

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

31.01.2012

Geschäftszahl

2009/05/0104

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Handstanger und Dr. Enzenhofer als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Kalanj, über die Beschwerde des Dipl. Ing. M K in Wien, vertreten durch Mag. Robert Bitsche, Rechtsanwalt in 1050 Wien, Nikolsdorfergasse 7-11/2, gegen den Bescheid der Bauoberbehörde für Wien vom 18. Februar 2009, Zl. BOB-23/09, betreffend eine Bauangelegenheit (mitbeteiligte Partei: Wiener G reg. Gen.m.b.H. in Wien, vertreten durch Dr. Roland Weinrauch, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Jordangasse 7/3), zu Recht erkannt:

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

Der Beschwerdeführer hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 610, 60 sowie der mitbeteiligten Partei in der Höhe von EUR 1106, 40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung**A. Zum angefochtenen Bescheid**

1. Mit Schreiben vom 13. Juni 2008 beantragte die mitbeteiligte Bauwerberin die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung einer unterkellerten Wohnhausanlage auf den Grundstücken Nrn. 113/ 11 und 113/ 15 der Liegenschaft EZ. 118, KG

H. Es soll eine unterkellerte Wohnhausanlage in Massivbauweise mit 18 Wohneinheiten errichtet werden, bestehend aus einem Vordergebäude (in geschlossener Bauweise mit 12 Wohnungen) und einem Hintergebäude (in offener Bauweise mit 6 Wohnungen).

Mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wien (Magistratsabteilung MA 64) vom 1. Oktober 2007 wurde gemäß § 9 der Bauordnung für Wien (BO) bekannt gegeben, dass für die gegenständliche Liegenschaft das Plandokument 7396, Gemeinderatsbeschluss vom 27. April 2007, maßgebend ist.

Bei den am 3. September 2008 und am 17. November 2008 durchgeführten mündlichen Verhandlungen erhob unter anderem der Beschwerdeführer Einwendungen, die er bereits schriftlich bei der Baubehörde erster Instanz eingebracht hatte. Der Beschwerdeführer ist (zu einem Anteil von 192/ 3050) (Mit-) Eigentümer des Grundstückes Nr. 113/ 27 der Liegenschaft EZ. 81, KG H, das westlich an das zu bebauende Grundstück angrenzt.

Die Magistratsabteilung MA 19 erhob keinen Einwand im Sinn des § 85 BO.

2. Mit Bescheid vom 1. Dezember 2008 wurde der mitbeteiligten Partei die beantragte Baubewilligung erteilt, dieser Bescheid enthielt folgenden Spruch:

"Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien in Anwendung des Wiener Garagengesetzes, die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Es soll eine unterkellerte Wohnhausanlage in Massivbauweise mit 18 Wohneinheiten errichtet werden. Diese besteht aus einem Vordergebäude (in geschlossener Bauweise mit 12 Wohnungen) und einem Hintergebäude (in offener Bauweise mit 6 Wohnungen). Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt. Die Schmutzwässer und Regenwässer sollen in den öffentlichen

Mischwasserkanal in der S-Straße eingeleitet werden. Die Beheizung der Aufenthaltsräume soll mittels Fernwärme erfolgen. Im Keller soll eine Tiefgarage hergestellt werden.

Der zwingenden Vorschrift des § 36 Abs. 1, in Verbindung mit § 36a des Wiener Garagengesetzes zur Schaffung von 18 Stellplätzen wird entsprochen. Sämtliche 18 Stellplätze werden auf dem gegenständlichen Bauplatz in der Tiefgarage geschaffen.

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

An die Erteilung der Baubewilligung wurde eine Reihe von Vorschriften geknüpft.

3. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde die gegen diesen Bescheid erhobene Berufung gemäß § 66 Abs. 4 AVG als unbegründet abgewiesen.

Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, es sei nach dem gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Nr. 7396 für den vorderen, an der S Straße gelegenen und mittels Baufluchtlinie begrenzten Teil der Liegenschaft die Widmung "Gemischtes Baugebiet, Bauklasse II" mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10, 50 m und die geschlossene Bauweise festgesetzt. Zufolge der besonderen Bebauungsbestimmungen BB1 sei die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig. Für den rückseitigen - ebenfalls mit Baufluchtlinien umgrenzten - Teil der Liegenschaft sei die Widmung "Wohngebiet, Bauklasse I" mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7, 50 m sowie die offene oder gekuppelte Bauweise festgesetzt. Der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer dürfe die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe um höchstens 4, 5 m überragen. Die festgesetzten Baufluchtlinien würden durch das projektierte Bauvorhaben nicht überschritten.

Entgegen den Annahmen des Beschwerdeführers sei für den vorderen Bereich die geschlossene Bauweise vorgesehen. Auch wenn in BB1 grundsätzlich die Möglichkeit der Unterbrechung der geschlossenen Bauweise möglich sei, sei der Bauwerber nicht gezwungen, von dieser Möglichkeit tatsächlich Gebrauch zu machen. Soweit auf zivilrechtliche Vereinbarungen hinsichtlich einer offenen Bauweise verwiesen werde, sei darauf hinzuweisen, dass diese im baubehördlichen Bewilligungsverfahren nicht relevant seien. Hinsichtlich der vorgebrachten Verletzung von Abstandsbestimmungen sei auszuführen, dass jeder Nachbar nur die Einhaltung der jeweiligen Abstandsfläche geltend machen könne, die an seine Liegenschaft angrenze. Der geplante Gartentrakt halte den gemäß § 70 Abs. 3 BO erforderlichen Mindestabstand von 3 m zu den Nachbargrenzen ein und überschreite die in der linken seitlichen Abstandsfläche durch das Gebäude in Anspruch genommene bebaute Fläche das zulässige Ausmaß gemäß § 79 Abs. 3 BO von 45 m² nicht. Betreffend den Straßentrakt sei nach den Bebauungsbestimmungen die geschlossene Bauweise vorgesehen. Nach § 76 Abs. 8 BO müssten in der geschlossenen Bauweise die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt seien, an diesen von der einen seitlichen Grundgrenze zur anderen durchgehend errichtet werden. Der Straßentrakt baue unmittelbar an die seitlichen Grundgrenzen sowie an die Baufluchtlinie an. Für beide Trakte sei die Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 BO zu ermitteln. Den Einreichplänen und den Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen sei zu entnehmen, dass die Gebäudehöhe des Straßentraktes 10, 5 m betrage, womit die zulässige Gebäudehöhe eingehalten werde. Gleiches gelte für den Straßentrakt, der eine Höhe von 7, 5 m aufweise und damit ebenfalls die höchstzulässige Gebäudehöhe einhalte. Soweit sich die Einwendungen gegen die projektierten Aufzüge sowie die in den Einreichplänen ausgewiesenen Stiegenhäuser richteten und insbesondere einwendeten, dass diese Bauteile den Gebäudeumriss gemäß § 81 Abs. 4 BO in unzulässiger Weise überschritten, sei festzuhalten, dass durch die Errichtung der Dachgeschosse im Straßentrakt, dessen Dachflächen am bestehenden oberen Abschluss der nördlichen und südlichen

Gebäudefront im Winkel von max. 45 Grad gegen das Gebäudeinnere

ansteigend angesetzt werde und dessen höchster Punkt (Dachfirst) innerhalb von 4, 5 m ab dem bestehenden oberen Abschluss der Gebäudefronten zu liegen komme, der Dachumriss in dem von § 81 Abs. 4 BO vorgegebenen zulässigen Rahmen liege. Gleiches gelte für den Gartentrakt, zumal auch hier den Einreichplänen zu entnehmen sei, dass durch die Errichtung eines als Staffelgeschoss ausgebildeten Dachgeschosses der zulässige Dachumriss gemäß § 81 Abs. 4 BO eingehalten werde. Betreffend die projektierten Aufzüge sowie die in den Plänen ausgewiesenen Stiegenhäuser, welche den zulässigen Gebäudeumriss gemäß § 81 Abs. 4 BO überschritten, sei auf die Bestimmung des § 81 Abs. 6 BO hinzuweisen, welche im gegebenen Zusammenhang ausdrücklich die Zulässigkeit der Überschreitung des Gebäudeumrisses durch Aufzugstriebräume und durch Stiegenhäuser im unbedingt notwendigen Ausmaß vorsehe. Entgegen der Annahme des Beschwerdeführers gelte diese Bestimmung auch für Neubauten. Den Einreichplänen und den Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen sei zu entnehmen, dass die in Rede stehenden Aufbauten das für die Realisierung des in Aussicht genommenen Projekts notwendige Ausmaß nicht überstiegen. Vielmehr stelle sich die durch die Stiegenhäuser und die Aufzugstriebräume geplante Überschreitung als zulässig im Sinn des § 81 Abs. 6 BO dar, zumal diese zur Erreichung der im Dachgeschoss gelegenen Wohnungen erforderlich sei. Im Übrigen sei darauf hinzuweisen, dass die Aufbauten nicht im Nahbereich der Grundgrenze zur Liegenschaft der Berufungswerber und des Beschwerdeführers gelegen seien, sondern beim Straßentrakt in einem Abstand von mindestens 8 m zur Straße. Der Gartentrakt sei in einem Abstand von 10 m zur Liegenschaft des Beschwerdeführers gelegen. Hinsichtlich der monierten Beeinträchtigung des Lichteinfalles sei auszuführen, dass der Nachbar nur ein Recht auf Einhaltung der Abstands- und Höhenbestimmungen, nicht aber auf bestehende Belichtungsverhältnisse habe. Die Auswirkungen auf den Wert der Liegenschaft seien im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen gewesen.

B. Zum Beschwerdeverfahren

1. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

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

Auch die mitbeteiligte Partei übermittelte eine Gegenschrift und begehrte die Abweisung der Beschwerde.

C. Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1.1. Der Beschwerdeführer hat gegen das

beschwerdegegenständliche Bauvorhaben rechtzeitig im Sinne des § 134 Abs. 3 dritter Satz BO (in ihrer vorliegend maßgeblichen Fassung vor der Techniknovelle 2007, LGBI. Nr. 24/2008 (vgl. Art. V Abs. 1 und 2 leg. cit.)) Einwendungen erhoben und Parteistellung erlangt.

1.2. § 134a Abs. 1 BO lautet:

"Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte

§ 134a.

(1) Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, werden durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutze dienen, begründet:

a) Bestimmungen über den Abstand eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche;

b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;

c) Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten;

d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;

e) Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden;

f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen."

In § 134a BO sind die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte taxativ aufgezählt. Das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren besteht daher nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, rechtzeitig erhobene Einwendungen vorausgesetzt. Die im § 134a BO 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 schon der Lage nach in subjektive Rechtes des Nachbarn nicht eingegriffen werden kann (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 6. September 2011, Zl. 2008/05/0174, mwH).

1.3. Der vorliegend maßgebliche § 81 BO lautet auszugsweise wie folgt:

"Gebäudehöhe und Gebäudeumrisse; Bemessung

§ 81.

(1) Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie gilt bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m als Gebäudehöhe der lotrechte Abstand von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur obersten Schnittlinie der zulässigen Außenwandfläche der Straßenfront ohne Berücksichtigung vorspringender Gebäudeteile wie Gesimse, Erker und dergleichen mit der Oberfläche des Daches; nichttraumbildende Gebäudeteile und raumbildende Dachaufbauten gemäß Abs. 6 bleiben dabei außer Betracht. Zur Straßenfront gerichtete Giebelflächen zählen bei der Ermittlung der Gebäudehöhe mit. Weiters darf die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1,50 m überschritten werden, wenn diese Überschreitung innerhalb derselben Front flächenmäßig ausgeglichen wird; § 75 Abs. 4 ist einzuhalten. Dasselbe gilt für Gebäude an Verkehrsflächen, deren festgesetzte Höhenlage an der Gebäudefront nicht einheitlich ist. Der oberste Abschluß aller anderen Fronten darf den der Straßenfront nicht überschreiten, doch bleiben die der Dachform entsprechenden Giebelflächen an diesen anderen Fronten außer Betracht, und der oberste Abschluß des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

(2) Bei den über eine Gebäudetiefe von 15 m hinausragenden Teilen von Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie sowie bei allen nicht an diesen Fluchtlinien gelegenen Gebäuden darf die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten nicht größer als das Produkt aus der Summe der Längen

aller Gebäudefronten und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe sein; hierbei darf die höchste zulässige Gebäudehöhe an der Grundgrenze und bis zu einem Abstand von 3 m von derselben überhaupt nicht und an den übrigen Fronten an keiner Stelle um mehr als 3 m überschritten werden. Bei dieser Ermittlung sind die Feuermauern ab 15 m hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie wie Fronten in Rechnung zu stellen. Die der Dachform entsprechenden Giebelflächen bleiben bei der Bemessung der Gebäudehöhe außer Betracht, und der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

(...)

(4) Durch das Gebäude darf jener Umriss nicht überschritten werden, der sich daraus ergibt, dass in dem nach Abs. 1 bis 3 für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Anschluss der Gebäudefront ein Winkel von 45 Grad, im Gartensiedlungsgebiet von 25 Grad, von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend, angesetzt wird. Dies gilt auch für den Fall, dass im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe der Dächer festgesetzt ist. Ist im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Neigung der Dächer festgesetzt, ist der dieser Festsetzung entsprechende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses maßgebend.

(...)

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

(...).

2.1. Im Beschwerdefall war (wovon auch die Baubehörden und die Parteien des Verfahrens übereinstimmend ausgehen) auf Grund der Anordnung der Baufluchtlinie die Gebäudehöhe iSd § 81 Abs. 2 BO zu berechnen und der Gebäudeumriss iSd Abs. 4 dieses Paragraphen entsprechend zu bemessen. Die Beschwerde wendet sich nicht gegen die im angefochtenen Bescheid angestellten Berechnungen auf der Grundlage des § 81 Abs. 2 BO, sie meint indes, dass der angefochtene Bescheid mit § 81 Abs. 6 BO nicht im Einklang stehe. Die Voraussetzungen der Bestimmung des § 81 Abs. 6 leg. cit. lägen nicht vor, weil die Wortfolge "im unbedingt notwendigen Ausmaß" dahingehend auszulegen sei, dass "unbedingt" im Sinn von "in jedem Fall; alternativlos" und "notwendig" im Sinn von "Not (ab)wendend", also "einer ... drückenden Lage ohne Freiheit des Handelns entgegenwirkend", zu verstehen sei. Eine Überschreitung sei daher nur dann "unbedingt notwendig", wenn ohne diese - bei objektiver Betrachtung - eine Durchführung des Bauvorhabens nicht ("oder nur in unverhältnismäßiger Weise") möglich wäre. Ausführungen dazu, weshalb eine derartige Überschreitung für die Durchführung des Projektes unabdingbar bzw. unbedingt notwendig sei, fehlten im bekämpften Bescheid.

2.2. Mit diesem Vorbringen zeigt die Beschwerde keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf. Nach § 81 Abs. 6 BO darf der Gebäudeumriss durch Aufzugstriebwerksräume bzw. Stiegenhäuser ohne eine (wie beispielsweise ausdrücklich für Dachgauben vorgesehene) Beschränkung überschritten werden, wenngleich nur im unbedingt notwendigen Ausmaß (vgl. dazu und zum Folgenden wiederum das Erkenntnis Zl. 2008/05/0174, mwH). Bei in § 81 Abs 6 BO genannten Aufbauten "im unbedingt notwendigen Ausmaß" kommt es nicht darauf an, ob eine bestimmte bautechnische Ausführung erfolgt. Vielmehr ist jede dem Stand der Technik entsprechende architektonische Ausführung im unbedingt notwendigen Ausmaß zulässig. Die Wortfolge "im unbedingt notwendigen Ausmaß" bedeutet daher nicht, dass die Überschreitung nur dann zulässig ist, wenn sie nicht durch eine andere Planung vermieden werden kann, vielmehr handelt es sich hierbei um ein an der Funktion der Stiegenhäuser und Aufzugstriebwerksräume orientiertes Ausmaß. Angesichts dieses funktionsbezogenen Verständnisses kann auch nicht gesagt werden, dass eine Überschreitung iSd § 81 Abs. 6 BO nur dann "unbedingt notwendig" ist, wenn ohne diese eine Durchführung des Bauvorhabens nicht ("oder nur in unverhältnismäßiger Weise") möglich wäre. Vor diesem rechtlichen Hintergrund erscheint die von der belangten Behörde vertretene Auffassung, dass die vorliegend projektierten vorgesehenen Stiegenhäuser und Aufzugstriebwerksräume - zumal diese zur Erreichung der im Dachgeschoss gelegenen Wohnungen erforderlich seien - das notwendige Ausmaß nicht überschritten, nicht als rechtsirrig. Im Übrigen zeigt die Beschwerde nicht konkret auf, dass diese projektierten Stiegenhäuser und Aufzüge über das unbedingt notwendige Ausmaß hinausgehen würden.

3.1. Der Beschwerdeführer moniert (sowohl unter dem Gesichtspunkt der inhaltlichen Rechtswidrigkeit des bekämpften Bescheides als auch aus der Perspektive der Verletzung von Verfahrensvorschriften), dass sich die belangte Behörde mit dem von ihm behaupteten Bestehen einer nicht verbücherten "Cottage-Servitut" nicht auseinandergesetzt habe. Er sei durch die nicht erfolgte Verweisung auf den Zivilrechtsweg hinsichtlich dieser Einwendung in Rechten verletzt worden. Bei der seinerzeitigen Errichtung der bestehenden Gebäude auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft S Straße 49 und der nachbarschaftlichen Liegenschaft S Straße 47 sei in beiderseitigem Einverständnis die offene Bauweise vereinbart worden und sei gerade deshalb die besondere Bebauungsvorschrift BB1 im Bebauungsplan ausdrücklich eingetragen worden. Dieser "offenkundig"

vorliegende zivilrechtliche Konsens sei von der belangten Behörde unberücksichtigt geblieben, die Servitut sei zudem offenbar ersessen worden. Dadurch, dass die belangte Behörde das Bestehen dieser "Cottage-Servitut" nicht als Vorfrage behandelt habe, habe sie ihre Entscheidung mit Rechtswidrigkeit belastet.

3.2. Auch dieses Vorbringen geht fehl. Nach der hg. Rechtsprechung gehört eine Cottageservitut dem Zivilrecht an, sie ist im öffentlich-rechtlichen Bauverfahren nicht zu berücksichtigen (siehe das hg. Erkenntnis vom 16. April 1998, Zl. 96/05/0142, Slg. Nr. 14873 A, mwH; vgl. ferner *Moritz*, Bauordnung für Wien, 4. Auflage, 2009, S. 350; vgl. dazu auch das hg. Erkenntnis vom 21. Dezember 2010, Zl. 2007/05/0041). Eine Behandlung des Bestehens dieser "Cottage-Servitut" als Vorfrage iSd § 38 AVG war daher nicht erforderlich. Was die vom Beschwerdeführer vermisste Verweisung auf den Zivilrechtsweg betrifft, ist zunächst festzuhalten, dass eine solche in der BO seit der Änderung ihres § 70 durch die Verfahrensnovelle, LGBI. Nr. 42/1996, nicht mehr vorgesehen ist (vgl. zur Neufassung *Geuder/Hauer*, Wiener Bauvorschriften, 3. Auflage, 1997, S. 372 ff, zur früheren Fassung *dies.*, Wiener Bauvorschriften, 2. Auflage, 1995, S. 345 ff). Ungeachtet dessen würde die Unterlassung einer gesetzlich vorgesehenen spruchgemäßen Verweisung einer privatrechtlichen Einwendung auf den Zivilrechtsweg den Beschwerdeführer in keinem Recht verletzen (vgl. das insofern auch hier einschlägige hg. Erkenntnis vom 31. Juli 2007, Zl. 2006/05/0114, Slg. Nr. 17250 A, mwH, zum oberösterreichischen Baurecht); Gleiches gilt damit für Entscheidungen, in denen eine solche Verweisung auch ohne gesetzliches Erfordernis vorgesehen wird (vgl. dazu die hg. Erkenntnisse vom 18. November 2003, Zl. 2001/05/0927, und vom 28. Jänner 2009, Zl. 2008/05/0139). Weiters kann aus der (nach den insofern unstrittigen Feststellungen) mit der in Rede stehenden besonderen Bebauungsbestimmung BB1 eröffneten Zulässigkeit der Unterbrechung der geschlossenen Bauweise nicht abgeleitet werden, dass die geschlossene Bauweise (wie die Beschwerde aber offenbar meint) zwingend zu unterbrechen wäre.

3.3. Im Übrigen kennt die BO keine Bestimmung, die dem Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Recht dahingehend einräumt, dass ihm ein freier Ausblick gewährt würde oder durch die Anordnung von Fenstern der Blick aus gegenüberliegenden Objekten in Wohnobjekte des Nachbarn unmöglich ist (vgl. das schon zitierte Erkenntnis Zl. 2007/05/0041, mwH), weshalb das diesbezüglich im Zusammenhang mit der geltend gemachten Servitut erstattete Vorbringen fehl geht.

4. Inwiefern - wie die Beschwerde meint - Beweise nur einseitig gewürdigt worden seien, wurde in der Beschwerde nicht näher substantiiert, weshalb mit diesem Vorbringen schon deshalb kein wesentlicher Verfahrensmangel aufgezeigt wird. Im Übrigen erscheint auf dem Boden des angefochtenen Bescheides im Zusammenhalt mit den vorgelegten Verwaltungsakten dieses Vorbringen nicht nachvollziehbar. Schließlich erweist sich der Vorwurf, die belangte Behörde habe bezüglich des tatsächlichen Bestehens einer ersessenen Dienstbarkeit und hinsichtlich aller sonstigen Einwendungen den angefochtenen Bescheid nicht ausreichend begründet, vor dem Hintergrund der bisherigen Ausführungen als nicht zielführend.

5. Die Beschwerde war daher in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z 2 VwGG gebildeten Senat gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

6. Der Spruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47ff VwGG iVm der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2008.

Wien, am 31. Jänner 2012