

TE Vwgh Erkenntnis 2009/9/16 2007/05/0189

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.09.2009

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Wien;
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien;
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien;
L82000 Bauordnung;
L82009 Bauordnung Wien;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §8;
BauO Wr §134 Abs3;
BauO Wr §134a Abs1;
BauO Wr §134a;
BauO Wr §62a Abs1 Z21;
BauO Wr §62a Abs1 Z23;
BauO Wr §62a Abs1;
BauO Wr §62a Abs3a;
BauO Wr §69;
BauO Wr §71;
BauO Wr §86 Abs2;
BauO Wr §86 Abs3;
BauRallg;
1. AVG § 8 heute
2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Pallitsch, Dr. Handstanger, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Zykan, über die Beschwerde der E J in Wien, vertreten durch Karasek Wietrzyk, Rechtsanwälte GmbH in 1220 Wien, Wagramer Straße 19 (IZD Tower), gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 25. April 2007, Zl. BOB-394/06, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: Dr. M K in Wien, vertreten durch Dr. Peter Balogh, Rechtsanwalts KEG in 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 58/12A), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.106,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Ansuchen vom 5. August 2004 beantragte die mitbeteiligte Bauwerberin die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Schwimmbeckens mit einem teilweise oberirdischen Technikraum, Einfriedungs- und Stützmauern sowie Stufenanlagen mit Geländeänderungen auf ihrem Grundstück Nr. 937 der Liegenschaft EZ 566, Grundbuch 01201 Auhof, Kleiner Ring 12. Die beantragten baulichen Maßnahmen sollen auf einer mit "G" (gärtnerische Gestaltung) ausgewiesenen Fläche errichtet werden.

Für dieses Grundstück wurden u.a. folgende Bebauungsbestimmungen bekannt gegeben:

"In Ausführung des § 86 (3) der BO für Wien wird festgelegt, dass an seitlichen und hinteren Grundgrenzen nur Einfriedungen, welche den freien Durchblick nicht behindern, bis zu einer Höhe von max. 1,5 m hergestellt werden dürfen. Ausgenommen davon sind die auf Grund der Topographie erforderlichen Stützmauern." In Ausführung des Paragraph 86, (3) der BO für Wien wird festgelegt, dass an seitlichen und hinteren Grundgrenzen nur Einfriedungen, welche den freien Durchblick nicht behindern, bis zu einer Höhe von max. 1,5 m hergestellt werden dürfen. Ausgenommen davon sind die auf Grund der Topographie erforderlichen Stützmauern.

Pro Bauplatz darf nur ein Nebengebäude, welches den Bestimmungen des § 82 (4) der BO für Wien entspricht, bis zu einer bebauten Fläche von max. 25 m² errichtet werden." Pro Bauplatz darf nur ein Nebengebäude, welches den Bestimmungen des Paragraph 82, (4) der BO für Wien entspricht, bis zu einer bebauten Fläche von max. 25 m² errichtet werden."

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin des von der öffentlichen Verkehrsfläche Kleiner Ring aus gesehen rechts an das Baugrundstück angrenzenden Grundstückes Nr. 936 der Liegenschaft EZ 622 des gleichen Grundbuchs. Sie erhob gegen das Bauvorhaben Einwendungen.

Für das gegenständliche Bauvorhaben hat der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 13. Bezirk in seiner Sitzung vom 22. Mai 2006 folgende Abweichungen von den Bebauungsvorschriften bewilligt:

"Gemäß § 69 Abs. 1 lit. f der BO ist für das ... anhängige Bauvorhaben nach Maßgabe der diesem Baubewilligungsverfahren zu Grunde liegenden Pläne nachstehende Abweichung von Bebauungsvorschriften zulässig: "Gemäß Paragraph 69, Absatz eins, Litera f, der BO ist für das ... anhängige Bauvorhaben nach Maßgabe der diesem Baubewilligungsverfahren zu Grunde liegenden Pläne nachstehende Abweichung von Bebauungsvorschriften zulässig:

Die 10,32 m lange und bis 1,02 m hohe Einfriedungsmauer an der rechten Grundstücksgrenze im Bereich des Technikraumes, die 18,88 m lange und bis 2,35 m hohe Einfriedungsmauer an der linken Grundstücksgrenze und die 8,98 m lange und bis 1,04 m hohe Einfriedungsmauer an der linken Grundstücksgrenze im Bereich des Schwimmbeckens dürfen von der Bestimmung des Bebauungsplanes, wonach Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen den freien Durchblick nicht behindern dürfen und nur bis zu einer Höhe von 1,5 m hergestellt werden dürfen abweichen.

Die Gründe, die für die Abweichungen sprechen, überwiegen."

Mit Bescheid vom 31. Mai 2006 hat der Magistrat der Stadt Wien, MA 37, nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, gemäß § 70 der Bauordnung für Wien in Verbindung mit § 69 Abs. 8 leg. cit. unter Bezugnahme auf die bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen und auf Grund der erteilten Bewilligung für die Abweichung von den Bebauungsvorschriften die beantragte Bewilligung unter Vorschreibung von Nebenbestimmungen erteilt. Mit Bescheid vom 31. Mai 2006 hat der Magistrat der Stadt Wien, MA 37, nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, gemäß Paragraph 70, der Bauordnung

für Wien in Verbindung mit Paragraph 69, Absatz 8, leg. cit. unter Bezugnahme auf die bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen und auf Grund der erteilten Bewilligung für die Abweichung von den Bebauungsvorschriften die beantragte Bewilligung unter Vorschreibung von Nebenbestimmungen erteilt.

Auf Grund der dagegen erhobenen Berufung der Beschwerdeführerin hat die belangte Behörde mit dem angefochtenen Bescheid den Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 13. Bezirk vom 22. Mai 2006 (ersatzlos) behoben (Spruchpunkt I.) und im Spruchpunkt II. die Berufung der Beschwerdeführerin als unbegründet abgewiesen und den erstinstanzlichen Baubewilligungsbescheid mit der Abänderung bestätigt, dass er wie folgt zu lauten hat: Auf Grund der dagegen erhobenen Berufung der Beschwerdeführerin hat die belangte Behörde mit dem angefochtenen Bescheid den Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 13. Bezirk vom 22. Mai 2006 (ersatzlos) behoben (Spruchpunkt römisch eins.) und im Spruchpunkt römisch zwei. die Berufung der Beschwerdeführerin als unbegründet abgewiesen und den erstinstanzlichen Baubewilligungsbescheid mit der Abänderung bestätigt, dass er wie folgt zu lauten hat:

"I. Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird unter Bezugnahme auf die mit Bescheid vom 15. September 2003, Zl. MA 37/V/5447/2003, bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen, deren weitere Gültigkeit zuletzt am 11. August 2005 zur Zl. MA 37/V/33523/2005, bestätigt wurde, nach Maßgabe der zum Bestandteil des Berufungsbescheides erklärten Pläne die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:" I. Gemäß Paragraph 70, der Bauordnung für Wien (BO) wird unter Bezugnahme auf die mit Bescheid vom 15. September 2003, Zl. MA 37/V/5447/2003, bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen, deren weitere Gültigkeit zuletzt am 11. August 2005 zur Zl. MA 37/V/33523/2005, bestätigt wurde, nach Maßgabe der zum Bestandteil des Berufungsbescheides erklärten Pläne die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Es werden ein Schwimmbecken mit einem teilweise oberirdischen Technikraum sowie Stützmauern und Stufenanlagen hergestellt. Weiters werden Geländeveränderungen vorgenommen.

II. Gemäß § 71 der Bauordnung für Wien (BO) wird in Verbindung mit § 62a Abs. 3a BO auf jederzeitigen Widerruf nach Maßgabe der zum Bestandteil des Berufungsbescheides erklärten Pläne die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen: römisch zwei. Gemäß Paragraph 71, der Bauordnung für Wien (BO) wird in Verbindung mit Paragraph 62 a, Absatz 3 a, BO auf jederzeitigen Widerruf nach Maßgabe der zum Bestandteil des Berufungsbescheides erklärten Pläne die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

An der rechten Grundstücksgrenze wird im Bereich des Technikraumes eine 10,32 m lange und bis zu 1,02 m hohe Einfriedungsmauer und an der linken Grundstücksgrenze eine 18,88 m lange und bis zu 2,35 m hohe Einfriedungsmauer sowie im Bereich des Schwimmbeckens eine 8,98 m lange und bis zu 1,04 m hohe Einfriedungsmauer hergestellt.

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt."

Begründend führte die belangte Behörde aus, das vorliegende Bauvorhaben weiche von den bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen insofern ab, als an den seitlichen Grundstücksgrenzen teilweise Einfriedungsmauern errichtet werden sollen, die die Höhe von 1,50 m überschritten bzw. den geforderten freien Durchblick behinderten. Aus diesem Grunde sei im erstinstanzlichen Bewilligungsverfahren für diese Abweichungen von den Bebauungsvorschriften eine Ausnahmegewilligung gemäß § 69 Abs. 1 lit. f Bauordnung für Wien (in der Folge: BO) im Zusammenhang mit § 69 Abs. 2 und § 5 Abs. 4 lit. s leg. cit. erwirkt worden. Eine solche Ausnahmegewilligung käme jedoch im Beschwerdefall nicht in Betracht, weil es sich bei der geplanten Errichtung von Einfriedungen (Einfriedungsmauern) an den seitlichen Grundstücksgrenzen um ein bewilligungsfreies Bauvorhaben im Sinne des § 62a Abs. 1 Z. 21 BO handle und dieses somit - mangels Bewilligungspflicht - nicht Gegenstand eines Baubewilligungsverfahrens einschließlich eines Ausnahmegewilligungsverfahrens nach § 69 BO sein könne. Gemäß § 62a Abs. 1 Z. 21 BO sei für die Herstellung von Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,50 m, soweit sie nicht gegen öffentliche Verkehrsflächen, Friedhöfe oder Grundflächen für öffentliche Zwecke gerichtet seien, weder eine Baubewilligung noch eine Bauanzeige erforderlich. Da die im vorliegenden Einreichplan ausgewiesenen seitlichen Einfriedungen in Form von Einfriedungsmauern weder gegen öffentliche Verkehrsflächen, Friedhöfe oder Grundflächen für öffentliche Zwecke gerichtet seien noch diese eine Höhe von 2,50 m überschritten, unterlägen die im

Einreichplan dargestellten Einfriedungen weder der Baubewilligungsnoch der Bauanzeigepflicht. Für diese bewilligungsfreien Einfriedungen an den seitlichen Grundgrenzen könne daher auch keine Ausnahmegewilligung gemäß § 69 Abs. 1 lit. f BO erteilt werden; aus diesem Grunde sei auch der erstinstanzliche Bescheid insoweit zu beheben gewesen. Begründend führte die belangte Behörde aus, das vorliegende Bauvorhaben weiche von den bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen insofern ab, als an den seitlichen Grundstücksgrenzen teilweise Einfriedungsmauern errichtet werden sollen, die die Höhe von 1,50 m überschritten bzw. den geforderten freien Durchblick behinderten. Aus diesem Grunde sei im erstinstanzlichen Bewilligungsverfahren für diese Abweichungen von den Bebauungsvorschriften eine Ausnahmegewilligung gemäß Paragraph 69, Absatz eins, Litera f, Bauordnung für Wien (in der Folge: BO) im Zusammenhang mit Paragraph 69, Absatz 2 und Paragraph 5, Absatz 4, Litera s, leg. cit. erwirkt worden. Eine solche Ausnahmegewilligung käme jedoch im Beschwerdefall nicht in Betracht, weil es sich bei der geplanten Errichtung von Einfriedungen (Einfriedungsmauern) an den seitlichen Grundstücksgrenzen um ein bewilligungsfreies Bauvorhaben im Sinne des Paragraph 62 a, Absatz eins, Ziffer 21, BO handle und dieses somit - mangels Bewilligungspflicht - nicht Gegenstand eines Baubewilligungsverfahrens einschließlich eines Ausnahmegewilligungsverfahrens nach Paragraph 69, BO sein könne. Gemäß Paragraph 62 a, Absatz eins, Ziffer 21, BO sei für die Herstellung von Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,50 m, soweit sie nicht gegen öffentliche Verkehrsflächen, Friedhöfe oder Grundflächen für öffentliche Zwecke gerichtet seien, weder eine Baubewilligung noch eine Bauanzeige erforderlich. Da die im vorliegenden Einreichplan ausgewiesenen seitlichen Einfriedungen in Form von Einfriedungsmauern weder gegen öffentliche Verkehrsflächen, Friedhöfe oder Grundflächen für öffentliche Zwecke gerichtet seien noch diese eine Höhe von 2,50 m überschritten, unterlägen die im Einreichplan dargestellten Einfriedungen weder der Baubewilligungsnoch der Bauanzeigepflicht. Für diese bewilligungsfreien Einfriedungen an den seitlichen Grundgrenzen könne daher auch keine Ausnahmegewilligung gemäß Paragraph 69, Absatz eins, Litera f, BO erteilt werden; aus diesem Grunde sei auch der erstinstanzliche Bescheid insoweit zu beheben gewesen.

Nach § 62a Abs. 3a BO könne die Behörde jedoch in sachlich begründeten Ausnahmefällen über Antrag für Anlagen nach Abs. 1 - somit auch für die im Abs. 1 Z. 21 angeführten bewilligungsfreien Einfriedungen -, die den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften nicht voll entsprechen, eine Bewilligung nach § 71 BO erteilen. Der Bauwerber habe im Zuge des Berufungsverfahrens mit Schriftsatz vom 20. Dezember 2006 unter Darlegung der besonderen Gründe für die Errichtung der geplanten seitlichen Einfriedungsmauern klargestellt, dass hinsichtlich der beantragten und im Einreichplan dargestellten Einfriedungen ein Antrag im Sinne des § 62a Abs. 3a BO auf Bewilligung gemäß § 71 BO vorliege. Auf Grund des vorliegenden Bauansuchens und des diesem zu Grunde liegenden Einreichplanes, in dem die geplanten seitlichen Einfriedungen als Gegenstand des Antrages auf Erteilung der Baubewilligung ausgewiesen seien, hätte schon die Behörde erster Instanz über diese gemäß § 62a Abs. 1 Z. 21 BO an sich bewilligungsfreien, aber dennoch zur Bewilligung eingereichten seitlichen Einfriedungen unter Bezugnahme auf die Bestimmungen des § 62a Abs. 3a BO abzusprechen gehabt. Nach Paragraph 62 a, Absatz 3 a, BO könne die Behörde jedoch in sachlich begründeten Ausnahmefällen über Antrag für Anlagen nach Absatz eins, - somit auch für die im Absatz eins, Ziffer 21, angeführten bewilligungsfreien Einfriedungen -, die den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften nicht voll entsprechen, eine Bewilligung nach Paragraph 71, BO erteilen. Der Bauwerber habe im Zuge des Berufungsverfahrens mit Schriftsatz vom 20. Dezember 2006 unter Darlegung der besonderen Gründe für die Errichtung der geplanten seitlichen Einfriedungsmauern klargestellt, dass hinsichtlich der beantragten und im Einreichplan dargestellten Einfriedungen ein Antrag im Sinne des Paragraph 62 a, Absatz 3 a, BO auf Bewilligung gemäß Paragraph 71, BO vorliege. Auf Grund des vorliegenden Bauansuchens und des diesem zu Grunde liegenden Einreichplanes, in dem die geplanten seitlichen Einfriedungen als Gegenstand des Antrages auf Erteilung der Baubewilligung ausgewiesen seien, hätte schon die Behörde erster Instanz über diese gemäß Paragraph 62 a, Absatz eins, Ziffer 21, BO an sich bewilligungsfreien, aber dennoch zur Bewilligung eingereichten seitlichen Einfriedungen unter Bezugnahme auf die Bestimmungen des Paragraph 62 a, Absatz 3 a, BO abzusprechen gehabt.

In seiner im Zuge des Berufungsverfahrens erstatteten Äußerung vom 20. Dezember 2006 habe der Bauwerber für die Errichtung einer solchen Ausnahmegewilligung gemäß § 71 BO besondere Ausnahmegründe geltend gemacht, mit denen er die vorliegende Abweichung bzw. die Abstandnahme von den Bebauungsvorschriften gerechtfertigt habe. Abgesehen von diesen angeführten besonderen Gründen seien solche auch aus der Begründung des - unzutreffenderweise ergangenen - Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 13. Bezirk vom 22. Mai 2006 sowie aus der gegebenen Situation erkennbar. Es lasse sich aus den Darstellungen im vorliegenden Einreichplan zweifelsfrei entnehmen, dass die Liegenschaft des Bauwerbers - wie offensichtlich auch die

Nachbarliegenschaften - auch im Gartenbereich im Anschluss an die hintere Baufluchtlinie ein nicht unwesentliches Gefälle in Richtung der bestehenden Baulichkeiten und der öffentlichen Verkehrsfläche Kleiner Ring aufweise. Nach den Höhenangaben in dem auf der Grundlage eines Lage- und Höhenplanes eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen erstellten Einreichplan betrage der Höhenunterschied des Geländes allein im Gartenbereich (außerhalb des bebaubaren Bereiches) der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft 6 m bis 7 m. Dadurch sei erkennbar, dass bei einer Gestaltung des Gartenbereiches des Baugrundstückes verbunden mit der zulässigen Nutzbarmachung weniger geeigneter Teilflächen - wie etwa bei der beabsichtigten Errichtung eines Schwimmbeckens und der Schaffung leichter begehbarer Erschließungswege - nahezu zwangsläufig die Herstellung von Stützmauern, im Hinblick auf die Schmalheit der Liegenschaft auch an den seitlichen Grundstücksgrenzen, erforderlich sei. Davon abgesehen seien auch die auf Grund der Topographie erforderlichen Stützmauern von den in Rede stehenden Bebauungsbestimmungen ausgenommen. Nach den Einreichplänen soll nicht gänzlich von der angeführten Bebauungsbestimmung betreffend die Ausgestaltung der seitlichen Einfriedungen abgewichen werden, sondern es werde dieser Bestimmung mit dem weitaus überwiegenden Teil der ausgewiesenen seitlichen Einfriedungs- und Stützmauern entsprochen. Nur in Teilbereichen werde durch die seitlichen Einfriedungen teils geländebedingt, teils wegen geplanter Maßnahmen (Nebengebäude bzw. Schwimmbecken) das festgesetzte Ausmaß der Mauern überschritten bzw. deren freier Durchblick nicht im Sinne der Bebauungsbestimmungen gewährt. Durch die an der linken Grundstücksgrenze geplanten Einfriedungsmauern könne die Beschwerdeführerin nicht in ihren Rechten verletzt werden, wenngleich jene im Anschluss an den bebauten Bestand die nach den Bebauungsbestimmungen zulässige Höhe von 1,50 m über einen Teilbereich - teilweise bedingt durch den dazu parallel verlaufenden Kellerabgang - überschreite. Auch die 1,40 m hohe Einfriedungsmauer im Bereich des Schwimmbeckens, die zufolge der Äußerung des Bauwerbers ebenfalls der Absturzsicherung in diesem Bereich dienen solle, hindere den freien Durchblick im Sinne der bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen nicht, weshalb die Beschwerdeführerin, zumal diese seitlichen Einfriedungsmauern nicht an der Grundgrenze zu ihrer Liegenschaft hergestellt werden sollen, in keiner Weise in ihren subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten verletzt werden könne. Festzuhalten sei, dass sich die Beschwerdeführerin in ihrer Berufung in keiner Weise gegen die an der linken Grundstücksgrenze geplanten Einfriedungsmauern ausgesprochen bzw. gegen diese Einwendungen erhoben oder ein sonstiges Vorbringen erstattet habe. Die Eigentümer der an der linken Grundstücksgrenze angrenzenden Nachbarliegenschaft hätten hingegen der geplanten Errichtung der Einfriedungsmauern entlang ihrer Grundstücksgrenze im Baubewilligungsverfahren ausdrücklich zugestimmt. In seiner im Zuge des Berufungsverfahrens erstatteten Äußerung vom 20. Dezember 2006 habe der Bauwerber für die Errichtung einer solchen Ausnahmegewilligung gemäß Paragraph 71, BO besondere Ausnahmegründe geltend gemacht, mit denen er die vorliegende Abweichung bzw. die Abstandnahme von den Bebauungsvorschriften gerechtfertigt habe. Abgesehen von diesen angeführten besonderen Gründen seien solche auch aus der Begründung des - unzutreffenderweise ergangenen - Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 13. Bezirk vom 22. Mai 2006 sowie aus der gegebenen Situation erkennbar. Es lasse sich aus den Darstellungen im vorliegenden Einreichplan zweifelsfrei entnehmen, dass die Liegenschaft des Bauwerbers - wie offensichtlich auch die Nachbarliegenschaften - auch im Gartenbereich im Anschluss an die hintere Baufluchtlinie ein nicht unwesentliches Gefälle in Richtung der bestehenden Baulichkeiten und der öffentlichen Verkehrsfläche Kleiner Ring aufweise. Nach den Höhenangaben in dem auf der Grundlage eines Lage- und Höhenplanes eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen erstellten Einreichplan betrage der Höhenunterschied des Geländes allein im Gartenbereich (außerhalb des bebaubaren Bereiches) der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft 6 m bis 7 m. Dadurch sei erkennbar, dass bei einer Gestaltung des Gartenbereiches des Baugrundstückes verbunden mit der zulässigen Nutzbarmachung weniger geeigneter Teilflächen - wie etwa bei der beabsichtigten Errichtung eines Schwimmbeckens und der Schaffung leichter begehbarer Erschließungswege - nahezu zwangsläufig die Herstellung von Stützmauern, im Hinblick auf die Schmalheit der Liegenschaft auch an den seitlichen Grundstücksgrenzen, erforderlich sei. Davon abgesehen seien auch die auf Grund der Topographie erforderlichen Stützmauern von den in Rede stehenden Bebauungsbestimmungen ausgenommen. Nach den Einreichplänen soll nicht gänzlich von der angeführten Bebauungsbestimmung betreffend die Ausgestaltung der seitlichen Einfriedungen abgewichen werden, sondern es werde dieser Bestimmung mit dem weitaus überwiegenden Teil der ausgewiesenen seitlichen Einfriedungs- und Stützmauern entsprochen. Nur in Teilbereichen werde durch die seitlichen Einfriedungen teils geländebedingt, teils wegen geplanter Maßnahmen (Nebengebäude bzw. Schwimmbecken) das festgesetzte Ausmaß der Mauern überschritten bzw. deren freier Durchblick nicht im Sinne der Bebauungsbestimmungen gewährt. Durch die an der

linken Grundstücksgrenze geplanten Einfriedungsmauern könne die Beschwerdeführerin nicht in ihren Rechten verletzt werden, wenngleich jene im Anschluss an den bebauten Bestand die nach den Bebauungsbestimmungen zulässige Höhe von 1,50 m über einen Teilbereich - teilweise bedingt durch den dazu parallel verlaufenden Kellerabgang - überschreite. Auch die 1,40 m hohe Einfriedungsmauer im Bereich des Schwimmbeckens, die zufolge der Äußerung des Bauwerbers ebenfalls der Absturzsicherung in diesem Bereich dienen solle, behindere den freien Durchblick im Sinne der bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen nicht, weshalb die Beschwerdeführerin, zumal diese seitlichen Einfriedungsmauern nicht an der Grundgrenze zu ihrer Liegenschaft hergestellt werden sollen, in keiner Weise in ihren subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten verletzt werden könne. Festzuhalten sei, dass sich die Beschwerdeführerin in ihrer Berufung in keiner Weise gegen die an der linken Grundstücksgrenze geplanten Einfriedungsmauern ausgesprochen bzw. gegen diese Einwendungen erhoben oder ein sonstiges Vorbringen erstattet habe. Die Eigentümer der an der linken Grundstücksgrenze angrenzenden Nachbarliegenschaft hätten hingegen der geplanten Errichtung der Einfriedungsmauern entlang ihrer Grundstücksgrenze im Baubewilligungsverfahren ausdrücklich zugestimmt.

An der rechten Grundstücksgrenze - somit an der Grenze zur Liegenschaft der Beschwerdeführerin - soll im Bereich des Technikraumes eine 10,32 m lange und bis zu 1,02 m hohe Einfriedungsmauer errichtet werden, die ebenso den freien Durchblick im Sinne der Bebauungsbestimmungen nicht gewähre. Auch diese Einfriedungsmauer solle nach der Äußerung des mitbeteiligten Bauwerbers vom 20. Dezember 2006 einerseits der Absturzsicherung sowie dem Lärm- und Spritzschutz dienen und andererseits, zumal eine Begrünung durch Hecken in diesem Bereich nicht möglich sei, auch in diesem Bereich einen (weitergeführten) begrünten Abschluss durch eine begrünte Einfriedungsmauer ermöglichen. Davon abgesehen sei festzuhalten, dass in diesem Bereich ein Technikraum als Nebengebäude im Sinne des § 82 Abs. 4 BO geplant sei und dieses Nebengebäude entsprechend der angeführten Bestimmung eine Gebäudehöhe von 2,50 m aufweisen dürfte, die die Höhe der geplanten Einfriedungsmauer (1,02 m) bei weitem überragen würde. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin könne durch diese Einfriedungsmauer weit außerhalb des bebaubaren Bereiches der beiden Liegenschaften beim geplanten Nebengebäude (Technikraum) weder die Bebaubarkeit ihres Grundstückes vermindert noch der konsensgemäße Baubestand auf ihrem Grundstück sowie die widmungsmäßige Nutzung ihres Grundstückes beeinträchtigt werden. Abgesehen davon, dass die von der Beschwerdeführerin angesprochene, von ihr als nachteilig beurteilte Schattenbildung durch die 1,02 m hohe Einfriedungsmauer in diesem Bereich schon im Hinblick auf die an sich mögliche und zulässige Ausführung des geplanten Nebengebäudes mit einer Gebäudehöhe von 2,50 m nicht nachvollzogen werden könne, kenne die Bauordnung für Wien keinen Rechtsanspruch des Nachbarn auf eine bestimmte Besonnung oder einen bestimmten Lichteinfall. Die Beschwerdeführerin übersehe mit ihrem Vorbringen auch, dass die 1,02 m hohe Einfriedungsmauer an der seitlichen Grundgrenze des geplanten Nebengebäudes zwar den im Bebauungsplan festgelegten "freien Durchblick" behindere, von dieser Bebauungsbestimmung abgesehen jedoch den gesetzlichen Bestimmungen des § 86 BO, wonach Einfriedungen den Boden der höher gelegenen, anschließenden Grundfläche um nicht mehr als 2,50 m überragen dürften und an seitlichen Grundgrenzen (außerhalb der Tiefe des Vorgartens) durch volle Wände abgeschlossen werden dürften, entspreche. Die von der Bestimmung des § 86 BO abweichende Festlegung im Bebauungsplan betreffend die Ausgestaltung von Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen diene im Übrigen ausschließlich der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes und stehe daher auch in keinem Zusammenhang mit den im § 134a BO gewährten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten. Hinsichtlich der ausschließlich den Interessen des Stadtbildes sowie den schönheitlichen Rücksichten dienenden Festlegung im Bebauungsplan betreffend die Ausgestaltung von Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen komme daher den Nachbarn kein Mitspracherecht zu. Durch die geplanten Einfriedungen könne daher die Beschwerdeführerin in keinem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht berührt und verletzt werden. Der für Stadtbildfragen zuständige Amtssachverständige der MA 19 habe im Übrigen gegen die Abweichungen von den Bebauungsvorschriften durch die geplanten Einfriedungsmauern an der rechten und linken Grundstücksgrenze im erstinstanzlichen Verfahren keinen Einwand erhoben, da diesen das örtliche Stadtbild nicht entgegenstehe. Da somit hinsichtlich der geplanten, von den Bebauungsvorschriften abweichenden Einfriedungen an den seitlichen Grundgrenzen besondere Ausnahmegründe vorliegen, öffentliche, in der Bauordnung begründete Rücksichten einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 71 BO nicht entgegenstünden und auch alle Voraussetzungen im Sinne des § 71 BO gegeben seien, sei daher im Hinblick auf die Bestimmung des § 62a Abs. 3a BO die beantragte baubehördliche Bewilligung für die Errichtung der geplanten seitlichen Einfriedungsmauern in Abänderung des angefochtenen Baubewilligungsbescheides vom 31. Mai 2006

gemäß § 71 BO auf jederzeitigen Widerruf zu erteilen gewesen. Der Umstand, dass dieser Einfriedung - wie auch den übrigen Einfriedungsmauern - weiters eine Stützfunktion im Sinne einer Stützmauer zukomme, ändere nichts an der Qualifikation und dem ausschließlich anzuwendenden Kriterium des § 86 BO. Die Einfriedungs- und Stützmauern, auch die entlang der Schwimmhalle, unterlägen gemäß § 62a Abs. 1 Z. 21 BO weder der Baubewilligungspflicht noch einer Bauanzeigepflicht und seien daher gemäß § 62a Abs. 7 leg. cit. nicht Gegenstand des vorliegenden Baubewilligungsverfahrens. Die diesbezüglichen Einwendungen der Beschwerdeführerin gingen daher aus diesem Grund ins Leere. Hinzuweisen sei auch darauf, dass die von der Beschwerdeführerin befürchtete Zuleitung von Niederschlagswasser in das Mauerwerk der Schwimmhalle durch die entlang der Schwimmhalle ausgewiesenen Einfriedungs- und Stützmauern keine Immissionen im Sinne des § 134a Abs. 1 lit. e BO darstellten, zumal nach dieser Bestimmung nur der Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage ergeben könnten, Gegenstand des Nachbarrechtes sei. An der rechten Grundstücksgrenze - somit an der Grenze zur Liegenschaft der Beschwerdeführerin - soll im Bereich des Technikraumes eine 10,32 m lange und bis zu 1,02 m hohe Einfriedungsmauer errichtet werden, die ebenso den freien Durchblick im Sinne der Bebauungsbestimmungen nicht gewähre. Auch diese Einfriedungsmauer solle nach der Äußerung des mitbeteiligten Bauwerbers vom 20. Dezember 2006 einerseits der Absturzsicherung sowie dem Lärm- und Spritzschutz dienen und andererseits, zumal eine Begrünung durch Hecken in diesem Bereich nicht möglich sei, auch in diesem Bereich einen (weitergeführten) begrünten Abschluss durch eine begrünte Einfriedungsmauer ermöglichen. Davon abgesehen sei festzuhalten, dass in diesem Bereich ein Technikraum als Nebengebäude im Sinne des Paragraph 82, Absatz 4, BO geplant sei und dieses Nebengebäude entsprechend der angeführten Bestimmung eine Gebäudehöhe von 2,50 m aufweisen dürfte, die die Höhe der geplanten Einfriedungsmauer (1,02 m) bei weitem überragen würde. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin könne durch diese Einfriedungsmauer weit außerhalb des bebaubaren Bereiches der beiden Liegenschaften beim geplanten Nebengebäude (Technikraum) weder die Bebaubarkeit ihres Grundstückes vermindert noch der konsensgemäße Baubestand auf ihrem Grundstück sowie die widnungsmäßige Nutzung ihres Grundstückes beeinträchtigt werden. Abgesehen davon, dass die von der Beschwerdeführerin angesprochene, von ihr als nachteilig beurteilte Schattenbildung durch die 1,02 m hohe Einfriedungsmauer in diesem Bereich schon im Hinblick auf die an sich mögliche und zulässige Ausführung des geplanten Nebengebäudes mit einer Gebäudehöhe von 2,50 m nicht nachvollzogen werden könne, kenne die Bauordnung für Wien keinen Rechtsanspruch des Nachbarn auf eine bestimmte Besonnung oder einen bestimmten Lichteinfall. Die Beschwerdeführerin übersehe mit ihrem Vorbringen auch, dass die 1,02 m hohe Einfriedungsmauer an der seitlichen Grundgrenze des geplanten Nebengebäudes zwar den im Bebauungsplan festgelegten "freien Durchblick" behindere, von dieser Bebauungsbestimmung abgesehen jedoch den gesetzlichen Bestimmungen des Paragraph 86, BO, wonach Einfriedungen den Boden der höher gelegenen, anschließenden Grundfläche um nicht mehr als 2,50 m überragen dürften und an seitlichen Grundgrenzen (außerhalb der Tiefe des Vorgartens) durch volle Wände abgeschlossen werden dürften, entspreche. Die von der Bestimmung des Paragraph 86, BO abweichende Festlegung im Bebauungsplan betreffend die Ausgestaltung von Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen diene im Übrigen ausschließlich der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes und stehe daher auch in keinem Zusammenhang mit den im Paragraph 134 a, BO gewährten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten. Hinsichtlich der ausschließlich den Interessen des Stadtbildes sowie den schönheitlichen Rücksichten dienenden Festlegung im Bebauungsplan betreffend die Ausgestaltung von Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen komme daher den Nachbarn kein Mitspracherecht zu. Durch die geplanten Einfriedungen könne daher die Beschwerdeführerin in keinem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht berührt und verletzt werden. Der für Stadtbildfragen zuständige Amtssachverständige der MA 19 habe im Übrigen gegen die Abweichungen von den Bebauungsvorschriften durch die geplanten Einfriedungsmauern an der rechten und linken Grundstücksgrenze im erstinstanzlichen Verfahren keinen Einwand erhoben, da diesen das örtliche Stadtbild nicht entgegenstehe. Da somit hinsichtlich der geplanten, von den Bebauungsvorschriften abweichenden Einfriedungen an den seitlichen Grundgrenzen besondere Ausnahmegründe vorliegen, öffentliche, in der Bauordnung begründete Rücksichten einer Ausnahmegenehmigung gemäß Paragraph 71, BO nicht entgegenstünden und auch alle Voraussetzungen im Sinne des Paragraph 71, BO gegeben seien, sei daher im Hinblick auf die Bestimmung des Paragraph 62 a, Absatz 3 a, BO die beantragte baubehördliche Bewilligung für die Errichtung der geplanten seitlichen Einfriedungsmauern in Abänderung des angefochtenen Baubewilligungsbescheides vom 31. Mai 2006 gemäß Paragraph 71, BO auf jederzeitigen Widerruf zu erteilen gewesen. Der Umstand, dass dieser Einfriedung - wie auch den übrigen Einfriedungsmauern - weiters eine Stützfunktion im Sinne einer Stützmauer

zukomme, ändere nichts an der Qualifikation und dem ausschließlich anzuwendenden Kriterium des Paragraph 86, BO. Die Einfriedungs- und Stützmauern, auch die entlang der Schwimmhalle, unterlägen gemäß Paragraph 62 a, Absatz eins, Ziffer 21, BO weder der Baubewilligungspflicht noch einer Bauanzeigepflicht und seien daher gemäß Paragraph 62 a, Absatz 7, leg. cit. nicht Gegenstand des vorliegenden Baubewilligungsverfahrens. Die diesbezüglichen Einwendungen der Beschwerdeführerin gingen daher aus diesem Grund ins Leere. Hinzuweisen sei auch darauf, dass die von der Beschwerdeführerin befürchtete Zuleitung von Niederschlagswasser in das Mauerwerk der Schwimmhalle durch die entlang der Schwimmhalle ausgewiesenen Einfriedungs- und Stützmauern keine Immissionen im Sinne des Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera e, BO darstellten, zumal nach dieser Bestimmung nur der Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage ergeben könnten, Gegenstand des Nachbarrechtes sei.

Die Höhe der Einfriedungsmauer im Bereich des geplanten Nebengebäudes (Technikraum) mit 1,02 m ergebe sich aus dem Einreichplan und den im erstinstanzlichen Verfahren getroffenen Feststellungen des bautechnischen Amtssachverständigen. Die Höhe der Einfriedungen im Sinne des § 86 Abs. 2 BO sei von der höher gelegenen anschließenden Grundfläche zu bemessen. Bei Beurteilung der Höhe der Einfriedungsmauer sei auch unter Berücksichtigung, dass im Beschwerdefall ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren vorliege, vom Projekt auszugehen. Maßgeblich sei der in den Einreichplänen zum Ausdruck gebrachte Wille des Bauwerbers. Die Höhe der Einfriedungsmauer im Bereich des geplanten Nebengebäudes (Technikraum) mit 1,02 m ergebe sich aus dem Einreichplan und den im erstinstanzlichen Verfahren getroffenen Feststellungen des bautechnischen Amtssachverständigen. Die Höhe der Einfriedungen im Sinne des Paragraph 86, Absatz 2, BO sei von der höher gelegenen anschließenden Grundfläche zu bemessen. Bei Beurteilung der Höhe der Einfriedungsmauer sei auch unter Berücksichtigung, dass im Beschwerdefall ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren vorliege, vom Projekt auszugehen. Maßgeblich sei der in den Einreichplänen zum Ausdruck gebrachte Wille des Bauwerbers.

Entsprechend dem vorliegenden Einreichplan weise das bewilligte Schwimmbecken einen Abstand von mehr als 3 m von der Nachbargrenze zur Liegenschaft der Beschwerdeführerin auf. Das im Plan dargestellte Schwimmbecken weise ein Ausmaß von 4,00 m x 5,75 m bei einer maximalen Höhe von 1,62 m auf und erweise sich daher mit einem Rauminhalt von weit weniger als 50 m³ gemäß der Bestimmung des § 79 Abs. 6 BO auf der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche als zulässig. Auf Grund der natürlichen Hanglage der zu bebauenden Liegenschaft seien zur Herstellung dieses Schwimmbeckens Geländeänderungen zur Begradigung des Geländeniveaus und Einbettung dieses Schwimmbeckens in das Gelände erforderlich, die einerseits Geländeabgrabungen und andererseits Geländeanschlüttungen bedingten. Der im Plan dargestellte, das Schwimmbecken umschließende Baukörper ("Luftraum"), der unabhängig von seiner Ausweisung einen "nicht begehbaren" Raum im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. a BO darstelle, komme zufolge der zuvor dargelegten Geländeanschlüttung nach dem Einreichplan vollkommen unterirdisch zu liegen. Dieser Baukörper ("Luftraum"), der von der Beschwerdeführerin beansprucht und als "durchgehende begehbare Installationsschächte und -gänge im Gesamtausmaß von 8,80 m x 8,80 m" bezeichnet würde, trete nach dem Einreichplan nach außen hin mit keinem Raumteil in Erscheinung und sei somit als unterirdische Baulichkeit zu beurteilen. Dem stehe auch § 84 Abs. 3 BO nicht entgegen. Der obere Abschluss dieses Baukörpers ("Luftraum") durch eine das Schwimmbecken umschließende begradigte Fläche, die aus in Schotterbett verlegten Fliesen bestehe (und mangels erforderlicher bautechnischer Kenntnisse bei einer solchen Verlegung nicht der Baubewilligungspflicht unterliege), sowie durch das Schwimmbecken selbst vermögen an der Beurteilung als unterirdische Baulichkeit keine Änderung herbeizuführen. Durch eine solche unterirdische Baulichkeit könne die Beschwerdeführerin in keinen subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte verletzt werden. Durch den beschriebenen unterirdischen Baukörper ("Luftraum") könnten weder Bestimmungen über den Abstand eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu den Nachbargrundgrenzen noch die Bestimmungen des § 79 Abs. 6 BO über die gärtnerische Ausgestaltung verletzt werden und es blieben unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile auch nach der Bestimmung des § 80 Abs. 1 letzter Satz BO bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht. Die Fläche des unterirdischen, das Schwimmbecken umschließenden Baukörpers ("Luftraum") könne daher auch nicht dem daran anschließenden, nach dem vorliegenden Einreichplan von diesem überdies baulich getrennten Nebengebäude mit dem ausgewiesenen Technikraum zugerechnet werden. Entsprechend dem vorliegenden Einreichplan weise das bewilligte Schwimmbecken einen Abstand von mehr als 3 m von der Nachbargrenze zur Liegenschaft der Beschwerdeführerin auf. Das im Plan dargestellte Schwimmbecken weise ein Ausmaß von 4,00 m x 5,75 m bei einer maximalen Höhe von 1,62 m auf und erweise sich daher mit einem Rauminhalt von weit weniger als 50 m³ gemäß der Bestimmung des Paragraph 79,

Absatz 6, BO auf der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche als zulässig. Auf Grund der natürlichen Hanglage der zu bebauenden Liegenschaft seien zur Herstellung dieses Schwimmbeckens Geländeänderungen zur Begradigung des Geländeneiveaus und Einbettung dieses Schwimmbeckens in das Gelände erforderlich, die einerseits Geländeabgrabungen und andererseits Geländeanschlüttungen bedingten. Der im Plan dargestellte, das Schwimmbecken umschließende Baukörper ("Luftraum"), der unabhängig von seiner Ausweisung einen "nicht begehbaren" Raum im Sinne des Paragraph 60, Absatz eins, Litera a, BO darstelle, komme zufolge der zuvor dargelegten Geländeanschlüttung nach dem Einreichplan vollkommen unterirdisch zu liegen. Dieser Baukörper ("Luftraum"), der von der Beschwerdeführerin beansprucht und als "durchgehende begehbare Installationsschächte und -gänge im Gesamtausmaß von 8,80 m x 8,80 m" bezeichnet würde, trete nach dem Einreichplan nach außen hin mit keinem Raumteil in Erscheinung und sei somit als unterirdische Baulichkeit zu beurteilen. Dem stehe auch Paragraph 84, Absatz 3, BO nicht entgegen. Der obere Abschluss dieses Baukörpers ("Luftraum") durch eine das Schwimmbecken umschließende begradigte Fläche, die aus in Schotterbett verlegten Fliesen bestehe (und mangels erforderlicher bautechnischer Kenntnisse bei einer solchen Verlegung nicht der Baubewilligungspflicht unterliege), sowie durch das Schwimmbecken selbst vermögen an der Beurteilung als unterirdische Baulichkeit keine Änderung herbeizuführen. Durch eine solche unterirdische Baulichkeit könne die Beschwerdeführerin in keinen subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte verletzt werden. Durch den beschriebenen unterirdischen Baukörper ("Luftraum") könnten weder Bestimmungen über den Abstand eines Gebäudes oder eine bauliche Anlage zu den Nachbargrundgrenzen noch die Bestimmungen des Paragraph 79, Absatz 6, BO über die gärtnerische Ausgestaltung verletzt werden und es blieben unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile auch nach der Bestimmung des Paragraph 80, Absatz eins, letzter Satz BO bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht. Die Fläche des unterirdischen, das Schwimmbecken umschließenden Baukörpers ("Luftraum") könne daher auch nicht dem daran anschließenden, nach dem vorliegenden Einreichplan von diesem überdies baulich getrennten Nebengebäude mit dem ausgewiesenen Technikraum zugerechnet werden.

Bei dem an das Schwimmbecken anschließenden und bis an die rechte Grundgrenze zur Liegenschaft der Beschwerdeführerin reichenden "Technikraum" handle es sich zweifelsfrei um ein teils unterirdisch und teils oberirdisch liegendes Nebengebäude im Sinne des § 82 Abs. 1 BO. Gemäß Abs. 4 dieses Paragraphen dürften Nebengebäude, wenn die Gebäudehöhe nicht mehr als 2,50 m und die Firsthöhe nicht mehr als 3,50 m betrage und sie in einer Tiefe von mindestens 10 m ab der Vorgartentiefe erreicht wurden, auch auf den kraft Gesetzes und des Bebauungsplanes ansonst unbebaut zu belassenden Flächen des Bauplatzes errichtet werden. Die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung von Grundflächen nach § 5 Abs. 4 lit. p BO stehe dem nicht entgegen. Das geplante, einen Technikraum beinhaltende Nebengebäude weise nicht mehr als ein über dem anschließenden Gelände gelegenes Geschoss auf, enthalte keine Aufenthaltsräume, soll in einer Tiefe von wesentlich mehr als 10 m ab der Vorgartentiefe mit einer Gebäudehöhe von wesentlich weniger als 2,50 m errichtet werden und entspreche somit vollinhaltlich der Bestimmung des § 82 Abs. 4 BO. Dessen Errichtung sei daher auf der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche im Sinne der obgenannten Bestimmung zulässig. Da dieses nach dem Einreichplan baulich allseits durch Wände abgeschlossene Nebengebäude auf Grund seines dargestellten Ausmaßes eine bebaute Fläche von 24,63 m² aufweise, entspreche dieses auch den Bestimmungen des Bebauungsplanes, wonach pro Bauplatz nur ein Nebengebäude im Sinne des § 82 Abs. 4 BO mit einer bebauten Fläche von maximal 25 m² errichtet werden dürfe. Bei dem an das Schwimmbecken anschließenden und bis an die rechte Grundgrenze zur Liegenschaft der Beschwerdeführerin reichenden "Technikraum" handle es sich zweifelsfrei um ein teils unterirdisch und teils oberirdisch liegendes Nebengebäude im Sinne des Paragraph 82, Absatz eins, BO. Gemäß Absatz 4, dieses Paragraphen dürften Nebengebäude, wenn die Gebäudehöhe nicht mehr als 2,50 m und die Firsthöhe nicht mehr als 3,50 m betrage und sie in einer Tiefe von mindestens 10 m ab der Vorgartentiefe erreicht wurden, auch auf den kraft Gesetzes und des Bebauungsplanes ansonst unbebaut zu belassenden Flächen des Bauplatzes errichtet werden. Die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung von Grundflächen nach Paragraph 5, Absatz 4, Litera p, BO stehe dem nicht entgegen. Das geplante, einen Technikraum beinhaltende Nebengebäude weise nicht mehr als ein über dem anschließenden Gelände gelegenes Geschoss auf, enthalte keine Aufenthaltsräume, soll in einer Tiefe von wesentlich mehr als 10 m ab der Vorgartentiefe mit einer Gebäudehöhe von wesentlich weniger als 2,50 m errichtet werden und entspreche somit vollinhaltlich der Bestimmung des Paragraph 82, Absatz 4, BO. Dessen Errichtung sei daher auf der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche im Sinne der obgenannten Bestimmung zulässig. Da dieses nach dem Einreichplan baulich allseits durch Wände abgeschlossene Nebengebäude auf Grund seines dargestellten Ausmaßes eine bebaute Fläche

von 24,63 m² aufweise, entspreche dieses auch den Bestimmungen des Bebauungsplanes, wonach pro Bauplatz nur ein Nebengebäude im Sinne des Paragraph 82, Absatz 4, BO mit einer bebauten Fläche von maximal 25 m² errichtet werden dürfe.

Neben der im Bereich des geplanten Schwimmbeckens zu dessen Einbettung in die bestehende Hanglage vorgesehenen quer zur Liegenschaft verlaufenden Stützmauer sollten im Bereich vor diesem Schwimmbecken zur besseren widmungsgemäßen und der im Wohngebiet mit den überwiegenden Wohnzwecken einhergehenden Nutzung des Gartenbereiches auch zwei weitere quer verlaufende Stützmauern zur Schaffung annähernd begradigter Teilflächen auf dem sonst geneigten Gartenbereich und damit verbundene Veränderungen des bestehenden Geländes hergestellt werden. Des Weiteren sollten auf diesem Gartenbereich zwecks einfacherer Erschließung und leichter Begehrbarkeit Stufenanlagen hergestellt werden. Dass die geplanten Stufenanlagen zwecks leichter Begehrung des ansteigenden Gartenbereiches den Bestimmungen des § 79 Abs. 6 BO widersprächen, insbesondere das unbedingt erforderliche Ausmaß im Zusammenhang mit dem Zweck und der Nutzung dieser Stufenanlagen überschritten, könne dem Einreichplan nicht entnommen werden und es sei dies von der Beschwerdeführerin weder dargelegt noch nachgewiesen worden. Auch bei den quer zur Liegenschaft verlaufenden Stützmauern könne im Zusammenhang mit der geplanten besseren Nutzung des Gartenbereiches durch eine teilweise annähernde Begradigung der gegebenen Hanglage und im Hinblick auf die mit der Herstellung dieser Stützmauern (überwiegend) verbundenen Geländeanschlüttungen im nicht außergewöhnlichen und erheblichen Ausmaß eine der Intention der Bestimmung des § 79 Abs. 6 BO widersprechende Überschreitung des unbedingt erforderlichen Ausmaßes nicht erkannt werden. Dass die mit der geplanten Gartengestaltung einhergehende Herstellung von Stützmauern ein keineswegs erforderliches oder die Beschwerdeführerin beeinträchtigendes Ausmaß einnehme, das mit der Bestimmung des § 79 Abs. 6 BO, die die Sicherstellung der gärtnerischen Ausgestaltung zum Ziel habe, nicht mehr im Einklang stehen würde, könne den im Einreichplan dargestellten Gestaltungsmaßnahmen nicht entnommen werden. § 79 Abs. 6 BO könne im Übrigen auch nicht unterstellt werden, dass damit jegliche Gestaltung zur besseren widnungskonformen Nutzung der in Wohngebieten gelegenen Gartenbereiche unterbunden werden sollte. Die tatsächliche gärtnerische Ausgestaltung des Gartenbereiches werde durch die geplanten Maßnahmen nicht verhindert, sondern durch diese eher erleichtert. Ein Widerspruch der geplanten Maßnahmen zu § 79 Abs. 6 BO (Regelung betreffend die geforderte Gartengestaltung und die bessere Nutzung des Gartenbereiches) könne nicht erkannt werden; auch die geplanten Stützmauern, Stufenanlagen und Geländeänderungen seien nicht geeignet, die Bebaubarkeit der Liegenschaft der Beschwerdeführerin oder deren widnungsgemäße Verwendung zu beeinträchtigen. Darüber hinaus könnten auch die ausgewiesenen Geländeänderungen auf dem nicht bebaubaren Bereich auf Grund der vorgesehenen Einfriedungs- und Stützmauer entlang der rechten Grundgrenze nicht von Einfluss auf bestehende bauliche Anlagen auf der Liegenschaft der Beschwerdeführerin sein. Neben der im Bereich des geplanten Schwimmbeckens zu dessen Einbettung in die bestehende Hanglage vorgesehenen quer zur Liegenschaft verlaufenden Stützmauer sollten im Bereich vor diesem Schwimmbecken zur besseren widnungsgemäßen und der im Wohngebiet mit den überwiegenden Wohnzwecken einhergehenden Nutzung des Gartenbereiches auch zwei weitere quer verlaufende Stützmauern zur Schaffung annähernd begradigter Teilflächen auf dem sonst geneigten Gartenbereich und damit verbundene Veränderungen des bestehenden Geländes hergestellt werden. Des Weiteren sollten auf diesem Gartenbereich zwecks einfacherer Erschließung und leichter Begehrbarkeit Stufenanlagen hergestellt werden. Dass die geplanten Stufenanlagen zwecks leichter Begehrung des ansteigenden Gartenbereiches den Bestimmungen des Paragraph 79, Absatz 6, BO widersprächen, insbesondere das unbedingt erforderliche Ausmaß im Zusammenhang mit dem Zweck und der Nutzung dieser Stufenanlagen überschritten, könne dem Einreichplan nicht entnommen werden und es sei dies von der Beschwerdeführerin weder dargelegt noch nachgewiesen worden. Auch bei den quer zur Liegenschaft verlaufenden Stützmauern könne im Zusammenhang mit der geplanten besseren Nutzung des Gartenbereiches durch eine teilweise annähernde Begradigung der gegebenen Hanglage und im Hinblick auf die mit der Herstellung dieser Stützmauern (überwiegend) verbundenen Geländeanschlüttungen im nicht außergewöhnlichen und erheblichen Ausmaß eine der Intention der Bestimmung des Paragraph 79, Absatz 6, BO widersprechende Überschreitung des unbedingt erforderlichen Ausmaßes nicht erkannt werden. Dass die mit der geplanten Gartengestaltung einhergehende Herstellung von Stützmauern ein keineswegs erforderliches oder die Beschwerdeführerin beeinträchtigendes Ausmaß einnehme, das mit der Bestimmung des Paragraph 79, Absatz 6, BO, die die Sicherstellung der gärtnerischen Ausgestaltung zum Ziel habe, nicht mehr im Einklang stehen würde, könne den im Einreichplan dargestellten Gestaltungsmaßnahmen nicht entnommen werden. Paragraph 79, Absatz 6, BO

könne im Übrigen auch nicht unterstellt werden, dass damit jegliche Gestaltung zur besseren widmungskonformen Nutzung der in Wohngebieten gelegenen Gartenbereiche unterbunden werden sollte. Die tatsächliche gärtnerische Ausgestaltung des Gartenbereiches werde durch die geplanten Maßnahmen nicht verhindert, sondern durch diese eher erleichtert. Ein Widerspruch der geplanten Maßnahmen zu Paragraph 79, Absatz 6, BO (Regelung betreffend die geforderte Gartengestaltung und die bessere Nutzung des Gartenbereiches) könne nicht erkannt werden; auch die geplanten Stützmauern, Stufenanlagen und Geländeänderungen seien nicht geeignet, die Bebaubarkeit der Liegenschaft der Beschwerdeführerin oder deren widmungsgemäße Verwendung zu beeinträchtigen. Darüber hinaus könnten auch die ausgewiesenen Geländeänderungen auf dem nicht bebaubaren Bereich auf Grund der vorgesehenen Einfriedungs- und Stützmauer entlang der rechten Grundgrenze nicht von Einfluss auf bestehende bauliche Anlagen auf der Liegenschaft der Beschwerdeführerin sein.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Die Beschwerdeführerin erachtet sich in ihrem Recht auf Nichtbewilligung des Bauvorhabens verletzt. Sie macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Die Beschwerdeführerin trägt vor, dass die Voraussetzungen zur Genehmigung der Einfriedungsmauer gemäß § 62a Abs. 3a iVm § 71 leg. cit. nicht vorlägen. Eine Einschränkung des § 69 BO nur auf bewilligungspflichtige Bauvorhaben sei dem Gesetz nicht zu entnehmen. Auch bei Überschreitung von Bebauungsvorschriften bewilligungsfreier Bauvorhaben sei eine Ausnahme gemäß § 69 BO erforderlich. Die Ausnahmebestimmungen des § 71 BO seien auf die gegenständlichen Maßnahmen nicht anwendbar. Auch lägen die Voraussetzungen des § 71 BO im Beschwerdefall nicht vor. Eine Zustimmung der Beschwerdeführerin wie im § 71 BO vorgesehen liege ebenfalls nicht vor. Die massive Beeinträchtigung der Rechte der Beschwerdeführerin durch die bewilligten Baulichkeiten, insbesondere die Einfriedungsmauer, sei nicht durch irgendwelche sachlichen Ausnahmen gerechtfertigt. Die Beschwerdeführerin trägt vor, dass die Voraussetzungen zur Genehmigung der Einfriedungsmauer gemäß Paragraph 62 a, Absatz 3 a, in Verbindung mit Paragraph 71, leg. cit. nicht vorlägen. Eine Einschränkung des Paragraph 69, BO nur auf bewilligungspflichtige Bauvorhaben sei dem Gesetz nicht zu entnehmen. Auch bei Überschreitung von Bebauungsvorschriften bewilligungsfreier Bauvorhaben sei eine Ausnahme gemäß Paragraph 69, BO erforderlich. Die Ausnahmebestimmungen des Paragraph 71, BO seien auf die gegenständlichen Maßnahmen nicht anwendbar. Auch lägen die Voraussetzungen des Paragraph 71, BO im Beschwerdefall nicht vor. Eine Zustimmung der Beschwerdeführerin wie im Paragraph 71, BO vorgesehen liege ebenfalls nicht vor. Die massive Beeinträchtigung der Rechte der Beschwerdeführerin durch die bewilligten Baulichkeiten, insbesondere die Einfriedungsmauer, sei nicht durch irgendwelche sachlichen Ausnahmen gerechtfertigt.

Abgesehen davon, dass gemäß § 69 BO ein Bescheid über die unwesentlichen Abweichungen vorliegen müsste, der auf Grund der rechtswidrigen Ansicht der belangten Behörde nicht vorläge, sei festzuhalten, dass auch für eine Genehmigung gemäß § 71 BO sachliche Gründe, die Ausnahmecharakter haben, zur Anwendung kommen müssten. Dass bereits dann, wenn es einem Bauwerber zur schöneren Gestaltung seines Gartens gelegen komme, eine höhere Mauer zu errichten, schon eine sachliche Ausnahme vorläge, lasse keinen Fall mehr vorstellbar erscheinen, in dem eine solche sachliche Ausnahme nicht bestehe. Abgesehen davon, dass gemäß Paragraph 69, BO ein Bescheid über die unwesentlichen Abweichungen vorliegen müsste, der auf Grund der rechtswidrigen Ansicht der belangten Behörde nicht vorläge, sei festzuhalten, dass auch für eine Genehmigung gemäß Paragraph 71, BO sachliche Gründe, die Ausnahmecharakter haben, zur Anwendung kommen müssten. Dass bereits dann, wenn es einem Bauwerber zur schöneren Gestaltung seines Gartens gelegen komme, eine höhere Mauer zu errichten, schon eine sachliche Ausnahme vorläge, lasse keinen Fall mehr vorstellbar erscheinen, in dem eine solche sachliche Ausnahme nicht bestehe.

§ 86 BO, der von der belangten Behörde herangezogen werde, spiele im Beschwerdefall keine Rolle. Im Hinblick auf die von dieser Gesetzesstelle abweichende Bebauungsbestimmung sei diese Bestimmung nicht anwendbar. Paragraph 86, BO, der von der belangten Behörde herangezogen werde, spiele im Beschwerdefall keine Rolle. Im Hinblick auf die von dieser Gesetzesstelle abweichende Bebauungsbestimmung sei diese Bestimmung nicht anwendbar.

Die Einfriedungsmauer, wie sie bewilligt worden sei, habe mit der in Realität bestehenden Situation überhaupt nichts zu tun.

Beim Technikraum handle es sich um kein unterirdisches Gebäude. Es sei nämlich zu berücksichtigen, dass die Bauwerber massive Anschüttungsmaßnahmen vorgenommen hätten, bevor sie den Technikraum errichtet hätten. Das Gelände sei vor Errichtung des Technikraumes mehrfach verändert worden.

Die Geländeänderungen seien überhaupt nicht notwendig und auch nicht zur Stützung des Grundstückes zwingend erforderlich.

Die belangte Behörde habe Ermittlungstätigkeiten dahingehend unterlassen, ob es sich bei den gegenständlichen Mauern überhaupt um Stützmauern handle. Tatsächlich seien diese seitlichen Einfriedungsmauern überhaupt keine Stützmauern und sie dienten lediglich zur Abgrenzung und Abschottung des Grundstückes gegenüber der Beschwerdeführerin.

Die belangte Behörde hätte auch feststellen müssen, dass erst die Geländeänderungen dazu geführt hätten, dass das Nebengebäude Technikraum sowie Teile des Schwimmbeckens erst deshalb als unterirdisch gelten, weil diese massiven Geländeänderungen vorgenommen worden seien.

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

Der mitbeteiligte Bauwerber erstattete ebenfalls eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 134 Abs. 3 Bauordnung für Wien (in der Folge: BO) sind die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre gemäß § 134a BO erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Abs. 4, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134a BO gegen die geplante Bauführung erheben. Gemäß Paragraph 134, Absatz 3, Bauordnung für Wien (in der Folge: BO) sind die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre gemäß Paragraph 134 a, BO erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Absatz 4,, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des Paragraph 134 a, BO gegen die geplante Bauführung erheben.

Gemäß § 134a Abs. 1 leg. cit. 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: Gemäß Paragraph 134 a, Absatz eins, leg. cit. werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (Paragraph 134, Absatz 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;

1. b) Litera b

Bestimmungen über die Gebäudehöhe;

2. c) Litera c

Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauflächen, Baulosen und Kleingärten;

d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;

..."

In § 134a BO sind die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte taxativ aufgezählt. Die hier genannten Nachbarrechte werden durch die Tatbestandsvoraussetzung "sofern sie ihrem" (gemeint: der Nachbarn) "Schutze dienen" eingeschränkt. Dies bedeutet, dass trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter § 134a BO subsumierbare baurechtliche Vorschrift auf die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht zu erkennen ist, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens in das vom Nachbarn geltend gemachte subjektiv-öffentliche Recht nicht eingegriffen wird (vgl. das hg. Erkenntnis vom 14. Dezember 2007, Zl. 2006/05/0192). In Paragraph 134 a, BO sind die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte taxativ aufgezählt. Die hier genannten Nachbarrechte werden durch die Tatbestandsvoraussetzung "sofern sie ihrem" (gemeint: der Nachbarn) "Schutze dienen" eingeschränkt. Dies bedeutet, dass trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter Paragraph 134 a, BO

subsumierbare baurechtliche Vorschrift auf die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht zu erkennen ist, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens in das vom Nachbarn geltend gemachte subjektiv-öffentliche Recht nicht eingegriffen wird (vergleiche, das hg. Erkenntnis vom 14. Dezember 2007, Zl. 2006/05/0192).

Die Beschwerdeführerin vertritt die Rechtsauffassung, dass § 69 Bauordnung für Wien auch auf bewilligungsfreie Bauvorhaben anzuwenden ist. Die Beschwerdeführerin vertritt die Rechtsauffassung, dass Paragraph 69, Bauordnung für Wien auch auf bewilligungsfreie Bauvorhaben anzuwenden ist.

Zutreffend hat die belangte Behörde die an der - im Hinblick auf das beschränkte Mitspracherecht der beschwerdeführenden Nachbarin - für das Beschwerdeverfahren maßgeblichen rechten Grundstücksgrenze zum Grundstück der Beschwerdeführerin geplante 10,32 m lange und bis zu 1,02 m hohe Einfriedungsmauer als bewilligungsfreies Bauvorhaben im Sinne des § 62a Abs. 1 Z. 21 Bauordnung für Wien beurteilt. Nach dieser Gesetzesstelle ist bei Bauführungen, die Zutreffend hat die belangte Behörde die an der - im Hinblick auf das beschränkte Mitspracherecht der beschwerdeführenden Nachbarin - für das Beschwerdeverfahren maßgeblichen rechten Grundstücksgrenze zum Grundstück der Beschwerdeführerin geplante 10,32 m lange und bis zu 1,02 m hohe Einfriedungsmauer als bewilligungsfreies Bauvorhaben im Sinne des Paragraph 62 a, Absatz eins, Ziffer 21, Bauordnung für Wien beurteilt. Nach dieser Gesetzesstelle ist bei Bauführungen, die

"21. Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,50 m, soweit sie nicht gegen öffentliche Verkehrsflächen, Friedhöfe oder Grundflächen für öffentliche Zwecke gerichtet sind",

weder eine Baubewilligung noch eine Bauanzeige erforderlich.

Gemäß § 62a Abs. 1 Z. 23 Bauordnung für Wien sind auch folgende Bauvorhaben bewilligungsfrei. Gemäß Paragraph 62 a, Absatz eins, Ziffer 23, Bauordnung für Wien sind auch folgende Bauvorhaben bewilligungsfrei:

"23. Stützmauern, die auf Grund der Neigungsverhältnisse des Geländes erforderlich sind, mit einem Abstand von mindestens 3 m von der Grundgrenze bis zu einer Höhe von 1 m über dem Gelände und die damit verbundenen Geländeänderungen, soweit diese nicht von Einfluss auf bestehende Bauwerke auf eigenen oder benachbarten Grundflächen sind, auch wenn sie von Einfluss auf die widmungsgemäße Verwendung der Grundflächen sind;"

Eine bewilligungsfreie Maßnahme wird nicht dadurch bewilligungspflichtig, dass um Bewilligung angesucht wird. Bei bewilligungsfreien Bauvorhaben hat die Baubehörde auch keine Kompetenz zur inhaltlichen Erledigung eines Baubewilligungsansuchens (vgl. die bei Moritz, BauO für Wien⁴, Anm. zu § 62a Abs. 1 dargestellte hg. Rechtsprechung). Die Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften sind zwar auch auf die bewilligungsfreien Bauvorhaben uneingeschränkt anzuwenden (vgl. § 62a Abs. 3 BO), für den Fall, dass bewilligungsfreie Bauvorhaben den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften nicht voll entsprechen, bestimmt jedoch § 62a Abs. 3a Bauordnung für Wien: Eine bewilligungsfreie Maßnahme wird nicht dadurch bewilligungspflichtig, dass um Bewilligung angesucht wird. Bei bewilligungsfreien Bauvorhaben hat die Baubehörde auch keine Kompetenz zur inhaltlichen Erledigung eines Baubewilligungsansuchens (vergleiche, die bei Moritz, BauO für Wien⁴, Anmerkung, zu Paragraph 62 a, Absatz eins, dargestellte hg. Rechtsprechung). Die Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften sind zwar auch auf die bewilligungsfreien Bauvorhaben uneingeschränkt anzuwenden (vergleiche, Paragraph 62 a, Absatz 3, BO), für den Fall, dass bewilligungsfreie Bauvorhaben den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften nicht voll entsprechen, bestimmt jedoch Paragraph 62 a, Absatz 3 a, Bauordnung für Wien:

1. "(3a) Absatz 3 a, In sachlich begründeten Ausnahmefällen kann die Behörde über Antrag für Anlagen nach Abs. 1, die den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften nicht voll entsprechen, eine Bewilligung nach § 71 erteilen." In sachlich begründeten Ausnahmefällen kann die Behörde über Antrag für Anlagen nach Absatz eins, die den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften nicht voll entsprechen, eine Bewilligung nach Paragraph 71, erteilen."

§ 62a Abs. 3a BO verweist somit auf § 71 BO. Bei Bewilligungen gemäß § 71 BO ist aber entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin § 69 BO nicht anzuwenden (vgl. das hg. Erkenntnis vom 13. Dezember 1988, Zl. 88/05/0187). Paragraph 62 a, Absatz 3 a, BO verweist somit auf Paragraph 71, BO. Bei Bewilligungen gemäß Paragraph 71, BO ist aber entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin Paragraph 69, BO nicht anzuwenden (vergleiche, das hg. Erkenntnis vom 13. Dezember 1988, Zl. 88/05/0187).

Insoweit die Beschwerdeführerin darauf verweist, dass die Einfriedungsmauer, wie sie bewilligt worden ist, mit den tatsächlich bestehenden Gegebenheiten nicht übereinstimmt, ist ihr zu entgegnen, dass das Baubewilligungsverfahren

ein Projektgenehmigungsverfahren ist, in dem die Baubehörde auf Grund des vom Antragsteller erarbeiteten Projektes die Bewilligungsfähigkeit zu beurteilen hat (vgl. das hg. Erkenntnis vom 16. Oktober 1990, ZI. 90/05/0039). Im Baubewilligungsverfahren ist somit nur das in den Einreichplänen ausgewiesene Bauvorhaben einschließlich der geplanten Geländeänderungen für die Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit maßgebend und nicht der tatsächliche Baubestand bzw. der tatsächliche - allenfalls eigenmächtig veränderte - Geländeverlauf (vgl. das hg. Erkenntnis vom 16. Dezember 2008, ZI. 2007/05/0155). Insofern die Beschwerdeführerin darauf verweist, dass die Einfriedungsmauer, wie sie bewilligt worden ist, mit den tatsächlich bestehenden Gegebenheiten nicht übereinstimmt, ist ihr zu entgegnen, dass das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren ist, in dem die Baubehörde auf Grund des vom Antragsteller erarbeiteten Projektes die Bewilligungsfähigkeit zu beurteilen hat (vgl. das hg. Erkenntnis vom 16. Oktober 1990, ZI. 90/05/0039). Im Baubewilligungsverfahren ist somit nur das in den Einreichplänen ausgewiesene Bauvorhaben einschließlich der geplanten Geländeänderungen für die Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit maßgebend und nicht der tatsächliche Baubestand bzw. der tatsächliche - allenfalls eigenmächtig veränderte - Geländeverlauf (vgl. das hg. Erkenntnis vom 16. Dezember 2008, ZI. 2007/05/0155).

Die Beschwerdeführerin ist weiters der Auffassung, dass die Voraussetzungen für die Bewilligung der Einfriedungsmauer gemäß § 62a Abs. 3a iVm § 71 BO nicht vorliegen. Die Beschwerdeführerin ist weiters der Auffassung, dass die Voraussetzungen für die Bewilligung der Einfriedungsmauer gemäß Paragraph 62 a, Absatz 3 a, in Verbindung mit Paragraph 71, BO nicht vorliegen.

§ 71 BO in der hier anzuwendenden Fassung LGBl. Nr. 2001/91 lautet: Paragraph 71, BO in der hier anzuwendenden Fassung LGBl. Nr. 2001/91 lautet:

"Bauten, die vorübergehenden Zwecken dienen oder nicht dauernd bestehen bleiben können, sei es wegen des bestimmungsgemäßen Zweckes der Grundfläche, sei es, weil in begründeten Ausnahmefällen die Baulichkeit den Bestimmungen dieses Gesetzes aus sachlichen Gegebenheiten nicht voll entspricht, kann die Behörde auf eine bestimmte Zeit oder auf Widerruf bewilligen. Für sie gelten die Bestimmungen dieses Gesetzes insofern nicht, als nach Lage des Falles im Bescheid auf die Einhaltung dieser Bestimmungen verzichtet worden ist. Der Bewilligung dürfen durch dieses Gesetz gegebene subjektiv-öffentliche Rechte nicht entgegenstehen und es darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen nicht vermindert werden, es sei denn, dass der Berechtigte der Bewilligung ausdrücklich zugestimmt hat oder keine Parteistellung (§ 134 Abs. 3) erlangt hat." "Bauten, die vorübergehenden Zwecken dienen oder nicht dauernd bestehen bleiben können, sei es wegen des bestimmungsgemäßen Zweckes der Grundfläche, sei es, weil in begründeten Ausnahmefällen die Baulichkeit den Bestimmungen dieses Gesetzes aus sachlichen Gegebenheiten nicht voll entspricht, kann die Behörde auf eine bestimmte Zeit oder auf Widerruf bewilligen. Für sie gelten die Bestimmungen dieses Gesetzes insofern nicht, als nach Lage des Falles im Bescheid auf die Einhaltung dieser Bestimmungen verzichtet worden ist. Der Bewilligung dürfen durch dieses Gesetz gegebene subjektiv-öffentliche Rechte nicht entgegenstehen und es darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen nicht vermindert werden, es sei denn, dass der Berechtigte der Bewilligung ausdrücklich zugestimmt hat oder keine Parteistellung (Paragraph 134, Absatz 3,) erlangt hat."

Entgegen dem Beschwerdevorbringen hat die belangte Behörde die Zulässigkeit einer Bewilligung der genannten Einfriedungsmauer nach § 71 BO nicht auf die vom Bauwerber beabsichtigte schönere Gestaltung seines Gartens gestützt. Die belangte Behörde hat vielmehr ausgeführt, dass im Hinblick auf die gegebene Hanglage des Baugrundstückes auch an den seitlichen Grundstücksgrenzen Stützmauern erforderlich sind und nur in Teilbereichen geländebedingt das im § 62a Abs. 1 Z. 21 BO festgesetzte Höchstmaß von 2,50 m der Einfriedungsmauer überschritten und der freie Durchblick verhindert wird. Nach den auf fachkundiger Basis getroffenen Feststellungen, denen die Beschwerdeführerin begründet nicht entgegengetreten ist, wird durch diese Einfriedungsmauer die Bebaubarkeit des Grundstückes der Beschwerdeführerin nicht vermindert. Entgegen dem Beschwerdevorbringen hat die belangte Behörde die Zulässigkeit einer Bewilligung der genannten Einfriedungsmauer nach Paragraph 71, BO nicht auf die vom Bauwerber beabsichtigte schönere Gestaltung seines Gartens gestützt. Die belangte Behörde hat vielmehr ausgeführt, dass im Hinblick auf die gegebene Hanglage des Baugrundstückes auch an den seitlichen Grundstücksgrenzen Stützmauern erforderlich sind und nur in Teilbereichen geländebedingt das im Paragraph 62 a, Absatz eins, Ziffer 21, BO festgesetzte Höchstmaß von 2,50 m der Einfriedungsmauer überschritten und der freie Durchblick verhindert wird.

Nach den auf fachkundiger Basis getroffenen Feststellungen, denen die Beschwerdeführerin begründet nicht entgegengetreten ist, wird durch diese Einfriedungsmauer die Bebaubarkeit des Grundstückes der Beschwerdeführerin nicht vermindert.

In der Beschwerde wird auch nicht aufgezeigt, in welchen durch § 134a BO gewährleisteten subjektiven-öffentlichen Rechten die Beschwerdeführerin durch die Errichtung der Stütz- und Einfriedungsmauern verletzt sein soll. Insofern die Beschwerdeführerin eine unzulässige Beschattung ihres Grundstückes durch die Einfriedungsmauer rügt, ist ihr entgegen zu halten, dass allein eine behauptete Beeinträchtigung des Lichteinfalls durch eine bauliche Anlage auf dem Nachbargrundstück keine Einwendung im Sinne des § 134a BO ist. Ein allgemeines subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf Wahrung des Licht- und Sonneneinfalles ist nicht vorgesehen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 7. September 2004, ZI. 2001/05/1074). In der Beschwerde wird auch nicht aufgezeigt, in welchen durch Paragraph 134 a, BO gewährleisteten subjektiven-öffentlichen Rechten die Beschwerdeführerin durch die Errichtung der Stütz- und Einfriedungsmauern verletzt sein soll. Insofern die Beschwerdeführerin eine unzulässige Beschattung ihres Grundstückes durch die Einfriedungsmauer rügt, ist ihr entgegen zu halten, dass allein eine behauptete Beeinträchtigung des Lichteinfalls durch eine bauliche Anlage auf dem Nachbargrundstück keine Einwendung im Sinne des Paragraph 134 a, BO ist. Ein allgemeines subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf Wahrung des Licht- und Sonneneinfalles ist nicht vorgesehen vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 7. September 2004, ZI. 2001/05/1074).

§ 86 BO ist im Beschwerdefall insofern von Relevanz, weil im hier anzuwendenden Bebauungsplan "in Ausführung des § 86 (3) der BO für Wien ... festgelegt (wird), dass an seitlichen und hinteren Grundgrenzen nur Einfriedungen, welche den freien Durchblick nicht behindern", errichtet werden dürfen. Zur Auslegung dieser Regelung im Bebauungsplan ist daher § 86 Abs. 3 BO maßgeblich. Paragraph 86, BO ist im Beschwerdefall insofern von Relevanz, weil im hier anzuwendenden Bebauungsplan "in Ausführung des Paragraph 86, (3) der BO für Wien ... festgelegt (wird), dass an seitlichen und hinteren Grundgrenzen nur Einfriedungen, welche den freien Durchblick nicht behindern", errichtet werden dürfen. Zur Auslegung dieser Regelung im Bebauungsplan ist daher Paragraph 86, Absatz 3, BO maßgeblich.

Die hier maßgeblichen Bestimmungen des § 86 Abs. 2 und 3 Bauordnung für Wien lautenDie hier maßgeblichen Bestimmungen des Paragraph 86, Absatz 2 und 3 Bauordnung für Wien lauten:

"Einfriedungen

§ 86. ... Paragraph 86, ...

1. (2)Absatz 2,Einfriedungen müssen so ausgestaltet werden, dass sie das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigen. Sie dürfen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, den Boden der höher gelegenen, anschließenden Grundfläche um nicht mehr als 2,50 m überragen.
2. (3)Absatz 3,Einfriedungen von Vorgärten gegen die Verkehrsfläche und an den seitlichen Grundgrenzen auf die Tiefe des Vorgartens dürfen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes zulässt, den freien Durchblick nicht hindern. Abweichungen hievon sind zulässig, wenn dadurch das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigt wird. Sonstige Grundgrenzen dürfen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, durch volle Wände abgeschlossen werden."

Aus dieser Bestimmung folgt, dass die Vorschrift über den freien Durchblick einerseits das örtliche Stadtbild betrifft, andererseits aber schon deshalb keine Regelung im Interesse der Nachbarn darstellt, weil auch ein Abschluss durch volle Wände grundsätzlich möglich ist. Die Normierung des freien Durchblicks dient daher nur dem öffentlichen Interesse; sie berührt kein subjektiv-öffentliches Recht des Nachbarn (vgl. das hg. Erkenntnis vom 8. September 1969, ZI. 1308/68). Nicht weiter von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang, ob die Einfriedungsmauer auch eine Stützmauer ist, weil für die Beurteilung der Übereinstimmung dieser Mauer mit den Bauvorschriften die Kriterien für die Einfriedungen, insbesondere der Bebauungsplan im Zusammenhang mit § 86 Abs. 3 BO, maßgeblich sind (vgl. hiezu auch das hg. Erkenntnis vom 12. Oktober 2007, ZI. 2005/05/0127, u.a.). Auch eine Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,50 m mit Stützfunktion ist gemäß § 62a Abs. 1 Z. 21 BO ein bewilligungsfreies Bauvorhaben, soweit sie nicht gegen öffentliche Verkehrsflächen, Friedhöfe oder Grundflächen für öffentliche Zwecke gerichtet ist.Aus dieser Bestimmung folgt, dass die Vorschrift über den freien Durchblick einerseits das örtliche Stadtbild betrifft, andererseits aber schon deshalb keine Regelung im Interesse der Nachbarn darstellt, weil auch ein Abschluss durch volle Wände grundsätzlich möglich ist. Die Normierung des freien Durchblicks dient daher nur dem öffentlichen Interesse; sie berührt kein subjektiv-öffentliches Recht des

Nachbarn vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 8. September 1969, Zl. 1308/68). Nicht weiter von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang, ob die Einfriedungsmauer auch eine Stützmauer ist, weil für die Beurteilung der Übereinstimmung dieser Mauer mit den Bauvorschriften die Kriterien für die Einfriedungen, insbesondere der Bebauungsplan im Zusammenhang mit Paragraph 86, Absatz 3, BO, maßgeblich sind vergleiche , hiezu auch das hg. Erkenntnis vom 12. Oktober 2007, Zl. 2005/05/0127, u.a.). Auch eine Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,50 m mit Stützfunktion ist gemäß Paragraph 62 a, Absatz eins, Ziffer 21, BO ein bewilligungsfreies Bauvorhaben, soweit sie nicht gegen öffentliche Verkehrsflächen, Friedhöfe oder Grundflächen für öffentliche Zwecke gerichtet ist.

Der Technikraum ist kein unterirdisches Gebäude, sondern ein Nebengebäude gemäß § 82 Abs. 1 BO, welches im Sinne der Anordnung des Bebauungsplanes Abs. 4 leg. cit. entspricht und auch nicht größer als 25 m² ist. Gegen die von der belangten Behörde getroffenen Feststellungen, dass die durch die Hanglage des Baugrundstückes geplanten Geländeänderungen die widmungsgemäße Verwendung des Grundstückes der Beschwerdeführerin nicht beeinträchtigen und auch nicht von Einfluss auf bestehende Bauwerke sind, bringt die Beschwerdeführerin nichts Substantielles vor. Ob die Geländeänderungen notwendig und zur Stützung des Baugrundstückes zwingend erforderlich sind, wie von der Beschwerdeführerin behauptet, ist nicht entscheidungsrelevant, weil Geländeänderungen gemäß § 60 Abs. 1 lit. g BO nur dann bewilligungspflichtig sind, "soweit sie von Einfluss auf bestehende Bauwerke auf eigenen oder benachbarten Grundflächen oder deren widmungsgemäße Verwendung" sind. Diese Voraussetzungen liegen, wie sich aus den in einem mängelfreien Verfahren getroffenen Feststellungen ergibt, nicht vor. Beim bewilligten Bauvorhaben sind keine Geländeanschüttungen vorgesehen, welche Grundlage für die Beurteilung der baurechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens sein sollen. Der an der Grenze zum Grundstück der Beschwerdeführerin geplante Technikraum ragt plangemäß nur mit 93 cm über das gewachsene Gelände. Die belangte Behörde hat zutreffend darauf hingewiesen, dass dieses Nebengebäude die im § 82 Abs. 4 BO vorgeschriebene Gebäudehöhe nicht überschreitet. Der Technikraum ist kein unterirdisches Gebäude, sondern ein Nebengebäude gemäß Paragraph 82, Absatz eins, BO, welches im Sinne der Anordnung des Bebauungsplanes Absatz 4, leg. cit. entspricht und auch nicht größer als 25 m² ist. Gegen die von der belangten Behörde getroffenen Feststellungen, dass die durch die Hanglage des Baugrundstückes geplanten Geländeänderungen die widmungsgemäße Verwendung des Grundstückes der Beschwerdeführerin nicht beeinträchtigen und auch nicht von Einfluss auf bestehende Bauwerke sind, bringt die Beschwerdeführerin nichts Substantielles vor. Ob die Geländeänderungen notwendig und zur Stützung des Baugrundstückes zwingend erforderlich sind, wie von der Beschwerdeführerin behauptet, ist nicht entscheidungsrelevant, weil Geländeänderungen gemäß Paragraph 60, Absatz eins, Litera g, BO nur dann bewilligungspflichtig sind, "soweit sie von Einfluss auf bestehende Bauwerke auf eigenen oder benachbarten Grundflächen oder deren widmungsgemäße Verwendung" sind. Diese Voraussetzungen liegen, wie sich aus den in einem mängelfreien Verfahren getroffenen Feststellungen ergibt, nicht vor. Beim bewilligten Bauvorhaben sind keine Geländeanschüttungen vorgesehen, welche Grundlage für die Beurteilung der baurechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens sein sollen. Der an der Grenze zum Grundstück der Beschwerdeführerin geplante Technikraum ragt plangemäß nur mit 93 cm über das gewachsene Gelände. Die belangte Behörde hat zutreffend darauf hingewiesen, dass dieses Nebengebäude die im Paragraph 82, Absatz 4, BO vorgeschriebene Gebäudehöhe nicht überschreitet.

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. 455/2008. Die Beschwerde war daher gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen. Die Kostenentscheidung stützt sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Die Beschwerdeführerin hat die Durchführung einer mündlichen Verhandlung beantragt.

Es kann dahingestellt bleiben, ob der im Beschwerdefall in Rede stehende Anspruch als "civil right" im Sinne der EMRK zu beurteilen ist, weil im vorliegenden Fall die Durchführung einer mündlichen Verhandlung aus folgenden Gründen jedenfalls nicht erforderlich ist: Gemäß § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG kann der Verwaltungsgerichtshof ungeachtet eines Parteienantrages von einer Verhandlung absehen, wenn die Schriftsätze der Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens und die dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Akten des Verwaltungsverfahrens erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt und wenn Art. 6 Abs. 1 EMRK dem nicht entgegensteht. Es kann dahingestellt bleiben, ob der

im Beschwerdefall in Rede stehende Anspruch als "civil right" im Sinne der EMRK zu beurteilen ist, weil im vorliegenden Fall die Durchführung einer mündlichen Verhandlung aus folgenden Gründen jedenfalls nicht erforderlich ist: Gemäß Paragraph 39, Absatz 2, Ziffer 6, VwGG kann der Verwaltungsgerichtshof ungeachtet eines Parteienantrages von einer Verhandlung absehen, wenn die Schriftsätze der Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens und die dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Akten des Verwaltungsverfahrens erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt und wenn Artikel 6, Absatz eins, EMRK dem nicht entgegensteht.

Der EGMR hat in seinen Entscheidungen vom 10. Mai 2007, Nr. 7401/04 (Hofbauer/Österreich 2), und vom 3. Mai 2007, Nr. 17.912/05 (Bösch/Österreich), unter Hinweis auf seine frühere Rechtsprechung dargelegt, dass der Beschwerdeführer grundsätzlich ein Recht auf eine mündliche Verhandlung vor einem Tribunal hat, außer es lägen außergewöhnliche Umstände vor, die eine Ausnahme davon rechtfertigten. Der EGMR hat das Vorliegen solcher außergewöhnlichen Umstände angenommen, wenn das Verfahren ausschließlich rechtliche oder "hochtechnische" Fragen ("exclusively legal or highly technical questions") betrifft. Der Gerichtshof verwies im Zusammenhang mit Verfahren betreffend ziemlich technische Angelegenheiten ("rather technical nature of disputes") auch auf das Bedürfnis der nationalen Behörden nach zweckmäßiger und wirtschaftlicher Vorgangsweise, das angesichts der sonstigen Umstände des Falles zum Absehen von einer mündlichen Verhandlung berechtigte.

Der entscheidungsrelevante Sachverhalt ist hier geklärt. In der vorliegenden Beschwerde wurden keine Rechts- oder Tatfragen von einer solchen Art aufgeworfen, dass deren Lösung eine mündliche Verhandlung erfordert hätte. Art. 6 EMRK steht somit dem Absehen von einer mündlichen Verhandlung nicht entgegen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 10. September 2008, Zl. 2008/05/0093, mwN). Die Entscheidung konnte daher im Sinne des § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden. Der entscheidungsrelevante Sachverhalt ist hier geklärt. In der vorliegenden Beschwerde wurden keine Rechts- oder Tatfragen von einer solchen Art aufgeworfen, dass deren Lösung eine mündliche Verhandlung erfordert hätte. Artikel 6, EMRK steht somit dem Absehen von einer mündlichen Verhandlung nicht entgegen vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 10. September 2008, Zl. 2008/05/0093, mwN). Die Entscheidung konnte daher im Sinne des Paragraph 39, Absatz 2, Ziffer 6, VwGG in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Wien, am 16. September 2009

Schlagworte

Bewilligungspflicht Bauwerk BauRallg4 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Belichtung Belüftung BauRallg5/1/3 Baubewilligung BauRallg6 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Abstandsvorschriften BauRallg5/1/1 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9 Baurecht Nachbar Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2009:2007050189.X00

Im RIS seit

13.10.2009

Zuletzt aktualisiert am

17.10.2009

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at