



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38600
Telefax: (43 01) 4000 99 38600
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/068/32704/2014-6
G. GMBH

Wien, 01.08.2018

Geschäftsabteilung: VGW-B

IM NAMEN DER REPUBLIK

gekürzte Ausfertigung
gemäß § 29 Abs. 5 VwGVG

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Mag. Hohenegger über die Beschwerde der G. GMBH gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - ..., vom 24.09.2014, Zl.: ..., mit welchem eine Baubewilligung erteilt und festgestellt wurde, dass die Anzahl der Pflichtstellplätze an der Liegenschaft Wien, A.-Straße und B.-gasse, die durch die Bauführung gem. § 52 iVm § 48 Abs. 1 und § 50 des WGarG 2008 geschaffen werden müssen, um 5 Stellplätze hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurückliegen, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 29.06.2018,

zu Recht e r k a n n t:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 i.V.m. 2 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz – VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid bestätigt.

II. Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz – VwGG eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz – B-VG unzulässig.

I. Entscheidungsgründe:

Mit Ansuchen vom 3.6.2014 beantragte die G. GMBH als Bauwerberin und Grundeigentümerin beim Magistrat der Stadt Wien, MA 37 (im Folgenden: belangte Behörde) gemäß § 70 Bauordnung von Wien (im Folgenden: BO) in Wien, A.-Straße, EZ. ... der Katastralgemeinde ..., eine Bauführung, welche wie folgt mit Bescheid vom 24.9.2014, ZI. ... genehmigt wurde:

"[...] Nach Abtragen der hölzernen Dachstühle über sämtlichen Gebäuden wird der Trakt an der A.-Straße aufgestockt und durch ein ausgebautes Dachgeschoss unter Herstellung von lotrechten Zubauten und Dachgauben vergrößert. Der Trakt an der B.-gasse wird durch einen lotrechten Zubau und Dachgauben erweitert und der Hintertrakt wird lediglich durch Dachgauben erweitert. Insgesamt werden im Trakt A.-Straße 3 (drei) Wohnungen, im Hintertrakt 2 (zwei) Wohnungen und im Trakt B.-gasse 2 (zwei) neue Wohnungen im Gesamtausmaß von ca. 551,27 m² Wohnnutzfläche geschaffen.

Weiters werden in den Keller- und Erdgeschossen die erforderlichen Nebenräume geschaffen. An der Hofschauseite des Traktes A.-Straße wird ein Aufzugsschacht vom Keller bis zum 4. Stock in Massivbauweise angebaut. Am gemeinsamen Treppenhaus der beiden übrigen Trakte wird ein Aufzugsschacht vom Keller bis in das Dachgeschoss in Massivbauweise errichtet.

Darüber hinaus werden sämtliche Geschosse geringfügig in ihrer Einteilung verändert, wobei Wohnungen zusammengelegt werden, eine Terrasse im 1. Stock vor Wohnung Tür Nr. 3 des Traktes A.-Straße, ein Balkon vor der Wohnung Tür Nr. 11 im 1. Stock des Hintertraktes und Balkone im Dachgeschoss des Hintertraktes sowie im 4. Stock und im Dachgeschoss des Traktes A.-Straße.

Insgesamt befinden sich nach der Bauführung 37 Wohnungen und ein Geschäftslokal auf der Liegenschaft."

Allerdings wurde auch Folgendes festgestellt:

"Der zwingenden Vorschrift des §48 Abs. 1, in Verbindung mit §50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) in der Fassung vom 15. Juli 2014 zur Schaffung von 5 (fünf) Stellplätzen wird nicht entsprochen."

Die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 52 in Verbindung mit § 48 Abs.1 und § 50 des WGarG 2008 durch die Bauführung geschaffen werden müssen, bleibt um 5 (fünf) Stellplätze hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurück.

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

Dies wurde wie folgt begründet:

"[...] Gemäß § 48 Abs. 1 und § 50 Abs. 1 des WGarG 2008 sind für die Bauführung 5 (fünf) KFZ Stellplätze zu schaffen.

Da jedoch diese Stellplätze nach den Grundsätzen einer wirtschaftlichen Bebauung weder auf der eigenen Liegenschaft, noch in einem Umkreis von ca. 500 m geschaffen werden können, liegt im Sinne des § 52 WGarG 2008 der Fall der Ausgleichsabgabe vor, die gemäß § 55 des gleichen Gesetzes gesondert (mit Baubeginn) vorgeschrieben wird und gemäß § 1 der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 10. Dezember 2001, LGBl. Nr. 106/2001, EUR 8.720,74 pro Stellplatz beträgt. [...]"

Eine Ausfertigung dieses Bescheids wurde am 29.9.2014 von einem Arbeitnehmer des Bauwerbers persönlich übernommen.

Gegen o.a. Feststellung richtet sich nun folgende Beschwerde des Bauwerbers (BW), welche am 22.10.2014 bei der belangten Behörde einlangte:

„[...] Wir haben als Bauwerber am 11. Juni 2014 in Wien, A.-strasse/B.-gasse ein Projekt mit Aufstockung und Dachzu- bzw. ausbauten (5 Wohnungen mit insgesamt etwa 551,3m²) und verschiedenen baulichen Änderungen in den Bestandsgeschossen eingereicht. Durch Wohnungszusammenlegungen in den Bestandsgeschossen wurden 5 Stellplätze „lukriert“, die den Neubaugeschossen mit einem Stellplatzerfordernis von 5 Stellplätzen gegengerechnet wurden, sodass keine Pflichtstellplätze erforderlich waren. Am 16.7.2015 ist (mit dem der Kundmachung des Landesgesetzes folgenden Tag, also mit der Veröffentlichung) auch das geänderte Garagengesetz per Verordnung vom 15.7.2014 in Kraft getreten.

In der Baubewilligung (Bescheid ... vom 24.9.2014) wird gemäß § 48 Abs. 1 und § 50 Abs. 1 des Wr. Gar.G. 2008 für die Bauführung die Schaffung von 5 Stellplätzen vorgeschrieben.

Wir berufen gegen die Feststellung der Nichterfüllung der Stellplatzverpflichtung.

Durch das sofortige Inkrafttreten der Verordnung und das Fehlen einer Übergangsregelung entsteht dem Bauwerber ein erheblicher Schaden, dies kann aber nicht im Sinne des Gesetzgebers sein.“

Festgestellt wird Folgendes:

Das Vorhaben wurde mittlerweile umgesetzt. Nach Abtragen der hölzernen Dachstühle über sämtlichen Gebäuden wurde der Trakt an der A.-Straße aufgestockt und durch ein ausgebautes Dachgeschoss unter Herstellung von lotrechten Zubauten und Dachgauben vergrößert. Der Trakt an der B.-gasse wurde durch einen lotrechten Zubau und Dachgauben erweitert. Insgesamt wurden im Trakt A.-Straße 3 (drei) Wohnungen, im Hintertrakt 2 (zwei) Wohnungen und im Trakt B.-gasse 2 (zwei) neue Wohnungen im Gesamtausmaß von ca. 551,27 m² Wohnnutzfläche geschaffen.

Weiters wurden in den Keller- und Erdgeschossen die erforderlichen Nebenräume geschaffen. An der Hofschauseite des Traktes A.-Straße wurde ein Aufzugsschacht vom EG bis zum 4. Stock in Massivbauweise angebaut. Am gemeinsamen Treppenhaus der beiden übrigen Trakte wurde ein Aufzugsschacht vom Keller bis in das Dachgeschoss in Massivbauweise errichtet.

Darüber hinaus wurden sämtliche Geschosse geringfügig in ihrer Einteilung verändert, wobei Wohnungen zusammengelegt wurden.

Für die durch Aufstockung und Dachzu- und ausbauten 7 neu geschaffenen Wohnungen mit einer Gesamtfläche von ca. 551,27 m², wurden keine neuen Stellplätze geschaffen. Vielmehr wurden in den Bestandgeschoßen durch Wohnungszusammenlegungen die Anzahl der Wohnungen um 8 Stück vermindert.

Da im Zeitpunkt der Einreichung dieses Bauvorhabens der Umfang der Stellplatzverpflichtung in § 50 Wiener Garagengesetz aF nicht auf die Anzahl der Quadratmeter, sondern auf die Anzahl der Wohnungen – nämlich ein Stellplatz pro Wohnung – abstellte, wäre nach der alten Rechtslage bei dieser Planung keine Pflicht zur Errichtung neuer Stellplätze ausgelöst worden.

§ 48 Abs. 1 Wr. Garagengesetz lautet wie folgt:

Inhalt der Verpflichtung

§ 48. (1) Bei Neu- und Zubauten sowie Änderungen der Raumwidmung oder Raumeinteilung entsteht eine Stellplatzverpflichtung nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen; diese ist entweder als Naturalleistung (Pflichtstellplätze) grundsätzlich auf dem Bauplatz oder Baulos oder durch Entrichtung der Ausgleichsabgabe an die Stadt Wien zu erfüllen.

Zum Zeitpunkt der Antragstellung lautete § 50 Wr. Garagengesetz, nach welchem sich der Umfang der Verpflichtung bemisst, wie folgt:

Umfang der Verpflichtung

§ 50. (1) Für jede Wohnung ist ein Stellplatz zu schaffen. Bei Gebäuden für Beherbergungsstätten ist für je 5 Zimmereinheiten oder Appartements ein Stellplatz oder für je 30 Zimmereinheiten oder Appartements ein Busstellplatz zu schaffen. Bei Heimen, bei welchen Wohneinheiten bestehen oder vorgesehen sind, ist für je 10 Wohneinheiten ein Stellplatz zu schaffen.

Wie der Beschwerdeführer vorgebracht hat, trat mit 16.7.2014 (Im Vorbringen irrtüml. „2015“) das geänderte Wr. Garagengesetz in Kraft, mit welchem ua. der Umfang der Stellplatzverpflichtung im § 50 einer Änderung widerfuhr. Im Landesgesetzblatt liest sich diese Änderung wie folgt:

9. § 50 Abs. 1 erster Satz lautet:

„Für je 100 m² Wohnnutzfläche ist ein Stellplatz zu schaffen.“

Die zugehörige Übergangsbestimmung lautet:

Artikel II

Übergangsbestimmungen

(1) Pflichtstellplätze, bei denen das die Stellplatzverpflichtung auslösende Bauvorhaben vor Inkrafttreten dieses Gesetzes rechtskräftig bewilligt wurde und in diesem Zeitpunkt eine Fertigstellungsanzeige (§ 128 BO für

Wien) oder Fertigstellungsmeldung (§ 62 Abs. 7 BO für Wien) noch nicht erstattet wurde, müssen auch nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes im Sinne des § 48 Abs. 4 der widmungsgemäßen Verwendung offenstehen.

(2) Für alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren gelten, mit Ausnahme des Umfanges der Stellplatzverpflichtung gemäß Artikel I Z 9 und 10, die bisherigen gesetzlichen Bestimmungen.

Somit wurde der ursprünglichen Bestimmung durch die Novellierung derogiert und in der Übergangsbestimmung die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens anhängigen Verfahren ausgenommen, allerdings mit Ausnahme des Umfanges der Stellplatzverpflichtung. Diese explizite Ausnahme legt klar dar, dass es sich hier um kein Versehen gehandelt haben kann, sondern das sofortige Inkrafttreten der neuen Regelung zum Umfang der Stellplatzverpflichtung dem Willen des Landesgesetzgebers entspricht. Auch die Erwähnung der Gründe in den Erläuternden Bemerkungen belegt dies.

Nach der neuen – im gegenständlichen Fall anzuwendenden – Rechtslage hängt der Umfang der Stellplatzverpflichtung nicht von der Anzahl der Wohnungen, sondern von der Wohnnutzfläche ab. Da durch das gegenständliche Projekt Wohnnutzfläche im Umfang von rd. 551,3 m² geschaffen wird, beträgt der Umfang der ausgelösten Stellplatzverpflichtung 5 Pflichtstellplätze, welche in der vorliegenden Planung nicht vorgesehen wurden und daher von der belangten Behörde zu Recht als fehlend festgestellt wurden.

Dementsprechend war spruchgemäß zu entscheiden.

II. H i n w e i s

Alle hierzu Berechtigten haben auf die Erhebung einer Revision beim Verwaltungsgerichtshof und einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof verzichtet bzw. wurde kein (fristgerechter) Antrag auf Ausfertigung der Entscheidung gestellt. Deshalb konnte die Entscheidung gemäß § 29 Abs. 5 VwGVG in gekürzter Form ausgefertigt werden und ist somit eine Revision beim Verwaltungsgerichtshof und/oder eine Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof nun nicht mehr zulässig.

Verwaltungsgericht Wien

H o h e n e g g e r