

TE Vwgh Erkenntnis 2011/9/6 2009/05/0245

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 06.09.2011

Index

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

Norm

BauO Wr §134a Abs1 lit a;
BauO Wr §134a Abs1 lit b;
BauO Wr §134a Abs1;
BauO Wr §69;
BauO Wr §76 Abs8;
BauO Wr §78;
BauRallg;

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 der Dipl. Ing. EL in Wien, vertreten durch Dr. Udo Elsner, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Gonzagagasse 14/21, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 22. Juni 2009, Zl. BOB- 541 und 542/08, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. O und 2. K, beide in Wien und vertreten durch Dr. Hannes Lattenmayer, Rechtsanwalt in 1020 Wien, Handelskai 388/top 832 (als Rechtsnachfolger der M Gesellschaft m.b.H., vormals I Gesellschaft m.b.H. in Wien; weitere Partei: Wiener Landesregierung), nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung, zu Recht erkannt: 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 der Dipl. Ing. EL in Wien, vertreten durch Dr. Udo Elsner, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Gonzagagasse 14/21, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 22. Juni 2009, Zl. BOB- 541 und 542/08, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. O und 2. K, beide in Wien und vertreten durch Dr. Hannes Lattenmayer, Rechtsanwalt in 1020 Wien, Handelskai 388/top 832 (als Rechtsnachfolger der M Gesellschaft m.b.H., vormals römisch eins Gesellschaft m.b.H. in Wien; weitere Partei: Wiener Landesregierung), nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 1.302,10 und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 2.489,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren der mitbeteiligten Parteien wird abgewiesen.

Begründung

Mit Eingabe vom 22. August 2006 beantragte die mitbeteiligte Partei die Erteilung der Baubewilligung für Bauführungen (nach den Einreichunterlagen: Neu-, Zu- und Umbauten) auf der Liegenschaft C.-Gasse 28. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Nachbarliegenschaft C.-Gasse 30.

Mit Schreiben vom 25. März 2008 erhob die Beschwerdeführerin Einwendungen, die auch Gegenstand der Bauverhandlung vom 26. März 2008 waren. Sie brachte im Wesentlichen vor, dass der Bebauungsplan gesetzwidrig sei. Er berücksichtige nicht die an der gemeinsamen Grundgrenze bestehenden Außenfenster ihres Gebäudes auf der Liegenschaft C.-Gasse 30. Das unter Denkmalschutz stehende Nachbargebäude sei insbesondere mit den an der gemeinsamen Grundgrenze mit der Bauliegenschaft befindlichen Wohnungen Top 3 und 4 sowie 6 und 7, die teilweise (Top 3 und 4) bzw. zur Gänze (Top 6 und 7) Haupträume mit Fensteröffnungen zur gemeinsamen Grundgrenze hätten, von der Bauführung betroffen. Der notwendige Lichteinfall für diese Wohnungen sei nicht eingehalten. Die seit vielen Jahrhunderten bestehenden Außenfenster in der Fassade des Gebäudes C.-Gasse 30 verfügten über ein aufrechtes, zumindest ersessenes Fensterrecht. Durch die Baumaßnahmen werde aus den Fenstern nur noch der Ausblick auf eine Wand in einem Abstand von überwiegend weniger als 2 m möglich sein, was eine unzumutbare Beeinträchtigung darstelle. Das Gebäude auf der Bauliegenschaft im Bereich des zweiten Traktes dürfe im Übrigen nur der Bauklasse I entsprechen und im von der Straße abgewandten Bereich eine Gebäudehöhe von maximal 4,5 m aufweisen. Die Stockwerksbezeichnungen des straßenseitigen ersten Traktes und des damit durch einen einheitlichen Baukörper verbundenen zweiten Traktes stimmten nicht überein. Dadurch komme es sowohl zu einer Überschreitung der zulässigen Geschoßanzahl als auch zu einer solchen der zulässigen Gebäudehöhe im Bereich des zweiten Traktes. Entgegen der Bezeichnung als Untergeschoß im zweiten Trakt handle es sich bei diesem Geschoß, in dem überwiegend eine Fläche für ein Büro genutzt werden solle, um ein Regelgeschoß, das richtigerweise als Erdgeschoß zu bezeichnen gewesen wäre. In sämtlichen Bereichen des zweiten Traktes werde die zulässige Gebäudehöhe überschritten. Die Überschreitung liege bei ca. 1,92 m im straßenseitigen Gebäudeteil und bei ca. 2,20 m im von der Straße abgewandten Gebäudeteil. Die Planung weise im Bereich des zweiten Traktes entgegen dem Bebauungsplan nicht nur zwei, sondern tatsächlich drei bzw. im straßenseitigen Bereich sogar vier Geschoße auf. Die Dachneigung von 45 Grad werde sowohl im Bereich der Stiege 1 als auch im Bereich der Stiege 2 zur Nachbarliegenschaft C.-Gasse 30 überschritten.

Mit Schreiben vom 25. März 2008 erhob die Beschwerdeführerin Einwendungen, die auch Gegenstand der Bauverhandlung vom 26. März 2008 waren. Sie brachte im Wesentlichen vor, dass der Bebauungsplan gesetzwidrig sei. Er berücksichtige nicht die an der gemeinsamen Grundgrenze bestehenden Außenfenster ihres Gebäudes auf der Liegenschaft C.-Gasse 30. Das unter Denkmalschutz stehende Nachbargebäude sei insbesondere mit den an der gemeinsamen Grundgrenze mit der Bauliegenschaft befindlichen Wohnungen Top 3 und 4 sowie 6 und 7, die teilweise (Top 3 und 4) bzw. zur Gänze (Top 6 und 7) Haupträume mit Fensteröffnungen zur gemeinsamen Grundgrenze hätten, von der Bauführung betroffen. Der notwendige Lichteinfall für diese Wohnungen sei nicht eingehalten. Die seit vielen Jahrhunderten bestehenden Außenfenster in der Fassade des Gebäudes C.-Gasse 30 verfügten über ein aufrechtes, zumindest ersessenes Fensterrecht. Durch die Baumaßnahmen werde aus den Fenstern nur noch der Ausblick auf eine Wand in einem Abstand von überwiegend weniger als 2 m möglich sein, was eine unzumutbare Beeinträchtigung darstelle. Das Gebäude auf der Bauliegenschaft im Bereich des zweiten Traktes dürfe im Übrigen nur der Bauklasse römisch eins entsprechen und im von der Straße abgewandten Bereich eine Gebäudehöhe von maximal 4,5 m aufweisen. Die Stockwerksbezeichnungen des straßenseitigen ersten Traktes und des damit durch einen einheitlichen Baukörper verbundenen zweiten Traktes stimmten nicht überein. Dadurch komme es sowohl zu einer Überschreitung der zulässigen Geschoßanzahl als auch zu einer solchen der zulässigen Gebäudehöhe im Bereich des zweiten Traktes. Entgegen der Bezeichnung als Untergeschoß im zweiten Trakt handle es sich bei diesem Geschoß, in dem überwiegend eine Fläche für ein Büro genutzt werden solle, um ein Regelgeschoß, das richtigerweise als Erdgeschoß zu bezeichnen gewesen wäre. In sämtlichen Bereichen des zweiten Traktes werde die zulässige Gebäudehöhe überschritten. Die Überschreitung liege bei ca. 1,92 m im straßenseitigen Gebäudeteil und bei

ca. 2,20 m im von der Straße abgewandten Gebäudeteil. Die Planung weise im Bereich des zweiten Traktes entgegen dem Bebauungsplan nicht nur zwei, sondern tatsächlich drei bzw. im straßenseitigen Bereich sogar vier Geschoße auf. Die Dachneigung von 45 Grad werde sowohl im Bereich der Stiege 1 als auch im Bereich der Stiege 2 zur Nachbarliegenschaft C.-Gasse 30 überschritten.

Im weiteren Verfahrensverlauf legte die mitbeteiligte Partei abgeänderte Einreichpläne vor, worüber u.a. die Beschwerdeführerin zwecks Planeinsicht mit Schreiben der Magistratsabteilung 37 vom 9. Mai 2008 verständigt wurde.

Mit Schreiben vom 2. Juni 2008 hielt die Beschwerdeführerin ihre Einwendungen vom 25. März 2008 vollinhaltlich aufrecht. Nachforschungen hätten ergeben, dass die bereits in einem früheren Bebauungsplan vorgesehene gekuppelte Bauweise darauf zurückzuführen sei, dass sich im Erdgeschoßbereich (ebenerdig) auf der Liegenschaft C.-Gasse 28 früher ein an die gemeinsame Grundgrenze angebautes, eingeschößiges Gebäude befunden habe, das jedoch so niedrig gewesen sei, dass weder der Lichteinfall auf die in der Fassade des Hauses C.-Gasse 30 befindlichen Außenfenster noch der Ausblick aus diesen Außenfenstern beeinträchtigt gewesen sei. Dieser historische Bauzustand sei bei der Interpretation des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Wesentlich sei, dass es sich auch bei dem historischen Bauzustand, auf welchen sich der Bebauungsplan stütze, bei dem nunmehr als Kellergeschoß bezeichneten Geschoß der zweiten Stiege ebenso wie bei dem ursprünglich an der Grundgrenze angebauten Nebengebäude immer um das Erdgeschoß gehandelt habe. Im Bereich des nunmehr als Erdgeschoß bezeichneten Bauteiles der zweiten Stiege habe sich das Dach befunden, das so flach geneigt und so niedrig gewesen sei, dass es weder eine Auswirkung auf den Lichteinfall noch auf den Ausblick gehabt habe. Durch die nunmehr abgeänderte Baueinreichung verbessere sich der Lichteinfall zwar geringfügig, jedoch würden nach wie vor die zulässige Gebäudehöhe und die zulässige Geschoßanzahl überschritten. Auf Grund der seit vielen Jahrhunderten bestehenden Außenfenster im Gebäude C.-Gasse 30 verfüge die Beschwerdeführerin nicht nur über ein aufrecht bestehendes Fensterrecht, sondern auch über ein Recht auf Aussicht.

Mit Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den

19. Bezirk vom 30. Juli 2008 wurden für das Bauvorhaben gemäß § 69 Abs. 1 lit. a und f der Bauordnung für Wien (BO) Abweichungen von den Bebauungsvorschriften dahingehend genehmigt, dass durch die Errichtung eines Wohngebäudes (Anmerkung: Stiege 3) die festgesetzte Baufluchtlinie auf eine Länge von 12 m um 3 m überschritten werden dürfe und dadurch vom Gebot der gärtnerischen Ausgestaltung abgewichen werden dürfe. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, das Projekt erfülle alle Voraussetzungen für die Erteilung einer Bewilligung gemäß § 69 BO. Die Bebaubarkeit der Nachbarliegenschaft werde in keiner Weise beeinträchtigt. Eine Ausnahme von der geschlossenen Bauweise sei nicht notwendig, die bebaubare Fläche liege weit von der Verkehrsfläche entfernt. Notwendig sei eine Ausnahme für die Überschreitung der Baufluchtlinie. Das Gebäude werde im örtlichen Stadtbild kaum wirksam, sondern sei nur von der hinteren Verkehrsfläche R.-Weg bemerkbar. Insbesondere in Anbetracht der Tatsache, dass das Bestandsgebäude an der linken Grundgrenze (Anmerkung: auf der Liegenschaft C.-Gasse 30) keine typische Feuermauer, sondern eine Fensterfront aufweise, erscheine eine "Verschiebung" der bebaubaren Fläche in Richtung der allgemeinen Bebauung sinnvoll. Zudem befinde sich das Gebäude bereits im Randbereich der Schutzzone, in dem eine aufgelockerte Bebauung üblich sei. Ebenso werde die Fläche, die gärtnerisch zu gestalten sei, nicht vermindert, da auch jene Flächen, die durch die Verschiebung nunmehr unbebaut blieben, gärtnerisch zu gestalten seien. Da das Ausmaß der bebauten Fläche durch das Überschreiten nicht vergrößert werde, weil ja im Gegenzug zum Überschreiten der Baufluchtlinie die gleiche Fläche innerhalb der bebaubaren, mit Baufluchtlinien umgrenzten Fläche unbebaut bleibe, werde das Ausmaß der gärtnerisch zu gestaltenden Fläche nur der Lage nach verändert, sodass die Zielsetzungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht unterlaufen würden.

19. Bezirk vom 30. Juli 2008 wurden für das Bauvorhaben gemäß Paragraph 69, Absatz eins, Litera a, und f der Bauordnung für Wien (BO) Abweichungen von den Bebauungsvorschriften dahingehend genehmigt, dass durch die Errichtung eines Wohngebäudes (Anmerkung: Stiege 3) die festgesetzte Baufluchtlinie auf eine Länge von 12 m um 3 m überschritten werden dürfe und dadurch vom Gebot der gärtnerischen Ausgestaltung abgewichen werden dürfe. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, das Projekt erfülle alle Voraussetzungen für die Erteilung einer Bewilligung gemäß Paragraph 69, BO. Die Bebaubarkeit der Nachbarliegenschaft werde in keiner Weise beeinträchtigt. Eine Ausnahme von der geschlossenen Bauweise sei nicht notwendig, die bebaubare Fläche liege weit von der Verkehrsfläche entfernt. Notwendig sei eine Ausnahme für die Überschreitung der Baufluchtlinie. Das Gebäude werde im örtlichen Stadtbild kaum wirksam, sondern sei nur von der hinteren Verkehrsfläche R.-Weg bemerkbar. Insbesondere in Anbetracht der

Tatsache, dass das Bestandsgebäude an der linken Grundgrenze (Anmerkung: auf der Liegenschaft C.-Gasse 30) keine typische Feuermauer, sondern eine Fensterfront aufweise, erscheine eine "Verschiebung" der bebaubaren Fläche in Richtung der allgemeinen Bebauung sinnvoll. Zudem befinde sich das Gebäude bereits im Randbereich der Schutzzone, in dem eine aufgelockerte Bebauung üblich sei. Ebenso werde die Fläche, die gärtnerisch zu gestalten sei, nicht vermindert, da auch jene Flächen, die durch die Verschiebung nunmehr unbebaut blieben, gärtnerisch zu gestalten seien. Da das Ausmaß der bebauten Fläche durch das Überschreiten nicht vergrößert werde, weil ja im Gegenzug zum Überschreiten der Baufluchtlinie die gleiche Fläche innerhalb der bebaubaren, mit Baufluchtlinien umgrenzten Fläche unbebaut bleibe, werde das Ausmaß der gärtnerisch zu gestaltenden Fläche nur der Lage nach verändert, sodass die Zielsetzungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht unterlaufen würden.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 5. September 2008 wurde gemäß § 70 BO iVm § 69 Abs. 8 BO und § 119a BO und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes auf Grund der oben genannten Bewilligung gemäß § 69 BO vom 30. Juli 2008 die beantragte Baubewilligung erteilt. Das Bauvorhaben bestehe darin, dass das Dachgeschoß des bestehenden Gebäudes ("Stiege 1") neu hergestellt und zudem über alle Geschoße reichende Zubauten errichtet würden. Im bestehenden Gebäude würden Raumeinteilungen und Raumwidmungen abgeändert. Weiters werde hofseitig ein neuer Gebädetrakt ("Stiege 2"), bestehend aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß sowie einem ausgebauten Dachgeschoß hergestellt. Der Schankraum werde zu einer Tiefgarage, beinhaltend 13 Pflichtstellplätze und 3 freiwillige Stellplätze sowie diverse Nebenräume, umgebaut. Zudem solle ein Nebengebäude, beinhaltend einen Stiegenabgang in die Tiefgarage, errichtet werden. Im Bereich der linken Grundgrenze solle ein unterkellertes, ebenerdiges Zweifamilienhaus ("Stiege 3") mit einem ausgebauten Dachgeschoß hergestellt werden. Im Bereich des Hofes sowie des Zweifamilienhauses werde das Gelände abgeändert, und es würden Stützmauern hergestellt. In Summe würden zehn Wohnungen sowie zwei Büroeinheiten hergestellt. Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 5. September 2008 wurde gemäß Paragraph 70, BO in Verbindung mit , Paragraph 69, Absatz 8, BO und Paragraph 119 a, BO und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes auf Grund der oben genannten Bewilligung gemäß Paragraph 69, BO vom 30. Juli 2008 die beantragte Baubewilligung erteilt. Das Bauvorhaben bestehe darin, dass das Dachgeschoß des bestehenden Gebäudes ("Stiege 1") neu hergestellt und zudem über alle Geschoße reichende Zubauten errichtet würden. Im bestehenden Gebäude würden Raumeinteilungen und Raumwidmungen abgeändert. Weiters werde hofseitig ein neuer Gebädetrakt ("Stiege 2"), bestehend aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß sowie einem ausgebauten Dachgeschoß hergestellt. Der Schankraum werde zu einer Tiefgarage, beinhaltend 13 Pflichtstellplätze und 3 freiwillige Stellplätze sowie diverse Nebenräume, umgebaut. Zudem solle ein Nebengebäude, beinhaltend einen Stiegenabgang in die Tiefgarage, errichtet werden. Im Bereich der linken Grundgrenze solle ein unterkellertes, ebenerdiges Zweifamilienhaus ("Stiege 3") mit einem ausgebauten Dachgeschoß hergestellt werden. Im Bereich des Hofes sowie des Zweifamilienhauses werde das Gelände abgeändert, und es würden Stützmauern hergestellt. In Summe würden zehn Wohnungen sowie zwei Büroeinheiten hergestellt.

In der Bescheidbegründung führte die Behörde erster Instanz im Wesentlichen aus, bis zu einer Tiefe von ca. 12 m ab der Baulinie seien die Widmung Wohngebiet sowie die Bauklasse I und die geschlossene Bauweise festgelegt, wobei die Gebäudehöhe mit 7,5 m beschränkt sei. In diesem Bereich dürften einschließlich der Dachgeschoße maximal drei Geschoße errichtet werden. Daran anschließend liege ein ca. 18 m tiefer Bereich mit der Widmung Wohngebiet und der Festsetzung der Bauklasse I, beschränkt auf 7,5 m, sowie der geschlossenen Bauweise, wobei lediglich die Errichtung zweier Geschoße einschließlich der Dachgeschoße zulässig sei; weiters werde bestimmt, dass der oberste Abschluss der zur Errichtung gelangenden Gebäude einschließlich allfälliger raumbildender Dachaufbauten gemäß § 81 Abs. 6 BO nicht höher als 7,5 m über dem gemittelten anschließenden Gelände liegen und die bebaute Fläche lediglich 80 % dieses Teiles des Bauplatzes betragen dürfe. Darauf folge anschließend ein 10 m tiefer Teil des Bauplatzes mit der Widmung Wohngebiet und der Bauklasse I, geschlossene Bauweise, wobei die Gebäudehöhe mit 4,5 m beschränkt sei. Auch in diesem Bereich dürften einschließlich der Dachgeschoße maximal zwei Geschoße errichtet werden. Nach einem weiteren, gärtnerisch auszugestaltenden Teil des Bauplatzes befinde sich an der linken Grundgrenze eine mit Baufluchtlinien umschlossene Fläche, für die die Widmung Wohngebiet, die Bauklasse I und die geschlossene Bauweise mit der Gebäudehöhenbeschränkung auf 4,5 m festgesetzt seien, wobei auch hier höchstens zwei Geschoße einschließlich der Dachgeschoße errichtet werden dürften (Anmerkung: In diesem Bereich soll das Gebäude "Stiege 3" errichtet werden). In der Bescheidbegründung führte die Behörde erster Instanz im Wesentlichen aus, bis zu einer Tiefe von ca. 12 m ab der Baulinie seien die Widmung Wohngebiet sowie die Bauklasse römisch eins

und die geschlossene Bauweise festgelegt, wobei die Gebäudehöhe mit 7,5 m beschränkt sei. In diesem Bereich dürften einschließlich der Dachgeschoße maximal drei Geschoße errichtet werden. Daran anschließend liege ein ca. 18 m tiefer Bereich mit der Widmung Wohngebiet und der Festsetzung der Bauklasse römisch eins, beschränkt auf 7,5 m, sowie der geschlossenen Bauweise, wobei lediglich die Errichtung zweier Geschoße einschließlich der Dachgeschoße zulässig sei; weiters werde bestimmt, dass der oberste Abschluss der zur Errichtung gelangenden Gebäude einschließlich allfälliger raumbildender Dachaufbauten gemäß Paragraph 81, Absatz 6, BO nicht höher als 7,5 m über dem gemittelten anschließenden Gelände liegen und die bebaute Fläche lediglich 80 % dieses Teiles des Bauplatzes betragen dürfe. Darauf folge anschließend ein 10 m tiefer Teil des Bauplatzes mit der Widmung Wohngebiet und der Bauklasse römisch eins, geschlossene Bauweise, wobei die Gebäudehöhe mit 4,5 m beschränkt sei. Auch in diesem Bereich dürften einschließlich der Dachgeschoße maximal zwei Geschoße errichtet werden. Nach einem weiteren, gärtnerisch auszugestaltenden Teil des Bauplatzes befinde sich an der linken Grundgrenze eine mit Baufluchtlinien umschlossene Fläche, für die die Widmung Wohngebiet, die Bauklasse römisch eins und die geschlossene Bauweise mit der Gebäudehöhenbeschränkung auf 4,5 m festgesetzt seien, wobei auch hier höchstens zwei Geschoße einschließlich der Dachgeschoße errichtet werden dürften (Anmerkung: In diesem Bereich soll das Gebäude "Stiege 3" errichtet werden).

In der geschlossenen Bauweise dürften Gebäude an die Grundgrenzen angebaut werden, weshalb die Einwendungen betreffend den Abstand zu den Nachbargrenzen ins Leere gingen. Die Fenster in der Feuermauer des Hauses C.-Gasse 30 bestünden seit altersher und seien keine Feuermaueröffnungen im Sinne des § 101 BO. Der Lichteinfall auf diese Fenster gemäß § 78 BO sei weiterhin gegeben. Bezüglich darüber hinausgehender Ansprüche betreffend den Ausblick etc. sei der Zivilrechtsweg zu beschreiten. Die Gebäudehöhe werde eingehalten (wurde näher begründet). Hinsichtlich der zulässigen Anzahl von Geschoßen bestünden keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte. Die Bestimmungen über die Dachneigungen dienten dem Schutz des Ortsbildes und begründeten ebenfalls keine Nachbarrechte, allerdings sei zu bemerken, dass in der geschlossenen Bauweise dürften Gebäude an die Grundgrenzen angebaut werden, weshalb die Einwendungen betreffend den Abstand zu den Nachbargrenzen ins Leere gingen. Die Fenster in der Feuermauer des Hauses C.-Gasse 30 bestünden seit altersher und seien keine Feuermaueröffnungen im Sinne des Paragraph 101, BO. Der Lichteinfall auf diese Fenster gemäß Paragraph 78, BO sei weiterhin gegeben. Bezüglich darüber hinausgehender Ansprüche betreffend den Ausblick etc. sei der Zivilrechtsweg zu beschreiten. Die Gebäudehöhe werde eingehalten (wurde näher begründet). Hinsichtlich der zulässigen Anzahl von Geschoßen bestünden keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte. Die Bestimmungen über die Dachneigungen dienten dem Schutz des Ortsbildes und begründeten ebenfalls keine Nachbarrechte, allerdings sei zu bemerken, dass die zulässige Dachneigung von 35 Grad bis 45 Grad nach der

Planänderung eingehalten werde und eine Ausnahme gemäß § 69 BO diesbezüglich nicht mehr erforderlich sei. Den geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan habe die Behörde ihrer Entscheidung zugrunde zu legen. Die erforderliche Bewilligung gemäß § 69 BO liege vor. Einwände in diesem Zusammenhang seien daher nunmehr als unbegründet abzuweisen. Eine Ausnahme für das Abweichen von der geschlossenen Bauweise sei nicht erforderlich, weil das geplante Gebäude weder an der Baulinie noch an der der Baulinie nächstgelegenen Fluchtlinie errichtet werde (Anmerkung: Planänderung eingehalten werde und eine Ausnahme gemäß Paragraph 69, BO diesbezüglich nicht mehr erforderlich sei. Den geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan habe die Behörde ihrer Entscheidung zugrunde zu legen. Die erforderliche Bewilligung gemäß Paragraph 69, BO liege vor. Einwände in diesem Zusammenhang seien daher nunmehr als unbegründet abzuweisen. Eine Ausnahme für das Abweichen von der geschlossenen Bauweise sei nicht erforderlich, weil das geplante Gebäude weder an der Baulinie noch an der der Baulinie nächstgelegenen Fluchtlinie errichtet werde (Anmerkung:

gemeint offenbar Stiege 3; es werden aber auch Teile der Stiegen 1 und 2 im Bereich hinter der Straßenfront nicht durchgehend bis zu Nachbargrenze errichtet). Nach einer besonderen Bestimmung des Bebauungsplanes dürften lediglich zwei Geschoße einschließlich des Dachgeschoßes errichtet werden, im gegenständlichen Fall also ein Erdgeschoß und ein Dachgeschoß. Das Erdgeschoß sei entsprechend der BO das unterste Hauptgeschoß, dessen Fußbodenfläche mindestens zur Hälfte ihres Umfanges über dem anschließenden Gelände liege. Dies treffe für die in den Plänen als Erdgeschoße bezeichneten Gebäudeteile zu. Das darunter liegende Geschoß sei daher als Kellergeschoß zu werten, das "aufgrund keiner weiteren Beschränkungen des Bebauungsplanes" zulässig sei. Der Einwand umfasse auch nicht Nachbarrechte, da durch die Geschoßanzahl keine Beeinträchtigung für die Bebaubarkeit

der Nachbarliegenschaften hervorgerufen werden könne. Das Gebäude Stiege 3 weise eine Gebäudehöhe von 4,5 m auf, die eindeutig eingehalten werde, ebenso wie die mit maximal 4,5 m begrenzte zulässige Firsthöhe, sodass der diesbezügliche Einwand als unbegründet abzuweisen sei.

Gegen diesen Bescheid erhob u.a. die Beschwerdeführerin Berufung.

Die Berufungsbehörde holte eine Stellungnahme der Magistratsabteilung 21A (Stadtplanung) vom 12. Jänner 2009 ein. Darin wurde im Wesentlichen ausgeführt, da die nach der Rechtslage beabsichtigte teilweise Abdeckung der vorhandenen Feuermauer des Nachbargebäudes auf Grund der bestehenden Fensteröffnungen nicht möglich sei, erscheine im konkreten Fall ein Abrücken des geplanten Wohngebäudes von der Grundgrenze zweckmäßig. Die vorgesehene Überschreitung der südlichen Baufluchtlinie widerspreche nicht den Zielsetzungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, da dadurch der bebaubare Bereich insgesamt nicht vergrößert werde. Weiters werde das Ausmaß der gärtnerisch auszugestaltenden Flächen durch das Vorhaben nicht verringert. Die gärtnerisch ausgestalteten Flächen würden gegenüber dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan lediglich "verschoben". Die vorgesehenen Abweichungen von den Bebauungsvorschriften (Überschreitung der Baufluchtlinie, Abweichung vom Gebot der gärtnerischen Ausgestaltung) durch die Stiege 3 widersprächen somit nicht den Zielsetzungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes.

Ferner holte die belangte Behörde eine Stellungnahme der Magistratsabteilung 37 (Baupolizei) vom 30. Jänner 2009 ein. Darin wird (unter Bezugnahme vor allem auch auf die Berufung eines anderen Nachbarn) unter anderem Folgendes dargelegt:

"1.) Hinsichtlich der Gebäudehöhe:

In den Beilagen I - VII wurde die Gebäudehöhe für den Bauteil Stiege 2, jeweils getrennt für den Bauplatzteil, für den die zulässige Gebäudehöhe mit max. 7,5 m bzw. 4,5 m festgelegt wurde, sicherheitshalber neu berechnet, auch wenn sich die Zahlen geringfügig voneinander unterscheiden (z.B. unterschiedlicher Geländeansatz im Bereich der Stiege!). Zur besseren Erkennbarkeit wurden die jeweiligen Mantelflächen färbig angelegt und alle in der Berechnung verwendeten Maße in den Plankopien, soweit erforderlich, eingetragen. In den Beilagen I - römisch sieben wurde die Gebäudehöhe für den Bauteil Stiege 2, jeweils getrennt für den Bauplatzteil, für den die zulässige Gebäudehöhe mit max. 7,5 m bzw. 4,5 m festgelegt wurde, sicherheitshalber neu berechnet, auch wenn sich die Zahlen geringfügig voneinander unterscheiden (z.B. unterschiedlicher Geländeansatz im Bereich der Stiege!). Zur besseren Erkennbarkeit wurden die jeweiligen Mantelflächen färbig angelegt und alle in der Berechnung verwendeten Maße in den Plankopien, soweit erforderlich, eingetragen.

Im Schreiben von Herrn Dr. L. (anderer Nachbar, C.-Gasse 26) vom 9. Dezember 2008 wird ausgeführt, dass die strittige, bei ihm vermessene Höhe im Schnittpunkt F3, F4, F1 (in der Neuberechnung sind das die Flächen C, D und E) von 76,48 m nicht berücksichtigt sei: diese wurde aber sehr wohl bei der Berechnung der Gebäudehöhe berücksichtigt (siehe Beilage VI, Teilfläche C). Bei der Berechnung der Teilflächen D und E (siehe Beilage V) wird allerdings von dem Gelände ausgegangen, das auf der Liegenschaft C.-Gasse 28 vorhanden ist, nämlich von der Kote im angesprochenen Bereich von 76,92 m, wobei das vorhandene Gelände in Richtung Norden leicht ansteigt und bei der nördlichen Kante dieses Bauteils eine Geländehöhe von 77,63 m aufweist. An der gemeinsamen Grundgrenze der Liegenschaften C.-Gasse 26 und C.-Gasse 28 befindet sich eine Stützmauer zur Überbrückung des Geländeunterschiedes von max. 0,44m ($72,92\text{m} - 72,48\text{m} = 0,44\text{m}$) zwischen den beiden Grundstücken. Gemäß den Darstellungen des Einreichprojektes beträgt die Überschüttung des unterirdischen Bauteiles in diesem Bereich ca. 1 m, sodass sich die Deckenoberkante des ehemaligen Heurigenlokales, das nunmehr zu einer Garage umgebaut werden soll, auch unterhalb der Geländeoberkante des vorhandenen Geländes auf der Liegenschaft C.-Gasse 26, befindet und diese Stützmauer nicht die Außenmauer dieses unterirdischen Bauteiles ist, sondern eine Stützmauer ist, die den Höhenunterschied zur Liegenschaft C.-Gasse 26 überbrückt. Angemerkt wird, dass dieses Gebäude auch in der Bewilligung vom 2 Februar 1970, Zl.: MA 37/XIX-C.-Gasse 28/13/69, als 'gänzlich unterirdisch gelegener Wirtschaftskeller' bewilligt wurde (siehe Beilage XI). Im Schreiben von Herrn Dr. L. (anderer Nachbar, C.-Gasse 26) vom 9. Dezember 2008 wird ausgeführt, dass die strittige, bei ihm vermessene Höhe im Schnittpunkt F3, F4, F1 (in der Neuberechnung sind das die Flächen C, D und E) von 76,48 m nicht berücksichtigt sei: diese wurde aber sehr wohl bei der Berechnung der Gebäudehöhe berücksichtigt (siehe Beilage römisch sechs, Teilfläche C). Bei der Berechnung der Teilflächen D und E (siehe Beilage römisch fünf) wird allerdings von dem Gelände ausgegangen, das auf der Liegenschaft C.-Gasse 28

vorhanden ist, nämlich von der Kote im angesprochenen Bereich von 76,92 m, wobei das vorhandene Gelände in Richtung Norden leicht ansteigt und bei der nördlichen Kante dieses Bauteils eine Geländehöhe von 77,63 m aufweist. An der gemeinsamen Grundgrenze der Liegenschaften C.-Gasse 26 und C.-Gasse 28 befindet sich eine Stützmauer zur Überbrückung des Geländeunterschiedes von max. 0,44m ($72,92\text{m} - 72,48\text{m} = 0,44\text{m}$) zwischen den beiden Grundstücken. Gemäß den Darstellungen des Einreichprojektes beträgt die Überschüttung des unterirdischen Bauteiles in diesem Bereich ca. 1 m, sodass sich die Deckenoberkante des ehemaligen Heurigenlokales, das nunmehr zu einer Garage umgebaut werden soll, auch unterhalb der Geländeoberkante des vorhandenen Geländes auf der Liegenschaft C.- Gasse 26, befindet und diese Stützmauer nicht die Außenmauer dieses unterirdischen Bauteiles ist, sondern eine Stützmauer ist, die den Höhenunterschied zur Liegenschaft C.-Gasse 26 überbrückt. Angemerkt wird, dass dieses Gebäude auch in der Bewilligung vom 2 Februar 1970, Zl.: MA 37/XIX-C.-Gasse 28/13/69, als 'gänzlich unterirdisch gelegener Wirtschaftskeller' bewilligt wurde (siehe Beilage römisch elf).

Bezüglich von Feuermännern (gemeint offenbar: Feuermauern) im allgemeinen wird angemerkt, dass der Begriff des 'anschließenden Geländes' im Bereich von Feuermauern üblicherweise der Art ausgelegt wird, dass entweder das jeweils erkennbare anliegende, an der Feuermauer fortsetzende, Gelände linear verbunden wird, oder wenn bekannt, das (ehemalige) Bestandsgelände als Berechnungsgrundlage herangezogen wird. Im Bereich der Feuermauer hergestellte Niveaus, Geländesprünge usw. auf dem (nicht beeinflussbaren) Nachbargelände könnten ansonsten nicht nachvollziehbare Gebäudehöhen (unter Umständen gar bis in die Fundamentbereiche reichend) verursachen.

Bezüglich der im Schreiben von Herrn Dr. L. vom 29. Dezember 2008 ausgeführten Fehlerhaftigkeit der Gebäudehöhenberechnung hinsichtlich der Berechnung der Teilfläche F2 wird ausgeführt, dass die volle Höhe der rechten Feuermauer des vorderen Teiles von Bauteil Stiege 2, die entsprechende Teilfläche hat also eine Fläche von 5,99m (Breite) mal 7,50m (Feuermauerhöhe), das sind 44,93m², sehr wohl voll in die Berechnung der Gebäudehöhe dieses Bauteils eingegangen sind (siehe auch Beilage I und V) und dies aus dem Nachweis der Gebäudehöhenberechnung auch klar nachvollziehbar ist; die lineare Gelände Verbindung ist lediglich einstrichliert worden. Bezüglich der im Schreiben von Herrn Dr. L. vom 29. Dezember 2008 ausgeführten Fehlerhaftigkeit der Gebäudehöhenberechnung hinsichtlich der Berechnung der Teilfläche F2 wird ausgeführt, dass die volle Höhe der rechten Feuermauer des vorderen Teiles von Bauteil Stiege 2, die entsprechende Teilfläche hat also eine Fläche von 5,99m (Breite) mal 7,50m (Feuermauerhöhe), das sind 44,93m², sehr wohl voll in die Berechnung der Gebäudehöhe dieses Bauteils eingegangen sind (siehe auch Beilage römisch eins und römisch fünf) und dies aus dem Nachweis der Gebäudehöhenberechnung auch klar nachvollziehbar ist; die lineare Gelände Verbindung ist lediglich einstrichliert worden.

2. Hinsichtlich der Geländeänderungen:

In den Beilagen VIII - X werden die neuen Geländehöhen (rot angelegt) sowie die alten Geländehöhen (braun angelegt) dargestellt. In den Bereichen der Ansichten, die nicht rot oder braun angelegt sind, wird das Gelände nicht verändert. In den Beilagen römisch acht - römisch zehn werden die neuen Geländehöhen (rot angelegt) sowie die alten Geländehöhen (braun angelegt) dargestellt. In den Bereichen der Ansichten, die nicht rot oder braun angelegt sind, wird das Gelände nicht verändert.

Es wird angemerkt, dass die Geländeänderungen auch aus den Einreichplänen ersichtlich sind: in C3 und teilweise C4 im Längsschnitt, weiters die Koten im EG-Grundriss auf C2 (gelb rot bzw. rot nächst grau=Bestand)."

Ferner führte die Magistratsabteilung 37 aus, dass nach den Bebauungsbestimmungen die Errichtung von Kellergeschoßen nicht verboten sei. Wenn dies der Zweck der Bebauungsbestimmung gewesen wäre, hätte man in der Formulierung auch die Kellergeschoße angeführt, da diese die gleiche Qualifikation wie Dachgeschoße (nämlich Nebengeschoße) aufwiesen. Aus dem Wortlaut des Bebauungsplanes, wonach Kellergeschoße nicht genannt seien, Dachgeschoße aber sehr wohl, sei zu schließen, dass die Errichtung anderer Nebengeschoße (also Kellergeschoße) nicht verboten sei. Zwischen der Baulinie und der ersten Grenzlinie seien drei Geschoße zulässig. Es würden jedoch nur zwei Geschoße ausgeführt, inklusive Dachgeschoß, ohne jegliches Kellergeschoß. Der anschließende Bereich der Stiege 1 bis inklusive der Stiege 2, südlicher Teil, dürfe zwar eine Gebäudehöhe von 7,5 m erreichen, allerdings lediglich zwei Geschoße aufweisen. Im Bereich der Stiege 1 entlang der rechten Feuermauer seien zweifellos eindeutig zwei Geschoße ausgeführt. Im südlichen Teil der Stiege 2 allerdings trete hofseitig anschließend an das Gelände eine Gebäudefront in Erscheinung, die auf den ersten Blick als Erdgeschoß, erstes Stockwerk und Dachgeschoß aufgefasst

werden könnte. Betrachte man allerdings die Pläne, so erkenne man, dass das Fußbodenniveau des untersten Geschoßes vollflächig (im kompletten Umfang) unter dem anliegenden, umgebenden Gelände dieses Bauteiles liege, sodass dieses Geschoß als Kellergeschoß zu qualifizieren sei. Der Bauteil bestehe damit aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß und einem Dachgeschoß und entspreche somit den genannten Bebauungsbestimmungen. Der mit 4,5 m Gebäudehöhe beschränkte nördliche Teil der Stiege 2 (zwischen zwei Baufluchtlinien) bestehe ohne Zweifel aus einem völlig unter Niveau liegenden Keller, einem Erdgeschoß und einem Dachgeschoß. Hinsichtlich der Stiege 3 gelte hinsichtlich der Anzahl der Geschoße das bereits Erwähnte.

Zu den genannten Stellungnahmen der Magistratsabteilung 21A und der Magistratsabteilung 37 wurde der Beschwerdeführerin mit Schreiben der belangten Behörde vom 12. Februar 2009 Parteihörsitz gewährt. Sie hat dazu keine Äußerung abgegeben.

Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid wurde die Berufung u. a. der Beschwerdeführerin als unbegründet abgewiesen.

Nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften legte die belangte Behörde in der Bescheidebegründung, soweit im Beschwerdefall noch von Bedeutung, im Wesentlichen dar, das Bauvorhaben weiche von den Bebauungsvorschriften insofern ab, als die im hinteren Teil der Liegenschaft festgesetzte Baufluchtlinie durch die Errichtung des als Stiege 3 bezeichneten Wohngebäudes auf eine Länge von 12 m um 3 m überschritten und dadurch weiters vom Gebot der gärtnerischen Ausgestaltung abgewichen werde. Durch die bewilligten Ausnahmen gemäß § 69 Abs. 1 lit. a und f BO werde von den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht wesentlich abgewichen, und diese Ausnahmen hätten keine den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz. Im Hinblick auf die Stellungnahme der Magistratsabteilung 21A vom 12. Jänner 2009 und im Hinblick darauf, dass durch die Stiege 3 von der nach den Bebauungsbestimmungen vorgesehenen geschlossenen Bauweise auf Grund eines hinsichtlich des benachbarten, an der linken hinteren Grundstücksgrenze liegenden Bestandsgebäudes bestehenden Fensterrechtes und der dort vorhandenen, auf die gegenständliche Liegenschaft gerichteten Fensteröffnungen abgewichen und im Gegenzug durch die "gedrehte Anordnung" des Baukörpers (Anmerkung: Nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften legte die belangte Behörde in der Bescheidebegründung, soweit im Beschwerdefall noch von Bedeutung, im Wesentlichen dar, das Bauvorhaben weiche von den Bebauungsvorschriften insofern ab, als die im hinteren Teil der Liegenschaft festgesetzte Baufluchtlinie durch die Errichtung des als Stiege 3 bezeichneten Wohngebäudes auf eine Länge von 12 m um 3 m überschritten und dadurch weiters vom Gebot der gärtnerischen Ausgestaltung abgewichen werde. Durch die bewilligten Ausnahmen gemäß Paragraph 69, Absatz eins, Litera a, und f BO werde von den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht wesentlich abgewichen, und diese Ausnahmen hätten keine den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz. Im Hinblick auf die Stellungnahme der Magistratsabteilung 21A vom 12. Jänner 2009 und im Hinblick darauf, dass durch die Stiege 3 von der nach den Bebauungsbestimmungen vorgesehenen geschlossenen Bauweise auf Grund eines hinsichtlich des benachbarten, an der linken hinteren Grundstücksgrenze liegenden Bestandsgebäudes bestehenden Fensterrechtes und der dort vorhandenen, auf die gegenständliche Liegenschaft gerichteten Fensteröffnungen abgewichen und im Gegenzug durch die "gedrehte Anordnung" des Baukörpers (Anmerkung:

Anstelle eines die Nachbargrundgrenze berührenden, 15 m breiten und 12 m tiefen Baukörpers wird ein von der Nachbargrundgrenze 3 m abgerückter, 12 m breiter und dafür 15 m tiefer Baukörper errichtet) die gegenständliche Baufluchtlinie überschritten werde, könne nicht gesagt werden, dass von den Bebauungsbestimmungen wesentlich abgewichen werde. Weiters glichen sich die von der Grundstücksgrenze somit freibleibende Fläche und die bebaute Fläche, mit welcher die Baufluchtlinie überschritten werde, aus, weshalb mit den Ausnahmebewilligungen keine Vergrößerung der Baumassen verbunden sei. Auch die gärtnerisch ausgestaltete Fläche werde insgesamt nicht verringert, sondern die gärtnerisch ausgestalteten Flächen würden lediglich "verschoben". In insgesamt drei Stellungnahmen der Magistratsabteilung 19 (Stadtbildfragen) sei ausgeführt worden, dass diese hofseitigen Abweichungen aus dem öffentlichen Raum nicht eingesehen werden könnten und auf Grund der Berücksichtigung der bestehenden Fensteröffnungen des Nachbargebäudes den Abweichungen zugestimmt werde. Somit ergebe sich eine sachliche Rechtfertigung für die Ausnahmebewilligungen, und den Ausnahmen läge auch keine den geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz zugrunde. Durch das Bauvorhaben werde auch weder der konsensgemäße Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften beeinträchtigt noch

werde die Bebaubarkeit der Nachbarliegenschaft vermindert. Das Interesse an der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes stehe den Ausnahmegewilligungen nicht entgegen. Das vom Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild werde weder gestört noch beeinträchtigt. Durch die in Rede stehenden Abweichungen von den Bebauungsvorschriften werde keine Überschreitung der bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entstehenden Emissionen zu erwarten sein. Die beabsichtigte Flächennutzung und die Aufschließung würden auch nicht grundlegend anders. Somit lägen sämtliche Voraussetzungen für die Ausnahmen vor. Das Bauvorhaben stehe auf Grund der Ausnahmegewilligungen nicht mehr mit den Bestimmungen der BO im Widerspruch. Den Nachbarn stehe im Übrigen nur ein subjektivöffentliches Recht bezüglich der Einhaltung der Gebäudehöhe zu. Die Regelung der Geschoßanzahl beinhalte im vorliegenden Fall keine bestimmende Gebäudehöhenregelung, da die zulässige Gebäudehöhe nach den Bebauungsbestimmungen ausdrücklich, und zwar sowohl bauklassenmäßig als auch ausdrücklich höhenmäßig, festgesetzt sei. Wesentlich und maßgeblich sei daher, dass die Gebäudehöhe eingehalten werde. Hinsichtlich der Geschoße und deren Bezeichnungen bestehe kein Nachbarrecht. Abgesehen davon würden auch die zulässigen Geschoßanzahlen eingehalten. Die höchstzulässige Gebäudehöhe werde nicht überschritten. Nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes sei die geschlossene Bauweise festgesetzt und daher der Anbau an die seitliche Grundgrenze zulässig. Auf Grund der Fenster im Gebäude auf der Nachbarliegenschaft C.-Gasse 30 werde aber von der geschlossenen Bauweise abgewichen und somit die bis an die Grundgrenze mögliche bebaubare Fläche nicht ausgeschöpft. Aus den Feststellungen der Magistratsabteilung 37 gehe weiters eindeutig hervor, dass bezüglich der bereits bestehenden Fenster der Lichteinfall gemäß § 78 BO weiterhin gegeben sei. Ein Nachbarrecht auf eine bestimmte Sicht oder einen bestimmten Ausblick bestehe nicht, ebenso keines hinsichtlich der Einhaltung der Bestimmungen über das örtliche Stadtbild, die festgelegte Schutzzone und sonstige schönheitliche Rücksichten. Die Einwände eines Fensterrechtes und eines Rechtes auf Ausblick seien als privatrechtlich zu beurteilen und auf den Zivilrechtsweg zu verweisen. Das Baubewilligungsverfahren sei vor Inkrafttreten der Techniknovelle 2007 am 12. Juli 2008 anhängig gewesen, weshalb die Bestimmungen dieser Novelle auf das gegenständliche Baubewilligungsverfahren nicht anzuwenden seien. Der Einwand, § 78 BO betreffend den Lichteinfall sei mittlerweile entfallen, gehe daher ins Leere. Anstelle eines die Nachbargrundgrenze berührenden, 15 m breiten und 12 m tiefen Baukörpers wird ein von der Nachbargrundgrenze 3 m abgerückter, 12 m breiter und dafür 15 m tiefer Baukörper errichtet) die gegenständliche Baufluchtlinie überschritten werde, könne nicht gesagt werden, dass von den Bebauungsbestimmungen wesentlich abgewichen werde. Weiters glichen sich die von der Grundstücksgrenze somit freibleibende Fläche und die bebaute Fläche, mit welcher die Baufluchtlinie überschritten werde, aus, weshalb mit den Ausnahmegewilligungen keine Vergrößerung der Baumassen verbunden sei. Auch die gärtnerisch ausgestaltete Fläche werde insgesamt nicht verringert, sondern die gärtnerisch ausgestalteten Flächen würden lediglich "verschoben". In insgesamt drei Stellungnahmen der Magistratsabteilung 19 (Stadtbildfragen) sei ausgeführt worden, dass diese hofseitigen Abweichungen aus dem öffentlichen Raum nicht eingesehen werden könnten und auf Grund der Berücksichtigung der bestehenden Fensteröffnungen des Nachbargebäudes den Abweichungen zugestimmt werde. Somit ergebe sich eine sachliche Rechtfertigung für die Ausnahmegewährungen, und den Ausnahmen läge auch keine den geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz zugrunde. Durch das Bauvorhaben werde auch weder der konsensgemäße Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften beeinträchtigt noch werde die Bebaubarkeit der Nachbarliegenschaft vermindert. Das Interesse an der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes stehe den Ausnahmegewilligungen nicht entgegen. Das vom Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild werde weder gestört noch beeinträchtigt. Durch die in Rede stehenden Abweichungen von den Bebauungsvorschriften werde keine Überschreitung der bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entstehenden Emissionen zu erwarten sein. Die beabsichtigte Flächennutzung und die Aufschließung würden auch nicht grundlegend anders. Somit lägen sämtliche Voraussetzungen für die Ausnahmen vor. Das Bauvorhaben stehe auf Grund der Ausnahmegewilligungen nicht mehr mit den Bestimmungen der BO im Widerspruch. Den Nachbarn stehe im Übrigen nur ein subjektivöffentliches Recht bezüglich der Einhaltung der Gebäudehöhe zu. Die Regelung der Geschoßanzahl beinhalte im vorliegenden Fall keine bestimmende Gebäudehöhenregelung, da die zulässige Gebäudehöhe nach den Bebauungsbestimmungen ausdrücklich, und zwar sowohl bauklassenmäßig als auch ausdrücklich höhenmäßig, festgesetzt sei. Wesentlich und maßgeblich sei daher, dass die Gebäudehöhe eingehalten werde. Hinsichtlich der Geschoße und deren Bezeichnungen bestehe kein Nachbarrecht. Abgesehen davon würden auch die zulässigen Geschoßanzahlen eingehalten. Die höchstzulässige Gebäudehöhe werde nicht überschritten. Nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes sei die

geschlossene Bauweise festgesetzt und daher der Anbau an die seitliche Grundgrenze zulässig. Auf Grund der Fenster im Gebäude auf der Nachbarliegenschaft C.-Gasse 30 werde aber von der geschlossenen Bauweise abgewichen und somit die bis an die Grundgrenze mögliche bebaubare Fläche nicht ausgeschöpft. Aus den Feststellungen der Magistratsabteilung 37 gehe weiters eindeutig hervor, dass bezüglich der bereits bestehenden Fenster der Lichteinfall gemäß Paragraph 78, BO weiterhin gegeben sei. Ein Nachbarrecht auf eine bestimmte Sicht oder einen bestimmten Ausblick bestehe nicht, ebenso keines hinsichtlich der Einhaltung der Bestimmungen über das örtliche Stadtbild, die festgelegte Schutzzone und sonstige schönheitliche Rücksichten. Die Einwände eines Fensterrechtes und eines Rechtes auf Ausblick seien als privatrechtlich zu beurteilen und auf den Zivilrechtsweg zu verweisen. Das Baubewilligungsverfahren sei vor Inkrafttreten der Techniknovelle 2007 am 12. Juli 2008 anhängig gewesen, weshalb die Bestimmungen dieser Novelle auf das gegenständliche Baubewilligungsverfahren nicht anzuwenden seien. Der Einwand, Paragraph 78, BO betreffend den Lichteinfall sei mittlerweile entfallen, gehe daher ins Leere.

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

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

Die mitbeteiligte Partei hat zur Beschwerde eine Stellungnahme abgegeben.

Der Verwaltungsgerichtshof hat von der belangten Behörde eine Stellungnahme zur genauen Lage der gegenständlichen Fenster im Gebäude der Beschwerdeführerin sowie zu deren Konsensmäßigkeit und der für sie im Hinblick auf ihren Errichtungszeitpunkt maßgebenden Rechtslage eingeholt. Ferner ließ sich der Verwaltungsgerichtshof die Verordnungsakten betreffend den für das Bauvorhaben maßgebenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vorlegen. Die Äußerung der belangten Behörde wurde den Verfahrensparteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens zur Kenntnis gebracht.

Bei der mündlichen Verhandlung am 6. September 2011 wurde zunächst geklärt, dass M. und L. nunmehr Eigentümer der Bauliegenschaft sind und dass sie im Einvernehmen mit der bisherigen Eigentümerin in deren Rechtsstellung als mitbeteiligte Partei eintreten. Soweit daher in diesem Erkenntnis von der "mitbeteiligten Partei" die Rede ist, ist die Rechtsvorgängerin der nunmehr mitbeteiligten Parteien gemeint.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

In der Beschwerde wird im Wesentlichen ausgeführt, die belangte Behörde habe nicht dargelegt, warum die Überschreitungen und Abweichungen gemäß § 69 BO im Hinblick auf die örtliche Stadtbildgestaltung und die Nachbarliegenschaften unwesentlich sein sollten. In der Stellungnahme der Magistratsabteilung 21A vom 12. Jänner 2009 würden weder die Implikationen des Bauansuchens auf die kleinteiligen Strukturen, den historischen Ortskern, noch auf das örtliche Stadtbild diskutiert. Vielmehr erschöpften sich die Ausführungen in Praktikabilitätsüberlegungen betreffend die Überschreitung der festgesetzten Baufluchtlinie und die Abweichung vom Gebot der gärtnerischen Gestaltung. Eine ausreichende Abwägung der Argumente für und gegen eine den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz liege damit nicht vor. Die Ausnahmen überstiegen das unwesentliche Ausmaß. Außerdem habe die belangte Behörde es unterlassen, den konsensgemäßen Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften sowie den Umstand, dass die Ausnahmegewilligung nur für die Bestanddauer des Baues gelte, in ihre Ermessensentscheidung einfließen zu lassen. Subjektive Interessen der Beschwerdeführerin würden daher dort verletzt, wo auf Grund unrichtiger Ermessensentscheidungen eine Überschreitung der Gebäudehöhe und der zulässigen Geschoßanzahl sowie zu geringe Abstände der Verbauung bewilligt würden. Der Behörde sei das seit mehreren Jahrhunderten bestehende Fensterrecht auf der Liegenschaft der Beschwerdeführerin bekannt gewesen. Außerdem handle es sich beim Gebäude der Beschwerdeführerin um ein denkmalgeschütztes Gebäude. Die Behörde hätte auch auf die Liegenschaftsstruktur auf der Nachbarliegenschaft Bedacht nehmen müssen. Inwieweit das Projekt in Form von Neubauten den jahrhundertealten, gewachsenen Liegenschaftsstrukturen der örtlichen Stadtbildtendenz nicht widerspreche, sei weder nachvollziehbar noch begründet worden. Die Überschreitungen seien wesentlich. Damit sei der Bauausschuss der Bezirksvertretung nicht zur Entscheidung befugt gewesen. Auf Grund der expliziten Beschränkungen im Bebauungsplan auf maximal zwei Geschoße, wodurch ein selbständiger Tatbestand der Höhenbeschränkung geschaffen werde, erwüchsen der Beschwerdeführerin separat geltend machbare Rechte gemäß § 134a Abs. 1 lit. c BO. Die Geschoßbezeichnung

entspreche nicht der BO. Durch diese Rechtsunsicherheit liege eine Umgehung der entsprechenden Rechtsvorschriften vor. Tatsächlich würden im Bereich des zweiten Traktes weder die erlaubte Höhe noch die Maximalanzahl an Geschoßen eingehalten, sondern das Bauvorhaben weise drei bzw. straßenseitig sogar vier Geschoße auf. Die Stockwerksangaben entsprächen auch nicht dem Gesetz. Die Auffassung der belangten Behörde, das Kellergeschoß liege unter der Erde und bilde ein Nebengeschoß und sei nicht in die Stockwerksberechnung aufzunehmen, sei unrichtig. Tatsächlich solle das "Untergeschoß" im zweiten Trakt überwiegend als Büro benützt werden, wodurch es ein Regelgeschoß werde. Das Untergeschoß überrage das umgebende Gelände um 2,25 m und sei somit als Erdgeschoß anzusehen. Die Gebäudehöhe bzw. die Höhe des obersten Abschlusses würden nicht eingehalten. Die diesbezüglichen Messpunkte seien von der Behörde unrichtig angesetzt worden. Fälschlicherweise sei von teils bestehenden Gebäuden, teils von unrichtigen Geländekanten gemessen worden. Das Bauvorhaben sei damit unzureichend dargestellt, was subjektiv-öffentliche Nachbarrechte verletze. Die von der belangten Behörde behauptete Einhaltung der normierten Gebäudehöhe könne nicht nachvollzogen werden. Das Gebäude der Beschwerdeführerin stehe unter Denkmalschutz, und die darin befindlichen Wohnungen an der Grundgrenze wiesen Fensteröffnungen zur gemeinsamen Grundgrenze auf. Durch die Bauführung werde der notwendige Lichteinfall in diese Wohnungen unzumutbar eingeschränkt, weil der Abstand in diesem Bereich überwiegend weniger als 2 m betrage. Das gegenständliche Bauvorhaben sei weder höhenmäßig noch ausdehnungsmäßig mit dem seinerzeit bestandenen ebenerdigen Gebäude vergleichbar. Durch den Versuch einer extensiven Auslegung der möglichen Geschoßanzahl würden sowohl die zulässige Stockwerksanzahl als auch die zulässige Gebäudehöhe überschritten. Auf Grund des schätzenswerten Ausblicks bestehe im Übrigen seit Jahrhunderten ein Fensterrecht, das durch die Bauführung de facto erlöschen würde. Dieses Recht sei der Bauwerberin bekannt und im Kaufvertrag über die Liegenschaft C.-Gasse 28 festgehalten. Die Fenster stellten keine Feuermaueröffnungen im Sinne des § 101 BO dar. Die belangte Behörde habe eine unrichtige rechtliche Beurteilung vorgenommen, weil mit der Novelle LGBI. Nr. 24/2008 § 78 BO entfallen sei. Der Mangel an Lichteinfall bleibe somit bescheidmäßig unbegründet. Die belangte Behörde habe den Sachverhalt nicht ausreichend ermittelt, um eine sachliche Ausübung des Ermessens zu ermöglichen. Durch Ermittlungen und Abwägungen wäre auch darzulegen gewesen, warum die Abweichungen unwesentlich seien und der konsensgemäße Zustand der Nachbarliegenschaften nicht berücksichtigt worden sei. In der Beschwerde wird im Wesentlichen ausgeführt, die belangte Behörde habe nicht dargelegt, warum die Überschreitungen und Abweichungen gemäß Paragraph 69, BO im Hinblick auf die örtliche Stadtbildgestaltung und die Nachbarliegenschaften unwesentlich sein sollten. In der Stellungnahme der Magistratsabteilung 21A vom 12. Jänner 2009 würden weder die Implikationen des Bauansuchens auf die kleinteiligen Strukturen, den historischen Ortskern, noch auf das örtliche Stadtbild diskutiert. Vielmehr erschöpften sich die Ausführungen in Praktikabilitätsüberlegungen betreffend die Überschreitung der festgesetzten Baufuchtlinie und die Abweichung vom Gebot der gärtnerischen Gestaltung. Eine ausreichende Abwägung der Argumente für und gegen eine den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz liege damit nicht vor. Die Ausnahmen überstiegen das unwesentliche Ausmaß. Außerdem habe die belangte Behörde es unterlassen, den konsensgemäßen Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften sowie den Umstand, dass die Ausnahmebewilligung nur für die Bestanddauer des Baues gelte, in ihre Ermessensentscheidung einfließen zu lassen. Subjektive Interessen der Beschwerdeführerin würden daher dort verletzt, wo auf Grund unrichtiger Ermessensentscheidungen eine Überschreitung der Gebäudehöhe und der zulässigen Geschoßanzahl sowie zu geringe Abstände der Verbauung bewilligt würden. Der Behörde sei das seit mehreren Jahrhunderten bestehende Fensterrecht auf der Liegenschaft der Beschwerdeführerin bekannt gewesen. Außerdem handle es sich beim Gebäude der Beschwerdeführerin um ein denkmalgeschütztes Gebäude. Die Behörde hätte auch auf die Liegenschaftsstruktur auf der Nachbarliegenschaft Bedacht nehmen müssen. Inwieweit das Projekt in Form von Neubauten den jahrhundertealten, gewachsenen Liegenschaftsstrukturen der örtlichen Stadtbildtendenz nicht widerspreche, sei weder nachvollziehbar noch begründet worden. Die Überschreitungen seien wesentlich. Damit sei der Bauausschuss der Bezirksvertretung nicht zur Entscheidung befugt gewesen. Auf Grund der expliziten Beschränkungen im Bebauungsplan auf maximal zwei Geschoße, wodurch ein selbständiger Tatbestand der Höhenbeschränkung geschaffen werde, erwachsen der Beschwerdeführerin separat geltend machbare Rechte gemäß Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera c, BO. Die Geschoßbezeichnung entspreche nicht der BO. Durch diese Rechtsunsicherheit liege eine Umgehung der entsprechenden Rechtsvorschriften vor. Tatsächlich würden im Bereich des zweiten Traktes weder die erlaubte Höhe noch die Maximalanzahl an Geschoßen eingehalten, sondern das Bauvorhaben weise drei bzw. straßenseitig sogar vier Geschoße auf. Die Stockwerksangaben entsprächen auch nicht

dem Gesetz. Die Auffassung der belangten Behörde, das Kellergeschoß liege unter der Erde und bilde ein Nebengeschoß und sei nicht in die Stockwerksberechnung aufzunehmen, sei unrichtig. Tatsächlich solle das "Untergeschoß" im zweiten Trakt überwiegend als Büro benützt werden, wodurch es ein Regelgeschoß werde. Das Untergeschoß überrage das umgebende Gelände um 2,25 m und sei somit als Erdgeschoß anzusehen. Die Gebäudehöhe bzw. die Höhe des obersten Abschlusses würden nicht eingehalten. Die diesbezüglichen Messpunkte seien von der Behörde unrichtig angesetzt worden. Fälschlicherweise sei von teils bestehenden Gebäuden, teils von unrichtigen Geländekanten gemessen worden. Das Bauvorhaben sei damit unzureichend dargestellt, was subjektiv-öffentliche Nachbarrechte verletze. Die von der belangten Behörde behauptete Einhaltung der normierten Gebäudehöhe könne nicht nachvollzogen werden. Das Gebäude der Beschwerdeführerin stehe unter Denkmalschutz, und die darin befindlichen Wohnungen an der Grundgrenze wiesen Fensteröffnungen zur gemeinsamen Grundgrenze auf. Durch die Bauführung werde der notwendige Lichteinfall in diese Wohnungen unzumutbar eingeschränkt, weil der Abstand in diesem Bereich überwiegend weniger als 2 m betrage. Das gegenständliche Bauvorhaben sei weder höhenmäßig noch ausdehnungsmäßig mit dem seinerzeit bestandenen ebenerdigen Gebäude vergleichbar. Durch den Versuch einer extensiven Auslegung der möglichen Geschoßanzahl würden sowohl die zulässige Stockwerksanzahl als auch die zulässige Gebäudehöhe überschritten. Auf Grund des schützenswerten Ausblicks bestehe im Übrigen seit Jahrhunderten ein Fensterrecht, das durch die Bauführung de facto erlöschen würde. Dieses Recht sei der Bauwerberin bekannt und im Kaufvertrag über die Liegenschaft C.-Gasse 28 festgehalten. Die Fenster stellten keine Feuermaueröffnungen im Sinne des Paragraph 101, BO dar. Die belangte Behörde habe eine unrichtige rechtliche Beurteilung vorgenommen, weil mit der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 24 aus 2008, Paragraph 78, BO entfallen sei. Der Mangel an Lichteinfall bleibe somit bescheidmäßig unbegründet. Die belangte Behörde habe den Sachverhalt nicht ausreichend ermittelt, um eine sachliche Ausübung des Ermessens zu ermöglichen. Durch Ermittlungen und Abwägungen wäre auch darzulegen gewesen, warum die Abweichungen unwesentlich seien und der konsensgemäße Zustand der Nachbarliegenschaften nicht berücksichtigt worden sei.

Die Techniknovelle 2007, LGBl. Nr. 24/2008, ist auf Grund des Art. V Abs. 1 dieser Novelle drei Monate nach ihrer Kundmachung, somit mit 12. Juli 2008, in Kraft getreten. Art. V Abs. 2 der genannten Novelle sieht vor, dass für im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängige Verfahren die bisherigen gesetzlichen Bestimmungen gelten. Es sind daher im vorliegenden Fall auf Grund der Anhängigkeit des Baubewilligungsverfahrens bereits vor dem 12. Juli 2008 die Bestimmungen der Techniknovelle 2007 nicht anzuwenden. Die Techniknovelle 2007, Landesgesetzblatt Nr. 24 aus 2008,, ist auf Grund des Artikel römisch fünf, Absatz eins, dieser Novelle drei Monate nach ihrer Kundmachung, somit mit 12. Juli 2008, in Kraft getreten. Artikel römisch fünf, Absatz 2, der genannten Novelle sieht vor, dass für im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängige Verfahren die bisherigen gesetzlichen Bestimmungen gelten. Es sind daher im vorliegenden Fall auf Grund der Anhängigkeit des Baubewilligungsverfahrens bereits vor dem 12. Juli 2008 die Bestimmungen der Techniknovelle 2007 nicht anzuwenden.

Gemäß § 5 Abs. 6 lit. e BO sind Baufluchtlinien die Grenzen, über die mit einem Gebäude oder Gebäudeteil (mit Ausnahme gewisser Vorbauten) nicht vorgerückt werden darf. Gemäß Paragraph 5, Absatz 6, Litera e, BO sind Baufluchtlinien die Grenzen, über die mit einem Gebäude oder Gebäudeteil (mit Ausnahme gewisser Vorbauten) nicht vorgerückt werden darf.

Gemäß § 5 Abs. 4 lit. p BO kann der Bebauungsplan die gärtnerische Ausgestaltung unbebauter Grundflächen anordnen. Gemäß Paragraph 5, Absatz 4, Litera p, BO kann der Bebauungsplan die gärtnerische Ausgestaltung unbebauter Grundflächen anordnen.

§ 69 BO idF vor der Novelle LGBl. Nr. 24/2008 lautet auszugsweise: Paragraph 69, BO in der Fassung , vor der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 24 aus 2008, lautet auszugsweise:

"Unwesentliche Abweichungen von Bebauungsvorschriften

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

a) Abweichungen von 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, ... 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, ...

...

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.

...

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.

..."

§ 78 BO idF vor der Novelle LGBl. Nr. 24/2008 lautet Paragraph 78, BO in der Fassung vor der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 24 aus 2008, lautet

auszugsweise:

"Lichteinfall

§ 78. (1) Für Hauptfenster muss, soweit in diesem Gesetz nicht Ausnahmen zugelassen sind, der freie Lichteinfall unter 45 Grad auf die nach § 88 Abs. 2 erforderliche Fensterfläche gesichert sein, das heißt, es muss aus den frei

einfallenden Lichtstrahlen ein die erforderliche Fensterfläche treffendes Prisma (Lichtprisma) gebildet werden können, dessen seitliche Flächen senkrecht auf die Gebäudewand stehen und dessen untere und obere Fläche mit einer waagrechten Ebene einen Winkel von 45 Grad einschließen (direkter Lichteinfall). Paragraph 78, (1) Für Hauptfenster muss, soweit in diesem Gesetz nicht Ausnahmen zugelassen sind, der freie Lichteinfall unter 45 Grad auf die nach Paragraph 88, Absatz 2, erforderliche Fensterfläche gesichert sein, das heißt, es muss aus den frei einfallenden Lichtstrahlen ein die erforderliche Fensterfläche treffendes Prisma (Lichtprisma) gebildet werden können, dessen seitliche Flächen senkrecht auf die Gebäudewand stehen und dessen untere und obere Fläche mit einer waagrechten Ebene einen Winkel von 45 Grad einschließen (direkter Lichteinfall).

1. (2) Absatz 2, Der Lichteinfall ist noch als gesichert anzusehen, wenn ein Lichtprisma gebildet werden kann, dessen seitliche Flächen von denen des im Abs. 1 genannten Lichtprismas um nicht mehr als 30 Grad abweichen (seitlicher Lichteinfall). Der Lichteinfall ist noch als gesichert anzusehen, wenn ein Lichtprisma gebildet werden kann, dessen seitliche Flächen von denen des im Absatz eins, genannten Lichtprismas um nicht mehr als 30 Grad abweichen (seitlicher Lichteinfall).

..."

§ 81 Abs. 2 BO idF vor der Novelle LGBl. Nr. 24/2008 lautet: Paragraph 81, Absatz 2, BO in der Fassung vor der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 24 aus 2008, lautet:

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."

§ 134a Abs. 1 BO idF vor der Novelle LGBl. Nr. 24/2008 lautet: Paragraph 134 a, Absatz eins, BO in der Fassung vor der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 24 aus 2008, lautet:

"Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte

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

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 einer 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."

Auf Grund des § 134a Abs. 1 BO besteht ein subjektivöffentliches Nachbarrecht lediglich hinsichtlich der Einhaltung der

Bestimmungen über die Gebäudehöhe. Ein (darüber hinausgehendes) Nachbarrecht hinsichtlich der Einhaltung auch noch der Bestimmungen über die Geschoßanzahl besteht nicht. Das diesbezügliche Vorbringen in der Beschwerde geht daher ins Leere. Auf Grund des Paragraph 134 a, Absatz eins, BO besteht ein subjektivöffentliches Nachbarrecht lediglich hinsichtlich der Einhaltung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe. Ein (darüber hinausgehendes) Nachbarrecht hinsichtlich der Einhaltung auch noch der Bestimmungen über die Geschoßanzahl besteht nicht. Das diesbezügliche Vorbringen in der Beschwerde geht daher ins Leere.

Zwar enthält die Beschwerde auch Ausführungen hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe, jedoch wird nicht näher dargelegt, wodurch und inwieweit konkret sich solche Überschreitungen ergeben sollten. Eine Verletzung der Bestimmungen des § 81 BO wird von der Beschwerdeführerin nicht näher begründet. Zu bemerken ist, dass bei der Berechnung der Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 BO grundsätzlich 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 Nachweise zur Judikatur bei Moritz, Bauordnung für Wien, 4. Auflage, S. 238). Dass im vorliegenden Fall Geländeänderungen erfolgten, die (auch im Hinblick auf die Festsetzung einer Schutzzone) vor allem auf Grund ihres Ausmaßes den Intentionen des Bebauungsplanes zuwiderliefen (vgl. dazu Moritz, aaO, S. 239 mwN), wurde von der Beschwerdeführerin nicht behauptet und ist nach der Aktenlage auch nicht ersichtlich. Zwar enthält die Beschwerde auch Ausführungen hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe, jedoch wird nicht näher dargelegt, wodurch und inwieweit konkret sich solche Überschreitungen ergeben sollten. Eine Verletzung der Bestimmungen des Paragraph 81, BO wird von der Beschwerdeführerin nicht näher begründet. Zu bemerken ist, dass bei der Berechnung der Gebäudehöhe nach Paragraph 81, Absatz 2, BO grundsätzlich 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 Nachweise zur Judikatur bei Moritz, Bauordnung für Wien, 4. Auflage, S. 238). Dass im vorliegenden Fall Geländeänderungen erfolgten, die (auch im Hinblick auf die Festsetzung einer Schutzzone) vor allem auf Grund ihres Ausmaßes den Intentionen des Bebauungsplanes zuwiderliefen vergleiche , dazu Moritz, aaO, S. 239 mwN), wurde von der Beschwerdeführerin nicht behauptet und ist nach der Aktenlage auch nicht ersichtlich.

Die von der belangten Behörde im Rahmen des Berufungsverfahrens eingeholte Stellungnahme der Magistratsabteilung 37 (Baupolizei) vom 30. Jänner 2009 enthält hinsichtlich der Gebäudehöhe der Stiege 2 (auch auf Grund des Berufungsvorbringen eines anderen Berufungswerbers als der Beschwerdeführerin) und speziell auch zu den Geländeänderungen umfassende Ausführungen und Darstellungen. Diesen ist die Beschwerdeführerin trotz gebotener Gelegenheit nicht entgegengetreten. Sie hat auch kein entsprechendes Vorbringen zur Bestreitung der Gebäudehöhenberechnung etwa an der ihrer Liegenschaft zugewandten Front des Bauvorhabens erstattet. Hinsichtlich der Gebäudehöhe der übrigen Bauteile wurde im Verwaltungsverfahren von der Beschwerdeführerin ebenfalls deren richtige Bemessung durch die Baubehörden nicht substantiiert bestritten.

Der belangten Behörde kann daher nicht entgegengetreten werden, wenn sie angesichts der von der Mitbeteiligten vorgelegten Gebäudehöhenberechnungen, die von der Magistratsabteilung 37 überprüft wurden, davon ausgegangen ist, dass die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

Abweichungen nach § 69 BO wurden lediglich hinsichtlich der Stiege 3 bewilligt, und zwar dahingehend, dass die südliche Baufluchtlinie um 3 m überschritten werden darf und dass in diesem Bereich auch die Vorschreibung der gärtnerischen Ausgestaltung der Bebauung nicht entgegensteht. Abweichungen nach Paragraph 69, BO wurden lediglich hinsichtlich der Stiege 3 bewilligt, und zwar dahingehend, dass die südliche Baufluchtlinie um 3 m überschritten werden darf und dass in diesem Bereich auch die Vorschreibung der gärtnerischen Ausgestaltung der Bebauung nicht entgegensteht.

Wenn eine Ausnahme gemäß § 69 BO gewährt wird, steht das Bauvorhaben insofern nicht mehr im Widerspruch zur BO. Der Nachbar kann allerdings dadurch in seinen Rechten verletzt sein, dass die Voraussetzungen für die Ausnahmegewährung nicht gegeben sind (vgl. Moritz, aaO, S. 353). Wenn eine Ausnahme gemäß Paragraph 69, BO gewährt wird, steht das Bauvorhaben insofern nicht mehr im Widerspruch zur BO. Der Nachbar kann allerdings dadurch in seinen Rechten verletzt sein, dass die Voraussetzungen für die Ausnahmegewährung nicht gegeben sind vergleiche , Moritz, aaO, S. 353).

Im vorliegenden Fall betreffen die Ausnahmen die Stiege 3, die von der C.-Straße nicht einsehbar ist. Der belangten Behörde kann nicht mit Erfolg entgegengetreten werden, wenn sie zu dem Schluss gekommen ist, dass die Voraussetzungen des § 69 Abs. 2 BO insoweit vorliegen. Auf den konsensgemäßen Baubestand der

Nachbarliegenschaft der Beschwerdeführerin wurde gerade durch die Ausnahmegewährung in besonderem Maße Rücksicht genommen, weil die Rechtfertigung für die Ausnahme unter anderem darin gesehen wurde, dass entgegen der Zulässigkeit des direkten Anbauens an die Grundgrenze von dieser wegen dieses Baubestandes abgesehen wird und das so für die Bauwerberin verloren gegangene mögliche Ausmaß der Bebauung eben an anderer Stelle, aber unter Anwendung von dafür somit erforderlichen Ausnahmen nach § 69 BO, realisiert werden soll. Im vorliegenden Fall betreffen die Ausnahmen die Stiege 3, die von der C.-Straße nicht einsehbar ist. Der belangten Behörde kann nicht mit Erfolg entgegengetreten werden, wenn sie zu dem Schluss gekommen ist, dass die Voraussetzungen des Paragraph 69, Absatz 2, BO insoweit vorliegen. Auf den konsensgemäßen Baubestand der Nachbarliegenschaft der Beschwerdeführerin wurde gerade durch die Ausnahmegewährung in besonderem Maße Rücksicht genommen, weil die Rechtfertigung für die Ausnahme unter anderem darin gesehen wurde, dass entgegen der Zulässigkeit des direkten Anbauens an die Grundgrenze von dieser wegen dieses Baubestandes abgesehen wird und das so für die Bauwerberin verloren gegangene mögliche Ausmaß der Bebauung eben an anderer Stelle, aber unter Anwendung von dafür somit erforderlichen Ausnahmen nach Paragraph 69, BO, realisiert werden soll.

Die Stiege 3 weist im Übrigen ein Ausmaß von 15 m x 12 m auf, durch die Ausnahme erfolgt lediglich eine Änderung der Verhältnisse von Länge und Breite. Auch das Ausmaß der gärtnerisch ausgestalteten Fläche erfährt insgesamt keine Veränderung, sondern lediglich die Lage dieser Fläche wird verändert. Der belangten Behörde kann daher auch nicht mit Erfolg entgegengetreten werden, wenn sie davon ausgegangen ist, dass es sich bei der Überschreitung der Baufluchtlinie und bei der Zulässigkeit der Bebauung einer gärtnerisch auszugestaltenden Fläche im vorliegenden Fall um eine unwesentliche Abweichung von den Bebauungsvorschriften handelt, die keinesfalls die Tendenz des Bebauungsplanes unterläuft. Da sich die Ausnahme gemäß § 69 BO somit als rechtmäßig erweist, braucht auf den Umstand, dass entsprechend den Darlegungen in der mündlichen Verhandlung die Liegenschaft der Beschwerdeführerin im Bereich der Stiege 3 nicht an die Bauliegenschaft angrenzt, nicht näher eingegangen zu werden. Die Stiege 3 weist im Übrigen ein Ausmaß von 15 m x 12 m auf, durch die Ausnahme erfolgt lediglich eine Änderung der Verhältnisse von Länge und Breite. Auch das Ausmaß der gärtnerisch ausgestalteten Fläche erfährt insgesamt keine Veränderung, sondern lediglich die Lage dieser Fläche wird verändert. Der belangten Behörde kann daher auch nicht mit Erfolg entgegengetreten werden, wenn sie davon ausgegangen ist, dass es sich bei der Überschreitung der Baufluchtlinie und bei der Zulässigkeit der Bebauung einer gärtnerisch auszugestaltenden Fläche im vorliegenden Fall um eine unwesentliche Abweichung von den Bebauungsvorschriften handelt, die keinesfalls die Tendenz des Bebauungsplanes unterläuft. Da sich die Ausnahme gemäß Paragraph 69, BO somit als rechtmäßig erweist, braucht auf den Umstand, dass entsprechend den Darlegungen in der mündlichen Verhandlung die Liegenschaft der Beschwerdeführerin im Bereich der Stiege 3 nicht an die Bauliegenschaft angrenzt, nicht näher eingegangen zu werden.

Ein Recht auf Aussicht steht der Beschwerdeführerin auf Grund des § 134a Abs. 1 BO nicht zu. Ein Recht auf Aussicht steht der Beschwerdeführerin auf Grund des Paragraph 134 a, Absatz eins, BO nicht zu.

Soweit sich die Beschwerdeführerin auf ein privatrechtliches Fensterrecht beruft, begründet dies ebenfalls kein im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigendes subjektivöffentliches Nachbarrecht.

Zu bemerken ist allerdings, dass sich im straßenseitigen Gebäude der Beschwerdeführerin unbestritten rechtmäßige Fenster von Aufenthaltsräumen direkt an der Grundgrenze gegen die Bauliegenschaft befinden. Der Bebauungsplan sieht für die Bauliegenschaft in allen bebaubaren Teilen die geschlossene Bauweise vor, was ein direktes Anbauen der Gebäude an die Grundgrenze ermöglicht. Die Beschwerdeführerin hat sowohl im Verwaltungsverfahren als auch vor dem Verwaltungsgerichtshof vorgebracht, dass der Bebauungsplan gesetzwidrig sei.

Eine solche Gesetzwidrigkeit könnte vorliegen, wenn die Festsetzungen unsachlich wären bzw. die Interessensabwägungen im Zuge der Planung nicht im Sinne des Gesetzes erfolgt wären (vgl. dazu näher Moritz, aaO, S. 25 ff). Eine solche Gesetzwidrigkeit könnte vorliegen, wenn die Festsetzungen unsachlich wären bzw. die Interessensabwägungen im Zuge der Planung nicht im Sinne des Gesetzes erfolgt wären vergleiche , dazu näher Moritz, aaO, S. 25 ff).

In diesem Zusammenhang ist zunächst festzustellen, dass für das gesamte Gebiet im Bereich von C.-Gasse Nr. 2 bis C.-Gasse Nr. 40 die geschlossene Bauweise an dieser Verkehrsfläche mit Trakttiefen im Wesentlichen bis zum selben Ausmaß wie auf der Bauliegenschaft festgesetzt ist. Dies war im Übrigen auch schon in dem dem jetzigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. 7372 vom 28. April 2005, vorangegangenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. 5781 vom 26. Juni 1985, der Fall. Im weiter hinteren

Liegenschaftsbereich ist eine entsprechende Festlegung allerdings nur auf der Bauliegenschaft (Anmerkung: ausgenutzt durch Stiege 3) vorhanden (eine derartige Festlegung hat es im vorgängigen Plandokument nicht gegeben), ansonsten sind diese Bereiche im Plangebiet gärtnerisch auszugestalten.

Im Motivenbericht zum nunmehr geltenden Plandokument Nr. 7372 wird ausgeführt, dass typisch für das örtliche Erscheinungsbild die geschlossene Bauweise um den G.-Anger sei. Weiters sei die traditionelle geschlossene Bauweise in den Straßenhauptzügen S.- Gasse-C.-Gasse-H.-Straße anzutreffen (Seite 2). Im historischen Ortskern von G. entlang der C.-Gasse, H.-Gasse und S.-Gasse herrsche die Bauklasse I in geschlossener Bauweise mit einer Höhenbeschränkung auf 4,5 m bzw. 7,5 m vor (Seite 5). Als Ziel der Planung werde unter anderem verfolgt die Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes Wohnen durch die Ausweisung von Bauland - Wohngebiet (Seite 6) sowie die Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes und Gewährleistung des Bestandes von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind, durch die Festsetzung einer Schutzzone, durch eine weitgehend bestandsgemäße Widmungsfestsetzung in der Bauklasse I zum Teil mit Beschränkung der Gebäudehöhen und der Bebaubarkeit im Bauland und durch eine Beschränkung der Geschoßanzahl (Seite 7). Weiters wurde ausgeführt, der alte Ortskern von G. mit seinen inhomogenen Grundstückskonfigurationen und -größen, unterschiedlichen historisch gewachsenen Bebauungsstrukturen und -formen (z. B. Flügelbauten, Hauerhöfe, Gutshöfe, Villen) solle einerseits zur Absicherung dieser charakteristischen Strukturen in seinem Bestand gesichert werden, andererseits sich in bestimmten Bereichen maßvoll weiterentwickeln können. Die Widmung werde deshalb weitgehend bestandsorientiert vorgeschlagen, wobei hinsichtlich der Höhenentwicklung Einschränkungen vorgeschlagen würden und in den von den Straßen abgewandten Bereichen maßvolle Entwicklungsmöglichkeiten gewährleistet werden sollten. Für das gesamte Bauland werde ausschließlich Wohngebiet vorgeschlagen. Für große Teile des Baulandes solle entsprechend dem derzeitigen Bestand bzw. der bisherigen Rechtslage Bauklasse I, größtenteils höhenbeschränkt auf 4,5 m, 6,5 m bzw. 7,5 m, festgelegt werden. Auf (unter anderem) der Liegenschaft C.-Gasse Nr. 30 (Anmerkung: der Liegenschaft der Beschwerdeführerin) solle die Bauklasse I ohne Höhenbeschränkung entsprechend dem Bestand bzw. den vorgesehenen Nutzungen festgelegt werden (Seite 8). Für den Großteil des Plangebietes werde entsprechend dem Bestand und der vormaligen Rechtslage wieder die geschlossene Bauweise vorgeschlagen (Seite 9). Auf der Liegenschaft C.-Gasse Nr. 28 (Anmerkung: der Bauliegenschaft) solle die bebaubare Fläche im Hintausbereich nach Norden an den Gebäudebestand der ehemaligen W. GesmbH verschoben werden, um hier die teilweise Abdeckung der bestehenden Feuermauer zu ermöglichen (Seite 10).

Im Motivenbericht zum nunmehr geltenden Plandokument Nr. 7372 wird ausgeführt, dass typisch für das örtliche Erscheinungsbild die geschlossene Bauweise um den G.-Anger sei. Weiters sei die traditionelle geschlossene Bauweise in den Straßenhauptzügen S.- Gasse-C.-Gasse-H.-Straße anzutreffen (Seite 2). Im historischen Ortskern von G. entlang der C.-Gasse, H.-Gasse und S.-Gasse herrsche die Bauklasse römisch eins in geschlossener Bauweise mit einer Höhenbeschränkung auf 4,5 m bzw. 7,5 m vor (Seite 5). Als Ziel der Planung werde unter anderem verfolgt die Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes Wohnen durch die Ausweisung von Bauland - Wohngebiet (Seite 6) sowie die Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes und Gewährleistung des Bestandes von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind, durch die Festsetzung einer Schutzzone, durch eine weitgehend bestandsgemäße Widmungsfestsetzung in der Bauklasse römisch eins zum Teil mit Beschränkung der Gebäudehöhen und der Bebaubarkeit im Bauland und durch eine Beschränkung der Geschoßanzahl (Seite 7). Weiters wurde ausgeführt, der alte Ortskern von G. mit seinen inhomogenen Grundstückskonfigurationen und -größen, unterschiedlichen historisch gewachsenen Bebauungsstrukturen und -formen (z. B. Flügelbauten, Hauerhöfe, Gutshöfe, Villen) solle einerseits zur Absicherung dieser charakteristischen Strukturen in seinem Bestand gesichert werden, andererseits sich in bestimmten Bereichen maßvoll weiterentwickeln können. Die Widmung werde deshalb weitgehend bestandsorientiert vorgeschlagen, wobei hinsichtlich der Höhenentwicklung Einschränkungen vorgeschlagen würden und in den von den Straßen abgewandten Bereichen maßvolle Entwicklungsmöglichkeiten gewährleistet werden sollten. Für das gesamte Bauland werde ausschließlich Wohngebiet vorgeschlagen. Für große Teile des Baulandes solle entsprechend dem derzeitigen Bestand bzw. der bisherigen Rechtslage Bauklasse römisch eins, größtenteils höhenbeschränkt auf 4,5 m, 6,5 m bzw. 7,5 m, festgelegt werden. Auf (unter anderem) der Liegenschaft C.-Gasse Nr. 30 (Anmerkung: der Liegenschaft der Beschwerdeführerin) solle die Bauklasse römisch eins

ohne Höhenbeschränkung entsprechend dem Bestand bzw. den vorgesehenen Nutzungen festgelegt werden (Seite 8). Für den Großteil des Plangebietes werde entsprechend dem Bestand und der vormaligen Rechtslage wieder die geschlossene Bauweise vorgeschlagen (Seite 9). Auf der Liegenschaft C.-Gasse Nr. 28 (Anmerkung: der Bauliegenschaft) solle die bebaubare Fläche im Hintausbereich nach Norden an den Gebäudebestand der ehemaligen W. GesmbH verschoben werden, um hier die teilweise Abdeckung der bestehenden Feuermauer zu ermöglichen (Seite 10). Ausgehend von den genannten Darlegungen kann nicht erkannt werden, dass die Festlegung der geschlossenen Bauweise im gegenständlichen Bereich unsachlich wäre oder dass es dafür nicht hinreichende Gründe für die Stadtplanung gegeben hätte, die von dieser auch angeführt wurden. Dabei ist auch zu bedenken, dass es einer geordneten Stadtplanung jedenfalls möglich sein muss, bei sachlicher Rechtfertigung auch Planungsmaßnahmen vorzusehen, die dem derzeitigen Bestand (hier: den Fenstern in dem Gebäude der Beschwerdeführerin) an sich entgegenstehen. Für die Frage der Gesetzmäßigkeit des Plandokumentes, soweit es hier präjudiziell ist, spielen weiters folgende Überlegungen eine Rolle:

Gemäß § 76 Abs. 8 BO müssen in der geschlossenen Bauweise die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn hiedurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt. Gemäß Paragraph 76, Absatz 8, BO müssen in der geschlossenen Bauweise die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn hiedurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt.

Ausgehend von dieser Bestimmung ist festzuhalten, dass zwar im Rahmen des örtlichen Stadtbildes eine geschlossene Bebauung an der Verkehrsfläche (gegebenenfalls wie hier zurückgerückt) in Erscheinung zu treten hat, dass es aber nicht zwingend ist, dass die volle zulässige Trakttiefe mit einem Anbauen an die Nachbarliegenschaft ausgenützt wird.

Umso mehr ist es zulässig, sofern das Stadtbild entsprechend gewahrt wird, also insbesondere im Bereich hinter der von der öffentlichen Verkehrsfläche aus in Erscheinung tretenden Bebauung von seitlichen Grundgrenzen abzurücken.

Ein solches Abrücken geschieht im vorliegenden Fall in jenen Bereichen, in welchen sich die (insgesamt fünf) Fenster der Nachbarliegenschaft befinden (diese liegen gegenüber dem Bereich der Stiegen 1 und 2, nicht jedoch - entgegen einiger unklarer Bemerkungen im Verwaltungsakt - gegenüber der Stiege 3). Wie sich aus den Bauplänen (hinsichtlich der Fenster 2 und 3: Längsschnitt A-A sowie Grundriss Stiege 1 Dachgeschoss, Stiege 2 Süd Erdgeschoss, Stiege 2 Nord Keller 1 - diese Fenster weisen in den an der Grundgrenze baulich freien, innenhofartigen Bereich zwischen den Stiegen 1 und 2 - sowie hinsichtlich der Fenster 1, 4 und 5: Schnitt D-D Stiege 3, Ansicht Stiege 2-Süd und Ansicht Stiege 1-Nord) ergibt, bleiben für diese bestehenden Fenster des Gebäudes der Beschwerdeführerin (trotz des geringen Seitenabstandes vor allem durch die Dachneigungen des Bauvorhabens) Lichteinfallswinkel von 45 Grad gewahrt. Dies wurde auch in der Begründung des erstinstanzlichen Bescheides ausgeführt, auf die die belangte Behörde in ihrer Bescheidbegründung verwiesen hat, und von der Beschwerdeführerin nicht in Abrede gestellt. Im Verlauf der mündlichen Verhandlung wurde dazu noch einvernehmlich geklärt, dass hinsichtlich des Fensters Nr. 5 der gesetzliche Lichteinfall nur im Wege der Verschwenkung um 30 Grad iSd § 78 Abs. 2 BO gegeben bleibt. Ein solches Abrücken geschieht im vorliegenden Fall in jenen Bereichen, in welchen sich die (insgesamt fünf) Fenster der Nachbarliegenschaft befinden (diese liegen gegenüber dem Bereich der Stiegen 1 und 2, nicht jedoch - entgegen einiger unklarer Bemerkungen im Verwaltungsakt - gegenüber der Stiege 3). Wie sich aus den Bauplänen (hinsichtlich der Fenster 2 und 3: Längsschnitt A-A sowie Grundriss Stiege 1 Dachgeschoss, Stiege 2 Süd Erdgeschoss, Stiege 2 Nord Keller 1 - diese Fenster weisen in den an der Grundgrenze baulich freien, innenhofartigen Bereich zwischen den Stiegen 1 und 2 - sowie hinsichtlich der Fenster 1, 4 und 5: Schnitt D-D Stiege 3, Ansicht Stiege 2-Süd und Ansicht Stiege 1-Nord) ergibt, bleiben für diese bestehenden Fenster des Gebäudes der Beschwerdeführerin (trotz des geringen Seitenabstandes vor allem durch die Dachneigungen des Bauvorhabens) Lichteinfallswinkel von 45 Grad gewahrt. Dies wurde auch in der Begründung des erstinstanzlichen Bescheides ausgeführt, auf die die belangte Behörde in ihrer Bescheidbegründung verwiesen hat, und von der Beschwerdeführerin nicht in Abrede gestellt. Im Verlauf der mündlichen Verhandlung wurde dazu noch einvernehmlich geklärt, dass hinsichtlich des Fensters Nr. 5 der gesetzliche Lichteinfall nur im Wege der Verschwenkung um 30 Grad iSd Paragraph 78, Absatz 2, BO gegeben bleibt. Zwar ist die Gewährleistung eines bestimmten Lichteinfall es grundsätzlich kein Nachbarrecht im Sinne des § 134a

Abs. 1 BO (vgl. das hg. Erkenntnis vom 20. Oktober 2009, Zl. 2006/05/0170): Zwar ist die Gewährleistung eines bestimmten Lichteinfalles grundsätzlich kein Nachbarrecht im Sinne des Paragraph 134 a, Absatz eins, BO vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 20. Oktober 2009, Zl. 2006/05/0170):

Bei jeder Bauführung muss dafür gesorgt werden, dass die Belichtung des Bauprojektes gegeben ist; einen Anspruch des Nachbarn gegen den Bauwerber, dass dieser die Belichtung auf der Nachbarliegenschaft sicherstellt, besteht, abgesehen von Abstands- und Höhenbestimmungen, nicht (vgl. das hg. Erkenntnis vom 18. Mai 1993, Zl. 91/05/0029). Bei jeder Bauführung muss dafür gesorgt werden, dass die Belichtung des Bauprojektes gegeben ist; einen Anspruch des Nachbarn gegen den Bauwerber, dass dieser die Belichtung auf der Nachbarliegenschaft sicherstellt, besteht, abgesehen von Abstands- und Höhenbestimmungen, nicht vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 18. Mai 1993, Zl. 91/05/0029).

Liegt jedoch ein besonderer Fall wie hier vor, bei dem einerseits die geschlossene Bauweise für die Bauliegenschaft festgelegt ist und andererseits rechtmäßige Fenster in der Feuermauer des Nachbargebäudes an der Grundgrenze bestehen, ist im Baubewilligungsverfahren darauf zu achten, dass die Bestimmungen über die geschlossene Bauweise im Hinblick auf das Nachbarrecht gemäß § 134a Abs. 1 lit. a BO so ausgelegt werden, dass für den Nachbarn der gesetzlich vorgesehene Lichteinfall jedenfalls gewahrt bleibt. Dies ist im gegebenen Fall nach dem geltenden Bebauungsplan möglich und unstrittig erfüllt. Liegt jedoch ein besonderer Fall wie hier vor, bei dem einerseits die geschlossene Bauweise für die Bauliegenschaft festgelegt ist und andererseits rechtmäßige Fenster in der Feuermauer des Nachbargebäudes an der Grundgrenze bestehen, ist im Baubewilligungsverfahren darauf zu achten, dass die Bestimmungen über die geschlossene Bauweise im Hinblick auf das Nachbarrecht gemäß Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera a, BO so ausgelegt werden, dass für den Nachbarn der gesetzlich vorgesehene Lichteinfall jedenfalls gewahrt bleibt. Dies ist im gegebenen Fall nach dem geltenden Bebauungsplan möglich und unstrittig erfüllt. Vor dem Hintergrund der dargestellten gegebenen Sach- und Rechtslage sieht sich der Verwaltungsgerichtshof nicht veranlasst, den Bebauungsplan beim Verfassungsgerichtshof wegen Gesetzeswidrigkeit gemäß Art. 139 B-VG anzufechten. Vor dem Hintergrund der dargestellten gegebenen Sach- und Rechtslage sieht sich der Verwaltungsgerichtshof nicht veranlasst, den Bebauungsplan beim Verfassungsgerichtshof wegen Gesetzeswidrigkeit gemäß Artikel 139, B-VG anzufechten.

Da somit in Nachbarrechte nicht eingegriffen wird, erweist sich die Beschwerde insgesamt als unbegründet und war gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen. Da somit in Nachbarrechte nicht eingegriffen wird, erweist sich die Beschwerde insgesamt als unbegründet und war gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen.

Der Ausspruch über den Kostenersatz beruht auf den §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Wien, am 6. September 2011 Der Ausspruch über den Kostenersatz beruht auf den Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit , der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008, . Wien, am 6. September 2011

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Gebäudehöhe BauRallg5/1/5 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Belichtung Belüftung BauRallg5/1/3 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Abstandsvorschriften BauRallg5/1/1 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2011:2009050245.X00

Im RIS seit

13.10.2011

Zuletzt aktualisiert am

30.05.2016

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at