

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

27.04.2004

Geschäftszahl

2002/05/1507

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Waldstätten und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. König, über die Beschwerde der Ersten n.oe. Brandschaden-Versicherungsaktiengesellschaft in Wien, vertreten durch Schuppich, Sporn & Winischhofer, Rechtsanwälte in Wien 1, Falkestraße 6, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 19. Oktober 1999, Zl. MD-VfR - B IX - 12 und 13/99, betreffend Einwendungen gegen eine Baubewilligung (mitbeteiligte Partei: BPI Holding GmbH & Co. Immobilien und Anlagen KG (vormals:

BAWAG Leasing GmbH & Co. Immobilien und Anlagen KG) in Wien, vertreten durch Dr. Leopold Grohmann, Rechtsanwalt in Wien 1, Weihburggasse 4), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 991,20 jeweils binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Kostenmehrbegehren der mitbeteiligten Partei wird abgewiesen.

Begründung

Die mitbeteiligte Partei (kurz: Bauwerberin) ist Eigentümerin einer Liegenschaft im 9. Bezirk in Wien, auf welcher sich ein Hotelgebäude befindet. Die Liegenschaft der Bauwerberin grenzt an die P-Gasse. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin von Grundstücken, welche sich auf der anderen Seite der P-Gasse gegenüber der Liegenschaft der Bauwerberin befinden.

Mit dem am 13. November 1998 eingebrachten Baugesuch (vom 2. November 1998) beantragte die Bauwerberin die Erteilung der baubehördlichen Genehmigung für den Umbau und die Erweiterung des Hotels. Das gegenständliche Verfahren (es gibt ein weiteres Bauverfahren, welches dem hg. Beschwerdeverfahren Zl. 2002/05/1508 zugrundeliegt) betrifft bauliche Änderungen im gesamten Gebäude; das Hotel soll auch zur Schaffung zusätzlicher Gästezimmer um drei Geschosse aufgestockt werden. Im Zusammenhang damit beantragte die Bauwerberin gemäß § 69 Abs. 1 der Bauordnung für Wien (kurz: BO) die Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von den Bebauungsvorschriften.

Die Beschwerdeführerin erhob mit Schriftsatz vom 2. Juni 1999 umfangreiche Einwendungen gegen das Vorhaben; die Bauverhandlung wurde am 4. Juni 1999 durchgeführt.

Mit Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 9. Bezirk vom 29. Juli 1999 wurden gemäß § 69 Abs. 1 lit. f und m BO folgende Abweichungen von den Bebauungsvorschriften für zulässig erklärt:

Durch die Errichtung von drei zusätzlichen Dachgeschossen dürfe in der P-Gasse vom Verbot der Staffelung der Baumassen an der zur öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Front Abstand genommen und die festgesetzte Mindestdachneigung von 30 Grad teilweise unterschritten, weiters die festgesetzte Gebäudehöhe von maximal +29,00 m über Wr. Null an den von der P-Gasse und S-Gasse abgewandten, schmalen Fronten im Bereich der seitlichen Giebelflächen um maximal 5,99 m und durch das zum Großteil gegen den Park (Anm: Rückseite des Hotels) gerichtete dritte Dachgeschoss um 3,20 m überschritten werden. Die Einwendungen der Beschwerdeführerin (und eines weiteren Nachbarn) wurden als unbegründet abgewiesen.

Mit dem Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 37/9, vom 4. August 1999 wurde der Bauwerberin die angestrebte Baubewilligung mit einer Reihe von Vorschriften erteilt.

Mit dem angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde die von der Beschwerdeführerin gegen beide Bescheide erhobene Berufung als unbegründet abgewiesen.

Dies wurde nach zusammengefasster Darstellung des Verfahrensganges und Wiedergabe der Berufung sowie Rechtsausführungen im Wesentlichen damit begründet, nach dem dem Bauansuchen beigeschlossenen Bescheid über die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vom 11. März 1998, deren weitere Gültigkeit am 28. Juni 1999 bestätigt wurde, liege die zu bebauende Liegenschaft in einer Schutzzone und sei als Grünland-Schutzgebiet-Parkschutzgebiet gewidmet. Das bestehende Hotel sei in dem der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen zugrundeliegenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan insofern berücksichtigt worden, als innerhalb der festgesetzten Baufluchtlinien die Errichtung von Gebäuden bis zu einer Gebäudehöhe von maximal +29 m über Wr. Null zulässig sei. An den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fronten dürften die Baumassen der Gebäude nicht gestaffelt werden. Weiters dürfe nach den bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen die Dachneigung 30 Grad nicht unterschreiten.

Nach den Einreichplänen sollten die innerhalb des Gebäudeumrisses gemäß § 81 Abs. 4 BO zu bildenden Dachgeschosse als Staffelgeschosse ausgeführt werden. Diese Ausführung führe nun dazu, dass keine Dachflächen ausgebildet würden. Die gedachte, im Sinne des § 81 Abs. 4 BO in einem Winkel von 45 Grad zu bildende Dachfläche an der Front zur P-Gasse werde jedoch durch entsprechende Abschrägungen angedeutet und im Einreichplan dargestellt. Der Umstand, dass diese Dachgeschosse nicht ganz oder nicht teilweise durch seitliche Dachflächen abgeschlossen würden, vermöge daran nichts zu ändern, dass die Geschosse, wie noch darzulegen sein werde, innerhalb des gemäß dieser Bestimmung zulässigen Gebäudeumrisses lägen und solcherart von gedachten, dem Gebäudeumriss entsprechenden Dachflächen abgeschlossen würden. In diesem Zusammenhang sei auch festzuhalten, dass bei reinen Staffelgeschossen im Dachbereich die Ausbildung von Dachflächen unterbleibe.

Bei der Ausbildung von reinen Staffelgeschossen im Dachbereich müssten keine Dachflächen vorhanden sein und es könne daher auch keine tatsächliche Schnittlinie an der Außenwandfläche mit der Oberfläche des Daches geben. Vielmehr sei in einem solchen Fall eine fiktive Schnittlinie der Außenwandfläche mit der fiktiven im Sinne des § 81 Abs. 4 BO zu bildenden Dachfläche, die im vorliegenden Projekt durch entsprechende Abschrägungen auch tatsächlich angedeutet werde, zu bilden. Sofern daher die Beschwerdeführerin in der Berufung rüge, dass hier die gemäß § 81 Abs. 3 BO bestimmte höchstzulässige Gebäudehöhe bei sämtlichen Außenwänden überschritten werde, weil die Schnittpunkte sämtlicher Außenwände mit der Dachfläche - wobei die Beschwerdeführerin als Dachfläche ausschließlich das nach Erreichen der gemäß § 81 Abs. 3 BO festgelegten maximalen Dachhöhe von 7,50 m zu bildende Flachdach ansehe - über 29 m über Wr. Null lägen, sei dem entgegenzuhalten, dass, wie dargelegt, hier nur von fiktiven Schnittlinien ausgegangen werden könne. Das Vorhaben bleibe innerhalb des nach den Bebauungsvorschriften und den Bestimmungen der BO möglichen und maximal zulässigen Umrisses, sodass subjektiv-öffentliche Nachbarrechte der Beschwerdeführerin nicht verletzt worden seien (wurde unter anderem unter Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 22. September 1998, Zl. 95/05/0068, näher ausgeführt). Die vom Bauausschuss der Bezirksvertretung für den

9. Bezirk gewährte Ausnahmegewilligung der Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe betreffe Fronten, die nicht der Liegenschaft der Beschwerdeführerin zugewendet seien, sodass ihr diesbezüglich kein Mitspracherecht zukomme.

Weiters sei vom Bauausschuss die Ausnahmegewilligung erteilt worden, von den Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Verbotes der Staffelung der Baumassen durch die Errichtung von drei zusätzlichen gestaffelten Dachgeschossen an der Front zur P-Gasse abzuweichen, teilweise auch von der Bestimmung des Bebauungsplanes, wonach die Dachneigung 30 Grad nicht unterschreiten dürfe. Diese Ausnahme betreffe ausnahmslos das örtliche Stadtbild; der Beschwerdeführerin komme diesbezüglich kein Mitspracherecht zu.

Der Argumentation der Beschwerdeführerin, dass der geplante Aufzugstriebwerksraum der Bestimmung des § 81 Abs. 6 BO widerspreche, weil ein solcher Triebwerksraum am Dach überhaupt nicht notwendig sei, könne im Hinblick auf den Wortlaut dieser Norm (wonach solche Aufzugstriebwerksräume im unbedingt notwendigen Ausmaß zulässig seien) nicht gefolgt werden.

Dagegen erhob die Beschwerdeführerin zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, der mit Beschluss vom 30. September 2002, B 2030/99-17 und B 1381/00-8, die Behandlung dieser (sowie der in der Folge beim Verwaltungsgerichtshof zur Zl. 2002/05/1508 protokollierten) Beschwerde ablehnte und sie dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abtrat.

In der über Auftrag des Verwaltungsgerichtshofes ergänzten Beschwerde wird inhaltliche Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und, ebenso wie die mitbeteiligte Bauwerberin, in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführerin erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid in ihrem gemäß § 81 Abs. 3 BO gewährleisteten Recht auf Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe, in ihrem gemäß § 81 Abs. 4 BO gewährleisteten Recht auf Einhaltung des zulässigen Gebäudeumrisses, und in ihrem gemäß § 81 Abs. 6 BO gewährleisteten Recht auf Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe im Zusammenhang mit der Errichtung von Aufzugstriebwerksräumen verletzt.

Soweit für den Beschwerdefall erheblich, ist die Bauordnung für Wien (BO), LGBl. Nr. 11/1930, in der Fassung LGBl. Nr. 46/1998 anzuwenden.

§ 81 BO lautet:

"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 anders bestimmt.

(2) Bei den über eine Gebäudetiefe von 15 m hinausragenden Teilen von Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie sowie bei allen nicht an diesen Fluchtlinien gelegenen Gebäuden darf die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten nicht größer als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe sein; hiebei darf die höchste zulässige Gebäudehöhe an der Grundgrenze und bis zu einem Abstand von 3 m von derselben überhaupt nicht und an den übrigen Fronten an keiner Stelle um mehr als 3 m überschritten werden. Bei dieser Ermittlung sind die Feuermauern ab 15 m hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie wie Fronten in Rechnung zu stellen. Die der Dachform entsprechenden Giebelflächen bleiben bei der Bemessung der Gebäudehöhe außer Betracht, und der oberste Abschluß des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

(3) Ist im Bebauungsplan die Gebäudehöhe als absolute Höhe über Wiener Null festgesetzt, darf keine oberste Schnittlinie einer Außenwandfläche mit der Oberfläche des Daches über dieser absoluten Höhe liegen. Die der Dachform entsprechenden Giebelflächen bleiben außer Betracht, und der oberste Abschluß des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

(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 für die Bildung des Gebäudeumrisses maßgebend.

(5) In den Fällen des § 75 Abs. 4 und 5 ist zum Erreichen des nach der Bauklasse zulässigen Gebäudeumrisses das Staffeln der Baumasse hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie oder das Zurückrücken der Hauptfront zulässig; beim Zurückrücken der Hauptfront müssen Feuermauern, die sonst sichtbar würden, gedeckt und die zwischen der Fluchtlinie und der Vorderfront des Gebäudes gelegenen Flächen gärtnerisch ausgestaltet oder mit einer Oberflächenbefestigung versehen werden.

(6) Der nach den Abs. 1 bis 5 zulässige Gebäudeumriß darf durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes überschritten werden; mit raumbildenden Dachaufbauten darf der Gebäudeumriß nur durch einzelne Dachgauben sowie im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugstriebwerksräume und durch Stiegenhäuser überschritten werden. Die einzelnen Dachgauben müssen in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen. Die Dachgauben dürfen insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen.

(7) Der zulässige Gebäudeumriß darf auch durch Verglasungen untergeordneten Ausmaßes überschritten werden."

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 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 subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte werden im § 134a BO erschöpfend aufgezählt. Der Verwaltungsgerichtshof hat in ständiger Rechtsprechung ausgeführt, dass die dort genannten Nachbarrechte durch die Tatbestandsvoraussetzung "sofern sie ihrem" (gemeint: dem Nachbarn) "Schutze dienen" eingeschränkt wird. Dies bedeutet, dass trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter § 134a BO subsumierbare baurechtliche Vorschrift auf die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht zu erkennen ist, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte des Nachbarn nicht eingegriffen werden kann. (Siehe beispielsweise das hg. Erkenntnis vom 9. November 1999, Zl. 99/05/0026 m.w.N.). Bezüglich des hier geltend gemachten, aus § 134a Abs. 1 lit. b resultierenden Rechtes des Nachbarn auf Einhaltung von Bestimmungen über die Gebäudehöhe kommt es daher darauf an, ob solche Bestimmungen seinem Schutz dienen. Dieser Wertung entspricht der vom Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 22. September 1998, Zl. 95/05/0068, geprägte Rechtssatz, dass eine Verletzung von Nachbarrechten nicht dadurch eintreten kann, dass weniger als der maximal zulässige Umriss verbaut wird (siehe dazu auch die Kommentarmeinung von Hauer in Baurechtssammlung 1998, 348). Die Dominanz des Kriteriums des Gebäudeumrisses findet schließlich auch im § 81 Abs. 6 und 7 BO ihren Ausdruck.

Damit verbietet sich aber die von der Beschwerdeführerin gewünschte isolierte Anwendung des § 81 Abs. 3 BO ohne Bedachtnahme auf die Regelung des § 81 Abs. 4 BO. Wenn durch eine zurückgesetzte Außenwandfläche - zu beachten ist vom Standpunkt des gegenüberliegenden Nachbarn ja stets der Zusammenhang zwischen Gebäudehöhe und Abstand - die im § 81 Abs. 3 BO genannte absolute Höhe überschritten wird, bedeutet dies keine Verletzung des geltend gemachten Nachbarrechtes auf Einhaltung der Gebäudehöhe, wenn der nach § 81 Abs. 4 gegebene Umriss eingehalten ist.

Was nun die Frage des zulässigen Gebäudeumrisses im Sinne des § 81 Abs. 4 BO anlangt, geht die Beschwerdeführerin von der unrichtigen Annahme aus, dass im Bebauungsplan das Maß der Dachneigung präzise festgelegt wäre. Das trifft in dieser Form nicht zu, weil, wie die belangte Behörde richtig ausgeführt hat, nach dem Bebauungsplan die Dachneigung 30 Grad nicht unterschreiten darf. Zutreffend ist daher die Beurteilung ausgehend von dem im § 81 Abs. 4 genannten 45 Grad -Winkel vorgenommen worden (zur Frage der Ausführung von "Dachgeschossen" als Terrassengeschosse, was dazu führt, dass keine schrägen Dachflächen ausgebildet werden, siehe das hg. Erkenntnis vom 27. Februar 2002, Zlen. 2001/05/1066 und 1068). Für die von der Beschwerdeführerin sichtlich gewünschte "Konstruktion" eines Umrisses in Kombination von 45 Grad und 30 Grad -Winkeln bietet § 81 Abs. 4 BO keine Handhabe. Ergänzend ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass die Ausbildung eines Flachdaches im obersten Geschoss (an Stelle eines Daches mit einem Mindestneigungswinkel von 30 Grad) durch die Ausnahmegewilligung des Bauausschusses gedeckt ist. Ausgehend von der Einhaltung eines fiktiven Gebäudeumrisses ist auch nicht erkennbar, inwieweit durch die vom Bauausschuss bewilligte Unterschreitung der festgesetzten Minstdachneigung von 30 Grad in Rechte der Beschwerdeführerin eingegriffen worden sein könnte. Dass diese Unterschreitung eine "größere Gebäudehöhe" ermöglicht, ist insofern unerheblich, als der fiktive Umriss im obigen Sinn nicht überschritten wird.

Der Verwaltungsgerichtshof tritt der Auffassung der belangten Behörde bei, dass es sich vor dem Hintergrund des Beschwerdefalles bei den Festlegungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Minstdachneigung und des Verbotes der Staffelung von Geschossen an der Front zur P-Gasse um Festlegungen aus Gründen des Stadtbildes bzw. aus schönheitlichen Rücksichten handelt, hinsichtlich derer (und demnach auch hinsichtlich einer Nachsicht von diesen Festlegungen) dem Nachbarn nach § 134a Abs. 3 BO kein Mitspracherecht zukommt. Damit ist auch nicht auf die Frage einzugehen, ob die Ausnahmegewilligungen zu Recht erteilt wurden.

Es kann dahingestellt bleiben, ob diese obersten drei Geschosse im Sinne der BO als Dachgeschosse oder als Hauptgeschosse anzusehen sind; daraus jedenfalls, dass im Bescheid des Bauausschusses vom 29. Juli 1999, der ausdrücklich auf die zugrundeliegenden Baupläne verweist, von Dachgeschossen die Rede ist, lässt sich entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin nicht ableiten, dass mit diesem Bescheid - allein auf Grund dieser Wortwahl - nicht die angestrebte Ausnahmegewilligung zur Errichtung der fraglichen drei gestaffelten Geschosse erteilt worden wäre.

Bezüglich des Aufzugstriebwerksraumes führt die Beschwerdeführerin schließlich aus, ein Aufzugstriebwerksraum im "unbedingt notwendigen Ausmaß" bedeute im Sinne des § 81 Abs. 6 BO, dass ein solcher die zulässige Gebäudehöhe nur dann überschreiten dürfe, wenn dies technisch notwendig sei. Dies sei aber hier nicht der Fall.

Diese Auslegung steht mit dem Wortlaut des § 81 Abs. 6 BO nicht im Einklang, wonach der Gebäudeumriss durch Aufzugstriebwerksräume (schlechthin) überschritten werden darf, wenngleich diese nur im unbedingt notwendigen Ausmaß zulässig sind. Dass dieser Aufzugstriebwerksraum den Gebäudeumriss um mehr als im unbedingt notwendigen Ausmaß überschreite, zeigt die Beschwerdeführerin mit dem Vorbringen, dass er "eine Höhe von 2,39 m" habe und "damit höher als das 4., 5. oder 6. Obergeschoss" sei (gemeint wohl: das oberste Geschoss, welches von diesem Aufzug erschlossen wird, überrage), nicht auf. Dass er der "Maximierung der Flächennutzung in den Geschossen" diene, macht ihn nicht unzulässig, weil dieses Argument ja auf jede im § 81 Abs. 6 BO genannte Bauführung anwendbar wäre.

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

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003. Das Kostenmehrbegehren der mitbeteiligten Partei, gerichtet auf Zuspruch der ihr im verfassungsgerichtlichen Verfahren entstandenen Kosten, war abzuweisen, weil das VwGG den Zuspruch solcher Kosten nicht vorsieht.

Wien, am 27. April 2004