

Verwaltungsgerichtshof

Zl. 2819/77

I M N A M E N D E R R E P U B L I K !

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Schima und die Hofräte Dr. Draxler, DDr. Hauer, Dr. Degischer und Dr. Domittner als Richter, im Beisein des Schriftführers Rat Dr. Dworak, über die Beschwerde des Dr. KL, des EL, des Dr. FW und des Ing. AF, alle in W, alle vertreten durch Dr. Johannes Hock, Rechtsanwalt in Wien I, Stallburggasse 4, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 7. November 1977, Zl. MDR-B XXIII-46/77, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: F Gesellschaft mbH in W), zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben der Bundeshauptstadt Wien zusammen Aufwendungen in der Höhe von S 900,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e :

Mit Eingabe vom 16. Juni 1976 ersuchte die mitbeteiligte Partei beim Wiener Magistrat um die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung zur Errichtung zweier Wohnhäuser auf dem Grundstück 1410/1, inneliegend in EZ 1928 des Grundbuches der Katastralgemeinde M. Zu der für 29. Oktober 1976 anberaumten Bauverhandlung wurden unter anderem die Beschwerdeführer in ihrer Eigenschaft als Nachbarn unter Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 42 AVG 1950 geladen. In einer nicht datierten schriftlichen Eingabe, bei der Behörde am 29. Oktober 1976 eingelangt, wendeten sie unter anderem ein, der vorgeschriebene Seitenabstand zu ihren Liegenschaften werde nicht eingehalten, die zulässige Bauhöhe und das zulässige Ausmaß der Verbauung werden überschritten, die Länge des Objektes 2 überschreite das zulässige Ausmaß (22 m) und beim Objekt 2 sei im linken und

rechten Seitenabstand je eine Terrasse vorgehen, die Höhe werde unzulässigerweise von einem fiktiven Niveau aus gerechnet und es fehlten teilweise die Höhenknoten. Die Verhandlung am 29. Oktober 1976 wurde zur Ergänzung und Richtigstellung der Pläne und zur Richtigstellung von Berechnungen vertagt. Bei der neuerlichen Verhandlung am 7. März 1977 hielten die Beschwerdeführer ihre Einwendungen aufrecht. Der die Verhandlung leitende technische Amtssachverständige erachtete bei Einhaltung bestimmter Vorschriften das Bauvorhaben als genehmigungsfähig.

Mit Bescheid des Wiener Magistrates vom 16. Mai 1977 wurde die Baubewilligung unter Vorschreibung von Auflagen erteilt; gleichzeitig wurden die Einwendungen der Beschwerdeführer als unbegründet abgewiesen. Im einzelnen wurde dargetan, aus welchen Gründen nach Ansicht der Baubehörde die Einwendungen nicht berechtigt seien.

In ihrer dagegen erhobenen Berufung versuchten die Beschwerdeführer darzutun, daß das Bauvorhaben der Mitbeteiligten aus mehreren Gründen nicht bewilligt hätte werden dürfen. Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid bestätigte die Baubehörde zweiter Instanz die erstinstanzliche Erledigung zur Gänze. Die Berufungsbehörde nahm in der Begründung dieser Entscheidung zu dem Berufungsvorbringen ausführlich Stellung und zeigte im einzelnen auf, aus welchen Erwägungen ihrer Ansicht nach die Einwendungen der Beschwerdeführer nicht zu einer Abweisung des Bauvorhabens zu führen hatten.

Die Beschwerdeführer beantragen in ihrer Beschwerde, den angefochtenen Bescheid wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit aufzuheben. Sie erachten sich in ihrem Recht auf richtige Anwendungen der Bestimmungen der Bauordnung für Wien verletzt. Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor, erstattete eine Gegenschrift und beantragte die Abweisung der Beschwerde als unbegründet. Über diese Beschwerde, über die Gegenschrift der belangten Behörde und die hiezu erstattete Replik hat der Verwaltungsgerichtshof erwogen:

Vorweg ist festzustellen, daß gemäß Art. II der Bauordnungsnovelle 1976, LGBI. Nr. 18, auf das Bauvorhaben der Mitbeteiligten die Bestimmungen dieser Novelle noch nicht anzuwenden sind, weil nach der genannten Gesetzesstelle für alle zur Zeit des Inkrafttretens anhängigen Baubewilligungsverfahren die bisherigen gesetzlichen Bestimmungen gelten. Von dieser Rechtslage gingen auch die Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens aus.

Da die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerde anregen, den dem angefochtenen Bescheid zugrunde gelegten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan auf seine Gesetz- und sohin Verfassungsmäßigkeit zu überprüfen, sah sich der Verwaltungsgerichtshof zunächst veranlaßt, den Widmungsakt betreffend die Erlassung dieser Verordnung (Plandokument 5274) beizuschaffen. Zur Frage der Gesetzwidrigkeit des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes Plandokument 5274, welcher vom Gemeinderat der Stadt Wien am 27. September 1974 beschlossen wurde, bringen die Beschwerdeführer vor, die Erst- bis Drittbeschwerdeführer hätten schon während der öffentlichen Auflage des Verordnungsentwurfes Vorstellung erhoben, weil der Seitenabstand der zu verbauenden Liegenschaft zu ihrer Liegenschaft mit 4 m festzusetzen gewesen wäre. Ein solcher Abstand hätte nämlich deswegen vorgesehen werden müssen, weil mit der ihnen erteilten Baubewilligung ihnen ein verringerter Seitenabstand von 2 m zur zu verbauenden Grundfläche der Mitbeteiligten eingeräumt worden sei, was nach dem früher geltenden Raumordnungsplan zulässig gewesen wäre, wenn weiterhin ein Hausabstand von 6 m eingehalten werde, also ein Abstand von 4 m von der gemeinsamen Grundgrenze. Trotz dieser Vorstellung sei der Seitenabstand mit 3 m festgesetzt worden. Die Beschwerdeführer meinen, es sei daher zu untersuchen, ob diese Festsetzung dem Gesetz entspreche. Zu prüfen sei auch, so führen sie weiter aus, ob die nicht einheitlich verlaufende innere Baufluchtlinie südlich der H-gasse durch das Gesetz gedeckt sei.

Der Verwaltungsgerichtshof kann die Bedenken der Beschwerdeführer gegen die Gesetzmäßigkeit des anzuwendenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes

nicht teilen. Richtig ist, daß der früher geltende Raumordnungsplan anordnete, daß die Verbauung in der Regel freistehend mit Einhaltung von mindestens 3 m großen Nachbarabständen zu erfolgen hat. Dieser Nachbarabstand konnte bei Parzellenbreiten unter 14 m mit Genehmigung der Baubehörde bis auf 1,50 m unterschritten werden, wenn mit Rücksicht auf die geringe Parzellenbreite durch die Freihaltung eines größeren Nachbarabstandes die Zweckmäßigkeit und Gefälligkeit des Baues wesentlich leiden würden und die Möglichkeit besteht, bei zweckmäßiger Verbauung der Nachbargrundstücke einen Hausabstand von 6 m (von Hausecke zu Hausecke in schräger Luftlinie gemessen) einzuhalten. In ihrer Vorstellung gegen den Verordnungsentwurf haben die Erst- bis Drittbeschwerdeführer darauf hingewiesen, daß ihnen mit einem Bescheid aus dem Jahre 1962 ein verringerter Seitenabstand von 2 m eingeräumt worden sei, weshalb im neuen Bebauungsplan für die Nachbarliegenschaft (der Mitbeteiligten) ein Abstand von 4 m festzusetzen sei, um die wohlerworbenen Rechte nicht zu beeinträchtigen. Der neue Bebauungsplan setzte nun Seitenabstände überhaupt nicht fest, sodaß die gesetzlichen Bestimmungen der Bauordnung für Wien anzuwenden sind, welche in den Bauklassen I und II einen Mindestabstand von drei Meter anordnen (§ 76 Abs. 3). Eine Verpflichtung zur Festsetzung eines größeren Abstandes kann aus einem Baubewilligungsbescheid, der noch dazu eine Begünstigung der Nachbarn gegenüber der allgemeinen Rechtslage enthält, nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes nicht abgeleitet werden. Gerade der Umstand, daß ein Raumordnungsplan primär die künftige Gestaltung des Baulandes zum Gegenstand hat, bringt es mit sich, fallbezogene Regelungen nur dann zu berücksichtigen, wenn besondere Umstände vorliegen. Die Begünstigung eines Bauwerbers gegenüber seinen Nachbarn auf Grund einer früheren Rechtslage kann im Beschwerdefall in verfassungsrechtlich unbedenklicher Weise nicht als ein solcher planungsrelevanter Faktor beurteilt werden. In der Begründung des angefochtenen Bescheides hat die belangte Behörde den diesbezüglichen Berufungsausführungen der Beschwerdeführer zutreffend entgegengehalten, daß ein auf Grund früher in Geltung gestandenen Rechtsvorschriften ergangener baubehördlicher Bescheid keineswegs eine

Perpetuierung der im Zeitpunkt seiner Erlassung gegebenen Rechtslage - ausgenommen gesetzlich vorgesehene Ausnahmen - bewirkt. Eine Verpflichtung der Baubehörde, in einem Bebauungsplan einen größeren als den gesetzlichen Abstand festzusetzen, bestand bei der hier aufgezeigten Situation nicht.

Soweit aber die Beschwerdeführer eine Gesetzeswidrigkeit des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes darin erblicken wollen, daß die innere Baufluchtlinie südlich der H-gasse nicht einheitlich verlaufend festgesetzt wurde, vermag der Gerichtshof diese Bedenken gleichfalls nicht zu teilen, läßt doch der Plan in dem Bereich der im Beschwerdefall in Betracht kommenden Grundflächen eine unterschiedliche Behandlung nicht erkennen. Der Verwaltungsgerichtshof sieht sich daher nicht veranlaßt, aus Anlaß der Beschwerdeausführungen beim Verfassungsgerichtshof einen Antrag gemäß Art. 139 B-VG zu stellen, zumal sich auch ansonsten keine Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit dieses Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes ergeben haben. Der Gerichtshof hatte sohin von der Gesetzmäßigkeit dieser Verordnung auszugehen.

In der Beschwerde werden die Fragen nach der Auslegung des geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes zu Recht als die Hauptfragen des Beschwerdeverfahrens bezeichnet. Während nämlich die Beschwerdeführer eine im Raumordnungsplan festgesetzte Bebauungsbeschränkung von 17 % auf einen bestimmten Bereich beschränkt wissen wollen, ist die belangte Behörde der Ansicht, diese Bebauungsbeschränkung von 17 % beziehe sich auf den gesamten Bauplatz.

Mangels einer eingehenden ausdrücklichen Bestimmung des Raumordnungsplanes sind zunächst beide Auffassungen als denkmöglich zu qualifizieren. Die Frage bedarf daher einer näheren Erörterung. Für die zu verbauenden Grundflächen sieht der Raumordnungsplan eine vordere Baufluchtlinie in einem Abstand von 5 m von der Baulinie (Vorgarten) vor, dahinter in einem Abstand von 25 m eine innere Baufluchtlinie und in einem weiteren Abstand von 30 m eine weitere Baufluchtlinie. Während der verbleibende Teil der Grundflächen in die Tiefe des Bauplatzes (von der Baulinie aus betrachtet) gärtnerisch

auszugestalten ist, wurde für jenen Teil zwischen den beiden zuletzt genannten Fluchtlinien eine Bebauungsbeschränkung von 17 % normiert.

Zu Recht wird in der Beschwerde zunächst darauf hingewiesen, daß die Bebauungsvorschrift eine Bezugsgröße nicht nennt. Die Beschwerdeführer folgern nun, daß eine unvoreingenommene Betrachtung des Plandokumentes als Bezugsgröße den „umrandeten Bereich südlich der ersten inneren Baufluchtlinie“ erkennen lasse. Aus dem Schweigen des Verordnungsgebers sei zu schließen, daß als Bezugsgröße nicht der gesamte Bauplatz anzusehen sei, wie dies mitunter bei anderen Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen der Fall sei. Diese Auslegung, so führen die Beschwerdeführer weiter aus, entspreche auch der Überlegung, die Dichte der Verbauung von der Straße weg aufzulockern, „dergestalt, daß im ersten Bereich 33 % des vorderen Teiles, anschließend 17 % des mittleren Bereiches und schließlich im südlichsten Bereich (G) nichts verbaut werden darf“. In der Begründung des angefochtenen Bescheides stützte die belangte Behörde ihre gegenteilige Ansicht vor allem darauf, daß schon die Überschrift des § 84 der Bauordnung für Wien („Ausnützbarkeit der Bauplätze“) erkennen lasse, die Bezugsgröße einer Bebauungsbeschränkung sei die Bauplatzfläche, und zwar die gesamte Fläche des Bauplatzes. Die Angaben im Gesetz und in der Verordnung hätten den Zweck, eine flächenmäßige Höchstgrenze der gesamten Verbauung des Bauplatzes festzusetzen. Würden darüber hinaus vordere und innere Baufluchtlinien bestimmt, würden diese bloß regeln, innerhalb welchen Bereiches jene Verbauung erfolgen dürfe, deren quantitative Begrenzung aus dem Gesetz oder sonstigen Bestimmungen des Bebauungsplanes sich bereits ergebe. Umfaßt ein und derselbe Bauplatz Bereiche, in denen das Ausmaß der zulässigen Bebauung unterschiedlich bestimmt sei, so dürfe die gesamte Verbauung mit Rücksicht auf die als einheitliche Bezugsgröße fungierende Bauplatzfläche jenes Ausmaß keinesfalls überschreiten, das durch die am wenigsten beschränkende Verbauungsbestimmung erlaubt sei. Im konkreten Fall dürfe im vorderen Bereich ein Drittel der Bauplatzfläche, im hinteren Bereich eine Fläche von 17 % der Bauplatzfläche verbaut werden. Im Gesetz fehle jeder

Anhaltspunkt dafür, daß sich die Angaben über das Ausmaß der zulässigen Bebauung auf eine andere Größe als die Fläche des gesamten Bauplatzes beziehen könnten.

Der Verwaltungsgerichtshof folgt der Ansicht der belangten Behörde, daß sich Beschränkungen der Ausnützbarkeit nach § 84 der Bauordnung für Wien auf den Bauplatz beziehen, wie sich nicht nur aus der Überschrift dieses Paragraphen, sondern auch völlig klar aus der Textierung des § 84 Abs. 3 und Abs. 5 dieser Bauordnung ergibt. So heißt es in § 84 Abs. 5 Halbsatz 1 leg.cit“ in der geschlossenen Bauweise dürfe das Ausmaß der bebauten Fläche in den Bauklassen I und II nicht mehr als 60 v.H. der Bauplatzfläche betragen. Stellt das Gesetz eine Bebauungsbeschränkung auf die Größe des Bauplatzes ab, so kommt der Argumentation der belangten Behörde, auch bei einer Beschränkung des Bebauungsplanes sei dieser Grundsatz anzuwenden, entscheidende Bedeutung zu, ist doch im Zweifelsfall eine Verordnung gesetzeskonform auszulegen. Da weiter dem Bebauungsplan eine gegenteilige Aussage nicht entnommen werden kann, wie auch die Beschwerdeführer einräumen, und der Bebauungsplan in den hier maßgebenden Bestimmungen der Wiener Bauordnung entspricht, teilt der Verwaltungsgerichtshof bei der gegebenen Sach- und Rechtslage die Auffassung der belangten Behörde, daß Bezugsgröße für die erwähnten Bebauungsbeschränkungen die Fläche des Bauplatzes ist, gehören doch die gärtnerisch auszugestaltenden Flächen ebenfalls zum Bauland, nicht aber zum Grünland. Das bedeutet, daß die Mitbeteiligte zulässigerweise in dem hinter der (ersten) inneren Baufluchtlinie gelegenen Grundfläche ein vom Umfang her größeres Gebäude (Projekt II) errichten durfte als in jenem Bereich hinter der vorderen Baufluchtlinie, solange dieses Gebäude die Bebauungsbeschränkung von 17 %des Bauplatzes einhält. Dieser scheinbare Widerspruch zum Bebauungsplan, wonach auf jener Grundfläche, die eine Drittelbebauung zuläßt, ein flächenmäßig kleineres Gebäude errichtet werden soll als dort, wo bloß eine Bebauung von 17 % angeordnet wurde, ergibt sich dadurch, daß die Tiefe der zu einem Drittel verbaubaren Fläche 25 m, dagegen die Tiefe im

Bereich der Bebauungsbeschränkung von 17 % 30 m beträgt und der Bauplatz im gärtnerisch auszugestaltenden Teil noch eine Tiefe von über 55 m ausweist. Wie dargetan ist somit die Bemessungsgrundlage für die Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht, wie die Beschwerdeführer irrigerweise vermeinen, der jeweilige Teil des Bauplatzes, sondern der gesamte Bauplatz. Die von den Beschwerdeführern geltend gemachte Überschreitung der zulässig bebaubaren Fläche liegt aber bei dieser Berechnungsweise nicht vor, so daß auch in dieser Beziehung die Beschwerde unbegründet ist.

Soweit die Beschwerdeführer behaupten, ein subjektives Recht darauf zu besitzen, daß der Baubescheid und der auf ihn bezugnehmende Bauplan widerspruchsfrei sind, verkennen sie die Rechtslage. Ein subjektiv-öffentliches Recht steht diesbezüglich den Beschwerdeführern als Nachbarn nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nur insoweit zu, als Nachbarn berechtigt sind, solche Mängel der Baupläne zu rügen, die dem Nachbarn nicht ermöglichen, sich ausreichend über Art und Umfang des Bauvorhabens sowie über die Einflußnahme auf ihre Rechte zu informieren (vgl. etwa das Erkenntnis vom 19. März 1974, Slg. N.F. Nr. 8579/A). Daß dies den Beschwerdeführern nicht möglich gewesen wäre, behaupten sie nicht einmal selbst. Zu den bereits im Berufungsverfahren von den Beschwerdeführern aufgezeigten Mängeln der Pläne hat die belangte Behörde in der Begründung des angefochtenen Bescheides ausdrücklich Stellung genommen und die Ansicht vertreten, daß aufscheinende Fehlkotierungen die zeichnerische Darstellung nicht beeinträchtigt hätten und im übrigen leicht erkennbar seien. Keinesfalls könne davon gesprochen werden, daß die Nachbarn durch diese Kotierungsmängel an der Geltendmachung ihrer subjektiv-öffentlichen, aus der Bauordnung für Wien erfließenden Rechte gehindert gewesen seien. Der Verwaltungsgerichtshof schließt sich dieser Rechtsauffassung der belangten Behörde an, sind doch in den entscheidenden Punkten die Baupläne ausreichend klar und nicht mit solchen Mängeln behaftet, daß von einer Rechtsverletzung der Beschwerdeführer gesprochen werden könnte. Wenn sich die belangte Behörde nicht

veranlaßt sah, die von den Beschwerdeführern aufgezeigten Mängel der Pläne im Zuge des Berufungsverfahrens beheben zu lassen, so ist im Beschwerdefall darin eine Verletzung von Rechten der Beschwerdeführer nicht gelegen.

Die Beschwerdeführer erachten sich schließlich dadurch in ihren Rechten verletzt, daß die höchstzulässige Bauhöhe im Bereich des Hintergebäudes überschritten worden sei. Sie verweisen in diesem Zusammenhang darauf, daß die zulässige Gebäudehöhe generell vom gewachsenen Gelände aus zu berechnen sei, nicht aber unter Zugrundelegung eines durch die Bauwerber veränderten Niveaus. Hier liege eine widersprechende Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes vor, weil der Gerichtshof in seinem Erkenntnis vom 27. Mai 1975, Zl. 2048/74, von dem in der Natur verlaufenden Gelände ausgehe, in dem Erkenntnis vom 7. Februar 1977, Zl. 2093, 2097 und 2099/76, jedoch nicht vom gewachsenen Gelände. Die Beschwerdeführer regen hier die Entscheidung eines verstärkten Senates dahin gehend an, daß zur Vermeidung willkürlicher Gestaltung und Beeinträchtigung der Nachbarrechte bei der Bemessung der Gebäudehöhe nur vom natürlichen Geländeverlauf auszugehen sei.

In der Begründung des angefochtenen Bescheides hat sich die belangte Behörde zwar auf das genannte Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 7. Februar 1977 berufen, primär aber festgestellt, daß sich die Frage nach der Zulässigkeit von Niveauveränderungen unter dem Gesichtswinkel einer veränderten Berechnungsgrundlage der Gebäudehöhe nicht stelle, weil die zulässige Gebäudehöhe auch dann nicht überschritten werde, wenn man ihrer Berechnung das natürliche Gelände zugrunde lege.

Treffen diese Ausführungen der belangten Behörde zu, kann es im Beschwerdefall dahingestellt bleiben, welche Art der Berechnung der Gebäudehöhe, nämlich vom gewachsenen Grund oder von einer vorgesehenen Niveauveränderung, dem Gesetz entspricht, weil keinesfalls eine Verletzung der Rechte der Nachbarn eingetreten wäre.

Mit der Bemessung der Gebäudehöhe beschäftigt sich § 80 der Bauordnung für Wien. Nach § 80 Abs. 1 Satz 1 BO wird die Gebäudehöhe nach der Höhe der Fronten über dem anschließenden Gelände bemessen. In der Folge werden Regeln der Bemessung aufgestellt. In der Begründung des angefochtenen Bescheides hat die belangte Behörde nun jene Rechenoperationen angestellt, die beweisen, daß das Vordergebäude in jeder Beziehung und das Hintergebäude jedenfalls hinsichtlich der den Beschwerdeführern zugekehrten Fronten - Ost- und Westfront - die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreitet. Die Beschwerdeführer haben in der Beschwerde nicht einmal den Versuch unternommen, die Richtigkeit dieser Berechnung zu bestreiten. Eine Überprüfung der Höhenkoten der Baupläne und der Rechenoperationen der belangten Behörde zeigt, daß die Annahmen der belangten Behörde sich als richtig erweisen. Die Beschwerdeführer selbst verweisen bloß darauf, daß hinsichtlich der Nordfront des Hintergebäudes eine Überschreitung der Gebäudehöhe auch von der belangten Behörde zugegeben werde. In der Begründung des angefochtenen Bescheides führte nämlich die belangte Behörde aus, an der Nordfront des Hintergebäudes ergebe sich bei Zugrundelegung der Koten des natürlichen (gewachsenen) Geländes die Unzulässigkeit einer bis zur Kote 115,31 reichenden Gebäudehöhe, wogegen unter Zugrundelegung des veränderten Niveaus auch dort die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten werde. Diese Niveauveränderungen an der Nordfront des Hintergebäudes berühren, so führte die belangte Behörde weiter aus, die Nachbarrechte nicht, weil sich die Zulässigkeit der Höhe der Ost- und Westfront dieses Gebäudes nicht von der Hauptfront (Nordfront) ableite. Der Verwaltungsgerichtshof teilt diese Ansicht der belangten Behörde. Gemäß § 134 Abs. 3 der Bauordnung für Wien ist die Rechtsstellung der Nachbarn im baubehördlichen Bewilligungsverfahren nämlich dadurch gekennzeichnet, daß ihnen Parteienrechte nur dann zukommen, wenn ihre in der Bauordnung begründeten subjektiven öffentlichen Rechte berührt werden. Subjektive öffentliche Rechte begründen aber nur jene Bestimmungen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen. Aus dieser beschränkten Parteistellung des Nachbarn ergibt sich, daß er nur eine Verletzung seiner Rechte

geltend machen kann, was hinsichtlich der Gebäudehöhe bedeutet, daß ausschließlich die Einhaltung der Vorschriften über die Gebäudehöhe an der dem jeweiligen Nachbarn zugekehrten Front Gegenstand einer Rechtsverletzung vor dem Verwaltungsgerichtshof sein kann (vgl. das hg. Erkenntnis vom 7. Februar 1977, Zl. 2093, 2097 und 2099/76; auf die Bestimmungen des Art. 14 Abs. 4 der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtshofes, BGBl. Nr. 45/1965, wird hingewiesen). In diesem Erkenntnis hat überdies der Verwaltungsgerichtshof die Rechtsauffassung vertreten, daß bei der Bemessung der Gebäudehöhe nach § 80 Abs. 1 der Bauordnung für Wien nicht zwingend vom anschließenden gewachsenen Gelände auszugehen ist, eine Beurteilung, bei deren Richtigkeit gleichfalls eine Verletzung der Rechte der Beschwerdeführer nicht in Betracht kommt. Die Beschwerdeführer haben in diesem Zusammenhang die Ansicht vertreten, es liege eine widersprechende Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes vor, weil in seinem Erkenntnis vom 27. Mai 1975, Zl. 2048/74, ausgesprochen worden sei, die Gebäudehöhe sei von dem in der Natur verlaufenden Gelände zu bemessen, also eine zu dem zuletzt genannten Erkenntnis gegenteilige Aussage getroffen worden sei. Das erwähnte Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes aus dem Jahre 1975 erging zur früheren Landesbauordnung für Salzburg und in jenem Beschwerdefall handelte es sich um ein Baueinstellungsverfahren, für welches die Frage der Gebäudehöhe an dem Wortlaut eines früher erlassenen Baubewilligungsbescheides zu messen war; auszulegen war der im Baubewilligungsbescheid verwendete Ausdruck „Erdgeschoßfußbodenhöhe über Terrain“. Eine widersprechende Rechtsprechung kann bei diesen völlig anders gearteten Sach- und Rechtsfragen nicht zu Recht angenommen werden. Die Ansicht der Beschwerdeführer, diese Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes stünden zueinander im Widerspruch und es sei aus diesem Grunde die Entscheidung eines verstärkten Senates erforderlich, erweist sich daher als rechtsirrig. Auch hinsichtlich ihres Rechtes auf Einhaltung der höchstzulässigen Gebäudehöhe wurden daher die Beschwerdeführer in ihren Rechten nicht verletzt.

Auf Grund der dargelegten Erwägungen erweist sich die Beschwerde als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG 1965 abzuweisen war.

Der Zuspruch von Aufwandsatz gründet sich auf die Bestimmungen der §§ 47 ff VwGG 1965 sowie die Verordnung BGBl. Nr. 542/1977.

W i e n , am 13. Mai 1980