

TE Vwgh Erkenntnis 2009/6/24 2007/05/0018

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.06.2009

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;
L82259 Garagen Wien;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §8;
BauO Wr §134 Abs3;
BauO Wr §134a Abs1 litb;
BauO Wr §134a Abs1 lite;
BauO Wr §134a Abs1;
BauO Wr §6 Abs6;
BauO Wr §6 Abs8;
BauO Wr §63 Abs1 lita;
BauO Wr §69 Abs1 litm;
BauO Wr §69 Abs2;
BauO Wr §69;
BauO Wr §7;
BauO Wr §81 Abs1;
BauO Wr §81 Abs4;
BauO Wr §85;
BauO Wr Art4 Abs4;
BauRallg;
GaragenG Wr 1957 §36 Abs3;
GaragenG Wr 1957 §36;
1. AVG § 8 heute
2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Pallitsch, Dr. Handstanger, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Marzi, über die Beschwerde

1. des J, 2. des A, und 3. der Ing. R, sämtliche in Wien, vertreten durch Mag. Claudia Vitek, Rechtsanwältin in 1010 Wien, Goldschmiedgasse 5, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien, vom 12. Dezember 2006, Zl. BOB-496/06, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei:

Vereinigte Bühnen Wien GesmbH in Wien, vertreten durch Dr. Herbert Schachter, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Rathausplatz 8), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben insgesamt der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.106,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren der mitbeteiligten Partei wird abgewiesen.

Begründung

Mit Eingabe vom 15. Dezember 2005 beantragte die mitbeteiligte Bauwerberin die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für die Errichtung von Zubauten und die Durchführung von baulichen Änderungen im bestehenden Gebäude in Wien 1, Seilerstätte 9 (Ronacher). Plangemäß sollen Zubauten im Dachbereich errichtet und zwei zusätzliche Kellergeschoße hergestellt werden. In den neuen Obergeschoßen sind u.a. eine neue Studiobühne, eine Personalkantine, ein Ballettsaal und Räumlichkeiten der Haustechnik vorgesehen. In dem neu geplanten Untergeschoß sollen eine Unterbühne sowie Lager- und Technikräume untergebracht werden. Innerhalb des bestehenden Gebäudes sind bauliche Änderungen und Raumumwidmungen geplant.

Nach dem dem Bauansuchen beigeschlossenen Bescheid über die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vom 14. Oktober 2005 ist für die vom gegenständlichen Bauvorhaben betroffene Liegenschaft die Widmung gemischtes Baugebiet, Bauklasse V, sowie die geschlossene Bauweise festgesetzt. Das Baugrundstück liegt in einer Schutz- und Wohnzone. Die Errichtung von Staffelgeschoßen an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugekehrten Schauseiten ist unzulässig. Nach dem dem Bauansuchen beigeschlossenen Bescheid über die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vom 14. Oktober 2005 ist für die vom gegenständlichen Bauvorhaben betroffene Liegenschaft die Widmung gemischtes Baugebiet, Bauklasse römisch fünf, sowie die geschlossene Bauweise festgesetzt. Das Baugrundstück liegt in einer Schutz- und Wohnzone. Die Errichtung von Staffelgeschoßen an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugekehrten Schauseiten ist unzulässig.

Das beantragte Bauvorhaben weicht nach den Einreichplänen von den bekannt gegebenen Bebauungsvorschriften insofern ab, als das neue Dachgeschoß an den den öffentlichen Verkehrsflächen zugekehrten Schauseiten als Staffelgeschoß ausgeführt werden soll.

Die Beschwerdeführer erhoben gegen das Bauvorhaben Einwendungen wegen der Ausgestaltung des Bauvorhabens mit Staffelgeschoßen sowie wegen der zu erwartenden unzulässigen Lichtimmissionen infolge Verglasung der Staffelgeschoße. Durch das Bauvorhaben entstünden auch Emissionen, die mit der Widmung nicht vereinbar seien. Die Erweiterung des Theaters um eine Probebühne für 96 Zuseher und 59 Akteure sowie eine Kantine für 120 Personen und einen Ballettsaal für 70 Personen bewirke eine unzulässige Belästigung der Nachbarn. Es entstünde durch die erforderlichen Lüftungsanlagen und die entstehenden Parkplatzverhältnisse eine störende Lärmentwicklung. Es würden nicht genug Pflichtstellplätze geschaffen. In die Berechnung der Pflichtstellplätze seien das Buffet und die ständig genutzten Lagerräume nicht einbezogen worden. Durch die Benützung dieser Räumlichkeiten seien die Beschwerdeführer jedoch vermehrten Immissionen ausgesetzt, weshalb sie in ihrem Nachbarrecht gemäß § 134a Abs. 1 lit. e Bauordnung für Wien verletzt würden. Die ihrem Grundstück zugewandte Feuermauer sei um 90 cm zu hoch. Die Beschwerdeführer erhoben gegen das Bauvorhaben Einwendungen wegen der Ausgestaltung des Bauvorhabens mit Staffelgeschoßen sowie wegen der zu erwartenden unzulässigen Lichtimmissionen infolge Verglasung der Staffelgeschoße. Durch das Bauvorhaben entstünden auch Emissionen, die mit der Widmung nicht vereinbar seien. Die Erweiterung des Theaters um eine Probebühne für 96 Zuseher und 59 Akteure sowie eine Kantine für 120 Personen und einen Ballettsaal für 70 Personen bewirke eine unzulässige

Belästigung der Nachbarn. Es entstünde durch die erforderlichen Lüftungsanlagen und die entstehenden Parkplatzverhältnisse eine störende Lärmentwicklung. Es würden nicht genug Pflichtstellplätze geschaffen. In die Berechnung der Pflichtstellplätze seien das Buffet und die ständig genutzten Lagerräume nicht einbezogen worden. Durch die Benützung dieser Räumlichkeiten seien die Beschwerdeführer jedoch vermehrten Immissionen ausgesetzt, weshalb sie in ihrem Nachbarrecht gemäß Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera e, Bauordnung für Wien verletzt würden. Die ihrem Grundstück zugewandte Feuermauer sei um 90 cm zu hoch.

Mit Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den

1. Bezirk vom 26. Juli 2006 wurde gemäß § 69 Abs. 1 lit. f Bauordnung für Wien nach Maßgabe der dem Baubewilligungsverfahren zugrunde liegenden Pläne folgende Abweichung von den Bebauungsvorschriften für zulässig erklärt: 1. Bezirk vom 26. Juli 2006 wurde gemäß Paragraph 69, Absatz eins, Litera f, Bauordnung für Wien nach Maßgabe der dem Baubewilligungsverfahren zugrunde liegenden Pläne folgende Abweichung von den Bebauungsvorschriften für zulässig erklärt:

"An den der öffentlichen Verkehrsfläche zugekehrten Schauseiten darf die Staffelung der Baumassen im Bereich des neuen Dachgeschoßes zur Ausführung gebracht werden."

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 22. August 2006 wurde, gestützt auf den Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den

1. Bezirk vom 26. Juli 2006, die beantragte Baubewilligung erteilt und ausgesprochen, dass gemäß §§ 36 und 36a des Wiener Garagengesetzes die Schaffung von zwei PKW-Pflichtstellplätzen erforderlich sei. An die Erteilung der Baubewilligung wurde eine Reihe von Vorschriften geknüpft. 1. Bezirk vom 26. Juli 2006, die beantragte Baubewilligung erteilt und ausgesprochen, dass gemäß Paragraphen 36 und 36a des Wiener Garagengesetzes die Schaffung von zwei PKW-Pflichtstellplätzen erforderlich sei. An die Erteilung der Baubewilligung wurde eine Reihe von Vorschriften geknüpft.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde die gegen die genannten Bescheide erhobene Berufung der Beschwerdeführer als unbegründet abgewiesen. Begründend führte die belangte Behörde aus, dass die erteilte Bewilligung einer Abweichung von den Bebauungsvorschriften gemäß § 69 Abs. 1 lit. f Bauordnung für Wien den Umfang einer unwesentlichen Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht überschreite. Dies werde auch von den Beschwerdeführern in ihrer Berufung nicht mehr in Abrede gestellt. Schon die Bezirksvertretung für den 1. Bezirk habe darauf hingewiesen, dass nach der Beurteilung der zur Ausarbeitung und Erstellung des gegenständlichen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes zuständig gewesenen Fachabteilung des Magistrates der Stadt Wien (Magistratsabteilung 21A) vom 7. März 2006 das eingereichte Projekt (unter Berücksichtigung der damit verbundenen Abweichung von den Bebauungsvorschriften) mit den städtebaulichen Zielsetzungen vereinbar sei. Auch der für Stadtbildfragen zuständige Amtssachverständige der Magistratsabteilung 19 sei nach Überprüfung des Bauvorhabens in seiner gutachtlichen Stellungnahme vom 28. März 2006 zum Ergebnis gelangt, dass der Errichtung der geplanten Staffelgeschoße an der Baulinie zugestimmt werden könne, da diesem Vorhaben das Interesse an der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht entgegenstehe und das örtliche Stadtbild dadurch weder gestört noch beeinträchtigt werde. Die in Rede stehende Bebauungsbestimmung betreffend das Verbot der Errichtung von Staffelgeschoßen an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugekehrten Schauseiten der Gebäude diene ausschließlich der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes. Eine durch diese Abweichung den geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz könne unter Bedachtnahme auf die dieser Bebauungsbestimmung zugrunde liegende Intention und die diesbezüglich nicht gravierenden Auswirkungen nicht erkannt werden. Die Behörde erster Instanz habe auch nachvollziehbar dargelegt, welche Gründe für die Abweichung von den Bebauungsvorschriften sprechen. Die in Rede stehende Bebauungsbestimmung betreffend das Verbot der Errichtung von Staffelgeschoßen an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugekehrten Schauseiten der Gebäude basiere auf der Bestimmung des § 5 Abs. 4 lit. i Bauordnung für Wien; demnach könnten die Bebauungspläne Festsetzungen über die Anordnung oder das Verbot der Staffelung der Baumassen enthalten. Die Abweichung von dieser Bestimmung des Bebauungsplanes sei im Rahmen des § 69 Bauordnung für Wien ausdrücklich und speziell in der Bestimmung des § 69 Abs. 1 lit. f BO geregelt. Für derartige Abweichungen von den Bebauungsvorschriften sei daher diese konkrete und spezielle Bestimmung anzuwenden, zumal im vorliegenden Fall auch nicht zu erkennen sei, dass abgesehen von der festgesetzten Schutzzone hinsichtlich der vorliegenden Abweichung von den Bebauungsvorschriften besondere

Umstände gegeben seien, die die Anwendung der Bestimmung des § 69 Abs. 1 lit. n Bauordnung für Wien erforderlich machten. Dass sich im Umfeld der gegenständlichen Liegenschaft keine Dachausbauten mit einem Staffelgeschoß befänden, könne - auch unter Berücksichtigung des konsensgemäßen Baubestandes der Nachbarliegenschaften - der Ausnahmegewilligung nicht entgegenstehen. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer könne durch diese Abweichung keine Überschreitung der bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entstehenden Emissionen erwartet werden. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde die gegen die genannten Bescheide erhobene Berufung der Beschwerdeführer als unbegründet abgewiesen. Begründend führte die belangte Behörde aus, dass die erteilte Bewilligung einer Abweichung von den Bebauungsvorschriften gemäß Paragraph 69, Absatz eins, Litera f, Bauordnung für Wien den Umfang einer unwesentlichen Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht überschreite. Dies werde auch von den Beschwerdeführern in ihrer Berufung nicht mehr in Abrede gestellt. Schon die Bezirksvertretung für den 1. Bezirk habe darauf hingewiesen, dass nach der Beurteilung der zur Ausarbeitung und Erstellung des gegenständlichen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes zuständig gewesenen Fachabteilung des Magistrates der Stadt Wien (Magistratsabteilung 21A) vom 7. März 2006 das eingereichte Projekt (unter Berücksichtigung der damit verbundenen Abweichung von den Bebauungsvorschriften) mit den städtebaulichen Zielsetzungen vereinbar sei. Auch der für Stadtbildfragen zuständige Amtssachverständige der Magistratsabteilung 19 sei nach Überprüfung des Bauvorhabens in seiner gutachtlichen Stellungnahme vom 28. März 2006 zum Ergebnis gelangt, dass der Errichtung der geplanten Staffelgeschoße an der Baulinie zugestimmt werden könne, da diesem Vorhaben das Interesse an der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht entgegenstehe und das örtliche Stadtbild dadurch weder gestört noch beeinträchtigt werde. Die in Rede stehende Bebauungsbestimmung betreffend das Verbot der Errichtung von Staffelgeschoßen an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugekehrten Schauseiten der Gebäude diene ausschließlich der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes. Eine durch diese Abweichung den geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz könne unter Bedachtnahme auf die dieser Bebauungsbestimmung zugrunde liegende Intention und die diesbezüglich nicht gravierenden Auswirkungen nicht erkannt werden. Die Behörde erster Instanz habe auch nachvollziehbar dargelegt, welche Gründe für die Abweichung von den Bebauungsvorschriften sprechen. Die in Rede stehende Bebauungsbestimmung betreffend das Verbot der Errichtung von Staffelgeschoßen an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugekehrten Schauseiten der Gebäude basiere auf der Bestimmung des Paragraph 5, Absatz 4, Litera i, Bauordnung für Wien; demnach könnten die Bebauungspläne Festsetzungen über die Anordnung oder das Verbot der Staffelung der Baumassen enthalten. Die Abweichung von dieser Bestimmung des Bebauungsplanes sei im Rahmen des Paragraph 69, Bauordnung für Wien ausdrücklich und speziell in der Bestimmung des Paragraph 69, Absatz eins, Litera f, BO geregelt. Für derartige Abweichungen von den Bebauungsvorschriften sei daher diese konkrete und spezielle Bestimmung anzuwenden, zumal im vorliegenden Fall auch nicht zu erkennen sei, dass abgesehen von der festgesetzten Schutzzone hinsichtlich der vorliegenden Abweichung von den Bebauungsvorschriften besondere Umstände gegeben seien, die die Anwendung der Bestimmung des Paragraph 69, Absatz eins, Litera n, Bauordnung für Wien erforderlich machten. Dass sich im Umfeld der gegenständlichen Liegenschaft keine Dachausbauten mit einem Staffelgeschoß befänden, könne - auch unter Berücksichtigung des konsensgemäßen Baubestandes der Nachbarliegenschaften - der Ausnahmegewilligung nicht entgegenstehen. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer könne durch diese Abweichung keine Überschreitung der bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entstehenden Emissionen erwartet werden.

§ 69 Abs. 2 Bauordnung für Wien stelle auf die der Flächenwidmung entsprechende Nutzung ab. Ein diesbezüglicher Widerspruch durch das Bauvorhaben einschließlich der von den Bebauungsbestimmungen abweichenden Staffelung der Baumassen sei nicht gegeben. Insofern die Beschwerdeführer durch die vollflächige Verglasung der Staffelgeschoße eine erhebliche Sonnenlichtreflexion befürchteten, betreffe dieser Einwand ausschließlich die Gestaltung der Staffelgeschoße (hierauf werde noch näher eingegangen), nicht aber die Ausnahme vom Verbot der Errichtung von Staffelgeschoßen an sich. Da den Einreichplänen zu entnehmen sei, dass die im Dachbereich von den Bebauungsbestimmungen abweichende Staffelung der Baumassen innerhalb des gemäß § 81 Abs. 4 Bauordnung für Wien zu bildenden zulässigen Gebäudeumrisses (Dachumriss) verbleibe, könnten durch diese geplante Staffelung der Baumassen im Dachbereich keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte verletzt werden. Die Anordnung des Verbots der Errichtung von Staffelgeschoßen an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugekehrten Schauseiten diene ausschließlich der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes und stehe daher in keinem Zusammenhang mit den in § 134a Bauordnung für Wien gewährten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten (Hinweis auf die hg. Erkenntnisse vom

23. März 1999, ZI. 97/05/0337, und vom 27. April 2004, ZI. 2002/05/1507). Die dem Gesetz entsprechende Erteilung der für das Bauvorhaben erforderlichen Ausnahmegewilligung nach § 69 Abs. 1 lit. f Bauordnung für Wien habe zur Folge, dass das Bauansuchen mit den entsprechenden Bestimmungen der Bauordnung für Wien nicht mehr im Widerspruch stehe. Paragraph 69, Absatz 2, Bauordnung für Wien stelle auf die der Flächenwidmung entsprechende Nutzung ab. Ein diesbezüglicher Widerspruch durch das Bauvorhaben einschließlich der von den Bebauungsbestimmungen abweichenden Staffelung der Baumassen sei nicht gegeben. Insofern die Beschwerdeführer durch die vollflächige Verglasung der Staffelgeschoße eine erhebliche Sonnenlichtreflexion befürchteten, betreffe dieser Einwand ausschließlich die Gestaltung der Staffelgeschoße (hierauf werde noch näher eingegangen), nicht aber die Ausnahme vom Verbot der Errichtung von Staffelgeschoßen an sich. Da den Einreichplänen zu entnehmen sei, dass die im Dachbereich von den Bebauungsbestimmungen abweichende Staffelung der Baumassen innerhalb des gemäß Paragraph 81, Absatz 4, Bauordnung für Wien zu bildenden zulässigen Gebäudeumrisses (Dachumriss) verbleibe, könnten durch diese geplante Staffelung der Baumassen im Dachbereich keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte verletzt werden. Die Anordnung des Verbots der Errichtung von Staffelgeschoßen an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugekehrten Schauseiten diene ausschließlich der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes und stehe daher in keinem Zusammenhang mit den in Paragraph 134 a, Bauordnung für Wien gewährten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten (Hinweis auf die hg. Erkenntnisse vom 23. März 1999, ZI. 97/05/0337, und vom 27. April 2004, ZI. 2002/05/1507). Die dem Gesetz entsprechende Erteilung der für das Bauvorhaben erforderlichen Ausnahmegewilligung nach Paragraph 69, Absatz eins, Litera f, Bauordnung für Wien habe zur Folge, dass das Bauansuchen mit den entsprechenden Bestimmungen der Bauordnung für Wien nicht mehr im Widerspruch stehe.

Der Baubewilligungsbescheid der Behörde erster Instanz sei erst nach Erteilung der genannten Ausnahmegewilligung erlassen worden. Der Gegenstand der beantragten Bewilligung sei in der Ladung zur Bauverhandlung vom 5. Mai 2006 hinreichend genau und klar bezeichnet worden. Dass die Beschwerdeführer durch die von ihnen bemängelten Ladungen in der Verfolgung ihrer subjektiv-öffentlichen Rechte beeinträchtigt worden wären bzw. es ihnen nicht möglich gewesen wäre, ihre Nachbarrechte, insbesondere betreffend unzulässige Immissionen, zweckentsprechend geltend zu machen, könne im Hinblick auf die Umschreibung des Gegenstandes in der Ladung nicht nachvollzogen werden. Dies auch deshalb, da die Beschwerdeführer auch die Möglichkeit der Akteneinsichtnahme in Anspruch genommen und entsprechende Einwendungen erhoben hätten.

Insofern die Beschwerdeführer eine unzulässige Beeinträchtigung durch Immissionen (Lichtimmissionen einschließlich Sonnenreflexionen und Lärmimmissionen) geltend machten und sich diesbezüglich auch auf die festgesetzte Widmung und die ausgewiesene Wohnzone bezögen, sei diesem Vorbringen entgegenzuhalten, dass es zwar zutreffe, dass bei der Beurteilung des zulässigen Immissionsmaßes die festgesetzte Widmung heranzuziehen sei. Daraus erhellte aber auch, dass die Ausweisung als Wohnzone für das in der jeweiligen Widmungskategorie zulässige Immissionsmaß, das von den Nachbarn hingenommen werden müsse, nicht von Einfluss sei, zumal die Regelungen über die Zulässigkeit von Bauten in Wohnzonen keinen Immissionsschutz für den Nachbarn beinhalteten (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 15. Dezember 1998, ZI. 97/05/0215). Im Beschwerdefall kämen die diesbezüglichen Regelungen des § 7a Abs. 3 und 4 Bauordnung für Wien nicht zur Anwendung, da das gesamte bestehende Gebäude (Ronacher) keine Wohnungen enthalte. Im Wohngebiet (§ 6 Abs. 6 Bauordnung für Wien) sei hinsichtlich der Zulässigkeit von Immissionen, die im Wohngebiet auch den Wohnzweck nicht beeinträchtigen dürften, ein strengerer Maßstab anzulegen als im gemischten Baugebiet. § 6 Abs. 8 Bauordnung für Wien beziehe sich nach seinem Inhalt über die zulässigen Immissionen im gemischten Baugebiet auf die Errichtung von Betrieben. Bauten, die nach der Bestimmung des § 6 Abs. 6 Bauordnung für Wien im Wohngebiet zulässigerweise errichtet werden dürften, seien jedenfalls auch im gemischten Baugebiet zulässig. Nach § 6 Abs. 6 Bauordnung für Wien dürften Bauten, die kulturellen Zwecken dienten, im Wohngebiet errichtet werden. Das bestehende Ronacher sei zweifelsfrei eine kulturellen Zwecken dienende Einrichtung im Sinne des § 6 Abs. 6 Bauordnung für Wien. Die geplanten Baumaßnahmen zur baulichen Abänderung und Erweiterung des Ronachers dienten fraglos einer kulturellen Einrichtung im Sinne des § 6 Abs. 6 Bauordnung für Wien. Das Bauvorhaben in der festgesetzten Widmung gemischtes Baugebiet erweise sich daher jedenfalls als zulässig (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 12. November 2002, ZI. 2000/05/0242). Aus § 6 Abs. 6 Bauordnung für Wien ergebe sich weiters, dass nur für die Zulässigkeit von Gebäuden im Sinne des zweiten Satzes dieser Bestimmung eine Immissionsprüfung vorgesehen sei, während für ein Projekt nach dem ersten Satz dieses Paragraphen keine Immissionsbeschränkung festgelegt sei und sich daher der Nachbar bei einem solchen Projekt auf keine Bestimmung stützen könne, die dem Schutz vor Immissionen diene (Hinweis auf die hg. Erkenntnisse vom 30. Juni 1998,

Zl. 97/05/0230, und vom 22. Mai 2001, Zl. 2000/05/0281). Da das vorliegende Projekt zweifelsfrei der Bestimmung des § 6 Abs. 6 erster Satz Bauordnung für Wien unterliege, könnten sich daher die Beschwerdeführer auf keine Bestimmungen stützen, die dem Schutz vor Immissionen dienten. Dies bedeute, dass die vom vorliegenden Bauvorhaben allenfalls ausgehenden und von den Beschwerdeführern geltend gemachten Immissionen (Lärmimmissionen, Lichtimmissionen durch die Beleuchtung in den Räumen und Immissionen durch Spiegelung und Blendung von Sonnenlicht) als widmungskonform anzusehen und somit von den Beschwerdeführern hinzunehmen seien. Mangels eines den Beschwerdeführern zukommenden Immissionsschutzes könnten daher insoweit Nachbarrechte nicht verletzt werden. Im Übrigen sei festzuhalten, dass der bautechnische Amtssachverständige der Behörde erster Instanz dargelegt habe, dass die Verwendung von Glas als Baumaterial wie etwa bei der Herstellung verglaster Fassaden bzw. Fassadenteile oder großflächiger Fensterflächen ein durchaus übliches architektonisches Gestaltungselement sei; es sei daher davon auszugehen, dass die durch die Verwendung von Glasflächen allenfalls hervorgerufene Sonnenlichtreflexion samt Blendwirkung im Allgemeinen nicht geeignet sei, den Rahmen des ortsüblichen Ausmaßes - im Sinne der analog herangezogenen Bestimmung des § 85 Abs. 4 Bauordnung für Wien - zu übersteigen. Hinzu komme, dass die geplante Glasfassade nach der Baubeschreibung mit einer von oben nach unten verlaufenden Siebdruckbeschichtung versehen werde, die zusätzlich eine Reduzierung der möglichen Sonnenlichtreflexion gewährleiste. Nicht unberücksichtigt bleiben dürfe auch, dass die der Liegenschaft der Beschwerdeführer zugekehrte Front des Ronachers nach den vorliegenden Einreichplänen nach Nordwesten gerichtet sei und daher schon auf Grund der Lage eine - über das ortsübliche Ausmaß hinausgehende - Beeinträchtigung durch eine allfällige Sonnenlichtreflexion an dieser Fassade einschließlich Blendwirkung von vornherein wenig wahrscheinlich bzw. denkbar sei. Die von den Beschwerdeführern geltend gemachten Lichtimmissionen durch die Beleuchtung in den neugeschaffenen Dachgeschoßräumlichkeiten beziehe sich auf den Bereich der geplanten Betriebskantine im sechsten Obergeschoß und auf die hinter der Glasfassade im Dachgeschoß von oben nach unten beleuchtete Wand, die allenfalls zur Himmelpfortgasse gerichtet sei. Wie der Baubeschreibung zu entnehmen sei, seien bei den geplanten Glasfassaden innenliegende Rollos zum Sonnen- und Blendschutz vorgesehen, die nach der Baubeschreibung am Abend ab 22.00 Uhr geschlossen würden, wodurch der Lichtaustritt der beschriebenen Beleuchtung im geplanten Dachgeschoss ab diesem Zeitpunkt massiv vermindert werde. Die Baubeschreibung sei Teil der Einreichunterlagen und damit auch Bestandteil des geplanten Bauvorhabens, weshalb es nicht erforderlich gewesen sei, eine entsprechende Auflage in den Baubewilligungsbescheid aufzunehmen. Die Bauwerberin habe zur Beurteilung der Frage, ob die vom geplanten Bauvorhaben allenfalls ausgehenden und von den Anrainern befürchteten Lärm- und Lichtimmissionen (Innenbeleuchtung, Sonnenlichtreflexion) geeignet seien, eine unzumutbare Beeinträchtigung für die Nachbarschaft herbeizuführen, eine gutachtliche Prüfung durch Sachverständige vornehmen lassen und die diesbezüglichen fachkundigen Beurteilungen im erstinstanzlichen Bewilligungsverfahren vorgelegt sowie den Einreichunterlagen angeschlossen. Das von der mitbeteiligten Bauwerberin vorgelegte schalltechnische Gutachten vom 5. April 2006 über die zu erwartenden Lärmimmissionen in der Nachbarschaft bei Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens sei vom umwelttechnischen Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 22 überprüft und in der mündlichen Verhandlung vom 5. Mai 2006 als schlüssig, nachvollziehbar und nach den derzeit gültigen Normen und Richtlinien erstellt beurteilt worden. Der Amtssachverständige komme auch zum Schluss, dass - wie dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen sei - das geltende Widmungsmaß für gemischtes Baugebiet sowohl bei Tag als auch bei Nacht durch die betriebsspezifischen Schallimmissionen nicht überschritten würde. Es sei auch ein Gutachten über die zu erwartenden Lichtimmissionen bei den Nachbargebäuden infolge der Beleuchtung im Inneren der geplanten Dachgeschoße sowie ein Gutachten über die Auswirkungen der Sonnenspiegelung durch die geplanten Glasfassaden des Dachaufbaus bei den Nachbargebäuden jeweils unter Heranziehung von Computersimulationen erstellt worden. Nach dem zu den vermeintlichen Lichtimmissionen (durch die Beleuchtung in der geplanten Betriebskantine bzw. durch die hinter der Glasfassade beleuchtete Wand) ergangenen Gutachten, das in der Begründung des angefochtenen Baubewilligungsbescheides in groben Zügen dargestellt werde, ergebe sich durch die Beleuchtung des Kantinenbereiches auf der Fassade des Hauses der Beschwerdeführer eine maximale Beleuchtungsstärke von 1,9 lx bzw. eine mittlere Beleuchtungsstärke von 0,3 lx und durch die beleuchtete Wand hinter der Glasfassade an den gegenüberliegenden Fassaden der Gebäude in der Himmelpfortgasse - somit nicht an der Fassade der Beschwerdeführer - eine maximale Beleuchtungsstärke von ca. 4,0 lx bzw. eine mittlere Beleuchtungsstärke von ca. 1,7 lx, die den nach den Richtlinien der deutschen Lichttechnischen Gesellschaft in dieser Immissionsklasse empfohlenen Wert einer maximalen Beleuchtungsstärke von 5,0 lx für den Zeitraum von 22.00 Uhr

bis 6.00 Uhr nicht überschritten. Dazu komme, dass sich diese ermittelten Werte durch die Schließung der an der Glasfassade innenliegenden Rollos ab 22.00 Uhr um ca. 80 % - somit im erheblichen Ausmaß - verringerten. Nach diesen Gutachten würden die nach den Richtlinien der deutschen Lichttechnischen Gesellschaft empfohlenen Grenzwerte bei den von den Beschwerdeführern befürchteten Lichtimmissionen in keiner Weise auch nur annähernd erreicht. Vielmehr lägen die ermittelten Werte weit unterhalb der Grenzwerte. Weiters sei festgestellt worden, dass die durch die Beleuchtung im Kantinenbereich ermittelten Lichtimmissionswerte sogar um ca. 50 % geringer seien als bei einer üblichen Bürobeleuchtung. In dem zu der Frage der Sonnenspiegelung über die Glasfassaden des geplanten Dachaufbaus auf die Nachbargebäude ergangenen Gutachten sei mittels Computersimulation die direkte Besonnung der entsprechenden Fassade des Hauses der Beschwerdeführer ermittelt und dabei eine direkte Besonnung von maximal 1.200 Stunden pro Jahr errechnet worden. Anhand der Computersimulation habe sich durch das vorliegende Bauvorhaben mit den geplanten Glasfassaden eine mögliche Sonnenspiegelung auf die Fassade des Hauses der Beschwerdeführer im Ausmaß von maximal 20 Stunden pro Jahr ergeben, wobei diese Spiegelung auch nur innerhalb eines kleinen Fassadenbereiches auftreten könne. Im Gutachten sei weiters darauf hingewiesen worden, dass bei einer tatsächlichen Sonnenspiegelung auf der Fassade des Nachbargebäudes nur ein kleiner Sonnenfleck sichtbar sei, während bei einer direkten Besonnung die gesamte Fassade sonnenbelichtet sei. In der in die Baubeschreibung aufgenommenen Ergänzung des Gutachtens vom 10. August 2006 werde überdies dargestellt, dass die Intensität des durch die mögliche Spiegelung erzeugten Sonnenflecks auf Grund der vorgesehenen außenseitigen Siebdruckbeschichtung der Glasfassade nochmals um 30 % herabgesetzt werde und eine solche auf die dem Ronacher an der Seilerstätte gegenüberliegende Fassade auf Grund der Lage nur an bis zu 20 Stunden im Jahr auftreten könnte. Es handle sich zwar bei den von der Bauwerberin vorgelegten Gutachten um keine Gutachten eines Amtssachverständigen im Sinne des § 52 AVG und sie seien den Beschwerdeführern im Zuge des erstinstanzlichen Verfahrens auch nicht im Sinne des § 45 AVG zur Kenntnis gebracht worden. Diese Gutachten dienten dennoch im Hinblick darauf, dass den Beschwerdeführern im vorliegenden Fall kein Immissionsschutz zukomme, einer auf Sachverständigengutachten beruhenden Beurteilung, ob die Beschwerdeführer durch allenfalls vom geplanten Bauvorhaben ausgehende und von ihnen befürchtete Immissionen beeinträchtigt werden könnten. Aus diesen vorgelegten Privatgutachten, die die Berufungsbehörde nicht als unschlüssig erkennen könne, gehe hervor, dass die von den Beschwerdeführern befürchteten Lichtimmissionen durch die Beleuchtung in den neu geschaffenen Dachgeschoßräumen die vom Privatsachverständigen dargelegten empfohlenen Grenzwerte nicht annähernd erreichten, vielmehr sogar hinter jenen zurückblieben, die selbst durch eine übliche Bürobeleuchtung verursacht würden. Hinsichtlich der befürchteten Sonnenlichtreflexion mit Blendwirkung könne dem erstellten Privatgutachten entnommen werden, dass sich die mögliche Sonnenspiegelung auf die Fassade des Hauses der Beschwerdeführer auf Grund der Lage auf ein derartig geringes Ausmaß beschränke, dass davon ausgegangen werden könne, dass dieses bei analoger Anwendung des § 85 Abs. 4 Bauordnung für Wien das ortsübliche Ausmaß nicht zu überschreiten vermöge. Den Privatgutachten seien die Beschwerdeführer in keiner Weise inhaltlich entgegengetreten. Insofern die Beschwerdeführer eine unzulässige Beeinträchtigung durch Immissionen (Lichtimmissionen einschließlich Sonnenreflexionen und Lärmimmissionen) geltend machten und sich diesbezüglich auch auf die festgesetzte Widmung und die ausgewiesene Wohnzone bezögen, sei diesem Vorbringen entgegenzuhalten, dass es zwar zutreffe, dass bei der Beurteilung des zulässigen Immissionsmaßes die festgesetzte Widmung heranzuziehen sei. Daraus erhellte aber auch, dass die Ausweisung als Wohnzone für das in der jeweiligen Widmungskategorie zulässige Immissionsmaß, das von den Nachbarn hingenommen werden müsse, nicht von Einfluss sei, zumal die Regelungen über die Zulässigkeit von Bauten in Wohnzonen keinen Immissionsschutz für den Nachbarn beinhalteten (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 15. Dezember 1998, Zl. 97/05/0215). Im Beschwerdefall kämen die diesbezüglichen Regelungen des Paragraph 7 a, Absatz 3, und 4 Bauordnung für Wien nicht zur Anwendung, da das gesamte bestehende Gebäude (Ronacher) keine Wohnungen enthalte. Im Wohngebiet (Paragraph 6, Absatz 6, Bauordnung für Wien) sei hinsichtlich der Zulässigkeit von Immissionen, die im Wohngebiet auch den Wohnzweck nicht beeinträchtigen dürften, ein strengerer Maßstab anzulegen als im gemischten Baugebiet. Paragraph 6, Absatz 8, Bauordnung für Wien beziehe sich nach seinem Inhalt über die zulässigen Immissionen im gemischten Baugebiet auf die Errichtung von Betrieben. Bauten, die nach der Bestimmung des Paragraph 6, Absatz 6, Bauordnung für Wien im Wohngebiet zulässigerweise errichtet werden dürften, seien jedenfalls auch im gemischten Baugebiet zulässig. Nach Paragraph 6, Absatz 6, Bauordnung für Wien dürften Bauten, die kulturellen Zwecken dienten, im Wohngebiet errichtet werden. Das bestehende Ronacher sei zweifelsfrei eine kulturellen Zwecken dienende Einrichtung im Sinne des Paragraph 6, Absatz 6, Bauordnung für Wien.

Die geplanten Baumaßnahmen zur baulichen Abänderung und Erweiterung des Ronachers dienten fraglos einer kulturellen Einrichtung im Sinne des Paragraph 6, Absatz 6, Bauordnung für Wien. Das Bauvorhaben in der festgesetzten Widmung gemischtes Baugebiet erweise sich daher jedenfalls als zulässig (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 12. November 2002, Zl. 2000/05/0242). Aus Paragraph 6, Absatz 6, Bauordnung für Wien ergebe sich weiters, dass nur für die Zulässigkeit von Gebäuden im Sinne des zweiten Satzes dieser Bestimmung eine Immissionsprüfung vorgesehen sei, während für ein Projekt nach dem ersten Satz dieses Paragraphen keine Immissionsbeschränkung festgelegt sei und sich daher der Nachbar bei einem solchen Projekt auf keine Bestimmung stützen könne, die dem Schutz vor Immissionen diene (Hinweis auf die hg. Erkenntnisse vom 30. Juni 1998, Zl. 97/05/0230, und vom 22. Mai 2001, Zl. 2000/05/0281). Da das vorliegende Projekt zweifelsfrei der Bestimmung des Paragraph 6, Absatz 6, erster Satz Bauordnung für Wien unterliege, könnten sich daher die Beschwerdeführer auf keine Bestimmungen stützen, die dem Schutz vor Immissionen dienten. Dies bedeute, dass die vom vorliegenden Bauvorhaben allenfalls ausgehenden und von den Beschwerdeführern geltend gemachten Immissionen (Lärmimmissionen, Lichtimmissionen durch die Beleuchtung in den Räumen und Immissionen durch Spiegelung und Blendung von Sonnenlicht) als widmungskonform anzusehen und somit von den Beschwerdeführern hinzunehmen seien. Mangels eines den Beschwerdeführern zukommenden Immissionsschutzes könnten daher insoweit Nachbarrechte nicht verletzt werden. Im Übrigen sei festzuhalten, dass der bautechnische Amtssachverständige der Behörde erster Instanz dargelegt habe, dass die Verwendung von Glas als Baumaterial wie etwa bei der Herstellung verglaster Fassaden bzw. Fassadenteile oder großflächiger Fensterflächen ein durchaus übliches architektonisches Gestaltungselement sei; es sei daher davon auszugehen, dass die durch die Verwendung von Glasflächen allenfalls hervorgerufene Sonnenlichtreflexion samt Blendwirkung im Allgemeinen nicht geeignet sei, den Rahmen des ortsüblichen Ausmaßes - im Sinne der analog herangezogenen Bestimmung des Paragraph 85, Absatz 4, Bauordnung für Wien - zu übersteigen. Hinzu komme, dass die geplante Glasfassade nach der Baubeschreibung mit einer von oben nach unten verlaufenden Siebdruckbeschichtung versehen werde, die zusätzlich eine Reduzierung der möglichen Sonnenlichtreflexion gewährleiste. Nicht unberücksichtigt bleiben dürfe auch, dass die der Liegenschaft der Beschwerdeführer zugekehrte Front des Ronachers nach den vorliegenden Einreichplänen nach Nordwesten gerichtet sei und daher schon auf Grund der Lage eine - über das ortsübliche Ausmaß hinausgehende - Beeinträchtigung durch eine allfällige Sonnenlichtreflexion an dieser Fassade einschließlich Blendwirkung von vornherein wenig wahrscheinlich bzw. denkbar sei. Die von den Beschwerdeführern geltend gemachten Lichtimmissionen durch die Beleuchtung in den neugeschaffenen Dachgeschoßräumlichkeiten beziehe sich auf den Bereich der geplanten Betriebskantine im sechsten Obergeschoß und auf die hinter der Glasfassade im Dachgeschoß von oben nach unten beleuchtete Wand, die allenfalls zur Himmelpfortgasse gerichtet sei. Wie der Baubeschreibung zu entnehmen sei, seien bei den geplanten Glasfassaden innenliegende Rollos zum Sonnen- und Blendschutz vorgesehen, die nach der Baubeschreibung am Abend ab 22.00 Uhr geschlossen würden, wodurch der Lichtaustritt der beschriebenen Beleuchtung im geplanten Dachgeschoss ab diesem Zeitpunkt massiv vermindert werde. Die Baubeschreibung sei Teil der Einreichunterlagen und damit auch Bestandteil des geplanten Bauvorhabens, weshalb es nicht erforderlich gewesen sei, eine entsprechende Auflage in den Baubewilligungsbescheid aufzunehmen. Die Bauwerberin habe zur Beurteilung der Frage, ob die vom geplanten Bauvorhaben allenfalls ausgehenden und von den Anrainern befürchteten Lärm- und Lichtimmissionen (Innenbeleuchtung, Sonnenlichtreflexion) geeignet seien, eine unzumutbare Beeinträchtigung für die Nachbarschaft herbeizuführen, eine gutachtliche Prüfung durch Sachverständige vornehmen lassen und die diesbezüglichen fachkundigen Beurteilungen im erstinstanzlichen Bewilligungsverfahren vorgelegt sowie den Einreichunterlagen angeschlossen. Das von der mitbeteiligten Bauwerberin vorgelegte schalltechnische Gutachten vom 5. April 2006 über die zu erwartenden Lärmimmissionen in der Nachbarschaft bei Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens sei vom umwelttechnischen Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 22 überprüft und in der mündlichen Verhandlung vom 5. Mai 2006 als schlüssig, nachvollziehbar und nach den derzeit gültigen Normen und Richtlinien erstellt beurteilt worden. Der Amtssachverständige komme auch zum Schluss, dass - wie dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen sei - das geltende Widmungsmaß für gemischtes Baugebiet sowohl bei Tag als auch bei Nacht durch die betriebsspezifischen Schallimmissionen nicht überschritten würde. Es sei auch ein Gutachten über die zu erwartenden Lichtimmissionen bei den Nachbargebäuden infolge der Beleuchtung im Inneren der geplanten Dachgeschoße sowie ein Gutachten über die Auswirkungen der Sonnenspiegelung durch die geplanten Glasfassaden des Dachaufbaus bei den Nachbargebäuden jeweils unter Heranziehung von Computersimulationen erstellt worden. Nach dem zu den vermeintlichen Lichtimmissionen (durch die Beleuchtung in der geplanten

Betriebskantine bzw. durch die hinter der Glasfassade beleuchtete Wand) ergangenen Gutachten, das in der Begründung des angefochtenen Baubewilligungsbescheides in groben Zügen dargestellt werde, ergebe sich durch die Beleuchtung des Kantinenbereiches auf der Fassade des Hauses der Beschwerdeführer eine maximale Beleuchtungsstärke von 1,9 lx bzw. eine mittlere Beleuchtungsstärke von 0,3 lx und durch die beleuchtete Wand hinter der Glasfassade an den gegenüberliegenden Fassaden der Gebäude in der Himmelpfortgasse - somit nicht an der Fassade der Beschwerdeführer - eine maximale Beleuchtungsstärke von ca. 4,0 lx bzw. eine mittlere Beleuchtungsstärke von ca. 1,7 lx, die den nach den Richtlinien der deutschen Lichttechnischen Gesellschaft in dieser Immissionsklasse empfohlenen Wert einer maximalen Beleuchtungsstärke von 5,0 lx für den Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr nicht überschritten. Dazu komme, dass sich diese ermittelten Werte durch die Schließung der an der Glasfassade innenliegenden Rollos ab 22.00 Uhr um ca. 80 % - somit im erheblichen Ausmaß - verringerten. Nach diesen Gutachten würden die nach den Richtlinien der deutschen Lichttechnischen Gesellschaft empfohlenen Grenzwerte bei den von den Beschwerdeführern befürchteten Lichtimmissionen in keiner Weise auch nur annähernd erreicht. Vielmehr lägen die ermittelten Werte weit unterhalb der Grenzwerte. Weiters sei festgestellt worden, dass die durch die Beleuchtung im Kantinenbereich ermittelten Lichtimmissionswerte sogar um ca. 50 % geringer seien als bei einer üblichen Bürobeleuchtung. In dem zu der Frage der Sonnenspiegelung über die Glasfassaden des geplanten Dachaufbaus auf die Nachbargebäude ergangenen Gutachten sei mittels Computersimulation die direkte Besonnung der entsprechenden Fassade des Hauses der Beschwerdeführer ermittelt und dabei eine direkte Besonnung von maximal 1.200 Stunden pro Jahr errechnet worden. Anhand der Computersimulation habe sich durch das vorliegende Bauvorhaben mit den geplanten Glasfassaden eine mögliche Sonnenspiegelung auf die Fassade des Hauses der Beschwerdeführer im Ausmaß von maximal 20 Stunden pro Jahr ergeben, wobei diese Spiegelung auch nur innerhalb eines kleinen Fassadenbereiches auftreten könne. Im Gutachten sei weiters darauf hingewiesen worden, dass bei einer tatsächlichen Sonnenspiegelung auf der Fassade des Nachbargebäudes nur ein kleiner Sonnenfleck sichtbar sei, während bei einer direkten Besonnung die gesamte Fassade sonnenbelichtet sei. In der in die Baubeschreibung aufgenommenen Ergänzung des Gutachtens vom 10. August 2006 werde überdies dargestellt, dass die Intensität des durch die mögliche Spiegelung erzeugten Sonnenflecks auf Grund der vorgesehenen außenseitigen Siebdruckbeschichtung der Glasfassade nochmals um 30 % herabgesetzt werde und eine solche auf die dem Ronacher an der Seilerstätte gegenüberliegende Fassade auf Grund der Lage nur an bis zu 20 Stunden im Jahr auftreten könnte. Es handle sich zwar bei den von der Bauwerberin vorgelegten Gutachten um keine Gutachten eines Amtssachverständigen im Sinne des Paragraph 52, AVG und sie seien den Beschwerdeführern im Zuge des erstinstanzlichen Verfahrens auch nicht im Sinne des Paragraph 45, AVG zur Kenntnis gebracht worden. Diese Gutachten dienten dennoch im Hinblick darauf, dass den Beschwerdeführern im vorliegenden Fall kein Immissionsschutz zukomme, einer auf Sachverständigengutachten beruhenden Beurteilung, ob die Beschwerdeführer durch allenfalls vom geplanten Bauvorhaben ausgehende und von ihnen befürchtete Immissionen beeinträchtigt werden könnten. Aus diesen vorgelegten Privatgutachten, die die Berufungsbehörde nicht als unschlüssig erkennen könne, gehe hervor, dass die von den Beschwerdeführern befürchteten Lichtimmissionen durch die Beleuchtung in den neu geschaffenen Dachgeschoßräumen die vom Privatsachverständigen dargelegten empfohlenen Grenzwerte nicht annähernd erreichten, vielmehr sogar hinter jenen zurückblieben, die selbst durch eine übliche Bürobeleuchtung verursacht würden. Hinsichtlich der befürchteten Sonnenlichtreflexion mit Blendwirkung könne dem erstellten Privatgutachten entnommen werden, dass sich die mögliche Sonnenspiegelung auf die Fassade des Hauses der Beschwerdeführer auf Grund der Lage auf ein derartig geringes Ausmaß beschränke, dass davon ausgegangen werden könne, dass dieses bei analoger Anwendung des Paragraph 85, Absatz 4, Bauordnung für Wien das ortsübliche Ausmaß nicht zu überschreiten vermöge. Den Privatgutachten seien die Beschwerdeführer in keiner Weise inhaltlich entgegengetreten.

Soweit sich das Vorbringen der Beschwerdeführer auf die Vorschreibung der Pflichtstellplätze beziehe, machten sie keine subjektiv-öffentliche Nachbarrechte geltend, da aus der Bestimmung über den Umfang der Stellplatzverpflichtung kein subjektives Nachbarrecht erwachse. Insoweit sich die Beschwerdeführer gegen die Gebäudehöhe wendeten, sei auf die Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen in der Begründung des erstinstanzlichen Baubewilligungsbescheides zu verweisen. Der Bausachverständige habe dargelegt, dass die Staffelung der Baumassen an der Seilerstätte - somit an der Front, die den Beschwerdeführern zugekehrt sei - ausgehend von der bestehenden Gebäudehöhe im vierten Obergeschoß unter 45 Grad im Sinne der Bestimmung des § 81 Abs. 4 Bauordnung für Wien über den zulässigen Gebäudeumriss erfolge und die laut den bekannt

gegebenen Bebauungsbestimmungen gemäß § 75 Abs. 6 Bauordnung für Wien zulässige Gebäudehöhe von 26 Meter durch das vorliegende Bauvorhaben nicht erreicht werde. Auch der oberste Abschluss des Daches, der mangels einer entsprechenden Bestimmung im Bebauungsplan nach den gesetzlichen Bestimmungen nicht höher als 7,50 Meter über der zulässigen Gebäudehöhe - somit bei 33,50 Meter - liegen dürfe, werde nach den vorliegenden Einreichplänen, in denen der höchste Punkt des Daches mit 30,10 Meter ausgewiesen sei, nicht überschritten. Die Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen seien in der Berufung nicht bekämpft worden. Insofern die Beschwerdeführer geltend machten, dass die Gebäudehöhe an der Feuermauer zur Seilerstätte 7 überschritten werde, da die Oberkante dieser Feuermauer im Plan mit der Höhenkote plus 26.90 angegeben werde, übersehen sie, dass der Nachbar lediglich einen Rechtsanspruch darauf besitze, dass die ihm zugekehrte Front des geplanten Gebäudes die höchstzulässige Gebäudehöhe nicht überschreite. Wenngleich das verfahrensgegenständliche Gebäude keine rechtwinkelige Form aufweise, handle es sich bei der von den Beschwerdeführern angesprochenen Gebäudefront um keine solche, die im Sinne der obzitierten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes der Liegenschaft der Beschwerdeführer zugekehrt sei und die Beschwerdeführer beeinträchtigen könnte. Abgesehen davon, dass die Beschwerdeführer keinen Rechtsanspruch darauf besäßen, dass die ihrer Liegenschaft nicht zugekehrte Front des geplanten Gebäudes die höchst zulässige Gebäudehöhe nicht überschreite, übersehen sie weiters, dass die an dieser Front der Dachform entsprechende Giebelfläche bei der Berechnung der Gebäudehöhe im Sinne des § 81 Bauordnung für Wien außer Betracht zu bleiben habe. Dass es sich bei dem von den Beschwerdeführern angesprochenen Teil der Feuermauer um eine der Dachform entsprechende Giebelfläche und nicht um eine in die Höhenberechnung einzubeziehende Fassadenfläche handle, lasse sich aus dem Schnitt A-A zweifellos entnehmen. In dem von den Beschwerdeführern angeführten Schnitt B-B werde lediglich die Feuermauer (im Schnitt) dargestellt, die der Dachform entsprechende Giebelfläche sei daraus aber nicht ersichtlich. Die höchstzulässige Gebäudehöhe an der zur Liegenschaft Seilerstätte 7 gerichteten Front, die der Liegenschaft der Beschwerdeführer in keiner Weise zugekehrt sei, sei eingehalten. Soweit sich das Berufungsvorbringen auf das Orts- und Stadtbild und die dazu ergangene Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 vom 28. März 2006 beziehe, machten die Beschwerdeführer kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht geltend, zumal die Vorschriften, die die Wahrung des örtlichen Stadtbildes und die schönheitlichen Rücksichten zum Gegenstand hätten, nicht zu jenen Bestimmungen gehörten, die außer den öffentlichen Interessen auch dem Interesse der Nachbarschaft dienten. Die Verfahrensrechte der Nachbarn gingen nicht weiter als ihre materiellen Rechte. Im Übrigen werde darauf hingewiesen, dass auch das Bundesdenkmalamt dem vorliegenden Bauvorhaben zugestimmt habe. Soweit sich das Vorbringen der Beschwerdeführer auf die Verschreibung der Pflichtstellplätze beziehe, machten sie keine subjektiv-öffentliche Nachbarrechte geltend, da aus der Bestimmung über den Umfang der Stellplatzverpflichtung kein subjektives Nachbarrecht erwachse. Insoweit sich die Beschwerdeführer gegen die Gebäudehöhe wendeten, sei auf die Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen in der Begründung des erstinstanzlichen Baubewilligungsbescheides zu verweisen. Der Bausachverständige habe dargelegt, dass die Staffelung der Baumassen an der Seilerstätte - somit an der Front, die den Beschwerdeführern zugekehrt sei - ausgehend von der bestehenden Gebäudehöhe im vierten Obergeschoß unter 45 Grad im Sinne der Bestimmung des Paragraph 81, Absatz 4, Bauordnung für Wien über den zulässigen Gebäudeumriss erfolge und die laut den bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen gemäß Paragraph 75, Absatz 6, Bauordnung für Wien zulässige Gebäudehöhe von 26 Meter durch das vorliegende Bauvorhaben nicht erreicht werde. Auch der oberste Abschluss des Daches, der mangels einer entsprechenden Bestimmung im Bebauungsplan nach den gesetzlichen Bestimmungen nicht höher als 7,50 Meter über der zulässigen Gebäudehöhe - somit bei 33,50 Meter - liegen dürfe, werde nach den vorliegenden Einreichplänen, in denen der höchste Punkt des Daches mit 30,10 Meter ausgewiesen sei, nicht überschritten. Die Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen seien in der Berufung nicht bekämpft worden. Insofern die Beschwerdeführer geltend machten, dass die Gebäudehöhe an der Feuermauer zur Seilerstätte 7 überschritten werde, da die Oberkante dieser Feuermauer im Plan mit der Höhenkote plus 26.90 angegeben werde, übersehen sie, dass der Nachbar lediglich einen Rechtsanspruch darauf besitze, dass die ihm zugekehrte Front des geplanten Gebäudes die höchstzulässige Gebäudehöhe nicht überschreite. Wenngleich das verfahrensgegenständliche Gebäude keine rechtwinkelige Form aufweise, handle es sich bei der von den Beschwerdeführern angesprochenen Gebäudefront um keine solche, die im Sinne der obzitierten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes der Liegenschaft der Beschwerdeführer zugekehrt sei und die Beschwerdeführer beeinträchtigen könnte. Abgesehen davon, dass die Beschwerdeführer keinen Rechtsanspruch darauf besäßen, dass die ihrer Liegenschaft nicht zugekehrte Front des geplanten Gebäudes die höchst zulässige Gebäudehöhe nicht überschreite, übersehen sie weiters, dass die an dieser

Front der Dachform entsprechende Giebelfläche bei der Berechnung der Gebäudehöhe im Sinne des Paragraph 81, Bauordnung für Wien außer Betracht zu bleiben habe. Dass es sich bei dem von den Beschwerdeführern angesprochenen Teil der Feuermauer um eine der Dachform entsprechende Giebelfläche und nicht um eine in die Höhenberechnung einzubeziehende Fassadenfläche handle, lasse sich aus dem Schnitt A-A zweifellos entnehmen. In dem von den Beschwerdeführern angeführten Schnitt B-B werde lediglich die Feuermauer (im Schnitt) dargestellt, die der Dachform entsprechende Giebelfläche sei daraus aber nicht ersichtlich. Die höchstzulässige Gebäudehöhe an der zur Liegenschaft Seilerstätte 7 gerichteten Front, die der Liegenschaft der Beschwerdeführer in keiner Weise zugekehrt sei, sei eingehalten. Soweit sich das Berufungsvorbringen auf das Orts- und Stadtbild und die dazu ergangene Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 vom 28. März 2006 beziehe, machten die Beschwerdeführer kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht geltend, zumal die Vorschriften, die die Wahrung des örtlichen Stadtbildes und die schönheitlichen Rücksichten zum Gegenstand hätten, nicht zu jenen Bestimmungen gehörten, die außer den öffentlichen Interessen auch dem Interesse der Nachbarschaft dienten. Die Verfahrensrechte der Nachbarn gingen nicht weiter als ihre materiellen Rechte. Im Übrigen werde darauf hingewiesen, dass auch das Bundesdenkmalamt dem vorliegenden Bauvorhaben zugestimmt habe.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Die Beschwerdeführer machen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Die mitbeteiligte Partei erstattete ebenfalls eine Gegenschrift mit dem Antrag auf kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

Die Beschwerdeführer replizierten.

Die mitbeteiligte Partei erstattete einen weiteren Schriftsatz.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführer sind Miteigentümer einer im Bauland liegenden Liegenschaft, die der von den bewilligten baulichen Maßnahmen betroffenen Liegenschaft der mitbeteiligten Partei an der weniger als 20 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche Seilerstätte gegenüberliegt.

Gemäß § 134 Abs. 3 der Bauordnung für Wien (BO) waren daher die Beschwerdeführer im Baubewilligungsverfahren als Miteigentümer einer benachbarten Liegenschaft Partei. Gemäß Paragraph 134, Absatz 3, der Bauordnung für Wien (BO) waren daher die Beschwerdeführer im Baubewilligungsverfahren als Miteigentümer einer benachbarten Liegenschaft Partei.

Die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften sind jedoch nur dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134a BO erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Abs. 4, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen iSd § 134a BO gegen die geplante Bauführung erheben. Die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften sind jedoch nur dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im Paragraph 134 a, BO erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Absatz 4,, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen iSd Paragraph 134 a, BO gegen die geplante Bauführung erheben.

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

Das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist somit in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat.

Im § 134a BO sind die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte taxativ aufgezählt. Die hier genannten Nachbarrechte werden durch die Tatbestandsvoraussetzung "sofern sie ihrem" (gemeint: der Nachbarn) "Schutze dienen" eingeschränkt. Dies bedeutet, dass trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter § 134a BO subsumierbare baurechtliche Vorschrift auch die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht vorliegt, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte des Nachbarn nicht eingegriffen werden kann (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 21. September 2007, Zl. 2006/05/0042, mwN). Im Paragraph 134 a, BO sind die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte taxativ aufgezählt. Die hier genannten Nachbarrechte werden durch die Tatbestandsvoraussetzung "sofern sie ihrem" (gemeint: der Nachbarn) "Schutze dienen" eingeschränkt. Dies bedeutet, dass trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter Paragraph 134 a, BO subsumierbare baurechtliche Vorschrift auch die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht vorliegt, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte des Nachbarn nicht eingegriffen werden kann vergleiche , hierzu das hg. Erkenntnis vom 21. September 2007, Zl. 2006/05/0042, mwN).

Insoweit in der Beschwerde ausgeführt wird, dass die Baubehörde von Amts wegen zu prüfen hat, ob das jeweilige Bauvorhaben nach den bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen zulässig ist, und die Baubehörde daher zu einer genauen Prüfung der Einhaltung aller maßgeblichen Normen verpflichtet gewesen wäre, ist daher unter Bezugnahme auf die dargestellte Rechtslage darauf zu verweisen, dass für Nachbarn gemäß § 134 Abs. 3 BO Voraussetzung für die Berechtigung, gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde nach Erschöpfung des Instanzenzuges Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben, die Möglichkeit ist, durch den angefochtenen Bescheid in einem subjektiv-öffentlichen Recht verletzt zu sein. Der Verwaltungsgerichtshof hat im Übrigen nicht zu prüfen, ob irgendein subjektives Recht eines Beschwerdeführers, sondern nur, ob jenes verletzt wurde, dessen Verletzung er behauptet. Die Prüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichtshofes ist im Falle von Rechtsmitteln einer Partei mit beschränktem Mitspracherecht, wie dies auf die Beschwerdeführer als Nachbarn gemäß § 134 Abs. 3 BO zutrifft, auf jene Fragen beschränkt, hinsichtlich derer das Mitspracherecht als subjektiv-öffentliches Recht im Sinne der zitierten Gesetzesbestimmung besteht (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 27. Mai 2009, Zl. 2007/05/0093, m.w.N.). Insoweit in der Beschwerde ausgeführt wird, dass die Baubehörde von Amts wegen zu prüfen hat, ob das jeweilige Bauvorhaben nach den bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen zulässig ist, und die Baubehörde daher zu einer genauen Prüfung der Einhaltung aller maßgeblichen Normen verpflichtet gewesen wäre, ist daher unter Bezugnahme auf die dargestellte Rechtslage darauf zu verweisen, dass für Nachbarn gemäß Paragraph 134, Absatz 3, BO Voraussetzung für die Berechtigung, gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde nach Erschöpfung des Instanzenzuges Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben, die Möglichkeit ist, durch den angefochtenen Bescheid in einem subjektiv-öffentlichen Recht verletzt zu sein. Der Verwaltungsgerichtshof hat im Übrigen nicht zu prüfen, ob irgendein subjektives Recht eines Beschwerdeführers, sondern nur, ob jenes verletzt wurde, dessen Verletzung er behauptet. Die Prüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichtshofes ist im Falle von Rechtsmitteln einer Partei mit beschränktem Mitspracherecht, wie dies auf die Beschwerdeführer als Nachbarn gemäß Paragraph 134, Absatz 3, BO zutrifft, auf jene Fragen beschränkt, hinsichtlich derer das Mitspracherecht als subjektiv-öffentliches Recht im Sinne der zitierten Gesetzesbestimmung besteht vergleiche , hierzu das hg. Erkenntnis vom 27. Mai 2009, Zl. 2007/05/0093, m.w.N.).

Die Beschwerdeführer bringen vor, dass sie durch die Bewilligung der Staffelung der Baumaßnahmen im Bereich des

neuen Dachgeschoßes an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugekehrten Schauseite in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten im Sinne des § 134a Abs. 1 lit. c und lit. e Bauordnung für Wien verletzt würden. Da die bauliche der flächenmäßigen Ausnützbarkeit gleichzusetzen sei, sei das Recht des Nachbarn nicht auf die Bodenfläche beschränkt, sondern umfasse sämtliche Ausführungen gemäß dem Abschnitt VIII der Bauordnung für Wien. Es bestünde ein Rechtsanspruch des Nachbarn auf Einhaltung der Strukturierung und der entsprechenden flächenmäßigen Ausnutzung der Obergeschoße. Die Staffelung - bei welcher auf Grund der Verglasung mit Spiegelungen und Reflexionen des Sonnenlichtes zur Nachbarschaft jedenfalls zu rechnen sei - ändere die Emissionen im Vergleich zu einer widmungskonformen Bebauung. Eine Ausnahmegewilligung nach § 69 Bauordnung für Wien dürfe nur dann erteilt werden, wenn an Emissionen nicht mehr zu erwarten sei, als sie bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entstünden. Der Nachbar könne daher einwenden, dass durch das Bauvorhaben relevante Beeinträchtigungen durch Emissionen im Sinne des § 134a Abs. 1 lit. e Bauordnung für Wien entstünden, die auf Emissionen zurückzuführen seien, die die in § 69 Abs. 2 Bauordnung für Wien umschriebene Grenze überschritten (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 27. April 2004, Zl. 2002/05/1508). Die Bestimmung des § 5 Abs. 4 lit. i Bauordnung für Wien stelle sohin nicht nur eine städtebauliche Überlegung, sondern zweifelsohne eine Bestimmung zum Schutze der Nachbarn dar. Die bewilligte Abweichung vom Bebauungsplan widerspreche den Zielsetzungen des Flächenwidmungsplanes. Die Staffelung könne nicht mehr als unwesentlich beurteilt werden, zumal das gesamte Dachgeschoß in einer Staffelung errichtet werden soll. Auf Grund der vollflächigen Verglasung der Staffageschoße sei mit erheblichen Lichtreflexionen zu rechnen. Typischerweise würde bei einer laut Flächenwidmung geforderten Dachschräge der Einbau von Dachflächenfenstern zur Ausführung gelangen. Die Beschwerdeführer bringen vor, dass sie durch die Bewilligung der Staffelung der Baumaßnahmen im Bereich des neuen Dachgeschoßes an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugekehrten Schauseite in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten im Sinne des Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera c, und Litera e, Bauordnung für Wien verletzt würden. Da die bauliche der flächenmäßigen Ausnützbarkeit gleichzusetzen sei, sei das Recht des Nachbarn nicht auf die Bodenfläche beschränkt, sondern umfasse sämtliche Ausführungen gemäß dem Abschnitt römisch acht der Bauordnung für Wien. Es bestünde ein Rechtsanspruch des Nachbarn auf Einhaltung der Strukturierung und der entsprechenden flächenmäßigen Ausnutzung der Obergeschoße. Die Staffelung - bei welcher auf Grund der Verglasung mit Spiegelungen und Reflexionen des Sonnenlichtes zur Nachbarschaft jedenfalls zu rechnen sei - ändere die Emissionen im Vergleich zu einer widmungskonformen Bebauung. Eine Ausnahmegewilligung nach Paragraph 69, Bauordnung für Wien dürfe nur dann erteilt werden, wenn an Emissionen nicht mehr zu erwarten sei, als sie bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entstünden. Der Nachbar könne daher einwenden, dass durch das Bauvorhaben relevante Beeinträchtigungen durch Emissionen im Sinne des Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera e, Bauordnung für Wien entstünden, die auf Emissionen zurückzuführen seien, die die in Paragraph 69, Absatz 2, Bauordnung für Wien umschriebene Grenze überschritten (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 27. April 2004, Zl. 2002/05/1508). Die Bestimmung des Paragraph 5, Absatz 4, Litera i, Bauordnung für Wien stelle sohin nicht nur eine städtebauliche Überlegung, sondern zweifelsohne eine Bestimmung zum Schutze der Nachbarn dar. Die bewilligte Abweichung vom Bebauungsplan widerspreche den Zielsetzungen des Flächenwidmungsplanes. Die Staffelung könne nicht mehr als unwesentlich beurteilt werden, zumal das gesamte Dachgeschoß in einer Staffelung errichtet werden soll. Auf Grund der vollflächigen Verglasung der Staffageschoße sei mit erheblichen Lichtreflexionen zu rechnen. Typischerweise würde bei einer laut Flächenwidmung geforderten Dachschräge der Einbau von Dachflächenfenstern zur Ausführung gelangen.

Bei Beurteilung der Widmungskonformität des Bauvorhabens habe die belangte Behörde übersehen, dass es sich nicht nur um ein Objekt zu kulturellen Zwecken handle. Vielmehr ergebe sich aus der Baubeschreibung und den Plänen, dass zusätzliche Büroräume errichtet werden sollen, aber auch neue Gaststätten und Versammlungsräume. Die Erweiterung des bestehenden Theaters in der bewilligten Form führe jedenfalls zu einer Belästigung der Nachbarn. Inwieweit diese Belästigung unzumutbar sei, wäre jedenfalls durch ein Gutachten eines medizinischen Sachverständigen zu klären gewesen.

Das Bauvorhaben hätte, da es in einer Schutzzone liege, auch einer Ausnahmegenehmigung nach § 69 Abs. 1 lit. n BO bedurft. Diese Bestimmung sei eine lex specialis für Schutzzeiten. Das Bauvorhaben hätte, da es in einer Schutzzone liege, auch einer Ausnahmegenehmigung nach Paragraph 69, Absatz eins, Litera n, BO bedurft. Diese Bestimmung sei eine lex specialis für Schutzzeiten.

Da die belangte Behörde selbst nicht beurteilen könne, wie viel mehr Emissionen durch die Staffelung entstünden,

wäre sie verpflichtet gewesen, diese Frage durch einen Amtssachverständigen klären zu lassen. Auch für die Beurteilung der Einhaltung des Orts- und Stadtbildes wäre die Beiziehung eines Ortsbildgutachters erforderlich gewesen. Auch bei einer Änderung bzw. einem Zubau eines bestehenden Gebäudes wäre § 85 Abs. 5 BO zu berücksichtigen gewesen. Erst nach Prüfung des Bauvorhabens im Sinne dieser Bestimmung hätte eine Interessenabwägung im Sinne des § 69 Abs. 2 BO vorgenommen werden können. Da die belangte Behörde selbst nicht beurteilen könne, wie viel mehr Emissionen durch die Staffelung entstünden, wäre sie verpflichtet gewesen, diese Frage durch einen Amtssachverständigen klären zu lassen. Auch für die Beurteilung der Einhaltung des Orts- und Stadtbildes wäre die Beiziehung eines Ortsbildgutachters erforderlich gewesen. Auch bei einer Änderung bzw. einem Zubau eines bestehenden Gebäudes wäre Paragraph 85, Absatz 5, BO zu berücksichtigen gewesen. Erst nach Prüfung des Bauvorhabens im Sinne dieser Bestimmung hätte eine Interessenabwägung im Sinne des Paragraph 69, Absatz 2, BO vorgenommen werden können.

Dieses Vorbringen ist nicht geeignet, die Verletzung von Rechten der Beschwerdeführer darzutun.

Nachbarn, die rechtzeitig entsprechende Einwendungen im Sinne des § 134a BO erhoben haben, kommt Parteistellung sowohl im Verfahren zur Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von den Bebauungsvorschriften nach § 69 BO als auch im Baubewilligungsverfahren zu. Demnach haben die Beschwerdeführer als Nachbarn einen Rechtsanspruch darauf, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausnahmegewilligung gemäß § 69 BO eingehalten werden. Ist dies der Fall, können die Beschwerdeführer jedoch dadurch nicht mehr in ihren subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten gemäß § 134a BO verletzt sein. Nachbarn, die rechtzeitig entsprechende Einwendungen im Sinne des Paragraph 134 a, BO erhoben haben, kommt Parteistellung sowohl im Verfahren zur Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von den Bebauungsvorschriften nach Paragraph 69, BO als auch im Baubewilligungsverfahren zu. Demnach haben die Beschwerdeführer als Nachbarn einen Rechtsanspruch darauf, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausnahmegewilligung gemäß Paragraph 69, BO eingehalten werden. Ist dies der Fall, können die Beschwerdeführer jedoch dadurch nicht mehr in ihren subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten gemäß Paragraph 134 a, BO verletzt sein. Da die Nachbarn einen Rechtsanspruch in Bezug auf die Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausnahmegewilligung haben, kommt ihnen - unter der Voraussetzung, dass ihr Schutzbereich betroffen sein kann - insofern ein Mitspracherecht zu, als nach § 69 Abs. 2 BO das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild durch die Abweichung von Bebauungsvorschriften nicht störend beeinflusst werden darf (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 12. Oktober 2004, Zl. 2003/05/0019). Da die Nachbarn einen Rechtsanspruch in Bezug auf die Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausnahmegewilligung haben, kommt ihnen - unter der Voraussetzung, dass ihr Schutzbereich betroffen sein kann - insofern ein Mitspracherecht zu, als nach Paragraph 69, Absatz 2, BO das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild durch die Abweichung von Bebauungsvorschriften nicht störend beeinflusst werden darf vergleiche , hierzu das hg. Erkenntnis vom 12. Oktober 2004, Zl. 2003/05/0019).

Der Nachbar kann auch einwenden, dass durch das Bauvorhaben relevante Beeinträchtigungen durch Immissionen iSd § 134a Abs. 1 lit. e BO entstehen, die auf Emissionen zurückzuführen sind, die die im § 69 Abs. 2 BO umschriebene Grenze überschreiten. Diesbezüglich kommt daher den Beschwerdeführern als Nachbarn ein Mitspracherecht gemäß § 134a Abs. 1 lit. e BO zu (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 27. April 2004, Zl. 2002/05/1508). Der Nachbar kann auch einwenden, dass durch das Bauvorhaben relevante Beeinträchtigungen durch Immissionen iSd Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera e, BO entstehen, die auf Emissionen zurückzuführen sind, die die im Paragraph 69, Absatz 2, BO umschriebene Grenze überschreiten. Diesbezüglich kommt daher den Beschwerdeführern als Nachbarn ein Mitspracherecht gemäß Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera e, BO zu vergleiche , hierzu das hg. Erkenntnis vom 27. April 2004, Zl. 2002/05/1508).

Das beschwerdegegenständliche Vorhaben ist nicht deshalb unzulässig, weil das Baugrundstück in einer Schutzzone (§ 7 BO) liegt. Eine Schutzzone wird für "in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdigen" Gebieten "wegen ihres örtlichen Stadtbildes" ausgewiesen. Die Bestimmungen über Schutzzone dienen nicht dem Schutz der Nachbarn, weshalb die Beschwerdeführer daraus keine subjektiven öffentlichen Rechte ableiten können (vgl. Geuder/Hauer, Wiener Bauvorschriften, 4. Auflage, E 6 zu § 7 BauO für Wien, Seite 231, sowie das hg. Erkenntnis vom 7. September 2004, Zl. 2002/05/0785, VwSlg 16.429/A). Gleiches gilt für Wohnzonen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 15. Dezember 1998, Zl. 97/05/0215). Das beschwerdegegenständliche Vorhaben ist nicht deshalb unzulässig, weil das Baugrundstück in einer Schutzzone (Paragraph 7, BO) liegt. Eine Schutzzone wird für "in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdigen" Gebieten "wegen ihres örtlichen Stadtbildes" ausgewiesen. Die Bestimmungen

über Schutzzonen dienen nicht dem Schutz der Nachbarn, weshalb die Beschwerdeführer daraus keine subjektiven öffentlichen Rechte ableiten können vergleiche , Geuder/Hauer, Wiener Bauvorschriften, 4. Auflage, E 6 zu Paragraph 7, BauO für Wien, Seite 231, sowie das hg. Erkenntnis vom 7. September 2004, Zl. 2002/05/0785, VwSlg 16.429/A). Gleiches gilt für Wohnzonen vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 15. Dezember 1998, Zl. 97/05/0215).

Insoweit die Beschwerdeführer unter dem Blickwinkel der Beeinträchtigung durch Immissionen die Widmungskonformität des Bauvorhabens der mitbeteiligten Partei bestreiten, ist zu berücksichtigen, dass das Baugrundstück im gemischten Baugebiet liegt und gemäß § 6 Abs. 8 BO in solchen Gebieten keine Gebäude oder Anlagen errichtet werden dürfen, die geeignet sind, durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen. Diese Bestimmung enthält somit Immissionsbeschränkungen für gemischte Baugebiete (vgl. das hg. Erkenntnis vom 19. September 2006, Zl. 2004/05/0267). In dieser Widmung ist aber ein höheres Maß an Immissionen zulässig, als es auf einer Grundfläche mit der Widmung Wohngebiet (§ 6 Abs. 6 BO) zulässig wäre (vgl. das hg. Erkenntnis vom 17. Dezember 1996, Zl. 94/05/0181). Insoweit die Beschwerdeführer unter dem Blickwinkel der Beeinträchtigung durch Immissionen die Widmungskonformität des Bauvorhabens der mitbeteiligten Partei bestreiten, ist zu berücksichtigen, dass das Baugrundstück im gemischten Baugebiet liegt und gemäß Paragraph 6, Absatz 8, BO in solchen Gebieten keine Gebäude oder Anlagen errichtet werden dürfen, die geeignet sind, durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen. Diese Bestimmung enthält somit Immissionsbeschränkungen für gemischte Baugebiete vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 19. September 2006, Zl. 2004/05/0267). In dieser Widmung ist aber ein höheres Maß an Immissionen zulässig, als es auf einer Grundfläche mit der Widmung Wohngebiet (Paragraph 6, Absatz 6, BO) zulässig wäre vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 17. Dezember 1996, Zl. 94/05/0181).

In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass im Wohngebiet nur Wohngebäude und Bauten, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden dürfen (§ 6 Abs. 6 erster Satz BO). Im Hinblick auf den inneren Zusammenhang der Widmungskategorien im § 6 BO hat der Verwaltungsgerichtshof schon in seinem Erkenntnis vom 12. November 2002, Zl. 2000/05/0242, VwSlg 15.949/A (betreffend das Museumsquartier), festgehalten, dass ein Vorhaben, das im Wohngebiet (§ 6 Abs. 6 BO) zulässig ist, kraft Größenschlusses ebenfalls in einem gemischten Baugebiet (§ 6 Abs. 8 BO) zulässig sein muss, wobei es ein Wertungswiderspruch wäre, würde man den Nachbarn hinsichtlich der im § 6 Abs. 6 erster Satz BO genannten Vorhaben im Wohngebiet keinen Immissionsschutz zugestehen, wohl aber hinsichtlich solcher Vorhaben im gemischten Baugebiet gemäß § 6 Abs. 8 BO. Es kann nicht sein, dass ein Wohngebäude im Wohngebiet keiner Immissionsprüfung bedarf, wohl aber, wenn es (zulässigerweise) im gemischten Baugebiet errichtet wird. Durch die Anführung bestimmter Gebäudetypen im ersten Satz des § 6 Abs. 6 BO hat der Gesetzgeber eine klare Wertung dahingehend vorgenommen, dass er diese als nicht immissionsträchtig ansieht, sodass sie (sogar) im Wohngebiet jedenfalls errichtet werden dürfen. Bei diesen Gebäudetypen kann es sich daher ex lege gar nicht um Gebäude handeln, die die im § 6 Abs. 8 BO genannten Eignungen aufweisen. (Auf die Relevanz dieser Rechtsprechung im Zusammenhang mit § 69 BO wird im Folgenden näher einzugehen sein.) In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass im Wohngebiet nur Wohngebäude und Bauten, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden dürfen (Paragraph 6, Absatz 6, erster Satz BO). Im Hinblick auf den inneren Zusammenhang der Widmungskategorien im Paragraph 6, BO hat der Verwaltungsgerichtshof schon in seinem Erkenntnis vom 12. November 2002, Zl. 2000/05/0242, VwSlg 15.949/A (betreffend das Museumsquartier), festgehalten, dass ein Vorhaben, das im Wohngebiet (Paragraph 6, Absatz 6, BO) zulässig ist, kraft Größenschlusses ebenfalls in einem gemischten Baugebiet (Paragraph 6, Absatz 8, BO) zulässig sein muss, wobei es ein Wertungswiderspruch wäre, würde man den Nachbarn hinsichtlich der im Paragraph 6, Absatz 6, erster Satz BO genannten Vorhaben im Wohngebiet keinen Immissionsschutz zugestehen, wohl aber hinsichtlich solcher Vorhaben im gemischten Baugebiet gemäß Paragraph 6, Absatz 8, BO. Es kann nicht sein, dass ein Wohngebäude im Wohngebiet keiner Immissionsprüfung bedarf, wohl aber, wenn es (zulässigerweise) im gemischten Baugebiet errichtet wird. Durch die Anführung bestimmter Gebäudetypen im ersten Satz des Paragraph 6, Absatz 6, BO hat der Gesetzgeber eine klare Wertung dahingehend vorgenommen, dass er diese als nicht immissionsträchtig ansieht, sodass sie (sogar) im Wohngebiet jedenfalls errichtet werden dürfen. Bei diesen Gebäudetypen kann es sich daher ex lege gar nicht um

Gebäude handeln, die die im Paragraph 6, Absatz 8, BO genannten Eignungen aufweisen. (Auf die Relevanz dieser Rechtsprechung im Zusammenhang mit Paragraph 69, BO wird im Folgenden näher einzugehen sein.)

Das bestehende, von den beschwerdegegenständlichen Baumaßnahmen betroffene Gebäude dient kulturellen Zwecken, wobei auch die Nutzung einzelner Räume als Büros bzw. als Kantine nicht verschlägt. Auch die bewilligten Baumaßnahmen dienen ausschließlich dem bisher verfolgten und konsentierten Verwendungszweck dieses Gebäudes. Für die Beurteilung der Frage, ob die Beschwerdeführer durch die bewilligte Staffelung des Dachgeschosses in den von ihnen geltend gemachten subjektiven-öffentlichen Rechten verletzt werden, sind folgende Bestimmungen der BO maßgeblich:

"§ 5. ...

1. (4) Absatz 4, Über die Festsetzungen nach Abs. 2 und 3 hinaus können die Bebauungspläne zusätzlich enthalten: Über die Festsetzungen nach Absatz 2 und 3 hinaus können die Bebauungspläne zusätzlich enthalten:

...

i) die Massengliederung, die Anordnung oder das Verbot der Staffelung der Baumassen und die Beschränkung oder das Verbot der Herstellung von Vorbauten;

...

§ 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:

...

f) Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes nach § 5 Abs. 4 lit. i, k, ..., n, ... für jede Art von Baulichkeiten, nach lit k jedoch nur bis zu einer Dachneigung von 45 Grad, ... f) Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes nach Paragraph 5, Absatz 4, Litera i, k,, ..., n, ... für jede Art von Baulichkeiten, nach Litera k, jedoch nur bis zu einer Dachneigung von 45 Grad, ...

...

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

...

1. (2) Absatz 2, Durch Abweichungen nach Abs. 1 darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden; an Emissionen darf nicht mehr zu erwarten sein, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht. Im übrigen darf, abgesehen von den unter Abs. 1 näher genannten Voraussetzungen, von den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nur unwesentlich abgewichen werden; es dürfen das vom Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst und die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden. Die Gründe, die für die Abweichung sprechen, sind mit den Gründen, die dagegen sprechen, abzuwägen. Insbesondere ist auf den konsensgemäßen Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften sowie auf den Umstand, dass die Ausnahmegewilligung nur für die Bestanddauer des Baues gilt, Bedacht zu nehmen. 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."

Bei der Anordnung im Bebauungsplan, an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugekehrten Schauseiten dürfe im Bereich des Dachgeschosses keine Staffelung der Baumassen erfolgen, handelt es sich um eine Festlegung aus Gründen des Stadtbildes bzw. aus schönheitlichen Rücksichten (vgl. das hg. Erkenntnis vom 27. April 2004, Zl. 2002/05/1507). Nachbarn haben bezüglich Orts- und Stadtbildfragen keine subjektiven-öffentlichen Rechte. Da sie jedoch einen Rechtsanspruch in Bezug auf die Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen für die erteilte Ausnahmegewilligung (hier: § 69 Abs. 1 lit. f in Verbindung mit § 5 Abs. 4 lit. i BO) haben, kommt ihnen unter der Voraussetzung, dass ihr Schutzbereich betroffen sein kann, insofern ein Mitspracherecht zu, als nach § 69 Abs. 2 BO das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild durch die Abweichung von Bauvorschriften nicht störend beeinflusst werden darf (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 12. Oktober 2004, Zl. 2003/05/0019, und vom 14. Dezember 2007, Zl. 2006/05/0192). Bei der Anordnung im Bebauungsplan, an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugekehrten Schauseiten dürfe im Bereich des Dachgeschosses keine Staffelung der Baumassen erfolgen, handelt es sich um eine Festlegung aus Gründen des Stadtbildes bzw. aus schönheitlichen Rücksichten vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 27. April 2004, Zl. 2002/05/1507). Nachbarn haben bezüglich Orts- und Stadtbildfragen keine subjektiven-öffentlichen Rechte. Da sie jedoch einen Rechtsanspruch in Bezug auf die Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen für die erteilte Ausnahmegewilligung (hier: Paragraph 69, Absatz eins, Litera f, in Verbindung mit Paragraph 5, Absatz 4, Litera i, BO) haben, kommt ihnen unter der Voraussetzung, dass ihr Schutzbereich betroffen sein kann, insofern ein Mitspracherecht zu, als nach Paragraph 69, Absatz 2, BO das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild durch die Abweichung von Bauvorschriften nicht störend beeinflusst werden darf vergleiche , die hg. Erkenntnisse vom 12. Oktober 2004, Zl. 2003/05/0019, und vom 14. Dezember 2007, Zl. 2006/05/0192).

Die für Stadtbildfragen zuständige MA 19 kam in nicht als unschlüssig zu erkennender Weise zum Ergebnis, dass durch die gegenständliche Bewilligung der Abweichung von den Bauvorschriften keine Störung des örtlichen Stadtbildes gegeben ist.

Mit dem Einwand, durch die genehmigte Staffelung des Gebäudes der mitbeteiligten Partei werde die zulässige bauliche Ausnützbarkeit des Bauplatzes überschritten, machen die Beschwerdeführer eine Verletzung der ihnen durch § 134a Abs. 1 lit. b und c BO (Einhaltung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe und über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kindergärten) gewährleisteten Rechte geltend. Die gesetzlichen Beschränkungen der Gebäudehöhe stellen nämlich ihrem Wesen nach Beschränkungen der Ausnützbarkeit des Bauplatzes in lotrechter Richtung dar (vgl. das hg. Erkenntnis vom 21. September 2007, Zl. 2006/05/0042). Auf Grund der beantragten baulichen Maßnahmen käme in diesem Zusammenhang im Beschwerdefall nur ein Verstoß gegen § 81 Abs. 4 BO in Betracht. Die Bestimmungen über die Gebäudehöhe und Gebäudeumrisse in der hier maßgeblichen Fassung vor der Novelle LGBL. Nr. 31/2007 haben folgenden Wortlaut: Mit dem Einwand, durch die genehmigte Staffelung des Gebäudes der mitbeteiligten Partei werde die zulässige bauliche Ausnützbarkeit des Bauplatzes überschritten, machen die Beschwerdeführer eine Verletzung der ihnen durch Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera b, und c BO (Einhaltung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe und über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kindergärten) gewährleisteten Rechte geltend. Die gesetzlichen Beschränkungen der Gebäudehöhe stellen nämlich ihrem Wesen nach Beschränkungen der Ausnützbarkeit des Bauplatzes in lotrechter Richtung dar vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 21. September 2007, Zl. 2006/05/0042). Auf Grund der beantragten baulichen Maßnahmen käme in diesem Zusammenhang im Beschwerdefall nur ein Verstoß gegen Paragraph 81, Absatz 4, BO in Betracht. Die Bestimmungen über die Gebäudehöhe und Gebäudeumrisse in der hier maßgeblichen Fassung vor der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 31 aus 2007, haben folgenden Wortlaut:

"Gebäudehöhe und Gebäudeumrisse; Bemessung

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

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

Da im Beschwerdefall keine Vergrößerung des tatsächlich verbauten gegenüber dem - ohne die gemäß § 69 Abs. 1 lit. f in Verbindung mit § 5 Abs. 4 lit. i BO gewährten Ausnahme - zulässigen verbaubaren Umriss erfolgt, sind die Baubehörden zutreffend zum Ergebnis gelangt, dass die Beschwerdeführer in diesen von ihnen geltend gemachten subjektiven-öffentlichen Rechten nicht verletzt werden. Da im Beschwerdefall keine Vergrößerung des tatsächlich verbauten gegenüber dem - ohne die gemäß Paragraph 69, Absatz eins, Litera f, in Verbindung mit Paragraph 5, Absatz 4, Litera i, BO gewährten Ausnahme - zulässigen verbaubaren Umriss erfolgt, sind die Baubehörden zutreffend zum Ergebnis gelangt, dass die Beschwerdeführer in diesen von ihnen geltend gemachten subjektiven-öffentlichen Rechten nicht verletzt werden.

Wie bereits dargelegt, sind die baulichen Maßnahmen an dem kulturellen Zwecken dienenden, im gemischten Baugebiet liegenden Gebäude unter dem Blickwinkel der Widmungskonformität jedenfalls zulässig. Der belangten Behörde vermag daher der Verwaltungsgerichtshof nicht entgegenzutreten, wenn sie davon ausgegangen ist, dass auf Grund der vorgesehenen, kulturellen Zwecken dienenden Nutzung der neu geschaffenen bzw. umgestalteten Räumlichkeiten an Emissionen nicht mehr zu erwarten ist, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht.

Zu den behaupteten Lichtreflexwirkungen auf Grund der Glasfassade des geplanten Staffelgeschosses ist auszuführen:

Erfolgt die Baubewilligung wie im Beschwerdefall auf Grund einer Ausnahmegewilligung gemäß § 69 BO, die nach Abs. 2 dieser Bestimmung nur erteilt werden darf, wenn an Emissionen nicht mehr zu erwarten ist, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht, kann der Nachbar einwenden, dass durch das Bauvorhaben relevante Beeinträchtigungen durch Immissionen im Sinne des § 134a Abs. 1 lit. e BO entstehen, die auf Emissionen zurückzuführen seien, die die im § 69 Abs. 2 BO umschriebene Grenze überschreiten (vgl. das hg. Erkenntnis vom 19. September 2006, ZI. 2004/05/0267, VwSlg 17.004/A). Als Glasflächen verwendete Bauelemente sind in der Regel architektonische Stilmittel (vgl. das hg. Erkenntnis vom 25. Juni 1996, ZI. 95/05/0326), die für Gebäude und bauliche Anlagen, egal welchem Zweck sie dienen, verwendet werden. Lichtspiegelungen auf Grund von Glasfassaden (zu deren Qualifikation als Immissionen vgl. das hg. Erkenntnis vom 16. September 2003, ZI. 2001/05/0372, VwSlg 16.166/A) sind daher Emissionen, die unabhängig von der jeweiligen Flächenwidmung entstehen und im Sinne des § 69 Abs. 2 erster Satz BO als "typisch" zu beurteilen sind. Dass das gegenständliche Bauvorhaben insofern atypisch wäre, ist nicht erkennbar.

Erfolgt die Baubewilligung wie im Beschwerdefall auf Grund einer Ausnahmegewilligung gemäß Paragraph 69, BO, die nach Absatz 2, dieser Bestimmung nur erteilt werden darf, wenn an Emissionen nicht mehr zu erwarten ist, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht, kann der Nachbar einwenden, dass durch das Bauvorhaben relevante Beeinträchtigungen durch Immissionen im Sinne des Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera e, BO entstehen, die auf Emissionen zurückzuführen seien, die die im Paragraph 69, Absatz 2, BO umschriebene Grenze überschreiten vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 19. September 2006, ZI. 2004/05/0267, VwSlg 17.004/A). Als Glasflächen verwendete Bauelemente sind in der Regel architektonische Stilmittel vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 25. Juni 1996, ZI. 95/05/0326), die für Gebäude und bauliche Anlagen, egal welchem Zweck sie dienen, verwendet werden. Lichtspiegelungen auf Grund von Glasfassaden (zu deren Qualifikation als Immissionen vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 16. September 2003, ZI. 2001/05/0372, VwSlg 16.166/A) sind daher Emissionen, die unabhängig von der jeweiligen Flächenwidmung entstehen und im Sinne des Paragraph 69, Absatz 2, erster Satz BO als "typisch" zu beurteilen sind. Dass das gegenständliche Bauvorhaben insofern atypisch wäre, ist nicht erkennbar.

Die von der mitbeteiligten Partei zur Bewilligung eingereichten baulichen Maßnahmen widersprechen dem Bebauungsplan, in dem angeordnet ist, dass an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugekehrten Schauseiten die Staffelung der Baumassen nicht zulässig ist. Eine unwesentliche Abweichung von dieser Bebauungsvorschrift erfordert die Genehmigung gemäß § 69 Abs. 1 lit. f in Verbindung mit § 5 Abs. 4 lit. i BO. Diese Bewilligung wurde - wie oben ausgeführt - von der belangten Behörde in Übereinstimmung mit der Rechtslage erteilt. Eine Verletzung der von den Beschwerdeführern geltend gemachten subjektiven öffentlichen Rechte im Sinne des § 134a BO liegt aus den angeführten Gründen nicht vor. Eine solche kann auch nicht dadurch gegeben sein, dass - wie die Beschwerdeführer meinen - keine Ausnahme gemäß § 69 Abs. 1 lit. n BO gewährt wurde, da es dabei nur um die Bewahrung der Regelungen über Schutzzonen geht, bezüglich derer die Nachbarn kein subjektives-öffentliches Recht haben. Dass keine Störung des Stadtbildes i.S.d. § 69 Abs. 2 BO vorliegt, wurde bereits oben ausgeführt. Aus der in der Beschwerde ebenfalls genannten Bestimmung des § 85 BO hinsichtlich der äußeren Gestaltung von Gebäuden können die Beschwerdeführer gleichfalls kein subjektives-öffentliches Recht im Sinne des § 134a BO ableiten (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 14. Dezember 2007, ZI. 2006/05/0192, m.w.N.).

Die von der mitbeteiligten Partei zur Bewilligung eingereichten baulichen Maßnahmen widersprechen dem Bebauungsplan, in dem angeordnet ist, dass an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugekehrten Schauseiten die Staffelung der Baumassen nicht zulässig ist. Eine unwesentliche Abweichung von dieser Bebauungsvorschrift erfordert die Genehmigung gemäß Paragraph 69, Absatz eins, Litera f, in Verbindung mit Paragraph 5, Absatz 4, Litera i, BO. Diese Bewilligung wurde - wie oben ausgeführt - von der belangten Behörde in Übereinstimmung mit der Rechtslage erteilt. Eine Verletzung der von den Beschwerdeführern geltend gemachten subjektiven öffentlichen Rechte im Sinne des Paragraph 134 a, BO liegt aus den angeführten Gründen nicht vor. Eine solche kann auch nicht dadurch gegeben sein, dass - wie die Beschwerdeführer meinen - keine Ausnahme gemäß Paragraph 69, Absatz eins, Litera n, BO gewährt wurde, da es dabei nur um die Bewahrung der Regelungen über Schutzzonen geht, bezüglich derer die Nachbarn kein subjektives-öffentliches Recht haben. Dass keine Störung des Stadtbildes i.S.d. Paragraph 69, Absatz 2, BO vorliegt, wurde bereits oben ausgeführt. Aus der in der Beschwerde ebenfalls genannten Bestimmung des Paragraph 85, BO hinsichtlich der äußeren Gestaltung von Gebäuden können die Beschwerdeführer gleichfalls kein subjektives-öffentliches Recht im Sinne des

Paragraph 134 a, BO ableiten vergleiche , hiezu das hg. Erkenntnis vom 14. Dezember 2007, Zl. 2006/05/0192, m.w.N.).

Die Beschwerdeführer rügen, dass die Pflichtstellplätze nicht richtig berechnet worden seien. Die Schaffung von Pflichtstellplätzen diene auch dazu, dass die Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung der Nachbarn vermindert werde.

Den Nachbarn kommt hinsichtlich der Einhaltung der Bestimmung über die Schaffung von Pflichtstellplätzen kein subjektives öffentliches Nachbarrecht zu (vgl. das hg. Erkenntnis vom 29. Jänner 2002, Zl. 2000/05/0057, VwSlg 15.754/A). Gleiches gilt für Fragen der Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Straßen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 7. September 2004, Zl. 2002/05/0785, VwSlg 16.429/A). Den Nachbarn kommt hinsichtlich der Einhaltung der Bestimmung über die Schaffung von Pflichtstellplätzen kein subjektives öffentliches Nachbarrecht zu vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 29. Jänner 2002, Zl. 2000/05/0057, VwSlg 15.754/A). Gleiches gilt für Fragen der Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Straßen vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 7. September 2004, Zl. 2002/05/0785, VwSlg 16.429/A).

Die Beschwerdeführer tragen weiters vor, die gerügte Bauhöhenüberschreitung habe sich auf die Feuermauer zur Liegenschaft EZ 1163 bezogen. Auf Grund der Tatsache, dass das baugeschäftliche Gebäude keine rechtwinkelige Form aufweise, stelle diese Feuermauer auch eine der den Beschwerdeführern zugewandte Front dar. Der Schnitt A-A stelle die gegenständliche Feuermauer nicht dar. Die Feuermauer werde jedoch klar in der Ansicht Seilerstätte und im Schnitt ?-B dargestellt. Ebenso werde die Feuermauer in der Ansicht Seilerstätte Plan Nr. 19 dargestellt. Die Oberkante der Feuermauer sei mit plus 26,90 angegeben. Wie in der Ansicht Seilerstätte ersichtlich, handle es sich nicht um eine Giebelfläche, sondern um eine in die Höhenberechnung einzubeziehende Fassadenfläche. Die Feuermauer überschreite daher die zulässige Gebäudehöhe um 90 cm.

Der Nachbar hat auf die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe nur in Bezug auf die ihm zugewandten Seiten der Außenflächen des Gebäudes einen Rechtsanspruch (vgl. das hg. Erkenntnis vom 21. September 2007, Zl. 2005/05/0072, m.w.N.). Die von den Beschwerdeführern erwähnte Feuermauer ist ihrem Grundstück nicht zugewandt, sie liegt auch nicht ihrem Grundstück unmittelbar gegenüber. Zutreffend verweist die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift außerdem darauf, dass es sich bei dem von den Beschwerdeführern als zu hoch bemängelten Teil der Feuermauer um eine der Dachform entsprechende Giebelfläche handelt, die nicht in die Höhenberechnung gemäß § 81 BO einzubeziehen ist. Für den gegenüberliegenden Nachbarn bedeutet es schließlich keine Verletzung des geltend gemachten Nachbarrechtes auf Einhaltung der Gebäudehöhe, wenn der nach § 81 Abs. 4 BO gegebene Umriss eingehalten wird (vgl. das hg. Erkenntnis vom 16. Dezember 2008, Zl. 2007/05/0155). Ein Verstoß gegen diese Bestimmung ist für den Verwaltungsgerichtshof nicht erkennbar und wird von den Beschwerdeführern auch nicht behauptet. Der Nachbar hat auf die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe nur in Bezug auf die ihm zugewandten Seiten der Außenflächen des Gebäudes einen Rechtsanspruch vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 21. September 2007, Zl. 2005/05/0072, m.w.N.). Die von den Beschwerdeführern erwähnte Feuermauer ist ihrem Grundstück nicht zugewandt, sie liegt auch nicht ihrem Grundstück unmittelbar gegenüber. Zutreffend verweist die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift außerdem darauf, dass es sich bei dem von den Beschwerdeführern als zu hoch bemängelten Teil der Feuermauer um eine der Dachform entsprechende Giebelfläche handelt, die nicht in die Höhenberechnung gemäß Paragraph 81, BO einzubeziehen ist. Für den gegenüberliegenden Nachbarn bedeutet es schließlich keine Verletzung des geltend gemachten Nachbarrechtes auf Einhaltung der Gebäudehöhe, wenn der nach Paragraph 81, Absatz 4, BO gegebene Umriss eingehalten wird vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 16. Dezember 2008, Zl. 2007/05/0155). Ein Verstoß gegen diese Bestimmung ist für den Verwaltungsgerichtshof nicht erkennbar und wird von den Beschwerdeführern auch nicht behauptet.

Die Ausführungen der Beschwerdeführer, die Behörde erster Instanz habe unzulässigerweise die Baubewilligung vor Erlassung des Bescheides über die Bewilligung von Abweichungen erlassen, ist durch die Aktenlage nicht gedeckt.

Mit ihrer nicht näher ausgeführten Rüge, die Ladung durch die Baubehörde erster Instanz sei mangelhaft gewesen, zeigen die Beschwerdeführer keinen der belangten Behörde unterlaufenen Verfahrensmangel auf.

Weder aus § 63 Abs. 1 lit. a BO noch aus anderen Bestimmungen der Wiener Bauordnung ist ableitbar, dass den Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ein Anspruch zukomme, neben dem schriftlichen Baubewilligungsbescheid auch eine Ausfertigung der Pläne und Baubeschreibung zu erhalten (vgl. das bereits erwähnte hg. Erkenntnis vom 27. Mai 2009). Auch der diesbezügliche Einwand der Beschwerdeführer geht daher ins Leere. Weder aus Paragraph 63, Absatz eins, Litera a, BO noch aus anderen Bestimmungen der Wiener Bauordnung ist ableitbar, dass den Nachbarn

im Baubewilligungsverfahren ein Anspruch zukomme, neben dem schriftlichen Baubewilligungsbescheid auch eine Ausfertigung der Pläne und Baubeschreibung zu erhalten vergleiche , das bereits erwähnte hg. Erkenntnis vom 27. Mai 2009). Auch der diesbezügliche Einwand der Beschwerdeführer geht daher ins Leere.

Dem Vorbringen der Beschwerdeführer in ihrer Replik zu den Gegenschriften, das Vorhaben verstoße gegen die widmungsrechtliche Regelung über die Zulässigkeit von Bauten in Wohnzonen gemäß Art. IV Abs. 4 BO ist nochmals das hg. Erkenntnis vom 15. Dezember 1998, Zl. 97/05/0215, entgegen zu halten, wonach dem Nachbarn auf die Einhaltung dieser Regelung kein subjektives öffentliches Recht im Sinne des § 134a BO zukommt. Dem Vorbringen der Beschwerdeführer in ihrer Replik zu den Gegenschriften, das Vorhaben verstoße gegen die widmungsrechtliche Regelung über die Zulässigkeit von Bauten in Wohnzonen gemäß Artikel römisch vier, Absatz 4, BO ist nochmals das hg. Erkenntnis vom 15. Dezember 1998, Zl. 97/05/0215, entgegen zu halten, wonach dem Nachbarn auf die Einhaltung dieser Regelung kein subjektives öffentliches Recht im Sinne des Paragraph 134 a, BO zukommt.

Auch mit dem Einwand in der Replik, die beschwerdegegenständlichen baulichen Maßnahmen beträfen ein Großbauvorhaben im Sinne des § 7b BO, vermögen die Beschwerdeführer schon deshalb keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufzuzeigen, weil die mit LGBI Nr. 10/2003 erlassene Großbauvorhabennovelle gemäß Artikel II Abs. 3 nicht auf Großbauvorhaben anzuwenden ist, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes für Großbauvorhaben genutzt werden und im Übrigen nach § 7b Abs. 3 BO Großbauvorhaben nur bestimmte im Gesetz näher bezeichnete Bauvorhaben sind, "wenn für diese Nutzungen nach dem Wiener Garagengesetz eine Verpflichtung zur Schaffung von mehr als 30 Pflichtstellplätzen besteht". Aus Anlass der gegenständlichen baulichen Maßnahmen am bestehenden Ronacher tritt aber keine Verpflichtung zur Schaffung von mehr als 30 Pflichtstellplätzen ein. Auch mit dem Einwand in der Replik, die beschwerdegegenständlichen baulichen Maßnahmen beträfen ein Großbauvorhaben im Sinne des Paragraph 7 b, BO, vermögen die Beschwerdeführer schon deshalb keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufzuzeigen, weil die mit Landesgesetzblatt Nr. 10 aus 2003, erlassene Großbauvorhabennovelle gemäß Artikel römisch zwei Absatz 3, nicht auf Großbauvorhaben anzuwenden ist, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes für Großbauvorhaben genutzt werden und im Übrigen nach Paragraph 7 b, Absatz 3, BO Großbauvorhaben nur bestimmte im Gesetz näher bezeichnete Bauvorhaben sind, "wenn für diese Nutzungen nach dem Wiener Garagengesetz eine Verpflichtung zur Schaffung von mehr als 30 Pflichtstellplätzen besteht". Aus Anlass der gegenständlichen baulichen Maßnahmen am bestehenden Ronacher tritt aber keine Verpflichtung zur Schaffung von mehr als 30 Pflichtstellplätzen ein.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen. Die Beschwerde war daher gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Der gemäß den §§ 47 ff VwGG im verwaltungsgerichtlichen Verfahren gebührende Schriftsatzaufwand steht nur einmal zu, wobei ein Pauschalbetrag zuzuerkennen ist, der auch die Umsatzsteuer enthält. Mehr an Schriftsatzaufwand kann daher nicht zuerkannt werden (vgl. das hg. Erkenntnis vom 5. September 2008, Zl. 2005/12/0068), weshalb das Kostenmehrbegehren der mitbeteiligten Partei abzuweisen war. Die Kostenentscheidung stützt sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,. Der gemäß den Paragraphen 47, ff VwGG im verwaltungsgerichtlichen Verfahren gebührende Schriftsatzaufwand steht nur einmal zu, wobei ein Pauschalbetrag zuzuerkennen ist, der auch die Umsatzsteuer enthält. Mehr an Schriftsatzaufwand kann daher nicht zuerkannt werden vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 5. September 2008, Zl. 2005/12/0068), weshalb das Kostenmehrbegehren der mitbeteiligten Partei abzuweisen war.

Wien, am 24. Juni 2009

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Gebäudehöhe BauRallg5/1/5 Baubewilligung BauRallg6 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Abstandsvorschriften BauRallg5/1/1 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Schutz vor Immissionen BauRallg5/1/6 Bauverfahren vor dem VwGH (siehe auch Behörden Vorstellung Nachbarrecht Diverses) VwGH Beschwerde BauRallg11/3 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9 Baurecht Nachbar Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2009:2007050018.X00

Im RIS seit

03.08.2009

Zuletzt aktualisiert am

27.10.2015

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at