässig erklärt werden, können diese aber nicht in dem von ihnen geltend gemachten Recht verletzt sein, sodass deren Beschwerden gegen Spruchpunkt römisch eins. des angefochtenen Bescheides gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen waren.

Der Erstbeschwerdeführer bestreitet zunächst das Vorliegen der in § 69 Abs. 1 BO enthaltenen Voraussetzung, wonach die gegenständliche Abweichung die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht unterlaufen dürfe. Der Erstbeschwerdeführer bestreitet zunächst das Vorliegen der in Paragraph 69, Absatz eins, BO enthaltenen Voraussetzung, wonach die gegenständliche Abweichung die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht unterlaufen dürfe.

Der Verwaltungsgerichtshof hatte bereits in seiner zu § 69 BO in der Fassung vor der Novelle LGBI. Nr. 25/2009 (mit welcher diese Voraussetzung in den Gesetzestext aufgenommen worden war) ergangenen Rechtsprechung in Bezug auf die damals normierte Voraussetzung der Unwesentlichkeit der Abweichung auf die Tendenz des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes abgestellt, weshalb diese Rechtsprechung - entgegen der Ansicht des Erstbeschwerdeführers - auch auf § 69 Abs. 1 BO in der im Beschwerdefall maßgeblichen Fassung übertragbar ist (vgl. auch dazu das oben zitierte hg. Erkenntnis vom 23. Juni 2015). Der Verwaltungsgerichtshof hatte bereits in seiner zu Paragraph 69, BO in der Fassung vor der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 25 aus 2009, (mit welcher diese Voraussetzung in den Gesetzestext aufgenommen worden war) ergangenen Rechtsprechung in Bezug auf die damals normierte Voraussetzung der Unwesentlichkeit der Abweichung auf die Tendenz des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes abgestellt, weshalb diese Rechtsprechung - entgegen der Ansicht des Erstbeschwerdeführers - auch auf Paragraph 69, Absatz eins, BO in der im Beschwerdefall maßgeblichen Fassung übertragbar ist vergleiche , auch dazu das oben zitierte hg. Erkenntnis vom 23. Juni 2015).

Dass durch die nach § 69 BO bewilligte Abweichung die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterlaufen werde, vermag der Erstbeschwerdeführer nicht darzulegen. In Bezug auf die Firsthöhe hat die belangte Behörde gestützt auf die gutachterliche Stellungnahme des Amtssachverständigen der MA 21A nachvollziehbar dargelegt, dass es sich bei einer Überschreitung der nach den Bebauungsvorschriften zulässigen Firsthöhe von 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe um 1,34 m um eine unwesentliche und damit die Tendenz des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht unterlaufende Abweichung handelt. Dabei ging sie im Rahmen einer Gesamtbetrachtung auf Grund der Geringfügigkeit der Überschreitung der Firsthöhe um 1,34 m in Verbindung mit dem Umstand, dass sich die Überschreitung nur auf einen Teil des Gebäudes bezieht, und im Hinblick darauf, dass die höchstzulässige Gebäudehöhe in diesem Ausmaß nicht ausgeschöpft werde, nachvollziehbar davon aus, dass durch die Überschreitung der zulässigen Firsthöhe die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht unterlaufen werde. Dass durch die nach Paragraph 69, BO bewilligte Abweichung die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterlaufen werde, vermag der Erstbeschwerdeführer nicht darzulegen. In Bezug auf die Firsthöhe hat die belangte Behörde gestützt auf die gutachterliche Stellungnahme des Amtssachverständigen der MA 21A nachvollziehbar dargelegt, dass es sich bei einer Überschreitung der nach den Bebauungsvorschriften zulässigen Firsthöhe von 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe um 1,34 m

um eine unwesentliche und damit die Tendenz des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht unterlaufende Abweichung handelt. Dabei ging sie im Rahmen einer Gesamtbetrachtung auf Grund der Geringfügigkeit der Überschreitung der Firsthöhe um 1,34 m in Verbindung mit dem Umstand, dass sich die Überschreitung nur auf einen Teil des Gebäudes bezieht, und im Hinblick darauf, dass die höchstzulässige Gebäudehöhe in diesem Ausmaß nicht ausgeschöpft werde, nachvollziehbar davon aus, dass durch die Überschreitung der zulässigen Firsthöhe die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht unterlaufen werde.

Dem Vorbringen des Erstbeschwerdeführers, wonach es sich bei den dem angefochtenen Bescheid zugrunde liegenden gutachterlichen Stellungnahmen nicht um solche eines Amtssachverständigen handle, weil lediglich die jeweils fachlich zuständigen Magistratsabteilungen mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt worden seien, ist entgegenzuhalten, dass die betreffenden Gutachten nicht von den Magistratsabteilungen, sondern jeweils von einem Organwalter und somit von einer natürlichen Person, welche in den betreffenden Gutachten auch namentlich genannt ist, erstellt wurden.

Soweit sich der Erstbeschwerdeführer gegen die Ausführungen der belangten Behörde wendet, wonach durch die gegenständlichen Abweichungen gemäß § 69 Abs. 1 Z 3 BO das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst werde, ist auszuführen, dass der Erstbeschwerdeführer dem Gutachten der Amtssachverständigen der MA 19, auf welches sich die belangte Behörde gestützt hat, nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten ist. Eine insoweit bestehende Unschlüssigkeit oder Unvollständigkeit des Gutachtens zeigt der Erstbeschwerdeführer mit seinem Vorbringen, wonach das Bauvorhaben die umstehenden Gebäude deutlich überrage, nicht auf, da es nach dem Wortlaut des § 69 Abs. 1 Z 3 BO auf das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte und nicht auf das tatsächlich bestehende örtliche Stadtbild ankommt. Soweit sich der Erstbeschwerdeführer gegen die Ausführungen der belangten Behörde wendet, wonach durch die gegenständlichen Abweichungen gemäß Paragraph 69, Absatz eins, Ziffer 3, BO das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst werde, ist auszuführen, dass der Erstbeschwerdeführer dem Gutachten der Amtssachverständigen der MA 19, auf welches sich die belangte Behörde gestützt hat, nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten ist. Eine insoweit bestehende Unschlüssigkeit oder Unvollständigkeit des Gutachtens zeigt der Erstbeschwerdeführer mit seinem Vorbringen, wonach das Bauvorhaben die umstehenden Gebäude deutlich überrage, nicht auf, da es nach dem Wortlaut des Paragraph 69, Absatz eins, Ziffer 3, BO auf das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte und nicht auf das tatsächlich bestehende örtliche Stadtbild ankommt.

Des Weiteren wendet sich der Erstbeschwerdeführer gegen die Beurteilung der belangten Behörde, wonach die gegenständlichen Abweichungen gemäß § 69 Abs. 2 Z 3 BO der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dienen würden, und zeigt damit eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf. Des Weiteren wendet sich der Erstbeschwerdeführer gegen die Beurteilung der belangten Behörde, wonach die gegenständlichen Abweichungen gemäß Paragraph 69, Absatz 2, Ziffer 3, BO der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dienen würden, und zeigt damit eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf.

Die belangte Behörde führte dazu aus, aus dem Gutachten der Amtssachverständigen der MA 19 vom 24. Juli 2012 ergebe sich, dass das Bauvorhaben mit seiner Gestaltung einem den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbild entspreche und diesem damit diene. In dem genannten, eingangs wiedergegebenen Gutachten wird lediglich ausgeführt, dass die Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden Stadtbildes durch den durchlaufenden First mit 11,97 m sowie durch Reduktion der höchstzulässigen Kubatur des Hauses und des Daches gegeben sei. Ausführungen dazu, wie sich ein den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechendes Stadtbild darstellt, finden sich in diesem Gutachten hingegen ebenso wenig wie Ausführungen dazu, inwiefern gerade die in Rede stehende Überschreitung der Firsthöhe der Herbeiführung dieses Stadtbildes diene. Die im Gutachten enthaltene Schlussfolgerung der Amtssachverständigen ist somit nicht nachvollziehbar, weshalb die belangte Behörde insoweit eine Ergänzung des Gutachtens hätte anfordern müssen. Indem sie dies unterließ, belastete sie Spruchpunkt I. des angefochtenen Bescheides mit Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften. Die belangte Behörde führte dazu aus, aus dem Gutachten der Amtssachverständigen der MA 19 vom 24. Juli 2012 ergebe sich, dass das Bauvorhaben mit seiner Gestaltung einem den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbild entspreche und diesem damit diene. In dem genannten, eingangs wiedergegebenen Gutachten wird lediglich

ausgeführt, dass die Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden Stadtbildes durch den durchlaufenden First mit 11,97 m sowie durch Reduktion der höchstzulässigen Kubatur des Hauses und des Daches gegeben sei. Ausführungen dazu, wie sich ein den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechendes Stadtbild darstellt, finden sich in diesem Gutachten hingegen ebenso wenig wie Ausführungen dazu, inwiefern gerade die in Rede stehende Überschreitung der Firsthöhe der Herbeiführung dieses Stadtbildes diene. Die im Gutachten enthaltene Schlussfolgerung der Amtssachverständigen ist somit nicht nachvollziehbar, weshalb die belangte Behörde insoweit eine Ergänzung des Gutachtens hätte anfordern müssen. Indem sie dies unterließ, belastete sie Spruchpunkt römisch eins. des angefochtenen Bescheides mit Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Auch mit seinem Vorbringen, wonach die belangte Behörde die nach § 69 Abs. 4 leg. cit. gebotene Abwägung nicht durchgeführt habe, zeigt der Erstbeschwerdeführer eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf. Auch mit seinem Vorbringen, wonach die belangte Behörde die nach Paragraph 69, Absatz 4, leg. cit. gebotene Abwägung nicht durchgeführt habe, zeigt der Erstbeschwerdeführer eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf.

Nach § 69 Abs. 4 BO sind die Gründe, die für die Abweichung sprechen, mit den Gründen, die dagegen sprechen, abzuwägen. In diese Abwägung sind alle Gründe einzubeziehen, nicht nur die in dieser Bestimmung demonstrativ genannten Umstände (vgl. dazu Moritz, BauO für Wien⁴, (2009) Anm zu § 69 Abs. 4, S. 195). Nach Paragraph 69, Absatz 4, BO sind die Gründe, die für die Abweichung sprechen, mit den Gründen, die dagegen sprechen, abzuwägen. In diese Abwägung sind alle Gründe einzubeziehen, nicht nur die in dieser Bestimmung demonstrativ genannten Umstände vergleiche, dazu Moritz, BauO für Wien⁴, (2009) Anmerkung, zu Paragraph 69, Absatz 4., S. 195).

Die belangte Behörde hat in diesem Zusammenhang lediglich ausgeführt, dass der Abweichung von den Bebauungsvorschriften maßgebende Gründe nicht entgegenstünden. Diese nicht näher begründete Feststellung vermag die nach § 69 Abs. 4 BO gebotene Abwägung nicht zu ersetzen, zumal sich die belangte Behörde weder mit den demonstrativ in dieser Bestimmung genannten Gründen - wie beispielsweise dem konsensgemäßen Baubestand der Nachbarliegenschaften, auf welchen sich auch der Erstbeschwerdeführer bezogen hatte - noch mit den vom Erstbeschwerdeführer in seinen Stellungnahmen genannten und aus seiner Sicht gegen eine Ausnahme sprechenden Gründen auseinandergesetzt hat. Die belangte Behörde hat in diesem Zusammenhang lediglich ausgeführt, dass der Abweichung von den Bebauungsvorschriften maßgebende Gründe nicht entgegenstünden. Diese nicht näher begründete Feststellung vermag die nach Paragraph 69, Absatz 4, BO gebotene Abwägung nicht zu ersetzen, zumal sich die belangte Behörde weder mit den demonstrativ in dieser Bestimmung genannten Gründen - wie beispielsweise dem konsensgemäßen Baubestand der Nachbarliegenschaften, auf welchen sich auch der Erstbeschwerdeführer bezogen hatte - noch mit den vom Erstbeschwerdeführer in seinen Stellungnahmen genannten und aus seiner Sicht gegen eine Ausnahme sprechenden Gründen auseinandergesetzt hat.

Da die belangte Behörde nicht erkannt hat, dass die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach § 69 BO erst nach Durchführung der nach Abs. 4 leg. cit. gebotenen Abwägung in Betracht kommt, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit. Da die belangte Behörde nicht erkannt hat, dass die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Paragraph 69, BO erst nach Durchführung der nach Absatz 4, leg. cit. gebotenen Abwägung in Betracht kommt, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit.

Spruchpunkt I. des angefochtenen Bescheides war somit gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen prävalierender Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben. Spruchpunkt römisch eins. des angefochtenen Bescheides war somit gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG wegen prävalierender Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Zu Spruchpunkt II. des angefochtenen Bescheides: Zu Spruchpunkt römisch zwei. des angefochtenen Bescheides:

Mit der Aufhebung des Spruchpunktes I. des angefochtenen Bescheides, der ex-tunc-Wirkung zukommt (§ 42 Abs. 3 VwGG; siehe dazu auch Mayer/Kucsko-Stadlmayer/Stöger, Bundesverfassungsrecht¹¹ (2015) Rz 1027, S. 532), liegt im Zeitpunkt der Erlassung des Spruchpunktes II. des angefochtenen Bescheides keine rechtskräftige Ausnahmegewilligung nach § 69 BO für den Widerspruch des verfahrensgegenständlichen Bauvorhabens zu den Bestimmungen des maßgeblichen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes über die zulässige Höhe des Dachfirstes mehr vor, auf die die belangte Behörde die dennoch erteilte Baubewilligung stützen könnte. Mit der Aufhebung des Spruchpunktes römisch eins. des angefochtenen Bescheides, der ex-tunc-Wirkung zukommt (Paragraph 42, Absatz 3, VwGG; siehe dazu auch Mayer/Kucsko-Stadlmayer/Stöger, Bundesverfassungsrecht¹¹ (2015) Rz 1027, S. 532), liegt im Zeitpunkt der Erlassung des Spruchpunktes römisch zwei. des angefochtenen Bescheides keine rechtskräftige

Ausnahmebewilligung nach Paragraph 69, BO für den Widerspruch des verfahrensgegenständlichen Bauvorhabens zu den Bestimmungen des maßgeblichen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes über die zulässige Höhe des Dachfirstes mehr vor, auf die die belangte Behörde die dennoch erteilte Baubewilligung stützen könnte.

Schon aus diesem Grund war Spruchpunkt II. des angefochtenen Bescheides in Bezug auf den Erstbeschwerdeführer gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben. Bei diesem Ergebnis erübrigt sich ein Eingehen auf das weitere Vorbringen des Erstbeschwerdeführers. Schon aus diesem Grund war Spruchpunkt römisch zwei. des angefochtenen Bescheides in Bezug auf den Erstbeschwerdeführer gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben. Bei diesem Ergebnis erübrigt sich ein Eingehen auf das weitere Vorbringen des Erstbeschwerdeführers.

Die Zweit- bis Viertbeschwerdeführer wenden sich mit ihrem gegen die erteilte Baubewilligung erstatteten Vorbringen insbesondere auch gegen die seitens der belangten Behörde vorgenommene Qualifikation der sich straßenseitig auf dem linken, niedrigeren Baukörper befindlichen Dachaufbauten als "Gauben" im Sinn des § 81 Abs. 6 BO, durch welche der zulässige Dachumriss überschritten werden dürfe, und zeigen damit eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf. Die Zweit- bis Viertbeschwerdeführer wenden sich mit ihrem gegen die erteilte Baubewilligung erstatteten Vorbringen insbesondere auch gegen die seitens der belangten Behörde vorgenommene Qualifikation der sich straßenseitig auf dem linken, niedrigeren Baukörper befindlichen Dachaufbauten als "Gauben" im Sinn des Paragraph 81, Absatz 6, BO, durch welche der zulässige Dachumriss überschritten werden dürfe, und zeigen damit eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf.

Eine Dachgaube ist ein Dachaufbau für ein stehendes Dachfenster, eine Anhebung der Dachhaut, ein über die Dachhaut vorstehender Dachaufbau zur Erweiterung und Belichtung des Dachraumes (vgl. Moritz, BauO für Wien5 (2014) Anm zu § 81 Abs. 6, S. 273). Eine Dachgaube liegt nicht mehr vor, wenn durch diesen Bauteil nicht nur ein stehendes Fenster geschaffen wird, sondern ein vollwertiger Teil eines Wohnraumes, oder wenn dieser Bauteil noch weitere Funktionen erfüllt, wie etwa die Erschließung einer Terrasse (vgl. dazu das oben zitierte hg. Erkenntnis vom 25. September 2012, mwN, sowie das zur Oö. Bauordnung 1994 ergangene hg. Erkenntnis vom 10. Dezember 2013, ZI. 2012/05/0030, mwN). Eine Dachgaube ist ein Dachaufbau für ein stehendes Dachfenster, eine Anhebung der Dachhaut, ein über die Dachhaut vorstehender Dachaufbau zur Erweiterung und Belichtung des Dachraumes vergleiche , Moritz, BauO für Wien5 (2014) Anmerkung , zu Paragraph 81, Absatz 6,, S. 273). Eine Dachgaube liegt nicht mehr vor, wenn durch diesen Bauteil nicht nur ein stehendes Fenster geschaffen wird, sondern ein vollwertiger Teil eines Wohnraumes, oder wenn dieser Bauteil noch weitere Funktionen erfüllt, wie etwa die Erschließung einer Terrasse vergleiche , dazu das oben zitierte hg. Erkenntnis vom 25. September 2012, mwN, sowie das zur Oö. Bauordnung 1994 ergangene hg. Erkenntnis vom 10. Dezember 2013, ZI. 2012/05/0030, mwN).

In dem als Gaube bezeichneten Bauteil, der sich straßenseitig im ersten Dachgeschoß auf dem linken, niedrigeren Baukörper befindet, findet laut Einreichplan beinahe ein 14,14 m² großes Zimmer Platz. Darüber hinaus erfüllt dieser Bauteil noch zusätzlich die Funktion, den vor diesem Zimmer befindlichen Balkon zu erschließen, der nur über die in diesem Bauteil situerten Türen zu erreichen ist. In dem darüber liegenden, als Gaube bezeichneten Bauteil im zweiten Dachgeschoß findet das WC beinahe zur Gänze Platz, und es wird daher auch durch diesen Bauteil ein vollwertiger Teil eines Raumes erst geschaffen. Bei den genannten Bauteilen handelt es sich somit nicht um Dachgauben im Sinn des § 81 Abs. 6 BO. Indem die belangte Behörde diese Bauteile nicht in die Berechnung der Gebäudehöhe einbezogen hat, hat sie die Zweitbis Viertbeschwerdeführer in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht auf Einhaltung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe verletzt. In dem als Gaube bezeichneten Bauteil, der sich straßenseitig im ersten Dachgeschoß auf dem linken, niedrigeren Baukörper befindet, findet laut Einreichplan beinahe ein 14,14 m² großes Zimmer Platz. Darüber hinaus erfüllt dieser Bauteil noch zusätzlich die Funktion, den vor diesem Zimmer befindlichen Balkon zu erschließen, der nur über die in diesem Bauteil situerten Türen zu erreichen ist. In dem darüber liegenden, als Gaube bezeichneten Bauteil im zweiten Dachgeschoß findet das WC beinahe zur Gänze Platz, und es wird daher auch durch diesen Bauteil ein vollwertiger Teil eines Raumes erst geschaffen. Bei den genannten Bauteilen handelt es sich somit nicht um Dachgauben im Sinn des Paragraph 81, Absatz 6, BO. Indem die belangte Behörde diese Bauteile nicht in die Berechnung der Gebäudehöhe einbezogen hat, hat sie die Zweitbis Viertbeschwerdeführer in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht auf Einhaltung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe verletzt.

Soweit sich die Zweit- bis Viertbeschwerdeführer auch gegen die Zulässigkeit der gartenseitigen Gauben wenden, eine

Überschreitung des maximal zulässigen Volumens durch den gartenseitigen Erker geltend machen sowie weiters die Flächenabwicklung in Bezug auf die von der Berechnung ausgenommenen Giebelflächen kritisieren, ist ihnen entgegenzuhalten, dass sich dieses Vorbringen nicht auf die straßenseitige und damit nicht auf die ihnen zugekehrte Front des Bauvorhabens bezieht und sie daher durch eine allfällige Nichteinhaltung der geltend gemachten Bestimmungen nicht betroffen wären; daran vermag auch der Umstand, dass die Flächenabwicklung nach § 81 Abs. 2 BO eine rechnerische Einheit darstellt, nichts zu ändern (vgl. Moritz, BauO für Wien⁵ (2014) Anm zu § 134a Abs. 1, S. 406, letzter Absatz, f.). Soweit sich die Zweit- bis Viertbeschwerdeführer auch gegen die Zulässigkeit der gartenseitigen Gauben wenden, eine Überschreitung des maximal zulässigen Volumens durch den gartenseitigen Erker geltend machen sowie weiters die Flächenabwicklung in Bezug auf die von der Berechnung ausgenommenen Giebelflächen kritisieren, ist ihnen entgegenzuhalten, dass sich dieses Vorbringen nicht auf die straßenseitige und damit nicht auf die ihnen zugekehrte Front des Bauvorhabens bezieht und sie daher durch eine allfällige Nichteinhaltung der geltend gemachten Bestimmungen nicht betroffen wären; daran vermag auch der Umstand, dass die Flächenabwicklung nach Paragraph 81, Absatz 2, BO eine rechnerische Einheit darstellt, nichts zu ändern vergleiche , Moritz, BauO für Wien⁵ (2014) Anmerkung , zu Paragraph 134 a, Absatz eins,, S. 406, letzter Absatz, f.).

Aus den genannten Gründen war Spruchpunkt II. des angefochtenen Bescheides somit auch in Bezug auf die Zweit- bis Viertbeschwerdeführer gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben, ohne dass auf deren weiteres Vorbringen eingegangen werden musste. Aus den genannten Gründen war Spruchpunkt römisch zwei. des angefochtenen Bescheides somit auch in Bezug auf die Zweit- bis Viertbeschwerdeführer gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben, ohne dass auf deren weiteres Vorbringen eingegangen werden musste.

Von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 39 Abs. 2 Z 3 und 4 VwGG abgesehen werden. Von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß Paragraph 39, Absatz 2, Ziffer 3 und 4 VwGG abgesehen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der gemäß § 3 Z 1 der Verwaltungsgerichtshof-Aufwandersatzverordnung 2014, BGBl. II Nr. 518/2013 in der Fassung BGBl. II Nr. 8/2014, weiterhin anzuwendenden Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der gemäß Paragraph 3, Ziffer eins, der Verwaltungsgerichtshof-Aufwandersatzverordnung 2014, Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 518 aus 2013, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 8 aus 2014,, weiterhin anzuwendenden Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 17. Dezember 2015

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Gebäudehöhe BauRallg5/1/5 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2015:2013050142.X00

Im RIS seit

25.01.2016

Zuletzt aktualisiert am

16.02.2016

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>