



**VERWALTUNGSGERICHT
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38600
Telefax: (+43 1) 4000 99 38600
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-112/055/15360/2021-9
A. B.

Wien, 22. Dezember 2021

Wien, KLG C. Parz. ...4
EZ ..., Gst. Nr. .../97, Kat. Gem. D.

Geschäftsabteilung: VGW-B

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien erkennt durch seinen Richter Dr. Forster über die Beschwerde des Herrn A. B., vertreten durch Rechtsanwalt, vom 12. Oktober 2021 gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei – Gebietsgruppe ..., Bauinspektion, vom 17. September 2021, Zl. MA37/.../2021, betreffend eine auf § 54 BO gestützte Stundung der Verpflichtung zur Gehsteigerstellung, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 14. Dezember 2021,

zu Recht:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird der Beschwerde insoweit Folge gegeben, als die Sätze „Im Bereich des gestundeten Gehsteiges sind bis zur endgültigen Gehsteigerstellung folgende Maßnahmen zu setzen: die Anlaufhöhen im Bereich der Straßenfluchtlinie sind 15-20cm über dem Bestandsniveau der derzeitigen Fahrbahnkante anzusetzen.“ im Spruch des angefochtenen Bescheides entfallen. Im Übrigen wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a Abs. 1 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

I. Sachverhalt und Verfahrensgang

1. Der Beschwerdeführer ist (Unter-)Pächter der im Alleineigentum der Stadt Wien stehenden Liegenschaft Wien, KLG C. Parz. ...4, EZ ..., Gst. Nr. .../97, Kat. Gem. D., welche aufgrund des Plandokuments Nr. ... (beschlossen am 22. November 2000) als Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen, gewidmet ist. Die genannte Parzelle wurde von der Stadt Wien im Rahmen eines Generalpachtvertrages vom 14. Dezember 1989 an den E. verpachtet und im Rahmen eines Unterpachtvertrages vom 24. September 1997 von diesem an den Beschwerdeführer weiterverpachtet. Sie weist eine Größe von 476 m² auf.

2. Der Generalpachtvertrag vom 14. Dezember 1989 enthält folgende Regelungen mit Relevanz für den vorliegenden Fall:

„2. Dieser Generalpachtvertrag wird ab 1. Jänner 1989 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

[...]

6.1. Die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Zu- und Umbauten im Bereich der vertragsgegenständlichen Pachtgrundflächen ist nur aufgrund einer schriftlichen Zustimmung der Stadt Wien als Liegenschaftseigentümerin und entsprechend den jeweils geltenden Bestimmungen der Bauordnung für Wien sowie des Wiener Kleingartengesetzes zulässig. Bauführungen, die ohne schriftliche Zustimmung der Stadt Wien vorgenommen werden, haben die Kündigung des Unterpachtvertrages gemäß § 12. Kleingartengesetz BGBl. Nr. 6/59, zur Folge.

[...]“

3. Der Unterpachtvertrag vom 24. September 1997 enthält folgende Regelungen mit Relevanz für den vorliegenden Fall:

„[...]

1. Rechtsgrundlage und Bedingung für den Abschluß dieses Vertrages bildet die rechtswirksame Aufnahme des Unterpächters als Mitglied des obengenannten Kleingartenvereines.

[...]

5. Der Unterpachtvertrag wird auf unbestimmte Zeit, längstens jedoch für die Dauer des Hauptpachtvertrages geschlossen. Er kann vorbehaltlich einer einvernehmlichen Auflösung vom Verpächter nur aus wichtigen Gründen, insbesondere jenen im § 12 Abs. 2 Kleingartengesetz (BGBl. 6/1959) angeführten Gründen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten nur zum 31. März oder 30. November eines jeden Jahres gerichtlich aufgekündigt werden.

6. Der vorhergehenden schriftlichen Zustimmung des Verpächters bedarf:

a) [...]

c) die Verpfändung oder Sicherstellung der auf der Kleingartenparzelle befindlichen Baulichkeiten, soweit diese Baulichkeiten Superädifikate im Sinne des § 435 ABGB sind. Andere Baulichkeiten können nicht Gegenstand einer Verpfändung oder Sicherstellung sein.

7. Eine Unterverpachtung der Kleingartenparzelle, die Untervermietung der Baulichkeiten, die vertragliche Begründung einer Teilhaberschaft an der Kleingartenparzelle oder an den Baulichkeiten auf derselben usw. ist untersagt.

8. Der Unterpächter nimmt hiermit zur Kenntnis, daß:

a) Kleingartenhäuser, Kleingartenwohnhäuser, Lauben, Zu- und Umbauten und andere Einrichtungen zur Förderung des Kleingartenwesens sowie sonstige Bauliche Anlagen nur mit schriftlicher Zustimmung des Liegenschaftseigentümers und nur nach den jeweils geltenden Bestimmungen der jeweiligen Landesbauordnung und für das Land Wien nur nach dem Wiener Kleingartengesetz in der letzten gültigen Fassung bzw. der Bauordnung für Wien, errichtet werden dürfen;

b) [...]

[...]

13. Der Unterpachtvertrag erlischt:

a) mit dem Austritt oder der Ausschließung des Unterpächters aus dem unter 1. genannten Verein, wobei der Unterpächter ausdrücklich seinen Austritt oder seine Ausschließung aus dem Kleingartenverein auch als Kündigungsgrund anerkennt;

b) im Falle des Todes des Unterpächters, sofern nicht binnen zwei Monaten nach seinem Ableben der Ehegatte, Verwandte in gerader Linie oder Wahlkinder des Verstorbenen oder eine andere Person, die an der Bewirtschaftung des Kleingartens in den letzten fünf Jahren maßgeblich mitgewirkt hat, schriftlich die Bereitschaft erklären, den Unterpachtvertrag fortzusetzen;

- c) mit Rechtskraft einer gerichtlichen Aufkündigung der Kleingartenparzelle;
- d) durch einvernehmliche Auflösung.

14. Endet das Unterpachtverhältnis infolge Beendigung des Hauptpachtvertrages, so richten sich die Rechte des Unterpächters nach den jeweils gesetzlichen Bestimmungen. Endet das Unterpachtverhältnis aus einem anderen Grunde, so hat der Unterpächter die errichteten Baulichkeiten und die Kulturen auf dem Grundstück zu belassen. Ihm steht in diesem Falle nur ein Anspruch auf eine angemessene Entschädigung für die Baulichkeiten und Kulturen im Rahmen der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen zu.

[...]“

4. Mit Eingabe vom 27. Mai 2021 wurde gemäß § 8 WKIG zur ZI. MA 37/BI ...-KLG C. ...4/.../2021, um die Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung eines Kleingartenwohnhauses (mit Keller und festem Fundament) auf der Liegenschaft Wien, KLG C. Parz. ...4, angesucht. Dieses Ansuchen war vollständig belegt. Von Seiten der Behörde erging weder eine Untersagung der Bauführung noch eine Versagung der Baubewilligung. Zudem haben auch keine Nachbarn Parteistellung erlangt. Der Baubeginn wurde für den 23. August 2021 angezeigt. Das Gebäude befindet sich derzeit im Rohbaustadium und wird voraussichtlich im ersten Quartal des Jahres 2022 fertiggestellt.

5. Auf dem Einreichplan vom 26. April 2021 zum gegenständlichen Bauwerk findet sich folgender Vermerk der Magistratsabteilung 69 als Vertreterin der Grundstückseigentümerin:

„Diese Zustimmung der Grundeigentümerin ermöglicht die Einleitung des baubehördlichen Bewilligungsverfahrens. Sie nimmt dessen Ausgang nicht vorweg. Die Baulichkeit ist ein Superädifikat und geht nicht in das Eigentum der Grundeigentümerin über.“

6. Bereits zuvor hatte die Magistratsabteilung 69 den Beschwerdeführer mit einem Schriftsatz vom 19. Mai 2021 unter Bezugnahme auf das konkrete Bauvorhaben über Folgendes informiert (ohne die Hervorhebungen im Original):

„Die Zustimmung zur Bauführung und die erfolgte Unterfertigung der Baupläne durch das Immobilienmanagement der Stadt Wien wird seitens der Stadt Wien als Grundeigentümerin davon abhängig gemacht, dass

- dem Bauwerber als Unterpächter bewusst und er damit einverstanden ist, dass er mit der Bauführung Eigentümer des Bauwerks (Superädifikates) wird und die Nutzung dieses Bauwerks vom aufrechten Bestand des Unterpachtrechtes an jener Kleingartenfläche, auf der sich das Bauwerk befindet, abhängig ist,

und dieser Unterpachtvertrag auflösbar ist. Bei Auflösung des Unterpachtvertrages wäre dem Bauwerber daher die Nutzungsmöglichkeit seines Bauwerkes entzogen. Die Stadt Wien ist in keinem Fall an einem Zuwachs des Hauses in ihr Eigentum interessiert.

- dass der Bauwerber sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum am Bauwerk verpflichtet, Verfügungen über das Bauwerk welcher Art auch immer nur im Einklang mit dem Unterpachtrecht an der Kleingartenfläche zu treffen, insbesondere das Bauwerk nur an eintrittsberechtigte und -willige Personen, an die mit Zustimmung des E. auch das Unterpachtverhältnis übertragen wird, zu veräußern. Eine Übertragung der Rechte aus dem Unterpachtvertrag ohne gleichzeitige Übertragung des Eigentums am Bauwerk ist dem Bauwerber und dessen Rechtsnachfolgern im Eigentum am Bauwerk nicht gestattet. Verfügungen über das Bauwerk bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Urkundenhinterlegung beim zuständigen Grundbuchsgericht.
- Sollte trotzdem der Fall eintreten, dass die Person des Unterpächters und des Bauwerkseigentümers auseinander fallen, verpflichtet sich der Bauwerber und dessen Rechtsnachfolger im Eigentum am Bauwerk zur Übertragung des Bauwerkseigentums an den Unterpächter und wird er in Entsprechung der Bestimmungen des Kleingartengesetzes dafür angemessen entschädigt.
- Mit Einreichung der gegenständlichen Einreichpläne bei der Baubehörde erklärt der Bauwerber, obige Bestimmungen zustimmend zur Kenntnis genommen zu haben.“

Auf einer Kopie des Ansuchens um Zustimmung der Grundeigentümerin für das gegenständliche Bauvorhaben findet sich über der Unterschrift des Beschwerdeführers der Vermerk, dass der Beschwerdeführer (unter anderem) die Begleitschreiben und Beilagen persönlich übernommen hat.

7. Einer weiteren „Erklärung“ des Beschwerdeführers vom 18. Mai 2021, welche von diesem unterfertigt wurde, ist Folgendes zu entnehmen:

„Als Unterpächter(in) der Parzelle ...4

Der Kleingartenanlage C. in Wien,

beabsichtige ich ein Kleingarten(wohn)haus auf eben dieser Fläche gemäß den angeschlossenen Plänen zu errichten. Das Bauwerk wird von mir als Bauwerber(in) in der Absicht errichtet, nicht stets auf dem gegenständlichen Pachtgrund zu verbleiben. Mir ist daher bewusst, dass es sich hierbei um ein Superädifikat handelt, und ich somit durch Bauführung Eigentum an dieser Baulichkeit erwerbe. Die Nutzung dieses Bauwerkes (Superädifikates) ist vom aufrechten Bestand des Unterpachtrechtes an der Kleingartenfläche, auf der sich das Bauwerk befindet abhängig; der Unterpachtvertrag ist auflösbar.

Mir ist bewusst, dass ich als Eigentümer(in) des Bauwerkes im Fall der Beendigung des Pachtverhältnisses das Eigentum an diesem Objekt an den Rechtsnachfolger im Pachtverhältnis zu übertragen und die diesem Erwerb zugrunde liegende Urkunde (Kaufvertrag) binnen acht Wochen ab Abschluss des Kaufvertrages am zuständigen Grundbuchsgericht zu hinterlegen habe, oder ich das von mir errichtete Superädifikat auf meine Kosten abzubrechen habe. Ich verpflichte mich

hiermit diese Vorgehensweise einzuhalten und auch dafür Sorge zu tragen, dass diese von meinen Rechtsnachfolgern eingehalten wird.“

8. Generell verpachtet die Stadt Wien nur Grundstücke und keine Baulichkeiten in Kleingartenanlagen, was sich auch in niedrigeren Pachtzins widerspiegelt. Die Baulichkeiten werden dabei stets von den Pächtern selbst bezahlt.

9. Mit dem angefochtenen Bescheid sprach die Behörde aus, dass gemäß § 54 Abs. 12 BO in der vollen Länge der Straßenfluchtlinie an der Front F.-straße vor der Parzelle ...4 ein Gehsteig nach den Anordnungen der Behörde herzustellen sei. Gleichzeitig wurde diese gemäß § 54 Abs. 12 BO vorgeschriebene Gehsteigerstellung in Anwendung des § 54 Abs. 3 BO auf jederzeitigen Widerruf gestundet und vorschrieben, dass bis zur endgültigen Gehsteigerstellung folgende Maßnahmen zu setzen sind: „die Anlaufhöhen im Bereich der Straßenfluchtlinie sind 15-20cm über dem Bestandsniveau der derzeitigen Fahrbahnkante anzusetzen.“

10. In seiner dagegen erhobenen Beschwerde vom 12. Oktober 2021 rügt der Beschwerdeführer zum einen, dass die Behörde die Breite, Höhenlage und Bauart des Gehsteiges noch nicht bekannt gegeben hätte, weshalb sich die Verpflichtung als gänzlich unbestimmt erweise und die Behörde vom Auftrag zur verpflichtenden Gehsteigerstellung absehen hätte müssen. Konsequenterweise komme in diesem Fall auch eine Stundung noch nicht in Betracht. Zum anderen bringt der Beschwerdeführer vor, dass die ausgesprochene Verpflichtung zu früh ergangen sei, zumal das Gebäude noch nicht fertiggestellt wäre und es insofern noch kein Eigentum an diesem geben könne.

11. Mit einem weiteren Schriftsatz vom 17. November 2021 stritt der Beschwerdeführer sodann ab, Eigentümer der verfahrensgegenständlichen Baulichkeit zu sein. Hierzu legte er die relevanten Pachtverträge vor und führte – zusammengefasst – aus, dass im Falle eines auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Grundbenützungrechts, auf welches mit dem Mietrecht vergleichbare, strenge Kündigungsbestimmungen anwendbar seien, kein Superädifikat begründet werden könne. Dies habe auch der Oberste Gerichtshof in seiner Entscheidung vom 30. Jänner 2020, 2 Ob 79/19k, bestätigt.

12. Die belangte Behörde traf keine Beschwerdeentscheidung und legte dem Verwaltungsgericht Wien die Beschwerde sowie den Akt des

Verwaltungsverfahrens vor, wo der Bescheid und die Beschwerde am 25. Oktober 2021 einlangten.

13. Am 14. Dezember 2021 fand vor dem Verwaltungsgericht Wien in der gegenständlichen Beschwerdesache eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, in deren Rahmen die Parteien ihre Standpunkte vortrugen. Am Schluss der Verhandlung erklärte der erkennende Richter das Ermittlungsverfahren gemäß § 39 Abs. 3 AVG iVm § 17 VwGVG für geschlossen. Die Verfahrensparteien verzichteten auf eine mündliche Verkündung des Erkenntnisses.

II. Beweiswürdigung

Das Verwaltungsgericht Wien hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt der belangten Behörde, Würdigung des Beschwerdevorbringens und der weiteren Schriftsätze der Parteien, Einsichtnahme in das Grundbuch sowie in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 14. Dezember 2021, in deren Rahmen die Parteien ihre Standpunkte darlegten und Herr G. H. als Zeuge einvernommen wurde.

1. Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen an der Liegenschaft Wien, KLG C. Parz. ...4, EZ ..., Gst. Nr. .../97, Kat. Gem. D., fußen auf den im Akt einliegenden Grundbuchsauszügen, jene zum Generalpachtvertrag vom 14. Dezember 1989 und zum Unterpachtvertrages vom 24. September 1997 sind den im Akt einliegenden Kopien dieser Dokumente zu entnehmen. Die Feststellungen über die Größe der Parzelle ...4 stützen sich auf die im Akt einliegenden Grundbuchsauszüge und das Vorbringen der Parteien im Rahmen der Verhandlung am 14. Dezember 2021 (vgl. Seite 3 des Verhandlungsprotokolls), jene zur Widmung der Parzelle ...4 ergeben sich aus einer Einsichtnahme in das Plandokument Nr. ... und in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien.

2. Die Feststellungen zur Eingabe vom 27. Mai 2021, zum Verfahren über diese Eingabe und zum angezeigten Baubeginn stützen sich auf den Akteninhalt und das Vorbringen des Vertreters der belangten Behörde im Rahmen der Beschwerdeverhandlung am 14. Dezember 2021, denen der Vertreter des Beschwerdeführers nicht entgegengetreten ist. Die Feststellungen zum Stadium

des Bauvorhabens und der voraussichtlichen Fertigstellung stützen sich auf die Aussagen des Vertreters des Beschwerdeführers im Rahmen dieser Verhandlung (vgl. Seite 3 des Verhandlungsprotokolls).

3. Die Feststellungen zum Einreichplan vom 26. April 2021 und dem darauf angebrachten Vermerk stützen sich auf das Vorbringen des Vertreters der belangten Behörde im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung am 14. Dezember 2021, in der dieser Einreichplan vorgewiesen und dem Vertreter des Beschwerdeführers vorgehalten wurde (vgl. Seite 2 des Verhandlungsprotokolls).

4. Die Feststellungen zum Schreiben der Magistratsabteilung 69 vom 19. Mai 2021, zur Erklärung des Beschwerdeführers vom 18. Mai 2021 und zum Vermerk über die Kenntnisnahme der Beilagen auf den Einreichplänen stützen sich auf die Aussage des Zeugen G. H. im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 14. Dezember 2021 (vgl. Seite 5 des Verhandlungsprotokolls) und auf die von diesem vorgelegten – im Akt einliegenden – Kopien der genannten Dokumente. Die Feststellungen über die Verpachtungen durch die Stadt Wien stützen sich auf die Aussage des Zeugen G. H. im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 14. Dezember 2021 (vgl. Seite 5 des Verhandlungsprotokolls). Der Beschwerdeführer hat selbst nie bestritten, das Schreiben der Magistratsabteilung 69 vom 19. Mai 2021 erhalten und zur Kenntnis genommen zu haben.

5. Die Feststellungen zum angefochtenen Bescheid sind den im Akt einliegenden Kopien desselben zu entnehmen.

III. Rechtsgrundlagen

1. Die im Beschwerdeverfahren anzuwendenden Bestimmungen des Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuches (Bauordnung für Wien – BO für Wien), LGBl. 1930/11 idF LGBl. 2018/69, lauten:

„Gehsteigerstellung

§ 54. (1) Bei Herstellung eines Neu-, Zu- oder Umbaues im Bauland oder einer fundierten Einfriedung an einer Baulinie ist der Eigentümer (Miteigentümer) des Gebäudes bzw. der Einfriedung verpflichtet, in der vollen Länge der Baulinien des Bauplatzes oder Bauloses, auf dem der Neu-, Zu-, oder Umbau bzw. die Einfriedung hergestellt wird, in der von der Behörde bekanntgegebenen Breite, Höhenlage und Bauart (Abs. 2) einen Gehsteig herzustellen. Als Gehsteig gelten

auch Verkehrsflächen oder Teile einer solchen, die vorwiegend dem Fußgängerverkehr vorbehalten sind und deswegen entweder nicht befahrbar ausgestaltet oder von einem etwaigen Fahrstreifen baulich nicht getrennt bzw. durch Randsteine gegen andere Teile der Verkehrsfläche nicht abgegrenzt sind. Der Gehsteig ist, wenn der Bebauungsplan im Querschnitt der Verkehrsfläche nicht anderes bestimmt, an der Baulinie herzustellen. Bei Eckbildungen erstreckt sich die Verpflichtung auch auf die Eckflächen. Bei der Herstellung bloß einer nicht fundierten Einfriedung an der Baulinie ist nach den Grundsätzen dieses Absatzes ein Gehsteig in vorläufiger Bauart herzustellen.

(2) Mit der Erteilung der Baubewilligung für einen Neu-, Zu- oder Umbau im Bauland oder eine fundierte Einfriedung an einer Baulinie hat die Behörde die Breite, Höhenlage und Bauart des Gehsteiges nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes und der nach Abs. 13 über die Beschaffenheit der Gehsteige und ihren baulichen Anlagen erlassenen Verordnungen bekannt zu geben.

(3) Die Behörde hat die Gehsteigerstellung mit der Erteilung der Baubewilligung zu stunden, wenn noch kein Bedarf nach dem Gehsteig besteht oder andere wichtige Gründe dafür sprechen und keine öffentlichen Rücksichten entgegenstehen. Die Behörde ist berechtigt, für die Herstellung des Gehsteiges einen späteren Zeitpunkt festzusetzen, wenn seine derzeitige Herstellung aus öffentlichen Interessen unzweckmäßig ist. In beiden Fällen ist die Behörde berechtigt, anstelle der Herstellung eines Gehsteiges in endgültiger Bauart auf die Dauer der Stundung die Herstellung eines Gehsteiges in vorläufiger Bauart und die infolge verschiedener Höhenlagen notwendigen Bauwerke anzuordnen. Wurde während des Stundungszeitraumes der Bebauungsplan so abgeändert, dass sich daraus eine Änderung der Verpflichtung zur Herstellung des Gehsteiges ergibt, oder wurden die Bestimmungen über die Bauart des Gehsteiges abgeändert, ist der Gehsteig nach den geänderten Bestimmungen herzustellen; der Verpflichtete ist aber berechtigt, die Mehrkosten gegenüber der seinerzeitigen Verpflichtung von der Gemeinde zu verlangen. Dieser Anspruch ist längstens binnen einem Jahr nach Feststellung der vorschriftsgemäßen Herstellung des Gehsteiges (Abs. 11) unter Nachweis der tatsächlich aufgelaufenen Kosten und Vermögensnachteile geltend zu machen. Bei Wegfall der für die Stundung maßgeblichen Gründe hat die Behörde die Stundung mit Bescheid zu widerrufen und die Breite, Höhenlage und Bauart des Gehsteiges nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes und der nach Abs. 13 über die Beschaffenheit der Gehsteige und ihren baulichen Anlagen erlassenen Verordnungen bekannt zu geben.

(4) Die Verpflichtung zur Herstellung eines Gehsteiges ist bis zur Beendigung der Bauführung zu erfüllen. Nötigenfalls hat die Behörde dem Eigentümer des Bauwerks den Auftrag zu erteilen, einen den Vorschriften entsprechenden Gehsteig herzustellen.

(5) Aus verkehrs- oder bautechnischen Gründen kann die Behörde bis zum Zeitpunkt der tatsächlichen Herstellung des Gehsteiges durch den Verpflichteten bestimmen, dass der Gehsteig ganz oder teilweise von der Gemeinde selbst hergestellt wird; in diesem Fall ist der Verpflichtete gehalten, der Gemeinde die Kosten für die Herstellung des Gehsteiges zu ersetzen. Sind die Herstellungskosten des Gehsteiges nach objektiven Merkmalen im Verhältnis zu den Kosten eines Zu- oder Umbaus, der Errichtung eines Nebengebäudes oder der Errichtung einer fundierten Einfriedung wirtschaftlich nicht vertretbar, entfällt die Verpflichtung zur Herstellung des Gehsteiges; bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses ist der

Gehsteig von der Gemeinde selbst herzustellen; in diesem Fall ist der Eigentümer des Gebäudes bzw. der Einfriedung (Abs. 1) verhalten, der Gemeinde einen wirtschaftlich vertretbaren Anteil an den Herstellungskosten zu ersetzen.

(6) Wenn öffentliche Interessen dies erfordern, kann die Behörde dem Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaft den Auftrag erteilen, dass vor unbebauten Grundstücken im Zuge von Verkehrsflächen, an denen bereits überwiegend Bauwerke errichtet worden sind, ein Gehsteig in vorläufiger Bauart herzustellen ist; vor Baulücken und Einfahrten kann die Behörde auch die Herstellung des Gehsteiges in endgültiger Bauart verlangen.

(7) Das Höchstausmaß der Breite des vom Eigentümer auf seine Kosten herzustellenden Gehsteiges beträgt im Gartensiedlungsgebiet und in der Bauklasse I 2 m, in der Bauklasse II und in Industriegebieten 3 m, in der Bauklasse III 4 m und in den Bauklassen IV, V und VI 5 m. Überschreitet die vorgeschriebene Breite das festgesetzte Höchstausmaß, steht dem Eigentümer der Anspruch zu, den Rückersatz der Mehrkosten von der Gemeinde zu verlangen. Für die Geltendmachung dieses Anspruches gilt die Bestimmung des Abs. 3 sinngemäß.

(8) Tritt die Verpflichtung zur Gehsteigerstellung ein und liegt vor der Liegenschaft bereits ein den geltenden Vorschriften entsprechender Gehsteig, so gilt die Verpflichtung als erfüllt. Die Verpflichtung gilt auch als erfüllt, wenn vor der Liegenschaft bereits ein Gehsteig in einwandfreiem (trittsicherem) Zustand liegt, der lediglich hinsichtlich der Bauart den geltenden Vorschriften nicht entspricht. Etwa erforderliche Instandsetzungen eines von der Gemeinde bereits übernommenen Gehsteiges sind von der Gemeinde auf ihre Kosten durchzuführen. Wurde der Gehsteig jedoch auf Kosten der Gemeinde hergestellt oder wurde von der Gemeinde eine Teilleistung (Vorleistung) zur Gehsteigerstellung erbracht oder wurde von der Gemeinde auf Grund einer Änderung der Bestimmungen über die Beschaffenheit des Gehsteiges ein übernommener Gehsteig diesen Bestimmungen entsprechend abgeändert, hat der zur Gehsteigerstellung Verpflichtete der Gemeinde Kostenersatz zu leisten; etwa erforderliche Instandsetzungen sind auch in diesem Falle von der Gemeinde auf ihre Kosten durchzuführen.

(9) Vor der Herstellung von Auffahrten von der Fahrbahn auf den Gehsteig sowie von Gehsteigüberfahrten zur Einfahrt in eine Liegenschaft bzw. zur Ausfahrt aus einer Liegenschaft hat die Behörde die Ausführung dieser Gehsteigauf- und -überfahrten mit Bescheid bekannt zu geben. Bei der Errichtung von Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen oder von Tankstellen erfolgt diese Bekanntgabe mit der Baubewilligung. In anderen Fällen ist ein diesbezügliches Ansuchen an die Behörde zu richten, wobei die örtliche Lage der Gehsteigauf- und -überfahrt zu bezeichnen und die Zustimmung des Grundeigentümers (aller Grundmiteigentümer) der zu befahrenden Liegenschaft nachzuweisen ist. Über dieses Ansuchen ist binnen vier Wochen zu entscheiden. Werden auf der Liegenschaft alle Stellplätze aufgelassen und besteht kein Erfordernis für das Be- und Entladen, sind die entsprechenden Gehsteigauf- und -überfahrten vom Grundeigentümer (allen Grundmiteigentümern) zu beseitigen.

(10) Vor der Ausführung oder Änderung eines Gehsteiges ist durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten die Aussteckung der Höhenlage und der Breite vorzunehmen. Über die Aussteckung ist ein Absteckprotokoll mit Skizze zu verfassen, das von dem zur Gehsteigerstellung

Verpflichteten der Behörde zur Information in elektronischer Form zu übermitteln ist.

(11) Nach Herstellung des Gehsteiges ist um die Feststellung seiner vorschriftsgemäßen Herstellung bei der Behörde anzusuchen. Mit Rechtskraft dieser Feststellung geht der Gehsteig in das Eigentum der Gemeinde über. Die Erhaltungspflicht für den Gehsteig verbleibt jedoch dem Eigentümer (Miteigentümer) des Bauwerkes oder der unbebauten Liegenschaft, vor der ein Gehsteig hergestellt worden ist, bis zu ihrer Übernahme durch die Gemeinde.

(12) Bei Herstellung eines Neu-, Zu- oder Umbaues im Kleingartengebiet, im Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen, auf Grundflächen für Badehütten, im Parkschutzgebiet, im Ausstellungsgelände, auf Lagerplätzen und Ländeflächen sowie bei Herstellung von Neu-, Zu- und Umbauten beziehungsweise der Errichtung von sonstigen Bauwerken auf Sport- und Spielplätzen tritt nach den selben Grundsätzen die Verpflichtung ein, einen Gehsteig herzustellen, jedoch nur in einfachster Ausführung und in einer Breite von höchstens 1,50 m.

(13) Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Vorschriften über die Beschaffenheit der Gehsteige und ihrer baulichen Anlagen nach dem vom Bebauungsplan beabsichtigten örtlichen Stadtbild, den im Bebauungsplan festgesetzten Breiten der öffentlichen Verkehrsflächen und Höhenlage und dem voraussichtlichen Fußgängerverkehr unter Berücksichtigung der neuesten Erkenntnisse der technischen Wissenschaften und der bisherigen ortsüblichen Ausführung, über die Dauer der Erhaltungspflicht, die grundsätzlich fünf Jahre nicht übersteigen darf und über dieses Ausmaß nur anlässlich der Übernahme des Gehsteiges zu dessen Instandsetzung erstreckt werden darf, über die Übernahme des Gehsteiges durch die Gemeinde, die während der Wintermonate grundsätzlich nicht erfolgen darf, und über die Abkürzung der Dauer der Haftung im Zusammenhang mit der Aufgrabung des Gehsteiges für öffentliche Zwecke erlassen.

[...]

Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

§ 70a (1) [...]

(11) Leistungen, deren Erbringung gesetzlich als Voraussetzung zur Erteilung der Baubewilligung gefordert wird oder die anlässlich der Baubewilligung vorzuschreiben sind, hat die Behörde unmittelbar nach angezeigtem Baubeginn vorzuschreiben. Dies gilt auch für die bescheidmäßige Feststellung, um wie viel die Zahl der Stellplätze hinter dem gesetzlich geforderten Ausmaß zurückbleibt, sowie die Bekanntgabe oder Stundung gemäß § 54 Abs. 2 und 3 und die Bekanntgabe gemäß § 54 Abs. 9.“

2. Die im Beschwerdeverfahren anzuwendenden Bestimmungen des Gesetzes über Kleingärten in Wien (Wiener Kleingartengesetz 1996 – WKIG 1996), LGBl. 1996/57 idF LGBl. 2020/61, lauten:

„Baubewilligungen

§ 8. (1) Im „Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet“ und „Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ sowie auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen ist für Neu-, Zu- und Umbauten von Kleingartenhäusern und Kleingartenwohnhäusern sowie für die Umwidmung eines Kleingartenhauses in ein Kleingartenwohnhaus nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen eine Baubewilligung erforderlich. Alle anderen Bauführungen in Kleingärten und auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen bedürfen weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige; das Erfordernis der Zustimmung des Grundeigentümers nach Maßgabe zivilrechtlicher Bestimmungen bleibt unberührt. Für die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen gelten ausschließlich die Bestimmungen der Bauordnung für Wien.

(2) Bei Neu-, Zu- oder Umbauten von Kleingartenwohnhäusern sowie von Kleingartenhäusern im „Grünland - Erholungsgebiet“ und im „Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ sind der Behörde nur vorzulegen:

1. [...]

(4) Nach Vorlage der vollständigen Unterlagen darf nach Anzeige des Baubeginns (§ 124 Abs. 2 der Bauordnung für Wien) mit der Bauführung begonnen werden.

(5) [...]

(10) Erfolgt keine rechtskräftige Untersagung der Bauführung oder Versagung der Baubewilligung oder erlangen die Nachbarn keine Parteistellung gemäß Abs. 8, gilt das Bauvorhaben hinsichtlich der Angaben in den Bauplänen gemäß Abs. 3 als gemäß § 70 der Bauordnung für Wien bewilligt; § 70a Abs. 11 der Bauordnung für Wien gilt sinngemäß. Maßgebend für die Beurteilung des Bauvorhabens ist die Rechtslage im Zeitpunkt der Vorlage der vollständigen Unterlagen.

(11) [...]"

3. Die im Beschwerdeverfahren anzuwendenden Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 16. Dezember 1958 über die Regelung des Kleingartenwesens (Kleingartengesetz), BGBl. 1959/6 idF 1990/158, lauten:

„Kündigung und Aufhebung von Generalpachtverträgen.

§ 6. (1) Generalpachtverträge können nur zum Ende eines Kalenderjahres unter Einhaltung einer halbjährigen Kündigungsfrist gekündigt werden. Wird das Grundstück (der Grundstücksteil) für Zwecke des Eisenbahnbetriebes oder des Eisenbahnverkehrs, der Luftfahrt oder der öffentlichen Elektrizitätsversorgung benötigt und die Dringlichkeit dieser Zwecke von dem nach dem Zweck zuständigen Bundesminister bestätigt, tritt als Kündigungstermin an die Stelle des Endes des Kalenderjahres das Ende jedes Kalenderviertels und an die Stelle der halbjährigen Kündigungsfrist eine dreimonatige Kündigungsfrist.

(2) Der Verpächter kann einen auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Generalpachtvertrag nur aus einem der nachfolgenden Gründe kündigen:

a) wenn der Verpächter das Grundstück (den Grundstücksteil) zur erwerbsmäßig land- oder forstwirtschaftlichen oder erwerbsmäßig gärtnerischen Bewirtschaftung oder zu gewerblichen Zwecken für sich dringend benötigt;

b) wenn das Grundstück (der Grundstücksteil) innerhalb eines Jahres der Bebauung zugeführt oder im öffentlichen Interesse anderweitig verwendet werden soll und die Möglichkeit der fristgerechten Durchführung des Baues oder der anderweitigen Verwendung glaubhaft gemacht wird;

c) wenn der Verpächter das Grundstück (den Grundstücksteil) für andere als die unter lit. a und b genannten Zwecke für sich dringend benötigt, ein nach Lage, Flächenausmaß und Beschaffenheit angemessenes Ersatzgrundstück zur Verfügung stellt und außer der Entschädigung nach § 9 Abs. 1 einen entsprechenden Beitrag zur Verlegung des Kleingartens leistet;

d) wenn der Generalpächter trotz einer nach Eintritt der Fälligkeit mittels eingeschriebenen Briefes erfolgten Mahnung mit der Zahlung des Pachtzinses länger als drei Monate im Rückstande bleibt;

e) wenn der Generalpächter ohne zwingenden Grund trotz einer schriftlich gesetzten angemessenen Frist das Grundstück (den Grundstücksteil) nicht unterverpachtet oder nicht dafür sorgt, daß das Grundstück (der Grundstücksteil) kleingärtnerisch genutzt wird;

f) wenn dem Verpächter aus dem Fortbestande des Pachtverhältnisses ein unverhältnismäßig größerer Nachteil erwüchse als dem Generalpächter und den Unterpächtern aus der Kündigung.

(3) Der Verpächter kann einen auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Generalpachtvertrag vor Ablauf der Vertragsdauer kündigen, wenn einer der im Abs. 2 lit. b, d, e oder f angeführten Gründe vorliegt; die Bestimmungen des Abs. 1 gelten sinngemäß.

(4) Eine Vereinbarung, wonach dem Verpächter das Kündigungsrecht unbeschränkt oder in einem weiteren als dem vorstehend bestimmten Maße zustehen soll, ist nichtig.

(5) Die Kündigung des Generalpachtvertrages kann auf einzelne Teile des Pachtgrundstückes beschränkt werden.

(6) Generalpachtverträge, die auf bestimmte Zeit abgeschlossen sind, gelten bei Zutreffen der im § 569 ZPO. angeführten Voraussetzungen als auf unbestimmte Zeit verlängert.

§ 7. (1) Generalpachtverträge können nur gerichtlich gekündigt werden. Der Verpächter hat in der Kündigung die Kündigungsgründe kurz anzuführen; andere Kündigungsgründe kann er im Verfahren über diese Kündigung nicht mehr geltend machen. Werden gegen die Kündigung Einwendungen erhoben, hat der Verpächter nachzuweisen, daß der von ihm geltend gemachte Kündigungsgrund gegeben ist.

(2) Der Generalpächter, dem der Generalpachtvertrag gekündigt wurde, hat die Unterpächter hievon unverzüglich zu verständigen.

(3) Das Gericht kann die Kündigung nur hinsichtlich einzelner Teile des Pachtgrundstückes als wirksam erkennen, wenn der Kündigungsgrund nicht hinsichtlich des ganzen Pachtgrundstückes gegeben ist.

(4) Erkennt das Gericht die Kündigung aus den Gründen des § 6 Abs. 2 lit. a, b, c oder f als wirksam, so hat es im Urteil auszusprechen, daß das Grundstück (der Grundstücksteil) nur Zug um Zug gegen Leistung einer ziffermäßig zu bestimmenden Entschädigung nach § 9 Abs. 1, im Falle des § 6 Abs. 2 lit. c außerdem gegen Beistellung des Ersatzgrundstückes und des ziffermäßig zu bestimmenden Beitrages zur Verlegung des Kleingartens zu räumen ist.

(5) Wenn der Generalpächter, dem nur aus dem Grunde des § 6 Abs. 2 lit. d gekündigt wurde und den an dem Zahlungsrückstande kein grobes Verschulden trifft, vor Schluß der Entscheidung des Gerichtes erster Instanz unmittelbar vorangehenden Verhandlung den geschuldeten Betrag entrichtet, ist die Kündigung aufzuheben; das gleiche gilt, wenn die Unterpächter an Stelle des Generalpächters bis zu dem angeführten Zeitpunkte den geschuldeten Betrag entrichten. Der Generalpächter hat jedoch dem Verpächter die Kosten des Verfahrens zu ersetzen, soweit ihn ohne die Zahlung eine Kostenersatzpflicht getroffen hätte. Ist die Höhe des geschuldeten Betrages strittig, so hat das Gericht vor Schluß der Verhandlung darüber durch Beschluß zu entscheiden. Ist jedoch über die Angemessenheit des Pachtzinses ein Verfahren gemäß § 5 Abs. 3 anhängig, so hat das Gericht das Kündigungsverfahren von Amts wegen zu unterbrechen; nach Rechtskraft der Entscheidung gemäß § 5 Abs. 3 ist das unterbrochene Verfahren von Amts wegen aufzunehmen.

[...]

Kündigung und Aufhebung von Unterpachtverträgen.

§ 12. (1) Unterpachtverträge können nur zum 31. März oder 30. November eines jeden Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist gekündigt werden.

(2) Der Generalpächter kann den Unterpachtvertrag, gleichgültig, ob er auf unbestimmte oder bestimmte Zeit abgeschlossen ist, nur aus wichtigen Gründen kündigen. Als ein wichtiger Grund ist insbesondere anzusehen, wenn

a) der Unterpächter mit der Zahlung des Unterpachtzinses, von Umlagen oder Beiträgen, zu deren Zahlung er nach den Bestimmungen des Unterpachtvertrages oder nach den Satzungen des Kleingärtnervereines oder Verbandes der Kleingärtnervereine verpflichtet ist, trotz einer nach Eintritt der Fälligkeit mittels eingeschriebenen Briefes ausgesprochenen Mahnung länger als einen Monat im Rückstande bleibt;

b) der Unterpächter durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten anderen Kleingärtnern das Zusammenleben verleidet;

c) der Unterpächter sich gegenüber dem Grundeigentümer oder dem Generalpächter oder deren Organen, einem Mitglied oder Organ des Kleingärtnervereines oder Verbandes der Kleingärtnervereine einer strafbaren Handlung gegen das Eigentum, die Sittlichkeit oder die körperliche Sicherheit schuldig macht, sofern es sich nicht um Fälle handelt, die nach den Umständen als geringfügig zu bezeichnen sind;

d) der Unterpächter den Kleingarten ohne zwingenden Grund länger als ein Jahr nicht im Sinne des § 1 Abs. 1 verwendet oder trotz erfolgter Mahnung die ihm bekanntgegebenen erheblichen Bewirtschaftungsmängel innerhalb einer schriftlich gesetzten angemessenen Frist nicht abstellt;

e) der Unterpächter den Kleingarten trotz erfolgter Mahnung – sei es gärtnerisch, sei es anderweitig – erwerbsmäßig nutzt oder gegen die Bestimmung des § 3 Abs. 1 oder 3 verstößt.

(3) In den Fällen des Abs. 2 lit. b und c steht dem Verhalten des Unterpächters das Verhalten der seinen Garten besuchenden Personen gleich, sofern er es unterläßt, die ihm mögliche Abhilfe zu schaffen.

(4) Als Kündigungsgrund nach Abs. 2 lit. b und c kann ein Verhalten des Unterpächters oder der im Abs. 3 genannten Personen nicht herangezogen werden, wenn seither mehr als ein halbes Jahr verstrichen ist.

(5) Die Bestimmungen des § 6 Abs. 4 sowie des § 7 Abs. 1 und 4 sind auf Unterpachtverträge sinngemäß anzuwenden.

(6) Wenn ein Unterpächter, dem nur aus dem Grunde des Abs. 2 lit. a gekündigt wurde und den an dem Zahlungsrückstand kein grobes Verschulden trifft, vor Schluß der der Entscheidung des Gerichtes erster Instanz unmittelbar vorangehenden Verhandlung den geschuldeten Betrag entrichtet, ist die Kündigung aufzuheben. Der Unterpächter hat jedoch dem Generalpächter die Kosten des Verfahrens zu ersetzen, soweit ihn ohne seine Zahlung eine Kostenersatzpflicht getroffen hätte. Ist die Höhe des geschuldeten Betrages strittig, so hat das Gericht vor Schluß der Verhandlung darüber durch Beschluß zu entscheiden. Ist jedoch über die Angemessenheit des Unterpachtzinses ein Verfahren gemäß § 11 Abs. 4 anhängig, so hat das Gericht das Kündigungsverfahren von Amts wegen zu unterbrechen; nach Rechtskraft der Entscheidung gemäß § 11 Abs. 4 ist das unterbrochene Verfahren von Amts wegen aufzunehmen.

[...]

Aufwendungen.

§ 16. (1) Bei Beendigung des Unterpachtverhältnisses kann der Unterpächter vom Generalpächter den Ersatz für die von ihm gemachten Aufwendungen beanspruchen, die zur kleingärtnerischen Nutzung notwendig oder nützlich sind, insbesondere für Obstbäume, Sträucher und sonstige Kulturen; für Baulichkeiten jedoch nur, wenn sie den Bauvorschriften entsprechend errichtet worden sind. Der Ersatz gebührt nach dem gegenwärtigen Werte, insofern er den wirklich gemachten Aufwand nicht übersteigt.

(2) Endet das Unterpachtverhältnis infolge Zeitablaufes und soll das Grundstück einer anderen Verwendung als der kleingärtnerischen Nutzung zugeführt werden, so entfällt der Ersatzanspruch nach Abs. 1, wenn der Generalpächter erklärt, gegen die Entfernung der Aufwendungen keinen Einspruch zu erheben. Eine Entfernung der Aufwendungen gegen den Willen des Generalpächters ist im Falle der Beendigung des Unterpachtverhältnisses infolge Beendigung des Generalpachtverhältnisses (§ 9 Abs. 1) nur insoweit zulässig, als sie nicht für den Grundeigentümer, in den übrigen Fällen als sie nicht für den Generalpächter notwendig oder nützlich sind.

(3) Bei Grundstücken, die im Zeitpunkt des Abschlusses des Generalpachtvertrages bereits für eine im öffentlichen Interesse gelegene Verwendung bestimmt waren und nur bis zu ihrer bestimmungsgemäßen Verwendung einstweilen für eine kleingärtnerische Nutzung überlassen werden, kann über den Ersatz der Aufwendungen im Unterpachtvertrag eine andere Regelung getroffen werden.“

IV. Rechtliche Beurteilung

1. Gemäß § 54 Abs. 1 BO ist der Eigentümer (Miteigentümer) des Gebäudes bzw. der Einfriedung bei Herstellung eines Neu-, Zu- oder Umbaues im Bauland oder einer fundierten Einfriedung an einer Baulinie verpflichtet, in der vollen Länge der Baulinien des Bauplatzes oder Bauloses, auf dem der Neu-, Zu-, oder Umbau bzw. die Einfriedung hergestellt wird, in der von der Behörde bekanntgegebenen Breite, Höhenlage und Bauart (§ 54 Abs. 2 BO) einen Gehsteig herzustellen.

Gemäß § 54 Abs. 2 BO hat die Behörde mit der Erteilung der Baubewilligung für einen Neu-, Zu- oder Umbau im Bauland oder eine fundierte Einfriedung an einer Baulinie die Breite, Höhenlage und Bauart des Gehsteiges nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes und der nach § 54 Abs. 13 BO über die Beschaffenheit der Gehsteige und ihren baulichen Anlagen erlassenen Verordnungen bekannt zu geben.

Gemäß § 54 Abs. 3 BO hat die Behörde die Gehsteigherstellung mit der Erteilung der Baubewilligung zu stunden, wenn noch kein Bedarf nach dem Gehsteig besteht oder andere wichtige Gründe dafür sprechen und keine öffentlichen Rücksichten entgegenstehen. Die Behörde ist berechtigt, für die Herstellung des Gehsteiges einen späteren Zeitpunkt festzusetzen, wenn seine derzeitige Herstellung aus öffentlichen Interessen unzweckmäßig ist. In beiden Fällen ist die Behörde berechtigt, anstelle der Herstellung eines Gehsteiges in endgültiger Bauart auf die Dauer der Stundung die Herstellung eines Gehsteiges in vorläufiger Bauart und die infolge verschiedener Höhenlagen notwendigen Bauwerke anzuordnen. Wurde

während des Stundungszeitraumes der Bebauungsplan so abgeändert, dass sich daraus eine Änderung der Verpflichtung zur Herstellung des Gehsteiges ergibt, oder wurden die Bestimmungen über die Bauart des Gehsteiges abgeändert, ist der Gehsteig nach den geänderten Bestimmungen herzustellen; der Verpflichtete ist aber berechtigt, die Mehrkosten gegenüber der seinerzeitigen Verpflichtung von der Gemeinde zu verlangen. Dieser Anspruch ist längstens binnen einem Jahr nach Feststellung der vorschriftsgemäßen Herstellung des Gehsteiges (§ 54 Abs. 11 BO) unter Nachweis der tatsächlich aufgelaufenen Kosten und Vermögensnachteile geltend zu machen. Bei Wegfall der für die Stundung maßgeblichen Gründe hat die Behörde die Stundung mit Bescheid zu widerrufen und die Breite, Höhenlage und Bauart des Gehsteiges nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes und der nach § 54 Abs. 13 BO über die Beschaffenheit der Gehsteige und ihren baulichen Anlagen erlassenen Verordnungen bekannt zu geben.

Gemäß § 54 Abs. 4 BO ist die Verpflichtung zur Herstellung eines Gehsteiges bis zur Beendigung der Bauführung zu erfüllen. Nötigenfalls hat die Behörde dem Eigentümer des Bauwerks den Auftrag zu erteilen, einen den Vorschriften entsprechenden Gehsteig herzustellen.

Gemäß § 54 Abs. 12 BO tritt die Verpflichtung zur Herstellung eines Gehsteiges nach den Grundsätzen des § 54 BO auch bei der Herstellung eines Neu-, Zu- oder Umbaues im Kleingartengebiet sowie im Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen ein, jedoch nur in einfachster Ausführung und in einer Breite von höchstens 1,50 m.

2. Gemäß § 8 Abs. 1 WKIG ist im „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet“ und „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ sowie auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen für Neu-, Zu- und Umbauten von Kleingartenhäusern und Kleingartenwohnhäusern sowie für die Umwidmung eines Kleingartenhauses in ein Kleingartenwohnhaus nach Maßgabe der sonstigen Bestimmungen des § 8 WKIG eine Baubewilligung erforderlich. Gemäß § 8 Abs. 4 WKIG darf nach Vorlage der vollständigen Unterlagen nach Anzeige des Baubeginns (§ 124 Abs. 2 BO) mit der Bauführung begonnen werden.

Gemäß § 8 Abs. 10 WKIG gilt das Bauvorhaben hinsichtlich der Angaben in den Bauplänen gemäß § 8 Abs. 3 WKIG als gemäß § 70 BO bewilligt, sofern keine rechtskräftige Untersagung der Bauführung oder Versagung der Baubewilligung

erfolgt oder die Nachbarn keine Parteistellung gemäß § 8 Abs. 8 WKIG erlangen. § 70a Abs. 11 BO gilt sinngemäß. Maßgebend für die Beurteilung des Bauvorhabens ist die Rechtslage im Zeitpunkt der Vorlage der vollständigen Unterlagen.

Gemäß § 70a Abs. 11 BO hat die Behörde Leistungen, deren Erbringung gesetzlich als Voraussetzung zur Erteilung der Baubewilligung gefordert wird oder die anlässlich der Baubewilligung vorzuschreiben sind, unmittelbar nach angezeigtem Baubeginn vorzuschreiben. Dies gilt auch für die bescheidmäßige Feststellung, um wie viel die Zahl der Stellplätze hinter dem gesetzlich geforderten Ausmaß zurückbleibt, sowie die Bekanntgabe oder Stundung gemäß § 54 Abs. 2 und 3 BO und die Bekanntgabe gemäß § 54 Abs. 9 BO.

3. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes entsteht die Verpflichtung zur Herstellung eines Gehsteiges bereits aufgrund des Gesetzes (ex lege) und zwar grundsätzlich bei jeder Bauführung von neuem. Es bedarf dafür keiner Anordnung oder Auflage zur Gehsteigherstellung in einem Baubewilligungsbescheid. Sofern keine Stundung erfolgt, wird die Verpflichtung mit der Konsumation der Baubewilligung für das sie betreffende Bauvorhaben ausgelöst (VwGH 30.07.2002, 2000/05/0193; 14.12.2004, 2003/05/0216; 23.7.2013, 2012/05/0079; Moritz, Bauordnung für Wien⁶ [2019] § 54, Zu Abs. 1 und 4). Die Verpflichtung zur Herstellung des Gehsteiges haftet dabei am Bau selbst. Sie trifft den Eigentümer dieses Baues und dessen Rechtsnachfolger im Eigentum, ohne dass es hierzu einer Eintragung der Verpflichtung in das Grundbuch bedarf (VwGH 28.6.2005, 2003/05/0237).

Da jede öffentlich-rechtliche Verpflichtung einer gesetzlichen Grundlage bedarf, kann die Verpflichtung zur Gehsteigherstellung, wenn sie iSd § 54 Abs. 8 BO bereits erfüllt wurde, durch bloßes Anerkenntnis oder eine dem gleichzuhaltende Prozesshandlung des Eigentümers eines Bauwerkes ebenso wie durch eine Stundung von Seiten der Behörde nicht (neuerlich) entstehen (VwGH 23.7.2013, 2012/05/0079).

Nur wenn der Verpflichtung nicht nachgekommen wird, bedarf es eines Leistungsbescheides zum Zweck der späteren Zwangsvollstreckung, wobei Fragen der Verfügungsberechtigung, der Lastenfreiheit oder zivilrechtlicher Hindernisse nicht von Bedeutung sind (VwGH 13.11.2012, 2011/05/0193). Im Fall einer zwangsweisen Durchsetzung ist allerdings zu beachten, dass die Verpflichtung des

Grundeigentümers zur Herstellung des Gehsteiges erst nach der Bekanntgabe der Breite, Höhenlage und Bauart sowie der Übermittlung der Absteckskizze als derart präzise bestimmt anzusehen ist, dass sie einer Vollstreckung zugänglich wäre, wobei es zuvor noch einer auf der Bekanntgabe aufbauenden Anordnung nach § 54 Abs. 4 BO als Titelbescheid bedarf (VwGH 30.07.2002, 2000/05/0193; 14.12.2004, 2003/05/0216; Moritz, Bauordnung für Wien⁶ [2019] § 54, Zu Abs. 1 und 4). Eine Vorschreibung (etwa durch eine in einem Baubewilligungsbescheid enthaltene Auflage), welche lediglich die Herstellung eines Gehsteiges allgemein anordnet, ohne die zu erbringende Leistung genau zu umschreiben, stellt hingegen mangels der dafür erforderlichen Bestimmtheit keine taugliche Grundlage für ein Vollstreckungsverfahren dar. Eine solche Vorschreibung ist lediglich als eine Belehrung über die gemäß § 54 Abs. 1 BO ex lege eintretende Verpflichtung zur Gehsteigerstellung zu verstehen (VwGH 23.7.2013, 2012/05/0079; vgl. auch VwGH 30.07.2002, 2000/05/0193).

4. Vor dem Hintergrund der dargestellten Rechtslage erweist sich der Hinweis auf die Verpflichtung zur Herstellung des Gehsteiges im ersten Satz des Bescheidspruches als bloß demonstrative Wiederholung einer bereits ex lege bestehenden Verpflichtung. Hinsichtlich des Ausspruches einer Stundung im zweiten Satz des Bescheidspruches ist zum einen auf die oben wiedergegebene Rechtsprechung zu verweisen, wonach eine solche Stundung nicht bewirken kann, dass eine nicht vorhandene Verpflichtung entsteht. Zum anderen ergibt sich die Ermächtigung zum Ausspruch einer derartigen Stundung (nach angezeigtem Baubeginn) klar aus § 8 Abs. 10 WKIG iVm § 70a Abs. 11 BO iVm § 54 Abs. 3 und 12 BO. Hierbei ist entgegen dem Vorbringen des Beschwerdeführers auch nicht davon auszugehen, dass der Ausspruch der Behörde „zu früh“ ergangen ist, als er vor Fertigstellung des Bauwerkes erfolgte: Vor dem Hintergrund, dass die Verpflichtung zur Herstellung eines Gehsteiges gemäß § 54 Abs. 4 BO „bis zur Beendigung der Bauführung“ zu erfüllen ist, muss diese Verpflichtung denklogisch schon vor Fertigstellung des Bauwerkes entstehen.

Soweit der Beschwerdeführer darauf verweist, dass die Behörde durch die Stundung der Gehsteigerstellung nicht von der Bekanntgabe der Breite, Höhenlage und Bauart des Gehsteiges entbunden wird, ist ihm der Wortlaut des § 54 Abs. 3 letzter Satz BO entgegenzuhalten, welcher entgegen dem Beschwerdevorbringen keine Anhaltspunkt dafür bietet, dass damit nur die

„neuerliche Bekanntgabe“ gemeint wäre (auf diese Konstellation wird vielmehr in § 54 Abs. 3 vierter Satz Rücksicht genommen). Aus der gesamten Systematik des § 54 BO ergibt sich letztlich keine Verpflichtung, schon mit der Stundung der Gehsteigerstellung auch die Breite, Höhenlage und Bauart des Gehsteiges bekanntzugeben (vgl. auch § 70a Abs. 11 BO: „sowie die Bekanntgabe oder Stundung gemäß § 54 Abs. 2 und 3“).

Demgegenüber ist § 54 BO keine Grundlage für die weiteren Anordnungen im Spruch des bekämpften Bescheides mit dem Wortlaut „Im Bereich des gestundeten Gehsteiges sind bis zur endgültigen Gehsteigerstellung folgende Maßnahmen zu setzen: die Anlaufhöhen im Bereich der Straßenfluchtlinie sind 15-20cm über dem Bestandsniveau der derzeitigen Fahrbahnkante anzusetzen.“ zu entnehmen. § 54 Abs. 3 BO ermächtigt die Behörde im Fall einer Stundung lediglich dazu, anstelle der Herstellung eines Gehsteiges in endgültiger Bauart auf die Dauer der Stundung die Herstellung eines Gehsteiges in vorläufiger Bauart und die infolge verschiedener Höhenlagen notwendigen Bauwerke anzuordnen. Dass die wiedergegebene Anordnung nicht als eine derartige Maßnahme anzusehen ist, wurde auch vom Vertreter der belangten Behörde in der mündlichen Beschwerdeverhandlung bestätigt – als dieser erklärte, dass die genannte Anordnung versehentlich in den Spruch aufgenommen worden sei.

5. Soweit der Beschwerdeführer schließlich sein Eigentum an der verfahrensgegenständlichen Baulichkeit auf der Liegenschaft Wien, KLG C. Parz. ...4, in Abrede stellt, ist auch dem nicht zu folgen:

Gemäß § 297 ABGB gehören zu einer Liegenschaft im Allgemeinen auch die darauf errichteten Bauwerke („superficies solo cedit“), wobei das Gesetz allerdings verschiedene Ausnahmen von diesem Grundsatz vorsieht – wie etwa für Superädifikate (§ 435 ABGB) oder für Räume und Bauwerke unter der Erdoberfläche (§ 300 ABGB). Sofern nicht erwiesen ist, dass eine solche Ausnahme vorliegt, ist davon auszugehen, dass die Bauwerke im Eigentum des Liegenschaftseigentümers stehen; verbleibende Unklarheiten hinsichtlich des Bestehens eines Sondereigentums gehen insofern zu Lasten desjenigen, der sich auf ein Sondereigentum beruft (VwGH 24.6.2014, 2012/05/0166; 29.3.2017, Ro 2014/05/0009).

Gemäß § 435 ABGB sind Überbauten (Superädifikate) Bauwerke, die auf fremden Grund in der Absicht aufgeführt werden, dass sie nicht stets darauf bleiben sollen. Entscheidend für die Qualifikation als Überbau ist somit in erster Linie die erkennbare Absicht des Erbauers, das Bauwerk nicht dauernd (also für seine ganze natürliche Lebensdauer) auf dem fremden Grund zu belassen (VwGH 30.1.2014, 2013/05/0204; VwSlg 18.828 A/2014; VwGH 18.11.2014, 2012/05/0188).

Maßgeblich ist dabei zunächst der aus der Bauweise, der Art der Benutzung oder der Rechtsgrundlage der Errichtung erkennbare Zweck (VwGH 30.1.2014, 2013/05/0204; VwSlg 18.828 A/2014). So tritt die fehlende Belassungsabsicht im Allgemeinen durch das äußere Erscheinungsbild des Bauwerkes hervor, sie kann aber auch aus anderen Umständen erschlossen werden, wie zum Beispiel aus den Rechtsverhältnissen, die zwischen dem Grundeigentümer und dem Erbauer bestehen. Hierbei hat das Fehlen der Belassungsabsicht bereits zu Beginn der Bauführung objektiv in Erscheinung zu treten; in Belassungsabsicht errichtete Bauwerke werden dagegen unabhängig von der Bauweise unselbständige Bestandteile der Liegenschaft (VwGH 24.1.2013, 2012/06/0157). Da die Möglichkeit der Entfernung ohne Substanzverlust für die Qualifikation als Superädifikat (anders als beim Zugehör gemäß § 294 ABGB) nicht maßgeblich ist (VwGH 24.1.2013, 2012/06/0157; 30.1.2014, 2013/05/0204), schließt eine bestimmte Bauausführung die Überbaueigenschaft nicht per se aus (VwSlg 12.977 A/1989).

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes und des Obersten Gerichtshofes gilt die Errichtung eines Bauwerkes auf Grund eines zeitlich beschränkten (dinglichen oder obligatorischen) Grundbenutzungsrechtes im Regelfall als ausreichender Beleg für den begrenzten Zweck dieses Bauwerkes (VwGH 27.2.2006, 2005/05/0180; OGH 24.9.1986, 3 Ob 76/86). In diesem Fall kann ein Überbau iSd § 435 ABGB auch dann vorliegen, wenn von vornherein vereinbart wurde, dass das Gebäude nach Ablauf des Grundbenutzungsverhältnisses dem Grundeigentümer zufallen soll – schließlich ändert eine solche Vereinbarung nichts daran, dass der Erbauer hier nicht die Absicht hat, das Gebäude für dessen wirtschaftlich zu erwartende Lebensdauer zu gebrauchen, und dass es ihm gleichgültig ist, was mit dem Gebäude nach dessen Heimfall an den Grundeigentümer geschieht (OGH 24.9.1986, 3 Ob 76/86; 4.4.2006, 1 Ob 14/06z; auch VwGH 23.7.2009, 2006/05/0027).

Wie der Verwaltungsgerichtshof ausführt, mag es sein, dass die Bezeichnung eines Objektes in einem Vertragswerk als Superädifikat genügen kann, ein solches Objekt zu einem Superädifikat zu machen (VwSlg 7286 F/1998). Eine derartige Parteeinigung über ein Superädifikat muss allerdings schon vor Entstehung des Bauwerks, also vor Baubeginn, erfolgt sein, zumal das Bauwerk mit dem Baubeginn individualisiert wird. Eine nachträgliche Vereinbarung wäre hingegen nicht mehr dazu geeignet, aus einer rechtlich unselbstständigen eine rechtlich selbstständige Sache zu machen: Sind Bauwerke durch ihre Aufführung bereits Bestandteil des Grundstücks geworden, können sie später auch nicht einvernehmlich zu sonderrechtsfähigen Superädifikaten gemacht werden (VwGH 24.1.2013, 2012/06/0157). In diesem Sinn lässt sich die rechtliche Eigenschaft eines Gebäudes als Superädifikat jedenfalls nicht aus einem Vertrag ableiten, in welchem dieses Gebäude vermietet wird, denn die in einem Mietvertrag gewählte Bezeichnung eines Gebäudes als Superädifikat ist ein Akt der Benennung und nicht mehr. Ob dieser Benennungsakt auch mit der Rechtslage übereinstimmt, kann nur auf der Basis jenes Rechtsaktes beurteilt werden, in dessen Vollzug das Gebäude errichtet worden ist (VwSlg 7286 F/1998).

Im vorliegenden Fall sind zunächst keine Zweifel an der Anwendbarkeit des (Bundes-)Kleingartengesetzes entstanden, da die verfahrensgegenständliche Parzelle ein Ausmaß von mehr als 120 m² und nicht mehr als 650 m² aufweist und der nicht erwerbsmäßigen Nutzung oder Erholung dient (vgl. § 1 Abs. 1 Kleingartengesetz; auch die weiteren Voraussetzungen des § 1 Abs. 2 bis 4 Kleingartengesetz sind unstrittig). In diesem Sinn finden die besonderen Kündigungsbestimmungen für Generalpachtverträge (§§ 6 f. Kleingartengesetz) und für Unterpachtverträge (§§ 12 f. Kleingartengesetz) Anwendung.

In einem sowohl auf Sachverhalts- als auch auf rechtlicher Ebene gleichgelagerten Fall sah der Verwaltungsgerichtshof keine Bedenken an der Qualifikation eines Kleingartenhauses, welches vom Unterpächter aufgrund eines auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Grundbenützungsverhältnisses errichtet wurde und auf das die Kündigungsbestimmungen des (Bundes-)Kleingartengesetzes (vgl. §§ 6 f., 12 f. Kleingartengesetz) Anwendung fanden als Superädifikat. Hierbei wurden insbesondere die Gestaltung des Unterpachtvertrages, welcher Regelungen über Bauwerke im Eigentum Dritter enthielt, und die Bezugnahme auf die Superädifikatseigenschaft anlässlich der Baueinreichung als maßgeblich erachtet.

Nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes – der hierzu auf die Judikatur des Obersten Gerichtshofes verwies – schließen die besonderen Regelungen des Kleingartengesetzes nicht die Möglichkeit aus, auf Kleingartengrundstücken ein Superädifikat zu errichten (VwGH 14.11.2017, Ro 2017/05/0002; 1.6.2021, Ra 2019/05/0052; vgl. auch OGH 22.10.2003, 9 Ob 112/03s; 18.2.2010, 6 Ob 17/10h; 15.5.2014, 6 Ob 2/14h).

Hierzu sei angemerkt, dass der Oberste Gerichtshof in der zitierten Rechtsprechung davon ausgeht, dass auch in Konstellationen, die mit dem gegenständlichen Fall im Wesentlichen ident sind (unbefristete Verpachtung durch die Stadt Wien, Unterverpachtung auf unbestimmte Zeit, Anwendung der Bestimmungen des Kleingartengesetzes), ein Superädifikat vorliegen kann. Wie der Oberste Gerichtshof bemerkt, handle es sich bei Bauten auf Kleingartenflächen sogar „regelmäßig“ um Superädifikate.

Vor dem Hintergrund der obigen Feststellungen und der dargestellten Rechtslage bestehen für das Verwaltungsgericht Wien keine Zweifel daran, dass das verfahrensgegenständliche Gebäude als ein Superädifikat im Eigentums des Beschwerdeführers anzusehen ist. Wenn der Beschwerdeführer dies – entgegen seiner gegenüber der Liegenschaftseigentümerin abgegebenen Erklärungen – nun mit einem Verweis auf den Beschluss des Obersten Gerichtshofes vom 30. Jänner 2020, 2 Ob 79/19k, zu entkräften versucht, ist daraus nichts zu gewinnen, zumal aus dem genannten Beschluss des Obersten Gerichtshofes kein Abgehen von der bisherigen Rechtsprechung abgeleitet werden kann.

Ergänzend ist hierbei auch zu bemerken, dass im vorliegenden Fall sehr wohl von der für die Entstehung eines Superädifikates vorausgesetzten (Mindest-)Publizitätswirkung auszugehen ist: Diese ergibt sich aus dem Schreiben der Magistratsabteilung 69 an den Beschwerdeführer, aus dessen Zustimmungserklärung und aus dem Vermerk der Magistratsabteilung 69 auf den Bauplänen. Die Baupläne lagen in der Folge einem öffentlich-rechtlichen Bauverfahren zu Grunde, in dem die Anrainer Akteneinsicht nehmen konnten, und liegen nunmehr im Archiv der Behörde auf, in das ebenfalls Einsicht genommen werden kann. In diesem Sinn besteht sogar eine weitergehende Publizitätswirkung als sie durch ein befristetes Grundbenützungrecht in einer bloß zwischen den Vertragsparteien abgeschlossenen Vereinbarung anzunehmen wäre.

Gleichzeitig ist auch auf die Kündigungsmöglichkeiten des (Bundes-)Kleingartengesetzes hinzuweisen, welche durchaus eine vorzeitige Auflösung des Rechtsverhältnisses ermöglichen. Unter anderem steht es dem Verpächter eines auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Generalpachtvertrages gemäß § 6 Abs. 2 lit. b Kleingartengesetz zu, den Vertrag – auch bloß hinsichtlich einzelner Teile des Pachtgrundstückes (§ 6 Abs. 5 Kleingartengesetz) – aufzukündigen, wenn das Grundstück (der Grundstücksteil) innerhalb eines Jahres der Bebauung zugeführt oder im öffentlichen Interesse anderweitig verwendet werden soll und die Möglichkeit der fristgerechten Durchführung des Baues oder der anderweitigen Verwendung glaubhaft gemacht wird. Eine solche Aufkündigung würde nach den oben dargestellten Vertragsgrundlagen auch zur Auflösung des Unterpachtvertrages führen.

6. Bei diesem Ergebnis kann dahinstehen, ob und inwiefern – unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, wonach ein allfälliger Verweis auf die bereits ex lege bestehende Verpflichtung zur Herstellung eines Gehsteiges gemäß § 54 BO bloß deklarativ wirkt und eine Stundung nicht bewirken kann, dass eine nicht vorhandene Verpflichtung entsteht, sowie nach Aufhebung der im Spruch genannten Wortfolgen – eine Beschwer des Einschreiters durch den angefochtenen Bescheid anzunehmen ist (vgl. zur Prozessvoraussetzung der Beschwer u.a. VwGH 6.8.2020, Ro 2020/18/0002).

7. 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 vorliegende Entscheidung von der bisherigen – unter den Punkten IV.1. bis IV.5. zitierten – Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes oder ist diese als uneinheitlich anzusehen. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Wie unter Punkt V.5. näher dargestellt, hat sich der Verwaltungsgerichtshof in zwei Entscheidungen (VwGH 14.11.2017, Ro 2017/05/0002; 1.6.2021, Ra 2019/05/0052) mit einem in den wesentlichen Punkten gleichen Sachverhalt vor dem Hintergrund einer identen Rechtslage auseinandergesetzt: In seinem Erkenntnis vom 14. November 2017 hatte der Verwaltungsgerichtshof die vom Verwaltungsgericht Wien vertretene Rechtsansicht, wonach ein fest mit dem

Boden verbundenes Gebäude im Kleingarten, dessen Errichtung ein auf unbestimmte Zeit abgeschlossenes und nur erschwert kündbares Grundbenützungszugrunde lag, nicht als Superädifikat angesehen werden könne, als verfehlt angesehen. Nachdem das Verwaltungsgericht Wien im fortgesetzten Verfahren unter Berücksichtigung dieses Erkenntnisses des Verwaltungsgerichtshofes die Superädifikatseigenschaft bejaht hatte, wies der Verwaltungsgerichtshof die dagegen erhobene Revision zurück und verwies darauf, dass die Frage, ob ein bestimmtes Gebäude als Superädifikat anzusehen ist, einer grundsätzlich einzelfallbezogenen Beurteilung des Verwaltungsgerichtes obliegt, die im Regelfall keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung iSd Art. 133 Abs. 4 B-VG darstellt. Das Verwaltungsgericht ist in der vorliegenden Entscheidung den vom Verwaltungsgerichtshof in diesen Entscheidungen dargelegten Leitlinien gefolgt.

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 eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und im Fall einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof, im Fall einer außerordentlichen Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabengebühr von je EUR 240,- beim Finanzamt Österreich zu entrichten.

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen. Verfahrenshilfe ist einer Partei so weit zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen als sie außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint. Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für ein außerordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist

der Antrag unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Dies in beiden Fällen jeweils innerhalb der oben genannten sechswöchigen Beschwerde- bzw. Revisionsfrist.

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

Verwaltungsgericht Wien

Dr. Forster