



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-111/072/1323/2019-13
A. B.

Wien, 26.7.2019

Geschäftsabteilung: VGW-R

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr. Lettner über die Beschwerde der Frau A. B. gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Kleinvolumige Bauvorhaben, vom 4.12.2018, Aktenzahl ..., mit welchem gemäß § 71 Bauordnung für Wien (BO) die baubehördliche Bewilligung von Bauführungen versagt wurde,

zu Recht e r k a n n t:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird der Beschwerde keine Folge gegeben.

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

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Mit Schreiben vom 15.6.2018 beantragte Frau A. B. (in der Folge: Beschwerdeführerin) die Erteilung einer Bewilligung gemäß § 71 BO für die im Einreichplan rot eingezeichneten Gebäude auf der Liegenschaft in Wien, C.-gasse, EZ ..., KG ..., Gst.Nr. .../1 (im Einreichplan und im angefochtenen Bescheid irrtümlich als Gst.Nr. .../5 bezeichnet). Hinsichtlich der auf der

verfahrensgegenständlichen Liegenschaft befindlichen Gebäude wurde mit Bescheid der MA 37 vom 3.10.2017, Zahl ..., ein Abtragungsauftrag erteilt. Dieser Auftrag wurde mit Erkenntnis des Verwaltungsgerichts Wien vom 20.12.2017, Zahl VGW-211/026/RP26/14872/2017, bestätigt und ist rechtskräftig.

Die Beschwerdeführerin ist laut Grundbuchsauszug Eigentümerin der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft.

Die Beschwerdeführerin hat ihren Antrag damit begründet, dass die Liegenschaft zwar im Landschaftsschutzgebiet liege, dort jedoch schon jahrhundertlang eine Siedlung bestehe. Die Grundstücke dieser Siedlung seien parzelliert und eingezäunt, sie seien niemals gemäß § 6 Abs. 3 BO für die in freier Natur Erholung suchende Bevölkerung zur Verfügung gestanden. Wie auch die Bebauung der Nachbargrundstücke zeige, handle es sich um ein Dorf, das bis zur Eingemeindung Wiens im Jahr 1892 selbstständig und für Wein- und Obstbau bekannt gewesen sei.

Die meisten Gebäude dieser Siedlung seien schon vor der Erlassung der Wiener Bauordnung 1939 errichtet worden, man habe bei der Bebauung keine Rücksicht auf die Widmung genommen.

Fast alle Gebäude auf der Liegenschaft C.-gasse hätten einen langjährigen Bestand. Das Hauptgebäude und der Weinkeller hätten schon vor dem 2. Weltkrieg bestanden, ebenso die Nebengebäude an den Grundgrenzen. Dies könne anhand von Luftaufnahmen nachgewiesen werden.

Die MA 37 habe für die Gebäude keinen Konsens gefunden, dies möglicherweise deshalb, weil die Liegenschaft vor dem 2. Weltkrieg unter der Verwaltung von D. gestanden sei.

Vor etwa 15 Jahren sei das Dach des Hauptgebäudes im Zuge einer Instandsetzung um ca. 4 m nach hinten verlängert und durch einen Zubau ein Abstellraum geschaffen worden. Da es sich dabei, wie beim Hauptgebäude, um einen Holzriegelbau handle, sei er als Zubau gar nicht erkennbar. Vor einigen Jahren seien in Leichtkonstruktion zwischen Altbau und Weinkeller auf der Hoffläche verandaartige Zubauten errichtet worden, um das Gebäude für die Familie im Sommer bewohnbar zu machen. Es handle sich beim Hauptgebäude

um eine gestalterische Einheit. Auf die weit größeren und höheren Nachbargebäude werde hingewiesen. Beabsichtigt sei, eine Berücksichtigung der Siedlung im Flächenwidmungsplan anzustreben.

Von der Behörde wurde ein agrartechnisches Gutachten der MA 58 zur Erforderlichkeit von Baulichkeiten auf der gegenständlichen, als Grünland Schutzgebiet-Wald- und Wiesengürtel gewidmeten Liegenschaft eingeholt. In dieser Stellungnahme wird zunächst ausführlich die Lage und Nutzung der Liegenschaft dargestellt. Es wird festgehalten, dass sich auf der Liegenschaft eine mit dem Rasenmäher gepflegte Wiese mit ca. 10 verschiedenen Obstbäumen, einigen Weinstöcken, diversen Sträuchern und forstlichen Gewächsen befindet. Das erzeugte Obst werde selbst verbraucht oder im Bekannten- und Verwandtenkreis verschenkt.

Für die Bewirtschaftung der Liegenschaft benötige die Beschwerdeführerin einen Rasenmäher, Scheibtruhe, Spaten, Rechen, Gabel, Schaufel, Säge, Schere, Leiter und sonstiges Kleinwerkzeug. Derzeit seien diese Gerätschaften in der 2,34 m² großen Gerätehütte und im Erdgeschoß des Schuppens untergebracht. Die restlichen Gebäude dienten Wohnzwecken bzw. würden gerade umgebaut.

Nach Darstellung der Rechtslage (§ 6 Abs. 3 BO) kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft eine extensiv betriebene, dem Eigenbedarf dienende landwirtschaftliche Nutzung im Sinne der landwirtschaftlichen Urproduktion vorliegt. Eine auf Erwerb ausgerichtete haupt- oder nebenberufliche landwirtschaftliche Tätigkeit liegt nicht vor. Für die Bewirtschaftung der 2.054 m² großen, wie oben dargestellt genutzten Liegenschaft ist eine Ausstattung mit den oben angeführten Kleingeräten notwendig. Zur witterungsgeschützten Unterbringung dieser Gerätschaften ist eine Gerätehütte mit einer Fläche von 6-8 m² erforderlich. Damit wäre der Zweck z.B. durch das Erdgeschoß des Schuppens erfüllt. Dieses Erdgeschoß stelle auch eine Baulichkeit kleineren Umfangs im Sinne der BO dar. Die übrigen im Einreichplan dargestellten Gebäude könnten nicht als landwirtschaftlichen Zwecken dienend bzw. erforderlich im Sinne des § 6 Abs. 3 BO angesehen werden.

Die Behörde hat weiters eine Stellungnahme der MA 19 zum Einfluss der geplanten bzw. bereits vorhandenen Gebäude auf das Stadtbild eingeholt. Mit

Schreiben vom 3.7.2018 teilte die MA 19 mit, dass Hauptgebäude und Nebengebäude dem beabsichtigten Stadtbild widersprechen, weil das Stadtbild in diesem Bereich durch den vorherrschenden Grünraum geprägt ist. Es sehe keine Bebauung außer durch Gerätehütten und temporäre Bauten vor.

Aktenkundig ist auch eine Kopie des Ansuchens der Beschwerdeführerin für eine naturschutzrechtliche Bewilligung der bestehenden Gebäude, das im Wesentlichen so begründet ist, wie der gegenständliche Antrag, sowie Luftaufnahmen der Liegenschaft aus den Jahren 1938, 1966, 1985 und 1988

In der Folge wurde der Beschwerdeführerin das Ergebnis der Beurteilung des Projekts durch die MA 58 und die MA 19 zur Kenntnis gebracht. Sie wurde auch ausdrücklich auf die Möglichkeit hingewiesen, das Projekt entsprechend der Beurteilung der Fachabteilungen anzupassen. Die Beschwerdeführerin gab dazu eine Stellungnahme ab, in der sie zur Beurteilung durch die MA 19 vorbringt, dass darin übersehen worden sei, dass sich ihre Objekte in einer Siedlung befänden. Der Wald- und Wiesengürtel beginne erst hinter dieser Siedlung.

Zum agrartechnischen Gutachten führt sie aus, dass es sich um Privatgärten handle, die nie der Bevölkerung zur Erholung zur Verfügung gestanden seien. Im Übrigen habe ein agrartechnisches Gutachten, wie es für land- und forstwirtschaftliche Betriebe erstellt werde, keinen Sinn für Privatgärten. Ein solches Gutachten könne nur negativ enden, da für die Betreuung von Privatgärten immer eine Gerätehütte ausreiche. Für die Siedlung wäre die Widmung „Parkschutzgebiet“ eher passend.

Im Vergleich nenne sie die Kleingartensiedlung im 23. Bezirk, die ebenfalls im SWW liege, und für die eine „vorübergehende kleingärtnerische Nutzung“ angedacht worden sei. Nochmals weise sie darauf hin, dass das Hauptgebäude als Sommerhaus, der Weinkeller und die Nebengebäude nachweislich bereits schon vor dem 2. Weltkrieg bestanden hätten. Sie behalte sich eine Einreichung gemäß § 71a BO vor.

In der Folge erging der angefochtene Bescheid, mit dem der Antrag auf Erteilung einer Bewilligung gemäß § 71 BO für die im Einreichplan dargestellten Gebäude abgewiesen wird.

Aufgrund der Beschwerde wurde am 3.4.2019 vor dem Verwaltungsgericht Wien eine mündliche Verhandlung durchgeführt. Die Beschwerdeführerin entschuldigte sich für diese Verhandlung. Vom Behördenvertreter wurde mitgeteilt, dass die korrekte Grundstücksnummer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft nicht, wie im angefochtenen Bescheid und im Einreichplan .../5, sondern .../1 lautet.

Zur Entwicklung der verfahrensgegenständlichen Gebäude führte er aus, dass ursprünglich ein Gebäude bestanden habe, das aus dem Zimmer 17,89 m² dem Zimmer 16,89 m² dem Abstellraum 3,57 m² und der Küche 5,18 m² sowie dem anschließenden WC bestanden habe. In der Folge sei der Abstellraum 16,72 m² und der Abstellraum 5,07 m² dazugekommen. Nunmehr werde dieses Gebäude durch den L-förmigen Zubau (Abstellraum 25,14 m² und Zimmer 19,04 m² sowie die Terrasse 40,60 m²) erweitert. Weiters werde das Nebengebäude 1 (Gartenschuppen) erweitert. Dieses hat laut Einreichplan ein Erdgeschoss und einen ersten Stock.

Auf Frage der Verhandlungsleiterin teilt der Behördenvertreter mit, dass für sämtliche auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude keine Baubewilligung besteht. Eine solche, die, wie von der Beschwerdeführerin vorgebracht, von D. erteilt worden wäre, sei von dieser auch nicht vorgelegt worden.

Es wurde bereits ein Abbruchauftrag erteilt. Einen Antrag gemäß § 71a BO habe die Beschwerdeführerin bis dato nicht gestellt.

Die Verhandlung wurde auf den 24.7.2019 vertagt.

Zu dieser Verhandlung erschien die Beschwerdeführerin nicht. Der von ihr bevollmächtigte Lebensgefährte sowie ihre Mutter nahmen an der Verhandlung teil. Die Verhandlung hatte folgenden Verlauf:

„Auf die Verlesung des Akteninhaltes wird mit Zustimmung des Beschwerdeführervertreters verzichtet; dieser gilt somit als verlesen. Die Verhandlungsschrift vom 03.04.2019 wird verlesen und eine Kopie dem Beschwerdeführervertreter übergeben.

Die Verhandlungsleiterin gibt Gelegenheit sich zum Gegenstand der Verhandlung zu äußern.

Der Beschwerdeführervertreter verweist auf das bisherige Vorbringen.

Über Vorhalt des Verhandlungsprotokolls der vorangegangenen Verhandlung gibt der Beschwerdeführervertreter an, dass es wohl zutreffe, dass die Grundstücksnummer im Einreichplan im angefochtenen Bescheid nicht korrekt bezeichnet ist. Der Beschwerdeführervertreter wird über die gesetzlichen Bestimmungen des § 6 und § 71 der BO in Kenntnis gesetzt.

Er bringt dazu vor, dass es sich bei der „Siedlung“ um 8 Parzellen handle, wo diverse Personen dauerhaft wohnen würden. Die Siedlung sei daher wie eine Kleingartenanlage anzusehen. Es bestehe auch eine gemeinsame Wasserleitung für die vorhandenen Gebäude. Die C.-gasse sei in Wirklichkeit ein Weg, der Zugang sei abgesperrt und nur über eine Eisentüre möglich.

Nach Ansicht der Beschwerdeführerin sei die Widmung SWW unzutreffend. Auf Grund der tatsächlichen Nutzung müsste eine Umwidmung erfolgen, wodurch die vorhandenen Gebäude bewilligungsfähig würden. Über Vorhalt der Luftbilder, aus denen die Erweiterung des ursprünglich vorhandenen Wohngebäudes hervorgeht, gibt der Beschwerdeführervertreter an, dass die erste Erweiterung (auf dem Luftbild aus 2010 ersichtlich) erfolgt sei, weil das Gebäude aus Holz errichtet sei und eine Wand so schadhaft geworden sei, dass ein Einsturz zu befürchten gewesen sei. Er räumt ein, dass gleichzeitig ein Zubau erfolgt ist. Im Übrigen befänden sich in dieser Siedlung auch weitere dauerhaft bewohnte Gebäude in ähnlicher Größe.

Das Bauauftragsverfahren, das bereits rechtskräftig abgeschlossen ist, sei auf Grund einer Anzeige einer Nachbarin erfolgt, die sich durch das Vorbeigehen von Personen bzw. durch das Aufstellen einer Bank vor ihrem Grundstück belästigt gefühlt habe.

Da das Wohngebäude den derzeitigen Hauptwohnsitz der Beschwerdeführerin und ihres Lebensgefährten darstelle, soll dieses jedenfalls bestehen bleiben. Dies sei der Platz wo die Beschwerdeführerin und ihr Lebensgefährte alt werden wollten.

Über Vorhalt, dass es für die im Einreichplan eingetragenen Gebäude bis dato keine Baubewilligung gegeben habe und die Behörde daher der Beurteilung des verfahrensgegenständlichen Antrages den Widmungsstand zum Zeitpunkt der Einreichung zu Grunde legen hätte müssen, führt der Beschwerdeführervertreter aus, dass er vor etwa 12 Jahren mit seiner Schwiegermutter, der heute anwesenden Mutter der Beschwerdeführerin, im Amt auf der E.-straße den Bewilligungsakt für das „Kernhaus“ (17,89 m², Zimmer 16,89 m², Abstellraum 3,57 m² und Küche 5,18 m² sowie WC 1,34 m²), die Nebengebäude 1, 2 und 3 sowie das Weinlager eingesehen habe. Es sei ihm unerklärlich, aus welchem Grund diese Unterlagen nicht mehr vorhanden sein sollten. Auf Nachfrage führt der Beschwerdeführervertreter aus, dass bei der Beschwerdeführerin selbst die Unterlagen bzw. Kopien dieser Unterlagen nicht vorhanden seien.

Im Zuge der beantragten Bauführung solle das Weinlager entfernt werden, die übrigen Gebäude sollten auf Dauer bestehen bleiben. Auf Vorhalt, dass im Einreichplan das Weinlager rot, und nicht wie bei einer vorgesehenen Entfernung gelb eingetragen ist, gibt der Beschwerdeführervertreter an, dass die Entfernung vorgesehen sei. Das Nebengebäude 1 sei ein Schuppen, der schon länger bestehe. Derzeit weise er im Erdgeschoss einen Parkettboden auf, da er als Werkzeuglager und Werkstatt genutzt werde. Im ersten Obergeschoss weise er den angegebenen Teppichboden auf.

Die Behördenvertreterin entgegnet dem Vorbringen des Beschwerdeführervertreters, dass von der Behörde gründlich gesucht worden sei, ob Bewilligungsunterlagen vorhanden seien. Für den gegenständlichen Bereich bestünden nur wenige Bewilligungen. Die verfahrensgegenständlichen Gebäude wiesen jedenfalls keine Bewilligungen auf.“

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

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der 2.054 m² großen Liegenschaft in Wien, C.-gasse, EZ ..., KG ..., Gst.Nr. .../1. Auf dieser Liegenschaft befinden sich folgende im Einreichplan dargestellten Baulichkeiten:

Ein als „Hauptgebäude“ bezeichnetes ebenerdiges Wohnhaus mit einer Fläche von ca. 110 m², samt den dazugehörigen Terrassen (17,48 m² und 40,60 m²), ein Gartenschuppen („Nebengebäude 1“) mit einer Fläche von 8,48 m² (EG und 1. Stock) und einer Terrasse von 5,94 m², ein Abstellraum („Nebengebäude 2“) mit einer bebauten Fläche von 2,34 m², ein WC („Nebengebäude 3“) mit einer Fläche von 0,78 m² und ein nicht unterkellertes Weinlager mit einer Fläche von 10,58 m².

Wie sich aus den Angaben der Beschwerdeführerin bzw. ihres Vertreters ergibt, war ursprünglich ein Gebäude vorhanden, das aus dem Zimmer 17,89 m² dem Zimmer 16,89 m² dem Abstellraum 3,57 m² und der Küche 5,18 m² sowie dem anschließenden WC bestand. Weiters waren das Weinlager sowie das WC und das kleine Nebengebäude im Eckbereich des Grundstückes vorhanden. Dies lässt sich anhand der Luftaufnahmen im Akt aus den Jahren 1966 bis 2005 nachvollziehen. In der Folge ist der Abstellraum 16,72 m² und der Abstellraum 5,07 m² dazugekommen, wie auch aus der Luftaufnahme aus 2010 erkennbar ist. Danach wurde das Wohngebäude durch den L-förmigen Zubau (Abstellraum 25,14 m² und Zimmer 19,04 m²) sowie die Terrasse 40,60 m² erweitert. Dies ist auf der Luftaufnahme aus dem Jahr 2018 nachvollziehbar. Weiters wurde das

Nebengebäude 1 (Gartenschuppen) erweitert. Dieses hat laut Einreichplan nunmehr ein Erdgeschoss und einen ersten Stock.

Dass für diese Baulichkeiten eine Baubewilligung erteilt wurde, konnte von der Beschwerdeführerin nicht nachgewiesen werden. Die Recherchen der Behörde ergaben ebenfalls keine diesbezügliche Baubewilligung. Auf die o.a. Baulichkeiten bezieht sich der verfahrensgegenständliche Antrag auf Erteilung einer Bewilligung gemäß § 71 BO.

Die Liegenschaft der Beschwerdeführerin befindet sich in einem als Grünland Schutzgebiet - Wald- und Wiesengürtel gewidmeten Bereich. Eine Zusatzwidmung enthält der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für das gegenständliche Grundstück nicht.

Auf dem gegenständlichen Grundstück wird eine extensiv betriebene, dem Eigenbedarf dienende landwirtschaftliche Nutzung im Sinne der landwirtschaftlichen Urproduktion betrieben. Eine auf Erwerb ausgerichtete haupt- oder nebenberufliche landwirtschaftliche Tätigkeit liegt nicht vor. Zur witterungsgeschützten Unterbringung der für diese Bewirtschaftung erforderlichen Gerätschaften ist eine Gerätehütte mit einer Fläche von 6-8 m² erforderlich. Damit wäre der Zweck z.B. durch das Erdgeschoß des Schuppens (Nebengebäude 1) erfüllt. Die übrigen im Einreichplan dargestellten Gebäude können nicht als landwirtschaftlichen Zwecken dienend bzw. erforderlich im Sinne des § 6 Abs. 3 BO angesehen werden. Dies ergibt sich aus dem von der Behörde eingeholten agrartechnischen Gutachten der MA 58, das im Wesentlichen unwidersprochen blieb. Die Beschwerdeführerin wendete lediglich ein, die negative Beurteilung sei bei Zugrundelegung der Widmung Grünland Schutzgebiet - Wald- und Wiesengürtel wohl unumgänglich, diese Widmung stimme jedoch nicht mit der jahrzehntelangen Nutzung dieses Bereiches als Privatgärten überein.

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 § 6 Abs. 3 BO ist der Wald- und Wiesengürtel für die Erhaltung und Schaffung von Grünflächen zur Wahrung der gesundheitlichen Interessen der

Bewohner der Stadt und zu deren Erholung in freier Natur bestimmt; die land- und forstwirtschaftliche Nutzung solcher Grünflächen ist zulässig. Es dürfen nur Bauwerke kleineren Umfanges errichtet werden, die land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen (Bienenhütten, Werkzeughütten u. ä.), ferner die der in freier Natur Erholung suchenden Bevölkerung dienenden oder für die widmungsgemäße Nutzung und Pflege notwendigen Bauwerke auf jenen Grundflächen, die für solche Zwecke im Bebauungsplan (§ 5 Abs. 4 lit. n) vorgesehen sind; alle diese Bauwerke dürfen keine Wohnräume enthalten, mit Ausnahme von Wohnräumen in Bauwerken für die forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege, die nach dem Bebauungsplan zulässig sind.

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 sowie des Wiener Garagengesetzes 2008 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.

Hat ein Bauwerk zur Gänze oder in wesentlichen Teilen seit mehr als 30 Jahren an derselben Stelle ohne jede Baubewilligung bestanden und kann es auch nach §§ 70 oder 71 nicht bewilligt werden, gilt dieses Bauwerk gemäß § 71 a BO als mit rechtskräftigem Bescheid gemäß § 71 auf Widerruf bewilligt, wenn unter ausdrücklicher Bezugnahme auf diese Bestimmung (§ 71a) vollständige Bestandspläne im Sinne des § 63 Abs. 1 lit. a und des § 64 vorgelegt werden und der Behörde die Zustimmung des Grundeigentümers (aller Miteigentümer) nachgewiesen wird; die Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte und die Verminderung der Bebaubarkeit von Nachbargrundflächen stehen dem, unbeschadet des § 14, nicht entgegen.

Gemäß § 71b BO ist für bestehende Bauwerke oder Bauwerksteile, die vor dem 1. Mai 1997 errichtet worden sind, eine erforderliche Baubewilligung nicht haben und auch nach §§ 70 oder 71 nicht bewilligt werden können, auf Antrag eine Sonderbaubewilligung mit schriftlichem Bescheid nach Maßgabe der folgenden Absätze zu erteilen.

(2) Dem Antrag sind vollständige Bestandspläne im Sinne des § 63 Abs. 1 lit. a und des § 64 anzuschließen.

(3) Die Sonderbaubewilligung ist zu erteilen, wenn öffentliche Interessen an dem weiteren Bestehen des Bauwerkes oder der Bauwerksteile öffentliche Interessen oder Interessen der Nachbarn an der Beseitigung überwiegen. Insbesondere ist zu berücksichtigen, ob

1. bereits geschaffener Wohnraum für die Bevölkerung erhalten werden soll,
2. für die Bevölkerung notwendige Betriebe oder sonstige Einrichtungen erhalten werden sollen,
3. das Bauwerk oder der Bauwerksteil mit den Zielen der örtlichen Raumordnung, insbesondere mit vergleichbaren Nutzungen, für vereinbar angesehen werden kann,
4. eine für eine baurechtliche Bewilligung erforderliche Umwidmung der betroffenen Grundfläche hinsichtlich des Verwendungszwecks, der Lage und der Größe des Bauwerkes oder Bauwerksteiles sachlich zu rechtfertigen wäre, das Bauwerk oder der Bauwerksteil nach der Rechtslage im Zeitpunkt der
5. Errichtung, der Fertigstellung oder im Laufe des Bestehens baurechtlich hätte bewilligt werden können,
6. das Bauwerk oder der Bauwerksteil hinsichtlich des Verwendungszwecks, der Lage und der Größe den Ersatz für ein Bauwerk darstellt, das früher rechtmäßig bestanden hat,
7. die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser oder die Abwasserbeseitigung gegeben ist, oder
8. die sichere Benützbarkeit des Bauwerks oder Bauwerksteiles gegeben ist.

(4) Die Sonderbaubewilligung gilt als Baubewilligung im Sinne des § 71, jedoch höchstens für zehn Jahre.

Im vorliegenden Fall wurde Folgendes erwogen:

Vorab ist festzuhalten, dass das verfahrensgegenständliche Grundstück die Nummer .../1 trägt, und nicht, wie im Einreichplan festgehalten und irrtümlich auch in den Betreff des angefochtenen Bescheides übernommen, .../5. Dies ist aus dem Grundbuchsauszug ersichtlich. Eine Korrektur des angefochtenen Bescheids erübrigt sich jedoch im Hinblick darauf, dass die Grundstücksnummer nicht im Spruch aufscheint, sondern nur in den Betreff im Zusammenhang mit der Liegenschaftsadresse aufgenommen wurde.

Der Erteilung der beantragten Bewilligung gemäß § 71 BO stehen jedenfalls zwei Punkte entgegen:

Einerseits ist ein Widerrufsgrund für die Baubewilligung gegenständlich nicht denkbar. Dass die Gebäude ohne Bewilligung errichtet wurden und damit bereits

bestehen, stellt keinen Ausnahmegrund nach § 71 BO dar. Andererseits hat die Beschwerdeführerin deutlich zum Ausdruck gebracht, dass die verfahrensgegenständlichen Gebäude nicht nur vorübergehend sondern auf Dauer bestehen bleiben sollen. Damit kommt eine Bewilligung gemäß § 71 BO bereits aufgrund der Belassungsabsicht nicht in Frage.

Von der Beschwerdeführerin wurde bei der Behörde eine Bewilligung für die verfahrensgegenständlichen Gebäude nach § 71 BO, somit eine Bewilligung für Bauten vorübergehenden Bestandes, beantragt, weil die geplante bzw. derzeitige Nutzung als Wohnhaus/Nebengebäude sowie die Größe der Gebäude der für diese Liegenschaft geltenden Widmung Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel (SWW) nicht entspricht. In diesem Widmungsbereich wären gemäß § 6 Abs. 3 BO nur Bauwerke kleineren Umfanges zulässig, die land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen (Bienenhütten, Werkzeughütten u. ä.), ferner die der in freier Natur Erholung suchenden Bevölkerung dienenden oder für die widmungsgemäße Nutzung und Pflege notwendigen Bauwerke auf jenen Grundflächen, die für solche Zwecke im Bebauungsplan (§ 5 Abs. 4 lit. n) vorgesehen sind; alle diese Bauwerke dürfen keine Wohnräume enthalten, mit Ausnahme von Wohnräumen in Bauwerken für die forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege, die nach dem Bebauungsplan zulässig sind. Eine solche Zusatzwidmung liegt gegenständlich nicht vor.

Die Behörde hat ihrem Baubewilligungsverfahren die zum Zeitpunkt der Einreichung geltende Widmung, das ist, wie sich aus dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ergibt, gegenständlich SWW, zu Grunde zu legen. Eine Prüfung, ob die Widmung sinnvoll bzw. der tatsächlichen Nutzung entsprechend ist, obliegt der Behörde und in der Folge auch dem Gericht nicht. Es ist jedoch jedenfalls die Nutzung der Fläche der Widmung und nicht die Widmung einer (gegen die Widmung verstoßenden) tatsächlichen Nutzung anzupassen, weshalb die tatsächliche Ausgestaltung (Gartenanlage, Wasserleitung, etc.) nicht entscheidungsrelevant ist. Auch der Umstand, dass möglicherweise auch andere in der Umgebung der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft vorhandene Gebäude der Widmung widersprechen, ändert für die Beschwerdeführerin nichts.

Die Erteilung einer Baubewilligung gemäß § 70 BO ist aus den oben dargestellten Erwägungen für die im Einreichplan dargestellten Gebäude in ihrem derzeitigen

Umfang nicht möglich und wurde auch nicht beantragt. Die Erteilung einer Bewilligung gemäß § 70 BO nur für ein einzelnes Gebäude in dem für die Land- und forstwirtschaftliche Nutzung erforderlichen Ausmaß (6 m² bis 8 m²) wurde ebenfalls nicht beantragt und entspräche auch nicht dem Willen der Beschwerdeführerin, zumal sie ausdrücklich betont hat, nicht die landwirtschaftliche Nutzung, sondern der Wohnzweck stehe im Vordergrund und man wolle „in diesem Hause alt werden“. Der Bauwille der Beschwerdeführerin richtet sich somit vordringlich auf das Wohnhaus, eine Bewilligung lediglich für ein Nebengebäude würde diesen Intentionen nicht entsprechen.

Gemäß § 71 BO ist eine Bewilligung nach dieser Bestimmung nur für Gebäude zu erteilen, die vorübergehenden Zwecken dienen. Eine Bewilligung auf jederzeitigen Widerruf ist nur dann zulässig, wenn ein Widerrufsgrund denkbar ist. Die Sanierung konsensloser Bauten stellt keinen begründeten Ausnahmefall im Sinne des § 71 BO dar. Eine Qualifikation eines derartigen Umstandes als begründeter Ausnahmefall im Sinne des § 71 BO käme einer Belohnung eigenmächtiger Bauführung und damit rechtswidrigen Verhaltens gleich (VwGH Zahl 93/05/0237).

Für die Anwendung des § 71 BO müssen besondere sachliche Gründe vorliegen. Für ein auf Dauer angelegtes Bauvorhaben kommt die Erteilung einer Baubewilligung auf Widerruf weiters nicht in Betracht, weil bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage ein Widerruf nicht sachgerecht wäre (VwGH Zahl Ra 2017/05/0022).

Aus den Luftbildern ist ersichtlich, dass zumindest ab dem Jahr 1966 ein kleineres Wohngebäude in dem oben dargestellten Umfang, das Weinlager sowie das kleine Nebengebäude und das WC im Eckbereich der Liegenschaft bestanden haben. Dass diese Gebäude bewilligt worden wären, hat das Beweisverfahren nicht ergeben. In der Folge wurde das Wohnhaus und das Nebengebäude 1 wie oben dargestellt vergrößert. Auch dafür wurde keine Baubewilligung eingeholt.

Wenn die Beschwerdeführerin behauptet, es habe für die ursprünglich vorhandenen Gebäude eine Baubewilligung gegeben und diese sei vor etwa 12 Jahren vom Ehemann und der Mutter bei der Behörde eingesehen worden, so ist ihr entgegen zu halten, dass sie die entsprechenden Unterlagen nicht vorweisen konnte. Auch eine Suche in den Archiven durch die Behörde hat die Unterlagen

nicht zum Vorschein gebracht. Die Beantwortung der Frage, ob für Gebäude auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück jemals eine Baubewilligung erteilt wurde, erübrigt sich jedoch hinsichtlich des Wohngebäudes und des Nebengebäudes 1, da diese Gebäude durch die nachfolgenden Baumaßnahmen derart verändert wurden, dass sie von einer Baubewilligung für den ursprünglichen Zustand (wie er sich laut den Luftbildern bis ins Jahr 2010 dargestellt hat) nicht umfasst sein können. Das bedeutet, dass die allenfalls vor 12 Jahren (somit im Jahr 2007) eingesehenen Konsenspläne die ebenfalls laut den Luftaufnahmen in den Folgejahren durchgeführten Baumaßnahmen (Aufstockung des Nebengebäudes, Vergrößerung des Wohnhauses auf ca. die doppelte Fläche) nicht umfasst haben können. Dass für die Erweiterungsmaßnahmen eine Baubewilligung erteilt worden wäre, hat die Beschwerdeführerin nicht behauptet.

Das Vorbringen des Beschwerdeführervertreters in der mündlichen Verhandlung, das Weinlager könne entfernt und damit gegen einen Teil der Grundfläche des Wohnhauses „eingetauscht“ werden, widerspricht der roten (statt gelben) Plandarstellung dieses Lagerraumes. Im Übrigen wäre das Wohnhaus, das für die Beschwerdeführerin im Zentrum ihres Antrages steht, auch in diesem Fall nicht bewilligungsfähig, womit eine diesbezügliche Projektänderung sinnlos wäre.

Über einen allfälligen Antrag gemäß § 71 a BO bzw. § 71 b BO hat die Behörde im angefochtenen Bescheid nicht abgesprochen, weshalb dieser auch nicht Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass das derzeit vorhandene Wohnhaus aufgrund der Erweiterungen auf ca. die doppelte Fläche nicht mehr dem ursprünglichen Wohnhaus, das möglicherweise 30 Jahre Bestand hatte, entspricht. Das derzeit vorhandene Wohnhaus entstand durch die, wie aus den Luftbildern erkennbar, nach dem Jahr 2005 durchgeführten Zubauten. Es wurde somit nicht vor dem 1. Mai 1997 errichtet und ist daher auch nicht mehr als 30 Jahre alt.

Es war daher 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 für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel zu entrichten.

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

Verfahrenshilfe ist einer Partei soweit 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.

Dr.ⁱⁿ Lettner