

TE Vwgh Erkenntnis 2013/5/28 2012/05/0120

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 28.05.2013

Index

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

Norm

AVG §8;
BauO Wr §134 Abs3;
BauO Wr §134a Abs1 litb;
BauO Wr §134a Abs1 lite;
BauO Wr §134a Abs1;
BauO Wr §69;
BauO Wr §81 Abs2;
BauO Wr §81 Abs4;
BauO Wr §81 Abs6;
BauO Wr §90 Abs6;
BauRallg;
VwGG §21 Abs1 Z4;
VwGG §34 Abs1;
VwGG §36 Abs1;
1. AVG § 8 heute
2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991
1. VwGG § 21 heute
2. VwGG § 21 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. VwGG § 21 gültig von 01.03.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
4. VwGG § 21 gültig von 01.07.2008 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
5. VwGG § 21 gültig von 01.08.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 89/2004
6. VwGG § 21 gültig von 01.01.1991 bis 31.07.2004 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990

7. VwGG § 21 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990

1. VwGG § 34 heute

2. VwGG § 34 gültig ab 01.07.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2021

3. VwGG § 34 gültig von 01.01.2014 bis 30.06.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013

4. VwGG § 34 gültig von 01.03.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013

5. VwGG § 34 gültig von 01.07.2008 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008

6. VwGG § 34 gültig von 01.08.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 89/2004

7. VwGG § 34 gültig von 01.09.1997 bis 31.07.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 88/1997

8. VwGG § 34 gültig von 05.01.1985 bis 31.08.1997

1. VwGG § 36 heute

2. VwGG § 36 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013

3. VwGG § 36 gültig von 01.03.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013

4. VwGG § 36 gültig von 01.07.2008 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008

5. VwGG § 36 gültig von 01.08.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 89/2004

6. VwGG § 36 gültig von 01.09.1997 bis 31.07.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 88/1997

7. VwGG § 36 gültig von 01.01.1991 bis 31.08.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990

8. VwGG § 36 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 2012/05/0122 2012/05/0121

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und den Senatspräsidenten Dr. Waldstätten sowie die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz und die Hofrätin Dr. Pollak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Kalanj, über die Beschwerden 1. des Mag. MH, 2. des GO,

3. der WB, 4. des Dr. HB, 5. des Mag. HW, 6. der Dr. AW, 7. der KR, 8. des Dr. RR, 9. der BR, 10. der Dr. HS, 11. des Mag. PR,

12. der HR, 13. des Mag. HW und 14. der IK, alle in Wien, alle vertreten durch Dr. Meinhard Novak, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Karlsplatz 3/6 (hg. Zl. 2012/05/0120), sowie 15. der Mag. Andrea Gerscha und 16. des Dr. AG, beide in Wien, beide vertreten durch Gerscha Rechtsanwalts GmbH in 1010 Wien, Tuchlauben 8 (hg. Zl. 2012/05/0121), und 17. der Mag. EB in Wien, vertreten durch C/M/S Reich-Rohrwig Hainz Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Ebendorferstraße 3 (hg. Zl. 2012/05/0122), alle Beschwerden gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 12. April 2010, Zl. BOB - 654 bis 661/09, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (weitere Partei in allen Verfahren: Wiener Landesregierung; mitbeteiligte Partei: C-gesmbH in Wien, vertreten durch Grohs Hofer Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Helferstorferstraße 4/12), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Die Gegenschrift, soweit sie von der M. GmbH als mitbeteiligter Partei eingebracht wurde, wird zurückgewiesen.

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

Die Erst- bis Vierzehntbeschwerdeführer haben der mitbeteiligten Partei insgesamt Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.106,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Die Fünfzehnt- und Sechzehntbeschwerdeführer haben der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 1.106,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Die Siebzehntbeschwerdeführerin hat der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.106,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Eingabe vom 11. Juli 2008, eingelangt beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, am selben Tag,

beantragte die mitbeteiligte Partei als Bauwerberin die Erteilung der Baubewilligung für den Neubau einer Wohnhausanlage mit drei Stiegen sowie einer zweigeschoßigen Tiefgarage auf der Liegenschaft G.-Gasse 17. Umfasst von dem Ansuchen war auch die Erteilung von Ausnahmegewilligungen gemäß § 69 der Bauordnung für Wien (BO) für ein Überschreiten der zulässigen Gebäudehöhe sowie ein Abweichen von der Verpflichtung zum Anlegen eines Kinderspielplatzes auf der Liegenschaft. Mit Eingabe vom 11. Juli 2008, eingelangt beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, am selben Tag, beantragte die mitbeteiligte Partei als Bauwerberin die Erteilung der Baubewilligung für den Neubau einer Wohnhausanlage mit drei Stiegen sowie einer zweigeschoßigen Tiefgarage auf der Liegenschaft G.-Gasse 17. Umfasst von dem Ansuchen war auch die Erteilung von Ausnahmegewilligungen gemäß Paragraph 69, der Bauordnung für Wien (BO) für ein Überschreiten der zulässigen Gebäudehöhe sowie ein Abweichen von der Verpflichtung zum Anlegen eines Kinderspielplatzes auf der Liegenschaft.

Die Erst- bis Sechzehntbeschwerdeführer sind Miteigentümer der unmittelbar an die Bauliegenschaft im Norden seitlich angrenzenden Liegenschaften W.-Gasse 3 bzw. 5, die Siebzehntbeschwerdeführerin der südlich seitlich unmittelbar an die Bauliegenschaft angrenzenden Liegenschaft S.-Gasse 4.

Nach der Einreichung erfolgten Modifikationen des Projektes.

Am 11. März 2009 gab die Magistratsabteilung (MA) 21 A (Stadtteilplanung und Flächennutzung) eine Stellungnahme ab, wonach für die gegenständliche Liegenschaft der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. 7780 vom 20. September 2007, gelte. Darin werde für den Bereich des Bauvorhabens ein Wohngebiet in den Bauklassen IV und III (mit jeweils Höhenbeschränkungen) ausgewiesen. Darüber hinaus werde eine Teilfläche, die nur zu 60 % bebaubar sei, mit der Bauklasse I, beschränkt auf 4,5 m Gebäudehöhe, festgelegt. Unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse und der im Bereich der Liegenschaft G.- Gasse 18 bestehenden Aufweitung des Straßenquerschnittes würden die Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen an der Gassenfront und an den Hoffronten zur Kenntnis genommen. Da die Überschreitungen innerhalb der in den festgesetzten Bauklassen zulässigen Grenzen lägen und auch von den in der Umgebung ausgewiesenen Gebäudehöhen sowie dem Gebäudebestand nicht wesentlich abwichen, stünden sie auch im Einklang mit der durch den Bebauungsplan beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Im Hinblick auf die Wohnungsanzahl und auf Grund der durch den Bebauungsplan initiierten Bebauungssituation der Bauliegenschaft, die eine Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen an Lage und Größe von Kinderspielplätzen nur schwer durchführbar erscheinen ließen, werde einer Ausnahme von der Verpflichtung zur Errichtung eines Kinderspielplatzes zugestimmt. Am 11. März 2009 gab die Magistratsabteilung (MA) 21 A (Stadtteilplanung und Flächennutzung) eine Stellungnahme ab, wonach für die gegenständliche Liegenschaft der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. 7780 vom 20. September 2007, gelte. Darin werde für den Bereich des Bauvorhabens ein Wohngebiet in den Bauklassen römisch vier und römisch drei (mit jeweils Höhenbeschränkungen) ausgewiesen. Darüber hinaus werde eine Teilfläche, die nur zu 60 % bebaubar sei, mit der Bauklasse römisch eins, beschränkt auf 4,5 m Gebäudehöhe, festgelegt. Unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse und der im Bereich der Liegenschaft G.- Gasse 18 bestehenden Aufweitung des Straßenquerschnittes würden die Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen an der Gassenfront und an den Hoffronten zur Kenntnis genommen. Da die Überschreitungen innerhalb der in den festgesetzten Bauklassen zulässigen Grenzen lägen und auch von den in der Umgebung ausgewiesenen Gebäudehöhen sowie dem Gebäudebestand nicht wesentlich abwichen, stünden sie auch im Einklang mit der durch den Bebauungsplan beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Im Hinblick auf die Wohnungsanzahl und auf Grund der durch den Bebauungsplan initiierten Bebauungssituation der Bauliegenschaft, die eine Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen an Lage und Größe von Kinderspielplätzen nur schwer durchführbar erscheinen ließen, werde einer Ausnahme von der Verpflichtung zur Errichtung eines Kinderspielplatzes zugestimmt.

Am 6. März 2009 gab die MA 19 (Architektur und Stadtgestaltung) eine Stellungnahme ab, wonach der geringfügigen Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe unter der Voraussetzung, dass beim Trakt an der G.-Gasse die bei Einhaltung der Bebauungsbestimmungen mögliche Firsthöhe von 18 + 4,5 m nicht überschritten werde zugestimmt, da das Interesse an der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht entgegenstehe. Im Schnitt werde dargestellt, dass das in der G.-Gasse gegenüberliegende Haus die eingereichte Gebäudehöhe ebenfalls erreiche. An der Front G.-Gasse werde zudem auf Gauben verzichtet. Das dritte Dachgeschoß reiche in der G.-Gasse nicht bis zur linken Grundgrenze. Im Hof werde durch Abbruch eines bestehenden Gebäudetraktes teilweise eine gewisse Verbesserung der Belichtung für Nachbarobjekte erzielt. Im Schnitt sei ein höheres Gebäude an der W.-Gasse sichtbar. An der öffentlich sichtbaren

Parkseite im Osten grenze zudem ein höherer Bestand an (S.-Gasse 2A). Die Abweichung vom Anlegen eines Kinderspielplatzes habe keine negativen Auswirkungen auf das örtliche Stadtbild. Das vom Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild werde weder gestört noch beeinträchtigt.

In der Folge erhoben u.a. sämtliche Beschwerdeführer schriftlich Einwendungen, wobei den Einwendungen der Dritt- und Viertbeschwerdeführer eine Stellungnahme der A. Ziviltechniker GmbH vom 27. März 2009 angeschlossen war, wonach für die Bauliegenschaft die Bauklasse III, beschränkt auf 14 m Gebäudehöhe, und die geschlossene Bauweise festgesetzt seien. Auf Grund der Einreichpläne errechne sich die Bauwerkshöhe mit 16,13 m, und zwar wie folgt: Im Geländeschnitt sei eine Höhenkote von WN (Anmerkung: Wiener Null) $+6,26 = 0,00$ m angeführt. Es sei aus den Plänen nicht ersichtlich, von welchen tatsächlichen Geländeverhältnissen diese Festlegung getroffen worden sei. Der Plan zeige an der Baufluchtlinie die Höhenkote $+4,76$ m und steige dann auf $+7,68$ m an. Im Mittel scheine diese Maßzahl von $+6,26$ m auf; von diesem Punkt werde eine Maßzahl von 19,50 m angeführt, die sich durch nichts erklären lasse (es werde eine Maßzahl von $+25,39$ m als Attikaoberkante ausgewiesen). Mit dieser Höhe werde die Lichteinfallsebene begrenzt, die gemäß dem Bebauungsplan jedoch mit $14\text{ m} + 4,5\text{ m}$ Dachumriss begrenzt sein müsste, somit ergebe sich rein rechnerisch eine Mehrhöhe von 2,13 m, die nicht begründet werden könne und sich im Stadtbild störend zeige. Um dieses Maß müsse das Projekt reduziert werden. Grundsätzlich sei für die Bemessung der Gebäudehöhe vom Niveau an der Baulinie auszugehen. Sei eine solche nicht vorhanden, bestimme sich das Niveau nach dem Niveau des vorhandenen Bestandes.

In der Folge erhoben u.a. sämtliche Beschwerdeführer schriftlich Einwendungen, wobei den Einwendungen der Dritt- und Viertbeschwerdeführer eine Stellungnahme der A. Ziviltechniker GmbH vom 27. März 2009 angeschlossen war, wonach für die Bauliegenschaft die Bauklasse römisch drei, beschränkt auf 14 m Gebäudehöhe, und die geschlossene Bauweise festgesetzt seien. Auf Grund der Einreichpläne errechne sich die Bauwerkshöhe mit 16,13 m, und zwar wie folgt: Im Geländeschnitt sei eine Höhenkote von WN (Anmerkung: Wiener Null) $+6,26 = 0,00$ m angeführt. Es sei aus den Plänen nicht ersichtlich, von welchen tatsächlichen Geländeverhältnissen diese Festlegung getroffen worden sei. Der Plan zeige an der Baufluchtlinie die Höhenkote $+4,76$ m und steige dann auf $+7,68$ m an. Im Mittel scheine diese Maßzahl von $+6,26$ m auf; von diesem Punkt werde eine Maßzahl von 19,50 m angeführt, die sich durch nichts erklären lasse (es werde eine Maßzahl von $+25,39$ m als Attikaoberkante ausgewiesen). Mit dieser Höhe werde die Lichteinfallsebene begrenzt, die gemäß dem Bebauungsplan jedoch mit $14\text{ m} + 4,5\text{ m}$ Dachumriss begrenzt sein müsste, somit ergebe sich rein rechnerisch eine Mehrhöhe von 2,13 m, die nicht begründet werden könne und sich im Stadtbild störend zeige. Um dieses Maß müsse das Projekt reduziert werden. Grundsätzlich sei für die Bemessung der Gebäudehöhe vom Niveau an der Baulinie auszugehen. Sei eine solche nicht vorhanden, bestimme sich das Niveau nach dem Niveau des vorhandenen Bestandes.

Bei der mündlichen Bauverhandlung am 6. April 2009 bekräftigten u.a. die Beschwerdeführer ihre Einwendungen und ergänzten diese.

Mit Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den

3. Bezirk vom 16. Juli 2009 wurden für das gegenständliche Bauvorhaben gemäß § 69 Abs. 1 lit. m und p BO Abweichungen von den Bebauungsvorschriften dahingehend bewilligt, dass durch den Neubau der Wohnhausanlage die in der Bauklasse I höchstzulässige Gebäudehöhe von maximal 4,5 m an der Hoffront um maximal 0,43 m überschritten, die in der Bauklasse III höchstzulässige Gebäudehöhe von maximal 14 m an der Hoffront um maximal 1,29 m überschritten und die in der Bauklasse IV höchstzulässige Gebäudehöhe von 18 m an der Gassen- und Hoffront um maximal 1,8 m überschritten werden dürften. Von der Verpflichtung gemäß § 90 BO zum Anlegen eines Kinderspielplatzes im Freien dürfe Abstand genommen werden.

3. Bezirk vom 16. Juli 2009 wurden für das gegenständliche Bauvorhaben gemäß Paragraph 69, Absatz eins, Litera m und p BO Abweichungen von den Bebauungsvorschriften dahingehend bewilligt, dass durch den Neubau der Wohnhausanlage die in der Bauklasse römisch eins höchstzulässige Gebäudehöhe von maximal 4,5 m an der Hoffront um maximal 0,43 m überschritten, die in der Bauklasse römisch drei höchstzulässige Gebäudehöhe von maximal 14 m an der Hoffront um maximal 1,29 m überschritten und die in der Bauklasse römisch vier höchstzulässige Gebäudehöhe von 18 m an der Gassen- und Hoffront um maximal 1,8 m überschritten werden dürften. Von der Verpflichtung gemäß Paragraph 90, BO zum Anlegen eines Kinderspielplatzes im Freien dürfe Abstand genommen werden.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 27. Juli 2009 wurde daraufhin die beantragte Baubewilligung erteilt.

Gegen beide genannten Bescheide erhoben u.a. sämtliche Beschwerdeführer Berufungen.

In der Folge wurde seitens der Bauwerberin eine Stellungnahme des Ziviltechnikers Dipl. Ing. R. vom 22. Jänner 2010 über den Nachweis der Berechnung der Gebäudehöhe und des rechnerischen Geländeverlaufs für die Nordfassade vorgelegt. Das gegenständliche Wohnhaus habe demnach an drei Seiten ein gesichertes Niveau: 1. G.-Gasse; 2. Südseite - hier werde das an das Grundstück Nr. 319/1 angrenzende Niveau des Parks aufgenommen; 3. M.-Gasse (hier gebe es ein gesichertes Niveau, das aus dem Höhenverlauf der M.-Gasse resultiere). Die vierte Seite (Nordseite) sei zu 100 % verbaut. Daher sei ein rechnerischer Geländeverlauf ermittelt worden, aus dem sich gegenüber dem gegenständlichen Bauvorhaben mit dem ausgewiesenen anschließenden Gelände eine theoretische Geländeänderung und bei Berücksichtigung und Einbeziehung dieser die in der Beilage dargestellte Gebäudehöhe von 14,27 m an der Nordfront ergebe.

In einer Stellungnahme vom 11. Februar 2010 führte die MA 37 dazu aus, die planliche Darstellung des Dipl. Ing. R. hinsichtlich der drei Fassaden sowie der daraus resultierenden Gebäudehöhe (in der Bauklasse III beschränkt auf 14 m) mit einer Überhöhung von 0,88 m sei aus bautechnischer Sicht schlüssig und nachvollziehbar. Die Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe (in allen Bauklassen) beeinträchtige keinen konsensgemäßen Baubestand der Nachbarliegenschaften und bewirke auch keine Verminderung der Bebaubarkeit derselben.

In der Folge wurde den Beschwerdeführern dazu Parteigenhör gewährt.

Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid wurden die Berufungen als unbegründet abgewiesen. Der Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 3. Bezirk vom 16. Juli 2009 wurde mit der Maßgabe bestätigt, dass das Bauwerk die in der Bauklasse III höchstzulässige Gebäudehöhe von 14 m im Mittel um 0,88 m überschreiten darf und dass sich der Bescheid auf die zum Bestandteil des Berufungsbescheides erklärten Einreichpläne bezieht. Der Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 27. Juli 2009 wurde mit der Maßgabe bestätigt, dass sich dieser ebenfalls auf die zum Bestandteil des Berufungsbescheides erklärten Einreichpläne bezieht. Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid wurden die Berufungen als unbegründet abgewiesen. Der Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 3. Bezirk vom 16. Juli 2009 wurde mit der Maßgabe bestätigt, dass das Bauwerk die in der Bauklasse römisch drei höchstzulässige Gebäudehöhe von 14 m im Mittel um 0,88 m überschreiten darf und dass sich der Bescheid auf die zum Bestandteil des Berufungsbescheides erklärten Einreichpläne bezieht. Der Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 27. Juli 2009 wurde mit der Maßgabe bestätigt, dass sich dieser ebenfalls auf die zum Bestandteil des Berufungsbescheides erklärten Einreichpläne bezieht.

In der Bescheidbegründung führte die belangte Behörde nach Darlegung des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften im Wesentlichen aus, nach dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. 7780, seien für den bebaubaren Bereich der Bauliegenschaft die Widmung Wohngebiet sowie die geschlossene Bauweise vorgesehen. Entlang der Baulinie G.-Gasse bis zu einer im Abstand von 14 m dazu parallel verlaufenden hinteren Baufluchtlinie sei die Bauklasse IV vorgesehen, wobei die Gebäudehöhe auf 18 m beschränkt sei. Im Anschluss daran sei an der rechten Seite des Bauplatzes (Anmerkung: von der G.-Gasse aus gesehen) die gärtnerische Ausgestaltung festgesetzt und links daneben auf eine Breite von 15 m durch Baufluchtlinien ein bebaubarer Bereich ausgewiesen in der Bauklasse III, höhenbeschränkt auf 14 m. Links im Anschluss an diesen bebaubaren Bereich sei die Bauklasse I festgesetzt, wobei die Gebäudehöhe mit 4,5 m beschränkt sei. Daran anschließend (Hofbereich) sei die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet. Zuzufolge einer besonderen Bebauungsbestimmung dürfe die bauliche Ausnützbarkeit der Grundfläche, für die die Bauklasse I ausgewiesen sei, maximal 60 v.H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen. Nach einer weiteren Bebauungsbestimmung dürfe der höchste Punkt des Daches der zur Errichtung gelangenden Gebäude nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen. Eine Schutzzone sei für die Liegenschaft nicht festgesetzt. In der Bescheidbegründung führte die belangte Behörde nach Darlegung des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften im Wesentlichen aus, nach dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. 7780, seien für den bebaubaren Bereich der Bauliegenschaft die Widmung Wohngebiet sowie die geschlossene Bauweise vorgesehen. Entlang der Baulinie G.-Gasse bis zu einer im Abstand von 14 m dazu parallel verlaufenden hinteren Baufluchtlinie sei die Bauklasse römisch vier vorgesehen, wobei die Gebäudehöhe auf 18 m beschränkt sei. Im Anschluss daran sei an der rechten Seite des Bauplatzes (Anmerkung: von der G.-Gasse aus gesehen) die gärtnerische Ausgestaltung festgesetzt und links daneben auf eine Breite von 15 m durch Baufluchtlinien ein bebaubarer Bereich ausgewiesen in der Bauklasse römisch drei, höhenbeschränkt auf 14 m. Links im Anschluss an diesen bebaubaren Bereich sei die Bauklasse römisch eins festgesetzt, wobei die Gebäudehöhe

mit 4,5 m beschränkt sei. Daran anschließend (Hofbereich) sei die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet. Zuzufolge einer besonderen Bebauungsbestimmung dürfe die bauliche Ausnützbarkeit der Grundfläche, für die die Bauklasse römisch eins ausgewiesen sei, maximal 60 v.H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen. Nach einer weiteren Bebauungsbestimmung dürfe der höchste Punkt des Daches der zur Errichtung gelangenden Gebäude nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen. Eine Schutzzone sei für die Liegenschaft nicht festgesetzt.

Es solle eine Wohnhausanlage mit drei Stiegen und insgesamt 61 Wohnungen errichtet werden. Dabei solle der Straßentrakt mit einer Trakttiefe von 14 m unmittelbar an der Baulinie G.-Gasse errichtet werden. Daran anschließend solle auf dem in der Bauklasse III liegenden Bereich des Bauplatzes ein in die Tiefe des Bauplatzes reichender Gartentrakt mit einer Breite von 15 m hergestellt werden. Ferner solle an der hinteren Fluchtlinie auf dem in der Bauklasse I gelegenen Bereich des Bauplatzes ein weiterer Gebäudeteil hergestellt werden, der bis an den Gartentrakt heranreiche. Es solle eine Wohnhausanlage mit drei Stiegen und insgesamt 61 Wohnungen errichtet werden. Dabei solle der Straßentrakt mit einer Trakttiefe von 14 m unmittelbar an der Baulinie G.-Gasse errichtet werden. Daran anschließend solle auf dem in der Bauklasse römisch drei liegenden Bereich des Bauplatzes ein in die Tiefe des Bauplatzes reichender Gartentrakt mit einer Breite von 15 m hergestellt werden. Ferner solle an der hinteren Fluchtlinie auf dem in der Bauklasse römisch eins gelegenen Bereich des Bauplatzes ein weiterer Gebäudeteil hergestellt werden, der bis an den Gartentrakt heranreiche.

Auf Grund der Konfiguration des Baukörpers sei die Gebäudehöhenberechnung nach § 81 Abs. 1 und Abs. 2 BO vorzunehmen. Das Gebäude solle unmittelbar an der Baulinie G.-Gasse errichtet werden, sodass bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m die Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 1 BO zu berechnen sei. Das betreffe den Straßentrakt mit einer Trakttiefe von 14 m sowie den unmittelbar anschließenden Gartentrakt auf eine Tiefe von 1 m. Für den gesamten daran anschließenden hinteren Teil des Gartentraktes, der außerhalb einer Gebäudetiefe von 15 m liege, bestimme sich die Gebäudehöhe, wie für den in der Bauklasse I liegenden Gebäudeteil, nach § 81 Abs. 2 BO. Auf Grund der Konfiguration des Baukörpers sei die Gebäudehöhenberechnung nach Paragraph 81, Absatz eins und Absatz 2, BO vorzunehmen. Das Gebäude solle unmittelbar an der Baulinie G.-Gasse errichtet werden, sodass bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m die Gebäudehöhe nach Paragraph 81, Absatz eins, BO zu berechnen sei. Das betreffe den Straßentrakt mit einer Trakttiefe von 14 m sowie den unmittelbar anschließenden Gartentrakt auf eine Tiefe von 1 m. Für den gesamten daran anschließenden hinteren Teil des Gartentraktes, der außerhalb einer Gebäudetiefe von 15 m liege, bestimme sich die Gebäudehöhe, wie für den in der Bauklasse römisch eins liegenden Gebäudeteil, nach Paragraph 81, Absatz 2, BO.

Im Berufungsverfahren habe die Bauwerberin eine neue Flächenabwicklung für den Gartentrakt vorgelegt, die nunmehr vom anschließenden Gelände ausgehe. Aus dieser Flächenabwicklung, die vom bautechnischen Amtssachverständigen in seiner Stellungnahme vom 11. Februar 2010 als schlüssig und nachvollziehbar beurteilt worden sei, und aus den Einreichplänen ergebe sich, ausgehend vom anschließenden Gelände, für den Gartentrakt eine Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 2 BO von 14,88 m, wodurch die im Bebauungsplan festgelegte höchstzulässige Gebäudehöhe von 14 m um 0,88 m überschritten werde. Im Berufungsverfahren habe die Bauwerberin eine neue Flächenabwicklung für den Gartentrakt vorgelegt, die nunmehr vom anschließenden Gelände ausgehe. Aus dieser Flächenabwicklung, die vom bautechnischen Amtssachverständigen in seiner Stellungnahme vom 11. Februar 2010 als schlüssig und nachvollziehbar beurteilt worden sei, und aus den Einreichplänen ergebe sich, ausgehend vom anschließenden Gelände, für den Gartentrakt eine Gebäudehöhe gemäß Paragraph 81, Absatz 2, BO von 14,88 m, wodurch die im Bebauungsplan festgelegte höchstzulässige Gebäudehöhe von 14 m um 0,88 m überschritten werde.

Für den in der Bauklasse I liegenden Gebäudeteil, dessen Gebäudehöhe ebenfalls nach § 81 Abs. 2 BO zu berechnen sei, ergebe sich aus der vom bautechnischen Amtssachverständigen überprüften Flächenabwicklung und aus den Bauplänen eine Gebäudehöhe von 4,93 m, womit die höchstzulässige Gebäudehöhe von 4,5 m um 0,43 m überschritten werde. Für den in der Bauklasse römisch eins liegenden Gebäudeteil, dessen Gebäudehöhe ebenfalls nach Paragraph 81, Absatz 2, BO zu berechnen sei, ergebe sich aus der vom bautechnischen Amtssachverständigen überprüften Flächenabwicklung und aus den Bauplänen eine Gebäudehöhe von 4,93 m, womit die höchstzulässige Gebäudehöhe von 4,5 m um 0,43 m überschritten werde.

Betreffend den Straßentrakt sowie den geringfügigen Teil des Gartentraktes, dessen Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 1 BO zu berechnen sei, lasse sich den Bauplänen eine Gebäudehöhe von 19,8 m entnehmen, womit die im

Bebauungsplan festgelegte maximale Gebäudehöhe von 18 m um 1,8 m überschritten werde. Betreffend den Straßentrakt sowie den geringfügigen Teil des Gartentraktes, dessen Gebäudehöhe nach Paragraph 81, Absatz eins, BO zu berechnen sei, lasse sich den Bauplänen eine Gebäudehöhe von 19,8 m entnehmen, womit die im Bebauungsplan festgelegte maximale Gebäudehöhe von 18 m um 1,8 m überschritten werde.

Dass durch die für das Bauvorhaben erforderlichen Ausnahmen von den Bebauungsvorschriften gemäß § 69 Abs. 1 lit. m BO von den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes wesentlich abgewichen werde und somit diesen erforderlichen Abweichungen eine den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz innewohne, könne nicht erkannt werden. Der Gartentrakt überschreite die höchstzulässige Gebäudehöhe lediglich um 6,29 %, der Straßentrakt um 10 % und der in der Bauklasse I liegende Bauteil um 9,56 %. Diese Überschreitungen könnten schon auf Grund der nicht beträchtlichen Ausmaße nicht als wesentliche Abweichungen von den Bebauungsvorschriften angesehen werden. In diesem Sinne habe auch der für Fragen der Stadtteilplanung und Flächennutzung zuständige Amtssachverständige der MA 21 A nicht erkennen können, dass den Überschreitungen der Gebäudehöhe eine den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz innewohne, zumal die Überschreitungen hinreichend innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Bauklassen verblieben. Auch der für Fragen des Stadtbildschutzes zuständige Amtssachverständige der MA 19 habe die Überschreitungen der höchstzulässigen Gebäudehöhen, zumal das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigt werde und zum Teil umliegende Bauten bestünden, die eine ähnliche Höhenentwicklung erreichten, befürwortet. Diese Stellungnahmen stellten sich als nachvollziehbar und begründet dar. Dass durch die für das Bauvorhaben erforderlichen Ausnahmen von den Bebauungsvorschriften gemäß Paragraph 69, Absatz eins, Litera m, BO von den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes wesentlich abgewichen werde und somit diesen erforderlichen Abweichungen eine den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz innewohne, könne nicht erkannt werden. Der Gartentrakt überschreite die höchstzulässige Gebäudehöhe lediglich um 6,29 %, der Straßentrakt um 10 % und der in der Bauklasse römisch eins liegende Bauteil um 9,56 %. Diese Überschreitungen könnten schon auf Grund der nicht beträchtlichen Ausmaße nicht als wesentliche Abweichungen von den Bebauungsvorschriften angesehen werden. In diesem Sinne habe auch der für Fragen der Stadtteilplanung und Flächennutzung zuständige Amtssachverständige der MA 21 A nicht erkennen können, dass den Überschreitungen der Gebäudehöhe eine den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz innewohne, zumal die Überschreitungen hinreichend innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Bauklassen verblieben. Auch der für Fragen des Stadtbildschutzes zuständige Amtssachverständige der MA 19 habe die Überschreitungen der höchstzulässigen Gebäudehöhen, zumal das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigt werde und zum Teil umliegende Bauten bestünden, die eine ähnliche Höhenentwicklung erreichten, befürwortet. Diese Stellungnahmen stellten sich als nachvollziehbar und begründet dar.

Entscheidend sei, dass die Gewährung einer Ausnahmegewilligung nicht dazu führe, dass die Beschränkung der bauklassenmäßigen Gebäudehöhe unbeachtet bleibe. Dies könne im vorliegenden Fall keinesfalls erkannt werden, insbesondere auch nicht bei dem im Besonderen bemängelten Gartentrakt. Die für den Gartentrakt in den Bauplänen ausgewiesene Gebäudehöhe von 14,88 m nähere sich der für die Bauklasse III bestehenden Obergrenze von 16 m keinesfalls so weit an, dass davon gesprochen werden könnte, dass damit die im Bebauungsplan festgelegte Beschränkung auf 14 m unterlaufen würde. Vielmehr sei zu erkennen, dass die geplante Gebäudehöhe von 14,88 m nicht einmal 50 % der Differenz zwischen der Beschränkung der bauklassenmäßigen Obergrenze erreiche, sodass die ausgewiesene Gebäudehöhe eher bei der im Bebauungsplan angeordneten Beschränkung von 14 m liege als sich der bauklassenmäßigen Obergrenze von 16 m anzunähern. Entsprechendes gelte für den Straßentrakt, der eine Gebäudehöhe von 19,8 m aufweise und dessen Gebäudehöhe daher weit unter der für die Bauklasse IV festgesetzten Obergrenze von 21 m liege. Ohne Zweifel gelte Gleiches auch für den in der Bauklasse I liegenden Bauteil, der bei einer Obergrenze von 9 m eine Gebäudehöhe von 4,93 m aufweise. Entscheidend sei, dass die Gewährung einer Ausnahmegewilligung nicht dazu führe, dass die Beschränkung der bauklassenmäßigen Gebäudehöhe unbeachtet bleibe. Dies könne im vorliegenden Fall keinesfalls erkannt werden, insbesondere auch nicht bei dem im Besonderen bemängelten Gartentrakt. Die für den Gartentrakt in den Bauplänen ausgewiesene Gebäudehöhe von 14,88 m nähere sich der für die Bauklasse römisch drei bestehenden Obergrenze von 16 m keinesfalls so weit an, dass davon gesprochen werden könnte, dass damit die im Bebauungsplan festgelegte Beschränkung auf 14 m unterlaufen würde. Vielmehr sei zu erkennen, dass die geplante Gebäudehöhe von 14,88 m nicht einmal 50 % der Differenz zwischen der Beschränkung der bauklassenmäßigen Obergrenze erreiche, sodass die ausgewiesene Gebäudehöhe eher bei der im Bebauungsplan angeordneten Beschränkung von 14 m liege als sich der bauklassenmäßigen Obergrenze von 16 m

anzunähern. Entsprechendes gelte für den Straßentrakt, der eine Gebäudehöhe von 19,8 m aufweise und dessen Gebäudehöhe daher weit unter der für die Bauklasse römisch vier festgesetzten Obergrenze von 21 m liege. Ohne Zweifel gelte Gleiches auch für den in der Bauklasse römisch eins liegenden Bauteil, der bei einer Obergrenze von 9 m eine Gebäudehöhe von 4,93 m aufweise.

Es könne auch nicht erkannt werden, dass durch die Abweichungen von den Bebauungsvorschriften die Flächennutzung oder Aufschließung anders werde oder mehr an Emissionen zu erwarten sei, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entstehe. Ob durch die Überschreitungen ein Mehr an Wohnraum erzielt werde und daher mehr Emissionen zu erwarten seien, könne dahingestellt bleiben, zumal keine andere als die für die gegebene Flächenwidmung Bauland-Wohngebiet typische Wohnnutzung bewirkt werde. Durch eine Abweichung von den Bebauungsvorschriften werde die Bebaubarkeit der Nachbarliegenschaften auch nicht beeinträchtigt, sofern der Lichteinfallswinkel im Sinne des § 78 BO (von 45 Grad) gewahrt bleibe. In diesem Sinne könnten sich für die Beschwerdeführer keinerlei Beeinträchtigungen ergeben. Für die Liegenschaften W.- Gasse 3 und 5 ergebe sich dies schon aus der Entfernung zur Wohnhausanlage. Für die seitlich angrenzende Liegenschaft G.- Gasse 15 sei festzuhalten, dass nach den Bebauungsbestimmungen für diese und für die Bauliegenschaft die geschlossene Bauweise festgesetzt sei und daher im Bereich der seitlich angrenzenden Feuermauern durch die entsprechende Bebauung keine Hauptfenster des Nachbargebäudes gegen die betreffende Grundgrenze gerichtet seien und bei einer die zulässige Bebaubarkeit ausnutzenden Bebauung auch nicht gerichtet werden könnten. Zur Liegenschaft S.- Gasse 4 sei festzuhalten, dass diese als Grünland-Parkschutzgebiet ausgewiesen sei und der Baubestand auch nach den Feststellungen des bautechnischen Amtssachverständigen in der Begründung des erstinstanzlichen Bescheides nicht beeinträchtigt werde. Eine Beeinträchtigung des gesetzlichen Lichteinfalls auf den konsensgemäßen Baubestand der Nachbarliegenschaft sowie auf die Nachbarliegenschaft selbst sei folglich nicht gegeben. Die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung gemäß § 69 BGO hinsichtlich der Gebäudehöhe lägen somit vor. Es könne auch nicht erkannt werden, dass durch die Abweichungen von den Bebauungsvorschriften die Flächennutzung oder Aufschließung anders werde oder mehr an Emissionen zu erwarten sei, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entstehe. Ob durch die Überschreitungen ein Mehr an Wohnraum erzielt werde und daher mehr Emissionen zu erwarten seien, könne dahingestellt bleiben, zumal keine andere als die für die gegebene Flächenwidmung Bauland-Wohngebiet typische Wohnnutzung bewirkt werde. Durch eine Abweichung von den Bebauungsvorschriften werde die Bebaubarkeit der Nachbarliegenschaften auch nicht beeinträchtigt, sofern der Lichteinfallswinkel im Sinne des Paragraph 78, BO (von 45 Grad) gewahrt bleibe. In diesem Sinne könnten sich für die Beschwerdeführer keinerlei Beeinträchtigungen ergeben. Für die Liegenschaften W.- Gasse 3 und 5 ergebe sich dies schon aus der Entfernung zur Wohnhausanlage. Für die seitlich angrenzende Liegenschaft G.- Gasse 15 sei festzuhalten, dass nach den Bebauungsbestimmungen für diese und für die Bauliegenschaft die geschlossene Bauweise festgesetzt sei und daher im Bereich der seitlich angrenzenden Feuermauern durch die entsprechende Bebauung keine Hauptfenster des Nachbargebäudes gegen die betreffende Grundgrenze gerichtet seien und bei einer die zulässige Bebaubarkeit ausnutzenden Bebauung auch nicht gerichtet werden könnten. Zur Liegenschaft S.- Gasse 4 sei festzuhalten, dass diese als Grünland-Parkschutzgebiet ausgewiesen sei und der Baubestand auch nach den Feststellungen des bautechnischen Amtssachverständigen in der Begründung des erstinstanzlichen Bescheides nicht beeinträchtigt werde. Eine Beeinträchtigung des gesetzlichen Lichteinfalls auf den konsensgemäßen Baubestand der Nachbarliegenschaft sowie auf die Nachbarliegenschaft selbst sei folglich nicht gegeben. Die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung gemäß Paragraph 69, BGO hinsichtlich der Gebäudehöhe lägen somit vor.

Hinsichtlich der Ausnahme gemäß § 69 Abs. 1 lit. p BO, betreffend die Verpflichtung zum Anlegen eines Kinderspielplatzes im Freien, komme den Nachbarn kein Mitspracherecht zu. Diese Verpflichtung diene nicht dem Schutz der Nachbarn, sondern liege ausschließlich im öffentlichen Interesse. Hinsichtlich der Ausnahme gemäß Paragraph 69, Absatz eins, Litera p, BO, betreffend die Verpflichtung zum Anlegen eines Kinderspielplatzes im Freien, komme den Nachbarn kein Mitspracherecht zu. Diese Verpflichtung diene nicht dem Schutz der Nachbarn, sondern liege ausschließlich im öffentlichen Interesse.

Der Gartentrakt und der in der Bauklasse I liegende Gebäudeteil entsprächen § 81 Abs. 2 BO auch in dem Zusammenhang, dass nach dieser Bestimmung der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 3 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen dürfe. Keine

den Beschwerdeführern zugekehrte Front des Gartentraktes überschreite die insoweit höchstzulässige Gebäudehöhe von 17 m (14 m + 3 m) und keine den Beschwerdeführern zugekehrte Front des in der Bauklasse I liegenden Baukörpers überschreite die insoweit höchstzulässige Gebäudehöhe von 7,5 m (4,5 m + 3 m), bemessen vom ausgewiesenen anschließenden Gelände. Die Beschwerdeführer würden daher auch auf Grund dieser Überlegungen in keinen Rechten verletzt. Der Gartentrakt und der in der Bauklasse römisch eins liegende Gebäudeteil entsprächen Paragraph 81, Absatz 2, BO auch in dem Zusammenhang, dass nach dieser Bestimmung der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 3 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen dürfe. Keine den Beschwerdeführern zugekehrte Front des Gartentraktes überschreite die insoweit höchstzulässige Gebäudehöhe von 17 m (14 m + 3 m) und keine den Beschwerdeführern zugekehrte Front des in der Bauklasse römisch eins liegenden Baukörpers überschreite die insoweit höchstzulässige Gebäudehöhe von 7,5 m (4,5 m + 3 m), bemessen vom ausgewiesenen anschließenden Gelände. Die Beschwerdeführer würden daher auch auf Grund dieser Überlegungen in keinen Rechten verletzt.

Soweit die Beschwerdeführer die in den Bauplänen angegebenen Höhenkoten in Zweifel zögen und die Einholung eines Gutachtens eines Vermessungstechnikers beantragten, sei dem zu entgegnen, dass die in den Bauplänen ausgewiesenen Geländehöhenkoten auf dem Vermessungsplan des Vermessungsbüros Dipl. Ing. Dr. M. vom 7. November 2005, zuletzt ergänzt am 20. Jänner 2009, beruhten und mit diesem übereinstimmten sowie dass die Einreichpläne von einem hierfür befugten Ziviltechniker erstellt worden seien.

Zur Beurteilung etwaiger, mit dem Bauvorhaben entlang der Nordfassade des Gartentraktes verbundenen Geländeänderungen sei von der Bauwerberin im Berufungsverfahren ein Nachweis über den rechnerischen Geländeverlauf entlang der Nordfassade vorgelegt worden. Diese seien vom Amtssachverständigen als schlüssig und nachvollziehbar bezeichnet worden. Der Kritik, dass diese Geländeänderungen ursprünglich nicht beantragt gewesen seien, sei entgegenzuhalten, dass sie dem Projekt von Anfang an immanent gewesen und daher als mitbewilligt anzusehen seien.

Aus dem vorgelegten Nachweis lasse sich anhand der gegebenen örtlichen Geländestruktur (Höhenlage G.-Gasse +8,48 und Höhenlage M.-Gasse +4,76) ein theoretischer Vergleich zu dem nach dem Bauvorhaben hergestellten anschließenden Gelände entnehmen. Aus diesem Nachweis, der an der Westseite des Bauvorhabens das nach dem Vermessungsplan des Dipl. Ing. M. gesicherte Niveau der G.- Gasse (+8,48) und an der Ostseite des Bauvorhabens das gleichfalls feststehende Niveau der M.-Gasse (+4,76) aufnehme, diese im Sinne der Gebäudehöhenberechnung des § 81 Abs. 1 BO über eine Tiefe von 15 m fortführe und anschließend geradlinig verbinde, sei ersichtlich, dass sich, ausgehend von diesem theoretischen und rein rechnerischen Geländeverlauf beim vorliegenden Projekt lediglich geringfügige Geländeanschlüpfungen entlang der Nordfassade ergäben. Betreffend diese geringfügigen Geländeanschlüpfungen, die im Mittel ein Ausmaß von 0,71 m erreichten und mit denen eine Begradigung der Richtung M.-Gasse abfallenden Bauliegenschaft erreicht werden solle, könne schon auf Grund des geringen Ausmaßes sowie auf Grund der im Einreichplan dargestellten örtlichen Situation nicht davon ausgegangen werden, dass die Beschwerdeführer dadurch in ihren Nachbarrechten beeinträchtigt würden. Aus dem vorgelegten Nachweis lasse sich anhand der gegebenen örtlichen Geländestruktur (Höhenlage G.-Gasse +8,48 und Höhenlage M.-Gasse +4,76) ein theoretischer Vergleich zu dem nach dem Bauvorhaben hergestellten anschließenden Gelände entnehmen. Aus diesem Nachweis, der an der Westseite des Bauvorhabens das nach dem Vermessungsplan des Dipl. Ing. M. gesicherte Niveau der G.- Gasse (+8,48) und an der Ostseite des Bauvorhabens das gleichfalls feststehende Niveau der M.-Gasse (+4,76) aufnehme, diese im Sinne der Gebäudehöhenberechnung des Paragraph 81, Absatz eins, BO über eine Tiefe von 15 m fortführe und anschließend geradlinig verbinde, sei ersichtlich, dass sich, ausgehend von diesem theoretischen und rein rechnerischen Geländeverlauf beim vorliegenden Projekt lediglich geringfügige Geländeanschlüpfungen entlang der Nordfassade ergäben. Betreffend diese geringfügigen Geländeanschlüpfungen, die im Mittel ein Ausmaß von 0,71 m erreichten und mit denen eine Begradigung der Richtung M.-Gasse abfallenden Bauliegenschaft erreicht werden solle, könne schon auf Grund des geringen Ausmaßes sowie auf Grund der im Einreichplan dargestellten örtlichen Situation nicht davon ausgegangen werden, dass die Beschwerdeführer dadurch in ihren Nachbarrechten beeinträchtigt würden.

Bezüglich der Nachbarliegenschaften W.-Gasse 3 und 5 ergebe sich dies schon aus der Entfernung zu dem geplanten Wohngebäude und bezüglich der Liegenschaft G.-Gasse 15 auf Grund der seitlichen Situierung der Liegenschaft. Ferner sei darauf hinzuweisen, dass selbst unter Einbeziehung dieser Geländeadaptierungen an der Nordfassade des

Gartentraktes lediglich eine im Sinne des § 81 Abs. 2 BO abgewinkelte Gebäudehöhe von 14,27 m erreicht werde, die die nach dem Bebauungsplan höchstzulässige Gebäudehöhe von 14 m nur um 0,27 m überschreite und daher weit unter der nach § 81 Abs. 2 BO zulässigen Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe an einer Front um 3 m liege. Da anhand der obigen Darlegungen die Geländeänderungen gegenüber dem rechnerischen Gelände Verlauf nicht geeignet seien, eine Erhöhung der Baulichkeit derart zu bewirken, dass dadurch Beeinträchtigungen oder sonstige nachteilige Auswirkungen für die Liegenschaften der Beschwerdeführer herbeigeführt werden könnten, erwiesen sich diese daher als zulässig. Bezüglich der Nachbarliegenschaften W.-Gasse 3 und 5 ergebe sich dies schon aus der Entfernung zu dem geplanten Wohngebäude und bezüglich der Liegenschaft G.-Gasse 15 auf Grund der seitlichen Situierung der Liegenschaft. Ferner sei darauf hinzuweisen, dass selbst unter Einbeziehung dieser Geländeadaptierungen an der Nordfassade des Gartentraktes lediglich eine im Sinne des Paragraph 81, Absatz 2, BO abgewinkelte Gebäudehöhe von 14,27 m erreicht werde, die die nach dem Bebauungsplan höchstzulässige Gebäudehöhe von 14 m nur um 0,27 m überschreite und daher weit unter der nach Paragraph 81, Absatz 2, BO zulässigen Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe an einer Front um 3 m liege. Da anhand der obigen Darlegungen die Geländeänderungen gegenüber dem rechnerischen Gelände Verlauf nicht geeignet seien, eine Erhöhung der Baulichkeit derart zu bewirken, dass dadurch Beeinträchtigungen oder sonstige nachteilige Auswirkungen für die Liegenschaften der Beschwerdeführer herbeigeführt werden könnten, erwiesen sich diese daher als zulässig.

Soweit die Beschwerdeführer geltend machten, dass die angegebenen Höhenkoten im Nachweis über den rechnerischen Gelände Verlauf entlang der Nordfassade des Gartentraktes nicht nachvollziehbar seien, da sie weder dem Bestand entsprächen noch auf einer Vermessung beruhten, sei darauf hinzuweisen, dass sich diese Koten - wie aus der Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen vom 11. Februar 2010 zu entnehmen sei - aus dem gesicherten Niveau der G.-Gasse und M.-Gasse ableiteten und in der bereits beschriebenen Weise das theoretisch bestehende Gelände in Form eines rein rechnerischen Gelände Verlaufes anhand der natürlichen Geländegegebenheiten auf der Bauliegenschaft auswiesen. Dies sei deshalb erforderlich gewesen, weil die Bauliegenschaft in diesem Bereich zu 100 % verbaut sei, sodass in der Natur ein bestehender Gelände Verlauf nicht habe festgestellt werden können. Einen derartigen bestehenden natürlichen Gelände Verlauf hätten auch die Beschwerdeführer nicht darzulegen vermocht, zumal die Behauptungen, dass dafür das Niveau der Liegenschaft W.-Gasse 3 oder jenes der M.-Gasse heranzuziehen sei, die auf der Bauliegenschaft gegebenen Höhenlagen (M.-Gasse +4,76 und G.-Gasse +8,48) und Geländeneigungen völlig unberücksichtigt ließen und es daher schon aus diesem Grund auf das Geländeniveau der Nachbarliegenschaft oder der M.-Gasse allein nicht ankommen könne. Die Behauptung, dass der Geländesprung von der G.-Gasse zur M.-Gasse bereits vollständig beim Straßentrakt anfiele, entspreche nicht den örtlichen Gegebenheiten und damit werde in keiner Weise ein natürlicher Gelände Verlauf dargelegt. Aber auch dann, wenn man das von den Beschwerdeführern genannte Niveau von +4,76 dem Bauvorhaben als bestehendes Gelände zugrunde legte, zeige es sich, dass die höchstzulässige Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 2 BO (14 m + 3 m) an der Nordfassade des Gartentraktes nicht überschritten wäre und zudem die damit verbundenen (theoretischen) Geländeänderungen das zulässige Ausmaß nicht überschritten. An der Südseite des Bauvorhabens sei bei der Berechnung der Gebäudehöhe vom Niveau des angrenzenden Parks und nicht vom Niveau des C-Parks ausgegangen worden. Soweit die Beschwerdeführer geltend machten, dass die angegebenen Höhenkoten im Nachweis über den rechnerischen Gelände Verlauf entlang der Nordfassade des Gartentraktes nicht nachvollziehbar seien, da sie weder dem Bestand entsprächen noch auf einer Vermessung beruhten, sei darauf hinzuweisen, dass sich diese Koten - wie aus der Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen vom 11. Februar 2010 zu entnehmen sei - aus dem gesicherten Niveau der G.-Gasse und M.-Gasse ableiteten und in der bereits beschriebenen Weise das theoretisch bestehende Gelände in Form eines rein rechnerischen Gelände Verlaufes anhand der natürlichen Geländegegebenheiten auf der Bauliegenschaft auswiesen. Dies sei deshalb erforderlich gewesen, weil die Bauliegenschaft in diesem Bereich zu 100 % verbaut sei, sodass in der Natur ein bestehender Gelände Verlauf nicht habe festgestellt werden können. Einen derartigen bestehenden natürlichen Gelände Verlauf hätten auch die Beschwerdeführer nicht darzulegen vermocht, zumal die Behauptungen, dass dafür das Niveau der Liegenschaft W.-Gasse 3 oder jenes der M.-Gasse heranzuziehen sei, die auf der Bauliegenschaft gegebenen Höhenlagen (M.-Gasse +4,76 und G.-Gasse +8,48) und Geländeneigungen völlig unberücksichtigt ließen und es daher schon aus diesem Grund auf das Geländeniveau der Nachbarliegenschaft oder der M.-Gasse allein nicht ankommen könne. Die Behauptung, dass der Geländesprung von der G.-Gasse zur M.-Gasse bereits vollständig beim Straßentrakt anfiele,

entspreche nicht den örtlichen Gegebenheiten und damit werde in keiner Weise ein natürlicher Geländeverlauf dargelegt. Aber auch dann, wenn man das von den Beschwerdeführern genannte Niveau von +4,76 dem Bauvorhaben als bestehendes Gelände zugrunde legte, zeige es sich, dass die höchstzulässige Gebäudehöhe gemäß Paragraph 81, Absatz 2, BO (14 m + 3 m) an der Nordfassade des Gartentraktes nicht überschritten wäre und zudem die damit verbundenen (theoretischen) Geländeänderungen das zulässige Ausmaß nicht überschritten. An der Südseite des Bauvorhabens sei bei der Berechnung der Gebäudehöhe vom Niveau des angrenzenden Parks und nicht vom Niveau des C-Parks ausgegangen worden.

Anzumerken sei, dass der im Berufungsverfahren mitwirkende bautechnische Amtssachverständige Dipl. Ing. S. nicht an der Erlassung des erstinstanzlichen Bescheides mitgewirkt habe, sodass auch keine Befangenheit im Sinne des § 7 Abs. 1 Z. 4 AVG vorliege. Anzumerken sei, dass der im Berufungsverfahren mitwirkende bautechnische Amtssachverständige Dipl. Ing. S. nicht an der Erlassung des erstinstanzlichen Bescheides mitgewirkt habe, sodass auch keine Befangenheit im Sinne des Paragraph 7, Absatz eins, Ziffer 4, AVG vorliege.

Soweit die Beschwerdeführer die Zulässigkeit der Dachgauben in Zweifel zögen, sei zunächst festzuhalten, dass durch das Bauvorhaben der im Sinne des § 81 Abs. 4 BO zulässige Dachumriss eingehalten werde. Dieser werde lediglich durch zulässige Dachgauben, die an der Nord-, Süd- und Ostfassade des Gartentraktes im ersten Dachgeschoß situiert seien, überschritten. Die projektierten Dachgauben nähmen nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Gebäudefront in Anspruch. Die Dachgauben verschnitten sich mit dem Lichtraumprofil des zulässigen Dachumrisses derart, dass sie allseits von (auf Grund der Ausbildung eines Staffelgeschoßes nur gedachten) Dachflächen umschlossen seien, wodurch, verbunden mit ihrer Zurückversetzung, nicht der Eindruck einer geschlossenen Front entstehe. Ferner entsprächen die Dachgauben auch durch ihre Gliederung (Fenster) und Anordnung in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Fenstern der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes. Sie erwiesen sich daher als zulässig im Sinne des § 81 Abs. 6 BO. Dass einige dieser Dachgauben an ihrer Seitenfront Türen aufwiesen, wodurch ein Zugang zu den seitlich anschließenden Terrassen gewährleistet werden solle, vermöge an der Qualität der Bauteile als Dachgauben nichts zu ändern. Es bleibe darauf hinzuweisen, dass die Türen in das Seitenprofil der Dachgauben lediglich im untergeordneten Ausmaß hineinragten und als solche von den Nachbarn kaum wahrnehmbar seien. Bei den Vorgaben des § 81 Abs. 6 vorletzter Satz BO handle es sich um solche stadtgestalterischer Art, auf deren Einhaltung den Nachbarn kein Recht zukomme. Soweit die Beschwerdeführer die Zulässigkeit der Dachgauben in Zweifel zögen, sei zunächst festzuhalten, dass durch das Bauvorhaben der im Sinne des Paragraph 81, Absatz 4, BO zulässige Dachumriss eingehalten werde. Dieser werde lediglich durch zulässige Dachgauben, die an der Nord-, Süd- und Ostfassade des Gartentraktes im ersten Dachgeschoß situiert seien, überschritten. Die projektierten Dachgauben nähmen nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Gebäudefront in Anspruch. Die Dachgauben verschnitten sich mit dem Lichtraumprofil des zulässigen Dachumrisses derart, dass sie allseits von (auf Grund der Ausbildung eines Staffelgeschoßes nur gedachten) Dachflächen umschlossen seien, wodurch, verbunden mit ihrer Zurückversetzung, nicht der Eindruck einer geschlossenen Front entstehe. Ferner entsprächen die Dachgauben auch durch ihre Gliederung (Fenster) und Anordnung in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Fenstern der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes. Sie erwiesen sich daher als zulässig im Sinne des Paragraph 81, Absatz 6, BO. Dass einige dieser Dachgauben an ihrer Seitenfront Türen aufwiesen, wodurch ein Zugang zu den seitlich anschließenden Terrassen gewährleistet werden solle, vermöge an der Qualität der Bauteile als Dachgauben nichts zu ändern. Es bleibe darauf hinzuweisen, dass die Türen in das Seitenprofil der Dachgauben lediglich im untergeordneten Ausmaß hineinragten und als solche von den Nachbarn kaum wahrnehmbar seien. Bei den Vorgaben des Paragraph 81, Absatz 6, vorletzter Satz BO handle es sich um solche stadtgestalterischer Art, auf deren Einhaltung den Nachbarn kein Recht zukomme.

Entgegen dem Berufungsvorbringen werde die Baufluchtlinie längs des Grundstückes Nr. 302 nicht überschritten. Die an dieser Front geplanten Gartenterrassen führten weder zu einer Überschreitung der Fluchtlinie noch zu einer Beeinträchtigung der gärtnerischen Ausgestaltung, und es handle sich dabei um bewilligungsfreie Bauführungen im Sinne des § 62a Abs. 1 Z. 16 BO. Entgegen dem Berufungsvorbringen werde die Baufluchtlinie längs des Grundstückes Nr. 302 nicht überschritten. Die an dieser Front geplanten Gartenterrassen führten weder zu einer Überschreitung der Fluchtlinie noch zu einer Beeinträchtigung der gärtnerischen Ausgestaltung, und es handle sich dabei um bewilligungsfreie Bauführungen im Sinne des Paragraph 62 a, Absatz eins, Ziffer 16, BO.

Die Balkone an der Südfassade überragten die festgesetzte Baufluchtlinie um nicht mehr als 1,5 m und hielten ferner

auf Grund einer Abänderung der Ausladungstiefe im Berufungsverfahren einen Abstand von 3 m zur Grundgrenze ein, womit sie sich als zulässig im Sinne des § 84 Abs. 2 lit. a letzter Satz BO erwiesen. Die geringfügige Projektänderung im Berufungsverfahren betreffend die Ausladungstiefe der Balkone sei zulässig gewesen. Die Balkone an der Südfassade überragten die festgesetzte Baufluchlinie um nicht mehr als 1,5 m und hielten ferner auf Grund einer Abänderung der Ausladungstiefe im Berufungsverfahren einen Abstand von 3 m zur Grundgrenze ein, womit sie sich als zulässig im Sinne des Paragraph 84, Absatz 2, Litera a, letzter Satz BO erwiesen. Die geringfügige Projektänderung im Berufungsverfahren betreffend die Ausladungstiefe der Balkone sei zulässig gewesen.

Die Be- und Entlüftungsanlage der Garage sei nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens.

Die zur Errichtung gelangenden Stellplätze seien Pflichtstellplätze. Selbst wenn die beiden für die Liegenschaft M.-Gasse 34 sichergestellten Stellplätze nicht als Pflichtstellplätze des gegenständlichen Bauplatzes beurteilt würden, wären durch diese beiden Stellplätze auf Grund der Situierung der Garagenein- und -ausfahrt unmittelbar an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche keine Beeinträchtigungen der Beschwerdeführer zu erwarten, weil im Hinblick auf die Nähe zur öffentlichen Verkehrsfläche keine relevanten zusätzlichen Belastungen einträten als durch den Verkehr auf der öffentlichen Verkehrsfläche selbst üblich.

Nach dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan seien Staffelgeschosse zulässig, und die Beschwerdeführer könnten durch die Ausbildung von Staffelgeschossen innerhalb des zulässigen Gebäudeumrisses in keinen Nachbarrechten verletzt sein. Außerdem berührten Fragen des Stadtbildes keine Nachbarrechte. Anzumerken bleibe, dass im Akt ein positives Gutachten des für Fragen des Stadtbildes zuständigen Amtssachverständigen der MA 19 liege.

Gegen diesen Bescheid erhoben sämtliche Beschwerdeführer vor dem Verfassungsgerichtshof Beschwerde, der deren Behandlung mit Beschluss vom 18. Juni 2012, B 741/10, B 743/10 und B 759/10, ablehnte und die Beschwerden dem Verwaltungsgerichtshof abtrat.

Bedenken der Beschwerdeführer hinsichtlich des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes teilte der Verfassungsgerichtshof nicht. Er führte aus, das legitime Planungsziel der (auf Basis einer ausreichenden Grundlagenforschung) beschlossenen Änderungen der Bebauungsbestimmungen sei die Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum gewesen. Die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe um 2 m auf die Bauklasse IV 18 m (straßenseitig) bzw. die Bauklasse III 14 m (hofseitig) sei dabei im rechtspolitischen Gestaltungsspielraum des Verordnungsgebers gelegen. Insbesondere weil der Bebauungsplan auch für alle vergleichbaren Gebäude in unmittelbarer Umgebung straßenseitig jeweils die Bauklasse IV und hofseitig jeweils die Bauklasse III ausweise, sei das adäquate Anheben der baulichen Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes nicht unsachlich gewesen. Ob diese Regelung zweckmäßig sei und das Ergebnis in allen Fällen als befriedigend empfunden werde, könne nicht mit dem Maß des Gleichheitssatzes gemessen werden. Es liege außerdem auf der Hand, dass nach der öffentlichen Auflage auf Grund der abgegebenen Stellungnahmen ein Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nur in den seltensten Fällen vom Gemeinderat in der Form beschlossen werden könne, in der er öffentlich aufgelegt worden sei. Änderungen des Entwurfes auf Grund der abgegebenen Stellungnahmen seien die zwangsläufige Folge des mit der öffentlichen Auflage verbundenen Zweckes. Die im Zuge der Beschlussfassung im Gemeinderat vorgenommene Anhebung der maximal zulässigen Gebäudehöhe für den Hoftrakt um 2 m bei gleichzeitiger Reduktion der Trakttiefe um 1 m (im Verhältnis zum Auflageplan) sei keine so wesentliche Änderung des Entwurfs, dass eine neuerliche Vorlage an den Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung bzw. Auflage zur öffentlichen Einsicht erforderlich gewesen wäre. Bedenken der Beschwerdeführer hinsichtlich des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes teilte der Verfassungsgerichtshof nicht. Er führte aus, das legitime Planungsziel der (auf Basis einer ausreichenden Grundlagenforschung) beschlossenen Änderungen der Bebauungsbestimmungen sei die Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum gewesen. Die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe um 2 m auf die Bauklasse römisch vier 18 m (straßenseitig) bzw. die Bauklasse römisch drei 14 m (hofseitig) sei dabei im rechtspolitischen Gestaltungsspielraum des Verordnungsgebers gelegen. Insbesondere weil der Bebauungsplan auch für alle vergleichbaren Gebäude in unmittelbarer Umgebung straßenseitig jeweils die Bauklasse römisch vier und hofseitig jeweils die Bauklasse römisch drei ausweise, sei das adäquate Anheben der baulichen Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes nicht unsachlich gewesen. Ob diese Regelung zweckmäßig sei und das Ergebnis in allen Fällen als befriedigend empfunden werde, könne nicht mit dem Maß des Gleichheitssatzes gemessen werden. Es liege außerdem auf der Hand, dass nach der öffentlichen Auflage auf Grund der abgegebenen Stellungnahmen ein Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nur in den seltensten Fällen vom Gemeinderat in der Form beschlossen werden könne, in der er öffentlich aufgelegt worden sei. Änderungen des

Entwurfes auf Grund der abgegebenen Stellungnahmen seien die zwangsläufige Folge des mit der öffentlichen Auflage verbundenen Zweckes. Die im Zuge der Beschlussfassung im Gemeinderat vorgenommene Anhebung der maximal zulässigen Gebäudehöhe für den Hoftrakt um 2 m bei gleichzeitiger Reduktion der Trakttiefe um 1 m (im Verhältnis zum Auflageplan) sei keine so wesentliche Änderung des Entwurfs, dass eine neuerliche Vorlage an den Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung bzw. Auflage zur öffentlichen Einsicht erforderlich gewesen wäre.

In den vor dem Verwaltungsgerichtshof auftragsgemäß ergänzten Beschwerden machen die Beschwerdeführer Rechtswidrigkeit des Inhaltes des angefochtenen Bescheides und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in einer einheitlichen Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerden als unbegründet beantragt.

Die mitbeteiligte Partei hat zu den einzelnen Beschwerden jeweils Gegenschriften erstattet mit dem Antrag, die Beschwerden als unbegründet kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat wegen des sachlichen und persönlichen Zusammenhanges beschlossen, die Beschwerdeverfahren zur gemeinsamen Behandlung und Erledigung zu verbinden, und hat erwogen:

In der Beschwerde der Erst- bis Vierzehntbeschwerdeführer wird im Wesentlichen ausgeführt, den Einwand der Beschwerdeführer, durch die Länge des Baukörpers werde es möglich, ein zusätzliches Geschoß zu gewinnen, und die Schaffung eines zusätzlichen Geschoßes könne keinesfalls mehr als unwesentliche Abweichung im Sinne des § 69 Abs. 2 BO qualifiziert werden, sei die belangte Behörde stillschweigend übergangen. In der Beschwerde der Erst- bis Vierzehntbeschwerdeführer wird im Wesentlichen ausgeführt, den Einwand der Beschwerdeführer, durch die Länge des Baukörpers werde es möglich, ein zusätzliches Geschoß zu gewinnen, und die Schaffung eines zusätzlichen Geschoßes könne keinesfalls mehr als unwesentliche Abweichung im Sinne des Paragraph 69, Absatz 2, BO qualifiziert werden, sei die belangte Behörde stillschweigend übergangen.

Die belangte Behörde habe auch übersehen, dass der Gemeinderat die Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nur mit der ausdrücklichen Beschränkung auf eine Höhe von maximal 14 m beschlossen habe. Diesem Beschluss sei der auf Grund positiver Begutachtungen durch die gesetzmäßig beigezogenen Fachabteilungen zuvor ordnungsgemäß zustandegekommene Entwurf des Planes mit einer für die gegenständliche Teilfläche der Liegenschaft (den Hofbereich) festgesetzten Bauklasse II mit höchstens 12 m Bauhöhe vorangegangen. Wenn dann aber der Gemeinderat entgegen den gesetzlichen Bestimmungen ohne jeder Erörterung, Nachprüfung und Interessenabwägung dennoch Bauklasse III mit einer Maximalhöhe von 14 m anordne, sei dies im Sinne einer authentischen Interpretation zwangsläufig dahingehend zu verstehen, dass er diese Höhe als gerade noch akzeptables absolutes Höchstmaß festgelegt habe. Es sei geradezu willkürlich, dieses Höchstausmaß neuerlich aufzuweichen und im Wege einer unzulässig ausufernden Anwendung des § 69 BO ein weiteres Mal beträchtlich und ohne zwingende Notwendigkeit zu überschreiten. Dies noch dazu mit der Begründung, es korrespondiere mit dem örtlichen Stadtbild, wohingegen doch die höchstkompetenten Fachabteilungen des Magistrates zuvor nach eingehender Grundlagenforschung und Sachprüfung zu einer gegenteiligen Überzeugung und Begutachtung im Sinne einer nur zulässigen Bauklasse II gelangt seien. Die belangte Behörde habe auch übersehen, dass der Gemeinderat die Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nur mit der ausdrücklichen Beschränkung auf eine Höhe von maximal 14 m beschlossen habe. Diesem Beschluss sei der auf Grund positiver Begutachtungen durch die gesetzmäßig beigezogenen Fachabteilungen zuvor ordnungsgemäß zustandegekommene Entwurf des Planes mit einer für die gegenständliche Teilfläche der Liegenschaft (den Hofbereich) festgesetzten Bauklasse römisch zwei mit höchstens 12 m Bauhöhe vorangegangen. Wenn dann aber der Gemeinderat entgegen den gesetzlichen Bestimmungen ohne jeder Erörterung, Nachprüfung und Interessenabwägung dennoch Bauklasse römisch drei mit einer Maximalhöhe von 14 m anordne, sei dies im Sinne einer authentischen Interpretation zwangsläufig dahingehend zu verstehen, dass er diese Höhe als gerade noch akzeptables absolutes Höchstmaß festgelegt habe. Es sei geradezu willkürlich, dieses Höchstausmaß neuerlich aufzuweichen und im Wege einer unzulässig ausufernden Anwendung des Paragraph 69, BO ein weiteres Mal beträchtlich und ohne zwingende Notwendigkeit zu überschreiten. Dies noch dazu mit der Begründung, es korrespondiere mit dem örtlichen Stadtbild, wohingegen doch die höchstkompetenten Fachabteilungen des Magistrates zuvor nach eingehender Grundlagenforschung und Sachprüfung zu einer gegenteiligen Überzeugung und Begutachtung im Sinne einer nur zulässigen Bauklasse römisch zwei gelangt seien.

Es handle sich bei der mittleren Höhenüberschreitung von 0,88 m des Hoftraktes auch deshalb nicht nur um eine unwesentliche Abweichung, da nach dem Gemeinderatsprotokoll vom 20. September 2007 ausschließlich nur eine Präzisierung der in der ursprünglich vorgesehenen Bauklasse II möglichen Bauhöhe vorliege und diese daher zumindest alle zusätzlichen nach der BO möglichen Bauhöhenüberschreitungen vorwegnehme. Es handle sich bei der mittleren Höhenüberschreitung von 0,88 m des Hoftraktes auch deshalb nicht nur um eine unwesentliche Abweichung, da nach dem Gemeinderatsprotokoll vom 20. September 2007 ausschließlich nur eine Präzisierung der in der ursprünglich vorgesehenen Bauklasse römisch zwei möglichen Bauhöhe vorliege und diese daher zumindest alle zusätzlichen nach der BO möglichen Bauhöhenüberschreitungen vorwegnehme.

Die Abweichung im ersten und weitaus größeren Bauabschnitt betrage, selbst ausgehend von den Berechnungen des planenden Zivilingenieurs, fast 10 %. Dies führe aber im Ergebnis in diesem vor allem maßgeblichen Bereich zu einer Überschreitung der nur präzisierten Bauhöhe der Bauklasse II in einem Ausmaß, das schon knapp an die Bauhöhe der Bauklasse III herankomme. Die vom Gemeinderat als Präzisierung beschlossene Abänderung der Flächenwidmung schließe, abgesehen von technischen Aufbauten, eine weitere Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe jedenfalls im Bereich des den Nachbarhäusern gegenüberliegenden Hoftraktes aus, widrigenfalls die Flächenwidmung unterlaufen würde. Die Abweichung im ersten und weitaus größeren Bauabschnitt betrage, selbst ausgehend von den Berechnungen des planenden Zivilingenieurs, fast 10 %. Dies führe aber im Ergebnis in diesem vor allem maßgeblichen Bereich zu einer Überschreitung der nur präzisierten Bauhöhe der Bauklasse römisch zwei in einem Ausmaß, das schon knapp an die Bauhöhe der Bauklasse römisch drei herankomme. Die vom Gemeinderat als Präzisierung beschlossene Abänderung der Flächenwidmung schließe, abgesehen von technischen Aufbauten, eine weitere Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe jedenfalls im Bereich des den Nachbarhäusern gegenüberliegenden Hoftraktes aus, widrigenfalls die Flächenwidmung unterlaufen würde.

Die Beschwerdeführer hätten unter Vorlage einer Stellungnahme der A Ziviltechniker GmbH die in den Bauplänen ausgewiesenen Höhenkoten in Zweifel gezogen und mit in der Natur leicht überprüfbaren Sachargumenten bekämpft. So hätten sie insbesondere aufgezeigt, dass der Bestand und das für jedermann ersichtliche Gelände an der Süd- und Nordfront des Hoftraktes in gleicher Weise ebenflächig auf Höhe des Hofes des Hauses W.-Gasse 3 und des südlich anschließenden Parkgrundstückes lägen. Es sei nicht einsichtig, weshalb bei dieser Sachlage das für die Höhenbegrenzung maßgebliche Niveau an der Nordfront des Hoftraktes von jenem der gleichgelagerten Südfront abweichen solle. Die letztlich vorgenommene hypothetische bzw. rechnerische Ermittlung des Geländeverlaufes an der Nordfront weiche völlig vom Ist-Bestand ab und finde in der BO keine Deckung. Das Gleiche gelte auch für die erstmals im Berufungsverfahren und ohne vorherige Beantragung und ohne Bewilligung miteinander bezogene Geländeänderung auf Höhe des vom Bauwerber angenommenen hypothetischen Geländeverlaufes.

Die belangte Behörde sei ihrer Pflicht zur Erforschung der materiellen Wahrheit nicht nachgekommen und habe die Stellungnahme der A Ziviltechniker GmbH nur als nicht überzeugend bezeichnet. Der Einholung eines Gutachtens eines Vermessungstechnikers habe es aus Sicht der belangten Behörde nicht bedurft, da die in den Bauplänen ausgewiesenen Geländehöhenkoten auf dem Vermessungsplan des Vermessungsbüros Dipl. Ing. Dr. M. beruhten, mit diesem übereinstimmten und da außerdem die Einreichpläne von einem befugten Ziviltechniker erstellt worden seien. Dabei übergehe die Behörde aber den Einwand der Beschwerdeführer, dass die Höhenangaben des Dipl. Ing. Dr. M. sich nur auf die Verkehrsflächen der M.-Gasse und der G.-Gasse bezögen, nicht aber auf das dazwischenliegende, von der Behörde ungeprüft gebliebene Gelände bzw. den Bestand. Auch die Tatsache, dass die Einreichpläne von einem Ziviltechniker stammten, vermöge für sich allein nicht zu rechtfertigen, dass die belangte Behörde dem Antrag der Beschwerdeführer auf Einholung eines Gutachtens nicht nachgekommen sei. Auch die Stellungnahme, die die Beschwerdeführer vorgelegt hätten, sei von einem befugten Ziviltechniker erstellt worden.

Die belangte Behörde sei auch nicht auf Sachargumente betreffend die Bewilligung der Ausnahme von der Pflicht zur Errichtung eines Kinderspielplatzes eingegangen. Diese Bewilligung habe unmittelbaren Einfluss auf die bauliche Ausnutzbarkeit der Liegenschaft und damit auf die Nachbarrechte.

Ferner habe die belangte Behörde den Einwand, die Gauben seien als raumbildend bereits an sich keine Gauben und außerdem entstehe eine Verbindung mit dem Stiegenhausturm in der gesamten Länge des Hoftraktes (soweit dieser nicht an eine Feuermauer anschließe) und damit der Eindruck einer geschlossenen Front, womit die Flächenwidmung unzulässig ausgehöhlt werde, verworfen, ohne ihn vorher einer Prüfung durch Sachverständige zu unterziehen. Die belangte Behörde habe ferner dem Umstand, dass das Bauvorhaben nach Beurteilung der Beschwerdeführer

entgegen der Flächenwidmung zwei Staffelgeschosse aufweise, keine Bedeutung zugemessen und dazu jede Fachbegutachtung unterlassen.

In der Beschwerde der Fünfzehnt- und Sechzehntbeschwerdeführer wird im Wesentlichen ausgeführt, eine Auseinandersetzung der fehlenden Rückführbarkeit der Höhenangaben in den Plänen zur Wiener Null habe nicht stattgefunden, eine Auseinandersetzung mit der vermessungstechnischen Stellungnahme, die vorgelegt worden sei, ebenfalls nicht. Des Weiteren wird die Erhöhung des Verkehrsaufkommens und die Unterlassung von Ermittlungen betreffend die Garagenbe- und -entlüftung sowie den Schutz von Fledermäusen geltend gemacht. Vorgebracht wird ferner, dass Ausnahmebestimmungen restriktiv auszulegen seien. Im gegenständlichen Fall sei bereits im Gemeinderat die Bauklasse von II auf III erhöht worden, die maximale Gebäudehöhe jedoch mit 14 m festgesetzt worden, somit 2 m unter der höchstzulässigen Gebäudehöhe der Bauklasse III. Es sei also davon auszugehen, dass die maximale Gebäudehöhe von 14 m nicht überschritten werden dürfe und eine derartige Überschreitung auch im Hinblick auf § 69 BO nicht mehr genehmigungsfähig sei. In der Beschwerde der Fünfzehnt- und Sechzehntbeschwerdeführer wird im Wesentlichen ausgeführt, eine Auseinandersetzung der fehlenden Rückführbarkeit der Höhenangaben in den Plänen zur Wiener Null habe nicht stattgefunden, eine Auseinandersetzung mit der vermessungstechnischen Stellungnahme, die vorgelegt worden sei, ebenfalls nicht. Des Weiteren wird die Erhöhung des Verkehrsaufkommens und die Unterlassung von Ermittlungen betreffend die Garagenbe- und -entlüftung sowie den Schutz von Fledermäusen geltend gemacht. Vorgebracht wird ferner, dass Ausnahmebestimmungen restriktiv auszulegen seien. Im gegenständlichen Fall sei bereits im Gemeinderat die Bauklasse von römisch zwei auf römisch drei erhöht worden, die maximale Gebäudehöhe jedoch mit 14 m festgesetzt worden, somit 2 m unter der höchstzulässigen Gebäudehöhe der Bauklasse römisch drei. Es sei also davon auszugehen, dass die maximale Gebäudehöhe von 14 m nicht überschritten werden dürfe und eine derartige Überschreitung auch im Hinblick auf Paragraph 69, BO nicht mehr genehmigungsfähig sei.

In der Beschwerde der Siebzehntbeschwerdeführerin wird im Wesentlichen vorgebracht, der Argumentation, dass die Überschreitungen der Gebäudehöhe deshalb nicht wesentlich seien, weil sie noch innerhalb derselben Bauklasse lägen, sei nicht zu folgen. Die 12 m-Begrenzung des Hoftraktes sei in letzter Minute, nämlich erst in der Gemeinderatssitzung, in der der Bebauungsplan letztlich beschlossen worden sei, auf 14 m (und Bauklasse III) angehoben worden, was immer noch 2 m unter der Höchstgrenze der Bauklasse III liege. Die Trakttiefe sei auf 15 m angehoben worden. Die Bauhöhen benachbarter Liegenschaften (S.-Gasse 11 und S.- Gasse 13) seien im Zuge der Änderung sogar gesenkt worden. Schon auf Grund dieser Umstände sei davon auszugehen, dass die Tendenz des Bebauungsplanes in diesem Bereich in Richtung Niedrigbau gehe, was im Hinblick auf das unmittelbar benachbarte, unbebaute Parkgrundstück der Beschwerdeführerin, das 4 m unter Niveau des Hof- bzw. Gartentraktes des Bauvorhabens liege, auch augenscheinlich und verständlich sei. Eine neuerliche Überschreitung der ohnehin bereits angehobenen Gebäudehöchstgrenzen laufe der Tendenz des Bebauungsplanes daher ganz augenscheinlich entgegen. In der Beschwerde der Siebzehntbeschwerdeführerin wird im Wesentlichen vorgebracht, der Argumentation, dass die Überschreitungen der Gebäudehöhe deshalb nicht wesentlich seien, weil sie noch innerhalb derselben Bauklasse lägen, sei nicht zu folgen. Die 12 m-Begrenzung des Hoftraktes sei in letzter Minute, nämlich erst in der Gemeinderatssitzung, in der der Bebauungsplan letztlich beschlossen worden sei, auf 14 m (und Bauklasse römisch drei) angehoben worden, was immer noch 2 m unter der Höchstgrenze der Bauklasse römisch drei liege. Die Trakttiefe sei auf 15 m angehoben worden. Die Bauhöhen benachbarter Liegenschaften (S.-Gasse 11 und S.- Gasse 13) seien im Zuge der Änderung sogar gesenkt worden. Schon auf Grund dieser Umstände sei davon auszugehen, dass die Tendenz des Bebauungsplanes in diesem Bereich in Richtung Niedrigbau gehe, was im Hinblick auf das unmittelbar benachbarte, unbebaute Parkgrundstück der Beschwerdeführerin, das 4 m unter Niveau des Hof- bzw. Gartentraktes des Bauvorhabens liege, auch augenscheinlich und verständlich sei. Eine neuerliche Überschreitung der ohnehin bereits angehobenen Gebäudehöchstgrenzen laufe der Tendenz des Bebauungsplanes daher ganz augenscheinlich entgegen.

Die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe führe weiters zu mindestens einem zusätzlichen Geschoß und somit zu einer Vermehrung der Anzahl der Wohnungen, was an sich schon eine Vermehrung der Emissionen bedeute. Das zusätzliche Geschoß führe aber auch zu einer Vermehrung der erforderlichen Pflichtstellplätze und dadurch zwingend zu einer deutlichen Erhöhung der Emissionen (Autolärm und Abgase), die vom Bauvorhaben ausgehen würden. Zwar stellten Immissionen keine Beeinträchtigungen von Nachbarrechten dar, wenn sie von Pflichtstellplätzen ausgingen.

Daraus den Schluss zu ziehen, die zusätzlichen Emissionen nicht in die Interessenabwägung gemäß § 69 Abs. 2 BO einfließen lassen zu müssen, sei jedoch verfehlt. Wäre dem so, wäre nie eine zweifelsohne erhöhte Emissionsbelastung bei Vermehrung der Wohnungen relevant. Die Interessenabwägung in Bezug auf Emissionen gemäß § 69 Abs. 2 BO dürfe nicht mit der Emissionsbelastung im Zusammenhang mit dem Nachbarrechten gemäß § 134a Abs. 2 lit. e BO verwechselt werden. Die zusätzlichen Emissionen seien bei der Prüfung der Zulässigkeit der Überschreitungen der Gebäudehöhe sehr wohl maßgeblich. Die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe führe weiters zu mindestens einem zusätzlichen Geschoß und somit zu einer Vermehrung der Anzahl der Wohnungen, was an sich schon eine Vermehrung der Emissionen bedeute. Das zusätzliche Geschoß führe aber auch zu einer Vermehrung der erforderlichen Pflichtstellplätze und dadurch zwingend zu einer deutlichen Erhöhung der Emissionen (Autolärm und Abgase), die vom Bauvorhaben ausgehen würden. Zwar stellten Immissionen keine Beeinträchtigungen von Nachbarrechten dar, wenn sie von Pflichtstellplätzen ausgingen. Daraus den Schluss zu ziehen, die zusätzlichen Emissionen nicht in die Interessenabwägung gemäß Paragraph 69, Absatz 2, BO einfließen lassen zu müssen, sei jedoch verfehlt. Wäre dem so, wäre nie eine zweifelsohne erhöhte Emissionsbelastung bei Vermehrung der Wohnungen relevant. Die Interessenabwägung in Bezug auf Emissionen gemäß Paragraph 69, Absatz 2, BO dürfe nicht mit der Emissionsbelastung im Zusammenhang mit dem Nachbarrechten gemäß Paragraph 134 a, Absatz 2, Litera e, BO verwechselt werden. Die zusätzlichen Emissionen seien bei der Prüfung der Zulässigkeit der Überschreitungen der Gebäudehöhe sehr wohl maßgeblich.

Bei der Bestimmung, dass ein Kinderspielplatz errichtet werden müsse, gehe es zweifellos um die flächenmäßige Ausnützbarkeit des Bauplatzes, zumal ein Kinderspielplatz gemäß § 90 Abs. 6 BO im Freien auf dem Bauplatz anzulegen sei. Durch das Absehen von der Verpflichtung, einen Kinderspielplatz zu errichten, werde die Flächennutzung grundlegend anders im Sinne des § 69 Abs. 2 BO. Dafür gebe es aber keinen relevanten Grund, außer jenem, dass der Bauwerber möglichst viel Wohnfläche erzeugen und seinen Gewinn maximieren wolle. Bei der Bestimmung, dass ein Kinderspielplatz errichtet werden müsse, gehe es zweifellos um die flächenmäßige Ausnützbarkeit des Bauplatzes, zumal ein Kinderspielplatz gemäß Paragraph 90, Absatz 6, BO im Freien auf dem Bauplatz anzulegen sei. Durch das Absehen von der Verpflichtung, einen Kinderspielplatz zu errichten, werde die Flächennutzung grundlegend anders im Sinne des Paragraph 69, Absatz 2, BO. Dafür gebe es aber keinen relevanten Grund, außer jenem, dass der Bauwerber möglichst viel Wohnfläche erzeugen und seinen Gewinn maximieren wolle.

Durch die Entstehungsgeschichte des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes werde die Tendenz einer niedrigen Gebäudehöhe (auch im Hinblick auf die umliegenden Grundstücke und insbesondere den unbebauten und unbebaubaren benachbarten Park der Beschwerdeführerin, der noch dazu 4 m unter Niveau der G.-Gasse und des Hoftraktes liege) klar. Eine neuerliche Überschreitung der erst jüngst angehobenen Gebäudehöhen wäre daher eine Unterwanderung der Tendenz des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes und komme daher nicht in Betracht. Außerdem sei mit mehr Immissionen zu rechnen. Von der Verpflichtung, einen Kinderspielplatz zu errichten, sei ohne ausreichende Begründung abgewichen worden. Auf der Bauliegenschaft (über 2.200 m²) sei ausreichend Platz für einen solchen. Die Tatsache, dass in der näheren Umgebung ein öffentlicher Spielplatz (C.-Park - nicht zu verwechseln mit dem unmittelbar benachbarten Parkgrundstück der Beschwerdeführerin) vorhanden sei, sei kein Ausnahmekriterium nach dem Gesetz. Der Kinderspielplatz im C.-Park sei außerdem jetzt schon voll ausgelastet und nicht in Rufweite. Weiters müssten die Kinder mindestens eine Straße überqueren, um zum Spielplatz zu gelangen. Die Abweichungen trügen ferner nichts zur besseren oder barrierefreien Benutzbarkeit der Liegenschaft bei.

Letztendlich dienten die Abweichungen ausschließlich dem Ziel, ein zusätzliches Geschoß zu errichten. Dafür sei § 69 BO nicht geschaffen worden. Es liege eine missbräuchliche Heranziehung dieser Bestimmung vor. Letztendlich dienten die Abweichungen ausschließlich dem Ziel, ein zusätzliches Geschoß zu errichten. Dafür sei Paragraph 69, BO nicht geschaffen worden. Es liege eine missbräuchliche Heranziehung dieser Bestimmung vor.

Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sehe nur ein Staffelgeschoß vor und nicht die Errichtung von mehr als einem Staffelgeschoß. Die Bestimmung laute "Die Errichtung von einem Staffelgeschoß ist zulässig". Aus den Bauplänen ergebe sich, dass de facto zwei Staffelgeschoße errichtet würden. Auch diesbezüglich liege eine Verletzung von Nachbarrechten vor.

Der Beschwerdeführerin sei nachträglich bekannt geworden, dass zur Bauausschusssitzung die Anrainer Dr. B. und Mag. H. geladen worden seien bzw. anwesend gewesen seien, nicht jedoch die übrigen Anrainer. Selbst wenn Parteiengehör bei der Bauausschusssitzung nicht vorgesehen sei, so sei doch in Anwendung des Grundsatzes der

Gleichbehandlung aller Parteien jeder Partei Gelegenheit zu geben, zum Bauvorhaben vor dem Bauausschuss Stellung zu nehmen, wenn zumindest einer Partei dieses Recht eingeräumt werde. Diesbezüglich liege daher eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführerin vor, die auch wesentlich sei, zumal sie daran gehindert worden sei, ihren Rechten vor dem Bauausschuss zum Durchbruch zu verhelfen. Das Recht auf Parteiengehör sei verletzt worden, und das sei auch durch das nachfolgende Verfahren nicht saniert worden.

Die hier relevanten Bestimmung der Bauordnung für Wien (BO) - in der hier noch maßgebenden Fassung vor der Novelle LGBl. Nr. 24/2008 - lauten auszugsweise: Die hier relevanten Bestimmung der Bauordnung für Wien (BO) - in der hier noch maßgebenden Fassung vor der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 24 aus 2008, - lauten auszugsweise:

"§ 60. (1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die §§ 62, 62a oder 70a zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:"§ 60. (1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die Paragraphen 62, 62 a, oder 70a zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:

...

g) Die Veränderung der Höhenlage einer Grundfläche, soweit sie von Einfluss auf bestehende bauliche Anlagen auf eigenen oder benachbarten Grundflächen oder deren widmungsgemäße Verwendung ist.

...

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:

...

m) das Überschreiten der gemäß § 5 Abs. 4 lit. h und gemäß § 77 Abs. 3 lit. c bestimmten sowie der bauklassenmäßigen Gebäudehöhe in allen Bauklassen, wenn das Interesse an der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht entgegensteht; m) das Überschreiten der gemäß Paragraph 5, Absatz 4, Litera h und gemäß Paragraph 77, Absatz 3, Litera c, bestimmten sowie der bauklassenmäßigen Gebäudehöhe in allen Bauklassen, wenn das Interesse an der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht entgegensteht;

...

p) Ausnahmen von der Verpflichtung gemäß § 90 zum Anlegen von Kleinkinderspielplätzen und Kinderspielplätzen, wenn deren Errichtung auf demselben Bauplatz infolge seiner baulichen Ausnützbarkeit nicht zumutbar ist oder Umstände vorliegen, die in der zweckmäßigen Nutzung der Liegenschaft gelegen sind und der zweckmäßigen Nutzung des Kinderspielplatzes entgegenstehen oder wenn ihre Errichtung infolge der Größe und Gestalt des Bauplatzes nicht möglich ist und in jedem Fall im Gebäude ein genügend großer Kinderspielraum (Gemeinschaftsraum) vorgesehen wird; p) Ausnahmen von der Verpflichtung gemäß Paragraph 90, zum Anlegen von Kleinkinderspielplätzen und Kinderspielplätzen, wenn deren Errichtung auf demselben Bauplatz infolge seiner baulichen Ausnützbarkeit nicht zumutbar ist oder Umstände vorliegen, die in der zweckmäßigen Nutzung der Liegenschaft gelegen sind und der zweckmäßigen Nutzung des Kinderspielplatzes entgegenstehen oder wenn ihre Errichtung infolge der Größe und Gestalt des Bauplatzes nicht möglich ist und in jedem Fall im Gebäude ein genügend großer Kinderspielraum (Gemeinschaftsraum) vorgesehen 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. Vom Bauwerber geltend gemachte Verpflichtungen aus Bundes- oder anderen Landesgesetzen sind zu berücksichtigen, desgleichen, ob die Abweichung einer zeitgemäßen Ausstattung oder der besseren barrierefreien Benützbarkeit des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Baues dienlich ist. 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. Vom Bauwerber geltend gemachte Verpflichtungen aus Bundes- oder anderen Landesgesetzen sind zu berücksichtigen, desgleichen, ob die Abweichung einer zeitgemäßen Ausstattung oder der besseren barrierefreien Benützbarkeit des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Baues dienlich ist.

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.

...

1. (6) Absatz 6, Widerspricht ein Ansuchen um Baubewilligung den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes derart, dass der Umfang einer unwesentlichen Abänderung oder Ergänzung des Flächenwidmungsplanes beziehungsweise des Bebauungsplanes überschritten wird, ist es abzuweisen; ein mit dem Ansuchen um Baubewilligung verbundener ausdrücklicher Antrag auf Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften gilt in diesem Falle als dem Ansuchen um Baubewilligung nicht beigelegt. Dies gilt auch, wenn der Bauwerber mit dem Ansuchen um Baubewilligung ausdrücklich einen Antrag auf Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften stellt, ohne dass sein Bauvorhaben einer solchen Bewilligung bedarf, beziehungsweise wenn das Ermittlungsverfahren über das Ansuchen um Baubewilligung ergibt, dass die Baubewilligung ohne Änderung des Bauvorhabens oder der Baupläne versagt werden muss.

...

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.

...

Gebäudehöhe und Gebäudeumrisse; Bemessung

§ 81. (1) Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie gilt bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m als Gebäudehöhe der lotrechte Abstand von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur obersten Schnittlinie der zulässigen Außenwandfläche der Straßenfront ohne Berücksichtigung vorspringender Gebäudeteile wie Gesimse, Erker und dergleichen mit der Oberfläche des Daches; nichtraumbildende Gebäudeteile und raumbildende Dachaufbauten gemäß Abs. 6 bleiben dabei außer Betracht. Zur Straßenfront gerichtete Giebelflächen zählen bei der Ermittlung der Gebäudehöhe mit. Weiters darf die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1,50 m überschritten werden, wenn diese Überschreitung innerhalb derselben Front flächenmäßig ausgeglichen wird; § 75 Abs. 4 ist

einzuhalten. Dasselbe gilt für Gebäude an Verkehrsflächen, deren festgesetzte Höhenlage an der Gebäudefront nicht einheitlich ist. Der oberste Abschluss aller anderen Fronten darf den der Straßenfront nicht überschreiten, doch bleiben die der Dachform entsprechenden Giebelflächen an diesen anderen Fronten außer Betracht, und der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anders bestimmt. Paragraph 81, (1) Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie gilt bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m als Gebäudehöhe der lotrechte Abstand von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur obersten Schnittlinie der zulässigen Außenwandfläche der Straßenfront ohne Berücksichtigung vorspringender Gebäudeteile wie Gesimse, Erker und dergleichen mit der Oberfläche des Daches; nichtraumbildende Gebäudeteile und raumbildende Dachaufbauten gemäß Absatz 6, bleiben dabei außer Betracht. Zur Straßenfront gerichtete Giebelflächen zählen bei der Ermittlung der Gebäudehöhe mit. Weiters darf die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1,50 m überschritten werden, wenn diese Überschreitung innerhalb derselben Front flächenmäßig ausgeglichen wird; Paragraph 75, Absatz 4, ist einzuhalten. Dasselbe gilt für Gebäude an Verkehrsflächen, deren festgesetzte Höhenlage an der Gebäudefront nicht einheitlich ist. Der oberste Abschluss aller anderen Fronten darf den der Straßenfront nicht überschreiten, doch bleiben die der Dachform entsprechenden Giebelflächen an diesen anderen Fronten außer Betracht, und der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anders bestimmt.

1. (2) Absatz 2, Bei den über eine Gebäudetiefe von 15 m hinausragenden Teilen von Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie sowie bei allen nicht an diesen Fluchtlinien gelegenen Gebäuden darf die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten nicht größer als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe sein; hierbei darf die höchste zulässige Gebäudehöhe an der Grundgrenze und bis zu einem Abstand von 3 m von derselben überhaupt nicht und an den übrigen Fronten an keiner Stelle um mehr als 3 m überschritten werden. Bei dieser Ermittlung sind die Feuermauern ab 15 m hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie wie Fronten in Rechnung zu stellen. Die der Dachform entsprechenden Giebelflächen bleiben bei der Bemessung der Gebäudehöhe außer Betracht, und der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

...

1. (4) Absatz 4, Durch das Gebäude darf jener Umriss nicht überschritten werden, der sich daraus ergibt, dass in dem nach Abs. 1 bis 3 für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Anschluss der Gebäudefront ein Winkel von 45 Grad, im Gartensiedlungsgebiet von 25 Grad, von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend, angesetzt wird. Dies gilt auch für den Fall, dass im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe der Dächer festgesetzt ist. Ist im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Neigung der Dächer festgesetzt, ist der dieser Festsetzung entsprechende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses maßgebend. Durch das Gebäude darf jener Umriss nicht überschritten werden, der sich daraus ergibt, dass in dem nach Absatz eins, bis 3 für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Anschluss der Gebäudefront ein Winkel von 45 Grad, im Gartensiedlungsgebiet von 25 Grad, von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend, angesetzt wird. Dies gilt auch für den Fall, dass im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe der Dächer festgesetzt ist. Ist im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Neigung der Dächer festgesetzt, ist der dieser Festsetzung entsprechende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses maßgebend.

...

1. (6) Absatz 6, Der nach den Abs. 1 bis 5 zulässige Gebäudeumriss darf durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes überschritten werden; mit raumbildenden Dachaufbauten darf der Gebäudeumriss nur durch einzelne Dachgauben sowie im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugstriebwerksräume und durch Stiegenhäuser überschritten werden. Die einzelnen Dachgauben müssen in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen. Die Dachgauben dürfen insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen. Der nach den Absatz eins, bis 5 zulässige Gebäudeumriss darf durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes überschritten werden; mit

raumbildenden Dachaufbauten darf der Gebäudeumriss nur durch einzelne Dachgauben sowie im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugstriebwerksräume und durch Stiegenhäuser überschritten werden. Die einzelnen Dachgauben müssen in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen. Die Dachgauben dürfen insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen.

...

Wohngebäude; Wohnungen und deren Zugehör

§ 90. ... Paragraph 90, ...

1. (6) Absatz 6, Bei Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als 15 Wohnungen sind der Eigentümer (Miteigentümer) des Gebäudes sowie der Grundeigentümer verpflichtet, mindestens einen Spielplatz für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren (Kleinkinderspielplatz) im Freien anzulegen. Werden in Wohngebäuden bzw. in Wohnhausanlagen mehr als 50 Wohnungen errichtet, besteht zusätzlich die Verpflichtung, einen Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren (Kinderspielplatz) in dem der Anzahl und Größe der Wohnungen entsprechenden Ausmaß im Freien anzulegen. Der Kleinkinderspielplatz ist unmittelbar auf dem Bauplatz in Sicht- und Rufweite möglichst aller Wohnungen anzulegen. Die Kinderspielplätze sind gleichfalls grundsätzlich auf demselben Bauplatz anzulegen; sie können jedoch auch als Gemeinschaftsspielplätze für mehrere Bauplätze zusammengelegt werden, wenn die Herstellung und die Zugänglichkeit des Spielplatzes durch eine im Grundbuch ersichtlich gemachte öffentlich-rechtliche Verpflichtung sichergestellt und er über einen höchsten 500 m langen, gefahrlosen Zugang erreichbar ist. Er muss eine Größe von mindestens 500 m² haben. Alle Spielplätze und die auf ihnen aufgestellten Turn- und Klettergeräte müssen baulich so ausgestaltet sein, dass sie sicher und gefahrlos benützt werden können. Darüber hinaus ist auf eine ausreichende Anzahl von barrierefreien Spielgeräten Bedacht zu nehmen. Die Verpflichtung zur gärtnerischen Ausgestaltung von Teilen des Bauplatzes steht der Anlage von Kinderspielplätzen nicht entgegen. Spielplätze müssen barrierefrei zugänglich sein.

...

Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte

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

a) Bestimmungen über den Abstand eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche;

1. b) Litera b

Bestimmungen über die Gebäudehöhe;

2. c) Litera c

Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten;

d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;

e) Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Gebäudes oder baulichen Anlage ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden;

f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen. ..."

Zunächst ist festzuhalten, dass die mitbeteiligte Partei in ihren Gegenschriften darlegt, dass die Bauliegenschaft inzwischen an die M. GmbH veräußert worden sei und die Gegenschrift daher von "beiden mitbeteiligten Parteien" eingebracht werde, zumal es sich beim angefochtenen Bescheid um einen dinglichen Bescheid handle.

Es wurde allerdings nicht geltend gemacht, dass ein Bauwerberwechsel stattgefunden hat. Solange ein Bauwerberwechsel nicht stattgefunden hat, ist mitbeteiligte Partei nach wie vor die Bauwerberin. Auf das

Grundeigentum kommt es in diesem Zusammenhang nicht an (der Grundeigentümer hat im Übrigen auch im Baubewilligungsverfahren gemäß § 134 Abs. 3 BO als solcher eine eigene, von der Bauwerberin verschiedene Parteistellung mit von jenen der Bauwerberin verschiedenen subjektiv-öffentlichen Rechten). Die Gegenschrift war daher, soweit sie von der M.-GmbH als mitbeteiligter Partei eingebracht wurde, zurückzuweisen. Es wurde allerdings nicht geltend gemacht, dass ein Bauwerberwechsel stattgefunden hat. Solange ein Bauwerberwechsel nicht stattgefunden hat, ist mitbeteiligte Partei nach wie vor die Bauwerberin. Auf das Grundeigentum kommt es in diesem Zusammenhang nicht an (der Grundeigentümer hat im Übrigen auch im Baubewilligungsverfahren gemäß Paragraph 134, Absatz 3, BO als solcher eine eigene, von der Bauwerberin verschiedene Parteistellung mit von jenen der Bauwerberin verschiedenen subjektiv-öffentlichen Rechten). Die Gegenschrift war daher, soweit sie von der M.-GmbH als mitbeteiligter Partei eingebracht wurde, zurückzuweisen.

Die Aufzählung der Nachbarrechte in § 134a Abs. 1 BO ist taxativ (vgl. die bei Moritz, Bauordnung für Wien, 4. Auflage, S. 348 zitierte hg. Rechtsprechung). Soweit daher in den Beschwerden das Verkehrsaufkommen auf öffentlichen Verkehrsflächen und der Schutz von Fledermäusen geltend gemacht werden, betrifft dieses Vorbringen kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht und geht ins Leere. Die Aufzählung der Nachbarrechte in Paragraph 134 a, Absatz eins, BO ist taxativ vergleiche , die bei Moritz, Bauordnung für Wien, 4. Auflage, S. 348 zitierte hg. Rechtsprechung). Soweit daher in den Beschwerden das Verkehrsaufkommen auf öffentlichen Verkehrsflächen und der Schutz von Fledermäusen geltend gemacht werden, betrifft dieses Vorbringen kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht und geht ins Leere.

Im Übrigen wird in den Beschwerden nicht bestritten, dass die Garagenbe- und -entlüftung nicht Gegenstand der Baubewilligung ist, wie von der belangten Behörde festgestellt wurde. Auch das diesbezügliche Vorbringen in den Beschwerden ist daher nicht zielführend.

Soweit es um Ausnahmen gemäß § 69 BO geht, hat der Nachbar einen Rechtsanspruch, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausnahmegewilligung eingehalten werden. Ist dies aber der Fall, kann er insoweit durch das Bauvorhaben nicht mehr in subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt sein (vgl. die bei Moritz, aaO, S. 191 f zitierte hg. Rechtsprechung). Soweit es um Ausnahmen gemäß Paragraph 69, BO geht, hat der Nachbar einen Rechtsanspruch, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausnahmegewilligung eingehalten werden. Ist dies aber der Fall, kann er insoweit durch das Bauvorhaben nicht mehr in subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt sein vergleiche , die bei Moritz, aaO, S. 191 f zitierte hg. Rechtsprechung).

Maßgebend für die Frage einer Ausnahme gemäß § 69 BO ist jener Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, der für das Bauvorhaben gilt. Die Prüfung der Zulässigkeit hat sich an der jeweils festgelegten Bestimmung des Bebauungsplanes zu orientieren, von der abgewichen werden soll (vgl. die bei Moritz, aaO, S. 191 zitierte hg. Rechtsprechung). Maßgebend für die Frage einer Ausnahme gemäß Paragraph 69, BO ist jener Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, der für das Bauvorhaben gilt. Die Prüfung der Zulässigkeit hat sich an der jeweils festgelegten Bestimmung des Bebauungsplanes zu orientieren, von der abgewichen werden soll vergleiche , die bei Moritz, aaO, S. 191 zitierte hg. Rechtsprechung).

Nun mag es zwar sein, dass vormalig andere Bebauungsbestimmungen gegolten haben und dass auch noch bei der öffentlichen Auflage des Entwurfes für den neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan andere Bebauungsbestimmungen geplant waren. Dagegen, dass der Gemeinderat bei der Beschlussfassung eine diesbezügliche Änderung vorgenommen hat, hat der Verfassungsgerichtshof keine Bedenken gehabt, und es bestehen auch für den Verwaltungsgerichtshof keine solchen Bedenken. Auszugehen bei der Frage einer Ausnahme im Sinne des § 69 BO ist daher ausschließlich von den festgesetzten Bebauungsbestimmungen. Diese hat der Gemeinderat in Kenntnis des § 69 BO festgesetzt, damit auch im Bewusstsein möglicher Abweichungen gemäß dieser Bestimmung. Entgegen dem Vorbringen in den Beschwerden ist es nicht so, dass die Entstehungsgeschichte des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes dazu führen könnte, dass § 69 BO nicht oder nur in beschränktem Ausmaß zum Tragen käme. Das Vorbringen in den Beschwerden, soweit es die Heranziehung des § 69 BO im Hinblick auf die Entstehungsgeschichte der Bebauungsbestimmungen in Frage stellt, vermag daher nicht, die Beschwerden zum Ziel zu führen. Nun mag es zwar sein, dass vormalig andere Bebauungsbestimmungen gegolten haben und dass auch noch bei der öffentlichen Auflage des Entwurfes für den neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan andere Bebauungsbestimmungen geplant waren. Dagegen, dass der Gemeinderat bei der Beschlussfassung eine diesbezügliche Änderung vorgenommen hat, hat der Verfassungsgerichtshof keine Bedenken gehabt, und es bestehen auch für den Verwaltungsgerichtshof keine solchen Bedenken. Auszugehen bei der Frage einer Ausnahme im Sinne des

Paragraph 69, BO ist daher ausschließlich von den festgesetzten Bebauungsbestimmungen. Diese hat der Gemeinderat in Kenntnis des Paragraph 69, BO festgesetzt, damit auch im Bewusstsein möglicher Abweichungen gemäß dieser Bestimmung. Entgegen dem Vorbringen in den Beschwerden ist es nicht so, dass die Entstehungsgeschichte des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes dazu führen könnte, dass Paragraph 69, BO nicht oder nur in beschränktem Ausmaß zum Tragen käme. Das Vorbringen in den Beschwerden, soweit es die Heranziehung des Paragraph 69, BO im Hinblick auf die Entstehungsgeschichte der Bebauungsbestimmungen in Frage stellt, vermag daher nicht, die Beschwerden zum Ziel zu führen.

Dass im Übrigen die bewilligte Überschreitung der Gebäudehöhe die Tendenz des Bebauungsplanes nicht unterläuft und auch dem Ortsbild nicht widerstreitet, hat die belangte Behörde nachvollziehbar begründet. Das Vorbringen in den Beschwerden ist nicht geeignet, diese Argumentation in Frage zu stellen.

Soweit vorgebracht wird, dass ein zusätzliches Geschoß gewonnen worden sei, ist dem entgegenzuhalten, dass sich die Nachbarrechte gemäß § 134a Abs. 1 BO nur auf die Gebäudehöhe, nicht aber auf die Geschoßanzahl beziehen. Die Geschoßanzahl könnte nur dann von Bedeutung sein, wenn durch sie die Gebäudehöhe definiert wäre, was aber hier nicht der Fall ist. Im Übrigen wurde gemäß § 69 BO nur eine Überschreitung der Gebäudehöhe, nicht aber eine Abweichung von einer Geschoßanzahl bewilligt. Und auch im Zusammenhang mit dieser Bewilligung ist nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdeführern nicht begründet dargelegt, dass ein zusätzliches Geschoss die Abweichung bezüglich der Gebäudehöhe im Sinne des § 69 Abs. 2 BO unzulässig machen würde. Soweit vorgebracht wird, dass ein zusätzliches Geschoß gewonnen worden sei, ist dem entgegenzuhalten, dass sich die Nachbarrechte gemäß Paragraph 134 a, Absatz eins, BO nur auf die Gebäudehöhe, nicht aber auf die Geschoßanzahl beziehen. Die Geschoßanzahl könnte nur dann von Bedeutung sein, wenn durch sie die Gebäudehöhe definiert wäre, was aber hier nicht der Fall ist. Im Übrigen wurde gemäß Paragraph 69, BO nur eine Überschreitung der Gebäudehöhe, nicht aber eine Abweichung von einer Geschoßanzahl bewilligt. Und auch im Zusammenhang mit dieser Bewilligung ist nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdeführern nicht begründet dargelegt, dass ein zusätzliches Geschoss die Abweichung bezüglich der Gebäudehöhe im Sinne des Paragraph 69, Absatz 2, BO unzulässig machen würde.

Soweit vorgebracht wird, dass ein zusätzliches Geschoß zu einer Vermehrung der Pflichtstellplätze und damit zu einer Erhöhung der Emissionen führe, ist zunächst festzuhalten, dass die Nachbarn dann, wenn ihre Rechte nach § 134a Abs. 1 lit. a bis d BO nicht verletzt werden, auch nicht mit Erfolg unter Heranziehung der lit. e der genannten Norm geltend machen können, dass (also bei einer zulässigen Ausnützung des Grundstückes, die sie hinnehmen müssen) unzulässige Immissionen aus Wohnzwecken oder von Pflichtstellplätzen entstünden (vgl. das hg. Erkenntnis vom 18. März 2013, ZI. 2010/05/0070). Im Übrigen ist der belangten Behörde beizupflichten, dass auch durch die Bewilligung gemäß § 69 BO nicht mehr an Emissionen zu erwarten ist, als bei einer der hier gegebenen Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht (vgl. § 69 Abs. 2 BO). Das Vorbringen im Zusammenhang mit zusätzlichen Emissionen durch die Ausnahmegewilligung geht daher ins Leere. Soweit vorgebracht wird, dass ein zusätzliches Geschoß zu einer Vermehrung der Pflichtstellplätze und damit zu einer Erhöhung der Emissionen führe, ist zunächst festzuhalten, dass die Nachbarn dann, wenn ihre Rechte nach Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera a, bis d BO nicht verletzt werden, auch nicht mit Erfolg unter Heranziehung der Litera e, der genannten Norm geltend machen können, dass (also bei einer zulässigen Ausnützung des Grundstückes, die sie hinnehmen müssen) unzulässige Immissionen aus Wohnzwecken oder von Pflichtstellplätzen entstünden vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 18. März 2013, ZI. 2010/05/0070). Im Übrigen ist der belangten Behörde beizupflichten, dass auch durch die Bewilligung gemäß Paragraph 69, BO nicht mehr an Emissionen zu erwarten ist, als bei einer der hier gegebenen Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht vergleiche , Paragraph 69, Absatz 2, BO). Das Vorbringen im Zusammenhang mit zusätzlichen Emissionen durch die Ausnahmegewilligung geht daher ins Leere.

Nicht zielführend ist auch das Beschwerdevorbringen, dass die Pflicht zur Errichtung eines Kinderspielplatzes die flächenmäßige Ausnutzbarkeit des Bauplatzes betrifft und insofern ein subjektivöffentliches Nachbarrecht bestehe. Wie sich bereits aus § 90 Abs. 6 BO ergibt, sind die Kinderspielplätze lediglich grundsätzlich auf demselben Bauplatz anzulegen. Sie können auch als Gemeinschaftsspielplätze für mehrere Bauplätze zusammengelegt werden. Schon daraus folgt, dass es sich bei der Regelung über Kinderspielplätze um keine Bestimmung der baulichen Ausnutzbarkeit des Bauplatzes handelt, die als solche ein Nachbarrecht begründen könnte. Nicht zielführend ist auch das Beschwerdevorbringen, dass die Pflicht zur Errichtung eines Kinderspielplatzes die flächenmäßige Ausnutzbarkeit des Bauplatzes betrifft und insofern ein subjektivöffentliches Nachbarrecht bestehe. Wie sich bereits aus Paragraph 90,

Absatz 6, BO ergibt, sind die Kinderspielplätze lediglich grundsätzlich auf demselben Bauplatz anzulegen. Sie können auch als Gemeinschaftsspielplätze für mehrere Bauplätze zusammengelegt werden. Schon daraus folgt, dass es sich bei der Regelung über Kinderspielplätze um keine Bestimmung der baulichen Ausnutzbarkeit des Bauplatzes handelt, die als solche ein Nachbarrecht begründen könnte.

Soweit in den Beschwerden das hg. Erkenntnis vom 13. April 2010, Zl. 2008/05/0152, zur Untermuerung der Auffassung zitiert wird, dass dadurch, dass Staffelgeschoße errichtet würden, eine Verletzung der Nachbarrechte stattfindet, ist dem entgegenzuhalten, dass der Verwaltungsgerichtshof in dem zitierten Erkenntnis nicht von einer solchen Verletzung ausgegangen ist, weil sich die Staffelgeschoße im zulässigen Dachumriss befunden haben, wobei der Nachbar bloß auf dessen Einhaltung einen Rechtsanspruch hat. Die belangte Behörde hat im nunmehr hier angefochtenen Bescheid ausdrücklich ausgeführt, dass die Staffelgeschosse im zulässigen Dachumriss liegen. Dass dies anders wäre, wird in den Beschwerden nicht behauptet. Das Beschwerdevorbringen im Zusammenhang mit den Staffelgeschoßen geht daher ins Leere.

Was das Vorbringen betreffend die Gauben betrifft, hat die belangte Behörde in der Bescheidbegründung nachvollziehbar dargelegt, weshalb diese sich im Sinne des § 81 Abs. 4 BO als zulässig erweisen. Soweit in der Beschwerde ausgeführt wird, die Gauben seien als raumbildend bereits an sich keine Gauben, ist dem entgegenzuhalten, dass eine Gaube bereits ihrer Definition nach raumbildend ist. Im Übrigen wurde lediglich hinsichtlich der Gebäudehöhe, nicht aber hinsichtlich der Dachgestaltung eine Ausnahmegewilligung erteilt, sodass das Vorbringen, durch die Gauben entstehe der Eindruck einer geschlossenen Front, womit die Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unzulässig ausgehöhlt würden, nicht zielführend ist. Was das Vorbringen betreffend die Gauben betrifft, hat die belangte Behörde in der Bescheidbegründung nachvollziehbar dargelegt, weshalb diese sich im Sinne des Paragraph 81, Absatz 4, BO als zulässig erweisen. Soweit in der Beschwerde ausgeführt wird, die Gauben seien als raumbildend bereits an sich keine Gauben, ist dem entgegenzuhalten, dass eine Gaube bereits ihrer Definition nach raumbildend ist. Im Übrigen wurde lediglich hinsichtlich der Gebäudehöhe, nicht aber hinsichtlich der Dachgestaltung eine Ausnahmegewilligung erteilt, sodass das Vorbringen, durch die Gauben entstehe der Eindruck einer geschlossenen Front, womit die Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unzulässig ausgehöhlt würden, nicht zielführend ist.

Die Beschwerden bemängeln auch, dass die Behörde nicht ausreichend auf die Stellungnahme der A Ziviltechniker GmbH eingegangen sei. In diesem Zusammenhang geht es um den Geländeverlauf und zwar, wie von der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid ausgeführt und in den Beschwerden nicht bestritten, in jenem Bereich, in dem die Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 BO zu bemessen ist. Dazu ist anzumerken, dass bei der Berechnung der Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 BO von einer Höhe des anschließenden Geländes auszugehen ist, wie es nach dem Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Bauführung vorhanden sein wird, also wie es sich nach dem Projekt darstellt (vgl. die bei Moritz, aaO, S. 238 wiedergegebene hg. Rechtsprechung). Auch im Falle bewilligungspflichtiger Geländeveränderungen kann das Ansuchen gemeinsam mit jenem für das auf dem geänderten Gelände zu errichtende Gebäude gestellt werden (vgl. die bei Moritz, aaO, S. 238 zitierte hg. Rechtsprechung). Lediglich dann, wenn der Bebauungsplan besondere Bestimmungen über die Gebäudehöhe enthält, die unter Berücksichtigung der bestehenden Geländeformation erstellt wurden (wie z.B. bei Schutzzonen und näheren Bestimmungen über die Gebäudehöhe ebendort), sind Abweichungen vom gewachsenen Gelände für die Beurteilung der geplanten Bebauung nur insoweit heranzuziehen, als dies den Intentionen des Bebauungsplanes nicht zuwiderläuft. Die Nachbarn haben dann auch ein entsprechendes Recht auf Berücksichtigung der Geländeformationen, die dem Bebauungsplan zugrunde liegen sind (vgl. das hg. Erkenntnis vom 18. März 2013, Zl. 2010/05/0063). Die Beschwerden bemängeln auch, dass die Behörde nicht ausreichend auf die Stellungnahme der A Ziviltechniker GmbH eingegangen sei. In diesem Zusammenhang geht es um den Geländeverlauf und zwar, wie von der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid ausgeführt und in den Beschwerden nicht bestritten, in jenem Bereich, in dem die Gebäudehöhe nach Paragraph 81, Absatz 2, BO zu bemessen ist. Dazu ist anzumerken, dass bei der Berechnung der Gebäudehöhe nach Paragraph 81, Absatz 2, BO von einer Höhe des anschließenden Geländes auszugehen ist, wie es nach dem Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Bauführung vorhanden sein wird, also wie es sich nach dem Projekt darstellt (vergleiche, die bei Moritz, aaO, S. 238 wiedergegebene hg. Rechtsprechung). Auch im Falle bewilligungspflichtiger Geländeveränderungen kann das Ansuchen gemeinsam mit jenem für das auf dem geänderten Gelände zu errichtende Gebäude gestellt werden (vergleiche, die bei Moritz, aaO, S. 238 zitierte hg. Rechtsprechung). Lediglich dann, wenn der Bebauungsplan besondere Bestimmungen über die Gebäudehöhe enthält, die unter Berücksichtigung

der bestehenden Geländeformation erstellt wurden (wie z.B. bei Schutzzonen und näheren Bestimmungen über die Gebäudehöhe ebendort), sind Abweichungen vom gewachsenen Gelände für die Beurteilung der geplanten Bebauung nur insoweit heranzuziehen, als dies den Intentionen des Bebauungsplanes nicht zuwiderläuft. Die Nachbarn haben dann auch ein entsprechendes Recht auf Berücksichtigung der Geländeformationen, die dem Bebauungsplan zugrunde gelegen sind (vergleiche, das hg. Erkenntnis vom 18. März 2013, Zl. 2010/05/0063).

Derartige besondere Bestimmungen des Bebauungsplanes sind hier nicht vorhanden. Es ist insbesondere auch keine Schutzzone festgelegt. Daher ist davon auszugehen, dass sich Geländeänderungen jedenfalls in einem Ausmaß wie dem hier gegenständlichen entsprechend der Begründung des angefochtenen Bescheides nicht als unzulässig erweisen. Es ist daher aber auch bei der Bemessung der Gebäudehöhe von dem Gelände auszugehen, das in den Bauplänen dargestellt ist. Die Nachbarn wurden folglich dadurch, dass die belangte Behörde nicht weiter auf die Stellungnahme der A Ziviltechniker GmbH eingegangen ist, in keinem subjektiv-öffentlichen Recht verletzt.

Soweit die Beschwerdeführerin zur hg. Zl. 2012/05/0122 vorbringt, dass sie der Sitzung des Bauausschusses der Bezirksvertretung nicht beigezogen worden sei, bringt sie nicht vor, was sie dort gesagt hätte. Schon die Relevanz des behaupteten Verfahrensmangels wird somit in der Beschwerde nicht dargelegt.

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

Die Siebzehntbeschwerdeführerin hat die Durchführung einer mündlichen Verhandlung beantragt.

Es kann dahingestellt bleiben, ob der im Beschwerdefall in Rede stehende Anspruch als "civil right" im Sinne der EMRK zu beurteilen ist, weil im vorliegenden Fall die Durchführung einer mündlichen Verhandlung aus folgenden Gründen jedenfalls nicht erforderlich ist: Gemäß § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG kann der Verwaltungsgerichtshof ungeachtet eines Parteienantrages von einer Verhandlung absehen, wenn die Schriftsätze der Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens und die dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Akten des Verwaltungsverfahrens erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt und wenn Art. 6 Abs. 1 EMRK dem nicht entgegensteht. Es kann dahingestellt bleiben, ob der im Beschwerdefall in Rede stehende Anspruch als "civil right" im Sinne der EMRK zu beurteilen ist, weil im vorliegenden Fall die Durchführung einer mündlichen Verhandlung aus folgenden Gründen jedenfalls nicht erforderlich ist: Gemäß Paragraph 39, Absatz 2, Ziffer 6, VwGG kann der Verwaltungsgerichtshof ungeachtet eines Parteienantrages von einer Verhandlung absehen, wenn die Schriftsätze der Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens und die dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Akten des Verwaltungsverfahrens erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt und wenn Artikel 6, Absatz eins, EMRK dem nicht entgegensteht.

Der EGMR hat in seinen Entscheidungen vom 10. Mai 2007, Nr. 7401/04 (Hofbauer/Österreich Nr. 2), und vom 3. Mai 2007, Nr. 17.912/05 (Bösch/Österreich), unter Hinweis auf seine frühere Rechtsprechung dargelegt, dass der Beschwerdeführer grundsätzlich ein Recht auf eine mündliche Verhandlung vor einem Tribunal hat, außer es lägen außergewöhnliche Umstände vor, die eine Ausnahme davon rechtfertigten. Der EuGH hat das Vorliegen solcher außergewöhnlichen Umstände angenommen, wenn das Verfahren ausschließlich rechtliche oder "hoch-technische" Fragen ("exclusively legal or highly technical questions") betrifft. Der Gerichtshof verwies im Zusammenhang mit Verfahren betreffend ziemlich technische Angelegenheiten ("rather technical nature of disputes") auch auf das Bedürfnis der nationalen Behörden nach zweckmäßiger und wirtschaftlicher Vorgangsweise, das angesichts der sonstigen Umstände des Falles zum Absehen von einer mündlichen Verhandlung berechtigte.

Der entscheidungsrelevante Sachverhalt ist hier geklärt. In der vorliegenden Beschwerde wurden ausschließlich Rechtsfragen aufgeworfen, zu deren Lösung im Sinne der Judikatur des EGMR eine mündliche Verhandlung nicht geboten ist. Art. 6 EMRK steht somit dem Absehen von einer mündlichen Verhandlung nicht entgegen. Die Entscheidung konnte daher im Sinne des § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden. Der entscheidungsrelevante Sachverhalt ist hier geklärt. In der vorliegenden Beschwerde wurden ausschließlich Rechtsfragen aufgeworfen, zu deren Lösung im Sinne der Judikatur des EGMR eine mündliche Verhandlung nicht geboten ist. Artikel 6, EMRK steht somit dem Absehen von einer mündlichen Verhandlung nicht entgegen. Die Entscheidung konnte daher im Sinne des Paragraph 39, Absatz 2, Ziffer 6, VwGG in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Der Ausspruch über den Aufwandsatz beruht auf den §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Der Ausspruch über den Aufwandsatz beruht auf den Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung

Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 28. Mai 2013

Schlagworte

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Gebäudehöhe BauRallg5/1/5
Bauverfahren (siehe auch Behörden Vorstellung Nachbarrecht Diverses) Parteien BauRallg11/1 Baubewilligung
BauRallg6 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine
subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9 Baurecht Grundeigentümer Rechtsnachfolger

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2013:2012050120.X00

Im RIS seit

01.07.2013

Zuletzt aktualisiert am

03.03.2014

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at