

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

20.12.2005

Geschäftszahl

2005/05/0129

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 der Schriftführerin Mag. Gubesch, über die Beschwerde der Projektinvest Bauträger GmbH in Wien, vertreten durch Dr. Wilhelm Klade, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Spiegelgasse 2, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 23. Februar 2005, Zl. BOB- 26 und 27/05, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: SÜBA Bau- und Baubetreuung AG in Wien, vertreten durch Dr. Karl Schleinzer, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Führichgasse 6), 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 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Eingabe vom 6. Mai 2004 beantragte die mitbeteiligte Bauwerberin die Erteilung einer Baubewilligung gemäß § 70 Bauordnung für Wien (BO) für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf näher bezeichneten Grundstücken in der KG Untersievering, Bellevuestraße.

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin eines südwestlich des Baugrundstückes gelegenen Grundstückes. An beide Grundstücke grenzt im Westen die Bellevuestraße.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 37, vom 18. Dezember 2003 wurden für das Baugrundstück antragsgemäß nach § 9 BO folgende Bebauungsbestimmungen bekannt gegeben:

"Die Baulinie ist durch die Linie a-b für die 7,0 m breite Bellevuestraße gegeben.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzten Baufluchtlinien sowie die Grenzlinie sind im beiliegenden Plan festgehalten.

Aus dem Bebauungsplan ergibt sich für die Liegenschaft an der Bellevuestraße:

Wohngebiet, Bauklasse I (eins) und die offene Bauweise.

Es bestehen folgende Bebauungsbeschränkungen:

- In der Bauklasse I (eins) beträgt die Gebäudehöhe maximal 6,5 m.
- Die im Plan mit 'G' bezeichneten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauernd in diesem Zustand zu erhalten.

...

- Die Firsthöhe darf max. 4,5 m über der tatsächlich erreichten Gebäudehöhe liegen.
- Auf den mit BB2 bezeichneten Flächen sind die Seitenabstände von jeder Bebauung frei zu halten.

..."

Die Baufluchtlinien betragen zum Grundstück der Beschwerdeführerin 5 m und zur Bellevuestraße 10 m.

Im Bereich des Baugrundstückes fällt das Gelände von Nord nach Süd ab. Am südwestlichen Grenzpunkt des Baugrundstückes, d. i. an der Bellevuestraße zur Grenze des Grundstückes der Beschwerdeführerin, erreicht das bestehende (gewachsene) Gelände +155,7 ü.WN (wird in den Plänen mit +/- 0,00 bezeichnet). Das bestehende Gelände steigt entlang der Grundstücksgrenze zum Grundstück der Beschwerdeführerin

um rund 1 m. An der Bellevuestraße steigt das gewachsene Gelände kontinuierlich an und erreicht nach rund 21 m (Nordfassade des projektierten Gebäudes) eine Höhe von rund + 158 (an der Ostseite des Grundstückes beginnend an der Grundstücksgrenze zum Grundstück der Beschwerdeführerin + 156,71 ansteigend bis zur genannten Entfernung auf knapp über + 158,5). Das Geländeniveau soll projektsgemäß an der Südfassade (5 m von der Grundstücksgrenze zum Grundstück der Beschwerdeführerin entfernt) 2,85 m über +/- 0,00 liegen. An der Grundstücksgrenze zum Grundstück der Beschwerdeführerin soll das bestehende Gelände unwesentlich geändert werden.

Die Beschwerdeführerin wendete gegen das Bauvorhaben ein:

"1.) Beim gegenständlichen Projekt sind bei der Ermittlung der Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 Wr. BO die Gebäudelängen falsch angegeben. Die Stärke der Wärmedämmung wurde bei der Flächenberechnung nicht berücksichtigt. Bei Hinzurechnung der Wärmedämmungsstärke würden sich die Flächeninhalte der einzelnen Fassaden erhöhen. Zusätzlich wurde bei der Berechnung der Fläche der Westfassade der Eingangsbereich nicht mitgerechnet (anschließendes Gelände).

2.) Bei der Ermittlung der Fassadenlänge, Süd- und Nordfassade, wurde eine Länge von jeweils 1,5 m hinzugerechnet, wodurch die Berechnung des Gebäudeumfanges nicht korrekt dargestellt ist. Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe mit dem tatsächlichen Umfang und den tatsächlichen Flächen ergibt sich eine Gebäudehöhe, welche über der zulässigen Gebäudehöhe von 6,5 m liegt.

3.) Die maximale Firsthöhe von 4,5 m über der tatsächlich erreichten Gebäudehöhe ist in großen Bereichen überschritten. Zusätzlich ist die festgelegte Firsthöhe von 4,5 m um den Terrassenaufbau in der Höhe von 14 cm zusätzlich überschritten. Aus diesen Gründen ist die Errichtung des zweiten Dachgeschosses nicht möglich.

4.) Die Gesamtstärke der Dachkonstruktion inklusive Wärmedämmung, Dachhaut und Terrassenbelag mit der angegebenen Höhe von 42 cm erscheint zu gering und daher falsch angegeben zu sein. Die Bauphysik ist in diesem Punkt zu überprüfen und nachzuweisen.

5.) Die als Gaube dargestellte Fläche an der Südfassade kann nicht als Gaube angesehen werden, da sie nicht allseitig von Dachflächen begrenzt ist und muss daher als zusätzliche Überhöhung in der Ermittlung der Gebäudehöhe berücksichtigt werden.

6.) Die Anschüttungen im Bereich der Süd-, Ost- und Westfassade bis zu einer Höhe von 1,5 m werden beansprucht. Diesbezüglich ist eine schriftliche Stellungnahme der MA 19 vorzulegen, da auch beim Projekt Bellevuestraße 64 bzw. 66 Geländeanschlüttungen seitens der MA 19 untersagt wurden.

7.) Im Lageplan sind ebenfalls die Gebäudeabmessungen, wie bei der Ermittlung der Gebäudehöhe, ohne Wärmedämmung und daher nicht korrekt angegeben. Weiters sind die Erker bzw. Terrassen (Balkone) in den Seitenabständen nicht dargestellt. Wir verweisen auf die Bebauungsbeschränkung BB2 der dem vorliegenden Projekt zu Grunde liegenden Bebauungsbestimmungen (...), worin die Seitenabstände von jeder Bebauung freizuhalten sind und daher die Errichtung von Erkern und Balkonen unzulässig ist.

8.) Die Errichtung der Wohnung im Untergeschoss (Top GG) ist nicht zulässig, da die Bestimmungen für Aufenthaltsräume laut § 87 Abs. 3 und 4 nicht eingehalten werden."

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 37, vom 29. November 2004 wurde der mitbeteiligten Partei die beantragte Baubewilligung zur Errichtung eines Wohngebäudes mit acht Wohnungen (Geschosse: Kellergeschoss = Gartengeschoss, Erdgeschoss, 1. Stock, 1. und 2. Dachgeschoss), sowie zur Schaffung von acht Stellplätzen unter Vorschreibung von Nebenbestimmungen bewilligt.

Zu den Einwänden der Beschwerdeführerin wurde ausgeführt, dass das Bauvorhaben der mitbeteiligten Partei nach Vorlage der endgültigen, mehrfach verbesserten bzw. ergänzten Pläne die von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Mängel nicht mehr aufweise. Zu den Einwänden 1.) und 2.) sei darauf hinzuweisen, dass die Mängel hinsichtlich der Heranziehung falscher Gebäudelängen nicht vorlägen, sodass der Rechenansatz für die Gebäudehöhe richtig sei. Zur auch weiterhin nicht in die Frontflächen einbezogenen Fläche des Eingangsbereiches an der Westfassade sei festzustellen, dass dieser Bereich nach den vorgenommenen Planänderungen unter dem anschließenden Gelände, nämlich tatsächlich unterirdisch liege und daher der Frontfläche nicht zuzurechnen sei. Aus der Ermittlung der Gebäudehöhe ergebe sich eine Fassadenflächensumme von 459,92 m² bei einer Umfangslänge von 70,76 m; diese Fläche sei kleiner als die zulässige, die sich aus der zulässigen Gebäudehöhe von 6,5 m multipliziert mit der Umfangslänge ergebe (Fzul = 459,94 m²). Weiters erreiche die Fassadenhöhe an keiner Stelle mehr als 8,35 m; dieses Maß sei kleiner als das gemäß § 81 Abs. 2 BO zulässige von 6,5 m + 3 m = 9,5 m. Zum Einwand Punkt 3.) sei auszuführen, dass die behauptete Überschreitung der Firsthöhe nicht vorliege; der höchste Punkt des Daches liege nach den bewilligten Plänen an keiner Stelle mehr als 4,5 m über der an den einzelnen Fronten tatsächlich erreichten Gebäudehöhe. Im Einwand Punkt 4.) werde kein subjektiv-öffentliches Anrainerrecht angesprochen; dieser Einwand sei daher baurechtlich nicht relevant. Zu Punkt 5.) sei zu bemerken, dass nach den bewilligten Plänen der vorgebrachte Mangel nicht mehr vorliege, sodass der zur Ermittlung der Gebäudehöhe herangezogene Rechenansatz weiterhin richtig sei. Zum Einwand Punkt 6.) sei darauf hinzuweisen, dass der vom Planverfasser vorgenommenen Ermittlung der Gebäudehöhe, die aus einem gesonderten als Beilage dem Akt angeschlossenen Plan

hervorgehe, auch eine zur Beurteilung der Geländeänderungen zweckmäßige Gegenüberstellung der Abgrabungen und Anschüttungen zu entnehmen sei. Daraus ergebe sich jeweils auf dem die Gebäudehöhe (Fassadenfläche) betreffenden Bereich eine Fläche der Abgrabungen von 24,68 m² gegenüber einer Fläche der Anschüttungen von 63,67 m². Die daraus entstehende Differenz von 38,99 m² bedeute bei 70,76 m Umfanglänge eine Anschüttung von im Mittel 0,55 m. Diese - in Anbetracht der auf dem Bauplatz vorliegenden großen Höhendifferenz - geringfügige mittlere Anschüttungshöhe habe unter Berücksichtigung des Abstandes des Gebäudes vom rechtlich möglichen Gebäude auf der Liegenschaft der Beschwerdeführerin keinen Einfluss auf deren Belichtungsverhältnisse bzw. auf die widmungsgemäße Nutzbarkeit der Nachbargrundfläche. Zu beweisen sei dies damit, dass die bewilligte Gebäudehöhe an der für die Beschwerdeführerin maßgeblichen Südfassade an der höchsten Stelle des Daches eine Höhe von 13,3 m über dem Bestandgelände erreiche. Die zulässige erreichbare Niveaulänge der höchsten Seite des Daches ergebe sich aus zulässiger Gebäudehöhe (6,5 m + 3 m + 4,5 m Dachhöhe), somit 14 m. Es werde daher jener Gebäudeumriss, der von der Beschwerdeführerin hinzunehmen sei, eingehalten. Die im Einwand Punkt 7.) behaupteten Mängel lägen nach den nunmehr bewilligten Plänen nicht mehr vor. Die angesprochene Bebauungsbeschränkung setze die Freihaltung der Seitenabstände von jeder Bebauung fest. Erker und Balkone seien nach Auffassung der Baubehörde nicht als Bebauung im Sinne dieser Bestimmung des Bebauungsplanes zu qualifizieren. Dies deshalb, weil die Bebauungsbestimmungen insbesondere die Fachausdrücke betreffend im Lichte der Bestimmungen der Bauordnung zu interpretieren seien, sodass die zur Bewertung des Begriffes "Bebauung" der in § 80 BO geregelte Begriff der "bebauten Fläche" heranzuziehen sei. Erker und Balkone an der Südfassade seien, da der geforderte Mindestabstand vom Gelände von 2,1 m eingehalten sei, der bebauten Fläche nicht zuzurechnen, sodass letztlich die behauptete Bebauung nicht vorliege. Es lägen Vorbauten im Sinne des § 84 BO vor. Der Einwand Punkt 8.) sei einerseits unzulässig und andererseits nicht zutreffend. § 87 BO sei eingehalten.

In ihrer dagegen erhobenen Berufung wiederholte die Beschwerdeführerin ihre Einwendungen mit Ausnahme des Punktes 5.) dieser Einwendungen.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde die Berufung der Beschwerdeführerin als unbegründet abgewiesen.

Begründend führte die belangte Behörde aus, dass im vorliegenden Fall die Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 2 BO zu berechnen sei. Der Begriff des "anschließenden Geländes" sei nicht einschränkend im Sinne des anschließenden "gewachsenen" Geländes zu verstehen; er enthalte auch keine Beschränkung auf das zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Niveau, vielmehr gehe es um jenes Gelände, wie es nach dem Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Bauführung vorhanden sein werde. Dies gelte auch für die Berechnung der Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 BO. Die Bewilligungspflicht von Veränderungen der Höhenlage einer Grundfläche nach Maßgabe des § 60 Abs. 1 lit. g BO bleibe davon unberührt. Im Beschwerdefall sei eine Gebäudehöhe von 6,5 m zulässig. Den Einreichplänen sei eine vom Planverfasser erstellte und vom bautechnischen Amtssachverständigen überprüfte Fassadenabwicklung angeschlossen, aus welcher hervorgehe, dass das Bauvorhaben diese Gebäudehöhe einhalte. Die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten betrage 459,92 m² und sei geringer als die Summe der Länge aller Gebäudefronten multipliziert mit der höchsten zulässigen Gebäudehöhe, welche 459,94 m² umfasse. Die mit dem Bauvorhaben verbundenen Geländeänderungen seien an der Bestimmung des § 60 Abs. 1 lit. g BO zu messen. In der Fassadenabwicklung sei detailliert für jede einzelne Gebäudefront dargestellt, in welchem Ausmaß Anschüttungen und Abgrabungen erfolgten. Weiters sei der Fassadenabwicklung eine Tabelle angeschlossen, in der eine Gegenüberstellung der Anschüttungen mit den Abgrabungen erfolge. Aus dieser Gegenüberstellung gehe hervor, dass die Abgrabungen die Anschüttungen geringfügig überwiegen. Zum Einwand der Beschwerdeführerin, durch die an der ihr zugewandten Südfront des Bauvorhabens erfolgten Anschüttungen mit einer Höhe von bis zu 1,5 m sei sie in ihren Rechten verletzt, sei entgegen zu halten, dass das gegenständliche Bauvorhaben in einem Abstand von 5 m von der gemeinsamen Grundgrenze errichtet werde und gemäß § 81 Abs. 2 BO ab 3 m von der Grundgrenze die zulässige Gebäudehöhe um 3 m überschritten werden dürfe. Diese Höhe werde, auch gemessen vom tiefsten Punkt des vorgefundenen bestehenden Geländes an der der Beschwerdeführerin zugewandten Front, nicht überschritten; dies sei im Übrigen auch an keiner der anderen Fronten der Fall. Gemäß § 81 Abs. 6 BO dürfe der zulässige Gebäudeumriss durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes überschritten werden; mit raumbildenden Dachaufbauten dürfe der Gebäudeumriss nur durch einzelne Dachgauben sowie im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugstriebwerksräume und durch Stiegenhäuser überschritten werden. Die einzelnen Dachgauben müssten in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen. Weiters dürften Dachgauben insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen. Die auf der rechten Seite der westseitigen Dachfläche situierte Gaube weise eine Länge von 4,98 m auf; die Frontlänge der Westansicht betrage 16,14 m und somit mehr als das Dreifache der Gaubenlänge. Der Liegenschaft der Beschwerdeführerin sei lediglich die rechte dreiecksförmige lotrechte seitliche Abschlussfläche der Gaube zugewandt. Weiters sei die Gaube allseits von Dachflächen eingefasst, wodurch an ihrer bauordnungskonformen Ausgestaltung kein Zweifel bestehe. Die auf der ostseitigen Dachfläche situierte Gaube, deren Ausgestaltung im Wesentlichen gleich wie die der Gaube auf der westseitigen Dachfläche

sei, habe eine Länge von lediglich 2,42 m und unterschreite das zulässige Ausmaß dadurch bei weitem. Wie den Einreichplänen entnommen werden könne, bestehe unter dem Erker und dem Balkon an der der Beschwerdeführerin zugewandten Südfassade eine Durchgangslichte von mehr als 2,1 m, wodurch diese gemäß § 80 Abs. 2 BO der bebauten Fläche nicht zuzurechnen seien. Eine unzulässige Bebauung der südseitigen Seitenabstandsfläche - nur bezüglich dieser ihrer Liegenschaft zugewandten Fläche stehe der Beschwerdeführerin das Recht zu, Einwendungen zum Schutz ihrer Nachbarrechte zu erheben - liege somit nicht vor, da das Übertreten der Seitenabstandsfläche mit den beschriebenen Bauteilen des Gebäudes vom Verbot der Bebauung der Seitenabstandsfläche nicht mitumfasst sei. Diese Möglichkeit ergebe sich vielmehr ex lege bereits aus § 84 BO und es könnte im Wege einer Festsetzung im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan diese Möglichkeit auch nicht eingeschränkt werden. Die Terrasse an der westlichen Ecke der Südfassade stelle gemäß § 62a Abs. 1 Z. 16 BO ein bewilligungsfreies Bauvorhaben dar, welches zulässigerweise in einer gärtnerisch auszugestaltenden Fläche errichtet werden dürfe und überdies als bewilligungsfreies Bauvorhaben nicht Bestandteil der Baubewilligung sei. Fragen der Bauphysik stellten kein Vorbringen dar, das sich auf ein in der Bauordnung für Wien abschließend aufgezähltes subjektiv-öffentliches Nachbarrecht stütze. Ebenso betreffen das Vorbringen der Beschwerdeführerin bezüglich der Lage einer Wohnung im Untergeschoss - im Einreichplan als Gartengeschoss bezeichnet - kein Nachbarrecht und sei daher als unzulässig anzusehen. Zu der von der Beschwerdeführerin beanstandeten Firsthöhe sei auszuführen, dass die entsprechend den Bebauungsbestimmungen zulässige Höhe des Daches von 4,5 m beim gegenständlichen Bauvorhaben eingehalten werde; dies könne der Fassadenabwicklung und den Gebäudeansichten entnommen werden. Außerdem sei diese Bebauungsbestimmung stadtgestalterischer Natur und könne somit darauf kein Nachbarrecht gegründet werden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Die Beschwerdeführerin macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend. Sie führt im Wesentlichen aus, dass die mitbeteiligte Bauwerberin keinen Antrag auf Geländeänderungen im Zusammenhang mit den Bauvorhaben gestellt habe, weshalb die Baubehörde Erhebungen über die beabsichtigte Wirkung auf das örtliche Stadt- und Landschaftsbild nach der endgültigen Widmung der Widmungskategorie sowie für die endgültige Nutzung von Geländehöhen, Böschungswinkeln, bauliche Ausnutzbarkeit u.ä. anzustellen gehabt hätte; sie verweise auf § 5 BO. Für die vorzunehmenden Geländeregulierungen (Abgrabungen und Anschüttungen insbesondere im Bereich der Süd-, Ost- und Westfassade) bis zu einer Höhe von 1,5 m wäre eine schriftliche Stellungnahme der (für Fragen des örtlichen Stadtbildes zuständigen) MA 19 einzuholen gewesen. Bezüglich der von der belangten Behörde vertretenen Rechtsauffassung zu den Geländeänderungen werde darauf hingewiesen, dass durch diese eine Veränderung des Landschaftsbildes erfolge. Das Bauvorhaben sei hinsichtlich seiner Einfügung in die bestehende gewachsene Landschaft zu prüfen. Die belangte Behörde hätte weitere Feststellungen dahingehend treffen müssen, dass ausgehend vom natürlichen Gelände die Gebäudehöhe bei weitem die zulässige Höhe von 6,5 m übersteige; weiters hätte sie feststellen müssen, dass die Stärke der Wärmedämmung bei der Flächenberechnung nicht berücksichtigt worden sei. Bei Hinzurechnung der Wärmedämmungsstärke würde daher auch eine Verbreiterung bzw. Verlängerung der Fassaden herbeigeführt. Die Berechnung des Gebäudeumfanges sei nicht korrekt dargestellt; bei der Ermittlung der Fassadenlänge Süd- und Nordfassade sei eine Länge von jeweils 1,5 m hinzuzurechnen. Die Errichtung des zweiten Dachgeschosses sei zufolge der Tatsache, dass die maximale Firsthöhe von 4,5 m über der tatsächlich erreichten Gebäudehöhe nicht überschritten werden dürfe, nicht möglich, da bei Errichtung des zweiten Dachgeschosses die festgesetzte Firsthöhe von 4,5 m um den Terrassenaufbau, und zwar in Höhe von 14 cm, zusätzlich überschritten werde. Die von der mitbeteiligten Bauwerberin angegebene Gesamtstärke der Dachkonstruktion inklusive Wärmedämmung, Dachhaut und Terrassenbelag von 42 cm sei viel zu gering und unrichtig angegeben. In den Bauplänen seien die Erker bzw. Terrassen (Balkone) in den Seitenabständen nicht dargestellt. Nach den Bebauungsbeschränkungen BB2, die dem vorliegenden Bauprojekt zu Grunde lägen, seien die Seitenabstände von jeder Bebauung frei zu halten und daher in diesem Bereich die Errichtung von Erkern und Balkonen unzulässig. Die mitbeteiligte Bauwerberin hätte weiters eine Errichtung von Wohnungen im Untergeschoss eingereicht; dies sei gemäß § 87 Abs. 3 und 4 BO unzulässig.

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

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 134a Abs. 1 Bauordnung für Wien (BO) werden subjektivöffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften 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.

Somit werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3 BO) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, durch taxativ aufgezählte Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutze dienen, begründet. Dies bedeutet, dass trotz eines (allfälligen) 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 (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 20. September 2005, Zl. 2003/05/0063, mwN).

Die Beschwerdeführerin macht mit ihrem Beschwerdevorbringen Verletzungen der Bestimmungen über die Gebäudehöhe im Sinne des § 134a Abs. 1 lit. b BO geltend. Auch bezüglich dieses geltend gemachten subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn kommt es nach dem Vorhergesagten darauf an, ob die Einhaltung dieser Bestimmung seinem Schutze dient (vgl. das hg. Erkenntnis vom 27. April 2004, Zl. 2002/05/1507). In ständiger Rechtsprechung hat daher der Verwaltungsgerichtshof hiezu ausgeführt, dass der Nachbar auf die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe nur in Bezug auf die ihm zugewandten Seiten der Außenflächen des Gebäudes einen Rechtsanspruch hat (vgl. das hg. Erkenntnis vom 9. November 2004, Zl. 2003/05/0143, mwN); die Beschwerdeführerin kann daher Einwendungen zu den anderen Gebäudefronten nicht zielführend vorbringen. Der Umstand, dass die "Fassadenabwicklung" eine rechnerische Einheit darstellt, ändert daran nichts, weil jeder Nachbar nur eine Verletzung der ihm zukommenden subjektivöffentlichen Rechte geltend machen kann, wovon bei einer von seinem Grundstück abgekehrten Front nicht die Rede sein kann. Sind an der der Liegenschaft des Nachbarn zugewandten Front die gesetzlichen und die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Anordnungen über die Gebäudehöhe eingehalten, kann er daher in dem in § 134a Abs. 1 lit. b BauO für Wien genannten Recht nicht verletzt sein.

Die Baubehörden gingen zutreffend davon aus, dass im Beschwerdefall bei Berechnung der Gebäudehöhe § 81 Abs. 2 BO zur Anwendung kommt, weil das eingereichte Bauvorhaben nicht an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie errichtet werden soll (vgl. das hg. Erkenntnis vom 30. Mai 2000, Zl. 96/05/0121). Diese Bestimmung lautet:

"(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 jedoch 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."

Bei der Berechnung der Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 BO ist von einer Höhe des anschließenden Geländes auszugehen wie es nach dem Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Bauführung vorhanden sein wird (vgl. das hg. Erkenntnis vom 9. November 2004, Zl. 2003/05/0143). Die Baubehörden, die ausgehend von dieser Rechtsansicht die Gebäudehöhe berechnet und nachvollziehbar begründet dem Gesetz entsprechend beurteilt haben, waren daher nicht verpflichtet, Feststellungen betreffend die Gebäudehöhe ausgehend vom gewachsenen ("natürlichen") Gelände zu treffen. Die Baubehörden haben aber zutreffend geprüft, ob die mit der Errichtung des beschwerdegegenständlichen Bauvorhabens verbundene Geländeänderung in Bezug auf die Gebäudehöhe von Einfluss auf die benachbarte Grundfläche der Beschwerdeführerin oder deren widmungsgemäße Verwendung ist (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 20. September 2005, Zl. 2003/05/0192), und kamen in nachvollziehbarer Weise zum Ergebnis, dass durch die geplanten Geländeänderungen keine Erhöhung der Baulichkeit derart eintreten würde, dass die bisher mögliche Bebau- und Ausnützbarkeit der Liegenschaft der Beschwerdeführerin dadurch maßgeblich vermindert und eingeschränkt würde. Durch die vorgesehene Anpassung der Höhenlage des Geländes werden weder bestehende bauliche Anlagen auf der Liegenschaft der Beschwerdeführerin noch die widmungsgemäße Verwendung der Liegenschaft der Beschwerdeführerin beeinträchtigt. Außerdem bewegen sich die Geländeänderungen angesichts der Neigung der Liegenschaft in einem Ausmaß, das den hier maßgebenden Bebauungsbestimmungen nicht widerspricht (vgl. hingegen das hg. Erkenntnis vom 20. September 2005, Zl. 2003/05/0192). Die Änderung der Höhenlage ist daher zulässig (vgl. auch die hg. Erkenntnisse vom 27. Februar 2002, Zl. 2001/05/1067, und vom 16. Dezember 2003,

Zl. 2002/05/1466). Fragen des Stadt- und Landschaftsbildes betreffen ebenso keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte der Beschwerdeführerin im Sinne des § 134a BO wie solche der Bauphysik.

Die belangte Behörde hat in der Begründung des angefochtenen Bescheides in rechtlich unbedenklicher Weise nachgewiesen, dass die in den Bebauungsbestimmungen festgelegte maximale Firsthöhe durch das bewilligte Bauvorhaben nicht überschritten wird.

Warum bei der Fassadenlängenermittlung an der Süd- und Nordfassade des Bauvorhabens der mitbeteiligten Partei eine Länge von jeweils 1,5 m hinzuzurechnen sein soll und bei der Firsthöhe der Terrassenaufbau mit zu berücksichtigen sei, ist mangels näherer Ausführung in den Beschwerdegründen für den Verwaltungsgerichtshof nicht nachvollziehbar.

Die Erker und Terrassen bzw. Balkone sind - entgegen dem Beschwerdevorbringen - in den Bauplänen sehr wohl ausreichend dargestellt. Insoweit diese Gebäudeteile über die Baufluchtlinien ragen, wurden sie von der belangten Behörde infolge ihrer Ausgestaltung zutreffend auf Grund des § 80 Abs. 2 BO für zulässig beurteilt. Nach dieser Gesetzesstelle bleiben nämlich vor die Gebäudefront ragende Gebäudeteile der in § 84 Abs. 1 und 2 genannten Art (hiezuh zählen Erker und Balkone, sofern die Ausladung höchstens 1,50 m beträgt und sie von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 3 m einhalten) und in dem dort bezeichneten Ausmaß bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht, sofern eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m gewährleistet ist. Die Erfüllung dieser gesetzlichen Voraussetzungen wird von der Beschwerdeführerin auch nicht angezweifelt.

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 20. Dezember 2005