

TE Vwgh Erkenntnis 2015/5/19 2013/05/0144

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.05.2015

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82009 Bauordnung Wien;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §52;
BauO Wr §81 Abs6;
BauO Wr §85;
1. AVG § 52 heute
2. AVG § 52 gültig ab 01.01.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 82/2025
3. AVG § 52 gültig von 01.01.2002 bis 27.11.2001 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
4. AVG § 52 gültig von 01.07.1998 bis 31.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
5. AVG § 52 gültig von 01.07.1998 bis 30.06.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
6. AVG § 52 gültig von 01.07.1995 bis 30.06.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
7. AVG § 52 gültig von 01.02.1991 bis 30.06.1995

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 W GmbH in W, vertreten durch Dr. Johannes Patzak, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Johannesgasse 16, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 26. Juni 2013, Zl. BOB - 96625/2013, betreffend Versagung einer Baubewilligung (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 Beschwerde der W GmbH in W, vertreten durch Dr. Johannes Patzak, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Johannesgasse 16, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 26. Juni 2013, Zl. BOB - 96625 aus 2013,, betreffend Versagung einer Baubewilligung (weitere Partei: Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

I.römisch eins.

Mit Eingabe vom 18. September 2012 legte die Beschwerdeführerin durch ihren Architekten beim Magistrat der Stadt Wien (im Folgenden: Magistrat), Magistratsabteilung (im Folgenden: MA) 37, Auswechslungspläne zur Erlangung einer Baubewilligung für Abweichungen von einem bewilligten Bauvorhaben, nämlich durch bauliche Änderungen und Herstellungen im Inneren des Gebäudes sowie an den hof- bzw. straßenseitigen Fronten einschließlich der Dachflächen (insbesondere der Gauben) des Hauses auf der Liegenschaft K.-Gasse 3 in Wien, vor ("zweiter Planwechsel").

Nach dem für diese Liegenschaft maßgeblichen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist diese in einer Schutzzone gelegen.

Der Amtssachverständige der für Architektur und Stadtgestaltung zuständigen MA 19 führte in seinem Gutachten vom 22. Oktober 2012 - nach Darstellung der örtlichen Situation (u.a.) durch Planausschnitte und Fotos - aus, dass sowohl das traditionelle Wiener Stadtbild als auch die meisten Bauten der Umgebung eher ruhige bzw. kleine regelmäßige Dachzonen aufwiesen. "Im Konsens des Bauwerkes" sei versucht worden, dieser Charakteristik durch stark geneigte Gauben und verkleinerte Terrassenöffnungen ohne weitere herausklappende Elemente noch gerecht zu werden, während das ausgeführte Bauwerk kaum eine erkennbare architektonische Gestaltung der durch dominante Aufbauten geprägten Dachzone aufweise. Gauben, Geländer samt geschosshohen Hochführungen, Kamine, das weit vorne situierte Terrassengeländer und die entgegen der eingereichten Ansicht in die vordere Dachfläche greifende Lifteinhausung erzeugten eine ungeordnete Dachzone, welche ansonsten in der Regel lediglich in Hinterhöfen zu finden sei. Die Gauben entsprächen weder dem Maßstab des Gebäudes, noch sei eine Berücksichtigung des Maßstabes oder der Proportion der benachbarten Gebäude in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile zu erkennen. Zum örtlichen Stadtbild legte der Amtssachverständige dar, dass sich als Betrachtungsbereich der Bereich der Schutzzone zwischen vier - im Gutachten näher bezeichneten - Gassen bzw. Plätzen anbiete. Der betreffende Stadtbereich sei durch klare Dachzonen und eher kleinmaßstäbliche Gauben geprägt. Die Schützenswürdigkeit des Stadtbereiches sei durch die geltende Schutzzone belegt. Die gesamte ausgeführte bzw. im aktuellen Planwechsel eingereichte Dachzone des Bauwerkes berücksichtige weder Maßstab und Proportion der benachbarten Gebäude in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile noch den Maßstab des Gebäudes selbst. Die weit überdimensionierten Gauben, die aus der Dachfläche ragenden Terrassengeländer, die Rauchfangkehrergeländer, das weit vorne situierte Terrassengeländer und der unklare Dachabschluss - sowie weiters auch die geschosshohen Geländerhochführungen, die sichtbaren Regenabfallrohre und der massive Kaminsockel (jeweils gebaut, jedoch nicht eingereicht) - führten zu einer gravierenden Überfrachtung der vorderen Dachfläche, welche auch aus dem öffentlichen Raum derart in Erscheinung trete, dass hier eine erhebliche Störung des schützenswerten Stadtbildes entgegen § 85 Abs. 5 und Abs. 6 der Bauordnung für Wien (im Folgenden: BO) erzeugt werde. Die fehlende Fassadenberankung und Verkleinerung der "EG-Verglasung" steigerten die Augenscheinlichkeit der mangelhaften Einfügung. Die straßenseitigen Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben seien daher aus gestalterischer Sicht im Sinne des § 85 Abs. 5 und 6 BO abzulehnen. Der Amtssachverständige der für Architektur und Stadtgestaltung zuständigen MA 19 führte in seinem Gutachten vom 22. Oktober 2012 - nach Darstellung der örtlichen Situation (u.a.) durch Planausschnitte und Fotos - aus, dass sowohl das traditionelle Wiener Stadtbild als auch die meisten Bauten der Umgebung eher ruhige bzw. kleine regelmäßige Dachzonen aufwiesen. "Im Konsens des Bauwerkes" sei versucht worden, dieser Charakteristik durch stark geneigte Gauben und verkleinerte Terrassenöffnungen ohne weitere herausklappende Elemente noch gerecht zu werden, während das ausgeführte Bauwerk kaum eine erkennbare architektonische Gestaltung der durch dominante Aufbauten geprägten Dachzone aufweise. Gauben, Geländer samt geschosshohen Hochführungen, Kamine, das weit vorne situierte Terrassengeländer und die entgegen der eingereichten Ansicht in die vordere Dachfläche greifende Lifteinhausung erzeugten eine ungeordnete Dachzone, welche ansonsten in der Regel lediglich in Hinterhöfen zu finden sei. Die Gauben entsprächen weder dem Maßstab des Gebäudes, noch sei eine Berücksichtigung des Maßstabes oder der Proportion der benachbarten Gebäude in

derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile zu erkennen. Zum örtlichen Stadtbild legte der Amtssachverständige dar, dass sich als Betrachtungsbereich der Bereich der Schutzzone zwischen vier - im Gutachten näher bezeichneten - Gassen bzw. Plätzen anbiete. Der betreffende Stadtbereich sei durch klare Dachzonen und eher kleinmaßstäbliche Gauben geprägt. Die Schützenswürdigkeit des Stadtbereiches sei durch die geltende Schutzzone belegt. Die gesamte ausgeführte bzw. im aktuellen Planwechsel eingereichte Dachzone des Bauwerkes berücksichtige weder Maßstab und Proportion der benachbarten Gebäude in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile noch den Maßstab des Gebäudes selbst. Die weit überdimensionierten Gauben, die aus der Dachfläche ragenden Terrassengeländer, die Rauchfangkehrergeländer, das weit vorne situierte Terrassengeländer und der unklare Dachabschluss - sowie weiters auch die geschosshohen Geländerhochführungen, die sichtbaren Regenabfallrohre und der massive Kaminsockel (jeweils gebaut, jedoch nicht eingereicht) - führten zu einer gravierenden Überfrachtung der vorderen Dachfläche, welche auch aus dem öffentlichen Raum derart in Erscheinung trete, dass hier eine erhebliche Störung des schützenswerten Stadtbildes entgegen Paragraph 85, Absatz 5 und Absatz 6, der Bauordnung für Wien (im Folgenden: BO) erzeugt werde. Die fehlende Fassadenberankung und Verkleinerung der "EG-Verglasung" steigerten die Augenscheinlichkeit der mangelhaften Einfügung. Die straßenseitigen Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben seien daher aus gestalterischer Sicht im Sinne des Paragraph 85, Absatz 5, und 6 BO abzulehnen.

Mit Schreiben vom 29. Oktober 2012 räumte die MA 37 der Beschwerdeführerin zu diesem Gutachten Parteiengehör ein.

In ihrer Stellungnahme vom 15. November 2012 führte die Beschwerdeführerin zusammenfassend aus, das Bauvorhaben widerspreche nicht dem § 85 BO, da die Vorgabe für neue Gebäude - Einordnung auf zeitgemäße Weise - erfüllt worden sei. Der Baustil sei in einer zeitgemäßen architektonischen Sprache entworfen. Die Bauform, die Gebäudehöhe, die Dachform, die Ausbildung der Gauben und der Maßstab entsprächen den Bebauungsbestimmungen bzw. Bauvorschriften. Die Feststellung, die Dachzone berücksichtige weder Maßstab und Proportion der benachbarten Gebäude noch den Maßstab des Gebäudes selbst, sei von der MA 19 behauptet, aber keineswegs bewiesen worden. Die beigelegten Fotos dokumentierten die uneinheitliche Dachlandschaft und die uneinheitlichen Gebäudehöhen. Was die Hauszeile ihres Gebäudes anlange, so bestehe der Höhensprung zwischen (gemeint: dem Nachbarhaus) K.-Gasse 1 und dem verfahrensgegenständlichen Neubau in zwei Dachgeschossen. Das Haus K.-Gasse 1 sei etwa doppelt so hoch wie das von der Beschwerdeführerin errichtete Gebäude. Wie in den Fotos ersichtlich, sei dadurch eine großflächige ungedeckte Feuermauer erkennbar. Das Flächenverhältnis der Differenz zwischen der genehmigten und der derzeit ausgeführten Gaube betrage in etwa 1,5 m² pro Seitenfläche. Würden nun die 1,5 m² in Bezug zur Feuermauer gestellt, so sei das maximal 1 % der Fläche der ungedeckten Feuermauer. Inwieweit bei einem solchen Flächenverhältnis, welches auf ein Erscheinen im Stadtbild abziele, Maßstab, Rhythmus und Proportion störend beeinflusst würden, sei nicht nachvollziehbar. Ein ähnlicher Höhensprung sei von der K.-Gasse 5 zur K.-Gasse 7 festzustellen. Auch dort sei das Haus K.-Gasse 7 doppelt so hoch wie das Haus K.-Gasse 5. Diese Hauszeile zeichne sich durch extreme Höhensprünge und durch eine uneinheitliche Erscheinung aus. Gleichförmigkeit im Erscheinungsbild sei nicht festzustellen. Zur gegenüberliegenden Hauszeile brachte die Beschwerdeführerin vor, dass diese mindestens ebenso unruhig sei. Vom Haus K.-Gasse 4 zum Haus K.-Gasse 6 gebe es einen Höhensprung von 1,5 Geschossen, welcher in Form einer ungedeckten Feuermauer erkennbar sei. Das erste Dachgeschoss des Hauses K.-Gasse 6 sei ein Staffelgeschoss, darüber im zweiten Dachgeschoss gebe es eine Dachschräge mit Kaminen und klar erkennbaren Rauchfangkehrerstegen. Zwischen dem Haus K.-Gasse 6 und dem Haus K.-Gasse 8 sei ebenfalls eine ungedeckte Feuermauer erkennbar. Das Haus K.-Gasse 8 weise ein Staffelgeschoss auf. Die Dachlandschaft der Häuser K.-Gasse 6 und 8 sei unruhig. Vergleiche man diese Dachlandschaft mit derjenigen, welche im Haus K.-Gasse 3 ausgeführt worden sei, so könne jedenfalls festgestellt werden, dass die Dachlandschaft K.-Gasse 3 wesentlich ruhiger in Erscheinung trete als die Dachlandschaft der Häuser K.-Gasse 6 und 8. Im Übrigen werde darauf hingewiesen, dass am Haus K.-Gasse 2 der Regenwasserabfallstrang ebenfalls sichtbar über die Fassade geführt werde. Die Feststellung, dass die Gauben überdimensioniert seien, könne nicht nachvollzogen werden, zumal die Gauben sowohl in der Grundeinreichung als auch im ersten Planwechsel grundsätzlich genehmigt worden seien, sie jedoch an der Fassadenseite einen geraden Abschluss erhalten hätten anstatt, wie ursprünglich vorgesehen, einen schrägen. Festgehalten werde, dass die Art und Ausführung der Gaube ebenfalls im Rahmen der baulichen Ausnutzbarkeit so herstellbar wäre, wie zurzeit errichtet. In ihrer Stellungnahme vom 15. November 2012 führte die Beschwerdeführerin zusammenfassend aus, das Bauvorhaben widerspreche nicht dem Paragraph 85, BO, da die Vorgabe für neue Gebäude - Einordnung auf zeitgemäße Weise - erfüllt worden sei. Der Baustil sei in einer zeitgemäßen

architektonischen Sprache entworfen. Die Bauform, die Gebäudehöhe, die Dachform, die Ausbildung der Gauben und der Maßstab entsprächen den Bebauungsbestimmungen bzw. Bauvorschriften. Die Feststellung, die Dachzone berücksichtige weder Maßstab und Proportion der benachbarten Gebäude noch den Maßstab des Gebäudes selbst, sei von der MA 19 behauptet, aber keineswegs bewiesen worden. Die beigelegten Fotos dokumentierten die uneinheitliche Dachlandschaft und die uneinheitlichen Gebäudehöhen. Was die Hauszeile ihres Gebäudes anlange, so bestehe der Höhengsprung zwischen (gemeint: dem Nachbarhaus) K.-Gasse 1 und dem verfahrensgegenständlichen Neubau in zwei Dachgeschossen. Das Haus K.-Gasse 1 sei etwa doppelt so hoch wie das von der Beschwerdeführerin errichtete Gebäude. Wie in den Fotos ersichtlich, sei dadurch eine großflächige ungedeckte Feuermauer erkennbar. Das Flächenverhältnis der Differenz zwischen der genehmigten und der derzeit ausgeführten Gaube betrage in etwa 1,5 m² pro Seitenfläche. Würden nun die 1,5 m² in Bezug zur Feuermauer gestellt, so sei das maximal 1 % der Fläche der ungedeckten Feuermauer. Inwieweit bei einem solchen Flächenverhältnis, welches auf ein Erscheinen im Stadtbild abziele, Maßstab, Rhythmus und Proportion störend beeinflusst würden, sei nicht nachvollziehbar. Ein ähnlicher Höhengsprung sei von der K.-Gasse 5 zur K.-Gasse 7 festzustellen. Auch dort sei das Haus K.-Gasse 7 doppelt so hoch wie das Haus K.-Gasse 5. Diese Hauszeile zeichne sich durch extreme Höhengsprünge und durch eine uneinheitliche Erscheinung aus. Gleichförmigkeit im Erscheinungsbild sei nicht festzustellen. Zur gegenüberliegenden Hauszeile brachte die Beschwerdeführerin vor, dass diese mindestens ebenso unruhig sei. Vom Haus K.-Gasse 4 zum Haus K.-Gasse 6 gebe es einen Höhengsprung von 1,5 Geschossen, welcher in Form einer ungedeckten Feuermauer erkennbar sei. Das erste Dachgeschoss des Hauses K.-Gasse 6 sei ein Staffelgeschoss, darüber im zweiten Dachgeschoss gebe es eine Dachschräge mit Kaminen und klar erkennbaren Rauchfangkehrerstegen. Zwischen dem Haus K.-Gasse 6 und dem Haus K.-Gasse 8 sei ebenfalls eine ungedeckte Feuermauer erkennbar. Das Haus K.-Gasse 8 weise ein Staffelgeschoss auf. Die Dachlandschaft der Häuser K.-Gasse 6 und 8 sei unruhig. Vergleiche man diese Dachlandschaft mit derjenigen, welche im Haus K.-Gasse 3 ausgeführt worden sei, so könne jedenfalls festgestellt werden, dass die Dachlandschaft K.-Gasse 3 wesentlich ruhiger in Erscheinung trete als die Dachlandschaft der Häuser K.-Gasse 6 und 8. Im Übrigen werde darauf hingewiesen, dass am Haus K.-Gasse 2 der Regenwasserabfallstrang ebenfalls sichtbar über die Fassade geführt werde. Die Feststellung, dass die Gauben überdimensioniert seien, könne nicht nachvollzogen werden, zumal die Gauben sowohl in der Grundeinreichung als auch im ersten Planwechsel grundsätzlich genehmigt worden seien, sie jedoch an der Fassadenseite einen geraden Abschluss erhalten hätten anstatt, wie ursprünglich vorgesehen, einen schrägen. Festgehalten werde, dass die Art und Ausführung der Gaube ebenfalls im Rahmen der baulichen Ausnutzbarkeit so herstellbar wäre, wie zurzeit errichtet.

In seiner ergänzender architektonischen Stellungnahme vom 26. November 2012 führte der Amtssachverständige zur Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 15. November 2012 aus, dass diese Gauben mit Feuermauern vergleiche, der Bauteil "Gaube" jedoch sowohl baurechtlich als auch gestalterisch völlig anders als eine Feuermauer zu bewerten sei. Dachgauben müssten in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse und dem Maßstab des Gebäudes - sowie gemäß § 81 Abs. 6 BO dem Maßstab des eigenen Gebäudes und nicht jenem des Nachbargebäudes und schon gar nicht andersartigen Bauteilen des Nachbargebäudes - entsprechen. Die angesprochenen Feuermauern und Höhengsprünge seien jedoch Teile des Nachbarhauses oder Teile von Häusern in der Umgebung. Es sei daher keine schlüssige bauordnungskonforme Argumentationsbasis dafür zu erkennen, dass in Stadtbereichen mit Höhengsprüngen, bei gleichen Proportionen der eigenen Hauptfassade, ein grundlegend anderes Gaubenmaß anzusetzen wäre als in einem Stadtbereich mit geringeren Höhengsprüngen. Betrachte man die Gaubenhöhen der Nachbarbauten, erkenne man, dass das niedrigere rechte Nachbarhaus keine derartige Gaubenhöhe aufweise. Die Dachaufbauten beim höheren linken Nachbarhaus träten aus dem öffentlichen Raum kaum in Erscheinung. Die beiden Häuser K.-Gasse 6 und 8 seien vermutlich Objekte aus den Sechziger- und Siebzigerjahren des 19. Jahrhunderts. Gebäude aus dieser Zeit wiesen - wie hier - gelegentlich eine exzessive Ausnutzung der damaligen Bauordnung auf, was in der Folge zu einigen Bauordnungsnovellen geführt habe, um derartige Baulichkeiten zu verhindern. Die genannten Objekte K.-Gasse 6 und 8 würden sich deutlich von den schützenswerten Bauten der Schutzzone abheben und seien aus heutiger Sicht als seinerzeit nicht gestalterisch hinreichend eingefügte Fremdkörper zu erkennen. Aus dem Umstand, dass schon einzelne Objekte vorhanden seien, die das Ortsbild störten, könne jedoch nicht abgeleitet werden, dass ein weiterer Eingriff nicht mehr als störend angesehen werden könne, soweit noch ein schützenswertes Ortsbild vorhanden sei. Die Schützenswürdigkeit des Ortsbildes/Stadtbildes sei durch die geltende Schutzzone hier wohl hinreichend belegt. Zu den Gauben früherer Projektstände scheine die Beschwerdeführerin zu behaupten, dass die gestalterisch wirksame Dimension von

geneigten Gauben und (im Grundriss und Höhe veränderten) Gauben mit gerader Front die gleiche wäre. Dieser Ansatz entbehre allerdings jeglicher Begründung und sei sowohl theoretisch als auch durch zahlreiche praktische Beispiele hinreichend widerlegt. In seiner ergänzenden architektonischen Stellungnahme vom 26. November 2012 führte der Amtssachverständige zur Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 15. November 2012 aus, dass diese Gauben mit Feuermauern vergleiche, der Bauteil "Gaupe" jedoch sowohl baurechtlich als auch gestalterisch völlig anders als eine Feuermauer zu bewerten sei. Dachgauben müssten in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse und dem Maßstab des Gebäudes - sowie gemäß Paragraph 81, Absatz 6, BO dem Maßstab des eigenen Gebäudes und nicht jenem des Nachbargebäudes und schon gar nicht andersartigen Bauteilen des Nachbargebäudes - entsprechen. Die angesprochenen Feuermauern und Höhengsprünge seien jedoch Teile des Nachbarhauses oder Teile von Häusern in der Umgebung. Es sei daher keine schlüssige bauordnungskonforme Argumentationsbasis dafür zu erkennen, dass in Stadtbereichen mit Höhengsprüngen, bei gleichen Proportionen der eigenen Hauptfassade, ein grundlegend anderes Gaubenmaß anzusetzen wäre als in einem Stadtbereich mit geringeren Höhengsprüngen. Betrachte man die Gaubenhöhen der Nachbarbauten, erkenne man, dass das niedrigere rechte Nachbarhaus keine derartige Gaubenhöhe aufweise. Die Dachaufbauten beim höheren linken Nachbarhaus träten aus dem öffentlichen Raum kaum in Erscheinung. Die beiden Häuser K.-Gasse 6 und 8 seien vermutlich Objekte aus den Sechziger- und Siebzigerjahren des 19. Jahrhunderts. Gebäude aus dieser Zeit wiesen - wie hier - gelegentlich eine exzessive Ausnutzung der damaligen Bauordnung auf, was in der Folge zu einigen Bauordnungsnovellen geführt habe, um derartige Baulichkeiten zu verhindern. Die genannten Objekte K.-Gasse 6 und 8 würden sich deutlich von den schützenswerten Bauten der Schutzzone abheben und seien aus heutiger Sicht als seinerzeit nicht gestalterisch hinreichend eingefügte Fremdkörper zu erkennen. Aus dem Umstand, dass schon einzelne Objekte vorhanden seien, die das Ortsbild störten, könne jedoch nicht abgeleitet werden, dass ein weiterer Eingriff nicht mehr als störend angesehen werden könne, soweit noch ein schützenswertes Ortsbild vorhanden sei. Die Schützenswürdigkeit des Ortsbildes/Stadtbildes sei durch die geltende Schutzzone hier wohl hinreichend belegt. Zu den Gauben früherer Projektstände scheine die Beschwerdeführerin zu behaupten, dass die gestalterisch wirksame Dimension von geneigten Gauben und (im Grundriss und Höhe veränderten) Gauben mit gerader Front die gleiche wäre. Dieser Ansatz entbehre allerdings jeglicher Begründung und sei sowohl theoretisch als auch durch zahlreiche praktische Beispiele hinreichend widerlegt.

Mit Bescheid des Magistrates vom 8. Jänner 2013 wurde (unter Spruchpunkt I.) die Baubewilligung für die Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (zweiter Planwechsel) in Bezug auf die baulichen Änderungen und Herstellungen im Inneren und an den Hoffronten und hofseitigen Dachflächen erteilt sowie (unter Spruchpunkt II.) die Bewilligung der Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (zweiter Planwechsel) in Bezug auf die baulichen Änderungen und Herstellungen an der Straßenfront K.-Gasse und den straßenseitigen Dachflächen versagt. Mit Bescheid des Magistrates vom 8. Jänner 2013 wurde (unter Spruchpunkt römisch eins.) die Baubewilligung für die Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (zweiter Planwechsel) in Bezug auf die baulichen Änderungen und Herstellungen im Inneren und an den Hoffronten und hofseitigen Dachflächen erteilt sowie (unter Spruchpunkt römisch zwei.) die Bewilligung der Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (zweiter Planwechsel) in Bezug auf die baulichen Änderungen und Herstellungen an der Straßenfront K.-Gasse und den straßenseitigen Dachflächen versagt.

Bezüglich des Spruchpunktes II. führte der Magistrat im Wesentlichen aus, mit den Stellungnahmen der MA 19 vom 22. Oktober 2012 und 26. November 2012 und der Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 15. November 2012 lägen einander widersprechende Gutachten vor. Der Magistrat schließe sich jedoch den Stellungnahmen der MA 19 an, weil diese schlüssig und nachvollziehbar darlegten, dass die straßenseitigen Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben zu einer Überfrachtung der vorderen Dachfläche führten und aus dem öffentlichen Raum derart in Erscheinung träten, dass eine erhebliche Störung des schützenswerten Stadtbildes entgegen § 85 Abs. 5 und Abs. 6 BO erzeugt werde. Aus den hervorgekommenen Tatsachen könnten keine Gründe für die Erteilung einer derartigen Ausnahmegenehmigung erkannt werden, weshalb auch eine Bewilligung gemäß § 71 BO nicht in Erwägung gezogen werden könne, zumal die Erteilung einer derartigen Ausnahmegenehmigung dazu führen könne, dass die Behörde, wolle sie sich nicht dem Vorwurf einer willkürlichen Handhabung des Ermessens aussetzen, auch in anderen gleichartigen Fällen eine Ausnahmegenehmigung erteilen müsste. Bezüglich des Spruchpunktes römisch zwei. führte der Magistrat im Wesentlichen aus, mit den Stellungnahmen der MA 19 vom 22. Oktober 2012 und 26. November 2012 und der Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 15. November 2012 lägen einander widersprechende Gutachten vor. Der Magistrat schließe sich jedoch den Stellungnahmen der MA 19 an, weil diese schlüssig und nachvollziehbar

darlegten, dass die straßenseitigen Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben zu einer Überfrachtung der vorderen Dachfläche führten und aus dem öffentlichen Raum derart in Erscheinung träten, dass eine erhebliche Störung des schützenswerten Stadtbildes entgegen Paragraph 85, Absatz 5 und Absatz 6, BO erzeugt werde. Aus den hervorgekommenen Tatsachen könnten keine Gründe für die Erteilung einer derartigen Ausnahmegenehmigung erkannt werden, weshalb auch eine Bewilligung gemäß Paragraph 71, BO nicht in Erwägung gezogen werden könne, zumal die Erteilung einer derartigen Ausnahmegenehmigung dazu führen könne, dass die Behörde, wolle sie sich nicht dem Vorwurf einer willkürlichen Handhabung des Ermessens aussetzen, auch in anderen gleichartigen Fällen eine Ausnahmegenehmigung erteilen müsste.

Gegen diesen Bescheid im Umfang des Spruchpunktes II. erhob die Beschwerdeführerin die als Einspruch bezeichnete Berufung. Gegen diesen Bescheid im Umfang des Spruchpunktes römisch zwei. erhob die Beschwerdeführerin die als Einspruch bezeichnete Berufung.

Die Bauoberbehörde für Wien (im Folgenden: belangte Behörde) holte die weitere architektonische Stellungnahme des Amtssachverständigen der MA 19 vom 11. März 2013 ein, in der dieser nach Wiedergabe seiner ergänzenden Stellungnahme vom 26. November 2012 und unter Bezugnahme auf sein Gutachten vom 22. Oktober 2012 ausführte, dass sich die Beschwerdeführerin in ihrem Berufungsschreiben im Wesentlichen nur auf zwei Häuser, nämlich die Häuser K.-Gasse 6 und 8, beziehe, welche "Bausünden" aus der Wiederaufbauzeit darstellten. Es sei dies eine Zeit gewesen, in der, abgesehen von einigen spannenden Projekten, großteils - wie bei den zitierten Objekten - billige und zweckmäßige Wohnraumschaffung das Ziel gewesen sei. Die beiden zitierten Objekte seien beileibe nicht Motivation für die Schutzzone und auch nicht Grund, eine Vielfalt zu schützen, sondern lediglich von schützenswerten Bauten umgeben und würden selbst jedoch als Füllobjekte klassifiziert. Die übrigen Objekte wiesen hingegen klare Dachzonen auf, welche allenfalls streng fassadenbezogene Aufbauten (Amtshaus und Kirche) oder äußerst kleine Gauben (siehe Fotodokumentation im Gutachten vom 22. Oktober 2012) aufwiesen. Dies sei auch auf dem Luftbild und den Fotos gut erkennbar. Weiters sei zu bemerken, dass die (bewilligungsfreie) Pergola in Widerspruch zu § 62a Abs. 3 BO stehe. Ein architektonischer Zusammenhang mit dem Gebäude oder ein anderer Gestaltungsansatz sei nicht nachzuvollziehen. Die Gauben entsprächen nicht den Bauvorschriften, weil sie in Widerspruch zu § 81 Abs. 6 BO stünden. Im Berufungsschreiben werde lediglich ein wirtschaftlicher Ansatz in Form der Ausnutzbarkeit dargestellt, hingegen mit keinem Wort zu Bezügen zu den Fenstern der Hauptgeschosse oder dem Maßstab des Gebäudes im Sinne des § 81 Abs. 6 BO Stellung genommen. Gerade im Vergleich der Größendimensionen zum Gebäude werde der Unterschied von akzeptablen Gaubendimensionen zu den gegenständlichen Gaubendimensionen augenscheinlich. Die gegenständlichen Gauben schienen in ihrer Höhenentwicklung ein ganzes Geschoss zu bilden und fügten sich nicht annähernd in die Maßstäblichkeit der Fenster und Proportion der Hauptfassade oder den Maßstab des Gebäudes ein. Zum Maßstab der Fenster sei zu erklären, dass hier nicht gemeint sei, dass jeweils das höchste Fenster 1:1 in seiner Gesamtheit ("banal") als Gaube übernommen werden könne, sondern in den Fenstern der Hauptgeschosse jener Maßstab zu finden sei, der ebenfalls dem Maßstab des Gebäudes zu entsprechen habe. Dies bedeute z.B. beim Gründerzeithaus, dass in der Regel (gemäß langjähriger, seitens der Behörde bei vielen Projekten nachvollzogener Spruchpraxis) die Höhe der unteren beiden Fensterflügel den grundsätzlichen Ansatz für die Gaubenfensterhöhe darstellen könne. Demnach ändere sich die akzeptable Höhe von Gauben nicht automatisch und grundlegend durch die Ausbildung Französischer Fenster oder durch mehrgeschossige Verglasungen. Dies bedeute, beim gegenständlichen Haus wäre die Höhe der Gaubenfenster etwa die des Oberteiles der Hauptgeschossfenster. Die in dieser Stellungnahme dargestellten Skizzen veranschaulichten, dass das Neigen einer höheren Gaube, vom öffentlichen Raum aus gesehen, eine ähnliche Wirkung wie eine kleinere Gaube erziele, falls die Oberkanten der beiden verglichenen Gauben auf einer Linie lägen. Im Gegensatz dazu werde klar, warum ein Senkrechtstellen einer Gaubenfront, bei weiter vorne liegender Oberkante, eine wesentlich dominantere Wirkung zeige. In Verbindung mit diesen Ausführungen zu Gauben und der Tatsache, dass sich die Beschwerdeführerin (abgesehen von den Höhensprüngen) fast nur auf zwei nicht schützenswerte Objekte, die Objekte K.-Gasse 6 und 8, beziehe, sei klar dargelegt worden, warum das gegenständliche Projekt nicht den gestalterischen Intentionen der §§ 81 und 85 BO entspreche, zumal das Stadtbild trotz dieser beiden unbefriedigenden Objekte der K.-Gasse 6 und 8, durch die Festlegung der Schutzzone dokumentiert, definitiv noch als schützenswert zu erachten sei. Die Bauoberbehörde für Wien (im Folgenden: belangte Behörde) holte die weitere architektonische Stellungnahme des Amtssachverständigen der MA 19 vom 11. März 2013 ein, in der dieser nach Wiedergabe seiner ergänzenden Stellungnahme vom 26. November 2012 und unter Bezugnahme auf sein Gutachten vom 22. Oktober 2012 ausführte, dass sich die

Beschwerdeführerin in ihrem Berufungsschreiben im Wesentlichen nur auf zwei Häuser, nämlich die Häuser K.-Gasse 6 und 8, berufe, welche "Bausünden" aus der Wiederaufbauzeit darstellten. Es sei dies eine Zeit gewesen, in der, abgesehen von einigen spannenden Projekten, großteils - wie bei den zitierten Objekten - billige und zweckmäßige Wohnraumschaffung das Ziel gewesen sei. Die beiden zitierten Objekte seien beileibe nicht Motivation für die Schutzzone und auch nicht Grund, eine Vielfalt zu schützen, sondern lediglich von schützenswerten Bauten umgeben und würden selbst jedoch als Füllobjekte klassifiziert. Die übrigen Objekte wiesen hingegen klare Dachzonen auf, welche allenfalls streng fassadenbezogene Aufbauten (Amtshaus und Kirche) oder äußerst kleine Gauben (siehe Fotodokumentation im Gutachten vom 22. Oktober 2012) aufwiesen. Dies sei auch auf dem Luftbild und den Fotos gut erkennbar. Weiters sei zu bemerken, dass die (bewilligungsfreie) Pergola in Widerspruch zu Paragraph 62 a, Absatz 3, BO stehe. Ein architektonischer Zusammenhang mit dem Gebäude oder ein anderer Gestaltungsansatz sei nicht nachzuvollziehen. Die Gauben entsprächen nicht den Bauvorschriften, weil sie in Widerspruch zu Paragraph 81, Absatz 6, BO stünden. Im Berufungsschreiben werde lediglich ein wirtschaftlicher Ansatz in Form der Ausnutzbarkeit dargestellt, hingegen mit keinem Wort zu Bezügen zu den Fenstern der Hauptgeschosse oder dem Maßstab des Gebäudes im Sinne des Paragraph 81, Absatz 6, BO Stellung genommen. Gerade im Vergleich der Größendimensionen zum Gebäude werde der Unterschied von akzeptablen Gaubendimensionen zu den gegenständlichen Gaubendimensionen augenscheinlich. Die gegenständlichen Gauben schienen in ihrer Höhenentwicklung ein ganzes Geschoss zu bilden und fügten sich nicht annähernd in die Maßstäblichkeit der Fenster und Proportion der Hauptfassade oder den Maßstab des Gebäudes ein. Zum Maßstab der Fenster sei zu erklären, dass hier nicht gemeint sei, dass jeweils das höchste Fenster 1:1 in seiner Gesamtheit ("banal") als Gaube übernommen werden könne, sondern in den Fenstern der Hauptgeschosse jener Maßstab zu finden sei, der ebenfalls dem Maßstab des Gebäudes zu entsprechen habe. Dies bedeute z.B. beim Gründerzeithaus, dass in der Regel (gemäß langjähriger, seitens der Behörde bei vielen Projekten nachvollzogener Spruchpraxis) die Höhe der unteren beiden Fensterflügel den grundsätzlichen Ansatz für die Gaubenfensterhöhe darstellen könne. Demnach ändere sich die akzeptable Höhe von Gauben nicht automatisch und grundlegend durch die Ausbildung Französischer Fenster oder durch mehrgeschossige Verglasungen. Dies bedeute, beim gegenständlichen Haus wäre die Höhe der Gaubenfenster etwa die des Oberteiles der Hauptgeschossfenster. Die in dieser Stellungnahme dargestellten Skizzen veranschaulichten, dass das Neigen einer höheren Gaube, vom öffentlichen Raum aus gesehen, eine ähnliche Wirkung wie eine kleinere Gaube erziele, falls die Oberkanten der beiden verglichenen Gauben auf einer Linie lägen. Im Gegensatz dazu werde klar, warum ein Senkrechtstellen einer Gaubenfront, bei weiter vorne liegender Oberkante, eine wesentlich dominantere Wirkung zeige. In Verbindung mit diesen Ausführungen zu Gauben und der Tatsache, dass sich die Beschwerdeführerin (abgesehen von den Höhengsprüngen) fast nur auf zwei nicht schützenswerte Objekte, die Objekte K.-Gasse 6 und 8, beziehe, sei klar dargelegt worden, warum das gegenständliche Projekt nicht den gestalterischen Intentionen der Paragraphen 81 und 85 BO entspreche, zumal das Stadtbild trotz dieser beiden unbefriedigenden Objekte der K.-Gasse 6 und 8, durch die Festlegung der Schutzzone dokumentiert, definitiv noch als schützenswert zu erachten sei.

Mit Schreiben vom 15. März 2013 wurde der Beschwerdeführerin von der belangten Behörde zu dieser ergänzenden Stellungnahme des für Stadtbildfragen zuständigen Amtssachverständigen Parteiengehör eingeräumt.

Die Beschwerdeführerin äußerte sich in ihrem Schreiben vom 2. April 2013 dahin, dass, wenn der Amtssachverständige den Standpunkt vertrete, dass es in der Schutzzone nicht schützenswerte und das Ortsbild störende Objekte gebe, sich diese direkt vis-a-vis der K.-Gasse 3 befänden. Maßgeblich dafür, wie und woran sich die Gestaltung und Formgebung eines neuen Objektes zu orientieren habe, seien die jeweilige und die gegenüberliegende Häuserzeile, und es werde auf die ausführliche Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom "21.1.2013" (offenbar gemeint: die Berufung vom 24. Jänner 2013) verwiesen. Tatsache bleibe, dass das vorhandene Ortsbild in der betreffenden Straßenzeile sehr unterschiedliche Objekte aus sehr unterschiedlichen Zeiträumen mit unterschiedlichen Volumen und unterschiedlicher Formensprache aufweise. Für die Orientierung in Bezug auf das vorhandene Stadtbild gebe es also einen breiten Spielraum. Festzuhalten sei, dass die Orthogonalprojektion des Hauses seitens der MA 19 genehmigt worden sei und es jetzt nur noch um die Neigung der Gaubenfassade gehe - die einzige schräge Fassade im Straßenraum. Dies sei sicher keine Orientierung am Bestand. Wenn der Amtssachverständige behaupte, die Beschwerdeführerin hätte die Gauben mit Feuermauern verglichen, so sei richtig, dass nicht Gauben mit Feuermauern verglichen worden seien, sondern es seien "Volumen" mit dem Erscheinen des gesamten Ortsbildes des Straßenraumes in Beziehung gesetzt worden. Es sollte allgemein bekannt sein, dass Gauben dabei weniger stark in Erscheinung träten als massive Feuermauern. Der Amtssachverständige scheine zu übersehen, dass bei der

Beurteilung des Gesamterscheinungsbildes großflächige "Volumen" von Feuermauern deutlicher wahrgenommen würden als kleinvolumige Gauben (ca. 200 m² unübersehbare Feuermauer im Verhältnis zu einer Gaube mit vorderer Höhe von 2 m). Da es hier um die Beurteilung des Stadtbildes gehe, sei die Betrachtungsweise der Beschwerdeführerin sehr wohl schlüssig. Im Übrigen entspreche sie auch der BO. Der BO sei keine Vorschrift bekannt, welche Gauben mit schräger, nach hinten orientierter Fassade vorschreibe. Wenn man, wie es der Amtssachverständige in Bezug auf die Proportionen tue, als "vorbildliches" Beispiel die Gauben des Nachbarhauses heranziehe, so falle auf, dass die im gleichen Gutachten vorgelegten Proportionsansprüche für dieses nicht zuträfen. Im Weiteren entsprächen in der ganzen K.-Gasse keine Gauben diesen Proportionsansprüchen. Die vom Amtssachverständigen für seine Argumentation herangezogenen Fenstergrößen seien falsch - hier seien das Maß zwischen Kämpfer und Sturz genommen worden und nicht die korrekten Maße der begrenzenden äußeren Glaslichter der Fenster. Somit sei die Proportion an sich falsch dargestellt und damit vollkommen unklar. Da also nicht einmal die als Vergleich wirken sollenden Proportionen richtig dargestellt würden, frage sich, was das Gutachten beweisen solle. Die Argumentation sei dadurch gänzlich willkürlich.

Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid wurde die Berufung der Beschwerdeführerin gemäß § 66 Abs. 4 AVG als unbegründet abgewiesen. Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid wurde die Berufung der Beschwerdeführerin gemäß Paragraph 66, Absatz 4, AVG als unbegründet abgewiesen.

Dazu führte die belangte Behörde nach Darstellung des Verfahrensganges und Wiedergabe des § 85 Abs. 1, 2 und 5 BO im Wesentlichen aus, dass nach den Einreichplänen die an der Straßenfront zur K.-Gasse bewilligten Dachgauben nunmehr insofern abgeändert werden sollten, als die nach dem bisherigen Konsens zum Gebäudeinneren geneigte Front dieser Dachgauben nunmehr senkrecht hergestellt werden solle und diese damit unter Beibehaltung der Situierung, Breite und Höhe der Dachgauben raumbildend vergrößert würden. Nach dem maßgebenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan liege die verfahrensgegenständliche Liegenschaft in einer Schutzzone. Die angeführten straßenseitigen baulichen Änderungen müssten daher den Bestimmungen des § 85 Abs. 1, Abs. 2 und 5 BO entsprechen. Der Verwaltungsgerichtshof gehe bei der Prüfung dieser Frage grundsätzlich davon aus, dass das Stadtbild (Ortsbild) anhand des (konsentierten) vorhandenen Bestandes zu beurteilen sei, insoweit ihm ein Mindestmaß an gemeinsamer Charakteristik (wenn auch nicht vollständiger Einheitlichkeit) eigen sei, welche den (notwendigen) Maßstab dafür bilde, ob ein Bauvorhaben dieses Stadtbild (Ortsbild) beeinträchtige. Geprägt werde das Stadtbild also grundsätzlich von den baulichen Anlagen eines Ortes selbst, und der Schutz des Stadtbildes sei daher mit den baulichen Anlagen eines Ortes untrennbar verbunden. Es seien in diesem Zusammenhang aber auch Gesichtspunkte miteinzubeziehen, die über die Wirkung dieser baulichen Anlagen hinausgingen, wie z. B. die bildhafte Wirkung von Grünanlagen, Parklandschaften, Platzgestaltungen und dergleichen, die neben dem jeweiligen Stadtbild (Ortsbild) allenfalls auch dem Landschaftsbild das Gepräge gäben. Bei Änderungen von Gebäuden in Schutzzonen komme der Bewahrung der äußeren Gestaltung, des Charakters und des Stils der Gebäude ein besonderes Gewicht zu (§ 85 Abs. 5 BO), wodurch hinsichtlich der Verträglichkeit mit dem Ortsbild besonders strenge Maßstäbe anzulegen seien. Die Frage, ob Änderungen bestehender Gebäude das Ortsbild oder Landschaftsbild beeinträchtigen würden, sei Gegenstand des Beweises durch Sachverständige, weil nur der Sachverständige auf Grund seines Fachwissens in der Lage sei, objektive Beurteilungsmaßstäbe heranzuziehen. Das Gutachten habe aus dem Befund und dem Urteil, dem Gutachten im engeren Sinne, zu bestehen, und hiebei habe der Befund all jene Grundlagen und die Art ihrer Beschaffung zu nennen, die für das Gutachten, das sich auf den Befund stützende Urteil, erforderlich seien. Dazu führte die belangte Behörde nach Darstellung des Verfahrensganges und Wiedergabe des Paragraph 85, Absatz eins,, 2 und 5 BO im Wesentlichen aus, dass nach den Einreichplänen die an der Straßenfront zur K.-Gasse bewilligten Dachgauben nunmehr insofern abgeändert werden sollten, als die nach dem bisherigen Konsens zum Gebäudeinneren geneigte Front dieser Dachgauben nunmehr senkrecht hergestellt werden solle und diese damit unter Beibehaltung der Situierung, Breite und Höhe der Dachgauben raumbildend vergrößert würden. Nach dem maßgebenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan liege die verfahrensgegenständliche Liegenschaft in einer Schutzzone. Die angeführten straßenseitigen baulichen Änderungen müssten daher den Bestimmungen des Paragraph 85, Absatz eins,, Absatz 2, und 5 BO entsprechen. Der Verwaltungsgerichtshof gehe bei der Prüfung dieser Frage grundsätzlich davon aus, dass das Stadtbild (Ortsbild) anhand des (konsentierten) vorhandenen Bestandes zu beurteilen sei, insoweit ihm ein Mindestmaß an gemeinsamer Charakteristik (wenn auch nicht vollständiger Einheitlichkeit) eigen sei, welche den (notwendigen) Maßstab dafür bilde, ob ein Bauvorhaben dieses Stadtbild (Ortsbild) beeinträchtige. Geprägt werde das Stadtbild also grundsätzlich von den baulichen Anlagen eines Ortes selbst,

und der Schutz des Stadtbildes sei daher mit den baulichen Anlagen eines Ortes untrennbar verbunden. Es seien in diesem Zusammenhang aber auch Gesichtspunkte miteinzubeziehen, die über die Wirkung dieser baulichen Anlagen hinausgingen, wie z. B. die bildhafte Wirkung von Grünanlagen, Parklandschaften, Platzgestaltungen und dergleichen, die neben dem jeweiligen Stadtbild (Ortsbild) allenfalls auch dem Landschaftsbild das Gepräge gäben. Bei Änderungen von Gebäuden in Schutzzonen komme der Bewahrung der äußeren Gestaltung, des Charakters und des Stils der Gebäude ein besonderes Gewicht zu (Paragraph 85, Absatz 5, BO), wodurch hinsichtlich der Verträglichkeit mit dem Ortsbild besonders strenge Maßstäbe anzulegen seien. Die Frage, ob Änderungen bestehender Gebäude das Ortsbild oder Landschaftsbild beeinträchtigen würden, sei Gegenstand des Beweises durch Sachverständige, weil nur der Sachverständige auf Grund seines Fachwissens in der Lage sei, objektive Beurteilungsmaßstäbe heranzuziehen. Das Gutachten habe aus dem Befund und dem Urteil, dem Gutachten im engeren Sinne, zu bestehen, und hiebei habe der Befund all jene Grundlagen und die Art ihrer Beschaffung zu nennen, die für das Gutachten, das sich auf den Befund stützende Urteil, erforderlich seien.

Das vom Amtssachverständigen der MA 19 im erstinstanzlichen Verfahren erstellte Gutachten vom 22. Oktober 2012 entspreche diesen Anforderungen. Die ergänzenden Gutachten des für Stadtbildfragen zuständigen Amtssachverständigen vom 26. November 2012 und 11. März 2013 setzten sich ausführlich mit dem Vorbringen der Beschwerdeführerin auseinander und legten, untermauert durch Foto- und Plandarstellungen sowie Skizzen von Dachgauben mit verschiedenen Neigungen, näher dar, aus welchen Gründen die verfahrensgegenständliche Abänderung der beiden straßenseitigen Dachgauben und der straßenseitigen Dachterrassen mit Geländer zu einer Störung des örtlichen Stadtbildes führe. Die Beschwerdeführerin verweise dagegen auf die uneinheitlichen Dachlandschaften und Gebäudehöhen mit extremen Höhensprüngen bei den benachbarten Gebäuden in derselben und gegenüberliegenden Häuserzeile, woraus sich keine Gleichförmigkeit im Erscheinungsbild, sondern vielmehr ein Ortsbild in der betreffenden Straßenzeile mit unterschiedlichen Objekten aus unterschiedlichen Zeiträumen ergäbe und somit eine störende Beeinflussung der Dachzone durch die gegenständliche Abänderung der gegenüber den massiven (ungedeckt hervortretenden) Feuermauern kleinvolumigen Dachgauben nicht gegeben wäre. Auch habe die Beschwerdeführerin es als nicht nachvollziehbar erachtet, dass die Gauben überdimensioniert seien, zumal diese bereits grundsätzlich genehmigt worden seien. Zu diesem zuletzt angeführten Argument der Beschwerdeführerin werde in den gutachterlichen Stellungnahmen des für Stadtbildfragen zuständigen Amtssachverständigen insbesondere anhand der Plandarstellungen und Skizzen nachvollziehbar und augenscheinlich aufgezeigt, dass die ursprünglich bewilligten straßenseitigen Dachgauben mit jeweils schräg nach hinten orientierter Front vom öffentlichen Raum aus gesehen wie kleinere Dachgauben wirkten. Im Gegensatz dazu führe die nunmehr geplante Änderung dieser straßenseitigen Gauben in der Form, dass die Front der jeweiligen Dachgaube nicht schräg nach hinten geneigt, sondern nun unter grundsätzlicher Beibehaltung der Ausmaße der Gauben senkrecht ausgebildet werde, dazu, dass diese abgeänderten straßenseitigen Dachgauben wesentlich dominanter in Erscheinung träten. Dies werde nicht nur insbesondere in der gutachterlichen Stellungnahme vom 11. März 2013 in Skizzen veranschaulicht, sondern es lasse sich auch den Einreichplänen entnehmen, dass durch die beabsichtigte Abänderung der straßenseitigen Gauben mit der nun senkrechten Ausführung der Gaubenfront diese Dachgauben in ihrer Kubatur wesentlich vergrößert würden und damit auch wesentlich größer in Erscheinung träten. Damit, insbesondere mit den Darstellungen und Fotos in den einzelnen gutachterlichen Stellungnahmen, werde nachvollziehbar belegt, dass diese abgeänderten straßenseitigen Dachgauben überdimensioniert seien und mit der Maßstäblichkeit der angeführten Gebäudeteile sowie des gesamten Gebäudes unvereinbar in Erscheinung träten.

Dass diese abgeänderten Gauben mit dem örtlichen Stadtbild in der gegebenen Schutzzone nicht vereinbar seien, werde ebenso in den gutachterlichen Stellungnahmen unter Bezugnahme auf die Dachaufbauten sowie die Dachlandschaft der benachbarten Gebäude und auch auf die von der Beschwerdeführerin ins Treffen geführten Höhensprünge und Feuermauern, die gestalterisch (als auch baurechtlich) nicht mit Dachgauben vergleichbar seien, nicht un schlüssig dargelegt. Sofern die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang meine, dass sich die Gestaltung und Formgebung eines neuen Objektes in einer Schutzzone ausnahmslos an den bestehenden Gebäuden in derselben und gegenüberliegenden Häuserzeile zu orientieren habe, gleichgültig, ob diese bestehenden Objekte selbst das Ortsbild störten oder nicht, könne dieser Argumentation nicht gefolgt werden. Entsprechend der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes könne nämlich aus dem Umstand, dass schon einzelne Objekte vorhanden seien, die das Ortsbild störten, nicht abgeleitet werden, dass ein weiterer Eingriff nicht mehr als störend angesehen werden könne, soweit noch ein schützenswertes Ortsbild vorhanden sei. Daraus sei erkennbar, dass einzelne das Ortsbild störende

Objekte - solche seien auch im vorliegenden Fall seitens des für Stadtbildfragen zuständigen Amtssachverständigen benannt - nicht Maßstab für die Beurteilung des schützenswerten Ortsbildes seien. Dass das vorliegende Orts- und Stadtbild schützenswert sei, werde schon durch die Festsetzung der Schutzzone ausreichend dargetan.

Wie der gutachterlichen Stellungnahme vom 22. Oktober 2012 zu entnehmen sei, habe sich das ursprüngliche Projekt - nach gewissen Adaptionen im Sinne des § 85 BO - in das vorliegende örtliche Stadtbild der Schutzzone eingefügt. Das Projekt habe im Hinblick auf die geplanten großen Gaubenhöhen jeweils eine zurückgeneigte Gaubenfront aufgewiesen, weiters seien die Terrasseneinschnitte klein gehalten und die Geländer in die Dachfläche gekippt worden. Die nunmehr geplanten Änderungen dieser Bauteile im Dachgeschoss bewirkten nun entsprechend den im Verfahren eingeholten gutachterlichen Stellungnahmen des für Stadtbildfragen zuständigen Amtssachverständigen eine erhebliche Störung des schützenswerten Stadtbildes, zumal diese Bauteile im Dachbereich weder Maßstab und Proportion der diesbezüglichen Bauteile in den benachbarten Gebäuden in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile noch den Maßstab des Gebäudes selbst berücksichtigten und dadurch eine das örtliche Stadtbild beeinträchtigende Überfrachtung des einsehbaren vorderen Dachbereiches bewirkten. Anhand dieser gutachterlichen Ausführungen bestätige sich, dass die verfahrensgegenständlichen straßenseitigen baulichen Abänderungen im Dachbereich zu einer erheblichen Störung des örtlichen Stadtbildes führten und daher einer Bewilligung gemäß § 85 BO nicht zugänglich seien. Wie der gutachterlichen Stellungnahme vom 22. Oktober 2012 zu entnehmen sei, habe sich das ursprüngliche Projekt - nach gewissen Adaptionen im Sinne des Paragraph 85, BO - in das vorliegende örtliche Stadtbild der Schutzzone eingefügt. Das Projekt habe im Hinblick auf die geplanten großen Gaubenhöhen jeweils eine zurückgeneigte Gaubenfront aufgewiesen, weiters seien die Terrasseneinschnitte klein gehalten und die Geländer in die Dachfläche gekippt worden. Die nunmehr geplanten Änderungen dieser Bauteile im Dachgeschoss bewirkten nun entsprechend den im Verfahren eingeholten gutachterlichen Stellungnahmen des für Stadtbildfragen zuständigen Amtssachverständigen eine erhebliche Störung des schützenswerten Stadtbildes, zumal diese Bauteile im Dachbereich weder Maßstab und Proportion der diesbezüglichen Bauteile in den benachbarten Gebäuden in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile noch den Maßstab des Gebäudes selbst berücksichtigten und dadurch eine das örtliche Stadtbild beeinträchtigende Überfrachtung des einsehbaren vorderen Dachbereiches bewirkten. Anhand dieser gutachterlichen Ausführungen bestätige sich, dass die verfahrensgegenständlichen straßenseitigen baulichen Abänderungen im Dachbereich zu einer erheblichen Störung des örtlichen Stadtbildes führten und daher einer Bewilligung gemäß Paragraph 85, BO nicht zugänglich seien.

Das Vorbringen der Beschwerdeführerin sei in die beiden ergänzenden gutachterlichen Stellungnahmen vom 26. November 2012 und 11. März 2013 eingeflossen und darin aus Sicht des Sachverständigen behandelt worden. Davon abgesehen sei das Vorbringen der Beschwerdeführerin, die den eingeholten gutachterlichen Stellungnahmen des für Stadtbildfragen zuständigen Amtssachverständigen nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten sei, auch insgesamt nicht geeignet, dessen Ausführungen in Zweifel zu ziehen. Die Baubewilligung für die straßenseitigen baulichen Maßnahmen sei daher gemäß § 70 BO zu versagen. Das Vorbringen der Beschwerdeführerin sei in die beiden ergänzenden gutachterlichen Stellungnahmen vom 26. November 2012 und 11. März 2013 eingeflossen und darin aus Sicht des Sachverständigen behandelt worden. Davon abgesehen sei das Vorbringen der Beschwerdeführerin, die den eingeholten gutachterlichen Stellungnahmen des für Stadtbildfragen zuständigen Amtssachverständigen nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten sei, auch insgesamt nicht geeignet, dessen Ausführungen in Zweifel zu ziehen. Die Baubewilligung für die straßenseitigen baulichen Maßnahmen sei daher gemäß Paragraph 70, BO zu versagen.

Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Baubewilligung nach § 71 BO seien im vorliegenden Fall in keiner Weise gegeben. Abgesehen davon, dass im vorliegenden Fall der nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes geforderte begründete Ausnahmefall nicht vorliege, Gründe für einen sachlichen Widerruf dieser Baumaßnahmen nicht denkbar seien und auch öffentliche Rücksichten insofern dagegen sprächen, weil bei nicht willkürlicher Behandlung in gleichgelagerten Fällen ebenfalls Bewilligungen gemäß § 71 BO - obwohl das örtliche Stadtbild wesentliche beeinträchtigt werde - erteilt werden müssten, könne eine Bewilligung dieser Baumaßnahmen gemäß § 71 BO auf jederzeitigen Widerruf, die eine technisch untrennbare bauliche Änderung des nach § 70 BO definitiv bewilligten Gebäudes herbeiführen würden, schon aus diesem Grund nicht erteilt werden. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Baubewilligung nach Paragraph 71, BO seien im vorliegenden Fall in keiner Weise gegeben. Abgesehen davon, dass im vorliegenden Fall der nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes geforderte begründete Ausnahmefall

nicht vorliege, Gründe für einen sachlichen Widerruf dieser Baumaßnahmen nicht denkbar seien und auch öffentliche Rücksichten insofern dagegen sprächen, weil bei nicht willkürlicher Behandlung in gleichgelagerten Fällen ebenfalls Bewilligungen gemäß Paragraph 71, BO - obwohl das örtliche Stadtbild wesentliche beeinträchtigt werde - erteilt werden müssten, könne eine Bewilligung dieser Baumaßnahmen gemäß Paragraph 71, BO auf jederzeitigen Widerruf, die eine technisch untrennbare bauliche Änderung des nach Paragraph 70, BO definitiv bewilligten Gebäudes herbeiführen würden, schon aus diesem Grund nicht erteilt werden.

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

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

II.römisch zwei.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Vorauszuschicken ist, dass auf den vorliegenden, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängigen Beschwerdefall nach § 79 Abs. 11 letzter Satz VwGG die bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Bestimmungen dieses Gesetzes weiter anzuwenden sind. Vorauszuschicken ist, dass auf den vorliegenden, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängigen Beschwerdefall nach Paragraph 79, Absatz 11, letzter Satz VwGG die bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Bestimmungen dieses Gesetzes weiter anzuwenden sind.

Für die Beurteilung des Beschwerdefalles sind die Bestimmungen der Bauordnung für Wien (BO), LGBl. Nr. 11/1930, idF LGBl. Nr. 46/2010 (vgl. Art. II Abs. 2 des LGBl. Nr. 64/2012, wonach für im Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieses Gesetzes bereits anhängige Verfahren die bisherigen gesetzlichen Bestimmungen gelten) maßgeblich. Für die Beurteilung des Beschwerdefalles sind die Bestimmungen der Bauordnung für Wien (BO), Landesgesetzblatt Nr. 11 aus 1930,, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 46 aus 2010, vergleiche , Artikel römisch zwei, Absatz 2, des Landesgesetzblatt Nr. 64 aus 2012,, wonach für im Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieses Gesetzes bereits anhängige Verfahren die bisherigen gesetzlichen Bestimmungen gelten) maßgeblich.

Die §§ 7, 81 und 85 BO lauten auszugsweise wie folgt Die Paragraphen 7, 81 und 85 BO lauten auszugsweise wie folgt:

"Schutzzonen

§ 7. (1) In den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen können die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdigen Gebiete als in sich geschlossenes Ganzes (Schutzzonen) ausgewiesen werden. Paragraph 7, (1) In den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen können die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdigen Gebiete als in sich geschlossenes Ganzes (Schutzzonen) ausgewiesen werden.

1. (1a) Absatz eins a, Bei der Festsetzung von Schutzzonen sind die prägende Bau- und Raumstruktur und die Bausubstanz sowie auch andere besondere gestaltende und prägende Elemente, wie die natürlichen Gegebenheiten oder Gärten und Gartenanlagen, zu berücksichtigen.
2. (2) Absatz 2, Die Schutzzonen sind von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Die Grenzen der Schutzzonen können mit Fluchtlinien zusammenfallen.

..."

"Gebäudehöhe und Gebäudeumrisse; Bemessung

§ 81. (1) Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie gilt bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m als Gebäudehöhe der lotrechte Abstand von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur obersten Schnittlinie der zulässigen Außenwandfläche der Straßenfront ohne Berücksichtigung vorspringender Gebäudeteile wie Gesimse, Erker und dergleichen mit der Oberfläche des Daches; nichtraumbildende Gebäudeteile und raumbildende Dachaufbauten gemäß Abs. 6 bleiben dabei außer Betracht. ... Paragraph 81, (1) Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie gilt bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m als Gebäudehöhe der lotrechte Abstand von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur obersten Schnittlinie der zulässigen

Außenwandfläche der Straßenfront ohne Berücksichtigung vorspringender Gebäudeteile wie Gesimse, Erker und dergleichen mit der Oberfläche des Daches; nichtraumbildende Gebäudeteile und raumbildende Dachaufbauten gemäß Absatz 6, bleiben dabei außer Betracht. ...

...

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.

..."

"Äußere Gestaltung von Bauwerken

§ 85. (1) Das Äußere der Bauwerke muss nach Bauform, Maßstäblichkeit, Baustoff und Farbe so beschaffen sein, dass es die einheitliche Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht stört. Dauernd sichtbar bleibende Feuermauern sind dem Ortsbild entsprechend zu gestalten. Paragraph 85, (1) Das Äußere der Bauwerke muss nach Bauform, Maßstäblichkeit, Baustoff und Farbe so beschaffen sein, dass es die einheitliche Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht stört. Dauernd sichtbar bleibende Feuermauern sind dem Ortsbild entsprechend zu gestalten.

1. (2) Absatz 2, Die Errichtung von Bauwerken sowie deren Änderung ist nur zulässig, wenn das mit dem Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt wird. Überschreiten bauliche Anlagen die für Gebäude zulässige Höhe, ist unter Berücksichtigung der Art, der Gestaltung und des Zweckes der jeweiligen baulichen Anlage auf ihre Einfügung in das vom Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild besonders Bedacht zu nehmen. Darüber hinaus darf das gegebene örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt werden, sofern es mit dem vom Bebauungsplan beabsichtigten örtlichen Stadtbild vereinbar ist. Im Nahebereich von Schutzzonen ist bei der Beurteilung auf diese besonders Bedacht zu nehmen.
2. (3) Absatz 3, Baumaßnahmen an einzelnen Bauwerken von geschichtlicher, kultureller oder künstlerischer Bedeutung sowie die Errichtung von Bauwerken und Baumaßnahmen in der Umgebung solcher Bauwerke sind unzulässig, wenn deren Eigenart oder künstlerische Wirkung oder das örtliche Stadtbild beeinträchtigt würde. Hierbei bleiben die besonderen, den Denkmalschutz betreffenden gesetzlichen Bestimmungen unberührt.

...

1. (5) Absatz 5, Bei Errichtung eines neuen Gebäudes in einer Schutzzone ist das Gebäude unbeschadet der Abs. 1 bis 4 und der Bebauungsbestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 und § 7 Abs. 3 und 4 auf zeitgemäße Weise in das Stadtbild einzuordnen, oder es sind hinsichtlich des Baustils, der Bauform, der Gebäudehöhe, der Dachform, des Maßstabes, des Rhythmus, der Proportion, der technologischen Gestaltung beziehungsweise der Farbgebung die benachbarten Gebäude in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile zu berücksichtigen. Dies gilt sinngemäß bei Änderungen bestehender Gebäude in Schutzzonen, wobei der Bewahrung der äußeren Gestaltung, des Charakters und des Stils des Gebäudes, insbesondere des Maßstabes, des Rhythmus, der

Proportion, der technologischen Gestaltung und der Farbgebung, besonderes Gewicht zukommt. Bei Errichtung eines neuen Gebäudes in einer Schutzzone ist das Gebäude unbeschadet der Absatz eins bis 4 und der Bebauungsbestimmungen gemäß Paragraph 5, Absatz 4 und Paragraph 7, Absatz 3, und 4 auf zeitgemäße Weise in das Stadtbild einzuordnen, oder es sind hinsichtlich des Baustils, der Bauform, der Gebäudehöhe, der Dachform, des Maßstabes, des Rhythmus, der Proportion, der technologischen Gestaltung beziehungsweise der Farbgebung die benachbarten Gebäude in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile zu berücksichtigen. Dies gilt sinngemäß bei Änderungen bestehender Gebäude in Schutzzeiten, wobei der Bewahrung der äußeren Gestaltung, des Charakters und des Stils des Gebäudes, insbesondere des Maßstabes, des Rhythmus, der Proportion, der technologischen Gestaltung und der Farbgebung, besonderes Gewicht zukommt.

..."

Die Beschwerde bringt vor, der gegenständliche Streitfall sei auf die Frage zu reduzieren, ob die abgeänderten Dachgauben mit dem örtlichen Stadtbild in der gegebenen Schutzzone vereinbar seien oder nicht. Die belangte Behörde greife in den Streit zwischen Amtssachverständigen und Beschwerdeführerin sichtlich nicht ein und begnüge sich damit, die Darstellungen des Amtssachverständigen als nicht un schlüssig zu bewerten und die Meinung der Beschwerdeführerin mit dem (einzigen) Argument zu verwerfen, diese trete der Meinung des Sachverständigen nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegen. Dazu sei anzumerken, dass das Gutachten vom 26. November 2012 der Beschwerdeführerin niemals zur Kenntnis gebracht worden sei, was der Amtssachverständige auch unumwunden zugestehen, sodass die belangte Behörde den Grundsatz des Parteienghört verletzt habe. Dass die belangte Behörde von den ersten beiden Gutachten des Amtssachverständigen nicht überzeugt gewesen sei, gehe allein schon daraus hervor, dass sie sich veranlasst gesehen habe, ein weiteres (drittes) Gutachten einzuholen, womit bekundet sei, dass sie dem Standpunkt der Beschwerdeführerin durchaus gleiches fachliches Gewicht zugemessen habe. Damit sei die Ansicht widerlegt, dass die Beschwerdeführerin mit ihrer Argumentation schon deshalb - formaliter - unterlegen sei, weil sie sich unterstanden habe, selbst zu argumentieren und nicht argumentieren zu lassen. Der Vorwurf der belangten Behörde, die Beschwerdeführerin sei dem Gutachten des Amtssachverständigen nicht auf gleicher fachlicher Ebene begegnet, sei unzutreffend. So habe sie sich im erst- und zweitinstanzlichen Bauverfahren des Architekten DI D. bedient, der in Fachkreisen als Fachmann für künstlerische, optisch gewinnende Gestaltungen bekannt sei. Dass sich die Beschwerdeführerin mit ihrer Argumentation auf gleicher fachlicher Ebene wie der Amtssachverständige befunden habe, gehe allein schon aus dem Argumentationsinhalt hervor, mit dem sich die belangte Behörde freilich nicht bzw. nicht ausreichend auseinandergesetzt habe. Die belangte Behörde hätte sich daher mit den Darlegungen der Beschwerdeführerin auf diesem Fachgebiet auseinandersetzen müssen. Die Relevanz des geltend gemachten Verfahrensfehlers der Verweigerung des Parteienghört bestehe schon darin, dass das von der belangten Behörde eingeholte dritte Gutachten in weiten Teilen auf seine beiden Vorgutachten, damit also auch auf das der Beschwerdeführerin nicht zur Kenntnis gebrachte zweite Gutachten, verweise. Hätte die belangte Behörde der Beschwerdeführerin Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, hätte sie die unzutreffenden Darlegungen des sogenannten Zweitgutachtens widerlegen können.

Ferner habe die Beschwerdeführerin, mit der unbegründeten Ansicht (der belangten Behörde) konfrontiert, die Gauben entsprächen nicht den gesetzlichen Bestimmungen, in ihrer Stellungnahme vorgebracht, dass die vom Amtssachverständigen herangezogenen Fenstergrößen unmaßgeblich seien, weil das Maß zwischen Kämpfer und Sturz und nicht das Maß der begrenzenden äußeren Glasflächen der Fenster genommen worden sei, weshalb die Proportion falsch dargestellt worden sei. Mit diesem Argument habe sich die belangte Behörde nicht auseinandergesetzt, sondern lediglich dagege gehalten, dass sich die Gutachten des Amtssachverständigen ausführlich mit dem Vorbringen der Bauwerberin auseinandergesetzt, dies durch Fotodarstellungen etc. untermauert sei und daraus erkennbar sei, dass die verfahrensgegenständliche Abänderung zu einer Störung des örtlichen Stadtbildes führe.

Mit diesem Vorbringen zeigt die Beschwerde keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf.

Nach der hg. Judikatur (vgl. etwa die Erkenntnisse vom 10. Dezember 2013, Zl. 2010/05/0184, und 24. Februar 2015, Zl. 2013/05/0129) kann die Frage der Störung des Orts- bzw. Stadtbildes nur auf der Grundlage eines begründeten Sachverständigengutachtens geklärt werden. Dabei muss der Befund eine detaillierte Beschreibung der örtlichen Situation, möglichst untermauert durch Planskizzen oder Fotos, enthalten, und es müssen die charakteristischen Merkmale der für die Beurteilung einer allfälligen Störung in Betracht kommenden Teile des Orts- bzw. Stadtbildes

durch das Gutachten erkennbar sein. Nach der hg. Judikatur vergleiche , etwa die Erkenntnisse vom 10. Dezember 2013, ZI. 2010/05/0184, und 24. Februar 2015, ZI. 2013/05/0129) kann die Frage der Störung des Orts- bzw. Stadtbildes nur auf der Grundlage eines begründeten Sachverständigengutachtens geklärt werden. Dabei muss der Befund eine detaillierte Beschreibung der örtlichen Situation, möglichst untermauert durch Planskizzen oder Fotos, enthalten, und es müssen die charakteristischen Merkmale der für die Beurteilung einer allfälligen Störung in Betracht kommenden Teile des Orts- bzw. Stadtbildes durch das Gutachten erkennbar sein.

Ein solches durch Bildmaterial und Planskizzen untermauertes Amtssachverständigengutachten mit ergänzenden gutachterlichen Stellungnahmen liegt im gegenständlichen Fall vor. Wenn nun die Beschwerde die Beweiswürdigung der belangten Behörde, die sich auf das Amtssachverständigengutachten bzw. die ergänzenden Stellungnahmen vom 22. Oktober 2012, 26. November 2012 und 11. März 2013 stützt, bekämpft, so legt sie mit ihrem Vorbringen keine durch den Verwaltungsgerichtshof aufzugreifende Unschlüssigkeit der Beurteilung der belangten Behörde dar. Die Kontrolle der behördlichen Beweiswürdigung durch den Verwaltungsgerichtshof beschränkt sich im Übrigen nur auf die Frage, ob der maßgebende Sachverhalt ausreichend ermittelt wurde und ob die hiebei angestellten Erwägungen schlüssig sind, was dann der Fall ist, wenn sie den Denkgesetzen und dem allgemeinen menschlichen Erfahrungsgut nicht widersprechen. Eine mit den Erfahrungen des Lebens und den Denkgesetzen nicht in Widerspruch stehende gutachterliche Stellungnahme eines Amtssachverständigen kann in ihrer Beweiskraft nur durch ein gleichwertiges Gutachten, somit auf gleicher fachlicher Ebene (durch ein Privatgutachten), bekämpft werden. Widersprüche zu den Erfahrungen des Lebens und zu den Denkgesetzen können jedoch auch ohne sachverständige Untermauerung aufgezeigt werden (vgl. zum Ganzen etwa das hg. Erkenntnis vom 24. Februar 2015, ZI. 2012/05/0202, mwN). Ein solches durch Bildmaterial und Planskizzen untermauertes Amtssachverständigengutachten mit ergänzenden gutachterlichen Stellungnahmen liegt im gegenständlichen Fall vor. Wenn nun die Beschwerde die Beweiswürdigung der belangten Behörde, die sich auf das Amtssachverständigengutachten bzw. die ergänzenden Stellungnahmen vom 22. Oktober 2012, 26. November 2012 und 11. März 2013 stützt, bekämpft, so legt sie mit ihrem Vorbringen keine durch den Verwaltungsgerichtshof aufzugreifende Unschlüssigkeit der Beurteilung der belangten Behörde dar. Die Kontrolle der behördlichen Beweiswürdigung durch den Verwaltungsgerichtshof beschränkt sich im Übrigen nur auf die Frage, ob der maßgebende Sachverhalt ausreichend ermittelt wurde und ob die hiebei angestellten Erwägungen schlüssig sind, was dann der Fall ist, wenn sie den Denkgesetzen und dem allgemeinen menschlichen Erfahrungsgut nicht widersprechen. Eine mit den Erfahrungen des Lebens und den Denkgesetzen nicht in Widerspruch stehende gutachterliche Stellungnahme eines Amtssachverständigen kann in ihrer Beweiskraft nur durch ein gleichwertiges Gutachten, somit auf gleicher fachlicher Ebene (durch ein Privatgutachten), bekämpft werden. Widersprüche zu den Erfahrungen des Lebens und zu den Denkgesetzen können jedoch auch ohne sachverständige Untermauerung aufgezeigt werden vergleiche , zum Ganzen etwa das hg. Erkenntnis vom 24. Februar 2015, ZI. 2012/05/0202, mwN).

Die Beschwerdeführerin hat zwar im Verwaltungsverfahren ausführliche Stellungnahmen vorgelegt, dabei handelt es sich jedoch um kein Privatgutachten eines Sachverständigen. Auch das Beschwerdevorbringen, dass die Beschwerdeführerin den Ausführungen des Amtssachverständigen auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten sei, weil sie sich im Verfahren eines Architekten bedient habe, der in Fachkreisen als Fachmann für künstlerische, optisch gewinnende Gestaltungen bekannt sei, verfängt nicht (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 31. Jänner 2012, ZI. 2009/05/0114). Die Beschwerde zeigt keine Widersprüche des Amtssachverständigengutachtens zu den Denkgesetzen oder den Erfahrungen des Lebens auf. In Bezug auf die Störung des Stadtbildes durch die projektierten Gauben und den Vergleich zur Ausgestaltung des Dachbereiches der umliegenden Gebäude in der Schutzzone wie auch die Dimensionierung der Gauben und insbesondere die unterschiedliche Wirkung zwischen einer geneigten und einer senkrecht stehenden Gaube führt die Beschwerde keine Argumente ins Treffen, die zwingend andere Schlussfolgerungen als die der belangten Behörde geboten hätten. Ebenso ist aus dem Umstand, dass die belangte Behörde eine zweite ergänzende gutachterliche Stellungnahme des Amtssachverständigen eingeholt hat, nichts für den Beschwerdestandpunkt zu gewinnen, und die Einholung der ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme des Amtssachverständigen hat nicht die Bedeutung, dass den Ausführungen des Amtssachverständigen auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten worden sei. Die Beschwerdeführerin hat zwar im Verwaltungsverfahren ausführliche Stellungnahmen vorgelegt, dabei handelt es sich jedoch um kein Privatgutachten eines Sachverständigen. Auch das Beschwerdevorbringen, dass die Beschwerdeführerin den Ausführungen des Amtssachverständigen auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten sei, weil sie sich im Verfahren eines Architekten bedient habe, der in Fachkreisen als Fachmann für künstlerische, optisch gewinnende Gestaltungen bekannt sei, verfängt nicht vergleiche ,

etwa das hg. Erkenntnis vom 31. Jänner 2012, Zl. 2009/05/0114). Die Beschwerde zeigt keine Widersprüche des Amtssachverständigengutachtens zu den Denkgesetzen oder den Erfahrungen des Lebens auf. In Bezug auf die Störung des Stadtbildes durch die projizierten Gauben und den Vergleich zur Ausgestaltung des Dachbereiches der umliegenden Gebäude in der Schutzzone wie auch die Dimensionierung der Gauben und insbesondere die unterschiedliche Wirkung zwischen einer geneigten und einer senkrecht stehenden Gaube führt die Beschwerde keine Argumente ins Treffen, die zwingend andere Schlussfolgerungen als die der belangten Behörde geboten hätten. Ebenso ist aus dem Umstand, dass die belangte Behörde eine zweite ergänzende gutachterliche Stellungnahme des Amtssachverständigen eingeholt hat, nichts für den Beschwerdestandpunkt zu gewinnen, und die Einholung der ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme des Amtssachverständigen hat nicht die Bedeutung, dass den Ausführungen des Amtssachverständigen auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten worden sei.

Wenn die Beschwerde vorbringt, dass eine Verletzung des Parteiengehörs erfolgt sei, weil der Beschwerdeführerin die ergänzende gutachterliche Stellungnahme des Amtssachverständigen vom 26. November 2012 nie zur Kenntnis gebracht worden sei, übersieht sie, dass in der gutachterlichen Stellungnahme des Amtssachverständigen vom 11. März 2013 dessen vorangegangene Stellungnahme vom 26. November 2012 wiedergegeben ist und diese somit der Beschwerdeführerin mit Schreiben der belangten Behörde vom 15. März 2013 zur Kenntnis gebracht wurde, wobei in diesem Schreiben auch ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, dass die gutachterliche Stellungnahme vom 11. März 2013 die ergänzende Stellungnahme vom 26. November 2012 beinhaltet. Im Übrigen ist der Beschwerde die ständige hg. Judikatur entgegenzuhalten, wonach eine in erster Instanz unterlaufene Verletzung des Parteiengehörs durch die Gewährung des Parteiengehörs im Berufungsverfahren geheilt wird (vgl. etwa hg. Erkenntnis vom 28. März 2012, Zl. 2009/08/0084, mwN). Der behauptete Verfahrensmangel liegt daher nicht vor. Wenn die Beschwerde vorbringt, dass eine Verletzung des Parteiengehörs erfolgt sei, weil der Beschwerdeführerin die ergänzende gutachterliche Stellungnahme des Amtssachverständigen vom 26. November 2012 nie zur Kenntnis gebracht worden sei, übersieht sie, dass in der gutachterlichen Stellungnahme des Amtssachverständigen vom 11. März 2013 dessen vorangegangene Stellungnahme vom 26. November 2012 wiedergegeben ist und diese somit der Beschwerdeführerin mit Schreiben der belangten Behörde vom 15. März 2013 zur Kenntnis gebracht wurde, wobei in diesem Schreiben auch ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, dass die gutachterliche Stellungnahme vom 11. März 2013 die ergänzende Stellungnahme vom 26. November 2012 beinhaltet. Im Übrigen ist der Beschwerde die ständige hg. Judikatur entgegenzuhalten, wonach eine in erster Instanz unterlaufene Verletzung des Parteiengehörs durch die Gewährung des Parteiengehörs im Berufungsverfahren geheilt wird (vergleiche , etwa hg. Erkenntnis vom 28. März 2012, Zl. 2009/08/0084, mwN). Der behauptete Verfahrensmangel liegt daher nicht vor.

Ferner bringt die Beschwerde vor, § 81 Abs. 6 "letzter" (gemeint wohl: zweiter und dritter) Satz BO schreibe vor, dass die einzelnen Dachgauben in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse sowie dem Maßstab der Gebäude entsprechen müssten und die Dachgauben insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen dürften. Die belangte Behörde sage mit keinem Wort, dass diese Bestimmung hier verletzt worden sei. Über die Gestaltung der Gauben werde nichts vorgegeben, sodass die im zweiten Planwechsel beantragte Gestaltung der Gauben bauordnungskonform sei. Auch habe die Beschwerdeführerin lediglich darauf hingewiesen, dass das gegenständliche Umfeld keine solchen Eigenschaften aufweise, die die im zweiten Planwechsel beantragte Gaubengestaltung als störend bewerten ließen. Das Ortsbild sei von einer erheblichen Uneinheitlichkeit geprägt, wozu - nicht gerade geringfügig - die bauordnungswidrig gestalteten benachbarten Feuermauern beitrügen. Dass die bisher bewilligten Gauben eine bessere Harmonie mit dieser Uneinheitlichkeit darstellten als die nunmehr beantragten, sei das Ergebnis einer unvertretbaren Anschauung und könne damit keineswegs als Versagungsargument herangezogen werden. Vielmehr werde durch die nunmehr beantragte Gaubengestaltung dem zerklüfteten, uneinheitlichen, unharmonischen Ortsbild ein beruhigendes, ordnendes Element hinzugefügt, das - insbesondere für die Gestaltung benachbarter Bauten - ein Vorbild und Ansporn sein könne, das massiv gestörte Ortsbild durch eine sensible Bauweise zu verbessern bzw. einheitlicher zu gestalten. Nicht zuletzt sei darauf hingewiesen, dass sich die von der belangten Behörde zitierte Judikatur ausnahmslos auf Werbeträger beziehe, die besonders streng sei. Im gegenständlichen Fall handle es sich jedoch um die Gestaltung eines Bauwerkes mit Bauelementen, die unverzichtbar seien, zumal die belangte Behörde nicht etwa moniere, dass Gauben schlechthin nicht bewilligungswürdig seien. Die belangte Behörde habe überdies übersehen, dass ein Ortsbild nur dann schützenswert sei, wenn es überhaupt noch vorhanden sei. Die Feststellungen der belangten Behörde zeichnen eine Situation, die bei einer Gesamtbetrachtung keineswegs als "schützenswertes

Ortsbild" zu bezeichnen sei, gebe es im gegenständlichen Fall doch keinerlei gemeinsame Charakteristik. Dass sich die Beschwerdeführerin bemühe, diesen hässlichen Anblick durch die Einfügung eines gelungenen Bauelementes zu minimieren, und damit künftige Bauwerber ermuntere, ein schützenswertes Ortsbild zu schaffen, könne der Beschwerdeführerin wohl nicht zum Nachteil gereichen. Ferner bringt die Beschwerde vor, Paragraph 81, Absatz 6, "letzter" (gemeint wohl: zweiter und dritter) Satz BO schreibe vor, dass die einzelnen Dachgauben in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse sowie dem Maßstab der Gebäude entsprechen müssten und die Dachgauben insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen dürften. Die belangte Behörde sage mit keinem Wort, dass diese Bestimmung hier verletzt worden sei. Über die Gestaltung der Gauben werde nichts vorgegeben, sodass die im zweiten Planwechsel beantragte Gestaltung der Gauben bauordnungskonform sei. Auch habe die Beschwerdeführerin lediglich darauf hingewiesen, dass das gegenständliche Umfeld keine solchen Eigenschaften aufweise, die die im zweiten Planwechsel beantragte Gaubengestaltung als störend bewerten ließen. Das Ortsbild sei von einer erheblichen Uneinheitlichkeit geprägt, wozu - nicht gerade geringfügig - die bauordnungswidrig gestalteten benachbarten Feuermauern beitrügen. Dass die bisher bewilligten Gauben eine bessere Harmonie mit dieser Uneinheitlichkeit darstellten als die nunmehr beantragten, sei das Ergebnis einer unvertretbaren Anschauung und könne damit keineswegs als Versagungsargument herangezogen werden. Vielmehr werde durch die nunmehr beantragte Gaubengestaltung dem zerklüfteten, uneinheitlichen, unharmonischen Ortsbild ein beruhigendes, ordnendes Element hinzugefügt, das - insbesondere für die Gestaltung benachbarter Bauten - ein Vorbild und Ansporn sein könne, das massiv gestörte Ortsbild durch eine sensible Bauweise zu verbessern bzw. einheitlicher zu gestalten. Nicht zuletzt sei darauf hingewiesen, dass sich die von der belangten Behörde zitierte Judikatur ausnahmslos auf Werbeträger beziehe, die besonders streng sei. Im gegenständlichen Fall handle es sich jedoch um die Gestaltung eines Bauwerkes mit Bauelementen, die unverzichtbar seien, zumal die belangte Behörde nicht etwa moniere, dass Gauben schlechthin nicht bewilligungswürdig seien. Die belangte Behörde habe überdies übersehen, dass ein Ortsbild nur dann schützenswert sei, wenn es überhaupt noch vorhanden sei. Die Feststellungen der belangten Behörde zeichnen eine Situation, die bei einer Gesamtbetrachtung keineswegs als "schützenswertes Ortsbild" zu bezeichnen sei, gebe es im gegenständlichen Fall doch keinerlei gemeinsame Charakteristik. Dass sich die Beschwerdeführerin bemühe, diesen hässlichen Anblick durch die Einfügung eines gelungenen Bauelementes zu minimieren, und damit künftige Bauwerber ermuntere, ein schützenswertes Ortsbild zu schaffen, könne der Beschwerdeführerin wohl nicht zum Nachteil gereichen.

Auch dieses Vorbringen ist nicht zielführend.

Wenn die belangte Behörde, gestützt auf das Gutachten des Amtssachverständigen und die ergänzenden Stellungnahmen dazu, dargelegt hat, dass die Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben insbesondere aufgrund der dominanteren Wirkung der senkrecht ausgebildeten Gauben und mangels Berücksichtigung von Maßstab und Proportion der Gauben benachbarter Gebäude in derselben und der gegenüberliegenden Häuserzeile und mangels Berücksichtigung der Proportionen des Gebäudes selbst zu einer erheblichen Störung des örtlichen Stadtbildes führe und daher zu versagen sei, so ist diese Beurteilung nicht zu beanstanden. Angesichts des Vorliegens einer Schutzzone verschlägt es nichts, dass die belangte Behörde sich auf die das örtliche Stadtbild betreffende Bestimmung des § 85 BO gestützt hat. Wenn die belangte Behörde, gestützt auf das Gutachten des Amtssachverständigen und die ergänzenden Stellungnahmen dazu, dargelegt hat, dass die Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben insbesondere aufgrund der dominanteren Wirkung der senkrecht ausgebildeten Gauben und mangels Berücksichtigung von Maßstab und Proportion der Gauben benachbarter Gebäude in derselben und der gegenüberliegenden Häuserzeile und mangels Berücksichtigung der Proportionen des Gebäudes selbst zu einer erheblichen Störung des örtlichen Stadtbildes führe und daher zu versagen sei, so ist diese Beurteilung nicht zu beanstanden. Angesichts des Vorliegens einer Schutzzone verschlägt es nichts, dass die belangte Behörde sich auf die das örtliche Stadtbild betreffende Bestimmung des Paragraph 85, BO gestützt hat.

Der in der Beschwerde vertretenen Ansicht, dass das gegenständliche Ortsbild von einer erheblichen Uneinheitlichkeit geprägt und es keineswegs als "schützenswertes Ortsbild" zu bezeichnen sei, weil es keine gemeinsame Charakteristik gebe, kann somit vor dem Hintergrund der Ausführungen des Amtssachverständigen und der Fotodokumentation nicht gefolgt werden. Der Amtssachverständige hat die gemeinsame Charakteristik der Dachgestaltung nachvollziehbar und mit Bildmaterial untermauert dargestellt und ist auch auf die einzelnen störenden Objekte eingegangen. Festzuhalten ist dabei, dass auch ein durch störende Eingriffe bereits beeinträchtigtes Ortsbild, wenn es noch

vorhanden ist, schützenswert sein kann (vgl. etwa hg. Erkenntnis vom 31. Juli 2007, Zl. 2006/05/0087, und Moritz, Bauordnung für Wien⁵, zu § 85 Abs. 1, S. 283 f). Dass ein Ortsbild überhaupt nicht mehr vorhanden wäre und daher auch der Schutz des Ortsbildes nicht mehr gewährleistet werden könnte, geht aus dem Gutachten und den ergänzenden Stellungnahmen des Amtssachverständigen nicht hervor. Der in der Beschwerde vertretene Ansicht, dass das gegenständliche Ortsbild von einer erheblichen Uneinheitlichkeit geprägt und es keineswegs als "schützenswertes Ortsbild" zu bezeichnen sei, weil es keine gemeinsame Charakteristik gebe, kann somit vor dem Hintergrund der Ausführungen des Amtssachverständigen und der Fotodokumentation nicht gefolgt werden. Der Amtssachverständige hat die gemeinsame Charakteristik der Dachgestaltung nachvollziehbar und mit Bildmaterial untermauert dargestellt und ist auch auf die einzelnen störenden Objekte eingegangen. Festzuhalten ist dabei, dass auch ein durch störende Eingriffe bereits beeinträchtigtes Ortsbild, wenn es noch vorhanden ist, schützenswert sein kann (vergleiche, etwa hg. Erkenntnis vom 31. Juli 2007, Zl. 2006/05/0087, und Moritz, Bauordnung für Wien⁵, zu Paragraph 85, Absatz eins., S. 283 f). Dass ein Ortsbild überhaupt nicht mehr vorhanden wäre und daher auch der Schutz des Ortsbildes nicht mehr gewährleistet werden könnte, geht aus dem Gutachten und den ergänzenden Stellungnahmen des Amtssachverständigen nicht hervor.

Die vorliegende Beschwerde erweist sich daher als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war. Die vorliegende Beschwerde erweist sich daher als unbegründet, weshalb sie gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen war.

Der Spruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm § 3 Z 1 der Verordnung BGBl. II Nr. 518/2013 idF BGBl. II Nr. 8/2014 iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Der Spruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit Paragraph 3, Ziffer eins, der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 518 aus 2013, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 8 aus 2014, in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 19. Mai 2015

Schlagworte

Anforderung an ein Gutachten

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2015:2013050144.X00

Im RIS seit

22.06.2015

Zuletzt aktualisiert am

09.07.2015

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at