



**VERWALTUNGSGERICHT
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38730
Telefax: (+43 1) 4000 99 38730
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-112/077/12562/2022-23
A. GmbH

Wien, 28.06.2023

Geschäftsabteilung: VGW-R

Gst.Nr. ... in
EZ ..., Kat.Gem. B.

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Oppel über die Beschwerde der A. GmbH gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - ..., Bauinspektion, vom 13.09.2022, Zl. MA37/...-2022-1, mit welchem gemäß § 129 Abs. 10 Bauordnung für Wien (BO) iVm § 3 Abs. 1 Z 2 Wiener Garagengesetz (WGarG) Aufträge erteilt wurden,

zu Recht e r k a n n t :

- I. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG wird die Beschwerde abgewiesen und der beschwerdegegenständliche Bescheid bestätigt.
- II. Die ordentliche Revision ist unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Die Behörde hat mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid der A. GmbH (im Folgenden: Beschwerdeführerin) als Eigentümerin der Liegenschaft C.-gasse sine, gemäß § 129 Abs. 10 Bauordnung für Wien den Auftrag erteilt, die im beschwerdegegenständlichen Bescheid angeführten Baulichkeiten auf dieser

Liegenschaft zu beseitigen sowie das Abstellen von Kraftfahrzeugen auf dieser Liegenschaft zu unterlassen.

Die Beschwerdeführerin hat gegen diesen Bauauftrag rechtzeitig Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien erhoben.

Es wurde eine mündliche Verhandlung durchgeführt und das Erkenntnis nach Schluss des Beweisverfahrens mündlich verkündet. Die Beschwerdeführerin hat fristgerecht eine schriftliche Ausfertigung des Erkenntnisses verlangt.

Das Verwaltungsgericht geht von folgendem entscheidungswesentlichen Sachverhalt aus:

Die gegenständliche Liegenschaft weist die Widmung Grünland, Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel, landwirtschaftliche Nutzung auf. Der geltende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für diese Liegenschaft wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 30.01.2004, Pr.ZI. ..., festgesetzt.

Die Beschwerdeführerin führt einen landwirtschaftlichen Betrieb, der insbesondere Weinbau zum Gegenstand hat. In diesem Zusammenhang bewirtschaftet die Beschwerdeführerin Weingärten.

Die gegenständliche Liegenschaft nutzt die Beschwerdeführerin (entgegen dem Vorbringen in ihrer Beschwerde) nicht für den Anbau von Weinreben, sondern nach Art eines landwirtschaftlichen Betriebsgeländes. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft.

Auf diesem Gelände hat die Beschwerdeführerin ein Flugdach in Holzbauweise im Ausmaß von ca. 5 m Länge, ca. 5 m Breite und ca. 2,6 m Höhe errichtet. Die Höhe dieses Flugdaches überschreitet teilweise eine Höhe von 2,5 m. Dieses Flugdach nutzt die Antragstellerin einerseits zum Einstellen von landwirtschaftlichen Geräten wie insbesondere von Traktoren und andererseits zur Lagerung von stapelbaren und augenscheinlich alten Gartensesseln und Gartentischen in einfachster Ausführung.

Weiters hat die Beschwerdeführerin auf diesem Gelände einen alten Metallcontainer im Ausmaß von ca. 6 m Länge, ca. 2,4 m Breite und ca. 2,6 m Höhe abgestellt. Dieser Container weist rostbraune Farbe auf und erweckt optisch den Eindruck eines ausrangierten, rostigen Eisenbahn- oder Schiffscontainers. Diesen nutzt die Beschwerdeführerin als Betriebsgebäude insbesondere für die Aufbewahrung von landwirtschaftlichen Gerätschaften und Betriebsmitteln. Teile der landwirtschaftlichen Gerätschaften und Betriebsmittel sowie alte Gartensessel sind jedoch nicht in diesem Container untergebracht, sondern liegen verstreut auf der gegenständlichen Liegenschaft.

Weiters nutzt die Beschwerdeführerin die Liegenschaft zum Einstellen von Kraftfahrzeugen. Dabei handelt es sich zum Teil um landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge sowie zum Teil um Pkw. Auch Anhänger für Pkw sind auf dieser Liegenschaft abgestellt.

Die Liegenschaft ist mit einem Maschendrahtzaun eingezäunt. Der eingezäunte Bereich betrifft ausschließlich das gegenständliche landwirtschaftliche Betriebsgelände. Der bei weitem überwiegende Teil dieses Betriebsgeländes besteht in einer Rasenfläche, über die vereinzelt landwirtschaftliche Gerätschaften verstreut und den Witterungseinflüssen ausgesetzt sind. Auf der Liegenschaft stocken keine Rebanlagen.

Anhaltspunkte für eine etwaige betriebliche Notwendigkeit der Einfriedung der gegenständlichen Liegenschaft haben sich im Beschwerdeverfahren nicht ergeben und wurden auch nicht in einer nicht sofort widerlegbaren Weise vorgebracht.

Zum vorgebrachten Schutz der auf dem gegenständlichen Grundstück stockenden Rebanlagen der Beschwerdeführerin ist festzustellen, dass die Rebanlagen, die sich im Umfeld der gegenständlichen Liegenschaft befinden, nicht eingezäunt sind und somit offenkundig eine Einzäunung zum Schutz vor Wildverbiss nicht benötigen. Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich hingegen keine Rebanlagen, weshalb die Einzäunung der gegenständlichen Liegenschaft auch keine Rebanlagen vor Wildverbiss schützen kann.

Zum vorgebrachten Schutz des Eigentums der Beschwerdeführerin ist festzustellen, dass eine betriebsbedingte Notwendigkeit für einen solchen Schutz nicht ersichtlich ist und nicht besteht. Das Flugdach ist kraftschlüssig mit dem Boden verbunden und bedarf als solches nicht des Schutzes durch eine Einzäunung. Der Container als Werkzeughütte ist versperrbar und bedarf daher ebenfalls nicht des Schutzes durch eine Einzäunung. Kraftfahrzeuge werden regelmäßig auch auf allgemein zugänglichen Parkplätzen abgestellt und sind im abgestellten Zustand entsprechend vor einer Inbetriebnahme durch Unbefugte zu sichern. Ein Erfordernis, die gesamte Liegenschaft wegen des beabsichtigten Abstellens von Kraftfahrzeugen auf der Liegenschaft einzäunen zu müssen, ist nicht schlüssig und nicht nachvollziehbar.

Bei ordnungsgemäßen Betrieb werden Werkzeuge und Geräte in der dafür vorgesehenen Werkzeughütte gelagert und nicht etwa weit verstreut im Gelände belassen. Wenn die Beschwerdeführerin dennoch einzelne Werkzeuge und Geräte nicht in der Werkzeughütte verstaut, sondern stattdessen in der Rasenfläche der Liegenschaft verstreut, so kann damit das Erfordernis einer Einzäunung des Geländes nicht begründet werden. Für den Schutz des Eigentums an diesen Werkzeugen und Geräten wäre es vielmehr ausreichend, diese in dem dafür vorgesehenen Container zu verstauen. Auch die unter dem Flugdach abgestellten Gartensessel und Gartentische einfachster Ausführung erfordern es nicht, das gegenständliche Grundstück zum Schutz des Eigentums der Beschwerdeführerin an diesen Sesseln und Tischen einzuzäunen, sondern wären diese Gegenstände entweder zu entsorgen oder, falls die Beschwerdeführerin im Rahmen des Betriebs ihrer Landwirtschaft Verwendung für Gartensessel und Gartentische in der gegenständlichen einfachsten Ausführung haben sollte, ordnungsgemäß zu verstauen (zum Beispiel im gegenständlichen Container).

Das Eigentum an der landwirtschaftlich genutzten Grundfläche an sich begründet kein Erfordernis, dieses einzäunen zu müssen.

Die Beschwerdeführerin hat für die oben angeführten Baulichkeiten sowie für das Abstellen von Kraftfahrzeugen auf dieser Liegenschaft bisher keine baubehördliche Bewilligung eingeholt. Knapp vor dem zweiten Verhandlungstermin (12.06.2023) hat die Beschwerdeführerin jedoch eine baubehördliche Bewilligung für die oben

angeführten Baulichkeiten sowie für das Abstellen von Kraftfahrzeugen auf dieser Liegenschaft beantragt.

Bei der Beweiswürdigung wurde erwogen:

Die Liegenschaft und die auf ihr befindlichen Baulichkeiten sowie die auf ihr abgestellten Kraftfahrzeuge sowie auch die auf der Liegenschaft verstreuten Gerätschaften, Betriebsmittel, Gartensessel und Gartentische sind durch die fotografische Dokumentation, welche die Behörde bei ihren Erhebungen erstellt hat, klar und nachvollziehbar dokumentiert.

Soweit die Beschwerdeführerin vorgebracht hat, die Einzäunung wäre notwendig, um die Weinreben vor einem Verbiss durch Wild zu schützen, konnte der Beschwerdeführerin bereits deswegen nicht gefolgt werden, weil aus der fotografischen Dokumentation der Behörde klar hervorgeht, dass sich auf dem eingezäunten Gelände keine Weinreben befinden.

Im Übrigen gründen die Sachverhaltsfeststellungen auf der Dokumentation im Behördenakt, das Vorbringen der Beschwerdeführerin und das durchgeführte Beweisverfahren.

In rechtlicher Hinsicht hat das Verwaltungsgericht erwogen:

Gemäß § 6 Abs. 3a Bauordnung für Wien sind auf Flächen des Wald- und Wissensgürtels, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind, landwirtschaftliche Nutzbauwerke im betriebsbedingt notwendigen Ausmaß zulässig, die keine Wohnräume enthalten.

Gemäß § 62a Abs. 1 Z 13 Bauordnung für Wien ist für Flugdächer mit einer bebauten Fläche von höchstens 25 m² und einer lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von höchstens 2,50 m auf unmittelbar bebaubaren Flächen außerhalb von Gebieten mit Bausperre und - sofern diese Flugdächer nicht dem Gebrauchsabgabegesetz 1966 unterliegen - von Schutzzonen weder eine Baubewilligung noch eine Bauanzeige erforderlich.

Gemäß § 85 Abs. 1 Bauordnung für Wien muss das Äußere der Bauwerke nach Bauform, Maßstäblichkeit, Baustoff und Farbe so beschaffen sein, dass es die einheitliche Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht stört.

Gemäß § 3 Abs. 1 Z 2 Wiener Garagengesetz bedarf die Verwendung von Flächen oder Räumen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen, ohne dass eine Bauführung erfolgt, einer baubehördlichen Bewilligung.

Gemäß § 129 Abs. 10 Bauordnung für Wien ist jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften zu beheben. Ein vorschriftswidriges Bauwerk, für das eine nachträgliche Bewilligung nicht erwirkt oder eine Bauanzeige nicht rechtswirksam erstattet wurde, ist zu beseitigen. Gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge erteilen. Die Aufträge sind an den Eigentümer (alle Miteigentümer) der Liegenschaft zu richten.

Das auf der Liegenschaft errichtete Flugdach ist ein bewilligungspflichtiges Bauwerk. Die Bewilligungspflicht ergibt sich bereits daraus, dass das Flugdach die Höhe von 2,5 m teilweise überschreitet. Darüber hinaus befindet sich dieses Flugdach nicht auf einer „unmittelbar bebaubaren Fläche“, sondern im Grünland. Die Bewilligungspflicht für das Flugdach bedeutet rechtlich ein Verbot mit Erlaubnisvorbehalt. So lange die Beschwerdeführerin die erforderliche Bewilligung für die Errichtung dieses Flugdachs nicht erwirkt hat, greift damit das Verbot.

Da die Beschwerdeführerin über eine Bewilligung für die Errichtung des Flugdaches nicht verfügt, bestand der Bauauftrag insoweit zu Recht.

Zum Container ist rechtlich auszuführen, dass dieser durch das erfolgte Abstellen und durch die Nutzung als Betriebsgebäude zu einem bewilligungspflichtigen Bauwerk geworden ist. Zwar könnte durch das Erscheinungsbild dieses Containers der Eindruck entstehen, als würde es sich um eine baubehördlich nicht relevante Ablagerung eines ausrangierten, rostigen Containers im Grünland und somit um eine in die Zuständigkeit der Naturschutzbehörde fallende Angelegenheit handeln. Aufgrund der Zweckbestimmung durch die Antragstellerin, diesen Container als Werkzeugschuppen für die Unterbringung von Geräten und Betriebsmitteln auf der gegenständlichen Liegenschaft zu nutzen und den Container dauerhaft an dieser

Stelle mit der Funktion eines Betriebsgebäudes zu belassen, ist jedoch die Eigenschaft als bewilligungspflichtiges Bauwerk gegeben. Die kraftschlüssige Verbindung des Bauwerks mit dem Boden wird dabei durch das Eigengewicht des Containers in Verbindung mit seiner Größe hergestellt. In diesem Zusammenhang ist auch ausdrücklich festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin zwischenzeitig um baubehördliche Bewilligung für diesen Container angesucht und damit klar und unmissverständlich zum Ausdruck gebracht hat, dass es sich bei diesem Container um ein nach Ansicht der Beschwerdeführerin betriebsnotwendiges Gebäude und nicht etwa lediglich um eine Ablagerung von Unrat handelt.

Betreffend den Container beruft sich die Beschwerdeführerin vergeblich auf die von ihr behauptete Bewilligungsfreiheit gemäß § 62a Abs. 1 Z 5 Bauordnung für Wien. Nach dieser Bestimmung sind unter anderem Werkzeughütten unter bestimmten Voraussetzungen bewilligungsfrei. Diese Bewilligungsfreiheit setzt jedoch die Widmung der Grundfläche als Bauland voraus. Da gegenständlich die Widmung Grünland vorliegt, findet die zitierte Bestimmung auf diesen Container keine Anwendung.

Da somit hinsichtlich des Containers von einem bewilligungspflichtigen Gebäude im Grünland auszugehen war, die dafür erforderliche Bewilligung jedoch nicht vorgelegen ist, bestand insoweit der Bauauftrag insoweit zu Recht.

Ob dieser Container im Hinblick auf sein Erscheinungsbild mit dem örtlichen Stadtbild (§ 85 Abs. 1 Bauordnung für Wien) vereinbar ist, war im gegenständlichen Beschwerdeverfahren nicht zu prüfen.

Das Abstellen von Kraftfahrzeugen auf der gegenständlichen Liegenschaft bedarf gemäß § 3 Abs. 1 Z 2 Wiener Garagengesetz der baubehördlichen Bewilligung. Da die Beschwerdeführerin über eine solche Bewilligung noch nicht verfügt und die Liegenschaft zum Einstellen von Kraftfahrzeugen nutzt, bestand der Bauauftrag insoweit zu Recht.

Betreffend die Einzäunung der gegenständlichen Liegenschaft beruft sich die Beschwerdeführerin auf § 62a Abs. 1 Z 21 Bauordnung für Wien, wonach - zulässige - Einfriedungen unter bestimmten Voraussetzungen weder einer

Baubewilligung noch einer Bauanzeige bedürfen. Die Errichtung des Zaunes sei bewilligungsfrei.

Mit diesem Vorbringen hat die Beschwerdeführerin jedoch keine Rechtswidrigkeit des ihr erteilten Bauauftrages aufgezeigt.

Die Einzäunung ist kraftschlüssig mit dem Boden verbunden und stellt daher ein Bauwerk dar. Aufgrund der Widmung als Grünland, Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel mit landwirtschaftliche Nutzung sind Bauwerke auf dieser Liegenschaft grundsätzlich verboten. Eine Ausnahme von diesem Verbot besteht nur für den Fall, dass das Bauwerk ein landwirtschaftliches Nutzbauwerk ist und das betriebsbedingt notwendige Ausmaß nicht überschreitet. Die Beschwerdeführerin hat diesbezüglich bei der Magistratsabteilung 37 um Bewilligung angesucht, eine solche Bewilligung aber noch nicht erwirkt.

Darüber hinaus ist auszuführen, dass sich auch aus der von der Beschwerdeführerin behaupteten Bewilligungsfreiheit der Einfriedung die von der Beschwerdeführerin behauptete Zulässigkeit der Einfriedung nicht ergibt.

Wie dem festgestellten Sachverhalt zu entnehmen ist, handelt es sich bei der Einzäunung gerade nicht um ein Bauwerk, das betrieblich notwendig ist und das betriebsbedingt notwendige Ausmaß nicht überschreitet. Die Einzäunung ist entgegen dem ausdrücklichen Vorbringen der Beschwerdeführerin nicht zum Schutz von auf der Liegenschaft stockenden Weinreben erforderlich, weil auf der gegenständlichen Liegenschaft keine Weinreben stocken (und die angrenzenden Rebanlagen jeweils ohne Einzäunung auskommen).

Die Einzäunung ist auch nicht zum Schutz des Flugdaches, des Containers und der abgestellten Kraftfahrzeuge notwendig, weil diese Bauwerke und die abgestellten Kraftfahrzeuge für ihren Schutz einer Einzäunung nicht bedürfen. Das weitläufige Verstreuen von Werkzeugen und Geräten in den Rasenflächen der Liegenschaft erfordert nicht den Schutz dieser Werkzeuge und Geräte durch Einzäunen der gesamten Liegenschaft, weil die Beschwerdeführerin über den Container als Lagerraum für die Werkzeuge und Geräte verfügt und diese daher nicht in den Rasenflächen des Geländes verstreuen muss. Auch die Verwendung des Flugdachs

für den Zweck, unter ihm Gartentische und darüber Gartensessel zu lagern, begründet nicht das Erfordernis, die gegenständliche Liegenschaft für den Schutz des Eigentums an den Sesseln und Tischen einzäunen zu müssen. Soweit diese Sessel und Tische unbeschadet des eher ausrangierten Eindrucks, den diese erwecken, von der Beschwerdeführerin für den Betrieb ihrer Landwirtschaft verwendet werden sollten, wären diese Tische und Sessel ordnungsgemäß zu verstauen (beispielsweise durch Unterbringung im Container).

Das Eigentum an der Grundfläche an sich bedarf ebenfalls nicht des Schutzes durch Einzäunung. Vielmehr ist Grünland im Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel, auch bei landwirtschaftlicher Nutzung, an sich nicht einzuzäunen.

Die Argumentation der betriebsbedingten Notwendigkeit der Einzäunung geht daher ins Leere. Bei der Einzäunung handelt es sich vorbehaltlich der allfälligen Erteilung einer Bewilligung durch die Baubehörde um ein gemäß § 6 Abs. 3a Bauordnung für Wien unzulässiges Bauwerk, dem es am Erfordernis mangelt, ein notwendiges landwirtschaftliches Nutzgebäude im betriebsbedingt notwendigen Ausmaß zu sein.

Durch die Tatsache, dass die Baubehörde die Einzäunung als bewilligungspflichtiges Bauwerk ohne die dafür erforderliche Bewilligung behandelt hat, wurde die Beschwerdeführerin in keinem Recht verletzt. Vielmehr ist der Bauauftrag in dieser Hinsicht auch dann zu Recht ergangen, wenn diese Einzäunung zwar als bewilligungsfrei, aber als gemäß § 6 Abs. 3a Bauordnung für Wien unzulässig behandelt worden wäre.

Das von der Beschwerdeführerin anhängig gemachte Baubewilligungsverfahren stellt lediglich für die Dauer seiner Anhängigkeit ein Vollstreckungshindernis für den Bauauftrag dar, steht aber der Entscheidung über die von der Beschwerdeführerin erhobenen Beschwerde gegen den Bauauftrag nicht entgegen. Insbesondere stellt der Ausgang dieses Baubewilligungsverfahrens keine Vorfrage für die Rechtmäßigkeit des gegenständlichen Bauauftrages dar.

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 Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten zu entrichten, sofern gesetzlich nicht anderes bestimmt ist.

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

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 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. Opper