

TE Vwgh Erkenntnis 2015/4/28 2012/05/0108

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.04.2015

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §13 Abs8;
AVG §66 Abs4;
AVG §8;
BauO Wr §11;
BauO Wr §134 Abs3;
BauO Wr §134a Abs1;
BauO Wr §134a;
BauO Wr §69 Abs2;
BauO Wr §69;
BauO Wr §92 Abs2 idF 2008/024;
BauRallg;
VwGG §47 Abs1;
VwGG §47 Abs2 Z2;
VwGG §48 Abs2 Z1;
VwGG §48 Abs2 Z2;
VwRallg;
1. AVG § 13 heute
2. AVG § 13 gültig ab 15.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 57/2018
3. AVG § 13 gültig von 01.01.2012 bis 14.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2011
4. AVG § 13 gültig von 01.01.2011 bis 31.12.2011 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2008
5. AVG § 13 gültig von 01.01.2008 bis 31.12.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2008

6. AVG § 13 gültig von 01.07.2004 bis 31.12.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2004
7. AVG § 13 gültig von 01.03.2004 bis 30.06.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2004
8. AVG § 13 gültig von 20.04.2002 bis 29.02.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 65/2002
9. AVG § 13 gültig von 01.01.2002 bis 19.04.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 137/2001
10. AVG § 13 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
11. AVG § 13 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

1. AVG § 66 heute
2. AVG § 66 gültig ab 01.01.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
3. AVG § 66 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

1. AVG § 8 heute
2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991

1. VwGG § 47 heute
2. VwGG § 47 gültig ab 21.07.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 88/2023
3. VwGG § 47 gültig von 01.01.2014 bis 20.07.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
4. VwGG § 47 gültig von 01.07.2012 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
5. VwGG § 47 gültig von 01.07.2008 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
6. VwGG § 47 gültig von 01.08.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 89/2004
7. VwGG § 47 gültig von 05.01.1985 bis 31.07.2004

1. VwGG § 47 heute
2. VwGG § 47 gültig ab 21.07.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 88/2023
3. VwGG § 47 gültig von 01.01.2014 bis 20.07.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
4. VwGG § 47 gültig von 01.07.2012 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
5. VwGG § 47 gültig von 01.07.2008 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
6. VwGG § 47 gültig von 01.08.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 89/2004
7. VwGG § 47 gültig von 05.01.1985 bis 31.07.2004

1. VwGG § 48 heute
2. VwGG § 48 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. VwGG § 48 gültig von 01.07.2008 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
4. VwGG § 48 gültig von 01.01.1999 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
5. VwGG § 48 gültig von 01.09.1997 bis 31.12.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 88/1997
6. VwGG § 48 gültig von 05.01.1985 bis 31.08.1997

1. VwGG § 48 heute
2. VwGG § 48 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. VwGG § 48 gültig von 01.07.2008 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
4. VwGG § 48 gültig von 01.01.1999 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
5. VwGG § 48 gültig von 01.09.1997 bis 31.12.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 88/1997
6. VwGG § 48 gültig von 05.01.1985 bis 31.08.1997

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 2012/05/0109

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 1. A D, 2. P, 3. Dr. S S, 4. Mag. F S,

5. Univ.Prof. Dr. H S, 6. Mag.Dr. U S, 7. Dr. C W und 8. Dr. M G A, alle in W, alle vertreten durch Dr. Gerhard Deinhofer, Dr. Friedrich Petri und Dr. Benedikt Wallner, Rechtsanwälte in 1030 Wien, Marxergasse 34, (protokolliert zur hg. Zl. 2012/05/0108), und über die Beschwerde des 9. Dipl.-Ing. R

P in W, vertreten durch Dr. Christian Boyer, Rechtsanwalt in 1020 Wien, Praterstern 2/1. DG, (protokolliert zur hg. Zl. 2012/05/0109), gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 25. April 2012, Zl. BOB - 211 und 212/11,

betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: U GmbH in W (zu Zl. 2012/05/0109), vertreten durch Dr. Erich Kafka und Dr. Manfred Palkovits, Rechtsanwälte in 1013 Wien, Rudolfsplatz 12; weitere Partei: Wiener Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Die erst- bis achtbeschwerdeführenden Parteien haben der Bundeshauptstadt Wien zu gleichen Teilen Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 305,30 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Die neuntbeschwerdeführende Partei hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 305,30 und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.106,40 jeweils binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

I.römisch eins.

Die erst- bis sechstbeschwerdeführenden Parteien sind Miteigentümer des Grundstückes Nr. 53, EZ. 819, S.-Gasse Nr. 6, die siebent- bis achtbeschwerdeführenden Parteien Miteigentümer des Grundstückes Nr. 80, EZ. 1899, S.-Gasse Nr. 7, und die neuntbeschwerdeführende Partei ist Miteigentümer des Grundstückes Nr. 50, EZ. 821, K.-Gasse Nr. 4, (alle Grundbuch L.).

Mit Eingabe vom 2. Dezember 2004 (eingelangt am 7. Dezember 2004) beantragte die mitbeteiligte Partei (im Folgenden: Bauwerberin) beim Magistrat der Stadt Wien (im Folgenden: Magistrat), Magistratsabteilung (MA) 37, die Erteilung einer baubehördlichen Bewilligung für bauliche Änderungen sowie die Errichtung von Zu- und Umbauten an dem ihr gehörenden Wohnhaus, S.-Gasse Nr. 4, Grundstück Nr. 52, EZ 1897, Grundbuch L. Nach Entfernung der Dachkonstruktion des bestehenden Gebäudes sollen ein drittes Obergeschoß für drei neue Wohnungen sowie ein erstes und zweites Dachgeschoß für weitere drei Wohnungen mit Terrassen im Dachbereich neu errichtet werden. Im bestehenden Gebäude sollen in den drei Geschoßen die Raumeinteilung und (teils) die Raumwidmung der Wohnungen geändert sowie ein Aufzugsschacht vom Keller bis in das erste Dachgeschoß hergestellt werden.

Dem Baugrundstück gegenüber liegen nördlich an der K.-Gasse das Grundstück der erst- bis sechstbeschwerdeführenden Parteien und westlich an der S.-Gasse das Grundstück der siebent- und achtbeschwerdeführenden Parteien, während das Grundstück der neuntbeschwerdeführenden Partei unmittelbar östlich an das Baugrundstück angrenzt, wobei dort eine geschlossene Bebauung besteht.

Die Bauwerberin suchte mit Eingabe vom 9. Dezember 2004 gemäß § 69 Bauordnung für Wien (im Folgenden: BO) um die Bewilligung von Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes, u. a. hinsichtlich der Gebäudehöhe, an.Die Bauwerberin suchte mit Eingabe vom 9. Dezember 2004 gemäß Paragraph 69, Bauordnung für Wien (im Folgenden: BO) um die Bewilligung von Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes, u. a. hinsichtlich der Gebäudehöhe, an.

Aus dem Bescheid über die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vom 22. April 2004 ergibt sich, dass für das Baugrundstück, das in einer Schutzzone und Wohnzone gelegen ist, laut dem Plandokument 5938 die Widmung "Bauland/Gemischtes Baugebiet", die Bauklasse III mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13,5 m und die geschlossene Bauweise festgesetzt sind. In dem an die inneren Baufluchtlinien anschließenden Bereich ist die Bauklasse I mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5,5 m und einer Beschränkung der in der geschlossenen Bauweise bebaubaren Fläche auf maximal 60 % festgesetzt.Aus dem Bescheid über die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vom 22. April 2004 ergibt sich, dass für das Baugrundstück, das in einer Schutzzone und Wohnzone gelegen ist, laut dem Plandokument 5938 die Widmung "Bauland/Gemischtes Baugebiet", die Bauklasse römisch drei mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13,5 m und die geschlossene Bauweise festgesetzt sind. In dem an die inneren Baufluchtlinien anschließenden Bereich ist die Bauklasse römisch eins mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5,5 m und einer Beschränkung der in der geschlossenen Bauweise bebaubaren Fläche auf maximal 60 % festgesetzt.

In seiner architektonischen Stellungnahme vom 16. Dezember 2004 erachtete der Amtssachverständige der MA 19 die Abweichung von den Bebauungsbestimmungen als zulässig, da ein öffentliches Interesse an der optischen Fortsetzung der höheren Gebäude in der S.-Gasse im Sinne der Einheitlichkeit des örtlichen Stadtbildes bestehe.

Am 24. März 2005, 6. September 2006 und 4. Mai 2007 fanden Bauverhandlungen statt, in welchen die beschwerdeführenden Parteien umfangreiche Einwendungen, u.a. hinsichtlich der Gebäudehöhe, erhoben.

Im Laufe des Verfahrens wurden von der Bauwerberin mehrere Projektmodifikationen vorgenommen.

In ihrer Stellungnahme vom 30. Mai 2005 erachtete auch die Amtssachverständige der MA 21A (Stadtplanung und Flächennutzung) die Abweichung von den Bebauungsbestimmungen als zulässig.

In seiner Stellungnahme vom 1. März 2007 führte der Amtssachverständige der MA 19 aus architektonischer Sicht im Wesentlichen aus, dass eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes im Sinne des § 69 Abs. 1 lit. n BO für zulässig gehalten werde, um dem Maßstab der umliegenden Gebäude gerecht zu werden. Diese Stellungnahme lautet (auszugsweise): In seiner Stellungnahme vom 1. März 2007 führte der Amtssachverständige der MA 19 aus architektonischer Sicht im Wesentlichen aus, dass eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes im Sinne des Paragraph 69, Absatz eins, Litera n, BO für zulässig gehalten werde, um dem Maßstab der umliegenden Gebäude gerecht zu werden. Diese Stellungnahme lautet (auszugsweise):

"Die beiden Nachbarhäuser (S.-) Gasse 2 und (S.-) Gasse 6

(Ident-Adresse (K.-) Gasse 1) weisen genauso wie das Haus (S.-

) Gasse 8 eine weit größere Gebäudehöhe als der gegenständliche

Bestand auf Ihre Höhe ist ähnlich bzw. teilweise noch größer

als das geplante Projekt ... Das gegenüberliegende Eckgebäude (S.-

) Gasse 7 / (Kr.-) Gasse 18 und das Haus (Kr.-) Gasse 16 haben

ebenfalls eine deutlich größere Gebäudehöhe Die genannten

Gebäude prägen den Maßstab des örtlichen Stadtbildes nicht nur im Straßenraum sondern auch im Kreuzungsbereich (S.-) Gasse / (K.-) Gasse / (Kr.-) Gasse Der beim Projekt geplante Maßstab ist durch diese Gebäude daher bereits eindeutig vorhanden und sowohl in der (S.-) Gasse als auch in der (Kr.-) Gasse bzw. (K.-) Gasse erkennbar.

Die (K.-) Gasse weist zudem zum (K.-) Platz hin keine einheitliche Gebäudehöhe auf

Der gegenständliche Altbau fällt durch seine den Maßstab der Umgebung (außer dem Haus (K.-) Gasse 4) größtenteils unterschreitende Gebäudehöhe auf.

...

A. Sichtweise Gassenfront

Die beiden Nachbargebäude (S.-) Gasse 2 und (S.-) Gasse 6 sowie das Haus (S.-) Gasse 8 weisen eine größere Gebäudehöhe auf und begründen das öffentliche Interesse an der Angleichung der Gebäudehöhe des gegenständlichen Hauses

B. Sichtweise Kreuzungsbereich

Die beiden anderen Eckgebäude (S.-) Gasse 6 / (K.-) Gasse 1 und (S.-) Gasse 7 / (Kr.-) Gasse 18 weisen eine größere Gebäudehöhe auf. Eine adäquate Gebäudehöhe beim gegenständlichen Eckhaus liegt daher gestalterisch im öffentlichen Interesse

..."

Der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 2. Bezirk erklärte mit Bescheid vom 4. Juni 2007 gemäß § 69 Abs. 1 lit. k und n BO mehrere Abweichungen von den Bauvorschriften (insbesondere die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um 1,0 m) für zulässig. Der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 2. Bezirk erklärte mit Bescheid vom 4. Juni 2007 gemäß Paragraph 69, Absatz eins, Litera k, und n BO mehrere Abweichungen von den Bauvorschriften (insbesondere die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um 1,0 m) für zulässig.

Auf Grund diese Bescheides wurde der Bauwerberin mit Bescheid des Magistrates vom 18. Juni 2007 gemäß § 70 BO iVm § 69 Abs. 8 und § 119a leg. cit. sowie in Anwendung des Wiener Garagengesetzes die beantragte Baubewilligung erteilt. Auf Grund diese Bescheides wurde der Bauwerberin mit Bescheid des Magistrates vom 18. Juni 2007 gemäß Paragraph 70, BO in Verbindung mit Paragraph 69, Absatz 8 und Paragraph 119 a, leg. cit. sowie in Anwendung des Wiener Garagengesetzes die beantragte Baubewilligung erteilt.

Die erst- bis achtbeschwerdeführenden Parteien und die neuntbeschwerdeführende Partei erhoben gegen diese Bescheide Berufungen.

Mit Eingabe vom 16. November 2007 legte die neuntbeschwerdeführende Partei ein Gutachten des Ziviltechnikers Dipl.-Ing. H. vom 15. November 2007 vor, der darin auf seines Erachtens vorliegende Mängel in den Einreichplänen und den Stellungnahmen des Amtssachverständigen der MA 19 hinwies und unter Bezugnahme auf den nunmehr geltenden Bebauungsplan, der eine Gebäudehöhe von maximal 10,5 m zulasse, und den durch das Bauprojekt bewirkten Niveausprung in der K.-Gasse im Wesentlichen ausführte, dass keine unwesentliche Abweichung von den Bebauungsbestimmungen und kein öffentliches Interesse an der Anhebung der Gebäudehöhe vorlägen.

Mit Bescheid der Bauoberbehörde für Wien (im Folgenden: Bauoberbehörde) vom 26. Februar 2008 wurden der Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 2. Bezirk vom 4. Juni 2007 und der Baubewilligungsbescheid des Magistrates vom 18. Juni 2007 behoben. Dies wurde insbesondere damit begründet, dass das Bauvorhaben hofseitig eine Gebäudehöhe von 16 m erreiche und damit eine Überschreitung der zulässigen Höhe um 2,50 m vorliege, für die keine Ausnahmegewilligung gemäß § 69 BO bestehe. Weiters werde durch das Bauvorhaben im Hinblick auf das dritte Obergeschoss und das erste Dachgeschoss die hintere Baufluchtlinie überschritten. Die erstinstanzliche Behörde habe angesichts weiterer gegebener Abweichungen von den Bebauungsvorschriften eine Baubewilligung erteilt, für die sie nicht zuständig gewesen sei. Angemerkt werde, dass die in Frage stehenden Abweichungen nicht als wesentlich eingestuft würden. Mit Bescheid der Bauoberbehörde für Wien (im Folgenden: Bauoberbehörde) vom 26. Februar 2008 wurden der Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 2. Bezirk vom 4. Juni 2007 und der Baubewilligungsbescheid des Magistrates vom 18. Juni 2007 behoben. Dies wurde insbesondere damit begründet, dass das Bauvorhaben hofseitig eine Gebäudehöhe von 16 m erreiche und damit eine Überschreitung der zulässigen Höhe um 2,50 m vorliege, für die keine Ausnahmegewilligung gemäß Paragraph 69, BO bestehe. Weiters werde durch das Bauvorhaben im Hinblick auf das dritte Obergeschoss und das erste Dachgeschoss die hintere Baufluchtlinie überschritten. Die erstinstanzliche Behörde habe angesichts weiterer gegebener Abweichungen von den Bebauungsvorschriften eine Baubewilligung erteilt, für die sie nicht zuständig gewesen sei. Angemerkt werde, dass die in Frage stehenden Abweichungen nicht als wesentlich eingestuft würden.

In der Folge änderte die Bauwerberin die Pläne dahin ab, dass hofseitig die Gebäudehöhe von 16,0 m auf 14,5 m (wie an den anderen Fronten) und die bebaute Fläche im Hofbereich reduziert wurden.

Am 26. November 2008 fand neuerlich eine Bauverhandlung statt. Dazu wurde von der neuntbeschwerdeführenden Partei u.a. das Gutachten des Dipl.-Ing. H. vom 6. November 2008 vorgelegt, in dem im Wesentlichen die im Gutachten vom 15. November 2007 vertretene Auffassung wiederholt wurde.

Dazu erstattete der Amtssachverständige der MA 19 die Stellungnahme vom 19. Jänner 2009. Diese lautet (auszugsweise):

"1.1. Zur Gebäudehöhe

...

Bei der Betrachtung aus der (S.-) Gasse fällt auf, dass alle anderen Gebäude eine größere Gebäudehöhe aufweisen, als der gegenständliche Baubestand ..., während in der (K.-) Gasse lediglich das direkte Nachbarhaus eine geringere Gebäudehöhe aufweist.

...

Dies bedeutet, dass das Bild in der (K.-) Gasse betreffend der Gebäudehöhen stets eine heterogenes sein wird, während durch die geplante Aufstockung in Zusammenhang mit der geringfügigen Gebäudehöhenüberschreitung in der (S.-) Gasse eine Ausgewogenheit erreicht werden könnte. In Summe kann daher eine Harmonisierung durch die geringfügig größere Gebäudehöhe schlüssig nachgewiesen werden - wenn man davon ausgeht, dass das Gebäude

aufgestockt werden darf. Dies entspricht den "alten" bei diesem Projekt jedoch noch gültigen Bebauungsbestimmungen.

Nun bleibt die Frage nach der Reduktion im neuen Plandokument:

1.2.1. Zum 'alten' Plandokument von 1988

Hierzu wurde zunächst vor Erstellen des 2. Gutachtens die Meinung der MA 21A betreffend des 'alten' Plandokuments von 1988 eingeholt, welche am 30. Mai 2005 im Schreiben ... festgehalten wurde: Da vor das Bauvorhaben noch gültige Bebauungsbestimmungen vorhanden sind, ist auch diese Stellungnahme zum 'alten' Plandokument wesentlich.

...

In den vorliegenden Einreichplänen wird dargelegt, dass die Aufstockung ohne Gebäudehöhenüberschreitung die Gebäudehöhe des rechten Nachbargebäudes ... (S.-) Gasse 2 (welches in der (S.-) Gasse in diesem Abschnitt das niedrigste Gebäude (außer dem gegenständlichen) darstellt, nicht erreichen würde.

Die geplante Gebäudehöhenüberschreitung ist als Angleichung an das rechte Nachbarhaus und das bauliche Umfeld im Sinne einer maßstäblichen Harmonisierung argumentierbar. (siehe dazu § 85 Abs. I BO - Einheitlichkeit des örtlichen Stadtbildes, Maßstäblichkeit) Die geplante Gebäudehöhenüberschreitung ist als Angleichung an das rechte Nachbarhaus und das bauliche Umfeld im Sinne einer maßstäblichen Harmonisierung argumentierbar. (siehe dazu Paragraph 85, Abs. I BO - Einheitlichkeit des örtlichen Stadtbildes, Maßstäblichkeit)

1.2.2. Zum 'neuen' Plandokument

Zum 'neuen' Plandokument, muss bemerkt werden, dass dieses darauf abzielt keine Aufstockung zuzulassen.

Die Aussage, dass eine Überschreitung der im 'alten' Plandokument festgelegten Gebäudehöhe im öffentlichen Interesse gelegen ist, geht von der Voraussetzung aus, dass das Gebäude ohnehin aufgestockt werden darf und stellt somit eine Feinadjustierung dieser Gebäudehöhe dar.

Aufgrund des 'alten' Plandokumentes könnte, in Zusammenhang mit der oben beschriebenen räumlichen Situation und dem entsprechend hoch dimensionierten Gebäuden im nahen Umfeld, seitens der MA 19 nicht gefordert werden, die zulässige Gebäudehöhe nicht voll auszunützen.

...

1.4. Zum Gutachten von Arch. DI (H.) vom 15.11.2007

Das Gutachten von Arch. DI (H.) vom 15.11.2007 vergleicht die bestehende Feuermauer in ... (S.-) Gasse 2 mit der neu entstehenden Feuermauer in ... (K.-) Gasse 2. Daher erscheint es wesentlich, nochmals in Erinnerung zu rufen, dass das Gebäude gemäß der 'alten' Bebauungsbestimmungen trotzdem aufgestockt werden kann, ohne eine gestalterische Angleichung an den nachbarlichen Baubestand.

Zur Dachgaube wird bemerkt, dass auch in der (S.-) Gasse auf dem gegenständlichen Gebäude, als auch auf dem Nachbargebäude, die Ausbildung von Dachgauben zulässig wäre, jedoch hier auf solche verzichtet wird.

...

2. Schluss

Abschließend kann festgestellt werden, dass in diesem Sinne die Gebäudehöhenüberschreitung basierend auf dem 'alten' Plandokument, nicht der Abzonung im 'neuen' Plandokument widerspricht, da das 'neue' Plandokument von völlig anderen Voraussetzungen, nämlich der bestandsgemäßen Erhaltung ohne Aufstockung, ausgeht.

Es muss also bemerkt werden, dass das gegenständliche Gebäude, bei einer Aufstockung entsprechend den 'alten' Bebauungsbestimmungen, samt einer Anpassung an den rechten Nachbarbaubestand, durch eine geringfügige Gebäudehöhenüberschreitung, den gestalterischen Zielsetzungen der Wiener Bauordnung entspricht. (siehe dazu § 85 Abs.1 BO - Einheitlichkeit des örtlichen Stadtbildes, Maßstäblichkeit) "Es muss also bemerkt werden, dass das gegenständliche Gebäude, bei einer Aufstockung entsprechend den 'alten' Bebauungsbestimmungen, samt einer Anpassung an den rechten Nachbarbaubestand, durch eine geringfügige Gebäudehöhenüberschreitung, den gestalterischen Zielsetzungen der Wiener Bauordnung entspricht. (siehe dazu Paragraph 85, Absatz eins, BO - Einheitlichkeit des örtlichen Stadtbildes, Maßstäblichkeit)"

Mit Eingabe vom 17. Juli 2009 legte die neuntbeschwerdeführende Partei die gutachterliche Stellungnahme des Dipl.-Ing. H. vom 15. Juli 2009 vor, in der Mängel in den neuerlich überarbeiteten Einreichplänen dargestellt wurden. Außerdem wurde darin der Stellungnahme des Amtssachverständigen der MA 19 vom 19. Jänner 2009 entgegengetreten und erneut ausgeführt, dass die Überschreitung der Gebäudehöhe nicht als unwesentliche Abweichung von den Bebauungsvorschriften angesehen werden könne.

Der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 2. Bezirk erklärte mit Bescheid vom 10. Dezember 2009 für das näher bezeichnete Bauvorhaben mehrere Abweichungen von den Bebauungsvorschriften gemäß § 69 Abs. 1 lit. a, f, k und n BO für zulässig. Der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 2. Bezirk erklärte mit Bescheid vom 10. Dezember 2009 für das näher bezeichnete Bauvorhaben mehrere Abweichungen von den Bebauungsvorschriften gemäß Paragraph 69, Absatz eins, Litera a, f, k, und n BO für zulässig.

Mit Bescheid des Magistrates vom 15. Dezember 2009 wurde der Bauwerberin auf Grund dieses Bescheides die beantragte Baubewilligung für die im Spruch näher beschriebene Bauführung erteilt.

Die erst- bis achtbeschwerdeführenden Parteien und die neuntbeschwerdeführende Partei erhoben auch gegen diese Bescheide Berufungen. Beigeschlossen war der Berufung der neuntbeschwerdeführenden Partei ein neuerliches Gutachten von Dipl.-Ing. H. vom 4. Jänner 2010.

Mit Bescheid der Bauoberbehörde vom 23. Juni 2010 wurden diese beiden bekämpften erstinstanzlichen Bescheide behoben. Dies wurde im Wesentlichen damit begründet, dass sämtliche Abweichungen (auch jene betreffend das Überschreiten der hinteren Baufluchtlinie und die festgesetzte Trakttiefe) gemäß § 69 Abs. 1 lit. n BO beurteilt werden müssten, da das Gebäude in einer Schutzzone liege. Mit Bescheid der Bauoberbehörde vom 23. Juni 2010 wurden diese beiden bekämpften erstinstanzlichen Bescheide behoben. Dies wurde im Wesentlichen damit begründet, dass sämtliche Abweichungen (auch jene betreffend das Überschreiten der hinteren Baufluchtlinie und die festgesetzte Trakttiefe) gemäß Paragraph 69, Absatz eins, Litera n, BO beurteilt werden müssten, da das Gebäude in einer Schutzzone liege.

Der Amtssachverständige der MA 19 legte eine ergänzende Stellungnahme vom 1. Juli 2010, vor. Diese Stellungnahme lautet (auszugsweise):

"...

1) Überschreitung der hinteren Baufluchtlinie und der zulässigen Trakttiefe

...

Es wird bemerkt, dass der betreffende Bereich aus dem öffentlichen Raum nicht und aus den anderen Hofbereichen - infolge der vorhandenen Hoftrakte - kaum einsehbar ist, sodass eine Störung des örtlichen Stadtbildes nicht zu argumentieren ist.

...

Es kann jedoch in Zusammenhang mit dem vorliegenden Bauvorhaben kein schlüssiges Argument gefunden werden, warum die Überschreitung der hofseitigen Baufluchtlinie und der zul. Trakttiefe in einem überwiegenden öffentlichen Interesse gemäß § 69 (1) n BO liegen könnte. Es kann jedoch in Zusammenhang mit dem vorliegenden Bauvorhaben kein schlüssiges Argument gefunden werden, warum die Überschreitung der hofseitigen Baufluchtlinie und der zul. Trakttiefe in einem überwiegenden öffentlichen Interesse gemäß Paragraph 69, (1) n BO liegen könnte.

2) Zur durch die Anwälte ... am 5.1.2010 eingebrachten

Berufung:

Die Abbildung unten zeigt nochmals bezugnehmend auf die Berufung ..., dass sich das Projekt durch die Überschreitung der Höhe auch in der (K.-) Gasse in das Ensemble besser einfügt, was das überwiegende öffentliche Interesse begründet. Lediglich das linke Nachbarhaus weist nach dem geplanten Umbau noch eine geringere Gebäudehöhe (an dieser Straßenseite) auf.

...

Das Argument der typischen verschiedenen Gebäudehöhen ... kann insofern gerade in diesem Straßenabschnitt nicht nachvollzogen werden, da durch die Höhenüberschreitung eine relativ einheitliche Gebäudehöhe sowohl an der gegenständlichen Seite der (K.-) Gasse als auch der (S.-) Gasse erzielbar wäre.

Betreffend der ... dargelegten Planmängel kann bemerkt

werden, dass im Wesentlichen nur die angeblich mit den Wänden nicht zusammenstimmenden Fensterteilungen von öffentlichem gestalterischen Interesse sind. Es wird jedoch infolge der Planergänzungen davon ausgegangen, dass vor den Wänden jeweils emaillierte Gläser zur Ausführung kommen. Da es sich gestalterisch um ein Fensterband handelt würde auch eine geringfügige Verschiebung der Fensterteilung nicht zu einem Kippen der architektonischen Gestaltung führen.

3) Schluss

Im übrigen bleiben die Stellungnahmen der MA 19 aufrecht. Es ist daraus abzulesen, warum, aus der Sicht der MA 19, eine moderne Antwort auf einen heterogenen mit Nachkriegsbauten durchwachsenen Häuserblock hier durchaus im Interesse des zeitgemäßen Einfügens in die Schutzzone liegt."

In der Folge wurden geänderte Pläne vorgelegt, denen zufolge das Stiegenhaus im Hofbereich die Baufluchtlinien nicht mehr überschreitet.

Der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 2. Bezirk erklärte mit Bescheid vom 21. März 2011 gemäß § 69 Abs. 1 lit. n BO für zulässig, dass u.a. die "zufolge einer Gebäudehöhenbeschränkung in der Bauklasse III (drei) auf 13,50 m festgesetzte Gebäudehöhe ... um 1,00 m überschritten werden" dürfe. Der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 2. Bezirk erklärte mit Bescheid vom 21. März 2011 gemäß Paragraph 69, Absatz eins, Litera n, BO für zulässig, dass u.a. die "zufolge einer Gebäudehöhenbeschränkung in der Bauklasse III (drei) auf 13,50 m festgesetzte Gebäudehöhe ... um 1,00 m überschritten werden" dürfe.

Mit Bescheid des Magistrates vom 5. April 2011 wurde der Bauwerberin auf Grund dieses Bescheides die beantragte Baubewilligung erteilt.

Die erst- bis achtbeschwerdeführenden Parteien und die neuntbeschwerdeführende Partei erhoben auch gegen diese Bescheide Berufungen.

In Beantwortung einer Anfrage der Bauoberbehörde erstattete der Amtssachverständige der MA 19 die Stellungnahme vom 17. Oktober 2011, die (auszugsweise) lautet:

"...

1.) Warum ist die Anpassung der Gebäudehöhe im Kreuzungsbereich und in der (S.-) Gasse aus stadtgestalterischer Sicht wesentlich wichtiger als der entstehende Höhengsprung zum Gebäude ... (K.-) Gasse 4, und die daraus resultierende sichtbare Feuermauer?

Mit 14,50 m Gebäudehöhe ist das gegenständliche Gebäude der Umgebung gut angepasst. Das Schaubild unten und die Schaubilder auf den Seiten 2 und 4 zeigen, dass dies sowohl in Bezug auf das Haus (K.-) Gasse 6, als auch (S.-) Gasse 2, 6 und 7 gilt. Die geplante Gaube leitet zum Staffelgeschoß des Gebäudes (K.-) Gasse 6 über. Mit der Gebäudehöhe 14,50 m wird also die Mehrheit der Umgebungsbauten berücksichtigt.

Lediglich das Haus (K.-) Gasse 4 wirkt dann - relativ gesehen - niedriger dimensioniert.

Es entsteht so ein auf die Gebäudehöhe bezogen einheitliches Stadtbild im Sinne des § 85 BO. Das kleine Haus (K.-) Gasse 4 vermag als Ausnahme diese Harmonie nicht zu stören. Es entsteht so ein auf die Gebäudehöhe bezogen einheitliches Stadtbild im Sinne des Paragraph 85, BO. Das kleine Haus (K.-) Gasse 4 vermag als Ausnahme diese Harmonie nicht zu stören.

...

Mit 13,50 m Gebäudehöhe wäre die gegenständliche Aufstockung keinem Gebäude in der Umgebung wirklich angeglichen, auch nicht dem Haus (K.-) Gasse 4. Die so entstehenden unterschiedlichen Gebäudehöhen würden keinerlei Bezüge zueinander aufweisen. Ein sichtbarer Feuermauerteil zu (K.-) Gasse 4 wäre immer noch vorhanden, während die (S.-) Gasse zwischen dem höheren Gebäude (S.-) Gasse 6 und dem Nachbarhaus (S.-) Gasse 2 eine optische Lücke bleiben würde. (...)

2.) Inwiefern teilt die MA 19 nicht die Ansicht des Privatgutachters Architekt Dipl.-Ing. H. in seinem Gutachten vom 15. Juli 2009, wonach die nach dem alten Plandokument noch anwendbare Gebäudehöhe von 13,50 m zu einer sinnvollen Staffelung in Bezug auf die Nachbargebäude führen würde?

Es würde bei 14,50 m Gebäudehöhe eine um 1 m höhere Feuermauer zu (K.-) Gasse 4 erzeugt werden. Feuermauern zwischen Bauten unterschiedlicher Entstehungszeiten haben Wien historisch geprägt. Die Charakteristik des zu schützenden Ensembles bleibt jedenfalls erhalten.

Aus diesem ensembleorientierten Blick beantwortet sich die Frage, warum, in der Abwägung, der Kreuzungsbereich (viele Objekte, die daher stadtbildprägend sind) wichtiger als das Einzelobjekt (K.-) Gasse 4 erscheint. Die Berücksichtigung nur eines Gebäudes in der selben Straßenzeile steht mit § 85 (5) BO nicht im Einklang (VwGH 22.6.1993, 92/05/0161). Aus diesem ensembleorientierten Blick beantwortet sich die Frage, warum, in der Abwägung, der Kreuzungsbereich (viele Objekte, die daher stadtbildprägend sind) wichtiger als das Einzelobjekt (K.-) Gasse 4 erscheint. Die Berücksichtigung nur eines Gebäudes in der selben Straßenzeile steht mit Paragraph 85, (5) BO nicht im Einklang (VwGH 22.6.1993, 92/05/0161).

Die geringe optische Verbesserung beim Übergang zum Haus (K.-) Gasse 4 wurde zu einer Verschlechterung der harmonischen Höhenentwicklung in der (S.-) Gasse führen, da dann die Häuser (S.-) Gasse 6 und 2 höher als das gegenständliche Gebäude bleiben wurden.

...

Die Erhaltung/Ausbildung eines markanten Hauptgesimses am gegenständlichen Gebäude würde weiterhin einen Höhenbezug zum Nachbargebäude (K.-) Gasse 4 herstellen.

3.) Welche stadtgestalterischen Nachteile oder positiven Auswirkungen ergeben sich durch die Errichtung des geplanten 14,50 m hohen Gebäudes (Überhöhung um 1,00 m) an Stelle der Aufstockung auf die zulässige Gebäudehöhe von 13,50 m? Erweist sich diese Überhöhung um 1,00 m aus Stadtbildgründen als erforderlich im Sinn der diesbezüglichen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum § 69 Abs. 1 lit. n BO? 3.) Welche stadtgestalterischen Nachteile oder positiven Auswirkungen ergeben sich durch die Errichtung des geplanten 14,50 m hohen Gebäudes (Überhöhung um 1,00 m) an Stelle der Aufstockung auf die zulässige Gebäudehöhe von 13,50 m? Erweist sich diese Überhöhung um 1,00 m aus Stadtbildgründen als erforderlich im Sinn der diesbezüglichen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum Paragraph 69, Absatz eins, Litera n, BO?

Der Aspekt des Einfügens des gegenständlichen Bauvorhabens liegt gerade in dieser höhenmäßigen Anpassung, während die geplante Architektursprache deutlich alt und neu differenziert.

...

Die Einhaltung von 13,50 m Gebäudehöhe, wäre eine höhenmäßige Bezugnahme auf das einzelne Nachbargebäude (K.-) Gasse 4. Da das Haus (K.-) Gasse 4 durch die genannten Umbauten an Authentizität verloren hat, kann die Einhaltung von 13,50 m Gebäudehöhe nicht im öffentlichen Interesse liegen.

Bei Einhaltung der Gebäudehöhe von 13,50 m ginge der Aspekt zur Einfügung in das örtliche Stadtbild des gegenständlichen Bauvorhabens gemäß § 85 BO, nämlich die höhenmäßige Anpassung, verloren. ...Bei Einhaltung der Gebäudehöhe von 13,50 m ginge der Aspekt zur Einfügung in das örtliche Stadtbild des gegenständlichen Bauvorhabens gemäß Paragraph 85, BO, nämlich die höhenmäßige Anpassung, verloren. ...

4.) Wieso kann der Ansicht des bereits erwähnten Gutachtens vom 15. Juli 2009 nicht gefolgt werden, wonach eine unharmonische gestalterische und volumsmäßige Überformung des historischen Bestandsobjekts entstehen würde?

Die Auffassung, wonach die Aufstockung des Altbestandes unharmonisch erfolgt, ist eine subjektive Wertung. Die Absicht des Planverfassers das Spannungsverhältnis von alt zu neu als dynamische, zeitgemäße Gesamtkomposition darzustellen, entspricht § 85 BO. Die Auffassung, wonach die Aufstockung des Altbestandes unharmonisch erfolgt, ist eine subjektive Wertung. Die Absicht des Planverfassers das Spannungsverhältnis von alt zu neu als dynamische, zeitgemäße Gesamtkomposition darzustellen, entspricht Paragraph 85, BO.

...

In der Abwägung kann lediglich die Einfügung durch Aufnahme einer Vielzahl von Nachbargebäudehöhen, welche die

Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe erfordert, objektiv gewertet werden (zeitgemäßes Einfügen gemäß § 85 BO). In der Abwägung kann lediglich die Einfügung durch Aufnahme einer Vielzahl von Nachbargebäudehöhen, welche die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe erfordert, objektiv gewertet werden (zeitgemäßes Einfügen gemäß Paragraph 85, BO).

Die Ansicht des bereits erwähnten Gutachtens vom 15. Juli 2009 ist als subjektiv zu bewerten. Diese Subjektivität kann daher nicht den Ausschlag im gegenständlichen Gutachten oder im Bauverfahren geben.

...

Unter Beachtung der VwGH 15.12.1954, Slg 3600A, 12.1.1960, Slg.6246/A, 24.11.1969, 4/68 wonach die baurechtlichen Vorschriften zum örtlichen Stadtbild nicht den Nachbarinteressen an der optischen Angleichung an das eigene Haus oder an den persönlichen Architekturgeschmack dienen, kann eindeutig ein Überwiegen der öffentlichen Interessen an der besonderen Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes und somit der Überschreitung der Gebäudehöhe gemäß §69(1)n BO aus vorher genannten Gründen erkannt werden, da das Projekt ohne Überschreitung gerade seinen wesentlichen Anpassungsfaktor an die Umgebung einbüßen würde."

Die erst- bis achtbeschwerdeführende Parteien und die neuntbeschwerdeführende Partei erstatteten dazu die Stellungnahmen vom 27. Jänner 2012. Die Letztgenannte legte das Gutachten des Dipl. Ing. H. vom 20. Jänner 2012 vor, das wiederum die Abweichung von den Bebauungsvorschriften hinsichtlich der Gebäudehöhe aus stadtbildlicher Sicht unter Hinweis auf die geringe Höhe des Gebäudes in der K.-Gasse Nr. 4 negativ beurteilte.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurden die Berufungen der beschwerdeführenden Parteien als unbegründet abgewiesen und die erstinstanzlichen Bescheide mit der Maßgabe bestätigt, "dass sich diese auf die zum Bestandteil des Berufungsbescheides erklärten Einreichpläne beziehen und im Spruch des Bescheides der Magistratsabteilung 37/2 richtig die mit Bescheid des Bauausschusses vom 21. März 2011 ... erteilte Ausnahmegewilligung als rechtliche Grundlage zitiert wird".

Begründend führte die Bauoberbehörde im Wesentlichen aus, dass in Anbetracht des Einlangens des Bauansuchens am 7. Dezember 2004 im vorliegenden Fall im Wesentlichen die BO idF LGBl. Nr. 10/2003 anzuwenden sei. Begründend führte die Bauoberbehörde im Wesentlichen aus, dass in Anbetracht des Einlangens des Bauansuchens am 7. Dezember 2004 im vorliegenden Fall im Wesentlichen die BO in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 10 aus 2003, anzuwenden sei.

Wenngleich im neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Beschluss vom Oktober 2004), Plandokument 6689, für die gegenständliche Liegenschaft die Gebäudehöhe in der Bauklasse III auf 10,50 m beschränkt worden sei, so sei dieses Plandokument auf das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben nicht anwendbar. Denn gemäß § 11 BO in der hier anzuwendenden Fassung gelte die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen auf die Dauer eines Jahres und sei für alle innerhalb dieses Zeitraumes eingebrachten Ansuchen um Bewilligung eines der in § 9 Abs. 1 lit. a bis d BO genannten Vorhaben maßgebend. Die Bauwerberin habe entsprechend § 11 BO am 7. Dezember 2004 und somit innerhalb eines Jahres nach der mit Bescheid vom 22. April 2004 erfolgten Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen das verfahrensgegenständliche Bauansuchen eingebracht. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bewirke § 11 BO eine Perpetuierung der bekanntgegebenen Rechtslage, sodass spätere Änderungen des Plandokuments sowie allfällige Bausperren in den rechtzeitig anhängig gemachten Verfahren bis zu ihrer rechtskräftigen Erledigung unbeachtlich seien. Wenngleich im neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Beschluss vom Oktober 2004), Plandokument 6689, für die gegenständliche Liegenschaft die Gebäudehöhe in der Bauklasse römisch drei auf 10,50 m beschränkt worden sei, so sei dieses Plandokument auf das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben nicht anwendbar. Denn gemäß Paragraph 11, BO in der hier anzuwendenden Fassung gelte die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen auf die Dauer eines Jahres und sei für alle innerhalb dieses Zeitraumes eingebrachten Ansuchen um Bewilligung eines der in Paragraph 9, Absatz eins, Litera a, bis d BO genannten Vorhaben maßgebend. Die Bauwerberin habe entsprechend Paragraph 11, BO am 7. Dezember 2004 und somit innerhalb eines Jahres nach der mit Bescheid vom 22. April 2004 erfolgten Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen das verfahrensgegenständliche Bauansuchen eingebracht. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bewirke Paragraph 11, BO eine Perpetuierung der bekanntgegebenen Rechtslage, sodass spätere Änderungen des Plandokuments sowie allfällige Bausperren in den rechtzeitig anhängig gemachten Verfahren bis zu ihrer rechtskräftigen Erledigung unbeachtlich seien.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes erwachse der Bauwerberin ein subjektivöffentliches Recht darauf, den Bau nach Maßgabe der mit Bescheid bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen auch dann auszuführen, wenn nachher eine Änderung der generellen Normen eingetreten sei, sofern sie innerhalb der einjährigen Frist nach Ergehen dieses Bescheides ein Bauansuchen überreicht hat. Daher könne aus § 11 BO kein Recht des Nachbarn auf Entscheidung zu einem für ihn günstigen Zeitpunkt abgeleitet werden. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes erwachse der Bauwerberin ein subjektivöffentliches Recht darauf, den Bau nach Maßgabe der mit Bescheid bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen auch dann auszuführen, wenn nachher eine Änderung der generellen Normen eingetreten sei, sofern sie innerhalb der einjährigen Frist nach Ergehen dieses Bescheides ein Bauansuchen überreicht hat. Daher könne aus Paragraph 11, BO kein Recht des Nachbarn auf Entscheidung zu einem für ihn günstigen Zeitpunkt abgeleitet werden.

Die im Zuge des vorliegenden Baubewilligungsverfahrens vorgenommenen Projektänderungen seien keine wesentlichen, da durch diese der Charakter (das Wesen) des ursprünglich eingereichten Bauvorhabens nicht geändert worden sei. Mit den vorgenommenen Projektänderungen werde im Wesentlichen das ursprünglich eingereichte Bauvorhaben reduziert. Durch die Versetzung des Liftes, Änderung der Fundierung, Veränderung der Mauer, Abänderung der Fenster sowie der Balkone und auch die Zurücksetzung des hofseitigen Stiegenhauses hinter die Baufluchtlinie bleibe vielmehr der Charakter (das Wesen) des ursprünglich eingereichten Bauvorhabens unverändert. Es sei auch keine Verschlechterung der Rechtsstellung der beschwerdeführenden Parteien herbeigeführt worden, zumal durch die Änderungen (über das bisherige Vorbringen hinausgehende) subjektiv-öffentliche Rechte der beschwerdeführenden Parteien nicht berührt würden.

Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes dürften (geringfügige) Änderungen des Bauvorhabens nicht nur vorgenommen werden, die Baubehörde sei vielmehr (auch im Berufungsverfahren) verpflichtet, den Bauwerber zu einer Änderung seines Bauvorhabens aufzufordern, wenn ein gegebener Versagungsgrund durch eine Modifikation des Bauvorhabens beseitigt werden könne. In dieser Hinsicht sei die auf den Berufungsbescheid vom 26. Februar 2008 zurückzuführende Projektänderung hinsichtlich der hofseitigen Gebäudehöhe und der hofseitigen Bebauung sowie die im letzten Berufungsverfahren vorgenommene Änderung betreffend die verbaute Hoffläche erfolgt.

Wie den Einreichplänen zu entnehmen sei, weise das Bauvorhaben an den beiden Straßenseiten (S.-Gasse und K.-Gasse) sowie hofseitig eine durchgehende Gebäudehöhe von 14,50 m auf und werde dieser oberste Abschluss der Außenwandflächen nur durch Dachgauben und ein Stiegenhaus bzw. einen Aufzugsschacht überragt. Somit werde durch das vorliegende Projekt die höchstzulässige Gebäudehöhe von 13,50 m an allen Gebäudefronten um 1,00 m überschritten. Für das gegenständliche Bauvorhaben, das in einer Schutzzone liege, sei daher die Erwirkung einer Bewilligung unwesentlicher Abweichungen von den Bebauungsvorschriften gemäß § 69 Abs. 1 lit. n BO erforderlich. Wie den Einreichplänen zu entnehmen sei, weise das Bauvorhaben an den beiden Straßenseiten (S.-Gasse und K.-Gasse) sowie hofseitig eine durchgehende Gebäudehöhe von 14,50 m auf und werde dieser oberste Abschluss der Außenwandflächen nur durch Dachgauben und ein Stiegenhaus bzw. einen Aufzugsschacht überragt. Somit werde durch das vorliegende Projekt die höchstzulässige Gebäudehöhe von 13,50 m an allen Gebäudefronten um 1,00 m überschritten. Für das gegenständliche Bauvorhaben, das in einer Schutzzone liege, sei daher die Erwirkung einer Bewilligung unwesentlicher Abweichungen von den Bebauungsvorschriften gemäß Paragraph 69, Absatz eins, Litera n, BO erforderlich.

Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes könne eine wesentliche, gegen § 69 Abs. 2 BO verstoßende Abweichung nur dann zu Recht behauptet werden, wenn dieser "eine dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz" innewohne. Somit sei eine unwesentliche Abweichung im Sinne des § 69 Abs. 2 BO dann gegeben, wenn die zu gewährende Ausnahme der Grundtendenz, die der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan erkennen lasse, nicht widerspreche. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes könne eine wesentliche, gegen Paragraph 69, Absatz 2, BO verstoßende Abweichung nur dann zu Recht behauptet werden, wenn dieser "eine dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz" innewohne. Somit sei eine unwesentliche Abweichung im Sinne des Paragraph 69, Absatz 2, BO dann gegeben, wenn die zu gewährende Ausnahme der Grundtendenz, die der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan erkennen lasse, nicht widerspreche.

Auf Grund der Einreichpläne und der Beurteilung der bautechnischen Amtssachverständigen stehe fest, dass die zulässige Gebäudehöhe von 13,50 m durch das vorliegende Projekt an allen Gebäudefronten um 1,00 m bzw. 7,41 %

überschritten werde. Die Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe um deutlich weniger als 10 % könne schon auf Grund des - nicht beträchtlichen -

Ausmaßes nicht als wesentliche Abweichung von den Bebauungsvorschriften qualifiziert werden. Im Sinne der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes sei die dargestellte Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe als unwesentliche Abweichung im Sinne des § 69 Abs. 2 BO anzusehen. Ausmaßes nicht als wesentliche Abweichung von den Bebauungsvorschriften qualifiziert werden. Im Sinne der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes sei die dargestellte Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe als unwesentliche Abweichung im Sinne des Paragraph 69, Absatz 2, BO anzusehen.

Zudem sei bei in Schutzzonen gelegenen Gebäuden sogar ein höherer Grad an Abweichung noch als unwesentlich im Sinne des § 69 BO anzusehen, zumal beim Ausnahmetatbestand des § 69 Abs. 1 lit. n BO ein anderer Maßstab anzulegen sei, da es in Schutzzonen erforderlich sei, dass Interessen des Stadtbildes geradezu die Abweichung forderten. Daher könne die Überschreitung der Gebäudehöhe in einer Schutzzone um 7,41 % allein wegen des Ausmaßes der Überschreitung nicht bereits als wesentliche Abweichung von den Bebauungsvorschriften qualifiziert werden. Zudem sei bei in Schutzzonen gelegenen Gebäuden sogar ein höherer Grad an Abweichung noch als unwesentlich im Sinne des Paragraph 69, BO anzusehen, zumal beim Ausnahmetatbestand des Paragraph 69, Absatz eins, Litera n, BO ein anderer Maßstab anzulegen sei, da es in Schutzzonen erforderlich sei, dass Interessen des Stadtbildes geradezu die Abweichung forderten. Daher könne die Überschreitung der Gebäudehöhe in einer Schutzzone um 7,41 % allein wegen des Ausmaßes der Überschreitung nicht bereits als wesentliche Abweichung von den Bebauungsvorschriften qualifiziert werden.

In Abwägung der widersprechenden Gutachten schließe sich die Bauoberbehörde dem Gutachten des für Stadtbildfragen zuständigen Amtssachverständigen, insbesondere jenem vom 17. Oktober 2011, an. Nach dem anwendbaren Plandokument 5938 sei eine Aufstockung bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 13,50 m zulässig und nur die zusätzliche Erhöhung auf 14,50 m im Hinblick auf die zwingend erforderliche Einfügung in das örtliche Stadtbild (Schutzzone) zu beurteilen. Daher könne der aktuell gültige Bebauungsplan entgegen der Ansicht des Privatgutachters auch nicht als Beurteilungsmaßstab herangezogen werden. Ebenso würde bereits bei der Anhebung der Gebäudehöhe auf 13,50 m eine sichtbare Feuermauer zum Nachbargebäude entstehen, weshalb sich die zusätzliche Vergrößerung der sichtbaren Feuermauer um einen Meter nicht mehr eklatant auswirke. Wie der Amtssachverständige nachvollziehbar dargelegt habe, sei die Sichtbarkeit einer Feuermauer aus Stadtbildgründen nicht per se verpönt; Feuermauern zwischen Bauten unterschiedlicher Entstehungszeiten hätten das Stadtbild in Wien historisch geprägt.

Das vorliegende Bauvorhaben biete die stadtgestalterische Chance, die Gebäudehöhe an die umliegenden Gebäude nahezu vollständig anzugleichen. Es bestehe insbesondere im markanten und weithin sichtbaren Kreuzungsbereich die fast schon zwingende Notwendigkeit der Anpassung an die ebenfalls höheren Eckgebäude in den nächstgelegenen Kreuzungsbereichen mit ihren stadtbildprägenden Objekten. Dem Amtssachverständigen sei ebenso beizupflichten, dass bei der Beurteilung des örtlichen Stadtbildes in der Schutzzone auf das gesamte einheitliche Ensemble zu achten sei und nicht ein einzelnes Gebäude herausgegriffen werden dürfe. Im Erkenntnis vom 22. Juni 1993, Zl. 92/05/0161, habe der Verwaltungsgerichtshof festgehalten, dass eine Berücksichtigung unterschiedlicher Gebäudehöhen nur eines einzelnen Nachbargebäudes in derselben Straßenzeile nicht mit § 85 Abs. 5 BO im Einklang stehe. Somit könne dem Gutachter beigezpflichtet werden, dass durch die geplante Aufstockung (14,50 m) ein harmonisches, einheitliches Bild in Bezug auf die Gebäudehöhe entstehe, das auch durch ein einzelnes kleineres Haus nicht gestört werde. Es bestehe somit ein öffentliches Interesse an dieser Gebäudehöhenanpassung und der besonderen Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes. Das Vorbringen der beschwerdeführenden Parteien samt den vorgelegten Privatgutachten einschließlich der zuletzt vorgelegten "5. gutachtlichen Stellungnahme" sei nicht geeignet gewesen, die Schlüssigkeit dieser gutachtlichen Darlegungen des Amtssachverständigen in Zweifel zu ziehen bzw. zu entkräften. Das vorliegende Bauvorhaben biete die stadtgestalterische Chance, die Gebäudehöhe an die umliegenden Gebäude nahezu vollständig anzugleichen. Es bestehe insbesondere im markanten und weithin sichtbaren Kreuzungsbereich die fast schon zwingende Notwendigkeit der Anpassung an die ebenfalls höheren Eckgebäude in den nächstgelegenen Kreuzungsbereichen mit ihren stadtbildprägenden Objekten. Dem Amtssachverständigen sei ebenso beizupflichten, dass bei der Beurteilung des örtlichen Stadtbildes in der Schutzzone auf das gesamte einheitliche Ensemble zu achten sei und nicht ein einzelnes Gebäude herausgegriffen werden dürfe. Im Erkenntnis vom 22. Juni 1993, Zl. 92/05/0161,

habe der Verwaltungsgerichtshof festgehalten, dass eine Berücksichtigung unterschiedlicher Gebäudehöhen nur eines einzelnen Nachbargebäudes in derselben Straßenzeile nicht mit Paragraph 85, Absatz 5, BO im Einklang stehe. Somit könne dem Gutachter beigeplichtet werden, dass durch die geplante Aufstockung (14,50 m) ein harmonisches, einheitliches Bild in Bezug auf die Gebäudehöhe entstehe, das auch durch ein einzelnes kleineres Haus nicht gestört werde. Es bestehe somit ein öffentliches Interesse an dieser Gebäudehöhenanpassung und der besonderen Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes. Das Vorbringen der beschwerdeführenden Parteien samt den vorgelegten Privatgutachten einschließlich der zuletzt vorgelegten "5. gutachtlichen Stellungnahme" sei nicht geeignet gewesen, die Schlüssigkeit dieser gutachtlichen Darlegungen des Amtssachverständigen in Zweifel zu ziehen bzw. zu entkräften.

Im Übrigen zeige sich auch anhand der angeführten Straßenbreiten, dass der gesetzliche Lichteinfall auf die straßenseitig gegenüberliegenden Liegenschaften der beschwerdeführenden Parteien und damit deren Bebaubarkeit durch das vorliegende Bauvorhaben im Hinblick auf den Abstand und die Bildung des seitlichen Lichteinfalles im Sinne des § 78 Abs. 2 BO nicht vermindert würden. Im Übrigen zeige sich auch anhand der angeführten Straßenbreiten, dass der gesetzliche Lichteinfall auf die straßenseitig gegenüberliegenden Liegenschaften der beschwerdeführenden Parteien und damit deren Bebaubarkeit durch das vorliegende Bauvorhaben im Hinblick auf den Abstand und die Bildung des seitlichen Lichteinfalles im Sinne des Paragraph 78, Absatz 2, BO nicht vermindert würden.

Durch die geplante straßenseitige Dachgaube an der Straßenfront K.-Gasse Nr. 2, die den erst- bis sechstbeschwerdeführenden Parteien zugekehrt sei, komme es zu keiner raumübergreifenden, durchgehenden Auskragung des Dachraumes, und diese Gaube vermittele auch nicht den Eindruck einer geschlossenen Front. Die Dachgaube sei von Dachflächen umgeben und bleibe nach den Einreichplänen hinter der über alle Hauptgeschoße einheitlich verlaufenden Gebäudefront zurück. Daher sei die Gaube sichtbar von der Außenfront abgerückt und nicht unmittelbar an die Außenfassade aufgesetzt. Nach den Einreichunterlagen bestehe eine deutlich sichtbare Abgrenzung von den Hauptgeschoßen und entstehe keinesfalls der Eindruck einer geschlossenen Front.

Auch das zulässige Längenausmaß von einem Drittel (8,66 m) der darunterliegenden Gebäudefront (25,99 m) werde durch die projektierte Gaube zwar genau erreicht, jedoch nicht überschritten. Dazu sei zu bemerken, dass diese Gaube an der Straßenseite eine Länge von ca. 6,50 m aufweise und sich erst dann zum Dachfirst hin auf eine Länge von 8,66 m ausweite. Dies bewirke, dass - wie auch anhand der Gaubendarstellungen in den Einreichplänen ersichtlich sei - diese Gaube an der Straßenseite nicht aufdringlich in Erscheinung trete. Im Übrigen diene die Vorschrift zur Einhaltung der Proportionen im Hinblick auf die Relation der Gaubenfensteröffnung zu den Hauptgeschoßfenstern ausschließlich der Wahrung des örtlichen Stadtbildes und der schönheitlichen Rücksichten und nicht den Interessen der Nachbarschaft. Eine Verletzung dieser Vorschriften könnten daher die Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nicht mit Erfolg geltend machen, weil ihnen dazu gemäß § 134a BO die Berechtigung fehle. Den beschwerdeführenden Parteien komme daher hinsichtlich der Proportionen und des Stadtbildes kein Mitspracherecht zu. Auch das zulässige Längenausmaß von einem Drittel (8,66 m) der darunterliegenden Gebäudefront (25,99 m) werde durch die projektierte Gaube zwar genau erreicht, jedoch nicht überschritten. Dazu sei zu bemerken, dass diese Gaube an der Straßenseite eine Länge von ca. 6,50 m aufweise und sich erst dann zum Dachfirst hin auf eine Länge von 8,66 m ausweite. Dies bewirke, dass - wie auch anhand der Gaubendarstellungen in den Einreichplänen ersichtlich sei - diese Gaube an der Straßenseite nicht aufdringlich in Erscheinung trete. Im Übrigen diene die Vorschrift zur Einhaltung der Proportionen im Hinblick auf die Relation der Gaubenfensteröffnung zu den Hauptgeschoßfenstern ausschließlich der Wahrung des örtlichen Stadtbildes und der schönheitlichen Rücksichten und nicht den Interessen der Nachbarschaft. Eine Verletzung dieser Vorschriften könnten daher die Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nicht mit Erfolg geltend machen, weil ihnen dazu gemäß Paragraph 134 a, BO die Berechtigung fehle. Den beschwerdeführenden Parteien komme daher hinsichtlich der Proportionen und des Stadtbildes kein Mitspracherecht zu.

Der Bestimmung des § 81 Abs. 6 BO könne auch nicht entnommen werden, dass eine Mehrzahl an Dachgauben zu errichten und die Errichtung nur einer einzigen Dachgaube an einer bestimmten Gebäudefront, die das vorgeschriebene Drittel der Gebäudefront jedenfalls einhalte, somit unzulässig wäre. In diesem Zusammenhang sei weiters zu betonen, dass diese straßenseitige (einzige) Dachgaube nicht geeignet sei, den gesetzlichen Lichteinfall (§ 78 BO) auf die gegenüberliegende Liegenschaft der beschwerdeführenden Parteien (gemeint: der erst- bis sechstbeschwerdeführenden Parteien) im Hinblick auf den gegebenen Fluchtlinienabstand und die Möglichkeit der seitlichen Verschwenkung des gesetzlichen Lichteinfalles zu beeinträchtigen. Der Bestimmung des Paragraph 81, Absatz

6, BO könne auch nicht entnommen werden, dass eine Mehrzahl an Dachgauben zu errichten und die Errichtung nur einer einzigen Dachgaube an einer bestimmten Gebäudefront, die das vorgeschriebene Drittel der Gebäudefront jedenfalls einhalte, somit unzulässig wäre. In diesem Zusammenhang sei weiters zu betonen, dass diese straßenseitige (einzige) Dachgaube nicht geeignet sei, den gesetzlichen Lichteinfall (Paragraph 78, BO) auf die gegenüberliegende Liegenschaft der beschwerdeführenden Parteien (gemeint: der erst- bis sechstbeschwerdeführenden Parteien) im Hinblick auf den gegebenen Fluchtlinienabstand und die Möglichkeit der seitlichen Verschwenkung des gesetzlichen Lichteinfalls zu beeinträchtigen.

Zum Einwand, die Einreichpläne seien aus näher dargestellten Gründen mangelhaft, sei auf die diesbezügliche Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach Nachbarn keinen Rechtsanspruch darauf hätten, dass Baupläne in jeder Hinsicht den gesetzlichen Bestimmungen entsprächen. Im Hinblick auf die Vollständigkeit von Planunterlagen könne der Nachbar vielmehr nur geltend machen, dass solche Mängel der Baupläne vorlägen, durch die er außer Stande gesetzt wäre, sich über die Art und den Umfang der Bauführung sowie über die Einflussnahme auf seine Rechte zu informieren. Inwieweit die gegenständlichen Baupläne an derartigen Mängeln litten, sei nicht ersichtlich und werde von den beschwerdeführenden Parteien nicht weiter substantiell begründet. Angemerkt werde, dass die beschwerdeführenden Parteien bzw. deren Vertreter an den mündlichen Verhandlungen teilgenommen hätten, sodass ihnen ausreichend Gelegenheit geboten worden sei, sich einen persönlichen Eindruck vom Bauvorhaben zu verschaffen und auf die Klärung offener Fragen hinzuwirken.

Zum Vorbringen, das eingereichte Bauvorhaben hätte längst versagt werden müssen, da der Bauwerberin zu Unrecht viele Gelegenheiten zur Abänderung der Einreichpläne geboten worden seien, sei auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach die Behörde, wenn sie in ihre rechtliche Würdigung Sachverhaltselemente einbeziehe, die dem Antragsteller nicht bekannt seien, gegen das im Verwaltungsverfahren anerkannte "Überraschungsverbot" verstoße. Die Behörde habe somit auf Grundlage des § 45 Abs. 3 AVG und unter Beachtung dieses Überraschungsverbotes den Parteien des Verfahrens ihre vorläufige Rechtsansicht zur Kenntnis zu bringen. Da in den jeweiligen Rechtsgängen erstinstanzliche Baubewilligungen vorgelegen seien, sei die Bauoberbehörde gehalten gewesen, bei einer für die Bauwerberin nicht zu erwartenden Abänderung des Bescheides auf die dafür verantwortlichen Sachverhaltselemente besonders hinzuweisen. Zum Vorbringen, das eingereichte Bauvorhaben hätte längst versagt werden müssen, da der Bauwerberin zu Unrecht viele Gelegenheiten zur Abänderung der Einreichpläne geboten worden seien, sei auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach die Behörde, wenn sie in ihre rechtliche Würdigung Sachverhaltselemente einbeziehe, die dem Antragsteller nicht bekannt seien, gegen das im Verwaltungsverfahren anerkannte "Überraschungsverbot" verstoße. Die Behörde habe somit auf Grundlage des Paragraph 45, Absatz 3, AVG und unter Beachtung dieses Überraschungsverbotes den Parteien des Verfahrens ihre vorläufige Rechtsansicht zur Kenntnis zu bringen. Da in den jeweiligen Rechtsgängen erstinstanzliche Baubewilligungen vorgelegen seien, sei die Bauoberbehörde gehalten gewesen, bei einer für die Bauwerberin nicht zu erwartenden Abänderung des Bescheides auf die dafür verantwortlichen Sachverhaltselemente besonders hinzuweisen.

Soweit die beschwerdeführenden Parteien kritisierten, das geplante Bauwerk passe nicht in das örtliche Stadtbild (Schutzzone), sei klarzustellen, dass die Einhaltung des örtlichen Stadtbildes ebenfalls nicht in der abschließenden (taxativen) Liste der Nachbarrechte des § 134a Abs. 1 BO enthalten sei. Daraus folge, dass Fragen der Wahrung des örtlichen Stadtbildes und der schönheitlichen Rücksichten keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte im Sinne des § 134a BO darstellten. Im Übrigen sei auf die positiven gutachtlichen Stellungnahmen der für Stadtbildfragen zuständigen MA 19 zu verweisen. Soweit die beschwerdeführenden Parteien kritisierten, das geplante Bauwerk passe nicht in das örtliche Stadtbild (Schutzzone), sei klarzustellen, dass die Einhaltung des örtlichen Stadtbildes ebenfalls nicht in der abschließenden (taxativen) Liste der Nachbarrechte des Paragraph 134 a, Absatz eins, BO enthalten sei. Daraus folge, dass Fragen der Wahrung des örtlichen Stadtbildes und der schönheitlichen Rücksichten keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte im Sinne des Paragraph 134 a, BO darstellten. Im Übrigen sei auf die positiven gutachtlichen Stellungnahmen der für Stadtbildfragen zuständigen MA 19 zu verweisen.

Sofern die beschwerdeführenden Parteien eine unzureichende Begründung des erstinstanzlichen Bescheides behaupteten, vermöge die Bauoberbehörde nicht zu erkennen, dass sie durch die Begründung des erstinstanzlichen Bescheides an der Verfolgung ihrer Rechte gehindert worden seien. Auch wenn also etwaige Begründungsmängel gegeben sein sollten, könnten diese nicht zur Aufhebung des Bescheides führen. Überdies könne aus diesem

Vorbringen selbst bei dessen Zutreffen nichts gewonnen werden, weil ein Begründungsmangel einer erstinstanzlichen Entscheidung dann nicht zur Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften führen könne, wenn die Behörde zweiter Instanz diesen Mangel in der Bescheidbegründung behoben habe.

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

Die Bauoberbehörde legte zu beiden Beschwerdeverfahren gemeinsam die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerden als unbegründet abzuweisen.

Die mitbeteiligte Bauwerberin erstattete nur im Beschwerdeverfahren Zl. 2012/05/0109 eine Gegenschrift mit dem Antrag, der Beschwerde keine Folge zu geben.

II.römisch zwei.

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die wegen ihres sachlichen und rechtlich Zusammenhanges zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung verbundenen Beschwerden erwogen:

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

Für die Beurteilung der Beschwerdefälle sind im Hinblick darauf, dass das verfahrensgegenständliche Bauansuchen am 7. Dezember 2004 beim Magistrat eingelangt ist, und im Hinblick auf die Übergangsbestimmungen der Novellen LGBl. Nr. 33/2004, 41/2005, 61/2006 (außer betreffend § 9, der u.a. statt § 11 leg. cit. eine längere Gültigkeit der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vorsieht), 24/2008, 25/2009 im Wesentlichen die Bestimmungen der BO in der Fassung LGBl. Nr. 10/2003 anzuwenden (ausgenommen die Aufhebungen durch LGBl. Nr. 19 und 42/2007 und die Novellen LGBl. Nr. 41/2005 - betreffend einige Ziffern der Novelle -, Nr. 31/2007, 41/2008, 46/2010: sofern bei den folgenden angeführten Bestimmungen eine dieser Novellen eine Rolle spielt, wird dies entsprechend angegeben). Für die Beurteilung der Beschwerdefälle sind im Hinblick darauf, dass das verfahrensgegenständliche Bauansuchen am 7. Dezember 2004 beim Magistrat eingelangt ist, und im Hinblick auf die Übergangsbestimmungen der Novellen Landesgesetzblatt Nr. 33 aus 2004,, 41 aus 2005,, 61 aus 2006, (außer betreffend Paragraph 9,, der u.a. statt Paragraph 11, leg. cit. eine längere Gültigkeit der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vorsieht), 24 aus 2008,, 25 aus 2009, im Wesentlichen die Bestimmungen der BO in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 10 aus 2003, anzuwenden (ausgenommen die Aufhebungen durch Landesgesetzblatt Nr. 19 und 42 aus 2007, und die Novellen Landesgesetzblatt Nr. 41 aus 2005, - betreffend einige Ziffern der Novelle -, Nr. 31 aus 2007,, 41 aus 2008,, 46/2010: sofern bei den folgenden angeführten Bestimmungen eine dieser Novellen eine Rolle spielt, wird dies entsprechend angegeben).

§ 9 BO lautet auszugsweise: Paragraph 9, BO lautet auszugsweise:

"Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen

§ 9. (1) Die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen ist in folgenden Fällen zu beantragen. Paragraph 9, (1) Die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen ist in folgenden Fällen zu beantragen:

a) Für jeden Neu-, Zu- oder Umbau, gleichgültig, ob der Bau unmittelbar an der Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder an der Baufluchtlinie errichtet wird oder nicht, sowie bei Herstellung einer fundierten Einfriedung im Bereich einer Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder Grenzfluchtlinie;

...

1. (2) Absatz 2, Der Antrag ist mit einer Grundbuchsabschrift zu belegen. Ist der Antragsteller nicht Eigentümer (Miteigentümer), hat er die Zustimmung des Eigentümers (mindestens eines Miteigentümers) anzuschließen; ausgenommen sind hievon Anträge zum Zweck der Umlegung oder Grenzberichtigung. Dem Antrag ist ein Lageplan in zwei Gleichstücken anzuschließen. Dieser Plan muss die betroffenen Grundstücke und die Nachbarliegenschaften soweit darstellen, dass die planlich richtige Eintragung der Fluchtlinien und Höhenlagen zusammen mit den übrigen Bebauungsbestimmungen möglich ist. Die Grundstücksnummern, Einlagezahlen,

Orientierungsnummern, die Namen und Anschriften der Eigentümer der betroffenen und der Nachbarliegenschaften sowie der Baubestand in der Natur sind einzutragen. Anzugeben ist weiters, welche Flächen zum öffentlichen Gut zählen, sowie die Längen der Grenzen zum öffentlichen Gut. Der Plan ist vom Planverfasser zu unterfertigen.

2. (3) Absatz 3, Erkennt die Behörde, daß die Grundstücke selbständig bebaut werden können und eine Änderung der Grenzen der anrainernden Grundstücke nach den Bestimmungen dieses Gesetzes nicht notwendig ist, sind die Bebauungsbestimmungen ohne weiteres Verfahren bekanntzugeben. In allen anderen Fällen hat die Behörde unter Beiziehung des Antragstellers, aller Miteigentümer und der Anrainer eine mündliche Verhandlung durchzuführen und einen Vorschlag über etwa einzubeziehende oder abzutretende Grundflächen zu erstatten.
3. (4) Absatz 4, Die Bebauungsbestimmungen sind durch Bescheid bekanntzugeben; sie sind im vorgelegten Lageplan, der einen Bestandteil des Bescheides bildet, amtlich einzutragen. Die Bekanntgabe hat zu enthalten:

- a) sämtliche die Grundstücke und deren unmittelbare Umgebung berührenden Angaben des Bebauungsplanes;
- b) die Kennzeichnung der nach den Fluchtlinien ins öffentliche Gut abzutretenden oder vom öffentlichen Gut einzubeziehenden Grundflächen einschließlich jener Grundflächen, die nach den §§ 17 und 18 zu erwerben und ins öffentliche Gut zu übertragen sind; b) die Kennzeichnung der nach den Fluchtlinien ins öffentliche Gut abzutretenden oder vom öffentlichen Gut einzubeziehenden Grundflächen einschließlich jener Grundflächen, die nach den Paragraphen 17 und 18 zu erwerben und ins öffentliche Gut zu übertragen sind;
- c) gegebenenfalls eine Plandarstellung des Ergebnisses der nach Abs. 3 durchgeführten Verhandlung. c) gegebenenfalls eine Plandarstellung des Ergebnisses der nach Absatz 3, durchgeführten Verhandlung.

...

1. (6) Absatz 6, Die Bebauungsbestimmungen sind binnen vier Wochen nach Einbringung des Antrages mit Bescheid bekanntzugeben; wenn dies nicht möglich ist, sind dem Antragsteller innerhalb dieser Frist die Gründe der Verzögerung und eine Nachfrist, die zwei Monate nicht überschreiten darf, mitzuteilen.

..."

§ 10 BO lautet auszugsweise: Paragraph 10, BO lautet auszugsweise:

"Rechtliche Wirkungen der Bebauungsbestimmungen

§ 10. (1) Die bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen sind bei allen in § 9 Abs. 1 lit. a bis d genannten Vorhaben einzuhalten, sofern dieses Gesetz keine Ausnahmen vorsieht. ...Paragraph 10, (1) Die bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen sind bei allen in Paragraph 9, Absatz eins, Litera a bis d genannten Vorhaben einzuhalten, sofern dieses Gesetz keine Ausnahmen vorsieht. ...

..."

§ 11 BO in der im Zeitpunkt der Erlassung des Bekanntgabebescheides geltenden Fassung LGBl. Nr. 49/1993 lautet auszugsweise: Paragraph 11, BO in der im Zeitpunkt der Erlassung des Bekanntgabebescheides geltenden Fassung Landesgesetzblatt Nr. 49 aus 1993, lautet auszugsweise:

"Gültigkeitsdauer der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen

§ 11. Die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen gilt auf die Dauer eines Jahres und ist für alle innerhalb dieses Zeitraumes eingebrachten Ansuchen um Bewilligung eines der im § 9 Abs. 1 lit. a bis d genannten Vorhaben maßgebend. Paragraph 11, Die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen gilt auf die Dauer eines Jahres und ist für alle innerhalb dieses Zeitraumes eingebrachten Ansuchen um Bewilligung eines der im Paragraph 9, Absatz eins, Litera a bis d genannten Vorhaben maßgebend.

..."

§ 9 Abs. 3 BO in der in Bezug auf diese Bestimmung mit 16. Dezember 2006 in Kraft getretenen Fassung LGBl. Nr. 61/2006 lautet auszugsweise: Paragraph 9, Absatz 3, BO in der in Bezug auf diese Bestimmung mit 16. Dezember 2006 in Kraft getretenen Fassung Landesgesetzblatt Nr. 61 aus 2006, lautet auszugsweise:

1. "(3) Absatz 3, Die Bekanntgabe gilt für die Dauer von 18 Monaten ab Ausstellungsdatum. ..."

§ 69 BO in der Fassung LGBl. Nr. 41/2005 lautet auszugsweise: Paragraph 69, BO in der Fassung Landesgesetzblatt Nr.

41 aus 2005, lautet auszugsweise:

"Unwesentliche Abweichungen von Bebauungsvorschriften

§ 69. (1) Für einzelne Bauvorhaben hat die Behörde nach Maßgabe des Abs. 2 über die Zulässigkeit folgender Abweichungen von den Bebauungsvorschriften zu entscheiden: Paragraph 69, (1) Für einzelne Bauvorhaben hat die Behörde nach Maßgabe des Absatz 2, über die Zulässigkeit folgender Abweichungen von den Bebauungsvorschriften zu entscheiden:

...

n) in Schutzzonen Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes, insbesondere auch von der festgesetzten Baulinie, wenn das öffentliche Interesse an einer besonderen Situierung und Ausgestaltung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt und die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird;

...

1. (2) Absatz 2, Durch Abweichungen nach Abs. 1 darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden; an Emissionen darf nicht mehr zu erwarten sein, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht. Im übrigen darf, abgesehen von den unter Abs. 1 näher genannten Voraussetzungen, von den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nur unwesentlich abgewichen werden; es dürfen das vom Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst und die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden. 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. Durch Abweichungen nach Absatz eins, darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden; an Emissionen darf nicht mehr zu erwarten sein, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht. Im übrigen darf, abgesehen von den unter Absatz eins, näher genannten Voraussetzungen, von den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nur unwesentlich abgewichen werden; es dürfen das vom Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst und die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden. 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.
2. (3) Absatz 3, Die Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften ist nur auf Antrag zulässig; das Ansuchen um Baubewilligung gilt zugleich als Antrag auf Bewilligung der für das Bauvorhaben erforderlichen unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften.
3. (4) Absatz 4, Über den Antrag auf Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften hat die Behörde schriftlich durch Bescheid unter Bezugnahme auf ein bestimmtes Bauvorhaben nach Abschluß des Ermittlungsverfahrens über das Ansuchen um Baubewilligung unbeschadet des Abs. 8 zu erkennen; die Behörde darf nur Anträge, die sich auf ein bestimmtes Bauansuchen beziehen und mit Bauplänen gemäß § 63 Abs. 1 lit. a belegt sind, nach Abschluß des Ermittlungsverfahrens über das Ansuchen um Baubewilligung in Behandlung nehmen. Durch den Bescheid werden der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan weder abgeändert noch ergänzt. Wird die Bewilligung erteilt, ist damit über Einwendungen abgesprochen. Über den Antrag auf Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften hat die Behörde schriftlich durch Bescheid unter Bezugnahme auf ein bestimmtes Bauvorhaben nach Abschluß des Ermittlungsverfahrens über das Ansuchen um Baubewilligung unbeschadet des Absatz 8, zu erkennen; die Behörde darf nur Anträge, die sich auf ein bestimmtes Bauansuchen beziehen und mit Bauplänen gemäß Paragraph 63, Absatz eins, Litera a, belegt sind, nach Abschluß des Ermittlungsverfahrens über das Ansuchen um Baubewilligung in Behandlung nehmen. Durch den Bescheid werden der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan weder abgeändert noch ergänzt. Wird die Bewilligung erteilt, ist damit über Einwendungen abgesprochen.

...

1. (8) Absatz 8, Vor der erstinstanzlichen Bewilligung der erforderlichen unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften darf die Baubewilligung nicht erteilt werden. Gegen einen Bescheid, mit dem über den Antrag auf Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften entschieden wird, ist eine abgesonderte Berufung nicht zulässig. Die Berufung kann nur mit der Berufung gegen die Entscheidung über das Ansuchen um Baubewilligung verbunden werden, die sich auf die Entscheidung über Abweichungen von Bebauungsvorschriften stützt. Die Bewilligung unwesentlicher Abweichungen von Bebauungsvorschriften steht nachträglichen Änderungen des Bauvorhabens nicht entgegen, sofern die Abweichung nicht berührt wird.

..."

In ihren Beschwerden wenden sich die beschwerdeführenden Parteien im Wesentlichen gegen die Beurteilung der projektierten Gebäudehöhe durch die Bauoberbehörde als unwesentliche Abweichung von den Bebauungsvorschriften im Sinne des § 69 Abs. 2 BO. Im vorliegenden Fall sei eine den derzeit geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz evident gegeben. Der derzeit hinsichtlich der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft gültige Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument 6689, kennzeichne die Liegenschaft als in einer Schutzzone gelegen und setze für diese die Bauklasse III mit einer Beschränkung der Gebäudehöhe auf 10,5 m fest. Der höchste Punkt der im Bauland zur Errichtung gelangenden Dächer dürfe nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe, somit bei maximal 15 m liegen. Durch die Bewilligung der Erhöhung der bestehenden Gebäudehöhe von 9,75 m auf 14,5 m werde die damals zulässige Gebäudehöhe (13,5 m) laut den bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen "um mehr als 1 m überschritten", die derzeit zulässige Gebäudehöhe (10,5 m) um mehr als 4 m. Die Firsthöhe des Bauprojektes übersteige die nunmehr zulässige Höhe von 15 m um 4,45 m. In ihren Beschwerden wenden sich die beschwerdeführenden Parteien im Wesentlichen gegen die Beurteilung der projektierten Gebäudehöhe durch die Bauoberbehörde als unwesentliche Abweichung von den Bebauungsvorschriften im Sinne des Paragraph 69, Absatz 2, BO. Im vorliegenden Fall sei eine den derzeit geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz evident gegeben. Der derzeit hinsichtlich der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft gültige Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument 6689, kennzeichne die Liegenschaft als in einer Schutzzone gelegen und setze für diese die Bauklasse römisch drei mit einer Beschränkung der Gebäudehöhe auf 10,5 m fest. Der höchste Punkt der im Bauland zur Errichtung gelangenden Dächer dürfe nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe, somit bei maximal 15 m liegen. Durch die Bewilligung der Erhöhung der bestehenden Gebäudehöhe von 9,75 m auf 14,5 m werde die damals zulässige Gebäudehöhe (13,5 m) laut den bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen "um mehr als 1 m überschritten", die derzeit zulässige Gebäudehöhe (10,5 m) um mehr als 4 m. Die Firsthöhe des Bauprojektes übersteige die nunmehr zulässige Höhe von 15 m um 4,45 m.

Weiters hätten die beschwerdeführenden Parteien im bisherigen Verfahren Fragen des Ortsbildes ausschließlich unter dem Aspekt der Gebäudehöhe geltend gemacht, weshalb die Ausführungen der Bauoberbehörde, es handle sich bei Fragen des Stadtbildes um keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte, verfehlt seien. Da die Nachbarn einen Rechtsanspruch auf Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausnahmbewilligung gemäß § 69 BO hätten, komme ihnen hinsichtlich des örtlichen Stadtbildes insofern ein Mitspracherecht zu, als jenes durch die Abweichung von Bebauungsvorschriften nicht störend beeinflusst werden dürfe. Die Überschreitung der zulässigen Bauhöhe beeinträchtige die erst- bis achtbeschwerdeführenden Parteien unter anderem in der Belichtung der in den unteren Geschoßen ihrer Gebäude gelegenen Räumlichkeiten, insbesondere in den der raumgreifenden Dachgaube des gegenständlichen Bauprojektes gegenüberliegenden Bereichen. Im hg. Erkenntnis vom 20. Mai 2003, Zl. 2001/05/1123, habe der Verwaltungsgerichtshof für den Bereich von Schutzzeiten auf Grund der dort gegebenen besonderen Verhältnisse zwar einen höheren "Abweichfaktor" von der im Bebauungsplan maximal vorgeschriebenen Gebäudehöhe noch als unwesentlich bewertet. In diesem Fall hätten jedoch Interessen des Stadtbildes diese Abweichung geradezu gefordert. Von solchen Interessen des Stadtbildes könne im gegenständlichen Fall nicht gesprochen werden. Weiters hätten die beschwerdeführenden Parteien im bisherigen Verfahren Fragen des Ortsbildes ausschließlich unter dem Aspekt der Gebäudehöhe geltend gemacht, weshalb die Ausführungen der Bauoberbehörde, es handle sich bei Fragen des Stadtbildes um keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte, verfehlt seien. Da die Nachbarn einen Rechtsanspruch auf Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausnahmbewilligung gemäß Paragraph 69, BO hätten, komme ihnen hinsichtlich des örtlichen Stadtbildes insofern ein Mitspracherecht zu,

als jenes durch die Abweichung von Bebauungsvorschriften nicht störend beeinflusst werden dürfe. Die Überschreitung der zulässigen Bauhöhe beeinträchtigt die erst- bis achtbeschwerdeführenden Parteien unter anderem in der Belichtung der in den unteren Geschoßen ihrer Gebäude gelegenen Räumlichkeiten, insbesondere in den der raumgreifenden Dachgaube des gegenständlichen Bauprojektes gegenüberliegenden Bereichen. Im hg. Erkenntnis vom 20. Mai 2003, Zl. 2001/05/1123, habe der Verwaltungsgerichtshof für den Bereich von Schutzzonen auf Grund der dort gegebenen besonderen Verhältnisse zwar einen höheren "Abweichfaktor" von der im Bebauungsplan maximal vorgeschriebenen Gebäudehöhe noch als unwesentlich bewertet. In diesem Fall hätten jedoch Interessen des Stadtbildes diese Abweichung geradezu gefordert. Von solchen Interessen des Stadtbildes könne im gegenständlichen Fall nicht gesprochen werden.

Das laut aktuellem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild werde durch das bewilligte Projekt offensichtlich störend beeinflusst. Auch die MA 19 hätte sich in ihren Stellungnahmen nicht an persönlichen gestalterischen Präferenzen, sondern an dem durch den gültigen Flächenwidmungsplan vorgegebenen Willen des Verordnungsgebers zur Abzonung der Gebäudehöhen im Plangebiet auf nur 10,5 m zu orientieren gehabt. Eine derartige Überschreitung der vorgesehenen höchstzulässigen Gebäudehöhe stelle unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude der beschwerdeführenden Parteien keinen positiven Beitrag zur einheitlichen Gestaltung des örtlichen Stadtbildes dar.

Dazu ist Folgendes auszuführen:

Das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 11. Dezember 2012, Zlen. 2009/05/0269 und 0271). Das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat vergleiche , etwa das hg. Erkenntnis vom 11. Dezember 2012, Zlen. 2009/05/0269 und 0271).

In § 134a BO sind die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte grundsätzlich erschöpfend aufgezählt (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 24. Juni 2014, Zl. 2013/05/0148). Der Verwaltungsgerichtshof hat in dem genannten Erkenntnis ausgesprochen, dass durch die Novelle LGBI. Nr. 24/2008, mit der mit § 92 Abs. 2 BO eine dem Schutz des Nachbarn in besonderer Weise dienende Bestimmung geschaffen wurde, jene Regelungen der BO, die der Annahme eines diesbezüglichen Nachbarrechtes entgegenstehen (insbesondere § 134 Abs. 3 BO) dahingehend geändert wurden, dass nunmehr jedenfalls auch die Norm des § 92 Abs. 2 BO subjektiv-öffentliche Rechte des Nachbarn beinhaltet (vgl. auch das hg. Erkenntnis vom 24. Juni 2014, Zl. 2013/05/0168, in dem dies auch für § 94 Abs. 2 BO ausgesprochen wurde). Die in § 134a Abs. 1 BO genannten Nachbarrechte werden durch die Tatbestandsvoraussetzung "sofern sie ihrem" (gemeint: der Nachbarn) "Schutze dienen" eingeschränkt. Dies bedeutet, dass trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter § 134a BO subsumierbare baurechtliche Vorschrift auf die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht zu erkennen ist, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens in das vom Nachbarn geltend gemachte subjektiv-öffentliche Recht nicht eingegriffen wird (vgl. das hg. Erkenntnis vom 27. April 2004, Zl. 2002/05/1507). In Paragraph 134 a, BO sind die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte grundsätzlich erschöpfend aufgezählt vergleiche , hiezu das hg. Erkenntnis vom 24. Juni 2014, Zl. 2013/05/0148). Der Verwaltungsgerichtshof hat in dem genannten Erkenntnis ausgesprochen, dass durch die Novelle Landesgesetzblatt Nr. 24 aus 2008,, mit der mit Paragraph 92, Absatz 2, BO eine dem Schutz des Nachbarn in besonderer Weise dienende Bestimmung geschaffen wurde, jene Regelungen der BO, die der Annahme eines diesbezüglichen Nachbarrechtes entgegenstehen (insbesondere Paragraph 134, Absatz 3, BO) dahingehend geändert wurden, dass nunmehr jedenfalls auch die Norm des Paragraph 92, Absatz 2, BO subjektiv-öffentliche Rechte des Nachbarn beinhaltet vergleiche , auch das hg. Erkenntnis vom 24. Juni 2014, Zl. 2013/05/0168, in dem dies auch für Paragraph 94, Absatz 2, BO ausgesprochen wurde). Die in Paragraph 134 a, Absatz eins, BO genannten Nachbarrechte werden durch die Tatbestandsvoraussetzung "sofern sie ihrem" (gemeint: der Nachbarn) "Schutze dienen" eingeschränkt. Dies bedeutet, dass trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter Paragraph 134 a, BO subsumierbare baurechtliche Vorschrift auf die

Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht zu erkennen ist, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens in das vom Nachbarn geltend gemachte subjektiv-öffentliche Recht nicht eingegriffen wird (vergleiche, das hg. Erkenntnis vom 27. April 2004, ZI. 2002/05/1507).

Nachbarn, die rechtzeitig entsprechende Einwendungen im Sinne des § 134a BO erhoben haben, kommt Parteistellung sowohl im Verfahren zur Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von den Bebauungsvorschriften nach § 69 BO als auch im Baubewilligungsverfahren zu (vgl. das hg. Erkenntnis vom 15. Mai 2012, ZI. 2009/05/0224). Nachbarn, die rechtzeitig entsprechende Einwendungen im Sinne des Paragraph 134 a, BO erhoben haben, kommt Parteistellung sowohl im Verfahren zur Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von den Bebauungsvorschriften nach Paragraph 69, BO als auch im Baubewilligungsverfahren zu (vergleiche, das hg. Erkenntnis vom 15. Mai 2012, ZI. 2009/05/0224).

Soweit eine Ausnahmegewilligung von den Bauvorschriften gemäß § 69 BO erteilt wurde, kann der Nachbar in dieser Hinsicht in einem ihm allenfalls zustehenden Recht nicht mehr verletzt sein; es liegt allerdings dann eine Verletzung von Nachbarrechten vor, wenn die Ausnahme gewährt wird, ohne dass die gesetzlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind (vgl. nochmals das bereits zitierte Erkenntnis, ZI. 2013/05/0168). Soweit eine Ausnahmegewilligung von den Bauvorschriften gemäß Paragraph 69, BO erteilt wurde, kann der Nachbar in dieser Hinsicht in einem ihm allenfalls zustehenden Recht nicht mehr verletzt sein; es liegt allerdings dann eine Verletzung von Nachbarrechten vor, wenn die Ausnahme gewährt wird, ohne dass die gesetzlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind (vergleiche, nochmals das bereits zitierte Erkenntnis, ZI. 2013/05/0168).

Voraussetzung dafür ist, dass der Nachbar im Bauverfahren jenes subjektiv-öffentliche Nachbarrecht, das ihm vor der Gewährung einer Abweichung gemäß § 69 BO zugestanden ist, rechtzeitig und wirksam im erstinstanzlichen Verfahren geltend gemacht hat. Da die Nachbarn einen Rechtsanspruch in Bezug auf die Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausnahmegewilligungen haben, kommt ihnen auch insofern ein Mitspracherecht zu, als nach § 69 Abs. 2 BO das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild durch die Abweichung von den Bebauungsvorschriften nicht störend beeinflusst werden darf (vgl. das bereits zitierte Erkenntnis, ZI. 2009/05/0224). Voraussetzung dafür ist, dass der Nachbar im Bauverfahren jenes subjektiv-öffentliche Nachbarrecht, das ihm vor der Gewährung einer Abweichung gemäß Paragraph 69, BO zugestanden ist, rechtzeitig und wirksam im erstinstanzlichen Verfahren geltend gemacht hat. Da die Nachbarn einen Rechtsanspruch in Bezug auf die Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausnahmegewilligungen haben, kommt ihnen auch insofern ein Mitspracherecht zu, als nach Paragraph 69, Absatz 2, BO das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild durch die Abweichung von den Bebauungsvorschriften nicht störend beeinflusst werden darf (vergleiche, das bereits zitierte Erkenntnis, ZI. 2009/05/0224).

Sämtliche beschwerdeführenden Parteien haben sich rechtzeitig im erstinstanzlichen Verfahren gegen die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe in Bezug auf die ihnen jeweils zugewandte Front gewendet. Ihnen kommt somit diesbezüglich ein Rechtsanspruch auf die Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausnahmegewilligung gemäß § 69 BO zu. Sämtliche beschwerdeführenden Parteien haben sich rechtzeitig im erstinstanzlichen Verfahren gegen die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe in Bezug auf die ihnen jeweils zugewandte Front gewendet. Ihnen kommt somit diesbezüglich ein Rechtsanspruch auf die Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausnahmegewilligung gemäß Paragraph 69, BO zu.

Eine Abweichung von Bebauungsbestimmungen ist dann im Sinne des § 69 Abs. 2 BO wesentlich, wenn ihr eine dem geltenden Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz innewohnt (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 20. Mai 2003, VwSlg.Nr. 16.086 A). In dem Fall aber, dass für ein Bauvorhaben - wie im vorliegenden Fall - eine rechtswirksame Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen im Sinne des § 11 BO maßgebend ist, ist für die Beurteilung einer allfälligen, den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufenden Tendenz jener Flächenwidmungs- und Bebauungsplan maßgeblich, der die Grundlage für die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen gebildet hat (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 27. Mai 2009, ZI. 2007/05/0093). Dem im vorliegenden Fall (Bauansuchen vom 2. Dezember 2004) relevanten Bescheid betreffend die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vom 22. April 2004 lag das Plandokument 5938 zugrunde, nach dem für das Bauvorhaben u.a. die Bauklasse III mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13,5 m festgesetzt ist. Dass die vorliegende Überschreitung dieser Gebäudehöhe von 13,5 m um 1 m an allen Fronten, also von 7,4 % der festgesetzten Gebäudehöhe, eine wesentliche Abweichung wäre, wird von den beschwerdeführenden Parteien selbst nicht

behauptet. Dies ist sämtlichen Ausführungen in den Beschwerden entgegenzuhalten, die sich in diesem Zusammenhang auf die Festlegung der Gebäudehöhe in dem im Oktober 2004 beschlossenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument 6689, beziehen, in dem die Gebäudehöhe in der Bauklasse III auf 10,5 m beschränkt wurde. Eine Abweichung von Bebauungsbestimmungen ist dann im Sinne des Paragraph 69, Absatz 2, BO wesentlich, wenn ihr eine dem geltenden Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz innewohnt vergleiche , etwa das hg. Erkenntnis vom 20. Mai 2003, VwSlg.Nr. 16.086 A). In dem Fall aber, dass für ein Bauvorhaben - wie im vorliegenden Fall - eine rechtswirksame Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen im Sinne des Paragraph 11, BO maßgebend ist, ist für die Beurteilung einer allfälligen, den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufenden Tendenz jener Flächenwidmungs- und Bebauungsplan maßgeblich, der die Grundlage für die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen gebildet hat vergleiche , etwa das hg. Erkenntnis vom 27. Mai 2009, Zl. 2007/05/0093). Dem im vorliegenden Fall (Bauansuchen vom 2. Dezember 2004) relevanten Bescheid betreffend die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vom 22. April 2004 lag das Plandokument 5938 zugrunde, nach dem für das Bauvorhaben u.a. die Bauklasse römisch drei mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13,5 m festgesetzt ist. Dass die vorliegende Überschreitung dieser Gebäudehöhe von 13,5 m um 1 m an allen Fronten, also von 7,4 % der festgesetzten Gebäudehöhe, eine wesentliche Abweichung wäre, wird von den beschwerdeführenden Parteien selbst nicht behauptet. Dies ist sämtlichen Ausführungen in den Beschwerden entgegenzuhalten, die sich in diesem Zusammenhang auf die Festlegung der Gebäudehöhe in dem im Oktober 2004 beschlossenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument 6689, beziehen, in dem die Gebäudehöhe in der Bauklasse römisch drei auf 10,5 m beschränkt wurde.

Auch das Kriterium in § 69 Abs. 2 BO, dass das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst werden dürfe, bezieht sich im Fall der Maßgeblichkeit eines Bescheides betreffend die Bekanntgabe von Bebauungsbestimmungen auf den für die Bekanntgabe maßgeblichen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. Dass vom Bauvorhaben auf das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument 5938, beabsichtigte örtliche Stadtbild eine Störung ausginge, wird von den Beschwerdeführern nicht behauptet. Auch das Kriterium in Paragraph 69, Absatz 2, BO, dass das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst werden dürfe, bezieht sich im Fall der Maßgeblichkeit eines Bescheides betreffend die Bekanntgabe von Bebauungsbestimmungen auf den für die Bekanntgabe maßgeblichen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. Dass vom Bauvorhaben auf das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument 5938, beabsichtigte örtliche Stadtbild eine Störung ausginge, wird von den Beschwerdeführern nicht behauptet.

Nach Ansicht der beschwerdeführenden Parteien liege im vorliegenden Fall auch eine unzulässige Perpetuierung der Bebauungsbestimmungen vor. Die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen sei bereits mit 22. April 2004 erfolgt und habe gemäß § 9 Abs. 3 BO nach Maßgabe der nach dem LGBl. Nr. 61/2006 geltenden Rechtslage für die Dauer von 18 Monaten Gültigkeit. Voraussetzung für die Wahrung dieser Frist sei die rechtzeitige Abgabe einer bewilligungsfähigen Einreichung. Die Abgabe mangelhafter, rechtswidriger Einreichungen - wie im vorliegenden Fall - sei nicht geeignet, diese Frist zu wahren. Die Bauwerberin habe die bezughabenden Pläne wegen offensichtlicher Mangelhaftigkeit im Laufe des Bauverfahrens wiederholte Male ausgewechselt. Durch die laufende Auswechslung der Pläne würde die laut Gesetz auf 18 Monate beschränkte Gültigkeit der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen ad infinitum perpetuiert. Dies widerspreche jedenfalls der Intention des Gesetzgebers. Gemäß § 74 BO betrage die Baubeginnsfrist vier Jahre. Diese Frist sei maximal zur Beurteilung jenes Zeitrahmens heranzuziehen, innerhalb dessen ein Bauwerber längstens baubewilligungsfähige Einreichunterlagen vorzulegen habe. Auch diese Frist sei im gegenständlichen Verfahren längst verstrichen, weshalb die Erstbehörde den Antrag spätestens mit Ablauf dieser Frist ohne weiteres abzuweisen gehabt hätte. Allein der Umstand, dass die Bauwerberin zur Erstellung ihrer jeweiligen Einreichpläne bereits den zumindest dritten Planverfasser beschäftige, lasse erkennen, dass es sich tatsächlich längst nicht mehr um das ursprünglich eingereichte Bauvorhaben handle, weshalb die erfolgten Planwechsel als Neueinreichung zu werten und die aktuellen Bebauungsbestimmungen anzuwenden seien. Nach Ansicht der beschwerdeführenden Parteien liege im vorliegenden Fall auch eine unzulässige Perpetuierung der Bebauungsbestimmungen vor. Die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen sei bereits mit 22. April 2004 erfolgt und habe gemäß Paragraph 9, Absatz 3, BO nach Maßgabe der nach dem Landesgesetzblatt Nr. 61 aus 2006, geltenden Rechtslage für die Dauer von 18 Monaten Gültigkeit. Voraussetzung für die Wahrung dieser Frist sei die rechtzeitige Abgabe einer bewilligungsfähigen Einreichung. Die Abgabe mangelhafter, rechtswidriger Einreichungen - wie im vorliegenden Fall - sei nicht geeignet, diese Frist zu wahren. Die Bauwerberin habe die bezughabenden Pläne

wegen offensichtlicher Mangelhaftigkeit im Laufe des Bauverfahrens wiederholte Male ausgewechselt. Durch die laufende Auswechslung der Pläne würde die laut Gesetz auf 18 Monate beschränkte Gültigkeit der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen ad infinitum perpetuiert. Dies widerspreche jedenfalls der Intention des Gesetzgebers. Gemäß Paragraph 74, BO betrage die Baubeginnsfrist vier Jahre. Diese Frist sei maximal zur Beurteilung jenes Zeitrahmens heranzuziehen, innerhalb dessen ein Bauwerber längstens baubewilligungsfähige Einreichunterlagen vorzulegen habe. Auch diese Frist sei im gegenständlichen Verfahren längst verstrichen, weshalb die Erstbehörde den Antrag spätestens mit Ablauf dieser Frist ohne weiteres abzuweisen gehabt hätte. Allein der Umstand, dass die Bauwerberin zur Erstellung ihrer jeweiligen Einreichpläne bereits den zumindest dritten Planverfasser beschäftige, lasse erkennen, dass es sich tatsächlich längst nicht mehr um das ursprünglich eingereichte Bauvorhaben handle, weshalb die erfolgten Planwechsel als Neueinreichung zu werten und die aktuellen Bebauungsbestimmungen anzuwenden seien.

Auch diesem Vorbringen kommt keine Berechtigung zu.

Nach dem im Zeitpunkt der Erlassung des Bekanntgabebescheides geltenden, bereits angeführten § 11 BO galt die bescheidmäßige Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen auf die Dauer eines Jahres, und diese war für alle innerhalb dieses Zeitraumes eingebrachten Ansuchen um Bewilligung (u.a.) eines Zu- oder Umbaues maßgebend. Das verfahrensgegenständliche Bauansuchen ist innerhalb dieser Jahresfrist eingereicht worden. Wenn innerhalb der angeführten Jahresfrist gemäß dem im vorliegenden Fall anzuwendenden § 11 BO ein Bauansuchen eingereicht wurde, endet die Gültigkeit der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen für dieses Verfahren mit der rechtskräftigen Entscheidung über dieses Ansuchen. Im Laufe des länger dauernden Baubewilligungsverfahrens sind insbesondere Reduzierungen des Bauvorhabens (u.a. im Lichte erhobener Einwendungen der Beschwerdeführer) erfolgt. Antragsänderungen sind gemäß § 13 Abs. 8 AVG idF BGBl. I Nr. 158/1998 in jeder Lage des Verfahrens zulässig, wenn durch die Antragsänderung die Sache ihrem Wesen nach nicht geändert und die sachliche und örtliche Zuständigkeit nicht berührt wird (vgl. das hg. Erkenntnis vom 4. September 2001, Zl. 2001/05/0154). Nach der hg. Rechtsprechung ist die Berufungsbehörde sogar verpflichtet, den Bauwerber zu einer Änderung seines Bauvorhabens aufzufordern, wenn ein Versagungsgrund durch eine Modifikation des Bauansuchens beseitigt werden kann; die Berufungsbehörde darf nur dann das ganze Vorhaben ablehnen, wenn sich der Bauwerber weigert, eine entsprechende Änderung des Projekts vorzunehmen; ein in den Bauplänen dargestelltes konkretes Projekt ist dann nicht als ein anderes (aliud) zu bewerten, wenn im Zug des Berufungsverfahrens Modifikationen im Sinn einer Einschränkung (Reduktion) des Antrages erfolgen, welche dem Zwecke dienen, das Projekt (zur Gänze) den gesetzlich festgelegten Bewilligungsvoraussetzungen anzupassen (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 15. September 1992, Zl. 92/05/0044). Nach dem im Zeitpunkt der Erlassung des Bekanntgabebescheides geltenden, bereits angeführten Paragraph 11, BO galt die bescheidmäßige Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen auf die Dauer eines Jahres, und diese war für alle innerhalb dieses Zeitraumes eingebrachten Ansuchen um Bewilligung (u.a.) eines Zu- oder Umbaues maßgebend. Das verfahrensgegenständliche Bauansuchen ist innerhalb dieser Jahresfrist eingereicht worden. Wenn innerhalb der angeführten Jahresfrist gemäß dem im vorliegenden Fall anzuwendenden Paragraph 11, BO ein Bauansuchen eingereicht wurde, endet die Gültigkeit der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen für dieses Verfahren mit der rechtskräftigen Entscheidung über dieses Ansuchen. Im Laufe des länger dauernden Baubewilligungsverfahrens sind insbesondere Reduzierungen des Bauvorhabens (u.a. im Lichte erhobener Einwendungen der Beschwerdeführer) erfolgt. Antragsänderungen sind gemäß Paragraph 13, Absatz 8, AVG in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 158 aus 1998, in jeder Lage des Verfahrens zulässig, wenn durch die Antragsänderung die Sache ihrem Wesen nach nicht geändert und die sachliche und örtliche Zuständigkeit nicht berührt wird vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 4. September 2001, Zl. 2001/05/0154). Nach der hg. Rechtsprechung ist die Berufungsbehörde sogar verpflichtet, den Bauwerber zu einer Änderung seines Bauvorhabens aufzufordern, wenn ein Versagungsgrund durch eine Modifikation des Bauansuchens beseitigt werden kann; die Berufungsbehörde darf nur dann das ganze Vorhaben ablehnen, wenn sich der Bauwerber weigert, eine entsprechende Änderung des Projekts vorzunehmen; ein in den Bauplänen dargestelltes konkretes Projekt ist dann nicht als ein anderes (aliud) zu bewerten, wenn im Zug des Berufungsverfahrens Modifikationen im Sinn einer Einschränkung (Reduktion) des Antrages erfolgen, welche dem Zwecke dienen, das Projekt (zur Gänze) den gesetzlich festgelegten Bewilligungsvoraussetzungen anzupassen vergleiche , etwa das hg. Erkenntnis vom 15. September 1992, Zl. 92/05/0044).

Es ist nicht ersichtlich, dass sich die Bauwerberin mit den von ihr vorgenommenen Projektmodifikationen nicht in

diesem Rahmen bewegt hätte. In der Beschwerde wird dazu - außer dass etliche Projektänderungen erfolgt und drei Planverfasser damit befasst gewesen seien - nichts Konkretes vorgetragen. Die Bauwerberin hat das Bauvorhaben insbesondere im Lichte des Vorbringens der beschwerdeführenden Parteien und der beiden aufhebenden Berufungsbescheide reduziert, insbesondere die im Hofbereich ursprünglich vorgesehene Gebäudehöhe von 16 m auf 14,5 m, und hat weiters die letztlich verbliebene Überschreitung der hinteren Baufluchtlinie durch das Stiegenhaus im Hofbereich beseitigt und auch die verbaute Hoffläche vermindert.

Unter dem Titel der Verletzung von Verfahrensvorschriften machen die beschwerdeführenden Parteien geltend, die Bauoberbehörde hätte in Anknüpfung an die angeführte Verkennung der Rechtslage ihre amtswegige Ermittlungspflicht verletzt. Der von ihr festgestellte Sachverhalt reiche nicht aus, um die rechtsrichtige Anwendung des § 69 BO durch die erstinstanzliche Behörde zu prüfen. Der Sachverhalt sei sohin in einem wesentlichen Punkt ergänzungsbedürftig. Weiters habe die Bauoberbehörde das Ermittlungsverfahren einseitig gestaltet. Mit den für die beschwerdeführenden Parteien günstigen Sachverhaltsmomenten habe sie sich, wenn überhaupt, nur teilweise und in nicht nachvollziehbarer Weise beschäftigt. Insbesondere sei die Bauoberbehörde nicht auf die von den beschwerdeführenden Parteien vorgelegten Gutachten des Ziviltechnikers Dipl.-Ing. H. und die dort aufgezeigten Rechtswidrigkeiten des Bauvorhabens eingegangen. Bei vollständiger Ermittlung der entscheidungswesentlichen Tatsachen hätte die Bauoberbehörde zu dem Ergebnis kommen müssen, dass sich das geplante Bauvorhaben nicht entsprechend dem Wunsch des Gesetzgebers in das Stadtbild einfüge und eine Ausnahmegewilligung gemäß § 69 BO daher nicht zu erteilen sei. Unter dem Titel der Verletzung von Verfahrensvorschriften machen die beschwerdeführenden Parteien geltend, die Bauoberbehörde hätte in Anknüpfung an die angeführte Verkennung der Rechtslage ihre amtswegige Ermittlungspflicht verletzt. Der von ihr festgestellte Sachverhalt reiche nicht aus, um die rechtsrichtige Anwendung des Paragraph 69, BO durch die erstinstanzliche Behörde zu prüfen. Der Sachverhalt sei sohin in einem wesentlichen Punkt ergänzungsbedürftig. Weiters habe die Bauoberbehörde das Ermittlungsverfahren einseitig gestaltet. Mit den für die beschwerdeführenden Parteien günstigen Sachverhaltsmomenten habe sie sich, wenn überhaupt, nur teilweise und in nicht nachvollziehbarer Weise beschäftigt. Insbesondere sei die Bauoberbehörde nicht auf die von den beschwerdeführenden Parteien vorgelegten Gutachten des Ziviltechnikers Dipl.-Ing. H. und die dort aufgezeigten Rechtswidrigkeiten des Bauvorhabens eingegangen. Bei vollständiger Ermittlung der entscheidungswesentlichen Tatsachen hätte die Bauoberbehörde zu dem Ergebnis kommen müssen, dass sich das geplante Bauvorhaben nicht entsprechend dem Wunsch des Gesetzgebers in das Stadtbild einfüge und eine Ausnahmegewilligung gemäß Paragraph 69, BO daher nicht zu erteilen sei.

Schließlich habe sich die Bauoberbehörde nicht ausreichend mit den widersprechenden Gutachten auseinandergesetzt und insbesondere nicht dargelegt, welche Erwägungen dafür maßgebend gewesen seien, den Gutachten des für Stadtbildfragen zuständigen Amtssachverständigen gegenüber den von den Beschwerdeführern vorgelegten Gutachten des Dipl.-Ing. H. den Vorzug zu geben.

Wenn die beschwerdeführenden Parteien das Ermittlungsverfahren deshalb als ergänzungsbedürftig erachten, weil ihrer Ansicht nach in Verkennung der Rechtslage nicht auf das sich aus dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ergebende beabsichtigte Stadtbild abgestellt worden sei, genügt es darauf hinzuweisen, dass - wie bereits dargelegt - die Bauoberbehörde in Vollziehung des § 69 Abs. 1 lit. n BO die Rechtslage nicht verkannt hat. Im Übrigen ist die Bauoberbehörde im angefochtenen Bescheid auf die vorgelegten Privatgutachten eingegangen und hat auch näher dargelegt, warum sie den Gutachten des Amtssachverständigen gefolgt ist. Sie begründete dies insbesondere damit, dass alle umliegenden Gebäude (mit Ausnahme des unmittelbar benachbarten Gebäudes K.-Gasse 4), insbesondere auch im Kreuzungsbereich, in dem das verfahrensgegenständliche Gebäude als eines der Eckgebäude gelegen ist, wesentlich höher seien und die Aufstockung des verfahrensgegenständlichen Gebäudes der "Gebäudehöhenangleichung an alle diese Objekte diene". Die höhenmäßige Einordnung des vorliegenden Eckgebäudes im Kreuzungsbereich von S.-Gasse und K.-Gasse wurde von der Bauoberbehörde weiters als für das Stadtbild wichtiger erachtet als ein einzelner Übergang zu einem Nachbargebäude. Die Aufstockung auf 14,5 m füge sich - nach Ansicht der Bauoberbehörde - daher gut in alle Umgebungsbauten ein. In der Schutzzone sei überdies die Gesamtbetrachtung des Ensembles erforderlich und nicht die Bezugnahme auf ein einzelnes Objekt. Die Bauoberbehörde hat sich auch mit den für die Beschwerdeführer günstigen Sachverhaltselementen, wie das niedrigere Nachbargebäude K.-Gasse 4, die Erhöhung der Feuermauer zu diesem um 1 m und die Einhaltung der festgesetzten Gebäudehöhe von 13,5 m, auseinandergesetzt. Die Beschwerdeführer haben der Abwägung der einander

widersprechenden Gutachten durch die Bauoberbehörde nichts Konkretes entgegengehalten. Diese Abwägung wie auch die von der Bauoberbehörde als schlüssig und nachvollziehbar beurteilten Gutachten des Amtssachverständigen begegnen keinen Bedenken. Wenn die beschwerdeführenden Parteien das Ermittlungsverfahren deshalb als ergänzungsbedürftig erachten, weil ihrer Ansicht nach in Verkennung der Rechtslage nicht auf das sich aus dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ergebende beabsichtigte Stadtbild abgestellt worden sei, genügt es darauf hinzuweisen, dass - wie bereits dargelegt - die Bauoberbehörde in Vollziehung des Paragraph 69, Absatz eins, Litera n, BO die Rechtslage nicht verkannt hat. Im Übrigen ist die Bauoberbehörde im angefochtenen Bescheid auf die vorgelegten Privatgutachten eingegangen und hat auch näher dargelegt, warum sie den Gutachten des Amtssachverständigen gefolgt ist. Sie begründete dies insbesondere damit, dass alle umliegenden Gebäude (mit Ausnahme des unmittelbar benachbarten Gebäudes K.-Gasse 4), insbesondere auch im Kreuzungsbereich, in dem das verfahrensgegenständliche Gebäude als eines der Eckgebäude gelegen ist, wesentlich höher seien und die Aufstockung des verfahrensgegenständlichen Gebäudes der "Gebäudehöhenangleichung an alle diese Objekte diene". Die höhenmäßige Einordnung des vorliegenden Eckgebäudes im Kreuzungsbereich von S.-Gasse und K.-Gasse wurde von der Bauoberbehörde weiters als für das Stadtbild wichtiger erachtet als ein einzelner Übergang zu einem Nachbargebäude. Die Aufstockung auf 14,5 m füge sich - nach Ansicht der Bauoberbehörde - daher gut in alle Umgebungsbauten ein. In der Schutzzone sei überdies die Gesamtbetrachtung des Ensembles erforderlich und nicht die Bezugnahme auf ein einzelnes Objekt. Die Bauoberbehörde hat sich auch mit den für die Beschwerdeführer günstigen Sachverhaltselementen, wie das niedrigere Nachbargebäude K.-Gasse 4, die Erhöhung der Feuermauer zu diesem um 1 m und die Einhaltung der festgesetzten Gebäudehöhe von 13,5 m, auseinandergesetzt. Die Beschwerdeführer haben der Abwägung der einander widersprechenden Gutachten durch die Bauoberbehörde nichts Konkretes entgegengehalten. Diese Abwägung wie auch die von der Bauoberbehörde als schlüssig und nachvollziehbar beurteilten Gutachten des Amtssachverständigen begegnen keinen Bedenken.

Die Beschwerden waren daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen. Die Beschwerden waren daher gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG als unbegründet abzuweisen.

Der Spruch über den Aufwandsersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm § 3 Z. 1 Verordnung BGBl. II Nr. 518/2013 i d F BGBl. II Nr. 8/2014 iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Da die Bauoberbehörde die Akten des Verwaltungsverfahrens zu beiden Beschwerdeverfahren vorgelegt und für beide Verfahren eine gemeinsame Gegenschrift erstattet hat, war ihrem Rechtsträger in jedem der Verfahren jeweils die Hälfte des diesbezüglichen Vorlage- und Schriftsatzaufwandes zuzuerkennen (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 26. Mai 2011, Zlen. 2008/07/0156, 0158, mwN). Gemäß § 53 Abs. 1 VwGG war den erst- bis achtbeschwerdeführenden Parteien der Aufwandsersatz zu gleichen Teilen aufzuerlegen. Der Spruch über den Aufwandsersatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit Paragraph 3, Ziffer eins, 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. Da die Bauoberbehörde die Akten des Verwaltungsverfahrens zu beiden Beschwerdeverfahren vorgelegt und für beide Verfahren eine gemeinsame Gegenschrift erstattet hat, war ihrem Rechtsträger in jedem der Verfahren jeweils die Hälfte des diesbezüglichen Vorlage- und Schriftsatzaufwandes zuzuerkennen vergleiche , etwa das hg. Erkenntnis vom 26. Mai 2011, Zlen. 2008/07/0156, 0158, mwN). Gemäß Paragraph 53, Absatz eins, VwGG war den erst- bis achtbeschwerdeführenden Parteien der Aufwandsersatz zu gleichen Teilen aufzuerlegen.

Wien, am 28. April 2015

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3 Beschränkungen der Abänderungsbefugnis Beschränkung durch die Sache Besondere Rechtsprobleme Änderung von Anträgen und Ansuchen im Berufungsverfahren Anzuwendendes Recht Maßgebende Rechtslage VwRallg2 Beschränkungen der Abänderungsbefugnis Beschränkung durch die Sache Besondere Rechtsprobleme Auswechslung behördlicher Aufträge und Maßnahmen Baurecht Nachbar Bauverfahren (siehe auch Behörden Vorstellung Nachbarrecht Diverses) Berufungsverfahren BauRallg11/2 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2015:2012050108.X00

Im RIS seit

26.05.2015

Zuletzt aktualisiert am

01.06.2015

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at