



**VERWALTUNGSGERICHT  
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (43 01) 4000 DW 38730  
Telefax: (43 01) 4000 99 38730  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/072/1223/2018-11  
H. W.

Wien, 10.7.2018

Geschäftsabteilung: VGW-R

... Bezirk, P.-straße  
Gst. Nr. ...  
in EZ ... der Kat. Gem. ...

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr.<sup>in</sup> Lettner über die Beschwerde der Frau H. W. gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - ..., vom 27.12.2017, Aktenzahl ..., mit welchem I.) gemäß § 71 Bauordnung für Wien (BO) iVm § 54 BO und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008) die Baubewilligung erteilt, II.) gemäß § 70 BO bauliche Änderungen/Zubau bewilligt, III.) gemäß § 54 Abs. 3 BO die Gehsteigerstellung auf jederzeitigen Widerruf gestundet und IV.) die Gehsteigauf- und -überfahrt bekanntgegeben wurde,

zu Recht e r k a n n t:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird der angefochtene Bescheid behoben und der Antrag auf Erteilung einer Bewilligung gemäß § 70 BO für die Errichtung einer Kleingarage in Wien, P.-straße, abgewiesen.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

## Entscheidungsgründe

Mit Schreiben vom 16.12.2016 suchte Frau H. W. (in der Folge: Beschwerdeführerin) um Baubewilligung gemäß § 70 BO für die Errichtung einer Garage auf der Liegenschaft in Wien, P.-straße, EZ ..., KG ... an. Die Beschwerdeführerin führte dazu aus, dass der Garagenzubau auf einer als Vorgarten gewidmeten Fläche erfolgen soll. Dies sei notwendig, da die ursprüngliche Garage im Untergeschoß des Hauses aufgrund des Gefälles der Abfahrt und des geringen Ausmaßes des Umkehrplatzes vor der Garage nicht mehr verwendet werden könne.

Der Schwager der Beschwerdeführerin ziehe aus Pflegegründen in das Haus an der o.a. Adresse. Er sei schwer gehbehindert und könne auch kurze Strecken nur mit der Hilfe anderer bewältigen. Benötigt werde daher eine überdachte Parkmöglichkeit mit nahezu horizontaler Erreichbarkeit des Hauses.

Die Errichtung der Garage im Vorgarten sei nach den Bauvorschriften nur dann zulässig, wenn dies in den seitlichen Abstandsflächen nicht möglich sei. Dazu sei festzuhalten, dass sich auf der linken Seite des Hauses ein 1,8 m hoher, 1,2 m tiefer und 0,75 m breiter Gas- und Elektrozählerkasten aus Beton samt Zuleitungen befinde. Ein Zufahren sei in diesem Bereich nicht möglich.

Auf der rechten Seite könne ein Stellplatz bzw. eine Garage nicht gemacht werden, weil sich dort das ebenerdige Fenster der Küche befinde. Auch das Stadtbild spreche gegen diese Lösung.

Von der Behörde wurde zunächst festgestellt, dass auf das gegenständliche Grundstück der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD ... anzuwenden ist.

Die MA 19 teilte aus dem Gesichtspunkt der Stadtgestaltung mit, dass keine Bedenken gegen die Erteilung der Baubewilligung bestünden, zumal der Vorgarten des Grundstücks derart weit von der Straßenfahrbahn abgerückt und durch eine Grünfläche verbunden sei, dass optisch eine grüne Vorgartenzone erhalten bleibe.

Der Beschwerdeführerin wurde in der Folge von der Behörde mitgeteilt, dass die von ihr vorgebrachte Begründung für die Errichtung eines Stellplatzes ausreichend sei, jedoch den zweiten Stellplatz im Vorgarten nicht rechtfertige. Für die beantragte Garage könne nur eine Bewilligung gemäß § 71 BO auf 10 Jahre erteilt werden. Im Übrigen sei die Zustimmung der MA 28 beizubringen, da teilweise öffentlicher Grund in Anspruch genommen werde.

In der Folge wurde diese Zustimmung eingeholt. Die Beschwerdeführerin teilte weiters mit, dass sie mit einer Bewilligung auf 10 Jahre nicht einverstanden sei, da dies bedeuten würde, dass die Garage nach 10 Jahren wieder abgerissen werden müsste.

Die Antragstellerin gab weiters eine Stellungnahme vom 30.6.2017 ab, in der sie ausführt, dass zweifelsohne die Voraussetzungen des § 4 Abs. 3 Wiener Garagengesetz für die Errichtung der Garage im Vorgarten erfüllt seien, da die Errichtung in den Abstandsflächen wie bereits in der Begründung des Antrags ausgeführt, nicht zumutbar sei.

Sie verwies weiters auf die Dezernatsrichtlinie MA 37-Allg. 03417-2015, wonach für eine Bewilligung nach § 70 BO sprechen könne, dass Fenster oder Türen eines Bestandsgebäudes auf die seitliche Abstandsfläche gerichtet seien. Verwiesen werde weiters auf § 6 Abs. 2 Wiener Garagengesetz, wonach Stellplätze von Fenstern ins Freie, die zur Belichtung von Aufenthaltsräumen erforderlich seien, einen Abstand von mindestens 2 m aufzuweisen hätten. Die Richtlinie halte weiters fest, dass auch Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen mit einer Nutzfläche von nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> in Bauklasse I und II im Vorgarten zulässig sein könnten.

Die dort angeführten Kriterien für eine Bewilligung nach § 71 BO, nämlich dass das Bestandsgebäude sich im hinteren Teil der Liegenschaft befinde und die Zufahrt zur Garage relativ viel Gartenfläche benötigen würde bzw. dass die Liegenschaft relativ schmal oder klein sei, lägen gegenständlich nicht vor.

Die Vorgehensweise, die diese Richtlinie in Anlehnung an die kleingärtnerisch genutzten Flächen im Grünland vorsehe, dass nämlich bei Vorliegen von besonderen persönlichen Erschwernissen die befristete Bewilligung eines

Flugdaches gemäß § 71 BO im Vorgartenbereich in Aussicht gestellt werde, sei offenbar von der Behörde herangezogen worden, um eine Bewilligung auf 10 Jahre in Aussicht zu stellen.

Gegenständlich sei eine befristete Bewilligung unzumutbar, da die neue Garage danach abgerissen werden müsste, die alte Garage wäre jedoch bereits zugeschüttet. Es gebe daher zwei Begründungen für eine Bewilligung der Garage nach § 70 BO: die Behinderung des Schwagers der Bauwerberin und die Notwendigkeit einer benutzbaren Garage auf Dauer. Man könne der Bauwerberin und ihrem Mann auch nicht zumuten, den Einkauf künftig vom Auto über die P.-straße, die private Zufahrtsstraße und über den 30 m langen Zugangsweg zum Hauseingang zu schleppen.

Schließlich soll nach Aussage des zuständigen Bearbeiters der MA 28 die Straßenbezugslinie neu im betroffenen Teil der P.-straße auf die alte Katastergrundgrenze festgesetzt werden. Eine Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes durch die MA 21 sei bereits in Vorbereitung. Damit würde die jetzige Baulinie wieder an die alten Grundgrenzen der abgetretenen Flächen herangeführt werden. Damit befände sich die Garage nicht mehr im Vorgartenbereich.

Beantragt werde daher die Bewilligung der Doppelgarage im Vorgarten nach § 70 BO, andernfalls ein Rechtsmittel in Aussicht gestellt werde.

Aktenkundig ist sodann ein handschriftlicher Vermerk der Behörde vom 19.10.2017, wonach eine Bewilligung auf jederzeitigen Widerruf erteilt werden könne. Eine Bewilligung nach § 70 BO sei nicht gerechtfertigt, da ein Teil der Garage, bedingt durch die Geländeanschüttungen, durchaus auf der Abstandsfläche errichtet werden könnte.

In der Folge wurde von der Behörde eine mündliche Verhandlung ausgeschrieben, zu der auch die betroffenen Anrainer geladen wurden. Diese Verhandlung nennt als Verhandlungsgegenstand „Ansuchen um Baubewilligung gemäß § 71 BO auf jederzeitigen Widerruf für die Errichtung einer Doppelgarage im Vorgartenbereich“ der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft.

Bei der mündlichen Verhandlung wurden keine Einwendungen erhoben. Es erging daher der nunmehr angefochtene Bescheid vom 27.12.2017, Zahl ..., mit dem der Beschwerdeführerin in Spruchpunkt I.) eine Baubewilligung gemäß § 71 BO auf jederzeitigen Widerruf für die Errichtung einer Kleingarage mit zwei Stellplätzen im Vorgartenbereich der Liegenschaft, die Durchführung von Geländeänderungen auf öffentlichem Gut und die Abänderung des Einfahrtstores auf die Liegenschaft erteilt wurde. In Spruchpunkt II.) wurde der Beschwerdeführerin die Baubewilligung gemäß § 70 BO für Geländeänderungen und die Errichtung eines unterirdischen Zubaus im Bereich der ehemaligen Zufahrtsrampe erteilt. Schließlich wurden in den Spruchpunkten III.) und IV.) die Stundung der Gehsteigerstellung vorgenommen und es erfolgte die Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt.

Die Erteilung einer Bewilligung auf jederzeitigen Widerruf für die Doppelgarage statt einer Bewilligung gemäß § 70 BO wird von der Behörde damit begründet, dass sie sich in dem laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan mittels Fluchtlinien festgesetzten Vorgarten befindet. Weiters sei auch die Garagenzufahrt von der ausgebauten Straße zu der auf Eigengrund gelegenen Garage nur nach § 71 BO bewilligt.

Unter Verweis auf § 4 Abs. 3 Wiener Garagengesetz führt die Behörde aus, dass durch die Zuschüttung der bestehenden Zufahrtsrampe zur Garage im Kellergeschoß zur Schaffung eines ebenen Zugangsbereiches auch die Errichtung eines Stellplatzes bzw. einer Garage in der rechten seitlichen Abstandsfläche nicht mehr unzumutbar sei. Der Stellplatz könnte etwas weiter nach hinten in die 3 m breite Abstandsfläche verlegt werden, wo dies auch der BO nach zulässig wäre.

Der Baubestand weise im betreffenden Bereich ein Küchenfenster auf. Die Küche gelte nach der BO jedoch nicht als Aufenthaltsraum, weshalb die Abstandsbestimmung von 2 m nicht anwendbar sei. Das Fenster an der Westseite sei auch nicht unbedingt zur Belichtung erforderlich, da es noch Fenster an der Nordfassade gebe. Es könnte dort jedoch aufgrund der weiteren vorhandenen Fenster nur ein Stellplatz untergebracht werden. Eine Garage mit zwei Stellplätzen würde, auch bei Verwendung des Seitenabstandes, in den

Vorgartenbereich ragen. Die Bauwerberin wünsche aber eine der nunmehr aufgelassenen Garage im Keller gleichwertige Garage. Für die beantragte Doppelgarage könne daher nur eine Bewilligung gemäß § 71 BO auf jederzeitigen Widerruf erteilt werden.

Gegen Spruchpunkt I.) dieses Bescheides richtet sich die verfahrensgegenständliche Beschwerde. Die Beschwerdeführerin stellt darin zunächst den Sachverhalt bzw. den bisherigen Verfahrensablauf dar und belegt diesen mit mehreren Beilagen. Die Beschwerdeführerin bringt weiters zum Ausdruck, dass sie mit der Erteilung einer Baubewilligung auf jederzeitigen Widerruf statt einer definitiven Baubewilligung nicht einverstanden sei. Diese widerspreche den Intentionen des Gesetzgebers des Wiener Garagengesetzes und den Intentionen der Behörde laut deren Richtlinie.

Durch den angefochtenen Bescheid werde sie in ihrem Recht verletzt, über eine benutzbare Garage auf Dauer verfügen zu können.

Die Begründung des angefochtenen Bescheides sei widersprüchlich. Zunächst werde festgehalten, dass das Bauvorhaben nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig sei, im 2. Absatz finde sich jedoch die Auslegung, dass die Garage nur nach § 71 BO bewilligt werden könne, da sie sich im Vorgarten befinde.

Laut der bereits zitierten Dezernatsrichtlinie der MA 37 sei eine Bewilligung gemäß § 70 BO sehr wohl möglich, wenn, wie im vorliegenden Fall, die dort festgehaltenen Kriterien zutreffen.

Anders, als die Zufahrt von der ausgebauten Straße, die sich auf Fremdgrund befinde, werde die Garage auf Eigengrund bewilligt, weshalb das diesbezügliche Argument der Behörde nicht zutreffe.

Es sei zutreffend, dass das Grundstück EZ ..., über das derzeit die Zufahrt erfolge, aufgrund eines mehr als 30 Jahre alten Projektes zum Ausbau der P.-straße an die Stadt Wien abgetreten worden sei. Diese Abtretung sein auch grundbücherlich durchgeführt worden. Das Grundstück befinde sich aber nach wie vor im physischen Besitz der Beschwerdeführerin, da das Straßenprojekt nicht umgesetzt worden sei.

Vorgelegt würden die Ausführungen des Sachverständigen dazu sowie die Stellungnahme vom 4.7.2017, aus der hervorgehe, dass es irgendwann wieder zu einer Hinauflegung der Baulinie kommen werde. Damit gäbe es aber den derzeitigen Vorgartenbereich nicht mehr. Aber auch bei Beibehaltung der derzeitigen Situation sei die Errichtung der Garage mit einer Bewilligung nach § 70 BO zulässig.

Zur Argumentation der Behörde, die Schaffung eines Abstellplatzes im Seitenabstand sei durchaus zumutbar, verweist die Beschwerdeführerin auf § 6 Abs. 2 Wiener Garagengesetz, wonach zu Fenstern von Aufenthaltsräumen ein Abstand von 2 m einzuhalten sei. Im gegenständlichen Fall beträfe das das Küchenfenster und die Terrassentüre des Wohnbereiches mit Abgang in die Abstandsfläche. Die Behörde führe dazu aus, dass eine Küche kein Aufenthaltsraum sei. Das widerspreche aber § 4 Abs. 3 Wiener Garagengesetz, wonach die Errichtung im Vorgarten dann zulässig sei, wenn sie in der Abstandsfläche wegen des vorhandenen Baubestandes nicht zumutbar sei.

Diese Unzumutbarkeit ergebe sich im vorliegenden Fall aus dem Vorhandensein des Küchenfensters und der Terrassentüre. Es sei nicht zumutbar, von diesen Fenstern aus auf ein geparktes Fahrzeug in einer nur 3 m breiten Abstandsfläche zu schauen, anstatt auf den dahinter liegenden Park. Problematisch wäre in diesem Zusammenhang auch die Belichtung und Belüftung der hinter diesen Fenstern liegenden Räume. Weiters würde ein solcher Abstellplatz das Stadtbild verletzen, da er vom Park aus einsichtig sei.

Auch könnten die Fenster an der Nordseite dieses Fenster nicht ersetzen, da es sich dabei um 50 cm x 50 cm kleine Oberlichtfenster in einer Höhe von 2 Metern handle. Diese würden durch den geplanten Garagenbau abgedeckt.

Die Behörde sei auch nicht auf das Argument der Beschwerdeführerin eingegangen, dass eine befristete Bewilligung schon deshalb unzumutbar sei, weil bei Widerruf der Bewilligung die neue Garage abgerissen werden müsse, die alte Garage im Keller aber zugemauert sei. Es wäre in diesem Fall gar keine Garage mehr vorhanden, was einen beträchtlichen Vermögensschaden für die Beschwerdeführerin darstelle. Diesbezüglich werde ein Bewertungsgutachten vorgelegt, das sich mit der Situation in der P.-straße mit den abgetretenen Flächen im Vorgartenbereich beschäftige.

Beantragt werde, der Verwaltungsgerichtshof (richtig wohl: das Verwaltungsgericht Wien) möge der Behörde auftragen, den gegenständlichen Bescheid in eine Baubewilligung auf Dauer gemäß § 70 BO umzuwandeln.

Von der Beschwerdeführerin wurden am 30.4.2018 im Vorfeld zur mündlichen Verhandlung diverse Fotos von anderen Garagen im Vorgarten in der Umgebung des verfahrensgegenständlichen Grundstückes und Fotos der Zufahrt zur Garage im Keller des verfahrensgegenständlichen Gebäudes übermittelt.

Aufgrund der Beschwerde wurde am 2.5.2018 vor dem Verwaltungsgericht Wien eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt. Die Verhandlung hatte folgenden Verlauf:

„Die Beschwerdeführerin teilt mit, dass sie ihr Ehegatte in der heutigen Verhandlung vertritt. Die Zustellung des Erkenntnisses möge an die Beschwerdeführerin selbst erfolgen.

Die Verhandlungsleiterin bezeichnet den Gegenstand der Verhandlung und fasst den bisherigen Gang des Verfahrens zusammen.  
(...)

Die Verhandlungsleiterin fasst das Behördenverfahren dahingehend zusammen, dass von der Beschwerdeführerin eine Bewilligung für die verfahrensgegenständliche Garage gemäß § 70 BO, somit eine Baubewilligung auf Dauer, beantragt wurde. Da sich im Behördenverfahren ergeben hat, dass die von der Beschwerdeführerin beantragte Garage einer Bewilligung gemäß § 70 BO nicht zugänglich ist, wurde von der Behörde eine Bewilligung gemäß § 71 BO auf jederzeitigen Widerruf erteilt.

Die Behördenvertreterin teilt mit, dass damit auch über die Bewilligung gemäß § 70 BO abgesprochen werden sollte, und zwar dahingehend, dass eine definitive Baubewilligung für die beantragte Garage im vorliegenden Fall nicht erteilt werden konnte. Denkbar wäre jedoch, dass im rechten Seitenabstand eine Garage für ein Fahrzeug errichtet würde. Damit kommt die Ausnahme des § 4 Abs. 3 GaragenG für den Vorgarten im vorliegenden Fall nicht zur Anwendung.

Der Beschwerdeführervertreter führt zur Frage, weshalb die im Keller des verfahrensgegenständlichen Gebäudes vorhandene Garage nicht genutzt werden könne, aus: Diese Garage ist ein Baufehler. Die Zufahrt weist ein Gefälle von 18 bis 19 % auf, da es sich gegenständlich um eine Hangliegenschaft handelt. Man kann auch nur gerade in die Garage hineinfahren und müsste rückwärts zurückschieben. Der Umkehrplatz, der für ein Umdrehen des Fahrzeuges vorgesehen ist, ist jedenfalls zu klein. Der Beschwerdeführervertreter verweist

hinsichtlich der Notwendigkeit einer eben zu begehenden Garage auf sein Vorbringen in den Schriftsätzen betreffend seinen gehbehinderten Bruder, der in das Haus einziehen möchte. Der Beschwerdeführervertreter legt zum Beweis seines Vorbringens einen Bestandsplan des Grundstückes vor. Die darin enthaltenen Darstellungen sind auch im verfahrensgegenständlichen Einreichplan enthalten.

Der Behördenvertreterin werden die E-Mails der Beschwerdeführerin vom 30.4.2018 in Kopie übergeben.

Der Beschwerdeführervertreter gibt auf die Frage, weshalb die Errichtung eines Stellplatzes oder einer Garage im von vorne gesehen linken Abstand des Gebäudes zur Grundgrenze nicht zumutbar ist, Folgendes an:

In diesem Bereich befindet sich ein Anschlusskasten für Strom und Gas, der die Zufahrt zu einem allfälligen Stellplatz im Seitenabstand derart einengen würde, dass diese de facto nicht mehr möglich wäre. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass ein Stellplatz in diesem Bereich umfangreiche Umgestaltungsmaßnahmen im Zufahrtsbereich nach sich ziehen würde. Dies würde auch den „Vorgarten“ betreffen, der im Eigentum der Stadt Wien ist. Im Übrigen wäre eine Zufahrt von der öffentlichen Straße aus zum linken Seitenabstand problematisch, da bereits die öffentliche Straße ein deutliches Gefälle aufweist.

Die Behördenvertreterin teilt mit, dass überlegt wurde, im rechten Seitenabstand einen Stellplatz zu schaffen. Aufgrund der Gestaltung des verfahrensgegenständlichen Gebäudes wäre in diesem Fall und aufgrund der Tatsache, dass der Stellplatz 5 m lang sein muss, im Fall, dass der Stellplatz mit der vorhandenen Vorderfront des Hauses abschließt, der 2 m Abstand zur Fenstertüre des Essraumes nicht gewährleistet. Es käme daher nur eine Garage in Frage, wodurch Immissionen auf die oben angeführte Fenstertüre ausgeschlossen wären. In diesem Falle würde jedoch das Fenster der Küche verschlossen. Angedacht wurde daher, diese Garage etwas vor die Vorderfront des Hauses zu rücken. In diesem Falle befände sich ein Teil der Garage jedoch im Vorgarten.

Der Beschwerdeführervertreter bringt vor, dass die Errichtung einer Garage im rechten Seitenabstand aus mehreren Gründen nicht zumutbar sei. Einerseits würde das Küchenfenster verschlossen und es verblieben nur die sehr kleinen Fenster an der Vorderfront des Hauses, wodurch die Belichtung dieses Raumes nicht mehr sichergestellt wäre. Andererseits müsste das Gelände rechts vom Gebäude angeschüttet werden und der dort befindliche Baum entfernt werden, der bei Errichtung der Garage laut Antrag erhalten bleiben könnte. Schließlich würde eine Errichtung einer Garage im rechten Seitenabstand aus Stadtbildgründen nicht die Zustimmung der MA 19 finden.

Die Behördenvertreterin bringt auf die Frage, ob aus Sicht der Behörde die Bewilligung einer Garage für ein Fahrzeug im rechten Seitenabstand nach § 70 BO bewilligungsfähig wäre, vor: Aus der Sicht der Behörde wäre eine solche Bewilligung zulässig, da die Verschließung des Küchenfensters insofern unproblematisch ist, als es sich bei der Küche nicht um einen Aufenthaltsraum handelt, zumal im verfahrensgegenständlichen Gebäude ein gesonderter Essraum vorhanden ist. Im behördlichen Verfahren wurde eine Stellungnahme der MA 19 aus dem Gesichtspunkt der Stadtgestaltung für allfällige Alternativen nicht eingeholt.

Der Beschwerdeführervertreter betont, dass seiner Meinung nach eine Bewilligung einer Garage im Seitenabstand nach § 70 BO nicht zulässig ist. Aus diesem Grund finde die Ausnahme des § 4 Abs. 3 GaragenG Anwendung. Jedenfalls nicht gewünscht sei eine Bewilligung auf jederzeitigen Widerruf für die beantragte Garage im Vorgarten.

Die Verhandlungsleiterin fasst zusammen, dass im gegenständlichen Verfahren zu prüfen ist, ob eine Bewilligung gemäß § 70 BO für eine Garage für ein Fahrzeug im rechten Seitenabstand zulässig ist. In diesem Falle ist aus Sicht der Verhandlungsleiterin jedoch eine Bewilligung nach § 71 BO im Vorgarten nicht möglich, zumal die Beschwerdeführerin mehrmals ausdrücklich die Belassungsabsicht für die Garage betont hat. Sollte das Verfahren ergeben, dass eine Bewilligung nach § 70 BO für eine Garage im rechten Seitenabstand nicht zulässig ist, wäre die verfahrensgegenständliche Garage im Vorgarten nach § 70 BO zu bewilligen, da in diesem Fall die Ausnahme des § 4 Abs. 3 GaragenG zum Tragen käme.

Die Behördenvertreterin teilt mit, dass aus bautechnischer Sicht kein Einwand gegen eine definitive Bewilligung der Garage im Vorgarten besteht.

Auf die Frage, inwiefern im Punkt 1 des angefochtenen Bescheides neben den Geländeänderungen auf öffentlichem Gut auch die Abänderung des Einfahrtstores zur ausgebauten Straße bewilligt wurde, teilt die Behördenvertreterin mit, dass im Zuge der Änderung des Einfahrtsbereiches von der öffentlichen Straße auch Änderungen an der dortigen Einfriedung, die das Einfahrtstor umschließt, geplant sind. Diese sind bewilligungspflichtig und im Einreichplan aus dem Lageplan ersichtlich.

Der Beschwerdeführervertreter weist daraufhin, dass im Keller des Gebäudes bisher 2 bewilligte Stellplätze vorhanden waren und bei der Bewilligung eines Stellplatzes bzw. einer Garage im rechten Seitenabstand eine Abstellmöglichkeit nur für ein Fahrzeug vorhanden wäre. Dabei handle es sich um Vernichtung von Vermögen.

Der Beschwerdeführervertreter teilt mit, dass sich die Beschwerde nur dagegen richtet, dass die Garage nur gemäß § 71 BO bewilligt wurde. Die Beschwerde richtet sich daher nur gegen Spruchpunkt 1 des angefochtenen Bescheides.“

In der Folge wurden die Bewilligungen der MA 37 vom 3.9.1996, Zahl ..., und vom 12.10.2004, Zahl ..., samt den dazu gehörigen Einreichplänen beigeschafft. Diese Verfahren bezogen sich auf die Bewilligung der Errichtung des Einfamilienhauses auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft, im Zuge derer auch die Garage im Keller bewilligt wurde, bzw. einen Planwechsel.

Die Behörde und die Beschwerdeführerin wurden von der Beziehung dieser Unterlagen zur Entscheidungsfindung in Kenntnis gesetzt und es wurde ihnen die Gelegenheit gegeben, dazu eine Stellungnahme abzugeben. Eine Stellungnahme erfolgte nicht.

Aufgrund des Akteninhalts und des Ergebnisses der mündlichen Verhandlung steht folgender Sachverhalt als erwiesen fest:

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Liegenschaft in Wien, P.-straße, EZ ..., KG .... Die Liegenschaft liegt im Wohngebiet Bauklasse I. Auf dieser Liegenschaft befindet sich ein Wohngebäude, das zur rechten und zur linken Grundgrenze jeweils einen Abstand von 3 m aufweist. Zwischen dem Gebäude und der Baulinie befindet sich ein 5 m tiefer durch Baufluchtlinien ausgewiesener Vorgarten. Die verfahrensgegenständliche Garage für zwei Stellplätze soll zum Großteil in diesem Vorgarten errichtet werden. Ein geringer Anteil der Garage soll sich zwischen der vorderen Baufluchtlinie und dem Gebäude befinden. Zwischen der Baulinie und der ausgebauten P.-straße befindet sich ein Grundstück, das im Zuge eines Straßenausbauprojektes von der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft an die Stadt Wien abgetreten wurde. Dieses Grundstück ist im Eigentum der Stadt Wien, wurde von dieser aber noch nicht physisch übernommen und wird nach wie vor von der Beschwerdeführerin als Eigentümerin der Liegenschaft EZ ... als Gartenteil und Zufahrt genutzt.

Die geplante Doppelgarage soll eine Fläche von 33,69 m<sup>2</sup> haben.

Im Zuge der Errichtung der Doppelgarage soll die Zufahrtsrampe zur derzeitigen Garage im Kellergeschoß des Hauses zugeschüttet und von der P.-straße zur

Garageneinfahrt eine ebene Zufahrtsfläche geschaffen werden. Links neben der geplanten Garageneinfahrt befindet sich der Eingang des Hauses. Im linken Seitenabstand befindet sich auf der Höhe der geplanten Garage ein Strombock. An der rechten Seitenwand des Gebäudes liegen in einem Abstand von etwa 3 m von der Vorderfront ein Fenster mit einer Breite von 120 cm und einer Höhe von 185 cm. Dahinter befindet sich die Küche. 2 m weiter befindet sich eine Terrassentüre mit einer Breite von 1,55 m und einer Höhe von 3 m. Dahinter liegt das Esszimmer. Davor befindet sich eine befestigte Fläche, die ein Betreten der Abstandsfläche durch die Terrassentüre ermöglicht.

Die derzeitige Garage im Kellergeschoß hat eine Fläche von 25,85 m<sup>2</sup>. Diese ursprünglich mit Bescheid der MA 37 vom 3.9.1996, Zahl ..., bewilligte Garage weist laut Lageplan eine Zufahrt vom öffentlichen Gut mit einer Steigung von zunächst 3% auf. In einem Abstand von etwa 7 m vor der Garageneinfahrt weist die Zufahrt eine Steigung von 20% auf. Der bewilligte Einreichplan weist eine Vidende der MA 46 – Verkehrsorganisation und technische Verkehrsangelegenheiten auf.

Mit Planwechselbewilligung vom 12.10.2004, Zahl ..., wurde eine Änderung des ursprünglichen Einreichplanes u.a. dahingehend bewilligt, dass die Zufahrt vom öffentlichen Gut verkürzt wurde. In diesem Einreichplan ist im Zufahrtbereich keine Steigung eingetragen.

Die bewilligte Garagenzufahrt weist weiters vor der Einfahrt einen Umkehrplatz mit einer Tiefe von ca. 7,5 m auf, der ein Umkehren bei der Ausfahrt aus der Garage ermöglichen soll.

Die Küche hat an der Vorderfront des Hauses vier weitere Fenster mit einer Fläche von laut Einreichplan je 55 cm x 65 cm. Diese liegen im oberen Wandbereich und würden im Falle der Errichtung der geplanten Garage durch diese abgedeckt. Zum Zwecke der besseren Belichtung sind Lichtschächte statt der Fenster geplant.

Das verfahrensgegenständliche Grundstück ist entlang der P.-straße Richtung ... leicht abschüssig. Es ist weiters von der P.-straße abwärts Richtung F.-gasse leicht abschüssig.

In dem dem gegenständlichen Verfahren zu Grunde liegenden Einreichplan ist die Zufahrt und der Einfahrtsbereich entsprechend der Planwechselbewilligung dargestellt. Im Einfahrtsbereich ist eine Steigung von 20% vermerkt.

In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes festzuhalten:

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG hat das Gericht über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG primär in der Sache zu entscheiden.

Gemäß § 4 Abs. 2 und 3 Wiener Garagengesetz sind im Wohngebiet Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen bis zu einem höchsten zulässigen Gesamtgewicht von 3.500 kg sowie von Autobussen für Beherbergungsstätten zulässig. Soweit dies im Hinblick auf Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten und ähnliche Einrichtungen geboten ist, sind im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet bei Bauwerken in unmittelbarer Nähe dieser Einrichtungen Vorkehrungen vorzusehen, um einer Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen, insbesondere einer Belästigung durch Lärm oder üblen Geruch vorzubeugen.

(3) Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen sind auf gärtnerisch auszugestaltenden Teilen der Liegenschaft grundsätzlich unzulässig. Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen mit einer Nutzfläche von nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> sind in der Bauklasse I und II auf seitlichen Abstandsflächen, im Vorgarten jedoch dann zulässig, wenn ihre Errichtung auf seitlichen Abstandsflächen oder auf Teilen der Liegenschaft, die der Bebauung offenstehen, im Hinblick auf die Geländeverhältnisse oder wegen des vorhandenen Baubestandes nicht zumutbar ist.

Gemäß § 6 Abs. 1 und 2 Wiener Garagengesetz müssen Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen so geplant und ausgeführt sein, dass eine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen oder eine Gefährdung des Eigentums oder sonstiger dinglicher Rechte nicht zu erwarten ist und Belästigungen von Nachbarn (wie Geruch, Lärm, Erschütterung, Wärme, Schwingungen und dergleichen) auf ein zumutbares Maß beschränkt bleiben. Unter einer Gefährdung des Eigentums ist die Möglichkeit einer bloßen Minderung des Verkehrswertes des Eigentums nicht zu verstehen. Ob Belästigungen der Nachbarn zumutbar sind, ist danach zu beurteilen, wie sich die durch das Bauwerk zum Einstellen von Kraftfahrzeugen verursachten Änderungen der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse auf ein gesundes, normal empfindendes Kind und auf einen gesunden, normal empfindenden Erwachsenen auswirken.

(2) Stellplätze im Freien müssen von Fenstern ins Freie, die zur Belichtung von Aufenthaltsräumen erforderlich sind, allseitig einen Abstand von mindestens 2,0 m aufweisen.

Gemäß § 70 Abs. 2 BO hat die Behörde über das Ansuchen um Baubewilligung durch schriftlichen Bescheid zu entscheiden. Wird die Baubewilligung erteilt, ist damit über Einwendungen abgesprochen.

Gemäß § 71 BO kann die Behörde Bauwerke, 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 Bauwerke den Bestimmungen dieses Gesetzes aus sachlichen Gegebenheiten nicht voll entspricht, 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.

Die OIB-Richtlinie 3 bestimmt hinsichtlich Belichtung und Beleuchtung:

#### „9.1 Anforderungen an die Belichtung

9.1.1 Bei Aufenthaltsräumen muss die gesamte Lichteintrittsfläche (Architekturlichte von Fenstern, Lichtkuppeln, Oberlichtbändern etc.) mindestens 12 % der Bodenfläche dieses Raumes betragen. Dieses Maß vergrößert sich ab einer Raumtiefe von mehr als 5,00 m um jeweils 1 % der gesamten Bodenfläche des Raumes pro angefangenen Meter zusätzlicher Raumtiefe.

9.1.2 Es muss für die gemäß 9.1.1 notwendigen Lichteintrittsflächen ein zur Belichtung ausreichender freier Lichteinfall gewährleistet sein. Dies gilt für die notwendigen Lichteintrittsflächen als erfüllt, wenn ein freier Lichteinfallswinkel von 45 Grad zur Horizontalen, gemessen von der Fassadenflucht bzw. von der Ebene der Dachhaut, eingehalten wird. Dieser freie Lichteinfall darf dabei seitlich um nicht mehr als 30 Grad verschwenkt werden.

9.1.3 Ragen Bauteile wie Balkone, Dachvorsprünge etc. desselben Bauwerkes mehr als 50 cm horizontal gemessen in den erforderlichen freien Lichteinfall hinein, so muss die Lichteintrittsfläche pro angefangenem Meter, gemessen vom Eintritt des vorspringenden Bauteils in den freien Lichteinfall bis zur Vorderkante des Bauteils, um jeweils 2 % der Bodenfläche des Raumes erhöht werden.

9.1.4 Die Anforderungen der Punkte 9.1.1 bis 9.1.3 gelten nicht für Räume, bei denen die spezielle Nutzung eine geringere oder keine natürliche Belichtung erfordert.

## 9.2 Anforderungen bezüglich der Sichtverbindung nach außen

In Aufenthaltsräumen von Wohnungen müssen alle zur Belichtung notwendigen Lichteintrittsflächen eine freie Sicht von nicht weniger als 2,00 m, gemessen von der Fassadenflucht und normal auf die Lichteintrittsfläche, aufweisen. Zumindest in einem Aufenthaltsraum jeder Wohnung muss mindestens eine notwendige Lichteintrittsfläche eine freie waagrechte Sicht in 1,20 m Höhe von nicht weniger als 6,00 m, gemessen von der Fassadenflucht und normal auf die Lichteintrittsfläche, gewährleisten. Für Lichteintrittsflächen in geneigten Bauteilen (z.B. Dachflächenfenster) gelten diese Bestimmungen sinngemäß.“

Die OIB-Richtlinie Begriffsbestimmungen definiert der „Aufenthaltsraum“ wie folgt:

„Ein Raum, der zum länger dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt ist (z.B. Wohn- und Schlafräum, Wohnküche, Arbeitsraum, Unterrichtsraum), nicht dazu zählen jedenfalls Badezimmer und Toiletten.“

Die OIB-Richtlinie 4 bestimmt unter Punkt 2.10 für Stellplätze für Kraftfahrzeuge in Gebäuden und im Freien:

„2.10.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Parkdecks müssen so angelegt sein, dass eine sichere Zu- und Abfahrt gewährleistet ist, wobei die Fahrbahnbreite mindestens 3,00 m betragen muss. Im Bereich von Garagentoren oder technischen Einrichtungen (z.B. Schrankenanlagen, Kartengeber) ist eine Einschränkung zulässig, wobei eine lichte Breite von mindestens 2,50 m verbleiben muss.

2.10.2 Größere Fahrbahnbreiten oder Schrammborde sind anzuordnen, wenn dies im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit der Zu- und Abfahrt erforderlich ist. Schrammborde zählen mit einer Breite bis zu insgesamt 30 cm zur Fahrbahnbreite. Ab einer Nutzfläche von mehr als 1.600 m<sup>2</sup> sind jedenfalls getrennte Erschließungsflächen für Fußgänger und eigene Fahrspuren für Zu- und Abfahrten zu errichten und zu kennzeichnen.

2.10.3 Die maximale Neigung von nicht überdeckten Rampen darf 15 %, von überdeckten oder beheizten Rampen 18 % nicht überschreiten. Im Bereich von 5,00 m ab der öffentlichen Verkehrsfläche darf die Neigung der Rampen nicht mehr als 5 % betragen.

2.10.4 Die Fläche von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und die Breite der Fahrgassen sind nach der Art und Anordnung der abzustellenden Kraftfahrzeuge

zu bemessen. Für Stellplätze für Personenkraftwagen gelten die Mindestwerte von Tabelle 2.

Tabelle 2: Mindestwerte für Stellplätze (...)

Im vorliegenden Fall wurde Folgendes erwogen:

Die Beschwerdeführerin hat bei der Behörde die Erteilung einer Bewilligung gemäß § 70 BO für die Errichtung eines Garagenzubaues mit zwei Stellplätzen im Vorgarten der Liegenschaft in Wien, P.-straße, beantragt. Die Behörde ist davon ausgegangen, dass eine Bewilligung auf Dauer für die beantragte Garage gemäß § 4 Abs. 3 Wiener Garagengesetz nicht möglich ist, da die Errichtung einer Garage im rechten Seitenabstand im vorliegenden Fall zumutbar ist. Sie hat daher die Garage gemäß § 71 BO auf jederzeitigen Widerruf bewilligt. Eine Bewilligung auf jederzeitigen Widerruf wurde auch für im Zuge der beantragten Baumaßnahmen erforderlichen Geländeänderungen und die Veränderung der Einfriedung auf öffentlichem Gut erteilt. Eine Bewilligung auf Dauer hat die Behörde nur für die mit der Zuschüttung der ehemaligen Garage im Keller verbundenen Geländeänderungen und die Schaffung eines zusätzlichen Kellerraumes in diesem Bereich erteilt, da diese Maßnahmen auf einem Teil der Liegenschaft vorgesehen sind, der sich im Eigentum der Bauwerberin befindet.

Dagegen hat die Beschwerdeführerin Beschwerde erhoben und im Wesentlichen vorgebracht, dass sie eine Bewilligung der Garage auf Dauer anstrebe. Die ebenerdig zugängliche Garage sei erforderlich, weil ihr nur eingeschränkt mobiler Schwager in das Haus einziehen wolle. Eine Bewilligung auf jederzeitigen Widerruf würde bedeuten, dass die Garage in absehbarer Zeit wieder entfernt werden müsste. Damit wäre ihr Zweck nicht mehr erfüllt und es würden außerdem finanzielle Mittel durch die Errichtung und den nachfolgenden Abbruch verschwendet. Der Beschwerdeführerin stünde in diesem Falle gar keine Garage mehr zur Verfügung, da die alte Garage im Keller im Zuge der Errichtung der neuen Garage zugeschüttet werden müsste. Die Beschwerdeführerin hat auch in der mündlichen Verhandlung die Erteilung einer Bewilligung gemäß § 71 BO strikt abgelehnt.

Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist die angefochtene Entscheidung der Behörde. Der verfahrenseinleitende Antrag ist mit der Entscheidung des

Gerichtes zu erledigen, da die Behörde ebenfalls inhaltlich entschieden hat. Das Gericht hat gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG die Rechtssache zu erledigen, wobei mit Ausnahme der in dieser Bestimmung geregelten Ausnahmen in der Sache zu entscheiden ist. Gründe für eine Zurückverweisung an die Behörde liegen gegenständlich nicht vor, da der Sachverhalt ausreichend ermittelt wurde.

Es stellt sich damit einerseits die Frage, ob die Behörde zu Recht die Bewilligung auf Dauer für die beantragte Garage versagt hat. Andererseits stellt sich die Frage, ob die Erteilung einer Bewilligung gemäß § 71 BO für die beantragte Garage zulässig war. Die übrigen vom angefochtenen Bescheid umfassten Baumaßnahmen (Zufahrt von der öffentlichen Straße, Geländeänderungen, unterirdischer Zubau im Bereich der ehemaligen Garage im Keller) stehen im untrennbaren Zusammenhang mit der Errichtung der Garage, weshalb ein gesonderter Abspruch über diese Baumaßnahmen gegenständlich nicht in Frage kommt.

Gemäß § 4 Abs. 3 Wiener Garagengesetz sind Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen auf gärtnerisch auszugestaltenden Teilen der Liegenschaft grundsätzlich unzulässig. Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen mit einer Nutzfläche von nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> sind in der Bauklasse I und II auf seitlichen Abstandsflächen, im Vorgarten jedoch dann zulässig, wenn ihre Errichtung auf seitlichen Abstandsflächen oder auf Teilen der Liegenschaft, die der Bebauung offenstehen, im Hinblick auf die Geländebeziehungen oder wegen des vorhandenen Baubestandes nicht zumutbar ist.

Die Regelung, wonach auf Liegenschaften der Bauklasse I und II Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen von nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> auch im Vorgarten zulässig sind, stellt somit eine Ausnahmebestimmung dar, die voraussetzt, dass ihre Errichtung im Seitenabstand (bis zur Grundgrenze) bzw. auf regulär zu bebauenden Teilen der Liegenschaft wegen der Geländebeziehungen oder wegen des vorhandenen Baubestandes nicht zumutbar ist. Als Ausnahme ist sie eng auszulegen.

Im vorliegenden Fall hat das Beweisverfahren ergeben, dass auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft bereits eine ordnungsgemäß bewilligte Garage besteht. Diese befindet sich im Keller des Hauses und war zum

Bewilligungszeitpunkt (Baubewilligung 1996, Planwechsel 2004) für zwei Fahrzeuge ausgelegt. Sie weist daher eine Größe auf, die auch nach den derzeit geltenden Vorschriften für zumindest ein Fahrzeug ausreichend ist. Für die Garage im Keller besteht eine Baubewilligung. Die Zufahrt zur Garage und den Umkehrplatz sind ebenfalls im bewilligten Einreichplan der Baubewilligung bzw. der Planwechselbewilligung eingezeichnet. Die Garage und ihre Zufahrt sind daher Konsens. Die Garage und ihre Zufahrt entsprechen hinsichtlich der Zufahrtsbreite und der Steigung der Zufahrtsrampe nicht den aktuellen Anforderungen der OIB-Richtlinie 4, da die Zufahrt die erforderliche Breite von 3 m nicht aufweist, jedoch bis zu 20% Steigung hat.

Der Gesetzgeber bestimmt in § 4 Abs. 3 Wiener Garagengesetz, dass für die Frage, ob im Vorgarten eine Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen errichtet werden darf, zu prüfen ist, ob die Errichtung auf seitlichen Abstandsflächen oder zulässig bebaubaren Teilen der Liegenschaft zumutbar ist. Dementsprechend ist in dem Fall, dass bereits eine bewilligte Garage vorhanden ist, zu prüfen, ob die Benützung dieser Garage zumutbar ist, da es sich um eine Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen auf einem der Bebauung offen stehenden Teil der Liegenschaft handelt.

Die auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück vorhandene Garage im Kellergeschoß ist in der vorhandenen Ausgestaltung baubewilligt und stellt damit den Konsens dar. Da die Garage eine behördliche Bewilligung aufweist, ist davon auszugehen, dass sie zum Bewilligungszeitpunkt die dafür geltenden Vorschriften eingehalten hat. Wenn sie auch den derzeit geltenden technischen Anforderungen nicht hundertprozentig entspricht, so ist sie doch bewilligter Bestand. Es ist im Beweisverfahren nicht hervorgekommen, dass eine Benutzung dieser Garage nicht möglich bzw. nicht zumutbar ist, zumal es sich dabei um die Garage eines Einfamilienhauses handelt. Sowohl die Zufahrtsbreite als auch die Steigung der Zufahrtsrampe weichen nicht in einem Ausmaß von den derzeit aktuellen Anforderungen ab, das zur Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit der Benützung der konsentierten Garage im Keller führen würde, selbst wenn die Benutzung dieser Garage nicht so komfortabel sein sollte, wie die einer niveaugleichen Doppelgarage im Vorgarten. Dasselbe gilt für den Umkehrbereich, der die für einen durchschnittlichen PKW zum Reversieren durchaus ausreichende Tiefe von ca. 7,5 m aufweist.

Wenn die Beschwerdeführerin ausführt, dass für ihren gehbeeinträchtigten Schwager ein ebener Zugang zum Haus benötigt werde, was bei einer Garage im Kellergeschoß nicht sichergestellt sei, so ist dem entgegen zu halten, dass die Hausbewohner auch innerhalb des Gebäudes Stufen überwinden müssen. So sind die verschiedenen Ebenen des Erdgeschoßes (Küche/Vorraum, Essraum und Wohnraum) nur über Stufen zu erreichen. Weiters befinden sich die Schlafräume nach dem vorgelegten Einreichplan ausschließlich im Obergeschoß.

Wenn die Beschwerdeführerin einen niveaugleichen Zugang zum Haus sicherstellen möchte, so verbleibt die Möglichkeit, nach dem (im gegenständlichen Projekt ohnedies geplanten) Zuschütten der alten Garagenzufahrt eine Garage für ein Fahrzeug im von vorne gesehen rechten Seitenabstand der Liegenschaft zu errichten. Während die Errichtung eines Stellplatzes im linken Seitenabstand nicht zumutbar ist, da sich in diesem Bereich ein Anschlusskasten befindet, dessen Versetzung durch die dort mündenden Leitungen nicht problemlos möglich ist, erscheint eine Garage im rechten Seitenabstand durchaus möglich.

Der rechte Seitenabstand weist eine ausreichende Breite von 3 m auf, die nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs bis zur Grundgrenze ausgenützt werden darf. Die Errichtung einer Garage mit einem Stellplatz von 2,50 m x 5 m laut OIB Richtlinie 4 ist daher möglich.

An der dem rechten Seitenabstand zugewandten Fassade befindet sich in einem Abstand von etwa 3 m von der Vorderfront ein Fenster mit einer Breite von 120 cm und einer Höhe von 185 cm. Dahinter liegt die Küche. 2 m weiter befindet sich eine Terrassentüre mit einer Breite von 1,55 m und einer Höhe von 3 m. Dahinter liegt das Esszimmer. Davor befindet sich eine befestigte Fläche, die ein Betreten der Abstandsfläche durch die Terrassentüre ermöglicht.

Die Errichtung eines Stellplatzes im Freien in diesem Seitenabstand ist nicht zulässig, da § 6 Abs. 2 Wiener Garagengesetz normiert, dass Stellplätze im Freien von Fenstern ins Freie, die zur Belichtung von Aufenthaltsräumen erforderlich sind, allseitig einen Abstand von mindestens 2,0 m aufweisen müssen. Dies wäre hinsichtlich der Terrassentüre zum Esszimmer, das zweifellos ein Aufenthaltsraum im Sinne der OIB-Richtlinie ist, nicht gegeben.

Bei Errichtung einer Garage für nur ein Fahrzeug im rechten Seitenabstand wäre dieser Bestimmung insofern Rechnung getragen, als durch die Einhausung des Stellplatzes Emissionen vom Stellplatz den hinter dieser Terrassentüre liegenden Aufenthaltsraum (Esszimmer) nicht beeinträchtigen könnten. Allerdings müsste in diesem Fall das Fenster zur Küche verschlossen werden. Das erscheint jedoch im Hinblick darauf, dass eine weitere Belichtungsmöglichkeit durch die in der Vorderfront des Hauses angebrachten vier Fenster gegeben ist, unproblematisch. Nachdem die Küche keine Wohnküche und damit kein Aufenthaltsraum im Sinne der OIB-Richtlinie ist (es besteht ein gesonderter Essraum), müssen die in der OIB-Richtlinie 3 angeführten Lichteintrittsflächen für diesen Raum nicht eingehalten werden.

Sollte bei Errichtung der Garage die Entfernung eines Baumes erforderlich werden, so ist dies unter den im Wiener Baumschutzgesetz normierten Voraussetzungen zulässig. Das für die Errichtung der Garage im Seitenabstand erforderliche Zuschütten der Zufahrt zur Bestandsgarage ist auch im vorliegenden Projekt vorgesehen. Bei Errichtung einer Garage im rechten Seitenabstand wäre diese Maßnahme lediglich auf diesen Bereich zu erweitern.

Im Beschwerdeverfahren hat sich somit ergeben, dass die Voraussetzungen des § 4 Abs. 3 Wiener Garagengesetz für die Errichtung einer Garage im Vorgarten im vorliegenden Fall nicht gegeben sind, da eine bewilligte Garage im Keller des Hauses vorhanden ist, deren Nutzung zumutbar ist. Weiters ist die Errichtung einer Garage für ein Fahrzeug im rechten Seitenabstand zumutbar. Eine Bewilligung gemäß § 70 BO für die beantragte Garage kommt daher nicht in Frage.

Die Erteilung einer Bewilligung gemäß § 71 BO für die Garage im Vorgarten ist jedoch ebenso ausgeschlossen, da diese Bestimmung nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs nicht dazu herangezogen werden darf, andere, spezielle und als Ausnahmebestimmungen grundsätzlich restriktiv auszulegende Normen ohne weitere, besondere Ausnahmegründe auf weitere von ihnen nicht umfasste Tatbestände auszudehnen (VwGH 3.5.2011, 2008/05/0247). Solche weiteren, besonderen Ausnahmegründe sind gegenständlich nicht hervorgekommen.

Weiters hat der Verwaltungsgerichtshof zwar ausgesprochen, dass die Behörde von einem Antrag gemäß § 71 BO auszugehen hat, wenn ein Bauvorhaben gesetzlichen Bestimmungen widerspricht, und daher keine Bewilligung gemäß § 70 BO erteilt werden kann. Dies kann jedoch nicht für den Fall gelten, dass die Bauwerberin der Erteilung einer Bewilligung nach § 71 BO ausdrücklich widerspricht. Da die Beschwerdeführerin im vorliegenden Fall mehrfach erklärt hat, sie sei mit einer Bewilligung nach § 71 BO nicht einverstanden, umfasste ihr Antrag eine solche Bewilligung nicht. Eine Bewilligung nach § 71 BO durfte daher schon auch aus diesem Grund nicht erteilt werden.

Schließlich fehlt im vorliegenden Fall nach den Angaben der Beschwerdeführerin nicht die Belassungsabsicht für die beantragte Garage. Die Beschwerdeführerin hat vielmehr mehrfach betont, dass aus ihrer Sicht eine Entfernung der Garage deren Zweck zuwiderlaufen würde und zu einer Vermögenseinbuße führen würde und diese daher abgelehnt. Auch aus diesem Grund ist die Erteilung einer Bewilligung nach § 71 BO ausgeschlossen.

Wenn sich die Beschwerdeführerin in ihrem Beschwerdevorbringen auf eine Dezernatsrichtlinie der Behörde stützt, ist ihr entgegenzuhalten, dass diese Richtlinien behördeninterne Vorgaben sind, die außerhalb der Behörde keine rechtliche Relevanz haben. Bauvorhaben sind vielmehr unter Anwendung der gesetzlichen Regelungen und allfälliger durch Gesetz als verbindlich erklärter technischer Bestimmungen, wie z.B. der einschlägigen ÖNORMEN, zu beurteilen. Dass es der Beschwerdeführerin bei Nichterteilung der beantragten Bewilligung unzumutbar wäre, ihren Einkauf über den 30 m langen Zugangsweg zu schleppen, ist keine tragfähige Begründung für eine Bewilligung der Garage gemäß § 4 Abs. 3 Wiener Garagengesetz iVm § 70 BO, da dieser Ausnahmegrund im Garagengesetz nicht vorgesehen ist. Weiters ist auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs hinzuweisen, wonach bei der Beurteilung der dauernden straken Gehbehinderung vor Erteilung eines Ausweises nach § 29b StVO, der zur Benutzung von Behindertenparkplätzen berechtigt, zu berücksichtigen ist, ob das Zurücklegen einer Wegstrecke von mehr als 300m ohne überdurchschnittliche Kraftanstrengung und ohne großen Schmerzen allenfalls nur mit Hilfsmitteln möglich ist. Wenn das der Fall ist, liegt keine dauernde starke Gehbehinderung vor. Eine Wegstrecke von 30 m erscheint daher

für die offensichtlich nicht bewegungseingeschränkte Beschwerdeführerin selbst bei Transport von Einkäufen jedenfalls unproblematisch.

Die Frage, ob der derzeit im Eigentum der Stadt Wien stehende Grundstreifen an der P.-straße in naher Zukunft rücküberignet werden soll, ist im vorliegenden Verfahren nicht zu prüfen, da zum Zeitpunkt der Entscheidung des Verwaltungsgerichts Wien der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan in dem Bereich, in dem die Garage größtenteils errichtet werden soll, einen Vorgarten vorsieht, womit die Bestimmung des § 4 Abs. 3 Wiener Garagengesetz zur Anwendung kommt. Sollte sich die Widmung in der Zukunft ändern, wäre der Sachverhalt gegebenenfalls neu zu beurteilen.

Irrelevant sind auch stadtgestalterische Überlegungen, da die vorhandene Garage im Keller bereits baubewilligt ist. Bei Errichtung einer Anlage zum Einstellen von Fahrzeugen im Seitenabstand wäre allenfalls eine Abstimmung der Ausgestaltung mit der MA 19 erforderlich, an der Zulässigkeit der im Garagengesetz für zulässig erklärten Errichtung kann dies jedoch nichts ändern. Weiters haben die Bewohner des Hauses keinen Anspruch darauf, dass sie von ihren Fenstern aus einen Ausblick auf den Park haben. Eben so wenig haben sie einen Anspruch darauf, zwei Garagenplätze auf ihrer Liegenschaft zu errichten.

Wirtschaftliche Rücksichten, wie der Eintritt eines Vermögensschadens bei Zuschütten der Bestandsgarage und nachfolgendem Abbruch einer nur auf jederzeitigen Widerruf bewilligten neuen Garage, sind nach der BO nicht entscheidungsrelevant, wenn die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften diese Maßnahmen erfordert.

Aus den dargestellten Erwägungen war der behördliche Bescheid zu beheben und der Baubewilligungsantrag abzuweisen. Die Beschwerdeführerin hat zwar nur Spruchpunkt I.) des Bescheides der Behörde angefochten, da die übrigen mit diesem Bescheid bewilligten Maßnahmen jedoch in einem untrennbaren Zusammenhang mit der Errichtung der Garage stehen und von der Beschwerdeführerin gesondert nicht beantragt worden wären, hat die Abweisung hinsichtlich des gesamten Projektes zu erfolgen.

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 diese Entscheidung 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 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 Eingabengebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten.

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.