



**VERWALTUNGSGERICHT  
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38730  
Telefax: (+43 1) 4000 99 38730  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-112/077/5003/2022-12  
Rechtsanwalt Dr. A. B.

Wien, 20.10.2022

Geschäftsabteilung: VGW-R

C.-gasse 3  
Gst. Nr. ..., EZ ...,  
Kat. Gem. D.

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Opperl über die Beschwerde der Frau Dr. A. B. gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe Süd, Bauinspektion, vom 22.02.2022, Zl. MA37/...-2021-1, mit welchem gemäß § 129 Abs. 10 und 11 Bauordnung für Wien (BO für Wien), ein Auftrag erteilt wurde, am 03.10.2022 durch mündliche Verkündung zu Recht **e r k a n n t** :

- I. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG wird die Beschwerde abgewiesen und der beschwerdegegenständliche Bescheid bestätigt.
- II. Die ordentliche Revision ist unzulässig.

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

Die Behörde hat der Beschwerdeführerin mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid aufgetragen, die vorschriftswidrig und blickdicht an der Grundgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hergestellte Einfriedung, bestehend aus Sockel und Aluminiumlattenzaunfeldern, entsprechend dem § 86 Bauordnung für Wien

herzustellen. Die Beschwerdeführerin hat gegen diesen Bescheid rechtzeitig Beschwerde erhoben.

Es wurde am 03.10.2022 eine mündliche Verhandlung durchgeführt und das Erkenntnis im Anschluss an die Verhandlung mündlich verkündet. Die Beschwerdeführerin hat fristgerecht eine schriftliche Vollaussfertigung des Erkenntnisses verlangt.

Folgender entscheidungswesentliche Sachverhalt wurde festgestellt:

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Liegenschaft Wien, C.-gasse 3, einschließlich des auf dieser Liegenschaft befindlichen Wohngebäudes (Einfamilienhaus). Die Liegenschaft liegt in einem Wohngebiet mit der Bauklasse I, einer Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe 7,5 m, Bebauungsweise offen oder gekuppelt und zur C.-gasse hin sowie zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen hin jeweils einem durchgehenden Vorgarten mit einer Breite von 5 m.

Die Beschwerdeführerin hat die genannte Liegenschaft mit einem Zaun eingefriedet, der folgende Eigenschaften aufweist:

Oberhalb eines Sockels schließen waagrechte Lametten aus Aluminium an, wobei diese Lametten nicht vollständig blickdicht sind, sondern einen Zwischenbereich offenlassen. Optisch wirkt diese Einfriedung insoweit blickdicht, als die Einfriedung von der gegenüberliegenden Straßenseite aus betrachtet als blickdichte Einfriedung in Erscheinung tritt und den dahinterliegenden Vorgarten abdeckt.

Die Beschwerdeführerin hat ihren Vorgarten (sowie den daran anschließenden Garten) gärtnerisch ausgestaltet. Von der öffentlichen Verkehrsfläche aus tritt diese gärtnerische Ausgestaltung nur in dem Maße in Erscheinung, als diese gärtnerische Ausgestaltung (insbesondere durch Hecken und Bäume) die Einfriedung in der Höhe überragt.

Die Einfriedung überschreitet nicht eine Höhe von 2,50 m.

Das örtliche Stadtbild weist bereits einige vergleichbar gestaltete Einfriedungen auf. Es handelt sich dabei nicht um ein historisch geprägtes örtliches Stadtbild, wie dies etwa bei historischen Ortskernen der Fall wäre. Das örtliche Stadtbild, wie es die Beschwerdeführerin dokumentiert und belegt hat, ist durch vorwiegend neuere oder zumindest renovierte Einfamilienhäuser und kleinere Wohnhäuser in offener oder gekuppelter Bauweise mit jeweils Eigengärten sowie zur öffentlichen Verkehrsfläche hin Vorgärten geprägt, wobei zunehmend blickdichte Einfriedungen neu errichtet worden sind. Die vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vorgesehenen Vorgärten werden somit zunehmend durch neu errichtete blickdichte Einfriedungen verdeckt.

Die vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festgelegten Vorgärten verfolgen den Zweck, das örtliche Stadtbild über den Grünraum der Vorgärten und über den Einblick in diese optisch zu erweitern. Das beabsichtigte örtliche Stadtbild ist damit ein solches, welches durch ersichtliche gärtnerische Ausgestaltung geprägt ist.

Die blickdichte Einfriedung bewirkt, dass die gärtnerische Ausgestaltung des Vorgartens im örtlichen Stadtbild als solche weitgehend nicht mehr wahrgenommen werden kann. Aus der Sicht des örtlichen Stadtbildes macht es bei Vorliegen einer blickdichten Einfriedung keinen wahrnehmbaren Unterschied mehr, ob der Vorgarten den Bebauungsbestimmungen entsprechend gärtnerisch ausgestaltet oder beispielsweise zubetoniert oder gar verbaut ist. Daran vermag auch die Wahrnehmbarkeit etwaiger Kronen von Bäumen, Hecken und Sträucher nichts Entscheidendes zu ändern. Insoweit stellt eine blickdichte Ausführung von Einfriedungen zunächst per se eine Beeinträchtigung des beabsichtigten örtlichen Stadtbildes dar, indem es die beabsichtigte Wirkung der Festlegung von Vorgärten auf das örtliche Stadtbild unterläuft.

Eine blickdichte Ausführung der Einfriedung steht jedoch dann mit dem vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigten örtlichen Stadtbild in Einklang, wenn durch eine solche blickdichte Ausführung lediglich die Teile des Vorgartens verdeckt werden, die zulässigerweise nicht gärtnerisch ausgestaltet, sondern zulässigerweise befestigt bzw. verbaut sind oder zulässigerweise als KFZ-Abstellplatz genutzt werden. Dies betrifft gegenständlich insbesondere den Bereich des Eingangs und der Einfahrt. Auch wäre beispielsweise der Einblick auf

abgestellte Müllgefäße für das beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht von positiv besetzter Bedeutung und eine blickdichte Ausführung des Teils der Einfriedung unmittelbar vor dem Abstellort für die Müllgefäße daher nicht störend. In der mündlichen Verhandlung wurde diesbezüglich herausgearbeitet, dass die nicht mit einem Sockel versehenen Teile der Einfriedung, welche dem Eingang, der Einfahrt und der Abholung von Hausmüll zugeordnet sind, blickdicht belassen werden können, ohne dass damit bereits eine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes im Sinne einer Beeinträchtigung des Einblicks in den Vorgarten gegeben wäre.

Vom beabsichtigten örtlichen Stadtbild her ist eine etwaige gärtnerische Ausgestaltung der Einfriedung selbst einem freien Einblick in die gärtnerische Ausgestaltung des Vorgartens praktisch gleichwertig. Diese Gleichwertigkeit folgt daraus, dass auch eine blickdichte Hecke den Einblick in den Vorgarten abschirmen würde, wobei eine solche blickdichte Hecke selbst als Grünraum und damit nicht als Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes wahrgenommen würde. Tritt die Einfriedung im örtlichen Stadtbild vergleichbar einer Hecke in Erscheinung, so wäre damit ebenfalls die Vereinbarkeit mit dem beabsichtigten örtlichen Stadtbild gegeben, weil es für die optische Erscheinung keinen Unterschied macht, ob eine Hecke in ihrem Inneren eine stabile und für sich selbst blickdichte Einfriedung beinhaltet oder nicht.

Bei der Beweiswürdigung wurde erwogen:

Die Tatsache, dass die gegenständliche Einfriedung weitgehend blickdicht in Erscheinung tritt, geht nicht nur bereits aus der Dokumentation im Akt hervor, sondern ergibt sich sogar aus den insoweit schlüssigen und überzeugenden Ausführungen der Beschwerdeführerin selbst.

So hat die Beschwerdeführerin in der mündlichen Verhandlung unter anderem ins Treffen geführt, die Einfriedung würde insoweit einen zusätzlichen Schutz vor Einbruch darstellen, als damit nicht mehr mit einem Blick geprüft werden könne, ob die Beschwerdeführerin zu Hause ist oder nicht bzw. ob ihr Pkw auf ihrem Grundstück abgestellt ist oder nicht. Damit hat die Beschwerdeführerin selbst eingestanden, dass die Einfriedung ihre Liegenschaft vor unerwünschten Einblicken abschirmt.

In gleicher Weise, wie ein zweifellos unerwünschter Einblick, ob der Pkw der Beschwerdeführerin auf ihrer Liegenschaft abgestellt ist oder nicht, abgeschirmt wird, wird jedoch auch der Einblick in die gärtnerische Ausgestaltung des Vorgartens abgeschirmt. Die Beschwerdeführerin hat insoweit in der mündlichen Verhandlung darauf verwiesen, dass die Bepflanzung in ihrem Vorgarten die Einfriedung zum Teil in der Höhe überragt und damit die höher gelegenen Teile von Sträuchern, Hecken und Bäumen von außen einsehbar sind. Die blickdichte Abschirmung der gärtnerischen Ausgestaltung des Vorgartens bis zu einer Höhe von etwa 2,50 m wie beispielsweise die Abschirmung des Blicks auf Rasenflächen des Vorgartens bleibt damit jedoch bestehen. Auch geht aus dem im Akt befindlichen Fotomaterial einschließlich der von der Beschwerdeführerin selbst vorgelegten Fotos hervor, dass eine Abschirmung des Einblicks auf die gärtnerische Ausgestaltung erfolgt.

Die Dokumentation der Beschwerdeführerin betreffend das von ihr vorgefundene örtliche Stadtbild war schlüssig und nachvollziehbar.

Der vom Verwaltungsgericht beigezogene Amtssachverständige hat jedoch in der mündlichen Verhandlung ebenso schlüssig und nachvollziehbar dargelegt, welche Zwecke die Festlegung von Vorgärten im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowohl im Allgemeinen als auch im Anlassfall verfolgt und inwieweit die gegenständliche Einfriedung diese Zwecke beeinträchtigt. Die Ausführungen des Amtssachverständigen standen mit dem Vorbringen der Beschwerdeführerin in keinem Widerspruch. Das Vorbringen der Beschwerdeführerin einerseits und die Ausführungen des Amtssachverständigen andererseits standen zueinander vielmehr in einem Verhältnis der wechselseitigen Ergänzung.

Die Beschwerdeführerin hat insoweit mit dem von ihr vorgefundenen und tatsächlich bestehenden örtlichen Stadtbild argumentiert, welches die im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festgelegten Vorgärten konterkariert und für das örtliche Stadtbild bedeutungslos macht.

Der Amtssachverständige hat demgegenüber mit dem örtlichen Stadtbild argumentiert, welches vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigt

war und für dessen Erreichung der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Vorgärten festgelegt hat.

Die Ausführungen des Amtssachverständigen und der Beschwerdeführerin ergänzen einander deswegen, weil beide Seiten jeweils für sich schlüssig und für sich überzeugend ein völlig anderes örtliches Stadtbild argumentieren. Die Beschwerdeführerin argumentiert ein vorgefundenes örtliches Stadtbild, welches ohne Wirkungsverlust auch ohne Vorgärten auskommen würde, weil die Vorgärten ohnedies durch blickdichte Einfriedungen abgeschirmt werden. Der Amtssachverständige geht demgegenüber von einem beabsichtigten örtlichen Stadtbild aus, welches den Vorgärten, die im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festgelegt worden sind, durchaus Bedeutung für das örtliche Stadtbild beimisst, weshalb diese Vorgärten nicht durch blickdichte Einfriedungen abgeschirmt werden sollen. Die Beschwerdeführerin ist den Ausführungen des Amtssachverständigen nicht auf einer Ebene entgegengetreten, welche den Vorgärten eine Bedeutung für das örtliche Stadtbild beigemessen hätte. Sie hat vielmehr ihr Entgegenreten darauf beschränkt, an ihrem vom Zugang des Amtssachverständigen abweichenden Verständnis des örtlichen Stadtbildes im Sinne des tatsächlich vorgefundenes örtlichen Stadtbildes (ohne erkennbare Bedeutung einer Funktion der Vorgärten für das örtliche Stadtbild) festzuhalten.

In rechtlicher Hinsicht hat das Gericht erwogen:

§ 86 Bauordnung für Wien idgF lautet:

*„Einfriedungen*

*§ 86. (1) Wo dies aus Gesundheitsrücksichten, aus Sicherheitsgründen oder zum Schutze des örtlichen Stadtbildes notwendig ist, ist dem Eigentümer des anliegenden Grundes aufzutragen, seine Liegenschaft gegen die Verkehrsfläche einzufrieden.*

*(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.*

*(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.“*

§ 129 Abs. 10 und Abs. 11 Bauordnung für Wien idgF lauten:

*„Benützung und Erhaltung der Gebäude; vorschriftswidrige Bauwerke*

*§ 129. (...) (10) Jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften ist zu beheben. Ein vorschriftswidriges Bauwerk, für den eine nachträgliche Bewilligung nicht erwirkt oder eine Bauanzeige nicht rechtswirksam (§ 62 Abs. 6) erstattet wurde, ist zu beseitigen. Gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge erteilen; solche Aufträge müssen erteilt werden, wenn augenscheinlich eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Bauwerkes zu richten; im Falle des Wohnungseigentums sind sie gegebenenfalls an den Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit zu richten. Im Falle der Verwendung von Flächen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen ohne baubehördliche Bewilligung (§ 3 Abs. 1 Z 2 WGarG 2008) durch einen vom Eigentümer (den Miteigentümern) verschiedenen Nutzungsberechtigten sind Aufträge gegebenenfalls an diesen zu richten. In Schutzzonen sind überdies Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen im Bebauungsplan, für die eine Baubewilligung weder nachgewiesen noch infolge des erinnerlichen Bestandes des Gebäudes vermutet werden kann, zu beheben und die Bauwerke und Bauwerksteile in stilgerechten und den Bebauungsbestimmungen entsprechenden Zustand zu versetzen. Lassen sich Art und Umfang von vermuteten Abweichungen von den Bauvorschriften nicht durch bloßen Augenschein feststellen, ist der Eigentümer (jeder Miteigentümer) eines Bauwerkes verpflichtet, über das Vorliegen der vermuteten Abweichungen und gegebenenfalls über deren Art und Umfang den Befund eines Sachverständigen vorzulegen. Der dem Befund zugrunde gelegte Sachverhalt muß durch die Behörde überprüfbar sein.*

*(11) Die Erfüllung von Aufträgen nach Abs. 4 und Abs. 10 ist der Behörde vom Verpflichteten unter Anschluss eines Nachweises über die vorschriftsgemäße Durchführung schriftlich zu melden.“*

Die zitierte Bestimmung des § 86 Abs. 3 erster Satz Bauordnung für Wien legt als grundsätzliche Regel fest, dass Einfriedungen von Vorgärten den freien Durchblick nicht hindern dürfen. Abweichungen hievon sind zulässig, wenn dadurch das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigt wird.

Das Verwaltungsgericht hat dazu erwogen, dass die Möglichkeit, im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Vorgärten vorzusehen, ein Instrument der Stadtplanung darstellt, um das örtliche Stadtbild gestalten zu können. Vorgärten sind gemäß § 79 Bauordnung für Wien gärtnerisch auszugestalten. Es wäre daher beispielsweise grundsätzlich unzulässig, den Vorgarten zu asphaltieren und als Abstellfläche zu nutzen. Im Gegensatz zu sonstigen gärtnerisch auszugestaltenden Flächen sollen Vorgärten zumindest grundsätzlich im örtlichen Stadtbild in Erscheinung treten. Als Instrument der Stadtplanung sollen Vorgärten den

öffentlichen Raum optisch um Grünflächen erweitern und so den Anteil von Grünflächen am örtlichen Stadtbild erhöhen.

Die zitierten Bestimmungen, wonach Einfriedungen den freien Durchblick auf Vorgärten nicht hindern dürfen, sichern ab, dass das stadtplanerische Instrument der Festlegung von Vorgärten die oben angeführte Wirkung auf das örtliche Stadtbild entfalten kann und nicht etwa durch blickdichte Einfriedungen wirkungslos gemacht wird.

Wenn die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde eingehend und unter Anführung von höchstgerichtliche Judikatur ausführt, dass es für die Beurteilung des örtlichen Stadtbildes auf das allgemein wahrnehmbare und vorwiegend durch Bauten und sonstige bauliche Anlagen geprägte Bild einer Stadt, eines Ortes oder von Teilen davon ankomme, dann ist ihr entgegen zu halten, dass diese Ausführungen aus ihrem Zusammenhang gerissen und für den Anlassfall nicht einschlägig sind. Die betreffenden Ausführungen der Beschwerdeführerin wären dann einschlägig, wenn es um die Beurteilung von architektonischen Gestaltungsmitteln etwa in den Bereichen der Fassade und der Dachlandschaft sowie um architektonische Stilfragen ginge und beurteilt werden müsste, ob ein Gebäude, welches in einem bestimmten Stil ausgeführt werden soll, mit dem örtlichen Stadtbild vereinbar ist. Bei Stilfragen der angesprochenen Art mag es regelmäßig entscheidend darauf ankommen, inwieweit sich örtlich ein Stadtbild entwickelt hat und ob ein geplantes Bauwerk mit diesem tatsächlich vorhandenen Stadtbild vereinbar ist.

Im Gegensatz zu Fällen der im vorhergehenden Absatz angesprochenen Art geht es im Anlassfall jedoch darum, ob Einfriedungen den freien Durchblick von der öffentlichen Verkehrsfläche auf im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festgelegte Vorgärten hindern dürfen. Es kommt insoweit auf das beabsichtigte örtliche Stadtbild und nicht auf das tatsächlich vorhandene örtliche Stadtbild an. Dem beabsichtigten örtlichen Stadtbild entspricht es, dass die im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festgelegten Vorgärten optisch als Erweiterung des Grünraumes in Erscheinung treten und der freie Durchblick auf diese Vorgärten aus diesem Grund nicht gehindert werden darf. Soweit das tatsächlich vorhandene örtliche Stadtbild bereits durch Einfriedungen geprägt ist, welche den freien Durchblick auf die Vorgärten hindern, so sind derartige



Einfriedungen zumindest grundsätzlich selbst als Beeinträchtigungen des örtlichen Stadtbildes anzusehen. In diesem Zusammenhang ist auch anzuführen, dass der VwGH in seiner Judikatur zum örtlichen Stadtbild primär auf das beabsichtigte örtliche Stadtbild abstellt (vgl. VwGH 24.03.1998, 97/05/0318; Moritz, Bauordnung Wien, 6. Aufl., § 85, zu Abs. 2). Das vorhandene örtliche Stadtbild ist demnach lediglich insoweit relevant, als es mit dem beabsichtigten örtlichen Stadtbild vereinbar ist. Einfriedungen, welche den freien Durchblick auf gärtnerisch auszugestaltende Vorgärten hindern und damit das stadtplanerische Instrument des Vorgartens als Mittel der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes weitgehend wirkungslos machen, sind jedoch dann, wenn Vorgärten festgelegt sind und mit diesen das örtliche Stadtbild gestaltet werden soll, mit dem beabsichtigten örtlichen Stadtbild gerade nicht vereinbar.

Aus dem Zweck des Vorgartens, den öffentlichen Raum optisch durch Grünraum zu erweitern, folgt, dass Einfriedungen den freien Durchblick in eng begrenzten Bereichen insoweit hindern dürfen, als lediglich der Durchblick auf zulässiger Weise abgestellte Müllgefäße, auf einen gegebenenfalls zulässigen KFZ-Stellplatz im Vorgarten oder auf die befestigten Flächen der Einfahrt und des Eingangs betroffen sind. So würde etwa der freie Durchblick auf abgestellte Müllgefäße und abgestellte Kraftfahrzeuge keine wesentliche Bereicherung des örtlichen Stadtbildes darstellen und wäre daher eine blickdichte Ausführung der entsprechenden, eng abgegrenzten Teile der Einfriedung mit dem örtlichen Stadtbild vereinbar. Die diesbezüglichen Ausführungen waren insbesondere deswegen ausdrücklich zu machen, weil die Beschwerdeführerin in der mündlichen Verhandlung ausdrücklich releviert hat, dass sie die Teile der Einfriedung, die aus Türen bzw. Toren besteht, nicht begrünen könne, und dass die etwaige Herstellung eines freien Durchblicks potentiellen Einbrechern Einblick auf den KFZ-Abstellplatz gewähren könne, was für sie ein Sicherheitsrisiko darstellen würde.

Rechtlich ist weiters auszuführen, dass etwaige blickdichte Hecken nicht nur baurechtlich bewilligungsfrei, sondern auch mit dem beabsichtigten örtlichen Stadtbild vereinbar wären. Die Festlegung von Vorgärten im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan verfolgt gerade nicht den Zweck, die Pflanzung von Hecken zu unterbinden. Das Beispiel der Hecken veranschaulicht zusätzlich, dass es auf das beabsichtigte örtliche Stadtbild und nicht etwa auf das faktisch vorgefundene

örtliche Stadtbild ankommt. Ginge man von den Fotos aus, welche die Beschwerdeführerin vorgelegt hat, und würde man ihrer Argumentation folgen, so könnte man zu der nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes unzutreffenden Schlussfolgerung geraten, dass Hecken das örtliche Stadtbild beeinträchtigen würden, zumal die von der Beschwerdeführerin vorgelegten Fotos blickdichte Einfriedungen ohne Begrünung zeigen. Vom beabsichtigten örtlichen Stadtbild her stellen Hecken jedoch keine Beeinträchtigung dar, zumal Hecken den optischen Eindruck eines hohen Grünanteils nicht beeinträchtigen.

Da im Übrigen für das örtliche Stadtbild ausschließlich die optische Erscheinung maßgeblich ist, kann es keinen Unterschied machen, ob eine solche Hecke in ihrem Inneren eine massive Einfriedung enthält oder nicht. Entscheidend für das örtliche Stadtbild ist in diesem Fall die Wahrnehmung als Hecke. Daraus folgt, dass die Beschwerdeführerin den bauordnungskonformen Zustand der Einfriedung grundsätzlich auch auf die Weise herstellen kann, dass sie die Einfriedung soweit begrünt, dass diese als Hecke wahrgenommen wird.

Im Übrigen ist auch auf die im Rahmen der mündlichen Verkündung bekannt gegebenen wesentlichen Entscheidungsgründe zu verweisen, welche wie folgt gelautet haben:

*„Die Einfriedung der Liegenschaft der Beschwerdeführerin tritt optisch als überwiegend nicht blickdurchlässige Einfriedung in Erscheinung, zumal die waagrechten Lamellen nur einen minimalen Durchblick zulassen. Die Beschwerdeführerin hat nachgewiesen, dass in der unmittelbaren örtlichen Umgebung auch zahlreiche andere Liegenschaften entweder weitgehend blickdicht oder sogar zur Gänze blickdicht eingefriedet sind. Das tatsächlich vorhandene Stadtbild ist insoweit von blickdichten oder weitgehend blickdichten Einfriedungen geprägt.*

*Der Amtssachverständige hat in der mündlichen Verhandlung ausgeführt, dass das beabsichtigte örtliche Stadtbild einen Blick auf die gärtnerisch ausgestalteten Vorgärten intendiert. Auch die Liegenschaft der Beschwerdeführerin weist laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan einen Vorgarten auf, und zwar mit einer Breite von 5 m. Dieser Vorgarten geht dort, wo hinter den Vorgarten nicht das Gebäude liegt, in den Garten der Beschwerdeführerin über. Der Amtssachverständige hat weiters ausgeführt, dass vom örtlichen Stadtbild her ein Blick auf eine vollständig begrünzte Einfriedung einem Durchblick in den Vorgarten insoweit praktisch gleichwertig ist, als ebenfalls ein Blick auf gärtnerische Ausgestaltung besteht, wenn auch in diesem Fall die Einfriedung selbst gärtnerisch ausgestaltet ist.*

*Rechtlich hat das Verwaltungsgericht erwogen, dass für die Beurteilung das beabsichtigte örtliche Stadtbild maßgeblich ist und die von der Beschwerdeführerin nachgewiesene blickdichte Einfriedung auch zahlreicher anderer Liegenschaften in der unmittelbaren örtlichen Umgebung daher für die Beurteilung des örtlichen Stadtbildes keine unmittelbare rechtliche Relevanz haben. Dazu ist ergänzend festzuhalten, dass es sich bei den von der Beschwerdeführerin belegten blickdichten Einfriedungen im unmittelbaren Nahebereich jeweils um vergleichsweise neu hergestellte blickdichte Einfriedungen handelt, die offenbar aus einer Zeit stammen, in der Einfriedungen gemäß § 86 Abs. 3 BO für Wien bereits blickdurchlässig herzustellen waren. Wie bei der Einfriedung der Beschwerdeführerin handelt es sich auch bei diesen anderen Einfriedungen nicht um einen vor die Erlassung der BO für Wien zurückreichenden historischen Bestand.*

*Dem Verwaltungsgericht lag insoweit ein schlüssiges und nachvollziehbares, mündlich erstattetes Gutachten des Amtssachverständigen vor, aus dem schlüssig und nachvollziehbar hervorgeht, dass die Einfriedung der Liegenschaft der Beschwerdeführerin mit dem beabsichtigten örtlichen Stadtbild nicht vereinbar ist. Die Beschwerdeführerin ist diesem Gutachten nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten, sondern hat sich stattdessen weitgehend auf rechtliche Ausführungen in Verbindung mit der Dokumentation des tatsächlichen Bestandes vor Ort beschränkt.*

*Der Bauauftrag wurde insoweit zu Recht erlassen. Die gesetzte Frist erschien zur Herstellung eines der Bauordnung entsprechenden Zustandes angemessen. Etwaige alternative Lösungen, die ein Bewilligungsansuchen und ein anschließendes Bewilligungsverfahren erfordern, wie insbesondere eine etwaige Begrünung der vorhandenen Einfriedung, hatten für die Bemessung der Frist des Bauauftrages außer Betracht zu bleiben.“*

Es war der spruchgemäß zu entscheiden.

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

## B e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs

Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten, zu entrichten.

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen.

Verfahrenshilfe ist einer Partei so weit zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen als sie außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für ein außerordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Dies in beiden Fällen jeweils innerhalb der oben genannten sechswöchigen Beschwerde- bzw. Revisionsfrist.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht, bei einem Verzicht auf die Beschwerde bis zur Zustellung der Entscheidung dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung der Entscheidung dem Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde nicht mehr zulässig ist. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.