

TE Vwgh Erkenntnis 2015/6/23 2012/05/0019

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.06.2015

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;

Norm

BauO Wr §69 Abs2 Z3;
BauO Wr §69 Abs2;
BauO Wr §69 idF 2009/025;
BauO Wr §69 idF 2010/046;
BauO Wr §70;
BauRallg;
VwGG §42 Abs2 Z1;
1. VwGG § 42 heute
2. VwGG § 42 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. VwGG § 42 gültig von 01.07.2012 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
4. VwGG § 42 gültig von 01.07.2008 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
5. VwGG § 42 gültig von 01.01.1991 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990
6. VwGG § 42 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990

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 Beschwerde der beschwerdeführenden Parteien 1. Mag. V F und 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 Beschwerde der beschwerdeführenden Parteien 1. Mag. römisch fünf F und

2. Dr. G F, beide in W, beide vertreten durch die CMS Reich-Rohrwig Hainz Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Gauermannngasse 2, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 28. November 2011, Zl. BOB-328/11,

betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: D GmbH in W; weitere Partei: Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Bundeshauptstadt Wien hat den Beschwerdeführern Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 1.326,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Ansuchen vom 19. Mai 2010 beantragte die mitbeteiligte Partei (im Folgenden: Bauwerberin) beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, die Erteilung einer baubehördlichen Bewilligung für die Errichtung eines zweigeschossigen Dachgeschosszubaues für drei neue Wohnungen mit einem straßenseitigen Eckturm, hofseitigen Gauben und Terrassen, die Errichtung hofseitiger Balkone und die Verlängerung des bestehenden Aufzugsschachtes auf einer näher bezeichneten Liegenschaft in Wien, J.gasse 14.

Die Beschwerdeführer sind Miteigentümer der östlich des Baugrundstücks gelegenen und von diesem durch eine Verkehrsfläche getrennten, bebauten Liegenschaft B.gasse 11, an der Wohnungseigentum begründet ist.

In der für den 22. Dezember 2010 unter Hinweis auf die erforderlichen Bewilligungen für Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes und von Bestimmungen der Bauordnung für Wien (BO) anberaumten mündlichen Verhandlung vom 22. Dezember 2010 erhoben die Beschwerdeführer Einwendungen gegen das Bauvorhaben und sprachen sich gegen eine nach § 69 BO zu erteilende Bewilligung aus. In der für den 22. Dezember 2010 unter Hinweis auf die erforderlichen Bewilligungen für Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes und von Bestimmungen der Bauordnung für Wien (BO) anberaumten mündlichen Verhandlung vom 22. Dezember 2010 erhoben die Beschwerdeführer Einwendungen gegen das Bauvorhaben und sprachen sich gegen eine nach Paragraph 69, BO zu erteilende Bewilligung aus.

Mit Bescheid vom 19. Mai 2011 erklärte der Bauausschuss der örtlich zuständigen Bezirksvertretung nachfolgende Abweichungen für zulässig:

Zu I. gemäß § 69 BO von den Vorschriften des Baubauungsplanes Zu römisch eins. gemäß Paragraph 69, BO von den Vorschriften des Baubauungsplanes:

"Der höchste Punkt des Daches überschreitet die festgesetzte Firsthöhe von 4,50 m über der tatsächlichen Gebäudehöhe um 0,25 m.

Durch die Errichtung des straßenseitigen Eckturmes im Dachgeschoss des Eckgebäudes wird die in der Bauklasse IV (vier) festgesetzte Gebäudehöhe von 21,00 m kleinräumig um 4,50 m überschritten. Durch die Errichtung des straßenseitigen Eckturmes im Dachgeschoss des Eckgebäudes wird die in der Bauklasse römisch vier (vier) festgesetzte Gebäudehöhe von 21,00 m kleinräumig um 4,50 m überschritten.

..."

Zu II. gemäß § 81 Abs. 6 BO von gesetzlichen Bestimmungen Zu römisch zwei. gemäß Paragraph 81, Absatz 6, BO von gesetzlichen Bestimmungen:

"Durch die Errichtung der hofseitigen Gauben werden 50 % der Länge der hofseitigen Gebäudefront seitens J.gasse in Anspruch genommen."

Begründend wurde im Hinblick auf die von den Beschwerdeführern erhobenen Einwendungen im Wesentlichen auf die Stellungnahmen der Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 19, wonach die Abweichungen das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte Stadtbild nicht störend beeinflussten und der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dienten, und der Magistratsabteilung 21A, wonach durch das geplante Bauvorhaben die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht unterlaufen werde, verwiesen.

Mit Bescheid vom 27. Mai 2011 erteilte der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, der Bauwerberin nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne und Beschreibungen und unter Bezugnahme auf den Bescheid des Bauausschusses der örtlich zuständigen Bezirksvertretung vom 19. Mai 2011 unter Vorschreibung

zahlreicher Auflagen die beantragte baubehördliche Bewilligung.

In der gegen beide Bescheide erhobenen Berufung brachten die Beschwerdeführer im Wesentlichen vor, dass nach der Novellierung des § 69 BO nunmehr nicht die Unwesentlichkeit der Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes wesentliche Voraussetzung für deren Bewilligung sei, sondern des Nichtunterlaufens der Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, somit die Sicherung der städtebaulichen Absichten. Werde daher durch eine beabsichtigte Abweichung die Tendenz des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterlaufen, sei das Bauansuchen bereits aus diesem Grund abzuweisen und die übrigen Voraussetzungen seien nicht mehr zu prüfen. In der gegen beide Bescheide erhobenen Berufung brachten die Beschwerdeführer im Wesentlichen vor, dass nach der Novellierung des Paragraph 69, BO nunmehr nicht die Unwesentlichkeit der Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes wesentliche Voraussetzung für deren Bewilligung sei, sondern des Nichtunterlaufens der Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, somit die Sicherung der städtebaulichen Absichten. Werde daher durch eine beabsichtigte Abweichung die Tendenz des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterlaufen, sei das Bauansuchen bereits aus diesem Grund abzuweisen und die übrigen Voraussetzungen seien nicht mehr zu prüfen.

Der bekämpfte Bescheid des Bauausschusses enthalte zwar eine Bezugnahme auf eine Stellungnahme der Magistratsabteilung 21A, doch erscheine diese nicht nachvollziehbar, zumal die Tendenz des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes deutlich zu niedrigeren Gebäudehöhen rund um das Gebäude gehe. Dies insbesondere im Hinblick auf die an die Bauliegenschaft unmittelbar angrenzende Schutzzone. Das auf der Bauliegenschaft bestehende Gebäude sei bereits jetzt das höchste der angrenzenden Gebäude und überrage das sich bereits in der Schutzzone befindliche Nachbargebäude B.gasse 12 um ca. 4 m. Die Aufstockung und insbesondere der Turm würden daher der Intention des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes und dem Stadtbild widersprechen, da insbesondere der Turm das angrenzende Gebäude um ca. 10 m überragen werde. Das Eckhaus J.gasse 17 habe zwar einen kleinen Eckerker, doch sei dieser deutlich niedriger als das übrige Dach und dem geplanten Turm überhaupt nicht ähnlich. Der geplante Turm füge sich keineswegs in das städtische Umfeld ein, sondern rage 10 m über die übrigen Gebäude hinaus.

Auch werde keineswegs nachvollziehbar dargelegt, weshalb durch den Turmbau eine zweckmäßigere Flächennutzung bewirkt werde und sei das Gegenteil der Fall. Der Turm habe in erster Linie wirtschaftliche Gründe, da sich eine Dachgeschosswohnung mit einem solchen Turm vergleichsweise teurer veräußern lasse. Eine zweckmäßigere Nutzung oder eine Herbeiführung eines entsprechenden Stadtbildes sei dadurch jedoch nicht gegeben, da die Räume im Turm lediglich Repräsentationscharakter besitzen würden.

Angesichts der unmittelbaren Angrenzung an die vorhandene Schutzzone könne auch das öffentliche Interesse nicht gänzlich ausgespart werden, welches am Turmbau jedenfalls nicht bestehe.

Eine Abwägung der Gründe ergebe daher, dass hauptsächlich wirtschaftliche Erwägungen für den Turmbau ausschlaggebend seien, dieser jedoch nicht von städtebaulichen oder architektonisch wertvollen Erwägungen getragen werde. Auch eine zweckmäßigere Flächennutzung sei nicht gegeben. Ergänzend sei darauf hinzuweisen, dass § 69 BO als Ausnahmebestimmung grundsätzlich restriktiv zu interpretieren sei. Eine restriktive Anwendung in Verbindung mit den aufgezeigten Umständen ergebe, dass der Bescheid rechtswidrig ergangen sei, was auch den unter einem bekämpften Bescheid des Magistrates der Stadt Wien mit Rechtswidrigkeit belaste, da auf Grund der unzulässigen Bewilligung der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe das subjektiv-öffentliche Nachbarrecht der Beschwerdeführer auf Einhaltung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe verletzt werde. Eine Abwägung der Gründe ergebe daher, dass hauptsächlich wirtschaftliche Erwägungen für den Turmbau ausschlaggebend seien, dieser jedoch nicht von städtebaulichen oder architektonisch wertvollen Erwägungen getragen werde. Auch eine zweckmäßigere Flächennutzung sei nicht gegeben. Ergänzend sei darauf hinzuweisen, dass Paragraph 69, BO als Ausnahmebestimmung grundsätzlich restriktiv zu interpretieren sei. Eine restriktive Anwendung in Verbindung mit den aufgezeigten Umständen ergebe, dass der Bescheid rechtswidrig ergangen sei, was auch den unter einem bekämpften Bescheid des Magistrates der Stadt Wien mit Rechtswidrigkeit belaste, da auf Grund der unzulässigen Bewilligung der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe das subjektiv-öffentliche Nachbarrecht der Beschwerdeführer auf Einhaltung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe verletzt werde.

Über Aufforderung der belangten Behörde erstattete der Amtssachverständige der Magistratsabteilung 19 am 20. Juli 2011 ein Gutachten, in welchem er nach Beschreibung des Projektes und unter Einarbeitung zahlreicher Fotos und Graphiken Folgendes ausführte:

"...

2. Zum bestehenden örtlichen Stadtbild, mit besonderer Berücksichtigung von Ecktürmen

Betrachtet wird ein Bereich, welcher sich durch markante Zäsuren im Stadtgebiet, wie Hauptstraßen, Spitälern und Parkanlagen auch in der Natur sichtbar abgrenzt. Dies sind im Westen die Krankenanstalt R, im Süden die Kante der Spitals und Schulbauten (in etwa der Kasse folgend), im Osten die L Hstraße (welche jedoch noch beidseitige Beachtung finden soll) und im Norden der Apark. (es folgt eine Abbildung)

Insbesondere wird dieser Bereich in Zusammenhang mit der Behauptung des Berufungswerbers (Seite 3 - letzter Absatz), wonach in der Umgebung keine größeren Ecktürme üblich wären ("...derartige Turmbauten finden sich in der Umgebung nicht ...") untersucht.

In diesem relativ kleinen Stadtbereich wurden unter anderen

folgende vergleichbare Bauten gefunden (...).

Hierbei kann sogar festgestellt werden, dass im Abschnitt der am Projekt unmittelbar angrenzenden verbreiterten Jgasse, zwischen der Bgasse und der L Hstraße, (bis auf das Haus Jgasse 12) alle Gebäudeecken eine Eckbetonung im Dachbereich aufweisen. (es folgen Abbildungen)

1. Zur Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes gemäß § 69 Abs. 2 Z 3 BO 1. Zur Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes gemäß Paragraph 69, Absatz 2, Ziffer 3, BO

Die Sichtweise, wonach der Eckturm gemäß § 69 (2) pkt. 3 BO der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dient, erklärt sich folgendermaßen: Die Sichtweise, wonach der Eckturm gemäß Paragraph 69, (2) pkt. 3 BO der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dient, erklärt sich folgendermaßen:

Grundsätzlich steht dem Bauerwerber, gemäß § 81 (6) BO, die Errichtung von Gaupen im Gesamtmaß von einem Drittel der entsprechenden Gebäudefront zu. Gemäß der aktuellen behördlichen Spruchpraxis kann eine Gaupe u.U. nahezu bis zum First und nahezu bis zur Fassadenebene reichen. Grundsätzlich steht dem Bauerwerber, gemäß Paragraph 81, (6) BO, die Errichtung von Gaupen im Gesamtmaß von einem Drittel der entsprechenden Gebäudefront zu. Gemäß der aktuellen behördlichen Spruchpraxis kann eine Gaupe u.U. nahezu bis zum First und nahezu bis zur Fassadenebene reichen.

Nun müssen aber gemäß § 81 (6) BO Dachgauben in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen. Diese Forderung der Wiener Bauordnung drückt eine zeitgemäße Vorstellung betreffend des örtlichen Stadtbildes aus. Es ist daher auch im Sinne der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes, die Gaupe (oder einen der Gaupe ähnlichen Eckturm) so zu situieren, dass dieser den Proportionen der Fenster des Hauptgeschosses sowie dem Maßstab des Gebäudes entspricht. Da das Gebäude einen bestehenden Eckrisalit aufweist, ist es mehr als naheliegend den gaupenartigen Baukörper (Eckturm) in Bezug zu diesem zu situieren und dimensionieren. Nun müssen aber gemäß Paragraph 81, (6) BO Dachgauben in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen. Diese Forderung der Wiener Bauordnung drückt eine zeitgemäße Vorstellung betreffend des örtlichen Stadtbildes aus. Es ist daher auch im Sinne der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes, die Gaupe (oder einen der Gaupe ähnlichen Eckturm) so zu situieren, dass dieser den Proportionen der Fenster des Hauptgeschosses sowie dem Maßstab des Gebäudes entspricht. Da das Gebäude einen bestehenden Eckrisalit aufweist, ist es mehr als naheliegend den gaupenartigen Baukörper (Eckturm) in Bezug zu diesem zu situieren und dimensionieren.

Es kann festgestellt werden, dass dieser gegenständliche Eckbaukörper (Eckturm) an der Front Jgasse weit schmaler als das Drittel der Frontlänge ausgeführt wird. An der Bgasse ist (zur notwendigen Anpassung an den Risalit) zwar eine um 0,46 m größere Breite als ein Drittel der Frontlänge vorgesehen, jedoch werden die Ecken des gaupenähnlichen

Baukörpers (Eckturm) abgeschrägt, und somit auch der Lichteinfall wieder kompensatorisch verbessert. Während eine gleich große Gaupe den zulässigen Umriss gemäß § 81 (6) BO überschreiten dürfte, erzeugt der gaupenähnliche Eckbaukörper (Eckturm) baurechtlich eine Gebäudehöhenüberschreitung. Von der Liegenschaft des Berufungswerbers ist der gaupenähnliche Eckaufbau (Eckturm) deutlich weiter entfernt als eine zulässige Gaupe (lt. Skizzen vorher, oben und nachher). (Abbildungen) Es kann festgestellt werden, dass dieser gegenständliche Eckbaukörper (Eckturm) an der Front Jgasse weit schmaler als das Drittel der Frontlänge ausgeführt wird. An der Bgasse ist (zur notwendigen Anpassung an den Risalit) zwar eine um 0,46 m größere Breite als ein Drittel der Frontlänge vorgesehen, jedoch werden die Ecken des gaupenähnlichen Baukörpers (Eckturm) abgeschrägt, und somit auch der Lichteinfall wieder kompensatorisch verbessert. Während eine gleich große Gaupe den zulässigen Umriss gemäß Paragraph 81, (6) BO überschreiten dürfte, erzeugt der gaupenähnliche Eckbaukörper (Eckturm) baurechtlich eine Gebäudehöhenüberschreitung. Von der Liegenschaft des Berufungswerbers ist der gaupenähnliche Eckaufbau (Eckturm) deutlich weiter entfernt als eine zulässige Gaupe (lt. Skizzen vorher, oben und nachher). (Abbildungen)

Es kann also festgestellt werden, dass der Eckbaukörper (Eckturm) in Bezug auf den Lichteinfall auf Nachbargebäude, durch seine Lage an der Straßenecke, die abgeschrägten Ecken und die Unterschreitung des Fassadendrittels in der Jgasse und in Bezug auf Nachbarrechte keine schlüssig nachvollziehbare Verschlechterung bringt. Der Eckturm ist jedoch weit besser als eine Gaupe an die Hauptgeschosse (Eckrisalit) angepasst. Aus vorher genannten Gründen dient er der Herbeiführung (gemäß § 69) Es kann also festgestellt werden, dass der Eckbaukörper (Eckturm) in Bezug auf den Lichteinfall auf Nachbargebäude, durch seine Lage an der Straßenecke, die abgeschrägten Ecken und die Unterschreitung des Fassadendrittels in der Jgasse und in Bezug auf Nachbarrechte keine schlüssig nachvollziehbare Verschlechterung bringt. Der Eckturm ist jedoch weit besser als eine Gaupe an die Hauptgeschosse (Eckrisalit) angepasst. Aus vorher genannten Gründen dient er der Herbeiführung (gemäß Paragraph 69

(2) pkt. 3 BO) eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes. (Abbildungen)

4. Schluss

Das vergleichsweise rechts dargestellte Projekt, mit Maximalgaupe - jedoch ohne Abweichung von den Bebauungsbestimmungen, wäre - aufgrund der mangelhaften Entsprechung zu den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse sowie zum Maßstab des Gebäudes - nicht im Sinne des örtlichen Stadtbildes gemäß § 85 BO und § 81 (6) BO (und möglicherweise auch nicht wirklich im Anrainerinteresse). Daher wird die Inanspruchnahme des § 69 (2) und (1) pkt. 3 BO zur Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes seitens der MA 19 beim vorliegenden Projekt unterstützt. Die Abweichung nimmt infolge der genannten Anpassung an den Eckrisalit des Bestandes, im Sinne des § 85 (2) BO letzter Satz, auch Bedacht auf die angrenzende Schutzzone." Das vergleichsweise rechts dargestellte Projekt, mit Maximalgaupe - jedoch ohne Abweichung von den Bebauungsbestimmungen, wäre - aufgrund der mangelhaften Entsprechung zu den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse sowie zum Maßstab des Gebäudes - nicht im Sinne des örtlichen Stadtbildes gemäß Paragraph 85, BO und Paragraph 81, (6) BO (und möglicherweise auch nicht wirklich im Anrainerinteresse). Daher wird die Inanspruchnahme des Paragraph 69, (2) und (1) pkt. 3 BO zur Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes seitens der MA 19 beim vorliegenden Projekt unterstützt. Die Abweichung nimmt infolge der genannten Anpassung an den Eckrisalit des Bestandes, im Sinne des Paragraph 85, (2) BO letzter Satz, auch Bedacht auf die angrenzende Schutzzone."

In ihrer dazu ergangenen Stellungnahme vom 15. September 2011 führten die Beschwerdeführer im Wesentlichen aus, dass die gewählten Beispiele im Hinblick auf die Ortsüblichkeit von Ecktürmen in der näheren Umgebung der Bauliegenschaft überwiegend nicht leicht nachvollziehbar seien. Nicht einmal das erste Beispiel, das Haus an der Adresse J.gasse 2, habe einen turmartigen Eckaufbau, vielmehr sei dieser Aufbau eine Gaupe, da dieses Haus an der Ecke auch abgeschrägt sei und diese Gaupe damit die Abschrägung der Ecke nach oben fortführe. Das Haus B.gasse 16 habe im obersten Stock einen Gebäudevorsprung, der sich aus der Verbindung von altem und neuem Gebäudeteil ergebe. Ein Turm sei dies ebenfalls nicht. Das Haus L. H.straße 102 verfüge an der gesamten Ecke über einen Turm, der sich bis ins letzte Geschoss fortsetze, auch dieser Eckturm gleiche dem geplanten nur annähernd. Dies gelte ebenfalls für das Haus B.gasse 14. Die Häuser J.gasse 13-15, B.gasse 1 und L. H.straße 120 würden ebenfalls keinen Eckturm haben, wie auch die Bilder zeigen würden. Das Haus L. H.straße 113 sei an der Ecke rund ausgeführt und der dortige Eckturm reiche von ganz unten bis oben. Das Haus E.gasse 16 habe schließlich auch einen (seitlichen) Turm, der auch nach oben turmartig abschließe. Somit sei ein Eckturm nicht ortsüblich.

Bei allen als Beispiel angeführten Häusern überschreite der sogenannte "Eckturm" nicht die übrige Firsthöhe der Gebäude. Ein die Firsthöhe überschreitender Eckturm könne daher nicht als ortsüblich angesehen werden.

Auch werde in der Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 nicht darauf eingegangen, warum die Errichtung eines die zulässige Gebäudehöhe überschreitenden Eckturmes der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes diene. Der Eckturm und insbesondere die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe würden lediglich den wirtschaftlichen Interessen des Bauwerbers dienen, was jedoch im Zuge der Genehmigung nach § 69 BO kein Kriterium sei. Zudem sage schon das Wort "Herbeiführung", dass eine Genehmigung ohne die Gewährung der Ausnahme (also eine Bauführung, die keiner Ausnahme bedarf) ein Ergebnis zur Folge hätte, das nicht dem Ortsbild entspräche. Das sei hier ganz und gar nicht der Fall: würde der Eckturm nicht genehmigt werden und sich der Bauwerber an die Vorschriften (ohne § 69 Ausnahme) halten, würde sich das Ergebnis ebenfalls in das den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechende örtliche Stadtbild einfügen. Die Gewährung einer Ausnahme gemäß § 69 BO sei daher zu dieser Herbeiführung nicht erforderlich. Die Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 wolle darauf hinführen, dass ein Eckturm ohnehin die bessere, weil schönere Lösung sei und vergleiche sie mit einer Maximalgaube. Die alternativ beschriebene Maximalgaube wäre so nicht genehmigungsfähig, weil sie nicht den Proportionen des darunter liegenden Gebäudes entspräche. Sie könne daher nicht als Vergleichsmaßstab dienen. Dass die Maximalgaube das Ortsbild mehr stören würde als der geplante Eckturm, sei kein Argument für die Zulässigkeit des Eckturms an sich und vor allem nicht für dessen Überschreitung der Firsthöhe. Auch werde in der Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 nicht darauf eingegangen, warum die Errichtung eines die zulässige Gebäudehöhe überschreitenden Eckturmes der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes diene. Der Eckturm und insbesondere die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe würden lediglich den wirtschaftlichen Interessen des Bauwerbers dienen, was jedoch im Zuge der Genehmigung nach Paragraph 69, BO kein Kriterium sei. Zudem sage schon das Wort "Herbeiführung", dass eine Genehmigung ohne die Gewährung der Ausnahme (also eine Bauführung, die keiner Ausnahme bedarf) ein Ergebnis zur Folge hätte, das nicht dem Ortsbild entspräche. Das sei hier ganz und gar nicht der Fall: würde der Eckturm nicht genehmigt werden und sich der Bauwerber an die Vorschriften (ohne Paragraph 69, Ausnahme) halten, würde sich das Ergebnis ebenfalls in das den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechende örtliche Stadtbild einfügen. Die Gewährung einer Ausnahme gemäß Paragraph 69, BO sei daher zu dieser Herbeiführung nicht erforderlich. Die Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 wolle darauf hinführen, dass ein Eckturm ohnehin die bessere, weil schönere Lösung sei und vergleiche sie mit einer Maximalgaube. Die alternativ beschriebene Maximalgaube wäre so nicht genehmigungsfähig, weil sie nicht den Proportionen des darunter liegenden Gebäudes entspräche. Sie könne daher nicht als Vergleichsmaßstab dienen. Dass die Maximalgaube das Ortsbild mehr stören würde als der geplante Eckturm, sei kein Argument für die Zulässigkeit des Eckturms an sich und vor allem nicht für dessen Überschreitung der Firsthöhe.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung der Beschwerdeführer als unbegründet ab. Begründend führte sie nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften im Wesentlichen aus, dass der maßgebende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. 6553, für die Bauliegenschaft die Widmung Bauland/Wohngebiet, Bauklasse IV sowie die geschlossene Bauweise ausweise. Nach einer weiteren Bebauungsbestimmung dürfe der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe um maximal 4,50 m überragen. Die Liegenschaft liege in einer Wohnzone. Eine Schutzzone gemäß § 7 BO sei für die Bauliegenschaft nicht festgesetzt. Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung der Beschwerdeführer als unbegründet ab. Begründend führte sie nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften im Wesentlichen aus, dass der maßgebende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. 6553, für die Bauliegenschaft die Widmung Bauland/Wohngebiet, Bauklasse römisch vier sowie die geschlossene Bauweise ausweise. Nach einer weiteren Bebauungsbestimmung dürfe der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe um maximal 4,50 m überragen. Die Liegenschaft liege in einer Wohnzone. Eine Schutzzone gemäß Paragraph 7, BO sei für die Bauliegenschaft nicht festgesetzt.

Das beantragte Bauvorhaben weiche nach dem Einreichplan und dem Bescheid des Bauausschuss der örtlich zuständigen Bezirksvertretung vom 19. Mai 2011 insofern von den Vorschriften des Bebauungsplanes ab, als der höchste Punkt des geplanten Daches die festgesetzte Firsthöhe von 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe um 0,25 m überschreite und der straßenseitige Eckturm im Dachgeschoß die zulässige Gebäudehöhe

von 21 m um 4,50 m überschreite. Diese Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes seien nach der Bestimmung des § 69 BO zu beurteilen. Das beantragte Bauvorhaben weiche nach dem Einreichplan und dem Bescheid des Bauausschuss der örtlich zuständigen Bezirksvertretung vom 19. Mai 2011 insofern von den Vorschriften des Bebauungsplanes ab, als der höchste Punkt des geplanten Daches die festgesetzte Firsthöhe von 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe um 0,25 m überschreite und der straßenseitige Eckturm im Dachgeschoß die zulässige Gebäudehöhe von 21 m um 4,50 m überschreite. Diese Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes seien nach der Bestimmung des Paragraph 69, BO zu beurteilen.

Die verfahrensgegenständliche Überschreitung der zulässigen Firsthöhe um lediglich 0,25 m widerspreche schon im Hinblick auf das geringe Ausmaß und den Umstand, dass durch den Altbestand die Gebäudehöhe (in diesem Ausmaß) nicht ausgenützt werde, nicht den Absichten der Stadtplanung. Gleichfalls stelle sich auch das Ausmaß der Überschreitung der Gebäudehöhe durch den geplanten straßenseitigen Eckturm, der den geplanten Dachfirst nicht überschreite, nicht als eine die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterlaufende Abweichung dar, weil sich die Überschreitung nur auf einen Teil des Gebäudes erstrecke. Dies könne auch der Stellungnahme der Magistratsabteilung 21A vom 12. Juli 2010 entnommen werden, die sich in dieser Hinsicht als schlüssig und nachvollziehbar darstelle.

Es könne daher in keiner Weise erkannt werden, dass die gegenständlichen Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterlaufen würden. Gegenteiliges hätten auch die Beschwerdeführer nicht darzulegen vermocht, weil der ins Treffen geführte Vergleich zu den Höhen der umliegenden Gebäude rechtlich nicht relevant sei, da es nur auf die mit dem Bebauungsplan festgelegten Absichten der Stadtplanung ankomme und nicht darauf, welche Gebäudehöhen in der Umgebung tatsächlich verwirklicht worden seien.

Auch die weiteren im § 69 Abs. 1 BO genannten Voraussetzungen seien erfüllt. Mit der geringfügigen Überschreitung der Firsthöhe, die die gemäß § 81 Abs. 4 BO zulässige Dachneigung von 45 Grad nach oben fortsetze, und der lediglich einen Teil der Gebäudefront betreffenden (kleinräumigen) Überschreitung der Gebäudehöhe durch den straßenseitigen Eckturm könne schon auf Grund der örtlichen Situation die Bebaubarkeit einer Nachbargrundfläche nicht vermindert werden. Dies gelte insbesondere für die Liegenschaft der Beschwerdeführer, da der Eckturm an der den Beschwerdeführern abgekehrten Seite errichtet werden solle. Durch die in Rede stehenden Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes sei auch keine Überschreitung der bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entstehenden Emissionen zu erwarten und werde ferner die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders. Weiters werde durch die in Rede stehenden Abweichungen auch das beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst, was den im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen des für Fragen des Ortsbildes zuständigen Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 19 nachvollziehbar entnommen werden könne. Es seien daher die Voraussetzungen des § 69 Abs. 1 BO erfüllt. Auch die weiteren im Paragraph 69, Absatz eins, BO genannten Voraussetzungen seien erfüllt. Mit der geringfügigen Überschreitung der Firsthöhe, die die gemäß Paragraph 81, Absatz 4, BO zulässige Dachneigung von 45 Grad nach oben fortsetze, und der lediglich einen Teil der Gebäudefront betreffenden (kleinräumigen) Überschreitung der Gebäudehöhe durch den straßenseitigen Eckturm könne schon auf Grund der örtlichen Situation die Bebaubarkeit einer Nachbargrundfläche nicht vermindert werden. Dies gelte insbesondere für die Liegenschaft der Beschwerdeführer, da der Eckturm an der den Beschwerdeführern abgekehrten Seite errichtet werden solle. Durch die in Rede stehenden Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes sei auch keine Überschreitung der bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entstehenden Emissionen zu erwarten und werde ferner die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders. Weiters werde durch die in Rede stehenden Abweichungen auch das beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst, was den im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen des für Fragen des Ortsbildes zuständigen Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 19 nachvollziehbar entnommen werden könne. Es seien daher die Voraussetzungen des Paragraph 69, Absatz eins, BO erfüllt.

Dem Gutachten der Magistratsabteilung 19 vom 20. Juli 2011 könne entnommen werden, dass das hier maßgebende örtliche Stadtbild auch von zahlreichen in unmittelbarer Nähe zur Bauliegenschaft befindlichen und mit dem gegenständlichen Eckturm vergleichbaren Dachaufbauten (Ecktürme und Türme im Dachgeschoß) geprägt werde. Die Ausbildung solcher Dachaufbauten stehe somit nach den gutachterlichen Ausführungen mit dem vorhandenen und dem beabsichtigten, den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden, örtlichen Stadtbild im Einklang. Entgegen dem

Vorbringen der Beschwerdeführer könne es daher nicht als unschlüssig oder nicht nachvollziehbar angesehen werden, wenn der Amtssachverständige ausgehend von diesem Befund zu dem Ergebnis gelange, dass der geplante Eckturm, und somit die mit ihm einhergehende Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe, der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes im Sinn des § 69 Abs. 2 Z 3 BO diene. Der Amtssachverständige lege in diesem Zusammenhang ferner nachvollziehbar und schlüssig dar, dass der straßenseitige Eckturm den am bestehenden Gebäude ausgebildeten Eckrisalit aufnehme und im Einklang mit den Proportionen und dem Maßstab des Gebäudes im Dachgeschoss weiterführe, sodass die vorliegende Planung mit dem straßenseitigen Eckturm weit besser dem Maßstab und den Proportionen des bestehenden Gebäudes und dem zeitgemäßen örtlichen Stadtbild entspreche als eine zulässige Dachgaube, die keine Überschreitung der Gebäudehöhe bewirken würde, auf deren Errichtung jedoch straßenseitig zu Gunsten des geplanten Eckturmes verzichtet worden sei. Dass dieser Vergleich unzulässig wäre, könne nicht erkannt werden, weil damit schlüssig und nachvollziehbar Gründe aufgezeigt würden, die für die Bewilligung der Überschreitung der Gebäudehöhe sprechen würden. Dass eine Dachgaube, die ein Drittel der Gebäudefront einnehme, grundsätzlich unzulässig wäre, könne angesichts des § 81 Abs. 6 BO nicht erkannt werden. Es sei daher auch aus diesem Grund nachvollziehbar, wenn der Gutachter zu der Schlussfolgerung gelange, dass der geplante straßenseitige Eckturm und die mit ihm einhergehende Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes diene. Dem Gutachten der Magistratsabteilung 19 vom 20. Juli 2011 könne entnommen werden, dass das hier maßgebende örtliche Stadtbild auch von zahlreichen in unmittelbarer Nähe zur Bauliegenschaft befindlichen und mit dem gegenständlichen Eckturm vergleichbaren Dachaufbauten (Ecktürme und Türme im Dachgeschoß) geprägt werde. Die Ausbildung solcher Dachaufbauten stehe somit nach den gutachterlichen Ausführungen mit dem vorhandenen und dem beabsichtigten, den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden, örtlichen Stadtbild im Einklang. Entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführer könne es daher nicht als unschlüssig oder nicht nachvollziehbar angesehen werden, wenn der Amtssachverständige ausgehend von diesem Befund zu dem Ergebnis gelange, dass der geplante Eckturm, und somit die mit ihm einhergehende Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe, der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes im Sinn des Paragraph 69, Absatz 2, Ziffer 3, BO diene. Der Amtssachverständige lege in diesem Zusammenhang ferner nachvollziehbar und schlüssig dar, dass der straßenseitige Eckturm den am bestehenden Gebäude ausgebildeten Eckrisalit aufnehme und im Einklang mit den Proportionen und dem Maßstab des Gebäudes im Dachgeschoss weiterführe, sodass die vorliegende Planung mit dem straßenseitigen Eckturm weit besser dem Maßstab und den Proportionen des bestehenden Gebäudes und dem zeitgemäßen örtlichen Stadtbild entspreche als eine zulässige Dachgaube, die keine Überschreitung der Gebäudehöhe bewirken würde, auf deren Errichtung jedoch straßenseitig zu Gunsten des geplanten Eckturmes verzichtet worden sei. Dass dieser Vergleich unzulässig wäre, könne nicht erkannt werden, weil damit schlüssig und nachvollziehbar Gründe aufgezeigt würden, die für die Bewilligung der Überschreitung der Gebäudehöhe sprechen würden. Dass eine Dachgaube, die ein Drittel der Gebäudefront einnehme, grundsätzlich unzulässig wäre, könne angesichts des Paragraph 81, Absatz 6, BO nicht erkannt werden. Es sei daher auch aus diesem Grund nachvollziehbar, wenn der Gutachter zu der Schlussfolgerung gelange, dass der geplante straßenseitige Eckturm und die mit ihm einhergehende Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes diene.

Gegenteilige Ausführungen, die Zweifel an der Schlüssigkeit oder Nachvollziehbarkeit des Gutachtens begründen würden, hätten die Beschwerdeführer nicht darzulegen vermocht. Entgegen ihren Ausführungen werde im Ortsbildgutachten schlüssig und nachvollziehbar nachgewiesen, dass in unmittelbarer Nähe zum Bauvorhaben zahlreiche Dachaufbauten in der in Rede stehenden Art existierten. Dass es sich bei den im Gutachten dargelegten Beispielen um keine vergleichbaren Dachaufbauten handle, könne angesichts der im Gutachten enthaltenen Fotos nicht nachvollzogen werden. Die Beschwerdeführer seien dem Amtssachverständigen in dieser Hinsicht nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten. Gerade bei den im Gutachten genannten Beispielen handle es sich ohne Zweifel um Ecktürme bzw. Dachaufbauten, die mit dem gegenständlichen Eckturm vergleichbar seien. Dabei spiele es keine Rolle, ob und um wieviel diese Ecktürme bzw. Dachaufbauten den Dachfirst überragen würden, zumal auch der hier gegenständliche Eckturm den geplanten Dachfirst nicht überrage.

Dass eine sinnvolle Nutzung der Räume in dem straßenseitigen Eckturm nicht möglich sei, könne angesichts des Einreichplanes nicht erkannt werden und damit werde eine zeitgemäßere Ausstattung des Baubestandes im Hinblick auf die besondere örtliche Situation erreicht. Ob das Bauvorhaben auch ohne den geplanten Eckturm

ortsbildverträglich wäre oder ob hinter dem geplanten Eckturm auch wirtschaftliche Überlegungen stünden, könne dahingestellt bleiben, weil diese Überlegungen nichts daran änderten, dass die Voraussetzungen des § 69 BO erfüllt seien. Dass eine sinnvolle Nutzung der Räume in dem straßenseitigen Eckturm nicht möglich sei, könne angesichts des Einreichplanes nicht erkannt werden und damit werde eine zeitgemäßere Ausstattung des Baubestandes im Hinblick auf die besondere örtliche Situation erreicht. Ob das Bauvorhaben auch ohne den geplanten Eckturm ortsbildverträglich wäre oder ob hinter dem geplanten Eckturm auch wirtschaftliche Überlegungen stünden, könne dahingestellt bleiben, weil diese Überlegungen nichts daran änderten, dass die Voraussetzungen des Paragraph 69, BO erfüllt seien.

Zur geringfügigen Überschreitung der zulässigen Firsthöhe um 0,25 m durch das neue Dachgeschoß könne der gutachterlichen Stellungnahme des für Ortsbildfragen zuständigen Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 19 vom 6. Juli 2010 schlüssig und nachvollziehbar entnommen werden, dass aus stadtplanerischer Sicht im Hinblick auf ein zeitgemäßes örtliches Stadtbild ein Interesse daran gegeben sei, die bestehende Hauptfassade zu erhalten und nicht auf das nach dem Bebauungsplan zulässige Ausmaß von 21 m zu erhöhen. Die Aufnahme der dadurch entstehenden Höhendifferenz zwischen der bestehenden Gesimsoberkante und der zulässigen Gebäudehöhe in den Dachkörper diene daher der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden Stadtbildes im Sinn des § 69 Abs. 2 Z 3 BO. Zur geringfügigen Überschreitung der zulässigen Firsthöhe um 0,25 m durch das neue Dachgeschoß könne der gutachterlichen Stellungnahme des für Ortsbildfragen zuständigen Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 19 vom 6. Juli 2010 schlüssig und nachvollziehbar entnommen werden, dass aus stadtplanerischer Sicht im Hinblick auf ein zeitgemäßes örtliches Stadtbild ein Interesse daran gegeben sei, die bestehende Hauptfassade zu erhalten und nicht auf das nach dem Bebauungsplan zulässige Ausmaß von 21 m zu erhöhen. Die Aufnahme der dadurch entstehenden Höhendifferenz zwischen der bestehenden Gesimsoberkante und der zulässigen Gebäudehöhe in den Dachkörper diene daher der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden Stadtbildes im Sinn des Paragraph 69, Absatz 2, Ziffer 3, BO.

Es lägen somit sämtliche im § 69 BO für die Gewährung der erforderlichen Ausnahmegewilligung vorgesehenen Voraussetzungen vor. Ferner bewirke das Bauvorhaben eine zeitgemäße Ausstattung des konsensgemäßen Bestandes, zumal auch die für diese Abweichungen sprechenden Gründe die dagegen sprechenden Gründe bei weitem überwiegen würden und diese Abweichungen für die Beschwerdeführer schon auf Grund der Lage ihrer Liegenschaft zum Bauvorhaben zu keinen Beeinträchtigungen führen könnten. Es lägen somit sämtliche im Paragraph 69, BO für die Gewährung der erforderlichen Ausnahmegewilligung vorgesehenen Voraussetzungen vor. Ferner bewirke das Bauvorhaben eine zeitgemäße Ausstattung des konsensgemäßen Bestandes, zumal auch die für diese Abweichungen sprechenden Gründe die dagegen sprechenden Gründe bei weitem überwiegen würden und diese Abweichungen für die Beschwerdeführer schon auf Grund der Lage ihrer Liegenschaft zum Bauvorhaben zu keinen Beeinträchtigungen führen könnten.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften kostenpflichtig aufzuheben.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat 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

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 Benützbarkeit des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Baues dienlich ist.

...

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 subjektiv öffentlichen 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;

..."

Die Beschwerdeführer bringen im Wesentlichen vor, dass die Geringfügigkeit der Überschreitung der zulässigen Firsthöhe für sich genommen keine tragfähige Begründung für eine Bewilligung von Abweichungen der Vorschriften des Bebauungsplanes darstelle. Wäre dies der Fall, hätten derartige Bestimmungen nur den Charakter von Näherungswerten. Dies sei dem Gesetz nicht zu entnehmen.

Auch mit ihren Ausführungen, wonach durch den Altbestand die nach den Bebauungsvorschriften zulässige Gebäudehöhe (21 m) nicht ausgenützt werde, vermöge die belangte Behörde nicht darzutun, weshalb die Voraussetzungen des § 69 Abs. 1 BO vorlägen. Der Umstand, dass der Altbestand die zulässige Gebäudehöhe nicht erreiche, sei kein Beleg dafür, dass eine Überschreitung der Gebäudehöhe über das nach dem Bebauungsplan zulässige Ausmaß das durch den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusse. Diese Argumentation hätte zur Folge, dass die zulässige Gebäudehöhe umso deutlicher überschritten werden dürfe, je weniger der Altbestand die zulässige Gebäudehöhe ausnütze. Gerade weil der Altbestand eine niedrigere Gebäudehöhe aufweise als das Bauvorhaben, hätte die belangte Behörde im Einzelnen darlegen müssen, weshalb durch die Abweichung die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht unterlaufen werde. Gerade weil die Gebäudehöhe des Altbestandes niedriger sei, hätte es daher einer besonderen Rechtfertigung für die Überschreitung bedurft. Auch mit ihren Ausführungen, wonach durch den Altbestand die nach den Bebauungsvorschriften zulässige Gebäudehöhe (21 m) nicht ausgenützt werde, vermöge die belangte Behörde nicht darzutun, weshalb die Voraussetzungen des Paragraph 69, Absatz eins, BO vorlägen. Der Umstand, dass der Altbestand die zulässige Gebäudehöhe nicht erreiche, sei kein Beleg dafür, dass eine Überschreitung der Gebäudehöhe über das nach dem Bebauungsplan zulässige Ausmaß das durch den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusse. Diese Argumentation hätte zur Folge, dass die zulässige Gebäudehöhe umso deutlicher überschritten werden dürfe, je weniger der Altbestand die zulässige Gebäudehöhe ausnütze. Gerade weil der Altbestand eine niedrigere Gebäudehöhe aufweise als das Bauvorhaben, hätte die belangte Behörde im Einzelnen darlegen müssen, weshalb durch die Abweichung die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht unterlaufen werde. Gerade weil die Gebäudehöhe des Altbestandes niedriger sei, hätte es daher einer besonderen Rechtfertigung für die Überschreitung bedurft.

Die Auffassung der belangten Behörde, wonach sich die Überschreitung der Gebäudehöhe durch den Eckturm nur auf einen Teil des Gebäudes beziehe und damit keine die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes

unterlaufende Abweichung vorliege, übersehe, dass zwar nur durch den Turm die Gebäudehöhe überschritten werde, jedoch gleichzeitig durch den Dachgeschosszubau der höchste Punkt des geplanten Dachs die festgesetzte Firsthöhe von 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe überschreite. Beide Überschreitungen zusammen würden sich aber auf das gesamte Gebäude beziehen. Weiters komme es bei der Beurteilung, ob eine Abweichung die Zielrichtung Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterlaufe, nicht darauf an, dass sich die Überschreitung nur auf einen Teil des Gebäudes erstrecke. Die belangte Behörde hätte bei richtiger Rechtsauffassung angesichts einer Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um mehr als 20 % zum Ergebnis kommen müssen, dass die Zielrichtung des Bebauungsplanes, der eine Gebäudehöhe von 21 m vorschreibe, bereits unterlaufen werde.

Auch im Zusammenhang mit dem Eckturm sei für die Beurteilung der Zulässigkeit von Abweichungen im Sinn des § 69 BO durchaus die Gebäudehöhe des Altbestandes ins Kalkül zu ziehen. Das im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte Stadtbild bestimme hinsichtlich der Gebäudehöhe im vorliegenden Fall eine Begrenzung auf 21 m. Überschreitungen dieser maximalen Gebäudehöhe würden das Stadtbild umso massiver stören, je geringer die tatsächliche Höhe der umliegenden Gebäude sei. Bei richtiger Rechtsauffassung hätte die belangte Behörde daher die Höhe des Altbestandes bei der Beurteilung der Beeinflussung des Stadtbildes durch den Eckturm (sowie durch das neue Dach) berücksichtigen müssen, um das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 69 Abs. 1 Z 3 BO bejahen zu können. Auch im Zusammenhang mit dem Eckturm sei für die Beurteilung der Zulässigkeit von Abweichungen im Sinn des Paragraph 69, BO durchaus die Gebäudehöhe des Altbestandes ins Kalkül zu ziehen. Das im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte Stadtbild bestimme hinsichtlich der Gebäudehöhe im vorliegenden Fall eine Begrenzung auf 21 m. Überschreitungen dieser maximalen Gebäudehöhe würden das Stadtbild umso massiver stören, je geringer die tatsächliche Höhe der umliegenden Gebäude sei. Bei richtiger Rechtsauffassung hätte die belangte Behörde daher die Höhe des Altbestandes bei der Beurteilung der Beeinflussung des Stadtbildes durch den Eckturm (sowie durch das neue Dach) berücksichtigen müssen, um das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß Paragraph 69, Absatz eins, Ziffer 3, BO bejahen zu können.

Die belangte Behörde begründe das Vorliegen der Voraussetzung des § 69 Abs. 2 BO in Bezug auf die Abweichungen, die sich durch den Eckturm ergeben würden, mit der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes gemäß § 69 Abs. 2 Z 3 BO. Unter Hinweis auf das Ortsbildgutachten würde die vorliegende Planung mit dem straßenseitigen Eckturm weit besser dem Maßstab und den Proportionen des bestehenden Gebäudes und dem zeitgemäßen örtlichen Stadtbild entsprechen als eine zulässige Dachgaube, die keine Überschreitung der Gebäudehöhe bewirken würde. Dieser Vergleich sei unzulässig. Gemäß § 69 Abs. 2 Z 3 BO seien Abweichungen nur zulässig, wenn sie nachvollziehbar der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dienen. Dies setze voraus, dass ohne die zu bewilligenden Baumaßnahmen das Stadtbild nicht den zeitgemäßen Vorstellungen entspreche. Die belangte Behörde verkenne, dass für die Beurteilung des Zutreffens der Voraussetzungen gemäß § 69 Abs. 2 Z 3 BO als Vergleichsmaßstab nicht fiktive alternative Baumaßnahmen zu prüfen seien, sondern ein Vergleich des Zubaus bzw. Umbaus mit dem gegenwärtigen Altbestand anzustellen sei. Diesen Vergleich habe die belangte Behörde nicht angestellt, sodass die Überlegungen des Sachverständigen zum Vergleich einer weiteren fiktiven Dachgaube mit dem geplanten Eckturm rechtlich bedeutungslos seien. Aus dem gleichen Grund sei es auch unerheblich, ob in unmittelbarer Nähe zum Bauvorhaben zahlreiche Dachaufbauten in der in Rede stehenden Art existieren bzw. die im Einzelnen aufgezählten Ecktürme bzw. Dachaufbauten mit dem gegenständlichen Eckturm vergleichbar seien. Wiederum komme es ausschließlich darauf an, ob durch den geplanten Eckturm ein dem zeitgemäßen Vorstellungen entsprechendes Stadtbild herbeigeführt werden könne, was einen Vergleich mit dem Stadtbild ohne die beantragte Baumaßnahme voraussetze. Die belangte Behörde begründe das Vorliegen der Voraussetzung des Paragraph 69, Absatz 2, BO in Bezug auf die Abweichungen, die sich durch den Eckturm ergeben würden, mit der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes gemäß Paragraph 69, Absatz 2, Ziffer 3, BO. Unter Hinweis auf das Ortsbildgutachten würde die vorliegende Planung mit dem straßenseitigen Eckturm weit besser dem Maßstab und den Proportionen des bestehenden Gebäudes und dem zeitgemäßen örtlichen Stadtbild entsprechen als eine zulässige Dachgaube, die keine Überschreitung der Gebäudehöhe bewirken würde. Dieser Vergleich sei unzulässig. Gemäß Paragraph 69, Absatz 2, Ziffer 3, BO seien Abweichungen nur zulässig, wenn sie nachvollziehbar der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dienen. Dies setze voraus, dass ohne die zu bewilligenden Baumaßnahmen das Stadtbild nicht den zeitgemäßen Vorstellungen entspreche. Die belangte Behörde verkenne, dass für die Beurteilung des Zutreffens der Voraussetzungen gemäß Paragraph 69, Absatz 2, Ziffer 3, BO als

Vergleichsmaßstab nicht fiktive alternative Baumaßnahmen zu prüfen seien, sondern ein Vergleich des Zubaus bzw. Umbaus mit dem gegenwärtigen Altbestand anzustellen sei. Diesen Vergleich habe die belangte Behörde nicht angestellt, sodass die Überlegungen des Sachverständigen zum Vergleich einer weiteren fiktiven Dachgaube mit dem geplanten Eckturm rechtlich bedeutungslos seien. Aus dem gleichen Grund sei es auch unerheblich, ob in unmittelbarer Nähe zum Bauvorhaben zahlreiche Dachaufbauten in der in Rede stehenden Art existieren bzw. die im Einzelnen aufgezählten Ecktürme bzw. Dachaufbauten mit dem gegenständlichen Eckturm vergleichbar seien. Wiederum komme es ausschließlich darauf an, ob durch den geplanten Eckturm ein dem zeitgemäßen Vorstellungen entsprechendes Stadtbild herbeigeführt werden könne, was einen Vergleich mit dem Stadtbild ohne die beantragte Baumaßnahme voraussetze.

Die Zulässigkeit der Überschreitung der zulässigen Firsthöhe um 0,25 m durch das neue Dachgeschoß stütze die belangte Behörde ebenfalls und ausschließlich auf § 69 Abs. 2 Z 3 BO. Auch hier gehe die belangte Behörde - gestützt auf das Ortsbildgutachten - zu Unrecht von einem fiktiven Alternativbauvorhaben aus, das mit dem gegenständlichen Bauvorhaben verglichen werde. Dieser Vergleich entspreche nicht dem Sinn des § 69 Abs. 2 Z 3 BO. Die Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden Stadtbildes setze das Bestehen eines Stadtbildes voraus, das diesen Vorstellungen nicht bzw. nicht so gut entspreche. Mögliche alternative Baumaßnahmen hätten bei der Beurteilung außer Betracht zu bleiben. Die Zulässigkeit der Überschreitung der zulässigen Firsthöhe um 0,25 m durch das neue Dachgeschoß stütze die belangte Behörde ebenfalls und ausschließlich auf Paragraph 69, Absatz 2, Ziffer 3, BO. Auch hier gehe die belangte Behörde - gestützt auf das Ortsbildgutachten - zu Unrecht von einem fiktiven Alternativbauvorhaben aus, das mit dem gegenständlichen Bauvorhaben verglichen werde. Dieser Vergleich entspreche nicht dem Sinn des Paragraph 69, Absatz 2, Ziffer 3, BO. Die Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden Stadtbildes setze das Bestehen eines Stadtbildes voraus, das diesen Vorstellungen nicht bzw. nicht so gut entspreche. Mögliche alternative Baumaßnahmen hätten bei der Beurteilung außer Betracht zu bleiben.

Unter dem Gesichtspunkt der Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften führen die Beschwerdeführer aus, dass die belangte Behörde in Bezug auf die Abweichung betreffend den Eckturm auf das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 69 Abs. 2 Z 2 BO abstelle, dem angefochtenen Bescheid jedoch nicht entnommen werden könne, auf welche Umstände die belangte Behörde konkret abstelle, die eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung von Bauwerken, insbesondere des konsensgemäßen Baubestandes bewirkten. Einerseits fänden sich dazu keine Feststellungen im angefochtenen Bescheid, andererseits sei der belangten Behörde eine Aktenwidrigkeit dahingehend unterlaufen, dass im erstinstanzlichen Bescheid die Zulässigkeit der Abweichungen gemäß § 69 Abs. 2 BO ausschließlich auf Z 3 gestützt worden seien. Unter dem Gesichtspunkt der Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften führen die Beschwerdeführer aus, dass die belangte Behörde in Bezug auf die Abweichung betreffend den Eckturm auf das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß Paragraph 69, Absatz 2, Ziffer 2, BO abstelle, dem angefochtenen Bescheid jedoch nicht entnommen werden könne, auf welche Umstände die belangte Behörde konkret abstelle, die eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung von Bauwerken, insbesondere des konsensgemäßen Baubestandes bewirkten. Einerseits fänden sich dazu keine Feststellungen im angefochtenen Bescheid, andererseits sei der belangten Behörde eine Aktenwidrigkeit dahingehend unterlaufen, dass im erstinstanzlichen Bescheid die Zulässigkeit der Abweichungen gemäß Paragraph 69, Absatz 2, BO ausschließlich auf Ziffer 3, gestützt worden seien.

Im Hinblick auf § 69 Abs. 4 BO begründe die belangte Behörde nicht nachvollziehbar, welche Gründe, die für und gegen die Abweichung sprächen, sie ihrer Abwägungsentscheidung zu Grunde gelegt habe. Insbesondere habe die belangte Behörde keine Feststellungen getroffen, ob und gegebenenfalls welche gegen die Abweichung bestehenden Gründe bestünden. Insbesondere wäre zu prüfen gewesen, ob die Abweichung der besseren barrierefreien Benutzbarkeit des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Baues diene. Hätte die belangte Behörde diese Feststellungen getroffen, wäre sie zu dem Ergebnis gekommen, dass die gegen die Abweichung bestehenden Gründe überwiegen würden. Im Hinblick auf Paragraph 69, Absatz 4, BO begründe die belangte Behörde nicht nachvollziehbar, welche Gründe, die für und gegen die Abweichung sprächen, sie ihrer Abwägungsentscheidung zu Grunde gelegt habe. Insbesondere habe die belangte Behörde keine Feststellungen getroffen, ob und gegebenenfalls welche gegen die Abweichung bestehenden Gründe bestünden. Insbesondere wäre zu prüfen gewesen, ob die Abweichung der

besseren barrierefreien Benutzbarkeit des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Baues diene. Hätte die belangte Behörde diese Feststellungen getroffen, wäre sie zu dem Ergebnis gekommen, dass die gegen die Abweichung bestehenden Gründe überwiegen würden.

Dazu ist Folgendes auszuführen:

Die Beschwerdeführer sind unbestritten Nachbarn im Sinn des § 134 Abs. 3 BO. 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 30. Jänner 2014, Zl. 2012/05/0081, mwN). Die Beschwerdeführer sind unbestritten Nachbarn im Sinn des Paragraph 134, Absatz 3, BO. 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 30. Jänner 2014, Zl. 2012/05/0081, mwN).

Mit ihren Einwendungen haben sich die Beschwerdeführer gegen die Bewilligung von Abweichungen von den im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan getroffenen Bestimmungen über die höchstzulässige Gebäudehöhe durch Errichtung des Eckturmes und 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, Zl. 2006/05/0035, mwN) - zulässige Höhe des Dachfirstes durch dessen Anhebung ausgesprochen. Mit ihren Einwendungen haben sich die Beschwerdeführer gegen die Bewilligung von Abweichungen von den im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan getroffenen Bestimmungen über die höchstzulässige Gebäudehöhe durch Errichtung des Eckturmes und 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, Zl. 2006/05/0035, mwN) - zulässige Höhe des Dachfirstes durch dessen Anhebung ausgesprochen.

Die Beschwerdeführer bestreiten zunächst das Vorliegen der in § 69 Abs. 1 BO enthaltenen Voraussetzung, wonach die gegenständlichen Abweichungen die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nicht unterlaufen dürfen. Die Beschwerdeführer bestreiten zunächst das Vorliegen der in Paragraph 69, Absatz eins, BO enthaltenen Voraussetzung, wonach die gegenständlichen Abweichungen die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nicht unterlaufen dürfen.

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 (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 12. Juni 2012, Zl. 2009/05/0093, mwN), weshalb diese Rechtsprechung auch auf § 69 Abs. 1 BO in der im Beschwerdefall maßgeblichen Fassung übertragbar ist. 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 vergleiche , etwa das hg. Erkenntnis vom 12. Juni 2012, Zl. 2009/05/0093, mwN), weshalb diese Rechtsprechung auch auf Paragraph 69, Absatz eins, BO in der im Beschwerdefall maßgeblichen Fassung übertragbar ist.

Dass durch die nach § 69 BO bewilligten Abweichungen die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterlaufen werde, vermögen die Beschwerdeführer nicht darzulegen. In diesem Zusammenhang ist zunächst darauf zu verweisen, dass jede Abweichung von den Bebauungsvorschriften für sich daraufhin zu prüfen ist, ob es sich dabei um eine unwesentliche Abweichung handelt (vgl. etwa das oben zitierte hg. Erkenntnis vom 21. März 2007). Dass durch die nach Paragraph 69, BO bewilligten Abweichungen die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes

unterlaufen werde, vermögen die Beschwerdeführer nicht darzulegen. In diesem Zusammenhang ist zunächst darauf zu verweisen, dass jede Abweichung von den Bebauungsvorschriften für sich daraufhin zu prüfen ist, ob es sich dabei um eine unwesentliche Abweichung handelt (vergleiche, etwa das oben zitierte hg. Erkenntnis vom 21. März 2007).

In Bezug auf die Firsthöhe hat die belangte Behörde nachvollziehbar dargelegt, dass es sich bei einer Überschreitung der nach dem Bebauungsvorschriften zulässigen Firsthöhe von 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe um 0,25 m um eine unwesentliche und damit die Tendenz des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht unterlaufende Abweichung handelt. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer war es nicht unzulässig, dass die belangte Behörde bei der Beurteilung dieser Frage auch den Umstand berücksichtigt hat, dass die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe das nach dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan höchstzulässige Ausmaß nicht ausschöpft (vgl. dazu auch das hg. Erkenntnis vom 6. Juli 2010, Zl. 2010/05/0015, in welchem der Verwaltungsgerichtshof ein solches Argument als zur Begründung des Nichtunterlaufens der Tendenz des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans geeignet angesehen hat). Das bedeutet allerdings nicht, wie die Beschwerdeführer vermeinen, dass die festgesetzte Firsthöhe in jedem Fall immer um jenes Ausmaß, in dem die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe die höchstzulässige Gebäudehöhe unterschreitet, überschritten werden dürfte, und dies ist den Erwägungen der belangten Behörde auch nicht zu entnehmen. Vielmehr ging sie im Rahmen einer Gesamtbetrachtung auf Grund der Geringfügigkeit der Überschreitung der Firsthöhe um 0,25 m in Verbindung mit dem Umstand, dass die höchstzulässige Gebäudehöhe in diesem Ausmaß nicht ausgeschöpft wurde, nachvollziehbar davon aus, dass durch die Überschreitung der zulässigen Firsthöhe die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht unterlaufen werde. In Bezug auf die Firsthöhe hat die belangte Behörde nachvollziehbar dargelegt, dass es sich bei einer Überschreitung der nach dem Bebauungsvorschriften zulässigen Firsthöhe von 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe um 0,25 m um eine unwesentliche und damit die Tendenz des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht unterlaufende Abweichung handelt. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer war es nicht unzulässig, dass die belangte Behörde bei der Beurteilung dieser Frage auch den Umstand berücksichtigt hat, dass die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe das nach dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan höchstzulässige Ausmaß nicht ausschöpft (vergleiche, dazu auch das hg. Erkenntnis vom 6. Juli 2010, Zl. 2010/05/0015, in welchem der Verwaltungsgerichtshof ein solches Argument als zur Begründung des Nichtunterlaufens der Tendenz des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans geeignet angesehen hat). Das bedeutet allerdings nicht, wie die Beschwerdeführer vermeinen, dass die festgesetzte Firsthöhe in jedem Fall immer um jenes Ausmaß, in dem die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe die höchstzulässige Gebäudehöhe unterschreitet, überschritten werden dürfte, und dies ist den Erwägungen der belangten Behörde auch nicht zu entnehmen. Vielmehr ging sie im Rahmen einer Gesamtbetrachtung auf Grund der Geringfügigkeit der Überschreitung der Firsthöhe um 0,25 m in Verbindung mit dem Umstand, dass die höchstzulässige Gebäudehöhe in diesem Ausmaß nicht ausgeschöpft wurde, nachvollziehbar davon aus, dass durch die Überschreitung der zulässigen Firsthöhe die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht unterlaufen werde.

In Bezug auf die Überschreitung der Gebäudehöhe durch den geplanten Eckturm hat die belangte Behörde, entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer, in ihre Beurteilung der Frage, ob die Tendenz des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes durch diese Abweichung unterlaufen werde, zu Recht auch den Umstand einbezogen, dass sich die Überschreitung nur auf einen Teil des Gebäudes erstreckt (vgl. dazu etwa das hg. Erkenntnis vom 24. November 1998, Zlen. 97/05/0205 und 0206). Die Begründung der belangten Behörde, wonach durch die durch den Eckturm bewirkte Überschreitung der Gebäudehöhe die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht unterlaufen werde, weil sich die Überschreitung nur auf einen Teil des Gebäudes beziehe und der geplante Dachfirst nicht überschritten werde, kann nicht als unschlüssig erkannt werden. In Bezug auf die Überschreitung der Gebäudehöhe durch den geplanten Eckturm hat die belangte Behörde, entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer, in ihre Beurteilung der Frage, ob die Tendenz des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes durch diese Abweichung unterlaufen werde, zu Recht auch den Umstand einbezogen, dass sich die Überschreitung nur auf einen Teil des Gebäudes erstreckt (vergleiche, dazu etwa das hg. Erkenntnis vom 24. November 1998, Zlen. 97/05/0205 und 0206). Die Begründung der belangten Behörde, wonach durch die durch den Eckturm bewirkte Überschreitung der Gebäudehöhe die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht unterlaufen werde, weil sich die Überschreitung nur auf einen Teil des Gebäudes beziehe und der geplante Dachfirst nicht überschritten werde, kann nicht als unschlüssig erkannt werden.

Soweit sich die Beschwerdeführer gegen die Ausführungen der belangten Behörde wenden, 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 die Beschwerdeführer dem Gutachten des Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 19, auf welches sich die belangte Behörde gestützt hat, nicht auf gleicher fachlicher Eben entgegengetreten sind. Eine insoweit bestehende Unschlüssigkeit oder Unvollständigkeit des Gutachtens zeigen die Beschwerdeführer mit ihrem Vorbringen, wonach auf die tatsächliche Höhe der umliegenden Gebäude abzustellen gewesen wäre, 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 die Beschwerdeführer gegen die Ausführungen der belangten Behörde wenden, 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 die Beschwerdeführer dem Gutachten des Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 19, auf welches sich die belangte Behörde gestützt hat, nicht auf gleicher fachlicher Eben entgegengetreten sind. Eine insoweit bestehende Unschlüssigkeit oder Unvollständigkeit des Gutachtens zeigen die Beschwerdeführer mit ihrem Vorbringen, wonach auf die tatsächliche Höhe der umliegenden Gebäude abzustellen gewesen wäre, 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 wenden sich die Beschwerdeführer 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 zeigen damit eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf. Des Weiteren wenden sich die Beschwerdeführer 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 zeigen damit eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf.

Beim Baubewilligungsverfahren handelt es sich um ein Projektgenehmigungsverfahren, bei dem die Zulässigkeit auf Grund der eingereichten Pläne zu beurteilen ist. Gegenstand des Verfahrens ist das in den Einreichplänen und sonstigen Unterlagen dargestellte Projekt, für das der in den Einreichplänen und den Baubeschreibungen zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers entscheidend ist. Auf Umstände, die in den dem konkreten Projekt zugrunde liegenden Unterlagen keine Deckung finden, kann eine Versagung nicht gestützt werden (vgl. zum Ganzen das oben zitierte hg. Erkenntnis vom 9. Oktober 2014, Zl. 2011/05/0159, mwN). Dies gilt gleichermaßen für eine Bewilligung. Beim Baubewilligungsverfahren handelt es sich um ein Projektgenehmigungsverfahren, bei dem die Zulässigkeit auf Grund der eingereichten Pläne zu beurteilen ist. Gegenstand des Verfahrens ist das in den Einreichplänen und sonstigen Unterlagen dargestellte Projekt, für das der in den Einreichplänen und den Baubeschreibungen zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers entscheidend ist. Auf Umstände, die in den dem konkreten Projekt zugrunde liegenden Unterlagen keine Deckung finden, kann eine Versagung nicht gestützt werden vergleiche , zum Ganzen das oben zitierte hg. Erkenntnis vom 9. Oktober 2014, Zl. 2011/05/0159, mwN). Dies gilt gleichermaßen für eine Bewilligung.

Im Rahmen der Beurteilung der Frage, ob die in Aussicht genommenen Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes gemäß § 69 Abs. 2 Z 3 BO der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dienen, können daher nicht auch Baumaßnahmen berücksichtigt werden, die nicht Gegenstand des in den Einreichplänen und sonstigen Unterlagen dargestellten Projektes sind. Im Rahmen der Beurteilung der Frage, ob die in Aussicht genommenen Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes gemäß Paragraph 69, Absatz 2, Ziffer 3, BO der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dienen, können daher nicht auch Baumaßnahmen berücksichtigt werden, die nicht Gegenstand des in den Einreichplänen und sonstigen Unterlagen dargestellten Projektes sind.

Indem die belangte Behörde, gestützt auf das Gutachten des Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 19, von der Zulässigkeit des zur Darlegung des Vorliegens der Voraussetzung des § 69 Abs. 2 Z 3 BO in Bezug auf die gegenständlichen Abweichungen angestellten Vergleiches mit fiktiven - nicht vom gegenständlichen Projekt umfassten - Baumaßnahmen ausging, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit. Indem die belangte Behörde, gestützt auf das Gutachten des Amtssachverständigen der

Magistratsabteilung 19, von der Zulässigkeit des zur Darlegung des Vorliegens der Voraussetzung des Paragraph 69, Absatz 2, Ziffer 3, BO in Bezug auf die gegenständlichen Abweichungen angestellten Vergleiches mit fiktiven - nicht vom gegenständlichen Projekt umfassten - Baumaßnahmen ausging, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit.

Die weiteren Ausführungen der belangten Behörde, wonach der Amtssachverständige ausgehend von dem von ihm erhobenen Befund zum Ergebnis gelangt sei, dass der geplante Eckturm, und somit die mit ihm einhergehende Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe, der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes im Sinn des § 69 Abs. 2 Z 3 BO diene, sind zudem aktenwidrig. Der Amtssachverständige der Magistratsabteilung 19 hat in seinem oben wiedergegebenen Gutachten vom 20. Juli 2011 im Rahmen der Beurteilung der Frage, ob die gegenständlichen Abweichungen der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden Stadtbildes gemäß § 69 Abs. 2 Z 3 BO dienen, vielmehr ausschließlich auf einen (unzulässigen) Vergleich mit fiktiven Baumaßnahmen abgestellt. Die weiteren Ausführungen der belangten Behörde, wonach der Amtssachverständige ausgehend von dem von ihm erhobenen Befund zum Ergebnis gelangt sei, dass der geplante Eckturm, und somit die mit ihm einhergehende Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe, der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes im Sinn des Paragraph 69, Absatz 2, Ziffer 3, BO diene, sind zudem aktenwidrig. Der Amtssachverständige der Magistratsabteilung 19 hat in seinem oben wiedergegebenen Gutachten vom 20. Juli 2011 im Rahmen der Beurteilung der Frage, ob die gegenständlichen Abweichungen der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden Stadtbildes gemäß Paragraph 69, Absatz 2, Ziffer 3, BO dienen, vielmehr ausschließlich auf einen (unzulässigen) Vergleich mit fiktiven Baumaßnahmen abgestellt.

Der angefochtene Bescheid war somit gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben. Der angefochtene Bescheid war somit gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Bei diesem Ergebnis erübrigt sich ein Eingehen auf die von den Beschwerdeführern geltend gemachten Verfahrensmängel.

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

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der gemäß § 3 Z 1 der VwGH-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 VwGH-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 23. Juni 2015

Schlagworte

Baubewilligung BauRallg6 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2015:2012050019.X00

Im RIS seit

24.07.2015

Zuletzt aktualisiert am

04.01.2018

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

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at