

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

13.04.2010

Geschäftszahl

2008/05/0096

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Pallitsch, Dr. Handstanger, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Crnja, über die Beschwerde der "X GmbH in Y, vertreten durch Dr. Andreas Ladstätter, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Jasomirgottstraße 6, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 26. Februar 2008, Zl. BOB-399/07, betreffend eine Bauangelegenheit, zu Recht erkannt:

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

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

Begründung

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. 799 der Liegenschaft EZ 881, Grundbuch 01009 Z (Baugrundstück). Dieses Grundstück, auf dem ein dreigeschossiges frühgründerzeitliches Wohngebäude errichtet ist, liegt in einer Länge von 24,62 m an der öffentlichen Verkehrsfläche S-Gasse und in einer Länge von 15,97 m an der öffentlichen Verkehrsfläche H-Gasse.

Nach den mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 37, vom 3. August 1999 bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen, deren weitere Gültigkeit zuletzt am 14. April 2003 bestätigt wurde, ist für dieses Grundstück an der H-Gasse auf eine Trakttiefe von 13 m und somit auch im Eckbereich der S-Gasse die Widmung gemischtes Baugebiet, Bauklasse IV (vier) und die geschlossene Bauweise festgesetzt, wobei die zulässige Gebäudehöhe maximal 18 m beträgt. Für den daran anschließenden Bereich an der S-Gasse ist auf eine Trakttiefe von 12 m die Widmung gemischtes Baugebiet, Bauklasse III (drei) sowie ebenfalls die geschlossene Bauweise festgesetzt. Für den Hofbereich des Grundstückes ist die Widmung gemischtes Baugebiet, Bauklasse I (eins) und die geschlossene Bauweise festgesetzt, wobei die zulässige Gebäudehöhe maximal 5,50 m beträgt. Das Grundstück liegt in einer Schutzzone sowie in einer Wohnzone. An allen öffentlichen Verkehrsflächen ist die Errichtung von Erkern, Balkonen und Loggien an den Baulinien untersagt. Bauelemente, die der Gliederung und architektonischen Gestaltung der Schauseiten der Gebäude dienen, dürfen an Straßen bis zu einer Breite von 16 m höchstens 0,60 m und an Straßen von mehr als 16 m Breite höchstens 0,80 m über die Baulinie vorragen, die Errichtung von Staffelgeschossen an den zu den Baulinien orientierten Schauseiten der Gebäude ist untersagt. Weiters darf der höchste Punkt des Daches höchstens 4,50 m über der Deckenoberkante des obersten Hauptgeschosses liegen.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 37, vom 6. November 2001 wurden zufolge der mit Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 6. Bezirk vom 24. Oktober 2001 genehmigten Abweichungen von Bebauungsvorschriften gemäß § 69 Bauordnung für Wien (in der Folge BO) die Aufstockung beider Gassentrakte um ein Hauptgeschoss sowie zwei Dachgeschosse für den Einbau von sechs Wohnungen, der Zubau eines Aufzugsschachtes an der Hoffront des Traktes in der S-Gasse, Wohnungszusammenlegungen in den bestehenden Geschossen und diverse weitere bauliche Änderungen genehmigt. Im Zuge der Bauausführung wurde von diesen rechtskräftig erteilten Bewilligungen abgewichen.

Mit Eingabe vom 16. Jänner 2004 beantragte die Beschwerdeführerin u.a. die Bewilligung für die Aufstockung der beiden Gassentrakte um ein weiteres Hauptgeschoss (4. Stock) und darüber die Errichtung eines eingeschossigen Dachgeschosszubaues in Form eines Staffelgeschosses.

Mit Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den

6. Bezirk vom 23. November 2006 wurden gemäß § 69 Abs. 1 lit. a, f und m BO auf Grund dieses Bauansuchens begehrte Abweichungen von den Bebauungsvorschriften für unzulässig erklärt.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 37, vom 17. Juli 2007 wurden im Spruchpunkt I. näher umschriebene Abänderungen von dem mit Bescheid vom 6. November 2001 bewilligten Bauvorhaben genehmigt. Im Spruchpunkt II. wurde der beantragte Zubau wie folgt versagt:

"Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 69 Abs. 8 BO, und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes, unter Bezugnahme auf die mit Bescheid vom 3. August 1999, ..., bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen, deren weitere Gültigkeit zuletzt am 14. April 2003, ..., bestätigt wurde, und auf Grund der mit Bescheid vom 23.11.2006, ..., erteilten Versagung für Abweichungen von den Bebauungsvorschriften die Bewilligung versagt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

An Stelle von zwei Dachgeschossen werden nunmehr beide Gassentrakte um ein weiteres Hauptgeschoss (= 4. Stock) aufgestockt und darüber wird ein eingeschossiger Dachgeschosszubau in Form eines Staffelgeschosses errichtet.

Im 4. Stock werden drei (Top Nrn. 16, 17 sowie 18) und im Dachgeschoss zwei neue Wohnungen (Top Nrn. 19 sowie 20), mit gassenseitigen Terrassen, eingebaut.

Das Stiegenhaus wird zur Erschließung der Dachterrassen über dem Dachgeschoss verlängert.

Der im Hof im Anschluss an das Stiegenhaus vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss bewilligte Aufzugsschacht wird geringfügig vergrößert, sodass der Einbau eines behindertengerechten Aufzuges ermöglicht wird."

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde gemäß § 66 Abs. 4 AVG der Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 6. Bezirk vom 23. November 2006 behoben und die Berufung der Beschwerdeführerin gegen den Bescheid der MA 37 vom 17. Juli 2007 als unbegründet abgewiesen. Spruchpunkt II. des erstinstanzlichen Bescheides wurde mit der Maßgabe bestätigt, dass die Wortfolgen "... in Verbindung mit § 69 Abs. 8 BO," sowie "und auf Grund der mit Bescheid vom 23.11.2006, ..., erteilten Versagung für Abweichungen von den Bebauungsvorschriften," zu entfallen haben.

In der Begründung führte die belangte Behörde aus, den Einreichplänen sei zu entnehmen, dass die Traufe des Bauvorhabens beginnend in der H-Gasse über die Gebäudeecke in der S-Gasse in einer durchgehenden Linie ohne einen Höhensprung aufzuweisen mit einer Höhenkote von + 17,15 m über der Nullebene des Bauvorhabens (das sei die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss) verlaufe. Die S-Gasse weise ein Gefälle zur H-Gasse auf, wodurch die für die Bemessung der Gebäudehöhe relevante Höhenlage der an das Gebäude anschließenden Verkehrsfläche im Mittel 0,28 m unter der Nullebene des Bauvorhabens zu liegen komme. Die H-Gasse weise ebenfalls ein Gefälle auf; die mittlere Höhenlage der anschließenden Verkehrsfläche komme bei 0,69 m unter der Nullebene zu liegen. In der H-Gasse betrage somit die Gebäudehöhe 17,84 m; die zulässige Gebäudehöhe von 18 m werde daher eingehalten. In der S-Gasse betrage die zulässige Gebäudehöhe für den Eckbereich auf der H-Gasse auf einer Länge von ca. 13 m ebenfalls 18 m und werde durch das Bauvorhaben ebenfalls nicht überschritten. Im weiteren Bereich der S-Gasse über eine Länge von ca. 11,60 m sei eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 16 m (Bauklasse III) festgesetzt. Die relevante Höhe der anschließenden Verkehrsfläche sei für diesen Abschnitt bei 0,20 m unter der Nullebene des Bauvorhabens anzusetzen. Es ergebe sich somit eine tatsächlich erreichte Gebäudehöhe von 17,35 m, wodurch eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um 1,35 m vorliege.

An den Hoffronten beider Trakte werde das Dachgeschoss nicht zurückgesetzt und weise somit keine Dachschräge auf, vielmehr verliefen die Außenwände des Gebäudes über die volle Geschosshöhe in derselben Flucht wie die der darunter liegenden Hauptgeschosse. Dadurch entstehe an den Hauptfronten der Eindruck von drei auf den Altbestand neu aufgesetzten Vollgeschossen. Im Trakt H-Gasse ergebe sich somit auf einer Länge von ca. 2,20 m eine direkt an der Hoffront anzusetzende Gebäudehöhe von 20,84 m und damit eine Überschreitung des zulässigen Gebäudehöchstmaßes von 18 m um 2,84 m. An der Hoffront des Traktes in der S-Gasse ergebe sich auf eine Länge von ca. 9 m eine Gebäudehöhe von 20,35 m und damit eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 16 m um 4,35 m.

Durch die Ausführung des Dachgeschosses an den Straßenfronten als Staffelgeschoss werde von dem festgesetzten Verbot der Errichtung von Staffelgeschossen an den zur Baulinie orientierten Schauseiten der Gebäude abgewichen.

Es sei daher zu prüfen gewesen, ob für das gegenständliche Bauvorhaben eine Bewilligung einer unwesentlichen Abweichung von den Bebauungsvorschriften gemäß § 69 Abs. 1 lit. f und m BO möglich sei. Auf Grund der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe an der Hoffront des Traktes an der S-Gasse von 4,35 m werde die zulässige Gebäudehöhe nicht nur in einem kleinen Bereich der Front, sondern über die gesamte in Erscheinung tretende Frontlänge von ca. 9 m überschritten. In Relation zur zulässigen Gebäudehöhe stelle die projektierte Überschreitung eine solche um mehr als 27 % dar. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe in einem derart zahlenmäßigen Ausmaß über die gesamte Frontlänge des Gebäudes sei schon allein nach dem

Wortsinn als eine wesentliche Abweichung von den Bebauungsbestimmungen zu werten und im Sinne des § 69 Abs. 1 lit. m BO unzulässig (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 11. Dezember 2001, Zl. 2001/05/0751).

Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe an der Hoffront des Bauteils an der H-Gasse erreiche auf die gesamte in Erscheinung tretende Länge der Hoffront von 2,20 m ein Ausmaß von 2,84 m und damit mehr als 15,70 %. Im Sinne der gebotenen restriktiven Auslegung der Zulässigkeit von Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen sei auch diese Höhenüberschreitung nicht mehr als geringfügig im Sinne des § 69 Abs. 1 lit. m BO anzusehen, zumal sie auf die gesamte Länge der kurzen Front in Erscheinung trete. Zu bemerken sei, dass im Einreichplan die Darstellung zur Ermittlung der Gebäudehöhe an dieser Front derart erfolge, dass an der Vorderkante der an dieser Front frei auskragenden Balkone eine vertikale Linie angesetzt werde, die mit einer unter 45 Grad gegen das Gebäudeinnere geneigten Linie, die an der Oberkante der Attika des letzten Geschosses angesetzt werde, einen Schnittpunkt ergebe, der für die Bemessung der Gebäudehöhe herangezogen worden sei. Dadurch würde sich ein geringeres Ausmaß der Höhenüberschreitung von 1,59 m ergeben. Dies stelle jedoch eine unzulässige Art der Ermittlung der Gebäudehöhe dar, da die Vorderkante von frei auskragenden Balkonen - auch wenn diese zur Gänze innerhalb der bebaubaren Fläche zu liegen kämen - niemals die relevante Ausgangsbasis sein könne, sondern dies die tatsächlich vorhandene Schaufläche der Gebäudeaußenwand sein müsse.

Insofern die Beschwerdeführerin unter Hinweis auf das von ihr vorgelegte Gutachten eines Privatsachverständigen auf die gebotene Anwendung des § 69 Abs. 1 lit. n BO verweise, sei diesem Vorbringen entgegenzuhalten, dass der Amtssachverständige für Architektur und Stadtgestaltung in seinem Gutachten vom 1. März 2007 zwar ausgeführt habe, dass das Bauvorhaben in seiner Ausformung in Form eines über dem Dachgesims des Altbestandes durchlaufend zurückgesetzten Fensterbandes und eines darauf aufgesetzten geschlossenen Baukörpers sowie eines zurückgesetzten Dachgeschosses (Staffelgeschoss) an der Straßenseite eine stadtgestalterisch qualitätsvolle Gestaltung des Bauvorhabens darstelle und dadurch mit dem örtlichen Stadtbild und den Intentionen der Schutzzone übereinstimme. Dieser Sachverständige habe jedoch nicht auf die Hoffronten Bezug genommen, an denen, wie den Einreichplänen entnommen werden könne, eine derartig deutliche Trennung zwischen dem Altbestand und dem darauf aufsetzenden Neubau im Gegensatz zu den Straßenfronten nicht vorgenommen werde. Der Sachverständige führe hiezu lediglich aus, dass die hofseitig orientierten Bauteile aus dem öffentlichen Raum kaum einsehbar seien und aus diesem Grund eine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes auszuschließen sei und aus stadtgestalterischer Sicht einer Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe gemäß § 69 Abs. 1 lit. m BO zuzustimmen sei.

Zur Frage der Zulässigkeit der Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe, insbesondere an den Hoffronten, sowie der Möglichkeit der Heranziehung des § 69 Abs. 1 lit. n BO sei festzuhalten, dass bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe jedenfalls auch zu berücksichtigen sei, ob sich die Überschreitung nur auf einen kleinen oder auf das gesamte Bauvorhaben erstrecke und ob das Bauvorhaben hinsichtlich der Gebäudehöhe die höchstzulässige Höhe nicht zur Gänze in Anspruch nehme. Wenngleich die vom Bauvorhaben betroffene Liegenschaft in einer Schutzzone liege, könne die belangte Behörde der Annahme der Beschwerdeführerin, wonach die projektierte Ausgestaltung des Bauvorhabens an den Hoffronten aus stadtgestalterischen Gründen und der damit einhergehenden Überschreitung der Gebäudehöhe zwingend erforderlich sei und daher § 69 Abs. 1 lit. n BO anzunehmen sei, nicht folgen. Im vorliegenden Fall könne nach der Aktenlage - wie insbesondere anhand der Darstellung in den Einreichplänen und der gutachtlichen Äußerung des für Stadtbildfragen zuständigen Amtssachverständigen -

nicht erkannt bzw. angenommen werden, dass Interessen des Stadtbildes gerade diese Abweichung von den Bebauungsvorschriften betreffend die Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe an den Hoffronten um 2,84 m bzw. 4,35 m (somit um mehr als 15,70 % bzw. um mehr als 27 %) durch die geplante dreigeschossige Aufstockung des bestehenden Gebäudes im engverbauten und für das Stadtbild nicht wirksamen Hofbereich - auch im Hinblick auf die Rückstaffelung des obersten Geschosses an den für das Stadtbild maßgeblichen Straßenfronten - fordern bzw. fordern könnten. So sei auch nicht erkennbar, dass die geplante hofseitige Aufstockung in der projektgemäßen Form auch im Hinblick auf die Rückstaffelung des obersten Geschosses an den Straßenfronten nachvollziehbare positive Auswirkungen für das örtliche Stadtbild bzw. auf Interessen des Stadtbildes im Sinne der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes entfalten könnte. Die Feuermauern der unmittelbar angrenzenden Nachbargebäude seien auf Grund der gegebenen geschlossenen Bauweise und der Gestaltung des Baukörpers an den Straßenfronten des Bauvorhabens vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar und es liege somit nicht das Bild einer unerwünschten freistehenden Feuermauer vor. Dies könne auch den Einreichplänen entnommen werden, in denen in Entsprechung des § 64 Abs. 1 lit. b BO die Anschlüsse des Bauvorhabens an die Nachbargebäude dargestellt seien. Auch wäre ein eventuelles Abdecken der hofseitig in Erscheinung tretenden Feuermauern der Nachbargebäude gegen die mit dem Bauvorhaben erfolgende zusätzliche Verdichtung des Hofbereiches und damit eine Verringerung der Nutzungsqualität bezüglich der Belichtung und Belüftung - sowohl des eigenen Gebäudes als auch der benachbarten Gebäude - abzuwägen und könne die erkennende Behörde eine Genehmigungsfähigkeit der hofseitigen Höhenüberschreitung nach § 69 Abs. 1 lit. n BO auch aus diesem Grunde nicht ersehen. Da somit im vorliegenden Fall nicht davon ausgegangen werden könne, dass die diesbezüglichen Voraussetzungen des § 69 Abs. 1 lit. n BO, wie sie in der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes festgelegt seien - nämlich dass Interessen des Stadtbildes gerade die geplanten Abweichungen von den Bebauungsvorschriften forderten -, nicht vorlägen, könne der Abweichung von den

Bebauungsvorschriften kein höherer Abweichungsfaktor für die Beurteilung der Unwesentlichkeit bzw. Wesentlichkeit zu Grunde gelegt werden. Aus diesem Grund müsse auch die vorliegende, dargestellte Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe an den Hoffronten durch das gegenständliche Bauvorhaben im Ausmaß von 2,84 m bzw. 4,35 m (mehr als 15,70 % bzw. mehr als 27 % der höchstzulässigen Gebäudehöhe) im Sinne der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes auf Grund des beträchtlichen Ausmaßes bereits als wesentliche Abweichung von den Bebauungsvorschriften qualifiziert werden. Festzuhalten sei auch, dass aus den Einreichplänen ersichtlich sei, dass ein wechselseitig abhängiger Bezug der Straßenfronten mit den Hoffronten, wie von der Beschwerdeführerin behauptet, nicht gegeben sei. Eine Änderung des Bauvorhabens an der Hoffront müsse nicht zwingend eine Auswirkung auf die Straßenfronten haben, zumal die Traufe der Hoffronten an der Oberkante des straßenseitig zurückgestaffelten obersten Geschosses, dem Dachgeschoss, zu liegen komme. Eine Ausführung dieses Geschosses an den Hoffronten in Form eines Staffelgeschosses oder mit einer Dachschräge wäre ohne Veränderung des Baukörpers des Bauvorhabens an den Straßenfronten ohne Weiteres durchführbar.

Auch aus der vorgelegten Fassadenabwicklung der Hoffront des Traktes an der S-Gasse lasse sich für die Beschwerdeführerin nichts gewinnen. Ein Abzug einer Gaube im zulässigen Ausmaß von der in Erscheinung tretenden tatsächlich projektierten Gebäudefront sei in der für die Gebäudehöhenermittlung relevanten Bestimmung des § 81 Abs. 1 BO nicht vorgesehen und wäre daher nicht zulässig. Eine derart verminderte Gebäudehöhe, die das zulässige Ausmaß trotzdem überschreite, könne bei der Beurteilung der Abweichung von den Bebauungsvorschriften nicht ins Treffen geführt werden und es könne die Abweichung deshalb nicht als unwesentlich angesehen werden. Ebenso wenig sei ein Kubaturausgleich zulässig, da nach Gewährung einer Genehmigung einer Abweichung im Sinne des § 69 BO innerhalb des zulässigen Umrisses eine weitere Verbauung in Form eines neuerlichen Zubaus möglich wäre und damit eine weitere Verdichtung der Baumassen und schlussendlich eine Erhöhung der Kubatur über das zulässige Gesamtausmaß hinaus erfolgen würde.

Eine Prüfung der Unwesentlichkeit der weiteren Abweichungen des gegenständlichen Bauvorhabens von den Bebauungsvorschriften habe unterbleiben können, da bereits auf Grund des Vorliegens der wesentlichen Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe an den Hoffronten das Bauvorhaben nicht bewilligungsfähig sei. Ebenso habe eine weitere Prüfung, ob die übrigen im § 69 Abs. 2 BO geforderten Voraussetzungen für eine Genehmigung der Abweichungen des gegenständlichen Bauvorhabens von den Bebauungsbestimmungen vorliegen, auf Grund der festgestellten Wesentlichkeit der Abweichungen unterbleiben können.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Die Beschwerdeführerin erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid im Recht auf Erteilung einer Baubewilligung für den beantragten Zubau verletzt. Sie macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Im Hinblick auf die Erlassung des angefochtenen Bescheides sind für den Beschwerdefall folgende Bestimmungen der Bauordnung für Wien (BO) in der Fassung vor der Techniknovelle 2007, LGBl. Nr. 24/2008, maßgeblich:

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

...

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

n) in Schutzzonen Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes, insbesondere auch von der festgelegten 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;

...

(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.

...

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

..."

Nach § 69 Abs. 2 BO ist jede Abweichung von den Bebauungsvorschriften gemäß Abs. 1 dieses Paragraphen für sich daraufhin zu prüfen, ob es sich um eine unwesentliche Abweichung handelt (vgl. das hg. Erkenntnis vom 29. Jänner 2008, Zl. 2006/05/0218). Eine wesentliche Abweichung ist dann gegeben, wenn der Abweichung eine den Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan unterlaufende Tendenz innewohnt. Entscheidend ist dabei, ob und in welchem Umfang durch das zu bewilligende Bauvorhaben Abweichungen von den Bebauungsvorschriften erfolgen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 12. Oktober 2007, Zl. 2006/05/0147, m. w.N.).

Die belangte Behörde hat zutreffend die in den Einreichplänen dargestellten, an den Hoffronten des beschwerdegegenständlichen Gebäudes geplanten Überschreitungen der Gebäudehöhe als wesentliche Abweichung von den Bebauungsvorschriften qualifiziert. Zu Recht im Sinne des § 69 Abs. 6 BO wurde von der belangten Behörde der Bescheid des Bauausschusses behoben. Da das Bauvorhaben der Beschwerdeführerin schon aus dem genannten Grund nicht bewilligungsfähig ist, liegt die behauptete Rechtsverletzung nicht vor.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008.

Wien, am 13. April 2010