



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-111/077/1240/2019-20
Dr. A. B.

Wien, 18.11.2019

Geschäftsabteilung: VGW-R

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Opperl über die Beschwerde des Herrn Dr. A. B. gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Kleinvolumige Bauvorhaben, vom 19.12.2018, Zl. MA37/..., mit welchem gemäß §§ 70 und 71 Bauordnung für Wien (BO) die baubehördliche Bewilligung versagt wurde, durch mündliche Verkündung

zu Recht e r k a n n t:

- I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.
- II. Die ordentliche Revision ist zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Der Beschwerdeführer hat am 23.10.2018 bei der Magistratsabteilung 37 um baubehördliche Bewilligung für die Errichtung zweier freiwilliger Stellplätze im Vorgartenbereich der Liegenschaft Wien, C.-gasse, ident D.-gasse, angesucht. Die beiden Stellplätze haben zusammen eine Nutzfläche von nicht mehr als 50 m². Der Beschwerdeführer ist Eigentümer dieser Liegenschaft.

Die Magistratsabteilung 37 hat mit Bescheid vom 19.12.2018, MA 37/..., die beantragte Bewilligung versagt.

Der Beschwerdeführer hat gegen diese Versagung rechtzeitig Beschwerde an das Verwaltungsgericht erhoben.

Das Verwaltungsgericht hat im Beschwerdeverfahren Amtssachverständige jeweils für das Fachgebiet Bautechnik, Flächenwidmung und Stadtplanung sowie örtliches Stadtbild beigezogen und am 18.11.2019 eine mündliche Verhandlung durchgeführt. Am Ende der Verhandlung wurde das Beweisverfahren geschlossen und das Erkenntnis mündlich verkündet.

Folgender entscheidungswesentliche Sachverhalt wurde als erwiesen festgestellt:

Der Liegenschaft liegt der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vom 19.12.2003, Pr. Zl. ..., Plan-Nummer ..., zugrunde. Demnach handelt es sich um ein Wohngebiet mit Bauklasse I, einer Gebäudehöhenbeschränkung von 7,5 m sowie geschlossener Bauweise. Zur D.-gasse hin ist ein Vorgarten mit einer Breite von etwa 7,5 m vorgesehen.

Die Liegenschaft des Beschwerdeführers besteht aus zwei, von der D.-gasse aus gesehen hintereinander liegenden Parzellen. Die Liegenschaft ist eben oder zumindest nahezu eben, weist also vom Gelände her kein nennenswertes Gefälle auf.

Der Vorgarten zur D.-gasse hin ist mit Büschen intensiv bewachsen. Nach den vom Gericht als glaubwürdig erachteten Angaben des Beschwerdeführers befinden sich in weiten Teilen dieses Vorgartens Bodenplatten, die vor rund 100 Jahren errichtet wurden, um seinerzeit den Vorgarten als befestigte Fläche auszugestalten. Diese Bodenplatten sind zu einem großen Teil durch Büsche überwuchert.

Den vom Gericht als glaubwürdig erachteten Angaben des Beschwerdeführers zufolge ist der Vorgarten für Aufenthaltzwecke nicht geeignet, weil durch das hohe Verkehrsaufkommen an der unmittelbar angrenzenden D.-gasse im Vorgartenbereich erhebliche Immissionen vor allem an Lärm und an Abgasen, glaublich auch an Staub, auftreten.

Die Liegenschaft verfügt über einen ruhigen Hofbereich. Dieser ist gärtnerisch ausgestaltet und wird von einer rund 2 m hohen Mauer eingesäumt. Diese Mauer weist zur C.-gasse hin eine derzeit nicht bewilligte Öffnung auf, welche groß genug ist, dass Baufahrzeuge in den Hofbereich einfahren können. Nach den plausiblen und insoweit glaubwürdigen Angaben des Beschwerdeführers wurde diese Maueröffnung vor Jahren errichtet, um ein Bauvorhaben auf einer

Nachbarliegenschaft und dem Baufahrzeugen die Zufahrt zur Baustelle zu ermöglichen, und wurde dieser Öffnung bisher nicht wieder geschlossen.

Das durchgeführte Ermittlungsverfahren hat zu diesem Hofbereich ergeben, dass weder die Geländeverhältnisse des Hofbereiches noch etwaige im Hofbereich vorhandene Bauwerke einer Errichtung von zwei freiwilligen Stellplätzen im Hofbereich entgegenstehen würden. Die Geländeverhältnisse im Hofbereich sind eben und stehen insoweit einer Errichtung von zwei freiwilligen Stellplätzen im Hofbereich nicht entgegen. Die vorhandene Einfriedung weist bereits eine Öffnung auf, weshalb eine Errichtung von zwei freiwilligen Stellplätzen im Hofbereich nicht zwangsläufig die Herstellung einer Öffnung in dieser Einfriedung erfordern würde. Eine etwaige Herstellung einer anderen Öffnung in der Einfriedung wäre aber ebenfalls kein erhebliches Hindernis für die Errichtung von zwei freiwilligen Stellplätzen in diesem Hofbereich.

Der Hofbereich ist für eine Nutzung zu Aufenthaltszwecken weitaus geeigneter als der Vorgarten an der Front zur D.-gasse. Dies beruht vor allem auf der Tatsache, dass das bestehende Gebäude des Beschwerdeführers zum Hofbereich hin einen großen Teil des Lärms, des Staubes und der Abgase, die durch das Verkehrsaufkommen in der D.-gasse entstehen, abschirmt. Aus diesem Grund ist im Hofbereich eine vergleichsweise ruhige Nutzung als Garten möglich. Den nach Einschätzung des Gerichtes glaubwürdigen und nachvollziehbaren Angaben des Beschwerdeführers zufolge ist eine vergleichbare Nutzung des Vorgartens wegen der Immissionen durch das Verkehrsaufkommen in der D.-gasse nicht möglich.

Aus dieser Erwägung heraus strebt der Beschwerdeführer an, die beiden von ihm geplanten freiwilligen Stellplätze nicht im gärtnerisch ausgestalteten Hofbereich, sondern im Vorgarten zur D.-gasse hin zu errichten.

Vom Gericht ebenfalls als glaubwürdig und nachvollziehbar erachtet wurde das Vorbringen des Beschwerdeführers, dass eine Errichtung der Stellplätze im Hofbereich zwar möglich sei, die Nutzung des Hofbereiches als Garten zu Aufenthaltszwecken aber deutlich verringern sowie im Fall eines möglichen Verkaufes der zweiten Parzelle sogar ausschließen würde.

Der Beschwerdeführer hat vorgebracht, dass einige Nachbarn mit Vorgärten zur D.-gasse hin Stellplätze in diesen Vorgärten bewilligt erhalten haben. Feststellungen zu den Hintergründen, warum für einige benachbarte Vorgärten solcher Bewilligungen erteilt worden sind, wurden vom Gericht nicht getroffen. Die Behördenvertreterin hat dazu in der mündlichen Verhandlung vorgebracht, dass es bei den betroffenen Liegenschaften nicht möglich gewesen sei, entsprechende Stellplätze an anderen Stellen der Liegenschaft zu bewilligen. Die Liegenschaft des Beschwerdeführers unterscheide sich insoweit von den angesprochenen anderen Liegenschaften, als die Liegenschaft des

Beschwerdeführers im Hofbereich über ausreichend bebaubare Fläche verfüge, um die beiden geplanten freiwilligen Stellplätze im Hofbereich errichten zu können. Nähere Feststellungen zur Frage, ob dieses Vorbringen der Behördenvertreterin zutrifft, konnten nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes jedoch mangels Entscheidungsrelevanz unterbleiben.

Der Beschwerdeführer hat sein Bauvorhaben in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wie folgt konkretisiert und teilweise modifiziert:

Entgegen der Darstellung im Einreichplan soll der Stellplatz 1 nicht unmittelbar an die Einfriedung angrenzen. Vielmehr soll nach der Einfriedung ein Streifen mit einer Breite von 1 m bzw., wie der Beschwerdeführer anschließend korrigiert hat, von einem halben Meter, frei bleiben, um eine blickdichte Hecke zu pflanzen. Auf diese Weise sollen die Stellplätze im Vorgarten von der D.-gasse aus nicht einsehbar sein und eine vollständige Vereinbarkeit mit dem örtlichen Stadtbild gewährleistet werden.

Durch dieses Einrücken um zumindest einen halben Meter kann der im Einreichplan dargestellte Abstand des Stellplatzes 2 von den Fenstern des angrenzenden Gebäudes im Ausmaß von 2 m nicht in horizontaler Weise – wie im Einreichplan dargestellt - eingehalten werden. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass sich der untere Abschluss dieser Fenster in einer Höhe von rund 1,70 m befindet, werde unter Einrechnung des Neigungswinkel zwischen der Abstellfläche und den Fenstern jedoch ein Abstand von mehr als 2 m eingehalten.

Entgegen der Darstellung im Einreichplan werde das Schiebtor für die Ein-/Ausfahrt zu den Stellplätzen nicht an der im Plan vorgesehenen Stelle, sondern mittig in der seitlichen Einfriedung dieses Vorgartens ausgeführt.

Durch das Bauvorhaben werde das Ausmaß der befestigten Fläche des Vorgartens verringert. Es würden nämlich die bereits vorhandenen Betonplatten, die eine Befestigung darstellen würden, entfernt. An deren Stelle würden nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß Rasengittersteine vorgesehen und der restliche Bereich des Vorgartens unbefestigt errichtet werden. Aufgrund der Rasengittersteine sei die gärtnerischen Ausgestaltung des gesamten Vorgartens weiterhin gewährleistet.

Dazu wird festgehalten, dass sich diese Darstellung durch den Beschwerdeführer nicht mit den Einreichplänen deckt. Das Verwaltungsgericht geht jedoch davon aus, dass es dem Beschwerdeführer möglich wäre, durch einen Planwechsel Übereinstimmung zwischen seinen in der mündlichen Verhandlung erfolgten Zusagen zum Bauvorhaben und dem Einreichplan herzustellen.

In rechtlicher Hinsicht hat das Verwaltungsgericht erwogen:

Die Frage der Zulässigkeit des eingereichten Bauvorhabens war auf der Grundlage des § 4 Abs. 3 Wiener Garagengesetz zu beurteilen. Dabei war der letzte Satz des § 4 Abs. 3 Wiener Garagengesetz entscheidungswesentlich.

Dabei war zu berücksichtigen, dass die beiden Stellplätze zusammen eine Nutzfläche von 50 m² nicht überschreitet. Berücksichtigt man hingegen Stellplatz- und Rangierfläche, so ergibt sich zusammen aus dem Einreichplan eine Fläche von 104,74 m². Das Verwaltungsgericht hat der Berechnung der Nutzfläche der Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen die Zufahrt im Bereich des Vorgartens und damit auch die Rangierfläche nicht hinzugerechnet. Auf diese Weise ergibt sich die Anwendbarkeit des § 4 Abs. 3 letzter Satz Wiener Garagengesetz.

Würde man hingegen die Zufahrt zu den beiden freiwilligen Stellplätzen im Bereich des Vorgartens einschließlich der vorgesehenen Rangierfläche der Nutzfläche der Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen hinzurechnen, so würde sich dadurch eine Nutzfläche der Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen von mehr als 50 m² ergeben. Konsequenz wäre, dass § 4 Abs. 3 letzter Satz Wiener Garagengesetz nicht anwendbar und das Projekt wegen Unzulässigkeit der freiwilligen Stellplätze im Vorgarten sowie überhaupt in gärtnerisch auszugestalteten Teilen der Liegenschaft gemäß § 4 Abs. 3 erster Satz Wiener Garagengesetz unzulässig wäre.

Den nachfolgenden Ausführungen liegt die für den Beschwerdeführer günstigere Ausgangslage zugrunde, dass die vorgesehenen beiden freiwilligen Stellplätze mit Zu-/Abfahrt und Rangierfläche als Anlage zum Abstellen von Kraftfahrzeugen mit einer Nutzfläche von nicht mehr als 50 m² zu werten ist. Die benötigten Flächen für die Zu- und Abfahrt sowie für das erforderliche Rangieren wurden als Hilfsflächen und damit nicht als Teil der Nutzfläche gewertet.

Eine Bewilligung der beiden freiwilligen Stellplätze im Vorgarten und damit des Bauvorhabens wäre nach dieser Gesetzesstelle unter Zugrundelegung einer Nutzfläche von nicht mehr als 50 m² nur dann in Betracht zu ziehen gewesen, wenn eine Errichtung der beiden freiwilligen Stellplätze im genannten Hofbereich aus zumindest einem der beiden in § 4 Abs. 3 letzter Satz Wiener Garagengesetz angeführten Gründe nicht zumutbar gewesen wäre.

Der erste dieser beiden Gründe betrifft die Geländeverhältnisse. Nach Einschätzung des Verwaltungsgerichtes meint § 4 Abs. 3 Wiener Garagengesetz damit die Geländeverhältnisse der Grundstücksteile, die für eine Errichtung dieser beiden freiwilligen Stellplätze in Betracht gezogen werden müssen, nämlich im Anlassfall den gegenständlichen Hofbereich. Dieser Hofbereich ist

eben oder zumindest nahezu eben und kommt damit von seinen Geländebeziehungen her für eine Errichtung der beiden freiwilligen Stellplätze in Betracht.

Die vom Beschwerdeführer relevierten Immissionen an Lärm, Staub und Abgasen, die durch das Verkehrsaufkommen in der D.-gasse im Bereich des angrenzenden Vorgartens auftreten, können nach Einschätzung des Verwaltungsgerichtes nicht unter den Begriff der „Geländebeziehungen“ im Sinne des § 4 Abs. 3 Wiener Garagengesetz subsumiert werden. Dies ist einerseits darin begründet, dass Immissionen durch Verkehrsaufkommen an sich bereits nicht unter den Begriff der „Geländebeziehungen“ subsumiert werden können. Es ist andererseits darin begründet, dass gegenständlich auf die Geländebeziehungen im Hofbereich abzustellen ist und daher die Situation im Vorgarten für die Rechtsfrage unerheblich ist, ob die Errichtung der beiden freiwilligen Stellplätze im Hofbereich aufgrund der Geländebeziehungen im Hofbereich zumutbar ist.

Der zweite dieser beiden Gründe betrifft etwaigen vorhandenen Baubestand, der es dem Beschwerdeführer unzumutbar macht, die beiden freiwilligen Stellplätze im Hofbereich zu errichten. Der Beschwerdeführer hat selbst vorgebracht, dass dieser Hofbereich gärtnerisch ausgestaltet ist. Eine vorhandene gärtnerische Ausgestaltung stellt keinen vorhandenen Baubestand im Sinne des § 4 Abs. 3 Wiener Garagengesetz dar. Die vorhandene Einfriedungsmauer stellt ebenfalls als vorhandene Bausubstanz kein solches Hindernis dar, dass die Errichtung der beiden freiwilligen Stellplätze im Hofbereich wegen dieser vorhandenen Einfriedungsmauer unzumutbar wäre. Insbesondere hat der Beschwerdeführer selbst vorgebracht, dass diese Einfriedungsmauer bereits eine Öffnung aufweist, die groß genug ist, dass (sogar) Baufahrzeuge in den Hofbereich einfahren können. Es ist daher nicht ersichtlich, dass die vorhandene Bausubstanz der Einfriedungsmauer überhaupt abgeändert werden müsste, um die beiden freiwilligen Stellplätze im Hofbereich errichten zu können. Darüber hinaus bringt es die Errichtung von freiwilligen Stellplätzen bei umfriedeten Liegenschaften regelmäßig mit sich, dass in der vorhandenen Einfriedung, so nicht ausnahmsweise bereits vorhanden, eine Öffnung hergestellt werden muss, wenn auf der Liegenschaft Stellplätze vorgesehen werden sollen. Die vorhandene Einfriedung ist daher nach Einschätzung des Verwaltungsgerichtes kein Hindernis, um in zumutbarer Weise die beiden freiwilligen Stellplätze im Hofbereich herstellen zu können. Schließlich wurde in der mündlichen Verhandlung durch Blick in den Grundbuchsauszug auch festgestellt, dass die Einfriedung nicht unter Denkmalschutz steht und auch insoweit keine Hindernisse gegen eine etwaige Herstellung einer Öffnung in dieser Einfriedung ersichtlich sind. Darüber hinaus bestehen auch keinerlei Anhaltspunkte für die allfällige Annahme, dass diese Einfriedung unter Denkmalschutz stehen könne.

Nach Einschätzung des Verwaltungsgerichts Wien lässt § 4 Abs. 3 letzter Satz Wiener Garagengesetz andere Gründe für die Unzumutbarkeit, die beiden freiwilligen Abstellplätze im Hofbereich zu errichten, nicht zu. Die Tatsache, dass weder die Geländebeziehungen des Hofbereiches noch etwaige vorhandene Bausubstanz im Hofbereich einer Errichtung der beiden freiwilligen Stellplätze im Hofbereich entgegenstehen, bedeutet daher bereits für sich, dass eine Genehmigung der Herstellung der beiden freiwilligen Stellplätze im Vorgarten zur D.-gasse nicht in Betracht kommt.

Die Beschwerdesache war insoweit entscheidungsreif.

Nicht entscheidungsreif wäre hingegen eine allfällige Versagung aus dem rechtlichen Grund einer etwaigen Unvereinbarkeit mit sonstigen baurechtlichen Bestimmungen gewesen.

Der Vollständigkeit halber sei diesbezüglich Folgendes ausgeführt:

Betreffend das örtliche Stadtbild hat der Beschwerdeführer in der mündlichen Verhandlung zugesagt, das Bauvorhaben im Bewilligungsfall so auszuführen, dass die Stellplätze von der D.-gasse aus durch eine Hecke vollständig abgeschirmt werden. Würde es darauf entscheidungswesentlich ankommen, so hätte dem Beschwerdeführer jedoch die Gelegenheit eingeräumt werden müssen, seine Einreichunterlagen diesbezüglich zu modifizieren.

Ein Verstoß gegen das Gebot der gärtnerischen Ausgestaltung ist insoweit nicht nachvollziehbar, als der Beschwerdeführer eine Befestigung mit Rasengittersteinen vorgesehen hat und Rasengittersteine eine Form der gärtnerischen Ausgestaltung darstellen.

Ein Verstoß gegen das Gebot, befestigte Flächen im Vorgarten lediglich im unbedingt erforderlichen Ausmaß herzustellen, kann vom Gericht im Hinblick auf das unwiderlegte Vorbringen des Beschwerdeführers, befestigte Flächen nur in dem für die Errichtung der beiden freiwilligen Stellplätze unbedingt erforderlichen Ausmaß vorzusehen, nicht nachvollzogen werden.

Mit diesen Hinweisen ist noch nichts darüber ausgesagt, ob das Bauvorhaben für den Fall einer etwaigen anderen Auslegung des § 4 Abs. 3 Wiener Garagengesetz allenfalls nach Modifikationen genehmigungsfähig wäre. Das Ergebnis des Beweisverfahrens hat es jedoch nicht möglich gemacht, die Abweisung der Beschwerde über § 4 Abs. 3 Wiener Garagengesetz hinausgehend noch auf weitere Gründe zu stützen.

Da jedoch bereits § 4 Abs. 3 letzter Satz zwingend einer Genehmigung des gegenständlichen Vorhabens entgegengestanden ist, war spruchgemäß zu entscheiden.

Da Rechtsprechung des VwGH zu den gegenständlich behandelten und entscheidungswesentlichen Auslegungsfragen des § 4 Abs. 3 Wiener Garagengesetz - soweit ersichtlich – fehlt und der rechtlichen Argumentation des Beschwerdeführers betreffend die seiner Ansicht nach zutreffende Auslegung des § 4 Abs. 3 Wiener Garagengesetz nach Einschätzung des Verwaltungsgerichtes eine gewisse Schlüssigkeit nicht abgesprochen werden kann, war die ordentliche Revision zuzulassen. Das Gericht ging dabei jedoch davon aus, dass zumindest die besseren Argumente für die vom Gericht der Entscheidung zugrunde gelegte Auslegung des § 4 Abs. 3 Wiener Garagengesetz sprechen.

B e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer ordentlichen 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/oder die ordentliche 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.

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.

Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr (ihm) noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können 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 ordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag beim Verwaltungsgericht Wien 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. Opperl