

TE Vwgh Erkenntnis 2012/5/15 2009/05/0224

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.05.2012

Index

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

Norm

AVG §8;
BauO Wr §134 Abs3;
BauO Wr §134a Abs1 litb;
BauO Wr §134a Abs1;
BauO Wr §134a;
BauO Wr §69;
BauO Wr §81 Abs2;
BauRallg;
1. AVG § 8 heute
2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991

Beachte

Serie (erledigt im gleichen Sinn): 2009/05/0228 E 15. Mai 2012

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Rehak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Kalanj, über die Beschwerde 1. des Dr. H K, 2. der D B, 3. des Dr. G K, 4. des J S,

5. des F S und 6. der G D, alle in Wien, alle vertreten durch Prager & Partner Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Seilergasse 9, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 27. April 2009, Zl. BOB - 177/09, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: D Bauträger GmbH in Wien, vertreten durch Nepraunik & Prammer Rechtsanwälte in 1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 7), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben an Aufwendungen der Bundeshauptstadt Wien insgesamt EUR 610,60 und der mitbeteiligten Partei insgesamt EUR 1.106,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

I.römisch eins.

Mit Eingabe vom 29. April 2008 beantragte die mitbeteiligte Partei (im Folgenden: Bauwerberin) beim Magistrat der Stadt Wien (Magistratsabteilung 37, im Folgenden: MA 37) die Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses für insgesamt zehn Wohnungen sowie einer Tiefgarage mit insgesamt zehn KFZ-Stellplätzen, eines Nebengebäudes, einer oberirdischen Garagenrampe und einer oberirdischen Zufahrt (zu einer auf einem anderen Bauplatz gelegenen Tiefgarage) auf dem Grundstück Nr. 455/1 (EZ 53 Grundbuch O) in Wien, Psteig ("Bauplatz 1").

(Am selben Tag stellte die Bauwerberin bei der MA 37 ein weiteres Ansuchen um Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung zweier unterkellelter Wohnhäuser mit je 14 Wohneinheiten, einer Tiefgarage mit insgesamt 28 KFZ-Stellplätzen, einer oberirdischen Zufahrt zu dieser Tiefgarage in Verlängerung der oberirdischen, auf dem Bauplatz 1 (Psteig) geplanten Garagenrampe und eines Nebengebäudes auf den Grundstücken Nr. 456/2 und Nr. 458/2 (nunmehr inneliegend in derselben EZ) in Wien, Pgasse ("Bauplatz 2"). Dieses Bauvorhaben ist Gegenstand einer gesondert erteilten Baubewilligung und des zur hg. Zl. 2009/05/0228 protokollierten Beschwerdeverfahrens).

Für diese Baugrundstücke sind gemäß dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Plandokument Nr. 7705) die Widmung Bauland-Wohngebiet, Bauklasse I (eins) mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 7,50 m und die offene oder gekuppelte Bauweise festgesetzt. Weiters ist in diesen Bebauungsbestimmungen festgelegt, dass nicht bebaute, aber bebaubare Baulandflächen gärtnerisch auszugestalten sind und die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche höchstens 30 m² je Bauplatz betragen darf, wobei die Dächer der zur Errichtung gelangenden Nebengebäude ab einer Größe von 5 m² - sofern es sich nicht um Glasdächer handelt - entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden sind. Ferner wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass für den Fall, dass die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 Bauordnung für Wien (BO) zu ermitteln ist, der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf. Darüber hinaus darf der höchste Punkt der im Bauland zur Errichtung gelangenden Dächer nicht mehr als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen. Für diese Baugrundstücke sind gemäß dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Plandokument Nr. 7705) die Widmung Bauland-Wohngebiet, Bauklasse römisch eins (eins) mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 7,50 m und die offene oder gekuppelte Bauweise festgesetzt. Weiters ist in diesen Bebauungsbestimmungen festgelegt, dass nicht bebaute, aber bebaubare Baulandflächen gärtnerisch auszugestalten sind und die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche höchstens 30 m² je Bauplatz betragen darf, wobei die Dächer der zur Errichtung gelangenden Nebengebäude ab einer Größe von 5 m² - sofern es sich nicht um Glasdächer handelt - entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden sind. Ferner wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass für den Fall, dass die zulässige Gebäudehöhe nach Paragraph 81, Absatz 2, Bauordnung für Wien (BO) zu ermitteln ist, der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf. Darüber hinaus darf der höchste Punkt der im Bauland zur Errichtung gelangenden Dächer nicht mehr als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.

Die in den Bebauungsbestimmungen festgelegte innere Baufluchtlinie wird durch das geplante Wohngebäude mit rechtwinkeligem Grundriss keilförmig um bis zu 1,75 m überschritten. Ferner überschreitet das projektierte Dach die zulässige Firsthöhe von 4,50 m punktuell um bis zu 38 cm.

Mit Eingabe vom 16. Juni 2008 ersuchte die Bauwerberin die MA 37 um Anwendung des § 69 BO, weil die festgelegten Fluchtlinien zusammen mit den Grundstücksgrenzen ein Parallelogramm ergäben, das auf Grund der spitzen Winkel keine vernünftigen Grundrisse zulasse. Durch das Geraderücken der Fluchtlinien ergebe sich eine Fläche von rechten Winkeln und werde die bebaute Fläche dadurch nicht erhöht. Ferner ersuchte die Bauwerberin um Bewilligung zur Überschreitung des höchstens Dachpunktes von 4,50 m um 38 cm auf der Südseite (Hangseite) des Hauses. Hierbei handle es sich um eine Überschreitung um ca. 7,8 %, wobei nordseitig (straßenseitig) der höchste Dachpunkt von 4,50 m um 40 cm unterschritten werde. Mit Eingabe vom 16. Juni 2008 ersuchte die Bauwerberin die MA 37 um

Anwendung des Paragraph 69, BO, weil die festgelegten Fluchtlinien zusammen mit den Grundstücksgrenzen ein Parallelogramm ergäben, das auf Grund der spitzen Winkel keine vernünftigen Grundrisse zulasse. Durch das Geraderücken der Fluchtlinien ergebe sich eine Fläche von rechten Winkeln und werde die bebaute Fläche dadurch nicht erhöht. Ferner ersuchte die Bauwerberin um Bewilligung zur Überschreitung des höchstens Dachpunktes von 4,50 m um 38 cm auf der Südseite (Hangseite) des Hauses. Hierbei handle es sich um eine Überschreitung um ca. 7,8 %, wobei nordseitig (straßenseitig) der höchste Dachpunkt von 4,50 m um 40 cm unterschritten werde.

Die Magistratsabteilung 21A für Stadtteilplanung und Flächennutzung (MA 21A) erklärte in ihrer Stellungnahme vom 29. Juli 2008, gegen eine Bewilligung nach § 69 lit. a und f BO keinen Einwand zu erheben, weil mit dem Bauvorhaben keine Vergrößerung der möglichen Baumassen verbunden sei und daher die durch den Bebauungsplan beabsichtigte bauliche Entwicklung nicht unterlaufen werde. Die Magistratsabteilung 21A für Stadtteilplanung und Flächennutzung (MA 21A) erklärte in ihrer Stellungnahme vom 29. Juli 2008, gegen eine Bewilligung nach Paragraph 69, Litera a, und f BO keinen Einwand zu erheben, weil mit dem Bauvorhaben keine Vergrößerung der möglichen Baumassen verbunden sei und daher die durch den Bebauungsplan beabsichtigte bauliche Entwicklung nicht unterlaufen werde.

Die Magistratsabteilung 19 für Architektur und Stadtgestaltung (MA 19) führte in ihrer Stellungnahme vom 22. Juli 2008 aus, gegen das Bauvorhaben unter der Voraussetzung keinen Einwand zu erheben, dass alle Brüstungselemente und die Absturzsicherung des Rauchfangkehrersteges in den 45 Grad - Umriss "zurückgeschoben" würden, wobei die Detailgestaltung, die Farb- und Materialwahl vor der Ausführung mit der MA 19 abzustimmen seien. Der Abweichung von den Fluchtlinien im Gartenbereich und der geringfügigen Abweichung von den Bebauungsbestimmungen (Firsthöhenüberschreitung) werde zugestimmt, weil das Interesse an der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht entgegenstehe. Sowohl die Fluchtlinien als auch die Firsthöhe (max. 38 cm) würden partiell über- bzw. unterschritten, sodass die zulässig bebaubare Fläche und die zulässige Höhe oder die zulässige Kubatur nicht überschritten würden. Das vom Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild werde dadurch weder gestört noch beeinträchtigt.

Die Beschwerdeführer sind als Liegenschaftseigentümer in Bezug auf dieses Baugrundstück Anrainer.

In der Bauverhandlung am 12. September 2008 erhoben sie eine Reihe von Einwendungen, so wegen Überschreitung der zulässigen Dach- und Gebäudehöhe und der Geschossanzahl, der Bebauungsdichte, der Baufluchtlinien und der zulässigen Ausnützbarkeit der Bauflächen sowie wegen der Ausgestaltung des Bauvorhabens mit Staffelgeschossen anstelle eines geeigneten Daches, einer Störung des Stadtbildes und der zu erwartenden steigenden Verkehrs- und Emissionsbelastung. Weiters rügten die Beschwerdeführer, dass die beide Bauplätze (1 und 2) betreffenden Bauvorhaben gesondert abgehandelt würden.

In der Verhandlung legten die Beschwerdeführer (u.a.) die von ihnen eingeholte "Gutachterliche Stellungnahme des Instituts für Städtebau, Landschaftsarchitektur und Entwerfen der TU Wien" vom 10. Dezember 2007 vor, welche sich auf eine frühere Einreichung bezogen hat und in der die beiden Privatsachverständigen (Univ. Prof. R. und Ass.Prof. T.) zusammenfassend ausführten, dass das (in dieser Stellungnahme behandelte) Bauvorhaben in Bezug auf die gültige Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung eine Störung des ortsspezifischen Stadtbildes darstelle.

Mit Schriftsatz vom 28. November 2008 legten die Beschwerdeführer die weitere, mit 24. November 2008 datierte "Gutachterliche Stellungnahme des Instituts für Städtebau, Landschaftsarchitektur und Entwerfen der TU Wien" (derselben Privatsachverständigen) vor und brachten dazu vor, dass das eingereichte Bauvorhaben "grob" gegen § 85 BO verstoße und die Aussagen des Gutachtens der beiden Privatsachverständigen (vom 10. Dezember 2007) auf dieses Bauvorhaben anzuwenden seien, weil sich die Baurestmassen faktisch nicht verändert hätten. Um jedoch der Behörde keine Möglichkeit zu geben, dieses Gutachten mit Formalargumenten beiseite zu schieben, legten sie nunmehr das (weitere) Gutachten der beiden Privatsachverständigen vom 24. November 2008 vor. Darin heißt es (auszugsweise): Mit Schriftsatz vom 28. November 2008 legten die Beschwerdeführer die weitere, mit 24. November 2008 datierte "Gutachterliche Stellungnahme des Instituts für Städtebau, Landschaftsarchitektur und Entwerfen der TU Wien" (derselben Privatsachverständigen) vor und brachten dazu vor, dass das eingereichte Bauvorhaben "grob" gegen Paragraph 85, BO verstoße und die Aussagen des Gutachtens der beiden Privatsachverständigen (vom 10. Dezember 2007) auf dieses Bauvorhaben anzuwenden seien, weil sich die Baurestmassen faktisch nicht verändert hätten. Um jedoch der Behörde keine Möglichkeit zu geben, dieses Gutachten mit Formalargumenten beiseite zu schieben, legten sie nunmehr das (weitere) Gutachten der beiden Privatsachverständigen vom 24. November 2008 vor. Darin heißt es (auszugsweise):

"(...)

Stadtmorphologische Analyse:

Die Liegenschaften, auf denen die Bauvorhaben realisiert werden sollen, befinden sich in einer Umgebung mit klar erkennbarer Maßstäblichkeit der Bebauungsstruktur im Sinne einer Einfamilienhausbebauung.

Besondere Eigenheiten der vorhandenen Bebauung sind Vorgartenzonen zum Straßenraum in der Breite von etwa 5 Metern, eine ein- bis zweigeschossige Höhenentwicklung der Bebauung und eine bebaute Fläche (Fußabdruck) von durchschnittlich ca. 170 m² je Baukörper.

Der Standort der Bauvorhaben befindet sich in einer, für das suburbane Milieu der westlichen, wienervaldnahen Stadtbereiche charakteristischen Siedlungsstruktur mit hohem Grünflächenanteil auf Privatgrund. Überwiegend offene und vereinzelt gekuppelte Bauweise prägt das Erscheinungsbild der Bebauungsstruktur.

Projekt:

Für den Standort sind Bauvorhaben mit drei Einzelgebäuden und einer Gebäudebreite von jeweils ca. 12 m und einer Gebäudelänge von ca. 21 m projektiert (ca. 250 m²). Die Projekte sehen Untergeschosse mit einer gemeinsamen Garagenzufahrt zu den gesondert eingereichten Gebäuden an der geplanten P-gasse und am P-steg und jeweils fünf Geschosse mit Dachaufbau (Gesamthöhe 13,5 m) vor (Maße laut Einreichplan). Als Dachausbildung der Bauvorhaben sind Flachdächer mit Staffelgeschossen projektiert.

Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung:

Die Absicht des Gesetzgebers, die morphologische und typologische Struktur des Gebietes betreffend, kann in den vorliegenden Planungsdokumenten (Strategieplan, STEP) und den, im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan definierten, maßgeblichen rechtlichen Bestimmungen identifiziert werden.

Die derzeit relevanten stadtplanerischen Absichtserklärungen lassen keine Hinweise auf eine Änderung der Entwicklung dieses Bereichs der Stadt erkennen. Sie drücken vielmehr die Absicht aus, eine ortsunübliche bauliche Verdichtung und Brüche der Maßstäblichkeit des Umfeldes zu vermeiden.

Beabsichtigte maßstäbliche Brüche der Siedlungsstruktur werden in den Bebauungsplänen im Regelfall durch geänderte Linienführungen, höhere Bauklassen oder abweichende Widmungen ausgewiesen.

Die in diesem Bereich vorliegenden Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes lassen eindeutig auf eine beabsichtigte Fortschreibung der bestehenden räumlichmorphologischen und strukturellen Gegebenheiten schließen. Diese Fortschreibung wird im Bebauungsplan durch die Bezeichnung "WI 7,5m ogk" zum Ausdruck gebracht.

Bewertung:

Stadtmorphologie:

Dem Schwarzplan ist deutlich zu entnehmen, dass das Bauvorhaben von der bestehenden Maßstäblichkeit der Siedlungsstruktur der Umgebung abweicht. Eine harmonische Einfügung des Bauvorhabens in die Umgebung ist dann gegeben, wenn es 'dem vom Bebauungsplan beabsichtigten örtlichen Stadtbild' (BO § 85/2) entspricht. Dabei ist eine zeitgemäße Interpretation des ausgewogenen Verhältnisses zwischen der räumlichen Struktur des Siedlungsraumes und seiner charakteristischen gestalterischen Merkmale einerseits und der Gestaltung und Positionierung des Bauvorhabens andererseits erforderlich. Dem Schwarzplan ist deutlich zu entnehmen, dass das Bauvorhaben von der bestehenden Maßstäblichkeit der Siedlungsstruktur der Umgebung abweicht. Eine harmonische Einfügung des Bauvorhabens in die Umgebung ist dann gegeben, wenn es 'dem vom Bebauungsplan beabsichtigten örtlichen Stadtbild' (BO Paragraph 85 /, 2.) entspricht. Dabei ist eine zeitgemäße Interpretation des ausgewogenen Verhältnisses zwischen der räumlichen Struktur des Siedlungsraumes und seiner charakteristischen gestalterischen Merkmale einerseits und der Gestaltung und Positionierung des Bauvorhabens andererseits erforderlich.

Die Homogenität der bestehenden Bebauungsstruktur der Umgebung definiert ausreichend eine ortstypische Regelhaftigkeit. In dieser regelhaften homogenen Struktur könnten Regelbrüche nur dann akzeptiert werden, wenn die Besonderheit der Bauaufgabe (z.B. die Errichtung eines öffentlichen Gebäudes) oder die Exponiertheit eines

besonderen Standortes eine Sonderlösung rechtfertigen. In allen anderen Fällen ist nur eine regelkonforme Einfügung in die bestehende Struktur vorstellbar. Dies wird durch die Aussagen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes schlüssig zum Ausdruck gebracht.

Die Festlegungen des Bebauungsplanes gehen von einer durchgehenden, offenen oder gekuppelten, Bauweise in der Bauklasse I aus. Die Festlegungen des Bebauungsplanes gehen von einer durchgehenden, offenen oder gekuppelten, Bauweise in der Bauklasse römisch eins aus.

Eine gewünschte Abweichung von dieser durchgehenden Struktur wäre im Bebauungsplan durch eine Erhöhung der Bauklasse oder eine Veränderung der Bauweise abzulesen. Da die Bauvorhaben auf eine für die Umgebung normale Wohnnutzung abzielen, kann aus der Funktion der Bauwerke kein Anlass abgeleitet werden, im Stadtbild eine für die Gesamtsituation untypische Sonderstellung zu beanspruchen.

Die für die Bebauung vorgesehene Parzelle liegt an einer nicht besonders auffälligen Stelle und bietet keinen Anlass, die Struktur oder den Rhythmus des Bestandes zu brechen. Das geplante Erscheinungsbild des Bauwerks weicht in Bezug auf die bebauten Flächen und die angestrebten Objekthöhen von der vorhandenen Struktur der umgebenden Bebauung ab. Die geplante Abweichung von der ortsüblichen Bebauungsstruktur durch das Bauvorhaben und eine auf Nutzflächenmaximierung abzielende Baumassenkonfiguration erfolgt durch die hier erwähnte Auslegung (Lage der Giebelwand) der geltenden rechtlichen Bestimmungen hinsichtlich der Gebäudeabmessungen.

Projekt:

Laut Einreichplan überschreiten die Bauvorhaben mit einer bebauten Fläche von etwa 250 m² die bebauten Flächen (Fußabdrücke) der ortsüblichen Bebauung (Parzellenweise Betrachtung). Geschossanzahl und Gebäudehöhen verhalten sich zur umgebenden Bebauung ähnlich wie die bebaute Fläche und stellen mit ca. 14 Metern Höhe und jeweils fünf Geschossen in etwa eine Verdoppelung der Geschossanzahl und der Bebauungshöhe gegenüber der umgebenden Bebauung dar.

(...)

Diese Interpretation der gesetzlichen Bestimmungen durch den Bauwerber, die "Giebelflächen" an die Längsseite der Projekte zu legen, ermöglicht gegenüber einer Positionierung der Giebelwand an der Schmalseite eine deutliche Erhöhung der Gesamtkubatur der Gebäude.

(...)

Die Giebelflächen als Bauvolumen maximierende, beliebig positionierbare Flächen zu interpretieren, steht offensichtlich nicht im Einklang mit den im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festgelegten Gestaltungsabsichten und stellt auch eine bautypologische Fehlinterpretation dar.

Zusammenfassung:

Die Bauvorhaben stellen in Bezug auf die Absichten der gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung eine Störung des ortsspezifischen Stadtbildes dar. Die vorgesehene bebaute Fläche und die beabsichtigte Kubatur lassen eine Übereinstimmung mit den stadtgestalterischen Absichten des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht erkennen.

Die Interpretation der Bebauungsbestimmungen durch den Projektwerber, aber auch durch die befassten Dienststellen, mag aus der Ansicht resultieren, dass der Bebauungsplan vorwiegend baurechtliche Möglichkeiten und Pflichten und weniger eine stadtstrukturelle Gestaltungsabsicht festlegt.

Dieser Interpretation wird in der BO § 85/2 eindeutig widersprochen: Dieser Interpretation wird in der BO Paragraph 85 /, 2, eindeutig widersprochen:

(...)

Die Festlegung einer Gebäudehöhe von 7,5 m in offener oder gekuppelter Bauweise und die räumliche Entsprechung dieser Bestimmungen in der bestehenden Bausubstanz verweist klar auf die vom Gesetzgeber gewünschte Struktur der Bebauung. Die fehlende Festlegung der Giebelfläche im Bebauungsplan und in der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen ermöglicht dem Projektwerber die willkürliche und untypische Festlegung der Gebäudelängsseite als Giebelfläche."

Mit Schreiben vom 20. November 2008 gab die MA 19 die folgende ergänzte Stellungnahme aus architektonischer Sicht ab:

"I. Befund

1. Umgebung und Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (PD 7705) weist für die gegenständliche Liegenschaft Bauland-Wohngebiet, Bkl I ogk 7,5 m maximale Gebäudehöhe plus 4,5 m max. Firsthöhe, keine Beschränkung auf Ein- und Zweifamilienhäuser auf. Unter dieser Voraussetzung kann der Bau von Mehrfamilienhäusern nicht ausgeschlossen werden. Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (PD 7705) weist für die gegenständliche Liegenschaft Bauland-Wohngebiet, Bkl römisch eins ogk 7,5 m maximale Gebäudehöhe plus 4,5 m max. Firsthöhe, keine Beschränkung auf Ein- und Zweifamilienhäuser auf. Unter dieser Voraussetzung kann der Bau von Mehrfamilienhäusern nicht ausgeschlossen werden.

Obwohl die unmittelbare Umgebung relativ kleinmaßstäbliche Baukörper aufweist, entwickeln sich im gegenständlichen Gebiet (siehe Luftbild), dort wo es die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne zulassen, Wohnsiedlungen in den bisher klassischen Einfamilienhausgebieten. Es ist dies eine im Rahmen der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne mögliche Entwicklung.

2. Ausbildung der Giebelflächen und Baukörperkonfiguration

Die obige Abbildung zeigt sehr deutlich, dass das Gebäude trotz der Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen im Sinne des § 69 (1) f und m BO eine kleinere Giebelfläche als ein Gebäude mit Steildach (und Längsgiebel) aufweist. (...) Die obige Abbildung zeigt sehr deutlich, dass das Gebäude trotz der Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen im Sinne des Paragraph 69, (1) f und m BO eine kleinere Giebelfläche als ein Gebäude mit Steildach (und Längsgiebel) aufweist. (...)

Durch das Staffeln des Dachbereiches wird die Giebelfläche weiter gegliedert, sodass bei den geplanten ca. 21 m tiefen Gebäuden noch nicht von einem exzessiven Längsgiebel gesprochen werden kann. Da weder die Bauordnung, in der derzeit geltenden Fassung, noch die Bebauungsbestimmungen Längsgiebel verbieten, kann auch der Ortsbildsachverständige nicht ausschließlich nur Quergiebel zulassen.

Ein Gebäudelängenverhältnis von 1:2 bzw. die Frontlänge von 21 m, die aus dem festgelegten Abstand der Fluchtlinien resultiert, lassen im Zusammenhang mit der Staffelung hier noch kein Extrem schlüssig argumentieren.

Die aus dem öffentlichen Raum gut sichtbare Schauseite wurde hier durch das Staffeln niedergehalten.

3. Zu den Fluchtlinien

Die Überschreitung der Fluchtlinien wird an der anderen Seite des Hauses ausgeglichen und ermöglicht so, ohne Flächengewinn, ein orthogonale - anstelle einer trapezförmigen - Grundrissgestaltung.

4. Rechtliche Situation

(...)

5. Zum gegenständlichen Bauvorhaben

Das gegenständliche Bauvorhaben zeigt eine klare architektonische Gestaltung. Die Giebelflächen wurden gegliedert.

Die geringfügigen Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen lassen keine gestalterische Verschlechterung gegenüber einem Gebäude im Rahmen der Bebauungsbestimmungen argumentieren. Es wird sogar durch die Abweichungen eine klarere orthogonale Architektur erzielt, ohne die Kubatur des Gebäudes hierdurch zu steigern. Das Bauvorhaben setzt zwar einen neuen Maßstab, welcher jedoch mit der weiteren Umgebung und dem Spielraum des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes noch konform zu gehen scheint.

6. Zum Gutachten von (Univ. Prof. R. und Ass.Prof. T.)

Das vorliegende Gutachten von (Univ. Prof. R. und Ass.Prof. T.) vom 10.12.2007 ist schlüssig und aus einer stadtbildkonservierenden Sicht nachvollziehbar. Die Interpretation des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes auf Seite 4 erscheint aus der Sicht eines reinen Einfamilienhausgebietes getroffen worden zu sein.

Die Gutachter argumentieren zwar schlüssig, jedoch eindeutig tendenziös.

Im Gegensatz dazu interpretiert die MA 21A in ihrem Schreiben vom 29.7.2008 das vorliegende Bauvorhaben als mit den Intentionen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes kompatibel. II. SCHLUSS Im Gegensatz dazu interpretiert die MA 21A in ihrem Schreiben vom 29.7.2008 das vorliegende Bauvorhaben als mit den Intentionen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes kompatibel. römisch zwei. SCHLUSS

Das geplante Gebäude ist einem Gebäude im Rahmen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes in Kubatur und Wirkung im örtlichen Stadtbild gleichzusetzen. Wenngleich auch ein solches vergleichbares Gebäude einen neuen Maßstab setzt, so folgt dieses den Intentionen der gemäß Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zulässigen Stadtentwicklung.

Im Zuge einer Entwicklung der Stadt gehen immer wieder Qualitäten der bisherigen Strukturen verloren und werden durch die Qualitäten der neuen Strukturen sukzessive ersetzt. Es ist Aufgabe des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, entweder die alten Qualitäten zu schützen oder aber neue Strukturen zuzulassen.

(...)

Nach Abwägung der Fakten, kommt die MA 19 zu dem Schluss, dass durch das Bauvorhaben eine Beeinträchtigung oder Störung der öffentlichen Interessen am örtlichen Stadtbild, unter Beachtung der gemäß Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zulässigen Entwicklung und (...) im Sinne des § 85 BO nicht schlüssig zu argumentieren ist." Nach Abwägung der Fakten, kommt die MA 19 zu dem Schluss, dass durch das Bauvorhaben eine Beeinträchtigung oder Störung der öffentlichen Interessen am örtlichen Stadtbild, unter Beachtung der gemäß Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zulässigen Entwicklung und (...) im Sinne des Paragraph 85, BO nicht schlüssig zu argumentieren ist."

Mit Schriftsatz vom 18. Februar 2009 brachten die Beschwerdeführer in Bezug auf das Gutachten der MA 19 vom 20. November 2008 vor, dass sich dieses mit dem vom ihnen vorgelegten Gutachten der TU Wien, das auch von der MA 19 als nachvollziehbar und schlüssig betrachtet werde, inhaltlich nicht auseinandersetze und eine Verwertung des Gutachtens der MA 19 daher einen groben Verfahrensfehler bedeuten würde.

Mit Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den X. Bezirk vom 22. Jänner 2009 wurden gemäß § 69 Abs. 1 lit. a und f BO für das Bauvorhaben Abweichungen von den Bebauungsvorschriften dahingehend für zulässig erklärt, dass (1.) das Wohnhaus die innere Baufluchtlinie durch Errichtung des Wohngebäudes mit rechtwinkeligem Grundriss, ohne die unmittelbar bebaute Fläche zu vergrößern, keilförmig um bis zu 1,75 m und (2.) das geplante Dach punktuell die festgesetzte Dachhöhe von 4,50 m um maximal 38 cm überschreiten dürfen. Dazu führte der Bauausschuss aus, dass nur unwesentlich von den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes abgewichen werde. Bei dieser Entscheidung sei Folgendes zu berücksichtigen: Die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen werde nicht vermindert. Das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild werde nicht störend beeinflusst, insbesondere entspreche die Dachgestaltung den sowohl örtlichen als auch landesweit üblichen Gepflogenheiten. Der konsensgemäße Baubestand der Nachbarliegenschaften werde nicht beeinträchtigt. Es sei keine Überschreitung der bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entstehenden Emissionen zu erwarten. Die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung würden nicht grundlegend anders. Es werde eine zeitgemäße Ausstattung des geplanten Baues erreicht. Die auf Grund des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes maximale erreichbare Nutzfläche werde sogar unterschritten. Das Ausmaß der auf Grund des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes gärtnerisch auszugestaltenden Flächen werde nicht verringert. Die Dachterrassen würden gärtnerisch gestaltet. Lediglich 27,6 % der Bauplatzfläche würden bebaut. Es seien keine Bäume zu fällen, die dem Wiener Bauschutzgesetz unterlägen. Regenwässer würden einerseits durch Ableitung anfallender Dachwässer in den Mischkanal abgeleitet und andererseits auf der Liegenschaft zur Versickerung gebracht. Durch Errichtung eines Wohnhauses mit rechteckiger Geometrie könne auch ökologisch- bzw. ressourcensparsamer gebaut werden. Den Intentionen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes werde jedenfalls entsprochen. Zwar hätten Anrainer Einwände gegen das Bauvorhaben erhoben. Da jedoch die Bebaubarkeit der Nachbargrundstücke und deren Lichteinfall nicht beeinträchtigt sei und jene Gründe, die für die Bewilligung der Abweichungen sprächen, gegenüber jenen, die dagegen sprächen, überwögen, sei spruchgemäß zu entscheiden. Mit Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den römisch zehn. Bezirk vom 22. Jänner 2009 wurden gemäß Paragraph 69, Absatz eins, Litera a, und f BO für das Bauvorhaben Abweichungen von den Bebauungsvorschriften dahingehend für zulässig erklärt, dass (1.) das Wohnhaus die innere Baufluchtlinie durch Errichtung des Wohngebäudes mit rechtwinkeligem Grundriss, ohne die unmittelbar bebaute Fläche zu vergrößern, keilförmig um bis

zu 1,75 m und (2.) das geplante Dach punktuell die festgesetzte Dachhöhe von 4,50 m um maximal 38 cm überschreiten dürfen. Dazu führte der Bauausschuss aus, dass nur unwesentlich von den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes abgewichen werde. Bei dieser Entscheidung sei Folgendes zu berücksichtigen: Die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen werde nicht vermindert. Das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild werde nicht störend beeinflusst, insbesondere entspreche die Dachgestaltung den sowohl örtlichen als auch landesweit üblichen Gepflogenheiten. Der konsensgemäße Baubestand der Nachbarliegenschaften werde nicht beeinträchtigt. Es sei keine Überschreitung der bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entstehenden Emissionen zu erwarten. Die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung würden nicht grundlegend anders. Es werde eine zeitgemäße Ausstattung des geplanten Baues erreicht. Die auf Grund des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes maximale erreichbare Nutzfläche werde sogar unterschritten. Das Ausmaß der auf Grund des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes gärtnerisch auszugestaltenden Flächen werde nicht verringert. Die Dachterrassen würden gärtnerisch gestaltet. Lediglich 27,6 % der Bauplatzfläche würden bebaut. Es seien keine Bäume zu fällen, die dem Wiener Bauschutzgesetz unterlägen. Regenwässer würden einerseits durch Ableitung anfallender Dachwässer in den Mischkanal abgeleitet und andererseits auf der Liegenschaft zur Versickerung gebracht. Durch Errichtung eines Wohnhauses mit rechteckiger Geometrie könne auch ökologisch- bzw. ressourcensparsamer gebaut werden. Den Intentionen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes werde jedenfalls entsprochen. Zwar hätten Anrainer Einwände gegen das Bauvorhaben erhoben. Da jedoch die Bebaubarkeit der Nachbargrundstücke und deren Lichteinfall nicht beeinträchtigt sei und jene Gründe, die für die Bewilligung der Abweichungen sprächen, gegenüber jenen, die dagegen sprächen, überwögen, sei spruchgemäß zu entscheiden.

Mit Bescheid der MA 37 vom 20. Februar 2009 wurde, gestützt auf den Bescheid des genannten Bauausschusses vom 22. Jänner 2009, gemäß § 70 BO iVm § 69 Abs. 8 leg. cit. und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes die Bewilligung erteilt, auf dem Grundstück Nr. 455/1 ("Bauplatz 1") folgende Bauführung vorzunehmen: Mit Bescheid der MA 37 vom 20. Februar 2009 wurde, gestützt auf den Bescheid des genannten Bauausschusses vom 22. Jänner 2009, gemäß Paragraph 70, BO in Verbindung mit Paragraph 69, Absatz 8, leg. cit. und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes die Bewilligung erteilt, auf dem Grundstück Nr. 455/1 ("Bauplatz 1") folgende Bauführung vorzunehmen:

"An der Front Psteig wird ein Wohnhaus in Massivbauweise, für insgesamt 10 Wohnungen mit einer Tiefgarage für insgesamt 10 KFZ-Stellplätze, errichtet.

Über die oberirdische Garagenrampe vom Bauplatz 1 - Psteg (...) - soll eine Verlängerung der Rampe zur Tiefgarage auf dem Bauplatz 2 - Pgasse - gleicher EZ hergestellt werden, die durch die verpflichtende Erklärung des Grundeigentümers solange, bis der Ausbau der Straße in die Pgasse erfolgt, die Zufahrt sichert.

(...)

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für

zulässig erklärt.

Vorgeschrieben wird:

(...)"

Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid der belangten Behörde vom 27. April 2009 wurde die von den Beschwerdeführern gegen die beiden Bescheide vom 22. Jänner 2009 und 20. Februar 2009 erhobene Berufung als unbegründet abgewiesen. Dazu führte die belangte Behörde nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens im Wesentlichen aus, dass für eine Ausnahmegewilligung nach § 69 BO jede Abweichung von den Bebauungsvorschriften für sich daraufhin zu prüfen sei, ob es sich dabei lediglich um eine unwesentliche Abweichung handle. Schon auf Grund des geringfügigen Ausmaßes der keilförmigen Überschreitung der schräg zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlaufenden inneren Baufluchtlinie, wobei diese lediglich punktuell im vollen Ausmaß von 1,75 m überschritten werde, werde nicht wesentlich von den Bebauungsbestimmungen abgewichen. Hinzu komme, dass nach dem für Stadtbildfragen zuständigen Amtssachverständigen (Stellungnahmen vom 22. Juli 2008 und 20. November 2008) das vom Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild durch das Bauvorhaben weder gestört noch beeinträchtigt werde. So werde die Überschreitung der inneren Baufluchtlinie an der einen Seite des Gebäudes - durch entsprechendes

Zurückrücken hinter die dortige Baufluchtlinie - ausgeglichen, sodass ohne Flächengewinn anstelle einer trapezförmigen Grundrissgestaltung nunmehr ein rechtwinkliger Grundriss ermöglicht werde. Auch habe die MA 21 (Stellungnahme vom 29. Juli 2009) einer Ausnahmegewilligung nach § 69 Abs. 1 lit. a BO mit der Begründung zugestimmt, dass mit den Baumaßnahmen keine Vergrößerung der Baumassen verbunden sei, weshalb die durch den Bebauungsplan beabsichtigte bauliche Entwicklung nicht unterlaufen werde. Hierbei erscheine die Abweichung von den Bebauungsbestimmungen unter Berücksichtigung des schrägen Baufluchtlinienverlaufes und der topographischen örtlichen Situation im Hinblick auf eine zweckmäßige Bebauung nachvollziehbar. Nach den vom baulichen Amtssachverständigen überprüften Darstellungen werde die maximal zulässig bebaubare Fläche durch das Bauvorhaben keineswegs überschritten, sondern vielmehr nicht ausgeschöpft. Der von den Bebauungsbestimmungen festgelegte höchste Punkt eines Daches (4,50 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe) werde durch das projektierte Gebäudedach nur punktuell um bis zu 38 cm überschritten. Diese punktuelle Überschreitung der zulässigen Firsthöhe um lediglich 8,44 % sei ebenso lediglich als unwesentliche Abweichung im Sinn des § 69 Abs. 2 BO anzusehen. Dazu komme, dass, wie der für Ortsbildfragen zuständige Amtssachverständige der MA 19 ausgeführt habe, die Firsthöhe auch partiell unterschritten werde, wodurch ein Ausgleich geschaffen werde, zumal, wie aus den als richtig befundenen planlichen Darstellungen der Gebäudehöhe hervorgehe, auf Grund des abfallenden Geländes diese punktuelle Überschreitung bzw. Unterschreitung an der gegenüberliegenden Dachseite lediglich der Herstellung einer rechtwinkligen Gebäudekante diene und zu keiner Kubaturvermehrung führe. Durch das Staffeln des Dachbereiches weise das Gebäude eine kleinere Giebelfläche als ein Gebäude mit Steildach auf, was somit hinter dem zulässigen Dachumriss zurückbleibe und mit keiner Vergrößerung der Baumassen verbunden sei. Auch werde durch das Bauvorhaben weder der konsensgemäße Baubestand der betroffenen Liegenschaft und Nachbarliegenschaften der Beschwerdeführer beeinträchtigt noch deren Bebaubarkeit vermindert. Darüber hinaus stehe das Interesse an der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes der unwesentlichen Überschreitung der inneren Baufluchtlinie und der festgesetzten Firsthöhe nicht entgegen. Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid der belangten Behörde vom 27. April 2009 wurde die von den Beschwerdeführern gegen die beiden Bescheide vom 22. Jänner 2009 und 20. Februar 2009 erhobene Berufung als unbegründet abgewiesen. Dazu führte die belangte Behörde nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens im Wesentlichen aus, dass für eine Ausnahmegewilligung nach Paragraph 69, BO jede Abweichung von den Bebauungsvorschriften für sich daraufhin zu prüfen sei, ob es sich dabei lediglich um eine unwesentliche Abweichung handle. Schon auf Grund des geringfügigen Ausmaßes der keilförmigen Überschreitung der schräg zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlaufenden inneren Baufluchtlinie, wobei diese lediglich punktuell im vollen Ausmaß von 1,75 m überschritten werde, werde nicht wesentlich von den Bebauungsbestimmungen abgewichen. Hinzu komme, dass nach dem für Stadtbildfragen zuständigen Amtssachverständigen (Stellungnahmen vom 22. Juli 2008 und 20. November 2008) das vom Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild durch das Bauvorhaben weder gestört noch beeinträchtigt werde. So werde die Überschreitung der inneren Baufluchtlinie an der einen Seite des Gebäudes - durch entsprechendes Zurückrücken hinter die dortige Baufluchtlinie - ausgeglichen, sodass ohne Flächengewinn anstelle einer trapezförmigen Grundrissgestaltung nunmehr ein rechtwinkliger Grundriss ermöglicht werde. Auch habe die MA 21 (Stellungnahme vom 29. Juli 2009) einer Ausnahmegewilligung nach Paragraph 69, Absatz eins, Litera a, BO mit der Begründung zugestimmt, dass mit den Baumaßnahmen keine Vergrößerung der Baumassen verbunden sei, weshalb die durch den Bebauungsplan beabsichtigte bauliche Entwicklung nicht unterlaufen werde. Hierbei erscheine die Abweichung von den Bebauungsbestimmungen unter Berücksichtigung des schrägen Baufluchtlinienverlaufes und der topographischen örtlichen Situation im Hinblick auf eine zweckmäßige Bebauung nachvollziehbar. Nach den vom baulichen Amtssachverständigen überprüften Darstellungen werde die maximal zulässig bebaubare Fläche durch das Bauvorhaben keineswegs überschritten, sondern vielmehr nicht ausgeschöpft. Der von den Bebauungsbestimmungen festgelegte höchste Punkt eines Daches (4,50 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe) werde durch das projektierte Gebäudedach nur punktuell um bis zu 38 cm überschritten. Diese punktuelle Überschreitung der zulässigen Firsthöhe um lediglich 8,44 % sei ebenso lediglich als unwesentliche Abweichung im Sinn des Paragraph 69, Absatz 2, BO anzusehen. Dazu komme, dass, wie der für Ortsbildfragen zuständige Amtssachverständige der MA 19 ausgeführt habe, die Firsthöhe auch partiell unterschritten werde, wodurch ein Ausgleich geschaffen werde, zumal, wie aus den als richtig befundenen planlichen Darstellungen der Gebäudehöhe hervorgehe, auf Grund des abfallenden Geländes diese punktuelle Überschreitung bzw. Unterschreitung an der gegenüberliegenden Dachseite lediglich der Herstellung einer rechtwinkligen Gebäudekante diene und zu keiner Kubaturvermehrung führe. Durch das Staffeln des Dachbereiches weise das Gebäude eine

kleinere Giebelfläche als ein Gebäude mit Steildach auf, was somit hinter dem zulässigen Dachumriss zurückbleibe und mit keiner Vergrößerung der Baumassen verbunden sei. Auch werde durch das Bauvorhaben weder der konsensgemäße Baubestand der betroffenen Liegenschaft und Nachbarliegenschaften der Beschwerdeführer beeinträchtigt noch deren Bebaubarkeit vermindert. Darüber hinaus stehe das Interesse an der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes der unwesentlichen Überschreitung der inneren Baufluchtlinie und der festgesetzten Firsthöhe nicht entgegen.

Das vorgelegte Privatgutachten der TU Wien vom 24. November 2008 gehe auf die gegenständlichen Abweichungen von den Bebauungsvorschriften nicht ein, sondern komme nur allgemein zum Schluss, dass das Bauvorhaben eine Störung des Ortsbildes darstelle. Sofern die Beschwerdeführer mit ihrem Berufungsvorbringen auf eine Überschreitung der Baufluchtlinie durch die geplanten Erker bzw. Balkone abzielten, sei auf § 84 Abs. 2 BO und darauf zu verweisen, dass diese die Baufluchtlinie um weniger als ein Drittel der betreffenden Gebäudefront überragten und die gesetzlich normierte Ausladung von 1,50 m sowie den normierten Abstand von 3,00 m zur Liegenschaftsgrenze der Beschwerdeführer einhielten. Durch die Überschreitung der inneren Baufluchtlinie und der festgesetzten Firsthöhe sei auch keine Überschreitung der bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entstehenden Emissionen zu erwarten, wobei die beabsichtigte Flächennutzung und Aufschließung nicht grundlegend anders würden. Das vorgelegte Privatgutachten der TU Wien vom 24. November 2008 gehe auf die gegenständlichen Abweichungen von den Bebauungsvorschriften nicht ein, sondern komme nur allgemein zum Schluss, dass das Bauvorhaben eine Störung des Ortsbildes darstelle. Sofern die Beschwerdeführer mit ihrem Berufungsvorbringen auf eine Überschreitung der Baufluchtlinie durch die geplanten Erker bzw. Balkone abzielten, sei auf Paragraph 84, Absatz 2, BO und darauf zu verweisen, dass diese die Baufluchtlinie um weniger als ein Drittel der betreffenden Gebäudefront überragten und die gesetzlich normierte Ausladung von 1,50 m sowie den normierten Abstand von 3,00 m zur Liegenschaftsgrenze der Beschwerdeführer einhielten. Durch die Überschreitung der inneren Baufluchtlinie und der festgesetzten Firsthöhe sei auch keine Überschreitung der bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entstehenden Emissionen zu erwarten, wobei die beabsichtigte Flächennutzung und Aufschließung nicht grundlegend anders würden.

Der im Sinn des § 81 Abs. 4 BO (in der anzuwendenden Fassung LGBl. Nr. 31/2007) gebildete zulässige Dachumriss werde unter Berücksichtigung der Ausnahmebewilligung hinsichtlich der festgesetzten Firsthöhe und der gemäß § 81 Abs. 6 und 7 BO zulässigen Gebäudeteile eingehalten. Weder aus der BO noch den Bebauungsbestimmungen könne ein Verbot der Herstellung von Giebeln an der Längsseite des Hauses abgeleitet werden. Auch könne hier nicht von einem exzessiven Längsgiebel gesprochen werden, weise doch das Gebäude eine kleinere Giebelfläche als ein Gebäude mit Steildach auf, wobei durch das Staffeln des Dachbereiches die Giebelfläche weiter gegliedert sei. Was die Gebäudehöhe anlange, so sei diese gemäß § 81 Abs. 2 BO zu ermitteln, weil das Gebäude unter Einhaltung der Vorgartentiefe nicht an der Baulinie errichtet werde. Zufolge des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes erfahre die in § 81 Abs. 2 BO getroffene Regelung insofern eine Beschränkung, als der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,50 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen dürfe. Die in den Einreichplänen dargestellte Berechnung der Gebäudehöhe für jede Gebäudefront (Fassadenabwicklung bzw. Flächenabwicklung im Sinn des § 81 Abs. 2 BO) unter Berücksichtigung des dargestellten (durch Abgrabungen und Anschüttungen veränderten) anschließenden Geländes sei richtig, und es werde die höchstzulässige Gebäudehöhe von 7,50 m durch das Bauvorhaben eingehalten. So sei die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten (498,16 m²) nicht größer als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchstzulässigen Gebäudehöhe von 7,50 m (500,44 m²). Demnach ergebe sich eine gemittelte Gebäudehöhe von 7,47 m, die unter der höchstzulässigen Gebäudehöhe von 7,50 m zurückbleibe. Weiters lasse sich den Einreichplänen und insbesondere der in diesen enthaltenen Berechnung der Gebäudehöhe zweifelsfrei entnehmen, dass der obere Abschluss aller Gebäudefronten - somit auch an den den Liegenschaften der Beschwerdeführer zugekehrten Fronten - an keiner Stelle höher als das um 1,50 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liege. Der diesbezüglichen Feststellung des bautechnischen Amtssachverständigen in der Begründung des erstinstanzlichen Baubewilligungsbescheides seien die Beschwerdeführer nicht mit konkreten Einwendungen entgegengetreten. Deren Vorbringen, dass in den Einreichplänen das erste Geschoss unrichtigerweise als Kellergeschoss definiert worden sei und in einer Gegend der Bauklasse I fünf vollwertige Hauptgeschosse geschaffen würden, sei entgegenzuhalten, dass die Bezeichnung der Geschosse keinen Einfluss auf die Berechnung der Gebäudehöhe habe. Ferner setzten weder die BO noch die hier maßgebenden Bebauungsbestimmungen eine

Beschränkung der Geschossanzahl fest. Im Übrigen sei anzumerken, dass die beiden obersten Geschosse innerhalb des (fiktiven) Dachumrisses zu liegen kämen und daher als Dachgeschosse (und nicht als Hauptgeschosse) anzusehen seien. Die gegenständlichen Gebäude würden durch massive Abgrabungen an die Hanglage angepasst und träten somit wesentlich niedriger, in Erscheinung als nach den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes zulässig. Demzufolge erwiesen sich die Einwendungen betreffend den Gebäudeumriss bzw. die Gebäudehöhe als unbegründet. Der im Sinn des Paragraph 81, Absatz 4, BO (in der anzuwendenden Fassung Landesgesetzblatt Nr. 31 aus 2007,) gebildete zulässige Dachumriss werde unter Berücksichtigung der Ausnahmegewilligung hinsichtlich der festgesetzten Firsthöhe und der gemäß Paragraph 81, Absatz 6, und 7 BO zulässigen Gebäudeteile eingehalten. Weder aus der BO noch den Bebauungsbestimmungen könne ein Verbot der Herstellung von Giebeln an der Längsseite des Hauses abgeleitet werden. Auch könne hier nicht von einem exzessiven Längsgiebel gesprochen werden, weise doch das Gebäude eine kleinere Giebelfläche als ein Gebäude mit Steildach auf, wobei durch das Staffeln des Dachbereiches die Giebelfläche weiter gegliedert sei. Was die Gebäudehöhe anlange, so sei diese gemäß Paragraph 81, Absatz 2, BO zu ermitteln, weil das Gebäude unter Einhaltung der Vorgartentiefe nicht an der Baulinie errichtet werde. Zufolge des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes erfahre die in Paragraph 81, Absatz 2, BO getroffene Regelung insofern eine Beschränkung, als der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,50 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen dürfe. Die in den Einreichplänen dargestellte Berechnung der Gebäudehöhe für jede Gebäudefront (Fassadenabwicklung bzw. Flächenabwicklung im Sinn des Paragraph 81, Absatz 2, BO) unter Berücksichtigung des dargestellten (durch Abgrabungen und Anschüttungen veränderten) anschließenden Geländes sei richtig, und es werde die höchstzulässige Gebäudehöhe von 7,50 m durch das Bauvorhaben eingehalten. So sei die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten (498,16 m²) nicht größer als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchstzulässigen Gebäudehöhe von 7,50 m (500,44 m²). Demnach ergebe sich eine gemittelte Gebäudehöhe von 7,47 m, die unter der höchstzulässigen Gebäudehöhe von 7,50 m zurückbleibe. Weiters lasse sich den Einreichplänen und insbesondere der in diesen enthaltenen Berechnung der Gebäudehöhe zweifelsfrei entnehmen, dass der obere Abschluss aller Gebäudefronten - somit auch an den den Liegenschaften der Beschwerdeführer zugekehrten Fronten - an keiner Stelle höher als das um 1,50 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liege. Der diesbezüglichen Feststellung des bautechnischen Amtssachverständigen in der Begründung des erstinstanzlichen Baubewilligungsbescheides seien die Beschwerdeführer nicht mit konkreten Einwendungen entgegengetreten. Deren Vorbringen, dass in den Einreichplänen das erste Geschoss unrichtigerweise als Kellergeschoss definiert worden sei und in einer Gegend der Bauklasse römisch eins fünf vollwertige Hauptgeschosse geschaffen würden, sei entgegenzuhalten, dass die Bezeichnung der Geschosse keinen Einfluss auf die Berechnung der Gebäudehöhe habe. Ferner setzten weder die BO noch die hier maßgebenden Bebauungsbestimmungen eine Beschränkung der Geschossanzahl fest. Im Übrigen sei anzumerken, dass die beiden obersten Geschosse innerhalb des (fiktiven) Dachumrisses zu liegen kämen und daher als Dachgeschosse (und nicht als Hauptgeschosse) anzusehen seien. Die gegenständlichen Gebäude würden durch massive Abgrabungen an die Hanglage angepasst und träten somit wesentlich niedriger, in Erscheinung als nach den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes zulässig. Demzufolge erwiesen sich die Einwendungen betreffend den Gebäudeumriss bzw. die Gebäudehöhe als unbegründet.

Zum Vorbringen der Beschwerdeführer in Bezug auf das örtliche Stadtbild und die vorgelegte gutachterliche Stellungnahme der TU Wien sei festzuhalten, dass laut dem für Stadtbildfragen zuständigen Amtssachverständigen der MA 19 durch das vorliegende Bauvorhaben das örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt werde. Mit ihren diesbezüglichen Berufungsausführungen übersähen die Beschwerdeführer, dass sie damit keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte im Sinne des § 134a BO geltend machten. Zum Vorbringen der Beschwerdeführer in Bezug auf das örtliche Stadtbild und die vorgelegte gutachterliche Stellungnahme der TU Wien sei festzuhalten, dass laut dem für Stadtbildfragen zuständigen Amtssachverständigen der MA 19 durch das vorliegende Bauvorhaben das örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt werde. Mit ihren diesbezüglichen Berufungsausführungen übersähen die Beschwerdeführer, dass sie damit keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte im Sinne des Paragraph 134 a, BO geltend machten.

Dem Vorbringen der Beschwerdeführer zur Berechnung der Bebauungsdichte sei zu erwidern, dass, wie aus den Einreichplänen und den vom Amtssachverständigen im Zuge des erstinstanzlichen Verfahrens überprüften und für richtig befundenen planlichen Darstellungen und Berechnungen der flächenmäßigen Ausnützbarkeit eindeutig

hervorgehe, die bebaute Fläche des Hauptgebäudes 242,52 m² und des Nebengebäudes 30 m², somit insgesamt 272,52 m² betrage und somit die gemäß § 76 Abs. 10 BO maximal bebaubare Fläche von einem Drittel der Bauplatzfläche (988,47 : 3=329,49) durch das Bauvorhaben nicht unwesentlich (die bebaute Fläche betrage 27,57 %) unterschritten werde. Dem Vorbringen der Beschwerdeführer zur Berechnung der Bebauungsdichte sei zu erwidern, dass, wie aus den Einreichplänen und den vom Amtssachverständigen im Zuge des erstinstanzlichen Verfahrens überprüft und für richtig befundenen planlichen Darstellungen und Berechnungen der flächenmäßigen Ausnützbarkeit eindeutig hervorgehe, die bebaute Fläche des Hauptgebäudes 242,52 m² und des Nebengebäudes 30 m², somit insgesamt 272,52 m² betrage und somit die gemäß Paragraph 76, Absatz 10, BO maximal bebaubare Fläche von einem Drittel der Bauplatzfläche (988,47 : 3=329,49) durch das Bauvorhaben nicht unwesentlich (die bebaute Fläche betrage 27,57 %) unterschritten werde.

Wenn die Beschwerdeführer vorbrächten, dass die den Bauplatz 1 und den Bauplatz 2 betreffenden Verfahren von der erstinstanzlichen Baubehörde zu einem Verfahren zusammenzuziehen gewesen wären, sei dem zu erwidern, dass mit Bescheid der Magistratsabteilung 64 vom 13. August 2007 die Grundabteilung hinsichtlich der beiden Bauplätze bewilligt worden sei und daher bezogen auf den jeweiligen einzelnen Bauplatz eine Baubewilligung in einem eigenständigen Verfahren erwirkt werden könne.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, der diese nach Ablehnung ihrer Behandlung dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abtrat (Beschluss vom 1. Juli 2009, B 709/09).

Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren stellten die Beschwerdeführer den Antrag, den angefochtenen Bescheid wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes, in eventu wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

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

II. römisch zwei.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführer sind Eigentümer von zum gegenständlichen Baugrundstück benachbarten Liegenschaften und haben rechtzeitig im Sinn des § 134 Abs. 3 dritter Satz BO Einwendungen erhoben. Die Beschwerdeführer sind Eigentümer von zum gegenständlichen Baugrundstück benachbarten Liegenschaften und haben rechtzeitig im Sinn des Paragraph 134, Absatz 3, dritter Satz BO Einwendungen erhoben.

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

"(...)

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;

(...)"

Das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat. In § 134a BO sind die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte taxativ aufgezählt. Die hier genannten Nachbarrechte werden durch die Tatbestandsvoraussetzung "sofern sie ihrem" (gemeint: der Nachbarn) "Schutze dienen" eingeschränkt. Dies bedeutet,

dass trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter § 134a BO subsumierbare baurechtliche Vorschrift auf die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht zu erkennen ist, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte des Nachbarn nicht eingegriffen werden kann (vgl. aus der ständigen hg. Judikatur etwa das Erkenntnis vom 28. September 2010, ZI. 2007/05/0287, mwN). Das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat. In Paragraph 134 a, BO sind die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte taxativ aufgezählt. Die hier genannten Nachbarrechte werden durch die Tatbestandsvoraussetzung "sofern sie ihrem" (gemeint: der Nachbarn) "Schutze dienen" eingeschränkt. Dies bedeutet, dass trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter Paragraph 134 a, BO subsumierbare baurechtliche Vorschrift auf die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht zu erkennen ist, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte des Nachbarn nicht eingegriffen werden kann (vgl. aus der ständigen hg. Judikatur etwa das Erkenntnis vom 28. September 2010, ZI. 2007/05/0287, mwN).

Nachbarn, die rechtzeitig entsprechende Einwendungen im Sinne des § 134a BO erhoben haben, kommt Parteistellung sowohl im Verfahren zur Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von den Bebauungsvorschriften nach § 69 BO als auch im Baubewilligungsverfahren zu. Demnach haben die Beschwerdeführer als Nachbarn einen Rechtsanspruch darauf, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausnahmegewilligung gemäß § 69 leg. cit. eingehalten werden. Ist dies der Fall, können sie jedoch dadurch nicht mehr in ihren subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten gemäß § 134a BO verletzt sein. Da die Nachbarn einen Rechtsanspruch in Bezug auf die Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausnahmegewilligung haben, kommt ihnen - unter der Voraussetzung, dass ihr Schutzbereich betroffen sein kann - insofern ein Mitspracherecht zu, als nach § 69 Abs. 2 BO das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild durch die Abweichung von Bebauungsvorschriften nicht störend beeinflusst werden darf (vgl. zum Ganzen etwa das hg. Erkenntnis vom 24. Juni 2009, ZI. 2007/05/0018, mwN).

Nachbarn, die rechtzeitig entsprechende Einwendungen im Sinne des Paragraph 134 a, BO erhoben haben, kommt Parteistellung sowohl im Verfahren zur Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von den Bebauungsvorschriften nach Paragraph 69, BO als auch im Baubewilligungsverfahren zu. Demnach haben die Beschwerdeführer als Nachbarn einen Rechtsanspruch darauf, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausnahmegewilligung gemäß Paragraph 69, leg. cit. eingehalten werden. Ist dies der Fall, können sie jedoch dadurch nicht mehr in ihren subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten gemäß Paragraph 134 a, BO verletzt sein. Da die Nachbarn einen Rechtsanspruch in Bezug auf die Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausnahmegewilligung haben, kommt ihnen - unter der Voraussetzung, dass ihr Schutzbereich betroffen sein kann - insofern ein Mitspracherecht zu, als nach Paragraph 69, Absatz 2, BO das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild durch die Abweichung von Bebauungsvorschriften nicht störend beeinflusst werden darf (vgl. zum Ganzen etwa das hg. Erkenntnis vom 24. Juni 2009, ZI. 2007/05/0018, mwN).

Die Beschwerde bringt vor, dass dann, wenn mehr als die Hälfte der Außenhaut eines Geschossumrisses oberhalb der Erdoberfläche zu liegen komme, dieses als Hauptgeschoss zu bezeichnen sei und damit ab der Grundfläche dieses Geschosses die gesamte Gebäudehöhe und diese nicht erst ab der Deckengrenze zu berechnen sei. Diesbezüglich sei (im Beschwerdefall) die maximale Gebäudehöhe klar und deutlich überschritten worden. Die Gebäudehöhe sei tatsächlich von der Grundfläche des untersten Geschosses zu berechnen. Wenn die belangte Behörde ausführe, dass das Gebäude einerseits eingegraben und andererseits vom oberen Bereich des Geländes nach Bauführung zu messen sei, so widerspreche sich dies. Tatsächlich sei das Gebäude zwar "eingegraben" worden. Es trete jedoch deswegen nicht niedriger, als nach den "Bestimmungsplänen" zulässig, in Erscheinung, weil durch die "Eingrabung" fünf vollnutzbare Hauptgeschosse geschaffen würden und der größere Teil der Außenhaut oberhalb der Erdoberfläche liege, sodass das unterste Geschoss als Hauptgeschoss zu bezeichnen sei. Damit überschreite die Gebäudehöhe das maximale Maß laut BO deutlich.

Darüber hinaus werde auch die Überschreitung der inneren Baufluchtlinie gerügt und vorgebracht, dass eine solche Überschreitung in einem derartigen Gebiet der "Flächenwidmungsklasse I" jedenfalls eine erhebliche Überschreitung darstelle, seien doch die Baufluchtlinien deshalb normiert worden, um ein einheitliches Stadtbild zu gewährleisten, und seien alle anderen Häuser (Einfamilienhäuser) entsprechend diesen Baufluchtlinien parallel zur Straße gesetzt worden. Wenn das Projekt offenbar auf dem Bauplatz nicht (innerhalb dieser Fluchtlinien) realisierbar sei, könne nicht

einfach über die festgelegten Fluchtlinien hinweggegangen werden. Auch sei bereits in der Berufung gegen den erstinstanzlichen Bescheid ausgeführt worden, dass die Darstellung der konkreten Bebauungsdichte mangelhaft und diese nicht nachvollziehbar sei, sodass die belangte Behörde den erstinstanzlichen Bescheid aufheben und die Angelegenheit zur neuerlichen "Feststellung der korrekten Bebauungsdichte" an die erstinstanzliche Behörde zurückverweisen hätte müssen. Darüber hinaus sei die belangte Behörde auch nicht auf das vorgelegte Gutachten der TU Wien (betreffend das Stadtbild) eingegangen und hätte sich mit den widersprechenden Gutachten auseinandersetzen und darlegen müssen, warum sie einem der beiden Gutachten einen höheren Beweiswert zubillige als dem anderen.

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

§ 69 Abs. 1 und 2 BO - in der hier maßgeblichen Fassung vor der Novelle LGBl. Nr. 25/2009 (vgl. deren Art. III Abs. 2) - lautet (auszugsweise): Paragraph 69, Absatz eins, und 2 BO - in der hier maßgeblichen Fassung vor der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 25 aus 2009, vergleiche , deren Artikel römisch drei, Absatz 2,) - lautet (auszugsweise):

"Unwesentliche Abweichungen von Bebauungsvorschriften

§ 69. Paragraph 69,

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

a) Abweichungen von den festgesetzten Fluchtlinien oder Höhenlagen für jede Art von Baulichkeiten;

(...)

f) Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes nach § 5 Abs. 4 lit. d, e, i, k, m, n, o, p, q, r, s, u und y für jede Art von Baulichkeiten nach lit. k jedoch nur bis zu einer Dachneigung von 45 Grad , und nach § 5 Abs. 4 lit. w hinsichtlich der Errichtung von Geschäftshäusern sowie hinsichtlich der Beschränkung des Rechtes, Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen zu öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen sowie in Wohnzonen hinsichtlich der Verpflichtung, nicht weniger als 80 vH der Summe der Nutzfläche der Hauptgeschosse eines Gebäudes, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschosses, Wohnzwecken vorzubehalten, für die Errichtung von Garagengebäuden; f) Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes nach Paragraph 5, Absatz 4, Litera d, e, i, k, m, n, o, p, q, r, s, u, und y für jede Art von Baulichkeiten nach Litera k, jedoch nur bis zu einer Dachneigung von 45 Grad , und nach Paragraph 5, Absatz 4, Litera w, hinsichtlich der Errichtung von Geschäftshäusern sowie hinsichtlich der Beschränkung des Rechtes, Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen zu öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen sowie in Wohnzonen hinsichtlich der Verpflichtung, nicht weniger als 80 vH der Summe der Nutzfläche der Hauptgeschosse eines Gebäudes, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschosses, Wohnzwecken vorzubehalten, für die Errichtung von Garagengebäuden;

(...)

1. (2) Absatz 2, Durch Abweichungen nach Abs. 1 darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht verringert werden; an Immissionen 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 Ausnahmebewilligung 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 verringert werden; an Immissionen 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."

§ 81 BO in der für die vorliegende Beurteilung maßgeblichen Fassung LGBl. Nr. 31/2007 (vgl. in diesem Zusammenhang Art. V Abs. 2 des LGBl. Nr. 24/2008 und Art. III Abs. 2 des LGBl. Nr. 25/2009) lautet (auszugsweise): Paragraph 81, BO in der für die vorliegende Beurteilung maßgeblichen Fassung Landesgesetzblatt Nr. 31 aus 2007, vergleiche , in diesem Zusammenhang Artikel römisch fünf, Absatz 2, des Landesgesetzblatt Nr. 24 aus 2008, und Artikel römisch drei, Absatz 2, des Landesgesetzblatt Nr. 25 aus 2009,) lautet (auszugsweise):

"Gebäudehöhe und Gebäudeumrisse, Bemessung

§ 81. Paragraph 81,

1. (1) Absatz eins, 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 Schnittpunktlinie 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 anderes bestimmt. 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 Schnittpunktlinie 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 anderes bestimmt.
2. (2) Absatz 2, Bei dem 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 jedoch 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.

3. (3) Absatz 3, Ist im Bebauungsplan die Gebäudehöhe als absolute Höhe über Wiener Null festgesetzt, darf keine oberste Schnittlinie einer Außenwandfläche mit der Oberfläche des Daches über dieser absoluten Höhe liegen. Die der Dachform entsprechenden Giebelflächen bleiben außer Betracht und der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.
4. (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 einen 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 einen 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 Aufzugstriebräume und durch Stiegenhäuser überschritten werden. Die einzelnen Dachgauben müssen in ihren Ausmaßen und in 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 Aufzugstriebräume und durch Stiegenhäuser überschritten werden. Die einzelnen Dachgauben müssen in ihren Ausmaßen und in 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.

(...)"

Nach der hg. Judikatur können Nachbarn aus Bestimmungen über die Anzahl von Geschossen nur dann subjektiv-öffentliche Rechte geltend machen, wenn die Gebäudehöhe durch die Bestimmungen über die zulässige Geschossanzahl bestimmt wird, nicht jedoch dann, wenn der Umriss des Gebäudes und damit die zulässige Beeinträchtigung der Nachbarn durch Entzug von Licht und Luft bereits durch die Gebäudehöhe festgelegt ist (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 6. Juli 2010, Zl. 2010/05/0015, mwN). Die vorliegend maßgeblichen Bebauungsbestimmungen (Plandokument Nr. 7705) enthalten keine Beschränkungen der Geschossanzahl. Im Beschwerdefall kommt es daher nicht darauf an, ob das untere Geschoss des projektierten Gebäudes als Kellergeschoss oder, wie die Beschwerde vorbringt, als Hauptgeschoss zu werten ist. Nach der hg. Judikatur können Nachbarn aus Bestimmungen über die Anzahl von Geschossen nur dann subjektiv-öffentliche Rechte geltend machen, wenn die Gebäudehöhe durch die Bestimmungen über die zulässige Geschossanzahl bestimmt wird, nicht jedoch dann, wenn der Umriss des Gebäudes und damit die zulässige Beeinträchtigung der Nachbarn durch Entzug von Licht und Luft bereits durch die Gebäudehöhe festgelegt ist vergleiche, etwa das hg. Erkenntnis vom 6. Juli 2010, Zl. 2010/05/0015, mwN). Die vorliegend maßgeblichen Bebauungsbestimmungen (Plandokument Nr. 7705) enthalten

keine Beschränkungen der Geschossanzahl. Im Beschwerdefall kommt es daher nicht darauf an, ob das untere Geschoss des projektierten Gebäudes als Kellergeschoss oder, wie die Beschwerde vorbringt, als Hauptgeschoss zu werten ist.

Die belangte Behörde hat im angefochtenen Bescheid schlüssig dargelegt, dass die zulässige Gebäudehöhe und der zulässige Gebäudeumriss eingehalten werden. Mit dem nicht weiter substantiierten Vorbringen, dass der größere Teil der Außenhaut des teilweise eingegrabenen Geschosses oberhalb der Erdoberfläche liege und somit die Gebäudehöhe das maximale Maß der BO deutlich überschreite, legt die Beschwerde nicht dar, inwieweit die Berechnung und Beurteilung der Gebäudehöhe durch die belangte Behörde unrichtig wäre. Diese Beurteilung begegnet daher keinem Einwand.

Mit ihrer Auffassung, dass die erstinstanzliche Behörde die "Bebauungsdichte" mangelhaft dargestellt und im Hinblick darauf die belangte Behörde den erstinstanzlichen Bescheid hätte beheben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die erstinstanzliche Behörde hätte zurückverweisen müssen, verkennt die Beschwerde, dass die belangte Behörde als Berufungsbehörde im Rahmen des § 66 Abs. 4 AVG den erstinstanzlichen Bescheid in jede Richtung hin abändern und somit auch eine allenfalls mangelhafte Begründung ergänzen durfte. Inwieweit gegen Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit des Bauplatzes (§ 134a Abs. 1 lit. c BO) verstoßen werde, legt die Beschwerde im Übrigen nicht dar, sodass auch insoweit keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides erkannt werden kann. Mit ihrer Auffassung, dass die erstinstanzliche Behörde die "Bebauungsdichte" mangelhaft dargestellt und im Hinblick darauf die belangte Behörde den erstinstanzlichen Bescheid hätte beheben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die erstinstanzliche Behörde hätte zurückverweisen müssen, verkennt die Beschwerde, dass die belangte Behörde als Berufungsbehörde im Rahmen des Paragraph 66, Absatz 4, AVG den erstinstanzlichen Bescheid in jede Richtung hin abändern und somit auch eine allenfalls mangelhafte Begründung ergänzen durfte. Inwieweit gegen Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit des Bauplatzes (Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera c, BO) verstoßen werde, legt die Beschwerde im Übrigen nicht dar, sodass auch insoweit keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides erkannt werden kann.

Zum Beschwerdevorbringen, dass die belangte Behörde wegen des Überschreitens der Baufluchtlinie und wegen des vorgelegten Ortsbildgutachtens der TU Wien diese Abweichungen nicht hätte genehmigen dürfen, ist Folgendes auszuführen:

Der Begriff der "unwesentlichen" Abweichung im Sinn des § 69 Abs. 2 zweiter Satz BO wird im Gesetz nicht näher bestimmt. Nach der hg. Judikatur kann eine wesentliche Abweichung dann behauptet werden, wenn der Abweichung eine dem geltenden Widmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz innewohnt (vgl. etwa das vorzitierte Erkenntnis, Zl. 2007/05/0287, mwN). Wird eine Ausnahme gemäß § 69 BO gewährt, dann steht das Bauvorhaben insofern nicht mehr in Widerspruch zur BO. Der Nachbar kann allerdings dadurch in seinen Rechten verletzt sein, dass die Voraussetzungen für die Ausnahmegewährung nicht gegeben sind (vgl. etwa die bei Moritz, BauO Wien4, zu § 134a BO auf S. 353 zitierte Judikatur). Der Begriff der "unwesentlichen" Abweichung im Sinn des Paragraph 69, Absatz 2, zweiter Satz BO wird im Gesetz nicht näher bestimmt. Nach der hg. Judikatur kann eine wesentliche Abweichung dann behauptet werden, wenn der Abweichung eine dem geltenden Widmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz innewohnt vergleiche , etwa das vorzitierte Erkenntnis, Zl. 2007/05/0287, mwN). Wird eine Ausnahme gemäß Paragraph 69, BO gewährt, dann steht das Bauvorhaben insofern nicht mehr in Widerspruch zur BO. Der Nachbar kann allerdings dadurch in seinen Rechten verletzt sein, dass die Voraussetzungen für die Ausnahmegewährung nicht gegeben sind vergleiche , etwa die bei Moritz, BauO Wien4, zu Paragraph 134 a, BO auf S. 353 zitierte Judikatur).

Im Beschwerdefall wird durch das projektierte Wohngebäude mit der abgestuften Front die schräg zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlaufende innere Baufluchtlinie keilförmig und lediglich punktuell um bis zu 1,75 m überschritten, wobei diese Überschreitung an der anderen Seite des Gebäudes durch entsprechendes Zurückrücken hinter die dortige Baufluchtlinie ausgeglichen wird und dadurch anstelle einer trapezförmigen Grundrissgestaltung ein rechtwinkliger Grundriss ohne einen Flächengewinn ermöglicht wird. Ferner wird die nach dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festgesetzte Firsthöhe durch das Dach des Gebäudes punktuell um bis zu 0,38 m überschritten, was eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe um 8,44 % darstellt. Wenn die belangte Behörde diese Überschreitungen als verhältnismäßig geringfügig und lediglich als unwesentliche Abweichung von den Bebauungsvorschriften angesehen hat, so ist diese Beurteilung nicht zu beanstanden.

Auch mit dem Hinweis auf die von den Beschwerdeführern im Baubewilligungsverfahren vorgelegte gutachterliche Stellungnahme der TU Wien vom 24. November 2008, die im Wesentlichen den gleichen Inhalt wie die vorangegangene Stellungnahme der TU Wien vom 10. Dezember 2007 aufweist, ist für den Beschwerdestandpunkt nichts gewonnen. So hat sich der Amtssachverständige der MA 19 in seiner gutachterlichen Stellungnahme vom 20. November 2008 mit den Ausführungen der Privatsachverständigen der TU Wien auseinandergesetzt und nachvollziehbar dargelegt, aus welchen Gründen die geringfügigen Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen keine gestalterische Verschlechterung gegenüber einem Gebäude im Rahmen der Bebauungsbestimmungen nach sich ziehen und keine Beeinträchtigung oder Störung des örtlichen Stadtbildes mit sich bringen. Der Beschwerdeeinwand, dass sich der Amtssachverständige mit dem zeitlich späteren Privatgutachten vom 24. November 2008 nicht auseinandergesetzt habe und dies einen wesentlichen Verfahrensfehler bedeute, verfährt nicht, weil es sich bei diesem Privatgutachten in seinen wesentlichen Punkten, wie zuvor erwähnt, lediglich um eine Wiederholung des Privatgutachtens vom 10. Dezember 2007 handelt, das dem Amtssachverständigen bei seiner gutachterlichen Stellungnahme vom 20. November 2008 jedoch vorgelegen ist. Wenn die belangte Behörde, gestützt auf die gutachterliche Stellungnahme des Amtssachverständigen vom 20. November 2008, daher mit nachvollziehbarer Begründung zur Ansicht gelangt ist, dass die Überschreitungen der inneren Baufluchtlinie und der festgesetzten Firsthöhe das öffentliche Interesse an der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht beeinträchtigen, so sind diese Beweiswürdigung im Rahmen der dem Verwaltungsgerichtshof zukommenden Kontrollbefugnis und in weiterer Folge die rechtliche Beurteilung der belangten Behörde nicht zu beanstanden.

Schließlich sind die Voraussetzungen der Zulässigkeit dieser Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes auch nicht deshalb strenger zu beurteilen, weil für das Bauvorhaben mehrere Abweichungen beantragt wurden (vgl. dazu etwa die in Moritz, aaO, zu § 69 BO auf S. 191 zitierte hg. Judikatur). Schließlich sind die Voraussetzungen der Zulässigkeit dieser Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes auch nicht deshalb strenger zu beurteilen, weil für das Bauvorhaben mehrere Abweichungen beantragt wurden vergleiche , dazu etwa die in Moritz, aaO, zu Paragraph 69, BO auf S. 191 zitierte hg. Judikatur).

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

Der Spruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Der Spruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 15. Mai 2012

Schlagworte

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Gebäudehöhe BauRallg5/1/5 Baurecht Nachbar Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2012:2009050224.X00

Im RIS seit

12.06.2012

Zuletzt aktualisiert am

26.06.2018

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