

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

29.01.2008

Geschäftszahl

2006/05/0218

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Zykan, über die Beschwerde 1. des Dr. H, 2. der GD in Wien, 3. des Dr. HD in Wien, 4. der Dr. MP in München, 5. des RP in München, 6. der R in Wien, 7. der GF in Wien, 8. des AF in Wien und 9. des Dr. J, in Wien, sämtliche vertreten durch Lansky, Ganzger & Partner, Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Rotenturmstraße 29/9, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 26. Juni 2006, Zl. BOB - 78, 94 und 95/06, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: C GmbH, vormals E GmbH in Wien, vertreten durch Mag. Gregor Michalek, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Mahlerstraße 13), zu Recht erkannt:

Spruch**Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.**

Die Beschwerdeführer haben insgesamt der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 991,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Rechtsvorgängerin der mitbeteiligten Partei beantragte mit Eingabe vom 30. November 2004 als Bauerberin und Grundeigentümerin die Erteilung der Baubewilligung für den Umbau, Neubau und Dachgeschossausbau des auf dem laut Grundbuchsstand 1.146 m² großen Grundstück Nr. 62 der Liegenschaft EZ 169, Grundbuch 01005 Josefstadt, Florianigasse 10 errichteten Gebäudes.

Das Baugrundstück grenzt im Süden an die öffentliche Verkehrsfläche Florianigasse und im Osten an die öffentliche Verkehrsfläche Schlösselgasse. Im Norden grenzt an das Baugrundstück das im Wohnungseigentum stehende Grundstück Nr. 69 der Liegenschaft EZ 689, Grundbuch 01005 Josefstadt, Schlösselgasse 9. Die Beschwerdeführer sind Mit- und Wohnungseigentümer dieser Liegenschaft.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 37, vom 22. April 1999 wurden die Bebauungsbestimmungen für das Baugrundstück wie folgt bekannt gegeben:

"...

Wohngebiet, Bauklasse II (zwei) und die geschlossene Bauweise. Die Liegenschaft liegt in einer Schutzzone und Wohnzone.

Es bestehen folgende Bebauungsbeschränkungen:

In der Bauklasse II bebaubare Fläche max. 75 %.

Die im Plan mit G bezeichneten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauernd in diesem Zustand zu erhalten.

An den zu den öffentlichen Verkehrsflächen gerichteten Fronten dürfen an den Baulinien die Baumassen der Gebäude nicht gestaffelt werden und bei Gebäuden über der Bauklasse I darf die Dachneigung 30 Grad nicht unterschreiten.

...

Bei innerhalb des Baulandes zur Errichtung gelangenden Gebäuden darf der höchste Punkt des Daches nicht über 4,5 m über

der ausgeführten Gebäudehöhe liegen.

...

Nicht bebaute, jedoch bebaubare Bauflächen sind gärtnerisch auszugestalten.

..."

Die weitere Gültigkeit der Bekanntgabe wurde mehrfach, zuletzt mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 37, vom 28. September 2004 gemäß § 11 der Bauordnung für Wien bestätigt.

Für die an der Westseite angrenzenden Grundstücke ist im Flächenwidmungsplan an der Florianigasse Bauklasse IV und beim nördlich davon gelegenen Grundstück Bauklasse II festgelegt. Für das Grundstück der Beschwerdeführer ist Bauklasse IV festgelegt.

Die bebaubare Fläche für diese Grundstücke ist mit 50% festgelegt.

In der Ladung (Kundmachung vom 11. März 2005) wurde das Bauansuchen wie folgt beschrieben:

"I.) Ansuchen um Baubewilligung für den Ausbau des

Dachgeschosses auf der Liegenschaft 8., Florianigasse ONr. 10, zur Schaffung von vier Wohnungen, wobei an den Fronten Florianigasse und Schlösselgasse unter Beibehaltung der Gebäudehöhen und Dachflächen gassenseitig Dachgauben und hofseitig Zubauten errichtet werden sollen. Darüber hinaus soll hofseitig an der linken, hinteren Grundgrenze das ebenerdige Gebäude abgetragen und ein Seitentrakt mit vier Geschossen für die Schaffung von drei Wohnungen und einer Büroeinheit errichtet werden. Ebenso soll hofseitig an der rechten Grundgrenze ein Stiegenhaus samt Aufzugsschacht in Massivbauweise vom Erdgeschoss bis zum ersten Dachgeschoss samt Balkon errichtet und gleichzeitig eine unterirdische Garage für 19 Stellplätze und Kellerräume errichtet werden.

II.) Ansuchen um Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von den Bebauungsvorschriften gemäß § 69 Abs. 1 BO hinsichtlich

- Ausnahme vom Gebot, dass der höchste Punkt des Daches nicht höher als 4,50 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen darf
- Überschreiten der zulässigen Gebäudehöhe
- Abweichungen vom Gebot, dass Dachgauben insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen dürfen
- Ausnahme vom Gebot der Freihaltung von Teilen der Fläche des Bauplatzes von jeder ober- und unterirdischen Bebauung sowie vom Verbot der Versiegelung dieser Fläche."

Die mündliche Verhandlung wurde am 4. April 2005 durchgeführt und am 7. Mai 2005 fortgesetzt. Die Beschwerdeführer erhoben Einwendungen gegen die beantragten Abweichungen von den Bebauungsvorschriften, insbesondere betreffend die Höhe des geplanten Zubaus und die Ausnahmen vom Gebot der Freihaltung von Teilen der Fläche des Bauplatzes von jeder ober- und unterirdischen Bebauung sowie vom Verbot der Versiegelung der Fläche. Es käme zu einer deutlichen Verminderung des Lichteinfalls und Lärmbelästigung durch die Entlüftungsanlage bei ihrem Grundstück.

Der lärmtechnische Amtssachverständige des Magistrates der Stadt Wien, MA 22, erstattete hinsichtlich der Lärmimmissionsauswirkungen der Lüftungsanlage ein Gutachten vom 30. Mai 2005, in welchem ausgeführt wird, dass der Schalldruckpegel der Garagenabluftausblasöffnung der COgesteuerten Garagenlüftung am Dach des Gebäudes Schlösselgasse situiert sei. Die Garagenabluft werde durch einen gemauerten Kamin durch das Wohnhaus geführt. Die Zuluft erfolge über das Garagentor. Der ursprünglich geplante Frischluftbrunnen im Innenhof komme nicht zur Ausführung. Die nächsten Anrainerwohnungen der benachbarten Liegenschaften, deren Fenster zu einem Aufenthaltsraum führten, seien horizontal ca. 16 m entfernt. Das führe zu einer Reduktion um ca. 24 dB. Daher sei mit einem Immissionspegel von ca. 16 dB, A-bewertet an der Fassade zu rechnen. Der Störimmissionspegel an der Fassade liege mindestens 14 dB unter dem Grundgeräuschpegel von ca. 30 bis 35 dB in einem Innenhof eines städtischen Wohngebietes. (Der Sachverständige ging bei seiner Beurteilung auf Grund der von der Bauwerberin beigebrachten Unterlagen von einem Schalldruckpegel von 40 dB, Abewertet in 1 m Entfernung von der Anlage aus.)

Mit Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den

8. Bezirk vom 16. November 2005 wurden gemäß § 69 Abs. 1 lit. f, m und s der Bauordnung für Wien für das gegenständliche Bauvorhaben nachstehende Abweichungen von den Bebauungsvorschriften für zulässig erklärt:

"Der höchste Punkt des Daches darf an der Front Florianigasse um 0,82 m und an der Front Schlösselgasse um 0,105 m höher als 4,50 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen.

Die in der Bauklasse II (zwei) höchstzulässige Gebäudehöhe von 12,00 m darf im Bereich des Traktes an der Florianigasse durch die Errichtung von hofseitigen Dachgeschosszubauten um 0,55 m und im Bereich des Traktes an der Schlösselgasse um 1,14 m, sowie durch den Zubau eines Gebäudetraktes hofseitig im Bereich der hinteren Grundgrenze bis zu 0,69 m überschritten werden.

Vom Verbot der ober- und unterirdischen Bebauung sowie Versiegelung einer Fläche von 64,60 m² des Bauplatzes (§ 76 Abs. 10a BO) darf insofern abgewichen werden als lediglich eine Fläche von 9,02 m² unterirdisch unbebaut bleiben soll."

Die Einwendungen der Beschwerdeführer betreffend Überschreitung der Gebäudehöhe und Abweichungen vom Verbot der ober- und unterirdischen Bebauung sowie der Versiegelung der Fläche wurden hinsichtlich der Gebäudehöhe als unbegründet abgewiesen und hinsichtlich der Bebaubarkeit als unzulässig zurückgewiesen. Begründend führte der Bauausschuss im Wesentlichen aus, dass es auf Grund der geringfügigen hofseitigen Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen zu keiner Beeinträchtigung der Bebaubarkeit der Nachbarliegenschaften komme, da sich sämtliche Baumassen innerhalb des Umrisses einer zulässigen Bebauung befänden und der Lichteinfall für Hauptfenster gemäß den Bestimmungen des § 78 Bauordnung für Wien als gesichert anzusehen sei und keine Hauptfenster der Nachbargebäude gegen die Grundgrenzen gerichtet seien. Der Einwand hinsichtlich der Ausnahme vom Gebot der Freihaltung von Teilen der Fläche des Bauplatzes von jeder ober- und unterirdischen Bebauung sowie vom Verbot der Versiegelung dieser Fläche durch die unterirdische Garage berühre keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 37, vom 11. Jänner 2006 wurde nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, gemäß § 7 iVm § 68 Abs. 1 und Abs. 5, § 69 Abs. 8 und § 119a Bauordnung für Wien sowie in Anwendung des Wiener Garagengesetzes, unter Bezugnahme auf die mit Bescheid vom 22. April 1999 bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen, deren weitere Gültigkeit zuletzt am 28. September 2004 bestätigt wurde, und auf Grund der mit Bescheid vom 16. November 2005 erteilten Bewilligung für Abweichungen von den Bebauungsvorschriften die Bewilligung erteilt, auf dem Baugrundstück die beantragte Bauführung vorzunehmen.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde die dagegen erhobene Berufung der Beschwerdeführer gemäß § 66 Abs. 4 AVG als unbegründet abgewiesen. In der Begründung dieses Bescheides führte die belangte Behörde aus, den Beschwerdeführern käme sowohl im Verfahren zur Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von den Bebauungsvorschriften als auch im Baubewilligungsverfahren Parteistellung gemäß § 134 Abs. 3 Bauordnung für Wien zu. Die Berufungsbehörde habe sich auf die Beantwortung der Fragen zu beschränken, ob die Beschwerdeführer durch den erstinstanzlichen Bescheid in einem rechtzeitig und zulässigerweise geltend gemachten subjektiv-öffentlichen Recht verletzt würden. Aus den Einreichplänen ergebe sich, dass durch den geplanten Dachgeschossausbau an den Fronten Florianigasse und Schlösselgasse Dachgauben errichtet werden sollen. Hofseitig werde der bestehende Dachstuhl dieser Gassentrakte teilweise abgetragen und aufgeklappt. Dieser geplante Dachgeschossausbau weiche von den bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen insofern ab, als durch diesen der höchste Punkt des Daches die nach den bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen zulässige Firsthöhe von 4,50 m über der ausgeführten Gebäudehöhe an der Front Florianigasse um 0,82 m und an der Front Schlösselgasse um 0,105 m überschreite. Weiters werde durch den geplanten hofseitigen Dachgeschosszubau auf den angeführten Gassentrakten die in der Bauklasse II höchstzulässige Gebäudehöhe von 12 m an der Hofseite des Traktes Florianigasse um 0,55 m sowie an der Hofseite des Traktes Schlösselgasse um 1,14 m überschritten. Nach den Einreichplänen solle an der linken Grundgrenze zur Liegenschaft Florianigasse 12 bis zur hinteren Grundgrenze der Liegenschaft Schlösselgasse 9 ein viergeschossiger Gebädetrakt errichtet werden. Dieser neue Gebädetrakt halte zwar die höchstzulässige Gebäudehöhe in der Bauklasse II von 12 m entlang der Grundgrenze zur Liegenschaft Florianigasse 12 und auch entlang der hinteren Grundgrenze zur Liegenschaft der Beschwerdeführer (Schlösselgasse 9) ein, jedoch werde auch hofseitig die höchstzulässige Gebäudehöhe um bis zu 0,69 m überschritten. Die geplante unterirdische Tiefgarage weiche von der Bestimmung des § 76 Abs. 10a Bauordnung für Wien insofern ab, als an Stelle einer Fläche von 64,60 m² lediglich eine Fläche von 9,02 m² unterirdisch unbebaut bleiben solle. Auf Grund dieser Abweichungen sei eine Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von den Bebauungsvorschriften gemäß § 69 Abs. 1 lit. f, m und s Bauordnung für Wien erforderlich gewesen.

Voraussetzung für eine Gewährung einer Ausnahmebewilligung nach § 69 Bauordnung für Wien sei, dass durch die Ausnahmegewährung der Umfang einer unwesentlichen Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht überschritten werde. Eine wesentliche, gegen § 69 Abs. 2 Bauordnung für Wien verstoßende Abweichung könne nur dann zu Recht behauptet werden, wenn dieser "eine dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz" innewohne. Somit sei die Voraussetzung im Sinne des § 69 Abs. 2 Bauordnung für Wien dann gegeben, wenn die zu gewährenden Ausnahmen der Grundtendenz, die der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan erkennen lasse, nicht widersprechen. Eine wesentliche Abweichung im Sinne der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes könne im Beschwerdefall nicht erkannt werden. Entsprechend den Feststellungen werde durch den geplanten Dachgeschossausbau die in der festgesetzten Bauklasse II höchstzulässige Gebäudehöhe von 12 m durch die Errichtung von hofseitigen Dachgeschosszubauten an der hofseitigen Front des Traktes an der Florianigasse um 0,55 m sowie an der hofseitigen Front des Traktes an der Schlösselgasse um 1,14 m sowie schließlich durch den geplanten Zubau eines Gebädetraktes entlang der linken Grundgrenze zur Liegenschaft Florianigasse 12 bis zur hinteren Grundgrenze zur Liegenschaft Schlösselgasse 9 ebenso an

der zum Hof der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft zugekehrten Hoffront um bis 0,69 m überschritten. Dies entspreche einer Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe um ca. 4,6 %, ca. 5,7 % sowie um ca. 9,5 %, die jeweils schon auf Grund des angeführten - nicht beträchtlichen - Ausmaßes nicht als wesentliche Abweichung von den Bebauungsvorschriften angesehen werden könne. Dazu komme, dass sich die höchste Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe (um 1,14 m bzw. 9,5 %) lediglich auf einen kleinen Teil des Bauvorhabens beschränke. Davon abgesehen habe der für Stadtbildfragen zuständige Amtssachverständige der MA 19 in seiner gutachtlichen Stellungnahme vom 2. Dezember 2004 festgehalten, dass die gegebenen geringfügigen Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen den öffentlichen Interessen an der Erhaltung und der entsprechenden Gestaltung des gegenständlichen Schutzzonenobjektes entsprechen. Das vom Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild werde durch diese weder gestört noch beeinträchtigt. Den gegenständlichen Überschreitungen der höchstzulässigen Gebäudehöhe könne nun unter Bedachtnahme auf das angeführte, jeweils nicht beträchtliche Ausmaß keine dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterlaufende Tendenz beigemessen werden. Auf Grund der fachkundigen Stellungnahme des für Stadtbildfragen zuständigen Amtssachverständigen sei die geplante Gebäudehöhe mit dem durch die Festlegung der Schutzzone beabsichtigten örtlichen Stadtbild als vereinbar anzusehen. Im Hinblick auf die für die beiden unmittelbar angrenzenden Nachbarliegenschaften der Beschwerdeführer festgesetzte höchstzulässige Gebäudehöhe in der Bauklasse IV von 18 m bzw. 21 m seien daher diese Abweichungen vom Bebauungsplan als unwesentlich im Sinne des § 69 Abs. 2 Bauordnung für Wien zu beurteilen.

In gleicher Weise verhalte es sich bei der durch das vorliegende Bauvorhaben gegebenen Überschreitung der zulässigen Firsthöhe von 4,50 m über der ausgeführten Gebäudehöhe von 0,82 m an der Front Florianigasse bzw. von 0,105 m an der Front Schlösselgasse. Auch die Überschreitungen der höchstzulässigen Firsthöhe seien auf Grund des nicht beträchtlichen Ausmaßes als unwesentliche Abweichungen von den Bebauungsvorschriften gemäß § 69 Abs. 2 Bauordnung für Wien zu qualifizieren. Es sei auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 27. Mai 1997, Zl. 96/05/0162, zu verweisen, in dem ausgesprochen werde, dass die Erhöhung des (auf eine Höhe von 4,50 m begrenzten) Dachfirstes um 1,68 m als unwesentliche Abweichung von den Bebauungsbestimmungen zu beurteilen sei, zumal die gemäß § 81 Abs. 4 Bauordnung für Wien einzuhaltende Dachneigung - wie im vorliegenden Fall - von 45 Grad

beachtet werde.

Sowohl mit den Überschreitungen der höchstzulässigen Firsthöhe als auch mit den Überschreitungen der höchstzulässigen Gebäudehöhe an den jeweiligen Hoffronten der Gassentrakte sowie des neu geplanten Gebäudetraktes seien auch für die Beschwerdeführer keinerlei Beeinträchtigungen verbunden. Den Einreichplänen sei zu entnehmen, dass durch die angeführten Überschreitungen der Firsthöhe und der höchstzulässigen Gebäudehöhe bei den Gassentrakten an der Florianigasse und Schlösselgasse bzw. bei deren hofseitigen Fronten der im § 78 Bauordnung für Wien geregelte "gesetzliche Lichteinfall" von 45

Grad (direkter Lichteinfall) sowie bis zu 30 Grad (seitlicher

Lichteinfall) entsprechend den diesbezüglichen Feststellungen des bautechnischen Amtssachverständigen in der Begründung des erstinstanzlichen Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 8. Bezirk auf die unmittelbar seitlich angrenzenden Liegenschaften der Beschwerdeführer im Hinblick auf den vorhandenen Baubestand auf deren Liegenschaft nicht beeinträchtigt werden könne. Festzuhalten sei, dass nach den unbestritten gebliebenen Feststellungen im Bescheid des Bauausschusses keine Hauptfenster der Nachbargebäude der Beschwerdeführer gegen die jeweilige Grundgrenze gerichtet seien, sodass eine Beeinträchtigung des gesetzlichen Lichteinfalles auf den konsensgemäßen Baubestand der unmittelbar seitlich angrenzenden Nachbarliegenschaften der Beschwerdeführer durch die Überschreitungen gar nicht denkbar sei. Davon abgesehen werde auch die im geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ausgewiesene Bebaubarkeit der beiden Nachbargrundflächen der Beschwerdeführer, für die jeweils eine tiefergehende Trakttiefe als auf der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft ausgewiesen werde, durch die in Rede stehenden Überschreitungen der Firsthöhe bzw. der höchstzulässigen Gebäudehöhe an den hofseitigen Fronten in keiner Weise vermindert. Die Nachbarn hätten keinen Rechtsanspruch auf über den gesetzlichen Lichteinfall im Sinne des § 78 Bauordnung für Wien hinausgehende Lichtverhältnisse wie auf Einhaltung bestehender Belichtungsverhältnisse bzw. auf einen bestimmten Lichteinfall (Hinweis auf die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 31. Mai 1988, Zl. 87/05/0205, und vom 26. Juni 1990, Zl. 90/05/0034).

Auch durch den geplanten Zubau eines viergeschossigen Gebäudetraktes entlang der linken Grundgrenze zum Grundstück Florianigasse 12 bis zur hinteren Grundgrenze entlang der Liegenschaft der Beschwerdeführer (Schlösselgasse 9), der auf Grund der Festsetzung der geschlossenen Bauweise auch nach den bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen zulässigerweise bis zu den Nachbargrundgrenzen errichtet werden dürfe, könne der gesetzliche Lichteinfall im Sinne des § 78 Bauordnung für Wien auf die Liegenschaften der Beschwerdeführer nicht beeinträchtigt werden. Den Einreichplänen sei zweifelsfrei zu entnehmen, dass dieser geplante Gebäudetrakt, dessen Gebäudehöhe überwiegend nach den Bestimmungen des § 81 Abs. 2 Bauordnung für Wien zu bemessen sei, die im vorliegenden Fall höchstzulässige Gebäudehöhe von 12 m an der an den Grundgrenzen angebauten und zur Liegenschaft der Beschwerdeführer gerichteten Gebäudefront einhalte, sodass mit dieser entsprechend den

bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen zulässigen Bebauung unmittelbar an den Liegenschaftsgrenzen weder der gesetzliche Lichteinfall im Sinne des § 78 Bauordnung für Wien auf die Nachbarliegenschaften der Beschwerdeführer noch die Bebaubarkeit dieser Nachbargrundflächen vermindert werden könne.

Die an der Hoffront dieses geplanten Gebäudetraktes gegebene Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe um bis zu 0,69 m (ca. 7,6 % der höchstzulässigen Gebäudehöhe) sei nach den vorliegenden Einreichplänen von keinem Einfluss auf den gesetzlichen Lichteinfall im Sinne des § 78 Bauordnung für Wien auf die Nachbarliegenschaften der Beschwerdeführer bzw. auf deren Bebaubarkeit. Entsprechend den obigen Darlegungen und den diesbezüglichen Feststellungen des bautechnischen Amtssachverständigen im Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 8. Bezirk werde daher der in der Bauordnung für Wien geregelte gesetzliche Lichteinfall von 45 Grad

(§ 78 Bauordnung für Wien) auf die (Hauptfenster der) Liegenschaften der Beschwerdeführer durch das vorliegende Bauvorhaben, insbesondere durch die Überschreitungen der höchstzulässigen Firsthöhe und der höchstzulässigen Gebäudehöhe an den Hoffronten der bestehenden Gassentrakte bzw. des neu zu errichtenden Gebäudetraktes nicht beeinträchtigt. Demnach werde auch durch die angesprochenen Abweichungen von den Bebauungsvorschriften weder die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen vermindert noch der konsensgemäße Baubestand der Nachbarliegenschaften der Beschwerdeführer beeinträchtigt. Das auf die Verminderung des Lichteinfalles durch das vorliegende Bauvorhaben bezogene Vorbringen der Beschwerdeführer erweise sich daher als unbegründet.

Auch das Vorliegen der weiteren in § 69 Abs. 2 Bauordnung für Wien vorgesehenen Voraussetzungen für die angesprochenen Abweichungen von den Bebauungsvorschriften lasse sich bereits aus den Darlegungen in der Begründung des angefochtenen Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 8. Bezirk entnehmen. Entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführer gehe aus der im Akt erliegenden gutachtlichen Stellungnahme des für Stadtbildfragen zuständigen Amtssachverständigen der MA 19 vom 2. Dezember 2004 hervor, dass diese Abweichungen den öffentlichen Interessen an der Erhaltung und der entsprechenden Gestaltung des gegenständlichen Objektes in der festgesetzten Schutzzone entsprechen und durch das vorliegende Bauvorhaben das beabsichtigte örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt werde. Der bloße Hinweis der Beschwerdeführer auf die vorliegende Schutzzone vermöge diese Beurteilung des Sachverständigen nicht in Zweifel zu ziehen. Im Übrigen seien die Fragen der Wahrung des örtlichen Stadtbildes und der "schönheitlichen" Rücksichten keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte im Sinne des § 134a Bauordnung für Wien (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 23. März 1999, Zl. 97/05/0337, u.a.).

Da durch die Abweichungen von den Bebauungsvorschriften auch keine Überschreitung der bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entstehenden Emissionen zu erwarten sei und ferner die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders würden und den obigen Darlegungen sowie der Begründung des angefochtenen Bauausschussbescheides jene Gründe zu entnehmen seien, die für die Abweichungen sprächen, lägen sohin sämtliche im § 69 Bauordnung für Wien für die Gewährung der erforderlichen Ausnahmegewilligung nach § 69 Abs. 1 lit. f und m Bauordnung für Wien vorgesehenen Voraussetzungen vor, zumal auch die Abwägung der Gründe ergebe, dass die für diese Abweichungen sprechenden Gründe überwögen und mit diesen Abweichungen keine Beeinträchtigung der Beschwerdeführer verbunden sei.

Das vorliegende Bauvorhaben weiche auch von der Bestimmung des § 76 Abs. 10 Bauordnung für Wien betreffend das Verbot der ober- und unterirdischen Bebauung ab, wenn an Stelle einer Fläche von 64,60 m² des Bauplatzes lediglich eine Fläche von 9,02 m² unterirdisch unbebaut bleiben soll; diesbezüglich sei eine Ausnahmegewilligung gemäß § 69 Abs. 1 lit. s Bauordnung für Wien erforderlich. Hiezu habe der zuständige Amtssachverständige der MA 45 in der mündlichen Verhandlung vom 4. April 2005 ausgeführt, dass gegen die Versickerung der aus der Garagendecke (unter der Begrünung) anfallenden Niederschlagswässer über den Erkern im hinteren Bereich des Hofes aus Sicht des Gewässerschutzes kein Einwand bestehe. Schon deshalb erweise sich das Vorbringen der Beschwerdeführer gegen die von der Bestimmung des § 76 Abs. 10a Bauordnung für Wien abweichende unterirdische Bebauung, die zu einer Reduzierung der Sickerfläche durch den Tiefgaragenbau führe, einschließlich der damit verbundenen Befürchtungen als unbegründet. Davon abgesehen könnten entsprechend § 134a Bauordnung für Wien durch unterirdische Baulichkeiten keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte, insbesondere keine solchen, die die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen betreffen, verletzt werden.

Da sich sohin das gesamte Vorbringen der Beschwerdeführer gegen die gemäß § 69 Abs. 1 lit. f, m und s Bauordnung für Wien gewährten Ausnahmegewilligungen als unbegründet erweise, sei der angefochtene Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 8. Bezirk zu bestätigen gewesen.

Die Erteilung der Ausnahmegewilligung habe nun zur Folge, dass dieses Bauvorhaben mit den entsprechenden Bestimmungen der Bauordnung für Wien nicht mehr im Widerspruch stehe. Die durch die Bebauungsbestimmungen festgelegte Beschränkung der maximal bebaubaren Fläche von 75 % der Bauplatzfläche werde eingehalten.

Die Garagenentlüftung liege in angemessener Entfernung zur Liegenschaft der Beschwerdeführer. Durch die nunmehr gegebene Entfernung der Abluftführung der Garagenentlüftung über Dach vom Grundstück der Beschwerdeführer sei ausgehend von der Beurteilung des umwelttechnischen Amtssachverständigen keine das Widmungsmaß übersteigende Lärmbeeinträchtigung der Beschwerdeführer zu erwarten.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde.

Die Beschwerdeführer erachten sich durch den angefochtenen Bescheid in ihren Rechten verletzt, "dass für ein Bauvorhaben Abweichungen von Bebauungsvorschriften nicht zugelassen werden und eine Baubewilligung nicht erteilt werde, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen dafür nicht vorliegen". Sie machen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

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

Die mitbeteiligte Partei erstattet ebenfalls eine Gegenschrift, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragte.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Im Beschwerdefall sind folgende Bestimmungen der Bauordnung für Wien (in der Folge: BO) von Bedeutung:

"Inhalt der Bebauungspläne

§ 5. ...

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

...

(h) Bestimmungen über die Gebäudehöhe, im Bauland bei Festsetzung einer Bauklasse nur bis zu deren Grenzen, ferner über die Höhe von sonstigen Baulichkeiten, sowie über die höchstens zulässige Zahl der Geschosse, die zur Gänze oder zu einem Teil über dem anschließenden Gelände liegen;

...

(k) Bestimmungen über die Ausbildung der Schauseiten und Dächer der Gebäude, insbesondere über die Begründung der Dächer, sowie über die Dachneigungen, die auch mit mehr als 45 Grad, im Gartensiedlungsgebiet auch mit mehr als 25 Grad festgesetzt werden können;

...

Unwesentliche Abweichungen von Bebauungsvorschriften

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

...

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

...

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

...

s) Ausnahmen von Gebot der Freihaltung von Teilen der Fläche des Bauplatzes von jeder ober- und unterirdischen Bebauung sowie vom Verbot der Versiegelung dieser Fläche (§ 76 Abs. 10a);

...

(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.

...

Bauweisen; Ausnützbarkeit der Bauplätze

§ 76. (1) ...

(10a) In jedem Fall müssen mindestens 10 vH der Fläche des Bauplatzes, die 500 m² übersteigt, von jeder ober- und unterirdischen Bebauung frei bleiben und dürfen darüber hinaus aus auch nicht versiegelt werden; dies gilt nicht, wenn die so frei zu haltende Fläche geringer als 10 m² wäre.

...

Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte

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

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

b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;

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.

..."

Die Beschwerdeführer sind Miteigentümer des im Norden unmittelbar an das Baugrundstück der mitbeteiligten Partei grenzenden Grundstückes und waren daher im beschwerdegegenständlichen Bauverfahren als Eigentümer einer benachbarten Liegenschaft Partei im Sinne des § 134 Abs. 3 dritter Satz Bauordnung für Wien.

Ihr Mitspracherecht als Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist jedoch 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 (vgl. das hg. Erkenntnis vom 28. April 2006, Zl. 2004/05/0237). Die hier genannten Nachbarrechte werden durch die Tatbestandsvoraussetzung "sofern sie ihrem" (gemeint: der Nachbarn) "Schutze dienen" eingeschränkt. Dies bedeutet, dass trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter § 134a BO subsumierbare baurechtliche Vorschrift auf die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht zu erkennen ist, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens in das vom Nachbarn geltend gemachte subjektiv-öffentliche Recht nicht eingegriffen wird (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 30. Jänner 2007, Zl. 2005/05/0215, mit weiteren Nachweisen).

In ihrer Beschwerde führen die Beschwerdeführer aus, dass auch weniger gravierende Abweichungen unter den Voraussetzungen des § 69 Abs. 2 BO als wesentlich zu beurteilen wären (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 20. Mai 2003, Zl. 2001/05/1123). Die Ausnahmebestimmungen des § 69 Bauordnung für Wien seien grundsätzlich stets restriktiv zu interpretieren (Hinweis auf Moritz, Bauordnung für Wien, 3. Auflage zu § 69, S. 382).

Hiezu ist zunächst festzuhalten, dass nach § 69 Abs. 2 BO jede Abweichung von den Bebauungsvorschriften gemäß Abs. 1 dieses Paragraphen für sich daraufhin zu prüfen ist, ob es sich dabei um eine unwesentliche Abweichung handelt. Das Gesetz bietet keine Grundlage dafür, im Falle mehrerer Abweichungen durch ein und dasselbe Bauvorhaben das Kriterium der Unwesentlichkeit der Abweichung im Hinblick darauf strenger auszulegen. Wesentlichkeit läge dann vor, wenn der Abweichung eine den Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan unterlaufende Tendenz innewohnte. Sofern eine Abweichung von den Bebauungsvorschriften gemäß § 69 BO vorliegt, kann der Nachbar in dieser Hinsicht in einem ihm allenfalls zustehenden Recht nicht mehr verletzt sein. Es liegt allerdings dann eine Verletzung von Nachbarrechten vor, wenn die Ausnahme gemäß § 69 BO gewährt wird, ohne dass die gesetzlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind (vgl. z.B. das hg. Erkenntnis vom 21. März 2007, Zl. 2006/05/0035, m.w.N.). Voraussetzung dafür ist jedoch, dass der Nachbar im Bauverfahren jenes subjektivöffentliche

Nachbarrecht, das ihm vor der Gewährung einer Abweichung gemäß § 69 BO zugestanden ist, rechtzeitig und wirksam im Verfahren geltend gemacht hat (vgl. das hg. Erkenntnis vom 27. Mai 1997, Zl. 96/05/0162).

Zur Ausnahmegenehmigung gemäß § 69 Abs. 1 lit. m Bauordnung für Wien betreffend die höchstzulässige Gebäudehöhe führen die Beschwerdeführer aus, dass die gegenständlichen Überschreitungen von 4,58 %, 9,5 % und 5,75 % zwei bis nahezu viermal die Werte überschritten, die in der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes noch als unwesentliche Abweichungen angesehen würden (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 15. Dezember 1998, Zl. 97/05/0215). Eine derartige wesentliche Abweichung von den Bebauungsvorschriften, welche die dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan innewohnende Tendenz unterlaufe, könne selbst dann vorliegen, wenn das darin beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst werde (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 11. Dezember 2001, Zl. 2001/05/0751). Aus der Tatsache, dass die beiden unmittelbar angrenzenden Nachbarliegenschaften in die Bauklasse IV fielen und damit eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 18 m bzw. 21 m hätten, sei für die Frage der Wesentlichkeit der Abweichung nichts zu gewinnen. Maßgebend für die Abweichung sei das Grundstück, auf dem das Bauvorhaben ausgeführt werden soll. Als wesentlich sei die Abweichung auch anzusehen, wenn die Höchstüberschreitung von 1,14 m nur einen Teil des Bauvorhabens betreffe, zumal es sich dabei um eine besonders qualifizierte Abweichung handle, die beinahe das Vierfache der bisher vom Verwaltungsgerichtshof zugelassenen Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe erreiche (2,47 %).

Diesem Vorbringen kommt keine Berechtigung zu:

Bezüglich des Abweichens von der Gebäudehöhe hat sich der Bauausschuss der örtlich zuständigen Bezirksvertretung im Beschwerdefall auf § 69 Abs. 1 lit. m BO gestützt. Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass das Gesetz keine Prozentzahl als Maß der zulässigen Abweichungen nennt. Nicht zutreffend ist daher die Behauptung der Beschwerdeführer, der Verwaltungsgerichtshof hätte bisher nur eine Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe von 2,47 % zugelassen. Im Erkenntnis vom 20. März 2003, Zl. 2001/05/1123, hat der Verwaltungsgerichtshof vielmehr für den Bereich von Schutzzonen auf Grund der dort gegebenen besonderen Verhältnisse einen höheren "Abweichungsfaktor" von der dort im Bebauungsplan maximal vorgeschriebenen Gebäudehöhe noch als unwesentlich bewertet, zumal in diesem Beschwerdefall Interessen des Stadtbildes diese Abweichungen geradezu gefordert haben. Das Baugrundstück liegt im Beschwerdefall ebenfalls in einer Schutzzone. Auch wenn besondere Verhältnisse - wie in dem vorzitierten Beschwerdefall - nicht gegeben sind, vermag der Verwaltungsgerichtshof in der Annahme der belangten Behörde, dass auch beim vorliegenden Bauvorhaben von unwesentlichen Abweichungen von den Bebauungsvorschriften ausgegangen werden kann, keine Rechtswidrigkeit zu erblicken, zumal die höchste zugelassene Überschreitung der in der Bauklasse II gegebenen Gebäudehöhe von 12 m um rd. 9,5 % aus der Sicht der Nachbarn nur einen kleineren Teil der gesamten Hausfront des bewilligten Bauvorhabens betrifft und, wie festgestellt, das beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst wird.

Zur Abweichung gemäß § 69 Abs. 1 lit. f Bauordnung für Wien (höchster Punkt des Daches) führen die Beschwerdeführer aus, die Überschreitung der zulässigen Firsthöhe von 4,50 m betrage 0,82 m, somit 18,22 %. Dies stelle mehr als das Sechsfache der bisher zugelassenen Überschreitungen dar. Das von der Behörde herangezogene Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 27. Mai 1997, Zl. 96/05/0162, könne auf den Beschwerdefall nicht angewendet werden, weil die Überschreitungen der zulässigen Firsthöhe in untrennbarem Zusammenhang mit der Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe stünden und sich diese damit insbesondere im Hinblick auf den Lichteinfall summierten (an der Florianigasse 0,82 m und 0,55 m, zusammen also 1,37 m; an der Schlüsselgasse 0,105 m und 1,14 m, also zusammen 1,245 m).

Auch mit diesem Vorbringen zeigen die Beschwerdeführer keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf. Wie die Beschwerdeführer selbst ausführen, überschreitet die zulässige Firsthöhe zusammen mit der Gebäudehöhe die im Bebauungsplan vorgesehene "Gesamthöhe" von 16,50 m um 1,245 m. Die vorgeschriebene Dachneigung von 45 Grad wird eingehalten. Die belangte Behörde hat nachvollziehbar dargelegt, dass durch die bewilligte Gebäudehöhe und die genehmigte Überschreitung der höchstzulässigen Firsthöhe die Bebaubarkeit des Nachbargrundstückes der Beschwerdeführer nicht vermindert wird und auch die Lichtverhältnisse beim Nachbargrundstück nicht unzulässig eingeschränkt werden. Der belangten Behörde kann somit nicht entgegengetreten werden, wenn sie auch diese Erhöhung als unwesentliche Abweichung von den Bebauungsvorschriften beurteilt hat.

Zur Abweichung gemäß § 69 Abs. 1 lit. s Bauordnung für Wien (Bebauung und Versiegelung) tragen die Beschwerdeführer vor, sie würden sich nicht unmittelbar gegen die unterirdische Bebauung, sondern vielmehr gegen die damit zwingend verbundene Versiegelung des Bauplatzes in einem Ausmaß, das weit über das Verbot von § 76 Abs. 10a Bauordnung für Wien hinausgehe, aussprechen. Mit Ausnahme von 9,02 m² werde der restliche Bauplatz durch die Errichtung der Tiefgarage versiegelt. Daran ändere auch die Tatsache nichts, dass laut Schreiben des Architekten eine intensive Begrünung mit (nur!) zumindest 50 cm Humusschicht vorgesehen sei. Die belangte Behörde habe in dieser Hinsicht keine Auflage in den angefochtenen Bescheid aufgenommen. Das Verbot der Versiegelung gemäß § 76 Abs. 10 Bauordnung für

Wien begründe ein Nachbarrecht im Sinne des § 134a Abs. 1 lit. c BO, zumal sich diese Vorschrift unter der Überschrift "Bauweise; Ausnützbarkeit der Baufläche" finde. Weil auch die Versiegelung des Bauplatzes dessen Ausnützbarkeit betreffe, könne damit durch eine Abweichung vom Verbot des § 76 Abs. 10 BO durchaus ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht verletzt werden (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 21. November 2000, Zl. 2000/05/0185). Die Verminderung der unterirdisch unbebauten und damit im Ergebnis der unversiegelten Fläche des Bauplatzes von 64,60 m² auf 9,02 m², also um 55,58 m², das seien 86,04 %, könne nicht als unwesentlich qualifiziert werden.

Das Freihaltegebot von 10 vH des Bauplatzes (§ 76 Abs. 10a BO) begründet zwar ein Nachbarrecht im Sinne des § 134a Abs. 1 lit. c BO, allerdings kann ein Nachbar seine Nachbarrechte nur soweit geltend machen, als er durch ihre Nichteinhaltung betroffen wäre (arg.: "sofern sie ihrem Schutze dienen"). Auch das Nachbarrecht gemäß § 134a Abs. 1 lit. c BO (Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Baugrundstücken) bezieht sich nicht auf unterirdische Bauten und Bauteile, zumal durch unterirdische Bauführungen nicht einmal eine Verletzung von Abstandsbestimmungen eintreten kann (vgl. das hg. Erkenntnis vom 20. Dezember 2005, Zl. 2003/05/0124).

Unter dem Gesichtspunkt einer unrichtigen Ermessensausübung führen die Beschwerdeführer aus, dass das Ermessen der Behörde in verfassungskonformer Weise ausgeübt werden müsse. Gründe, die für die Abweichungen betreffend den höchsten Punkt des Daches und die höchstzulässige Gebäudehöhe sprechen, seien von der belangten Behörde nicht angeführt worden; vielmehr werde im angefochtenen Bescheid nur auf die Begründung des erstinstanzlichen Bauausschussbescheides verwiesen, in welchem überwiegend bloß formelhaft einfach der Gesetzeswortlaut zitiert worden sei. Auf die Gründe gehe die belangte Behörde nur in einem Nebensatz ein. Eine Ermessensentscheidung sei aber derart zu begründen, dass bei der nachprüfenden Kontrolle durch den Verwaltungsgerichtshof erkennbar sei, wie die Ermessensentscheidung durch die Behörde erfolgt sei. Lasse die Begründung eine solche Nachprüfung nicht zu, liege eine inhaltliche Rechtswidrigkeit des Bescheides vor. Dies sei im Beschwerdefall gegeben, weil die belangte Behörde die Argumente, die für und gegen eine Ausnahmegewilligung sprechen, nicht einander gegenübergestellt habe.

Die belangte Behörde hat sich mit den im § 69 Abs. 2 BO geforderten Voraussetzungen für die bewilligten Abweichungen von den Bebauungsvorschriften eingehend auseinandergesetzt. Der von ihr bestellte Sachverständige hat in seinem Gutachten in nicht als unschlüssig zu erkennenden Weise nachgewiesen, dass durch die genehmigten Abweichungen von den Bebauungsvorschriften das beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst und die beabsichtigte Flächennutzung nicht grundlegend anders wird. Die Beschwerdeführer zeigen nicht auf, welche von der belangten Behörde nicht berücksichtigten Gründe ihrer Ansicht nach gegen die erteilte Bewilligung sprechen.

Unter dem Gesichtspunkt einer Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften rügen die Beschwerdeführer, dass ihren Einwendungen wegen zu erwartender Immissionen insbesondere im Hinblick auf die Risiken durch die Reduzierung der Sickerfläche nicht Rechnung getragen worden sei. Die Behörde erster Instanz habe hinsichtlich der zu erwartenden Immissionen keine weiteren Ermittlungen angestellt. Die belangte Behörde habe sich damit begnügt, eine gutachtliche Beurteilung durch den umwelttechnischen Amtssachverständigen der MA 22 zur Baubewilligung/Lüftungsanlage der Tiefgarage einzuholen. Die Einholung von Sachverständigengutachten aus dem Fachgebiet der Medizin und der Lärmschutztechnik sei jedoch unterblieben, obwohl nicht nur durch die Lüftungsanlage, sondern schon durch die Errichtung der Tiefgarage an sich mehr Emissionen zu erwarten seien als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entstehen würden. Die Baubehörde erster Instanz habe es somit unterlassen, den für die Erledigung maßgeblichen Sachverhalt von Amts wegen zu ermitteln. Die belangte Behörde hätte das Ermittlungsverfahren diesbezüglich ergänzen müssen. Hätte sie dieser Verpflichtung entsprochen, wäre sie zum Ergebnis gelangt, dass durch die Abweichung von den Bebauungsvorschriften an Emissionen mehr zu erwarten sei als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entstehe. Die Beschwerdeführer hätten in der Verhandlung vom 11. Mai 2005 unter Verweis auf das Schreiben vom 10. Mai 2005 auch die Einholung eines Bestandsgutachtens beantragt. Die belangte Behörde hätte Ermittlungen dahingehend zu ergänzen gehabt, ob auch tatsächlich die Abstands- und Höhenbestimmungen durch das Bauvorhaben eingehalten würden. Bei Einholung des beantragten Bestandsgutachtens wäre die belangte Behörde zum Ergebnis gekommen, dass Beeinträchtigungen der Nachbarschaft und damit keine unwesentlichen Abweichungen von den Bebauungsvorschriften gegeben seien.

Auch mit diesem Vorbringen zeigen die Beschwerdeführer keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf. Die belangte Behörde hat sehr wohl bei Beurteilung des Bauvorhabens die vorhandene Sickerfläche der Niederschlagswässer und deren ordnungsgemäße Ableitung berücksichtigt. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auch darauf, dass kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht hinsichtlich der Versickerung von Regenwasser besteht. Mit dem Hinweis auf beeinträchtigende Bauführungen zur Ableitung von Regenwässern werden keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte im Sinne des § 134a Abs. 1 BO geltend gemacht, weil gemäß lit. e dieser Bestimmung nur der Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage ergeben können, Gegenstand des Nachbarrechtes ist. § 93 BO, soweit er Niederschlagswässer betrifft, dient nicht dem Schutz der Nachbarn (vgl. das hg. Erkenntnis vom 20. Dezember 2005, Zl. 2003/05/0124).

Auf Grund des Gutachtens des umwelttechnischen Amtssachverständigen, dessen Richtigkeit die Beschwerdeführer nicht anzweifeln, steht fest, dass durch die Lüftungsanlage der Tiefgarage keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden und nicht der Widmung entsprechenden Immissionen beim Nachbargrundstück der Beschwerdeführer entstehen werden. Die Einholung eines medizinischen Gutachtens war bei der gegebenen Sachlage nicht geboten. Die Einholung eines "Bestandgutachtens" war ebenfalls nicht erforderlich, weil sich aus den genehmigten Plänen eindeutig der vorhandene und abzutragende Bestand ergibt. Das bewilligte Bauvorhaben darf nur im Sinne der erteilten Bewilligung in Verbindung mit den mit der Bezugsklausel versehenen Einreichplänen errichtet werden.

Die behaupteten Rechtsverletzungen liegen somit nicht vor. Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 29. Jänner 2008