



**VERWALTUNGSGERICHT
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38680
Telefax: (+43 1) 4000 99 38680
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ:

- 1) VGW-112/084/5361/2021-7
Mag. A. B.
- 2) VGW-112/084/5363/2021
C. D.
- 3) VGW-112/084/5364/2021
E. F.
- 4) VGW-112/084/5365/2021
G. F.
- 5) VGW-112/084/5366/2021
Mag. H. I.
- 6) VGW-112/084/5367/2021
J. K.
- 7) VGW-112/084/5368/2021
Dr. L. K.
- 8) VGW-112/084/5369/2021
M. N.

Wien, 31.05.2021

Geschäftsabteilung: VGW-K

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Mag. Zach über die gemeinsam erhobene Beschwerde der oben angeführten Beschwerdeführer 1)-8), alle vertreten durch Rechtsanwalt KG, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 26.02.2021, Zl. ...1-2020-1, betreffend einen Bauauftrag gem. § 129 Abs. 10 der Bauordnung für Wien (BO f. Wien), zu Recht erkannt:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird der Beschwerde stattgegeben, und der angefochtene Bescheid ersatzlos aufgehoben.

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

Entscheidungsgründe

Folgender entscheidungsrelevanter Sachverhalt steht unstrittig fest:

Auf der gegenständlichen Liegenschaft im ... Bezirk, O.-straße ON ..., ident P.-straße ON ..., Gst-Nr ...2 in EZ ...3 Katastralgemeinde Q., wurde mit Baubewilligung vom 10. Juli 2014, GZ MA 37/...4-2014-1 die Errichtung von 4 Reihenhäusern mit jeweils einem KFZ Pflichtstellplatz genehmigt. Die Zufahrt zu den KFZ Stellplätzen der Häuser 2,3 und 4 erfolgt laut dem zu Grunde liegenden Einreichplan über eine Grünstreifenüberfahrt auf öffentlichem Gut an der Front P.-straße, parallel zum Gehsteig an der Front O.-straße. Der KFZ Stellplatz von Haus 1 wird über eine separate Zufahrt über eine vorgelagerte Grünfläche an der Front O.-straße erreicht. Mit Baubewilligung vom 7.9.2016, GZ MA 37/...4-2014-45 (2. Planwechsel) wurde unter anderem ein KFZ Stellplatz (von Haus 2) auf die linke Abstandsfläche transferiert und ein weiterer KFZ Stellplatz (von Haus 3) aufgelassen. In der Einfriedung vor den Häusern 2 und 3 wurden anstatt der Einfahrtstore für die Stellplätze nunmehr Zugangstüren errichtet.

Es bestehen daher in der Natur – wie auch entsprechend der Bewilligung nach dem 2. Planwechsel – 2 KFZ Stellplätze im Bereich des Hauses 1 und ein KFZ Stellplatz im Bereich des Hauses 4.

Die Grünstreifenüberfahrt wurde entsprechend der ursprünglichen Baubewilligung vom 20. Juli 2014, GZ MA 37/...4-2014-1 ausgeführt. Festzuhalten ist, dass diese Grünstreifenüberfahrt auch in der Darstellung im bewilligten 2. Planwechsel (GZ MA 37/...4-2014-45 vom 7.9.2016) als Bestand dargestellt ist.

Festzustellen ist, dass die Häuser 1-4 allesamt auf einem Grundstück, Grundstück Nummer ...2 in EZ ...3, KG Q., errichtet wurden. Es ist keine Teilung des Grundstückes durchgeführt und auch kein neuer Grundbuchkörper für die einzelnen Häuser geschaffen worden.

Mit dem nunmehr bekämpften Bescheid vom 26.2.2021, GZ MA 37-...1-2020-1 erteilte die belangte Behörde gemäß § 129 Abs. 10 in Verbindung mit § 54 Abs. 9 BO den Beschwerdeführern als Miteigentümer der Liegenschaft O.-straße folgenden Bauauftrag:

*„Die Grünstreifenüberfahrt über die tatsächlich ausgeführte Zufahrt zum Haus 4 weiter bis zum Liegenschaftszugang des Hauses 2, im Ausmaß von ca. 18,15 m Länge und von ca. 3,60 m Breite ist entfernen zu lassen.
Die Maßnahme ist binnen 4 Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides durchzuführen.“*

Begründet wird der Bauauftrag damit, dass die KFZ Stellplätze von den Häusern 2 und 3 aufgelassen worden seien und daher auch kein Bedarf an der

Grünstreifenüberfahrt auf öffentlichem Grund von der Zufahrt zum Haus 4 bis zum Zugang von Haus 2 bestehe.

Die in diesem Auftrag beschriebene Grünstreifenüberfahrt liegt im öffentlichen Gut auf der Liegenschaft EZ ...5, Gst-Nr ...6. Diese Liegenschaft steht im Eigentum der Stadt Wien.

Die Beschwerdeführer haben durch ihren rechtsfreundlichen Vertreter rechtzeitig Beschwerde gegen den Bauauftrag erhoben und sinngemäß zusammengefasst vorgebracht, dass einerseits nicht alle Stellplätze auf der Liegenschaft EZ ...3, KG Q. aufgelassen seien und andererseits weiterhin das Erfordernis zum Be- und Entladen bestehe. Weiters sei schon aus Gründen des Vertrauensschutzes durch die Bewilligung des 2. Planwechsels der Bauauftrag unzulässig, da die Baubehörde schon im Baubewilligungsverfahren für diesen 2. Planwechsel die Überfahrt hätte beanstanden müssen.

Rechtsgrundlagen (Hervorhebungen erfolgten durch das Verwaltungsgericht Wien):

§54 Abs. 9 BO:

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.

§129 Abs. 10 BO:

Jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften ist zu beheben. Ein vorschriftswidriges Bauwerk, für den eine nachträgliche Bewilligung nicht erwirkt oder eine Bauanzeige nicht rechtswirksam (§ 62 Abs. 6) erstattet wurde, ist zu beseitigen. Gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge erteilen; solche Aufträge müssen erteilt werden, wenn augenscheinlich eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Bauwerkes zu richten; im Falle des Wohnungseigentums sind sie gegebenenfalls an den

Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit zu richten. Im Falle der Verwendung von Flächen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen ohne baubehördliche Bewilligung (§ 3 Abs. 1 Z 2 WGarG 2008) durch einen vom Eigentümer (den Miteigentümern) verschiedenen Nutzungsberechtigten sind Aufträge gegebenenfalls an diesen zu richten. In Schutzzonen sind überdies Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen im Bebauungsplan, für die eine Baubewilligung weder nachgewiesen noch infolge des erinnerlichen Bestandes des Gebäudes vermutet werden kann, zu beheben und die Bauwerke und Bauwerksteile in stilgerechten und den Bebauungsbestimmungen entsprechenden Zustand zu versetzen. Lassen sich Art und Umfang von vermuteten Abweichungen von den Bauvorschriften nicht durch bloßen Augenschein feststellen, ist der Eigentümer (jeder Miteigentümer) eines Bauwerkes verpflichtet, über das Vorliegen der vermuteten Abweichungen und gegebenenfalls über deren Art und Umfang den Befund eines Sachverständigen vorzulegen. Der dem Befund zugrunde gelegte Sachverhalt muß durch die Behörde überprüfbar sein.

Rechtliche Beurteilung:

Werden gemäß § 54 Abs. 9 BO 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.

Im gegenständlichen Fall sind 4 Reihenhäuser auf einem einzigen Grundstück (Grundstück Nummer ...2), das im Grundstückskörper EZ ...3 innelegt errichtet worden. Unstrittig ist weiters, dass im Bereich von Haus 1 zwei Stellplätze und im Bereich von Haus 4 ein Stellplatz weiterhin bestehen und auch bewilligt sind. Es ist daher jedenfalls davon auszugehen, dass auf der Liegenschaft nicht alle Stellplätze aufgelassen worden sind. Zur Definition des Begriffs Liegenschaft hat der VwGH im Erkenntnis 2003/05/0097 vom 20.9.2005 folgendes ausgeführt: *„[...] An dieser Stelle sei auf die Bedeutung des Begriffes "Liegenschaft", auf den § 134 Abs. 3 vierter Satz BO abstellt, verwiesen. Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 29. November 1979, VwSlg 9.980 A, ergangen zum niederösterreichischen Kanalgesetz, mit ausführlichen Hinweisen (auch auf den allgemeinen Sprachgebrauch) dargelegt, dass dieser Begriff sowohl mit dem Begriff "Grundbuchskörper" als auch mit dem Begriff "Grundstück" gleichgesetzt wird. In der hier anzuwendenden Bestimmung kann "Liegenschaft" aber schon deshalb nicht als "Grundbuchskörper" angesehen werden, weil ein Grundbuchskörper zwar gemäß § 5 AllgGAG auch aus mehreren Grundstücken bestehen kann, die demselben Eigentümer gehören und dieselben Belastungen aufweisen; dass diese Grundstücke räumlich zusammenhängen, wird aber nicht gefordert. [...]"*

Aus dieser Judikatur des VwGH ist erkennbar, dass mit dem Begriff Liegenschaft sowohl ein Grundstück als auch ein Grundbuchskörper (EZ) gemeint sein kann. Im hier gegenständlichen Fall ist jedoch der Grundbuchskörper (EZ ...3) ident mit dem Grundstück Nummer ...2. Daraus folgt, dass auf der hier gegenständlichen „Liegenschaft“ O.-straße ON ..., Grundstück Nummer ...2, EZ ...3 der KG Q., nicht alle Stellplätze aufgelassen wurden. Es ist daher schon aus diesem Grund § 54 Abs. 9 BO aufgrund seines eindeutigen Wortlauts nicht anwendbar.

Der gegenständliche Bauauftrag war daher ersatzlos zu beheben.

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 zitierten 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.

Belehrung

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 Eingabengebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten 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

Mag. Zach