



**VERWALTUNGSGERICHT
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38640
Telefax: (+43 1) 4000 99 38640
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at
ERV-Anschriftcode: Z011300
ERsB: 9110019835300

GZ: VGW-111/078/2492/2020-30
A. B.

Geschäftsabteilung: VGW-F

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Mag. Marcus Osterauer über die Beschwerde von A. B., vertreten durch Rechtsanwälte OG, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 13. November 2019, ..., betreffend eine Angelegenheit nach der Bauordnung für Wien,

zu Recht erkannt:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass der Spruch lautet wie folgt:

„I. Bekanntgabe der Ausführung der Gehsteigauf- und -überfahrt:

Die Bewilligung der Gehsteigauf- und -überfahrt auf der Liegenschaft EZ ... der KG C. gemäß dem mit dem Sichtvermerk des Magistrats der Stadt Wien vom 7. September 2021, ..., versehenen Auswechslungsplan gilt gemäß § 70a Abs. 10 BO für Wien als erteilt.

Gemäß § 70a Abs. 11 BO iVm § 54 Abs. 9 BO für Wien und § 7 der Verordnung der Wiener Landesregierung, mit der nähere Vorschriften über die Beschaffenheit der Gehsteige und ihrer baulichen Anlagen erlassen werden, LGBl. Nr. 14/1981 in der Fassung LGBl. Nr. 19/2025, wird Ausführung der Gehsteigauf- und -überfahrt auf der Liegenschaft Wien, D.-straße, wie folgt bekannt gegeben:

a. Abschrägung der Gehsteigbegrenzungssteine sind nicht zulässig.

b. Die Gehsteigüberfahrten sind auf die Breite der Einfahrten wie folgt herzustellen:

*2,5 cm dicker Asphaltbeton (AC 4 deck, 70/100, A1, G3) auf
10 cm dicker bituminöser Tragschicht (AC 16 trag, 70/100, T2, G6) auf
15 cm ungebundener oberer Tragschicht (Kantkorn)*

- c. Der Asphaltbetonbelag ist durch Fugen vom angrenzenden Gehsteigbelag zu trennen.
- d. Die Randbegrenzung der Gehsteigauf- und -überfahrt ist mit 20/24 cm großen Granitrandsteinen herzustellen.
- e. Von oberirdischen Einbauten (z.B. Hydranten, Masten, Werbeträger und dergleichen) ist ein Mindestabstand (lichte Weite) von 60 cm einzuhalten.
- f. Auf die gesamte Breite der Gehsteigauf- und -überfahrtsanlage ist ein dem Stand der Technik entsprechendes taktiles Bodeninformationssystem einzurichten und in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten.

II. Bekanntgabe der Breite, Höhenlage und Bauart des Gehsteiges

Gemäß § 54 BO für Wien und der Verordnung der Wiener Landesregierung, mit der nähere Vorschriften über die Beschaffenheit der Gehsteige und ihrer baulichen Anlagen erlassen werden (Gehsteigverordnung), LGBl. Nr. 14/1981 in der Fassung LGBl. Nr.19/2025, ist der Gehsteig an der Baulinie an der D.-straße (Sackgasse) nach folgenden Angaben herzustellen:

a) Bauart

<i>Straßenflucht</i>	<i>Gehsteigbelag</i>
<i>D.-straße (Sackgasse)</i>	<i>2,5 cm Asphaltbeton (AC 4 deck, 70/100, A1, G3) auf 10 cm bituminöser Tragschicht (AC 16 trag, 70/100, T2, G6) auf 10,0 cm ungebundener oberer Tragschicht (Kantkorn)</i>
<i>Straßenflucht</i>	<i>Randbegrenzung</i>
<i>D.-straße (Sackgasse)</i>	<i>Gestockter Granitrandstein 20/24cm auf geschaltem Unterlagsbeton mit geschalter Rückenstütze aus Beton der Güte C 20/25 XO gemäß RVS 08.18.01. Die Granitrandsteine sind in ein 3 bis 6 cm dickes Zementmörtelbett zu verlegen. Die Fugen zwischen den Granitrandsteinen sind mit Zementmörtel zu verfugen. Alle 25 Meter ist eine Dehnungsfuge aus dauerelastischem Material herzustellen. Im Anschluss an die bestehenden Gehsteige ist eine Dehnungsfuge aus dauerelastischem Material herzustellen. Alle Oberflächen (Vorder-, Ober-, Unter- und Rückseite, sowie Kopfflächen) von geraden Randsteinen sind gesägt-gestrahlt auszuführen. Die Ausführung der Randbegrenzung hat gemäß ÖNORM B 2214 und RVS 08.18.01 zu erfolgen.</i>

Randsteinabschrägungen sind unzulässig.

Die Fuge zwischen der neu hergestellten Randbegrenzung und der Fahrbahn ist aufzufüllen und auf 2 cm Tiefe mit einem bituminösen Fugenverschluss zu verschließen.

Die Höhenlage und die Breite des Gehsteiges sind gemäß dem mit dem Rundsiegel des Verwaltungsgerichtes Wien versehenen und einen integrierenden Bestandteil dieses Erkenntnisses bildenden Plan Nr. ... mit der Maßgabe auszuführen, dass der Gehsteig mit einem Gefälle von 2 % herzustellen ist.“

II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

1. Bekämpfter Bescheid:

Der bekämpfte Bescheid des Magistrats der Stadt Wien (in der Folge: belangte Behörde) vom 13. November 2019, ..., mit dem Betreff: „... *Bezirk, D.-straße GSt. Nr. .../...1, .../...0 und .../...2 in EZ ... der Kat. Gem. C.*“ enthält folgenden Spruch: „Auf der im Betreff genannten Liegenschaft wurden am 31.10.2018 zur Zahl ..., gem. § 70a der Bauordnung für Wien (BO) Zubauten zu einem Wohngebäude mit einer Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen angesucht. Gemäß § 70a Abs. 11 BO ist bekannt zu geben:

I.) Bewilligung einer Gehsteigauf- und –überfahrt

Die Bewilligung der Gehsteigauf- und –überfahrt gilt mit der Baubewilligung als erteilt.

Die Konstruktionsart wird hiermit wie folgt bekannt gegeben:

Gehsteigauf- und –überfahrt an der Front D.-straße (Sackgasse)

- a. *Abschrägungen der Gehsteigbegrenzungssteine sind nicht zulässig*
- b. *Die Auffahrten zum Gehsteig sind auf die Breite der Einfahrten durch rampenartiges Hochziehen des Rinnsales (Neigungsverhältnis 1 : 3) aus Asphaltbeton herzustellen, wobei die ordnungsgemäße Rinnsalentwässerung nicht behindert werden darf.*
- c. *Die Gehsteigüberfahrten sind auf die Breite der Einfahrten wie folgt herzustellen:*

*4 cm dicker geriffelter Gussasphalt (MA4, 90/10, M2, G3) auf
15 cm dicker Betonunterlage (C 20/25/X0/GK 32) auf
10 cm ungebundener oberer Tragschicht (Kantkorn)
oder*

*4 cm dicker geriffelter Gussasphalt (MA 4, 90/10, M2, G3) auf
10 cm dicker bituminöser Tragschicht (AC 16 trag, 70/100, T2, G6) auf
15 cm ungebundener oberer Tragschicht (Kantkorn)*

Der Gussasphaltbelag sowie die ev. hergestellte Betonunterlage sind durch Fugen vom angrenzenden Gehsteigbelag zu trennen.

Die Randbegrenzung des Gehsteiges ist mit 20/24 cm großen Granitrandsteinen herzustellen.

- d. Von oberirdischen Einbauten (z.B. Hydranten, Masten, Werbeträger und dergleichen) ist ein Mindestabstand (lichte Weite) von 60 cm einzuhalten.

II. Bekanntgabe der Breite, Höhenlage und Bauart des Gehsteiges

Auf Grund des § 54 der Bauordnung für Wien (BO) und der Verordnung der Wiener Landesregierung, mit der nähere Vorschriften über die Beschaffenheit der Gehsteige und ihrer baulichen Anlagen erlassen werden (Gehsteigverordnung), LGBl. Nr. 14/1981 idgF, ist der Gehsteig nach folgenden Angaben herzustellen:

a) Bauart

<i>Straßenflucht</i>	<i>Gehsteigbelag</i>
<i>D.-straße (Sackgasse)</i>	<i>2,0 cm Gussasphalt – glatt, abgestreut (MA 4, 90/10, M2, G3) auf 10,0 cm Unterlagsbeton C 20/25/X0/GK 32 oder 10 cm bituminöser Tragschicht (AC 16 trag, 70/100, T2, G6) auf 10,0 cm ungebundener oberer Tragschicht (Kantkorn) auf Unterbauplanum</i>
<i>Straßenflucht</i>	<i>Randbegrenzung</i>
<i>D.-straße (Sackgasse)</i>	<i>Gestockter Granitrandstein 20/24cm auf geschaltem Unterlagsbeton mit geschalter Rückenstütze aus Beton der Güte C 20/25 XO gemäß RVS 08.18.01 (Anhang 3, Abb. 2). Die Granitrandsteine sind in ein 3 bis 6 cm dickes Zementmörtelbett zu verlegen. Die Fugen zwischen den Granitrandsteinen sind mit Zementmörtel zu verfugen. Alle 25 Meter ist eine Dehnungsfuge aus dauerelastischem Material herzustellen. Im Anschluss an die bestehenden Gehsteige ist eine Dehnungsfuge aus dauerelastischem Material herzustellen. Die Ausführung der Randbegrenzung hat gemäß ÖNORM B 2214 und RVS 08.18.01 zu erfolgen.</i>

Im Bereich der Anlage zur Gehsteigauf- und –überfahrt ist die Konstruktion gemäß nachfolgender Vorschreibung auszuführen.

Die Höhenlage und Breite ist gemäß der beiliegenden Planskizze auszuführen.

Vor Baubeginn der Gehsteigherstellung ist zeitgerecht mit der MA 28 hinsichtlich der Detailausführung Kontakt aufzunehmen.

Randsteinabschrägungen sind unzulässig.

Die Fuge zwischen der neu hergestellten Randbegrenzung und der Fahrbahn ist aufzufüllen und auf 2 cm Tiefe mit einem bituminösen Fugenverschluss zu verschließen.“

In der Planskizze auf die in Punkt II.) des Bescheides hinsichtlich der Höhenlage und der Breite des Gehsteiges Bezug genommen wird und in der keine Angaben über die Höhenlage enthalten sind, war die Breite des Gehsteiges teils mit 1,2 m und teils mit 1,5 m kotiert.

Laut Zustellnachweis wurde der Bescheid der Beschwerdeführerin am 19. November 2019 zugestellt.

2. Beschwerde und Beschwerdeverfahren:

2.1. Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin mit einer am 16. Jänner 2020 zur Post gegebenen Eingabe Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien, in der sie (auf das Wesentlichste zusammengefasst) ausführte, dass sie Eigentümerin eines zur Baurechtseinlage EZ ... der KG C. verbücherten Baurechts auf der im Eigentum der Stadt Wien stehenden Liegenschaft EZ ... der KG C. sei. Für das auf der Baurechtseinlage errichtete bzw. zu errichtende Gebäude sei im Oktober 2018 eine Baubewilligung erteilt worden, eine Planänderung sei im Jahr 2019 bewilligt worden.

Die in Spruchpunkt II.) des angefochtenen Bescheides angeführte Planskizze sei dem Bescheid in seiner ursprünglich übermittelten Form nicht beigelegt gewesen, weshalb der Spruch des Bescheides nicht hinreichend determiniert gewesen sei bzw. sei. Eine rechtswirksame Zustellung des Bescheides habe somit nicht vorgelegen. Die Beschwerdeführerin habe sich daher an den zuständigen Sachbearbeiter der belangten Behörde gewandt, der ihr am 19. Dezember 2019 die bis dahin fehlende Planskizze überreicht habe. Die Beschwerdeführerin habe somit erstmals am 19. Dezember 2019 Kenntnis von der Planskizze erlangt, weshalb der angefochtene Bescheid erst mit 19. Dezember 2019 wirksam zugestellt worden sei. Die Beschwerde sei daher rechtzeitig.

Die auf der Planskizze eingezeichnete herzustellende Gehsteigbreite von durchgehend 1,5 m führe dazu, dass die ohnehin schon enge Sackgasse für den Autoverkehr nicht mehr nutzbar wäre. Die Einfahrt in die Sackgasse sei bereits derzeit an der schmalsten Stelle nur 3,05 m breit, sodass bei Herstellung des Gehsteiges nur mehr eine Fahrbahnbreite von 1,55 m verbliebe. Auch werde jedes

Reversieren, Ein- und Ausparken sowie die Einfahrt in die Garagen durch die Errichtung eines Gehsteiges, wie im angefochtenen Bescheid vorgeschrieben, deutlich erschwert bzw. verunmöglicht. Auch das Halten oder Parken innerhalb der Sackgasse werde verunmöglicht, weil dadurch die Mindestbreite „für Kfz-Fahrbahnen“ unterschritten werde. Die belangte Behörde hätte daher entsprechend den von ihr zu berücksichtigenden tatsächlichen Verhältnissen entweder zu dem Ergebnis kommen müssen, dass keine Pflicht zu Herstellung des Gehsteiges bestehe oder diese Pflicht im Vergleich zum bekämpften Bescheid deutlich einschränken müssen, sodass im Bereich der Einfahrt in die Sackgasse gar kein und im hinteren Bereich ein deutlich schmalerer Gehsteig herzustellen sei.

Der Bescheid verstoße auch gegen § 54 Abs. 5 zweiter Satz BO für Wien, da bei der Herstellung eines Gehsteiges in der Länge von etwa 30 m mit Herstellungskosten im fünfstelligen Bereich zu rechnen sei. Ein solcher Betrag stehe außer Verhältnis zu den Kosten des Hausbaues, zumal zusätzlich zum Gehsteig noch die Garagen umgebaut werden müssten, weil deren Türen auf dem aktuellen Straßenniveau enden würden. Auch diese zusätzlichen Kosten seien zu berücksichtigen.

Auch habe die belangte Behörde entgegen § 5 Abs. 8 BO für Wien nicht berücksichtigt, dass vor der Liegenschaft bereits ein Gehsteig liege, der lediglich hinsichtlich der Bauart den geltenden Vorschriften nicht entspreche.

Im angefochtenen Bescheid sei auch kein Adressat genannt, sondern lediglich die Liegenschaft EZ ... der KG C.. Alleineigentümerin der Liegenschaft sei jedoch nicht die Beschwerdeführerin, sondern die Stadt Wien. Da die Beschwerdeführerin nicht Eigentümerin der Liegenschaft EZ ... der KG C. sei, treffe sie auch keine Pflicht zur Herstellung des Gehsteigs.

Da keinerlei Bedarf nach einem Gehsteig bestehe, da es sich nur um eine kurze Sackgasse handle und auf der anderen (nördlichen) Straßenseite ein Gehsteig vorhanden sei, andere wichtige Gründe, die gegen eine Stundung sprechen, nicht vorliegen würden und auch keine entgegenstehenden Rücksichten zu erkennen seien, sei die Gehsteigherstellung gemäß § 54 Abs. 3 BO für Wien zu stunden.

Auch hätte die belangte Behörde für den Fall, dass eine Pflicht zur Gehsteigerstellung bestehe, gemäß § 7 Abs. 5 Gehsteigverordnung eine Absenkung oder Unterbrechung des Gehsteiges bewilligen müssen, da die sich nach außen öffnenden Garagentüren auf dem Straßenniveau befinden und daher bei Herstellung des Gehsteigs nicht mehr geöffnet werden könnten, sodass ein kostenintensiver Umbau erforderlich sei. Es liege daher ein begründeter Fall im Sinne des § 7 Abs. 5 Gehsteigverordnung vor.

2.2. Die belangte Behörde nahm von einer Beschwerdeentscheidung Abstand und legte mit Schreiben vom 20. Februar 2020 die „*rechtzeitig eingebrachte*“ Beschwerde dem Verwaltungsgericht Wien zur Entscheidung vor. Im Vorlageschreiben führte die belangte Behörde insbesondere aus, dass bei einer gemeinsamen Begehung mit der Beschwerdeführerin am 13. Jänner 2020 vereinbart worden sei, dass der Gehsteig im Bereich der Einfahrt mit einem Absatz von nur 3 cm zur Fahrbahn hergestellt werden dürfe.

2.3. Vor dem Verwaltungsgericht Wien fanden am 25. März 2025, am 19. Mai 2025 und am 2. Juni 2025 öffentliche mündliche Verhandlungen statt, zu denen auch ein Amtssachverständiger der Magistratsabteilung 28 (Straßenverwaltung und Straßenbau) beigezogen wurde. Im Zuge des Verfahrens wurden von der Magistratsabteilung 28 auch ein maßstabgerechter Plan betreffend den Gehsteig mit Höhenangaben hergestellt und (mehrfach) überarbeitet. In der Verhandlung am 2. Juni 2025 wurde der Plan mit dem Bearbeitungsdatum 22. Mai 2025, der (nur) im Bereich der Gehsteigauf- und -überfahrt einen Niveauunterschied zwischen der Fahrbahn und dem Gehsteig von 3 cm vorsah unter dem Aspekt erörtert, dass gemäß dem Bebauungsplan bei einer Straßenbreite bis zu 6 m Meter Gehsteige niveaugleich mit der Fahrbahn auszuführen sind. Der Amtssachverständige gab an, dass bei einem Niveauunterschied von 3 cm noch von einem niveaugleichen Gehsteig die Rede sein könne. Er gab weiters an, dass der Gehsteig mit einem Quergefälle von 2 % auszuführen ist. Schließlich gab der Amtssachverständige noch an, dass er grundsätzlich mit einem niveaugleichen Gehsteig „*leben*“ könne und eine Erhöhung des Gehsteiges auf eine Länge von einigen wenigen Metern bautechnisch nicht sinnvoll sei. Weiters wurde erörtert, dass gemäß dem Bebauungsplan die Breite des Gehsteiges bei einer Straßenbreite unter 10 m mindestens 0,80 m betragen muss.

2.4. In der Folge wurde der Gehsteigplan dahingehend überarbeitet, dass auch im Bereich östlich der Gehsteigauf- und -überfahrt der Gehsteig mit einem Niveauunterscheid von 3 cm zur Fahrbahn auszuführen ist und die Breite des Gehsteiges an seiner schmalsten Stelle mit 0,8 m kotiert ist. Dieser Gehsteigplan mit der Plannummer ... und dem Bearbeitungsdatum 11. Juni 2025 liegt der gegenständlichen Entscheidung zugrunde.

3. Sachverhaltsfeststellungen und Beweiswürdigung:

3.1. Folgender Sachverhalt wird festgestellt:

3.1.1. Die Beschwerdeführerin ist auf Grund eines zu EZ ... der KG C. verbücherten Baurechtes Bauberechtigte der im Eigentum der Stadt Wien stehenden Liegenschaft EZ ... der KG C. mit der Liegenschaftsadresse Wien, D.-straße. Die gesamte Liegenschaft, bestehend aus den Grundstücken .../...1, .../...0 und .../...2, ist als ein Bauplatz gewidmet. Der Bauplatz bildet im Grundriss ein annähernd L-förmiges Polygon, dessen dem Querstrich des L entsprechender Bauplatzteil in Ost-West Richtung verläuft und südlich an die D.-straße angrenzt. Östlich des Bauplatzes zweigt von der D.-straße eine Sackgasse ab, die zunächst entlang der Bauplatzgrenze des dem Querstrich des L entsprechenden Bauplatzteils bogenförmig nach Nordwesten und in der Folge nach Westen verläuft, bis sie auf den in Süd-Nord Richtung verlaufenden - dem Stamm des L entsprechenden - Bauplatzteil trifft. An der dem Bauplatz gegenüberliegenden Nordseite der Sackgasse besteht ein Gehsteig mit einer Breite von 1,4 m (Grundbuchsauszüge; Schreiben ASV Reiff vom 31. März 2025; Plan Nr. ...; unstrittig).

3.1.2. Für den Bauplatz ist im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Gemeinderatsbeschluss vom 19. Dezember 2003, Pr. Zl. ..., PD ..., die Widmung Bauland Wohngebiet und die Bauklasse I festgesetzt. An der Bauplatzgrenze zur D.-straße, einschließlich der Bauplatzgrenze zur Sackgasse, ist in ihrer gesamten Länge eine Baulinie festgesetzt. Im bogenförmigen Teil der Sackgasse beträgt der leicht variierende Abstand zwischen der Baulinie an der Bauplatzgrenze und der gegenüberliegenden Baulinie zumindest 4,95 m. Im westlichen (hinteren) Teil beträgt der Abstand zwischen den Baulinien 10,0 m. In Punkt 2. des

Flächenwidmungs- und Bebauungsplans ist für die Querschnitte der Verkehrsflächen festgesetzt, dass bei einer Straßenbreite unter 10,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 0,8 m Breite und bei einer Straßenbreite von 10,0 m bis unter 16,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 1,5 m Breite herzustellen sind. Weiters ist festgesetzt, dass Gehsteige bei einer Straßenbreite bis zu 6,0 m niveaugleich mit der Fahrbahn auszuführen sind (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan; Plan Nr. ...).

3.1.3. Mit Bescheid vom 17. Mai 1961, ..., erteilte die belangte Behörde dem damaligen Bauberechtigten die Bewilligung zur Errichtung eines eingeschößigen Garagengebäudes mit vier durch Trennwände voneinander getrennten Garagen mit jeweils einem Stellplatz. Gemäß dem dieser Baubewilligung zugrundeliegende Einreichplan sollte das Garagengebäude unmittelbar an der Baulinie an der Sackgasse im westlichen Teil des dem Querstrich des L entsprechenden Bauplatzteiles errichtet werden. Vorgesehen waren vier durch Mauerpfeiler mit einer Breite von jeweils 0,38 m voneinander getrennten Stahlkipptore mit einer Breite von jeweils 2,62 m. Da das Gelände von der Sackgasse im Norden zur D.-straße nach Süden ansteigt, lag das Garagengebäude nur an der Baulinie zur Gänze über dem anschließenden Gelände. Im Lageplan des Einreichplanes ist weiters im bogenförmigen Bereich der Sackgasse bis zum projektierten Garagengebäude ein entlang der Baulinie des Bauplatzes verlaufender Gehsteig mit einer Breite von 0,75 m, eine Fahrbahn mit einer Breite von 3,0 m und an der gegenüberliegenden Straßenseite ein Gehsteig mit einer Breite von 1,25 m eingezeichnet. Der Spruch dieses Baubewilligungsbescheides lautet auszugsweise wie folgt:

„[...]

Bei dieser Bauführung sind die Bestimmungen der Bauordnung für Wien, der auf Grund dieser Verordnungen erlassenen Verordnungen und folgende Vorschriften einzuhalten:

[...]

2) Entlang der Baulinien ist gemäß § 54 BO im Zuge der Bauführung, spätestens jedoch bis zur Erteilung der Benützungsbewilligung, ein Gehsteig herzustellen. Vor Inangriffnahme der Gehsteigherstellung ist gemäß § 54 Abs. 7 BO um die Bekanntgabe der Breite und der Bauart und um die Aussteckung der Höhenlage bei der M.Abt. 37 anzusuchen. Für die Gehsteigauf- und -überfahrt ist gemäß § 1

Abs. 6 der Verordnung vom 6.5.1930, LGBl. Nr. 42, bei der M.Abt. 28 eine gesonderte Bewilligung zu erwirken.

[...]

6) Hinsichtlich der Garage wird gemäß § 109 BO und §§ 6 ff. des Wiener Garagengesetzes, LGBl. Nr. 22/1957, vorgeschrieben:

a) die Tore sind feuerhemmend herzustellen.

b) Kipptore dürfen weder beim Öffnen noch im geöffneten Zustande vor die Baulinie vorragen.“

3.1.4. Mit Bescheid vom 2. Jänner 1963, ... erteilte die belangte Behörde dem damaligen Bauberechtigten *„die Bewilligung zur Herstellung von zwei Gehsteigauf- und -überfahrten vor der Liegenschaft ..., D.-straße, Flucht Unben. Gasse gemäß § 1 Abs. 6 der Verordnung L.G.Bl. für Wien Nr. 42/1930, auf jederzeitigen Widerruf.“* Der Spruch des Bescheides lautet auszugsweise wie folgt:

„Es wird bedungen:

[...]

2.) Die Auffahrten zum Gehsteig sind auf die Breite der Einfahrten durch rampenartiges Hochziehen des Rinnsales (Neigungsverhältnis 1 : 2) herzustellen, wobei die ordnungsgemäße Rinnsalentwässerung nicht behindert werden darf. Es sind vier Einfahrtstore auf eine Auf- und Überfahrt zusammenzuziehen.

[...]“

3.1.5. Mit Bescheid vom 11. April 1969, ..., erteilte die belangte Behörde die Benützungsbewilligung für das zufolge des Bescheides vom 17. Mai 1961 geschaffene Garagengebäude. Gemäß dem dieser Benützungsbewilligung zugrundeliegenden Bestandsplan bestand – abweichend von dem der Baubewilligung vom 17. Mai 1961 zugrundeliegenden Einreichplan - zwischen den beiden westlichen Stellplätzen keine Trennwand.

3.1.6. Mit Bescheid vom 14. November 1973, ..., erteilte die belangte Behörde die baubehördliche Bewilligung *„auf der Kellergarage [...] ein Erdgeschoß, enthaltend 3 Büroräume, Vorraum, Abort und Küche“* zu errichten. In dem dieser Bewilligung zugrundeliegenden Lageplan ist die geringste Breite der Sackgasse zwischen den Baulinien im bogenförmigen Teil der Sackgasse mit 5,00 m, sowie ein an der Baulinie des Bauplatzes der Beschwerdeführerin verlaufender Gehsteig mit einer Breite von 0,75 m, eine Fahrbahn mit einer Breite von 3,0 m und an der

gegenüberliegenden Straßenseite ein Gehsteig mit einer Breite von 1,25 m eingezeichnet.

3.1.7. Mit Bescheid vom 28. Mai 1974, ..., erteilte die belangte Behörde gemäß §§ 70 und 73 der BO für Wien die Bewilligung, abweichend von dem mit Bescheid vom 14. November 1973 bewilligten Bauvorhaben die drei Büroräume zu zwei Zimmern und einer Küche sowie die Küche zu einem Bad umzuwidmen.

3.1.8. Am 31. Oktober 2018 reichte die Beschwerdeführerin bei der belangten Behörde Baupläne für die „*Errichtung eines Wohnhauses*“ zur Erwirkung einer Genehmigung im vereinfachten Baubewilligungsverfahren gemäß § 70a BO für Wien ein. Gemäß den dieser Einreichung zugrundeliegenden Bauplänen sollte das Bestandsgebäude, mit Ausnahme der Kellergarage, abgebrochen werden. Im Kellergeschoß sollte die (von Osten gesehen) zweite Garage zu einem Raum für Haustechnik umgewidmet werden, wobei das Tor dieser Garage durch eine Wand mit einer Türe ersetzt werden sollte. Dementsprechend sollte auch die bisherige Gehsteigauf- und -überfahrt vor dieser Garage entfallen. Auch der westlichste Stellplatz sollte entfallen und an Stelle der bisherigen durch einen Pfeiler getrennten zwei Einfahrtstore im östlichen Bereich ein Einfahrtstor mit einer Breite 4,00 m sowie im Westen eine Wand mit einer Türe errichtet werden. Dementsprechend sollte die Gehsteigauf- und -überfahrt vor dieser Garage auf eine Breite von 4 m verringert werden. Eine Untersagung der Bauführung erfolgte nicht.

3.1.9. Mit Eingabe vom August 2019 reichte die Beschwerdeführerin bei der belangten Behörde einen Auswechslungsplan zur Erwirkung einer Genehmigung für Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben im vereinfachten Baubewilligungsverfahren gemäß § 70a BO für Wien ein. Die Änderungen bestanden (soweit für das gegenständliche Verfahren von Relevanz) darin, dass nunmehr die von Osten gesehen erste Garage zu einem Haustechnikraum umgewidmet werden sollte, während die übrigen zwei Garagen mit den verbleibenden drei Stellplätzen unverändert bleiben sollten. Eine Untersagung der Bauführung erfolgte auch hinsichtlich dieser Einreichung nicht.

3.1.10. Mit Eingabe vom 30. August 2019 wurde der Baubeginn zum 21. Oktober 2019 angezeigt.

3.1.11. Der der Beschwerdeführerin am 19. November 2019 zugestellten Ausfertigung des bekämpften Bescheides war keine Planskizze angeschlossen. Die Planskizze wurde der Beschwerdeführerin erst anlässlich einer Vorsprache vom zuständigen Sachbearbeiter der belangten Behörde am 19. Dezember 2019 ausgefolgt.

3.2. Zur Beweiswürdigung:

Die Sachverhaltsfeststellungen zu 3.1.1. und 3.1.2. gründen sich auf die jeweils in Klammer angegebenen Beweismittel. Die Feststellungen zu 3.1.3., 3.1.4., 3.1.5., 3.1.6. und 3.1.7. ergeben sich aus den in der beige-schafften Hauseinlage befindlichen Bescheiden und den diesen zugrundeliegenden Einreichplänen. Die Feststellungen zu 3.1.8., 3.1.9. und 3.1.10. ergeben sich aus dem Akteninhalt und der beige-schafften Hauseinlage. Die Feststellung zu 3.1.11. ergibt sich aus der Aussage der Beschwerdeführerin in der Verhandlung am 25. März 2025. Im Übrigen ist die belangte Behörde den Ausführungen in der Beschwerde, dass die Planskizze der Beschwerdeführerin erst am 19. Dezember 2019 ausgefolgt wurde, im Vorlageschreiben nicht nur nicht entgegengetreten, sondern hat im Vorlageschreiben die Beschwerde selbst als rechtzeitig eingebracht qualifiziert.

4. Rechtliche Beurteilung:

4.1.1. § 54 BO für Wien, LGBI. Nr. 11/1930 in der im gegenständlichen Fall anzuwendenden Fassung LGBI. Nr. 69/2018, lautet auszugsweise wie folgt:

„Gehsteigherstellung

§ 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 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 (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 verhalten, 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.

[...]

(8) Tritt die Verpflichtung zur Gehsteigherstellung 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 Gehsteigherstellung 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 Gehsteigherstellung 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 Grundmieteigentümer) 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 Grundmieteigentümern) zu beseitigen.

[...]

(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.“

4.1.2. § 79 Abs. 11 BO für Wien, LGBI. Nr. 11/1930 in der Fassung LGBI. Nr. 25/2009 lautet wie folgt:

„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.“

4.1.3. Die auf Grundlage des § 54 Abs. 13 BO für Wien erlassene Verordnung der Wiener Landesregierung, mit der nähere Vorschriften über die Beschaffenheit der Gehsteige und ihrer baulichen Anlagen erlassen werden (Gehsteigverordnung), LGBl. Nr. 14/1981 in der Fassung LGBl. Nr. 19/2025, (in der Folge: Gehsteigverordnung) lautet auszugsweise wie folgt:

„§ 1. Die Breite, die Höhenlage und die Bauart der Gehsteige und ihrer baulichen Anlagen, wie Stütz- und Futtermauern, Stufen, Geländer, Entwässerungsanlagen sowie die dazu erforderliche Ausführung des Unterbaues und der Gehsteigauf- und -überfahrten sind von der Behörde, sofern nicht eine Stundung der Gehsteigherstellung erfolgt, in der Baubewilligung für einen Neu-, Zu- oder Umbau im Bauland oder eine fundierte Einfriedung an der Baulinie bekanntzugeben. Im Falle der Anwendung des § 70a BO für Wien hat diese Bekanntgabe durch bescheidmäßige Feststellung unmittelbar nach angezeigtem Baubeginn zu erfolgen (§ 70a Abs. 11 BO für Wien). Das Gleiche gilt, wenn § 54 Abs. 12 BO für Wien zur Anwendung gelangt und kein Baubewilligungsbescheid ergeht. Kommt § 54 Abs. 6 BO für Wien zur Anwendung, hat die Bekanntgabe durch einen gesonderten Bescheid von Amts wegen zu erfolgen. Für die Bekanntgabe sind grundsätzlich die Bestimmungen des Bebauungsplanes maßgeblich.

§ 2. Soweit im Bebauungsplan keine Vorschriften über die Beschaffenheit der Gehsteige und ihrer baulichen Anlagen enthalten sind, sind die Höhenlage, die Breite und die Bauart der Gehsteige und ihrer baulichen Anlagen, die Ausführung des Unterbaues sowie die Gehsteigauf- und -überfahrten von der Behörde unter Bedachtnahme auf das vom Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild und den voraussichtlichen Fußgängerverkehr unter Berücksichtigung des Standes der Technik und der bisherigen ortsüblichen Ausführung, insbesondere der Befestigung und Begrenzung, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen dieser Verordnung festzulegen.

[...]

§ 4. (1) Für die Befestigung des Gehsteiges bestehen folgende Ausführungsarten:

[...]

b) 2,5 cm dicker Asphaltbeton auf einer 10 cm dicken bituminösen Tragschichte und einer 10 cm dicken mechanisch stabilisierten Tragschichte aus korngestuftem Sand-Kies-Gemisch oder gebrochenem Gesteinsmaterial;

c) 2,5 cm dicker Asphaltbeton auf einer 10 cm dicken mechanisch stabilisierten Tragschichte aus korngestuftem Sand-Kies-Gemisch oder gebrochenem Gesteinsmaterial;

d) Natur- und Kunststeinerzeugnisse;

[...]

(2) Die Befestigung hat nach Maßgabe des Abs. 1 lit. a bis e zu erfolgen:

[...]

2. bei Herstellung von Gehsteigen in endgültiger Bauart und Fußwegen im Gartensiedlungsgebiet, im Wohngebiet der Bauklasse I, im Kleingartengebiet, im Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen, auf Grundflächen für Badehütten, im Parkschutzgebiet, im Ausstellungsgelände, auf Lagerplätzen und Ländeflächen sowie auf Sport- und Spielplätzen:

- a) Asphaltbeton gemäß Abs. 1 lit. b oder
- b) mit Natur- und Kunststeinerzeugnissen gemäß Abs. 1 lit. d;

[...]

§ 5. (1) Gehsteigbegrenzungen sind aus Natur- und Kunststeinerzeugnissen entsprechend dem Stand der Technik herzustellen. Für sie bestehen folgende Ausführungsarten:

- 1. gestockte oder gestrahlte Granitrandsteine 32 cm breit, 24 cm hoch;
- 2. gestockte oder gestrahlte Granitrandsteine 20 cm breit, 24 cm hoch;
- 3. gestockte oder gestrahlte Granitrandsteine 18 cm breit, 20 cm hoch;
- 4. Betonrandsteine 18 cm breit, 20 cm hoch;
- 5. von Z 1 bis 4 abweichende Breiten und Höhen in allen Fällen, in denen die Bedachtnahme auf die in § 2 genannten Kriterien dies geboten oder zweckmäßig erscheinen lässt.

[...]

§ 7. (1) Bei Überfahrten sind die Befestigungen der Gehsteige und ihrer baulichen Anlagen nach der zu erwartenden Belastung entsprechend verstärkt herzustellen. (2) Die Breite der Überfahrt hat der Breite der Ein- bzw. Ausfahrt zu entsprechen, wobei dieses Maß grundsätzlich 6 m nicht überschreiten darf; in begründeten Ausnahmefällen, wie insbesondere für Handels- und Gewerbebetriebe, kann bei nachgewiesenem Bedarf eine größere Breite im unbedingt erforderlichen Ausmaß gegen jederzeitigen Widerruf gewährt werden, sofern nicht öffentliche Rücksichten entgegenstehen.

(2a) Bei Ein- und Ausfahrten bis zu einer Breite von 6 m ist ein dem Stand der Technik entsprechendes taktiler Bodeninformationssystem oder ein gleichwertiges tastbares Element auf der zu befahrenden Liegenschaft entlang der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche anzubringen. Bei breiteren Überfahrten im Sinne des Abs. 2 ist auf die gesamte Breite der Gehsteigauf- und -überfahrtsanlage im Gehsteigbereich ein dem Stand der Technik entsprechendes taktiler Bodeninformationssystem einzurichten und in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung zur Herstellung und Erhaltung, unbeschadet der Übernahme in die Erhaltungspflicht der Gemeinde gemäß § 9 Abs. 2, obliegt dem Eigentümer (Miteigentümer) der zu befahrenden Liegenschaft.

(3) Bei Auffahrten zu Gehsteigen und ihren baulichen Anlagen ist der Rinnsalbelag rampenartig hochzuziehen. Die Auffahrt ist nach der zu erwartenden Belastung verstärkt herzustellen. Zur Auffahrt gehören auch die zu überquerenden Baumscheiben, Bankette, Radwege u. dgl. Die ordnungsgemäße Entwässerung darf dadurch nicht behindert werden.

(4) Die Länge des hochgezogenen Rinnsalbelages hat der Breite der Überfahrt zu entsprechen, wobei die Neigung nicht flacher als 1 : 3 sein darf. Die Neigung ist jedoch entsprechend steiler auszubilden, wenn Sicherheits- oder Verkehrsrücksichten dies erfordern.

(5) Die Herstellung von Gehsteigüberfahrten durch Absenken oder Unterbrechen des Gehsteiges kann in begründeten Ausnahmefällen, soweit dies im öffentlichen Interesse erforderlich ist oder wenn keine öffentlichen Rücksichten entgegenstehen, bewilligt werden. Bei der Errichtung von Anlagen zum Einstellen

von Kraftfahrzeugen oder von Tankstellen erfolgt diese Bewilligung mit der Baubewilligung. In anderen Fällen ist ein diesbezügliches Ansuchen an die Behörde zu richten.

4.2. Gemäß § 7 Abs. 4 Z 1 VwGVG beginnt die vierwöchige Frist zur Erhebung einer Beschwerde gegen einen Bescheid, wenn dieser dem Beschwerdeführer zugestellt wurde, mit dem Tag der Zustellung. Wenn im Spruch des Bescheides ausgesprochen wird, dass Schriftstücke oder Pläne einen wesentlichen Bestandteil des Bescheides bilden, so bewirkt das Unterbleiben der Zustellung derselben, dass von einer rechtswirksamen Zustellung des Bescheides nicht ausgegangen werden kann (VwGH 25. März 1997, 96/05/0263). Im Spruch des bekämpften Bescheides wurde ausgeführt, dass *„die Höhenlage und Breite [...] gemäß der beiliegenden Planskizze auszuführen“* sei. Nach den Sachverhaltsfeststellungen war diese Planskizze der der Beschwerdeführerin zugestellten Ausfertigung des bekämpften Bescheides nicht angeschlossen und wurde der Beschwerdeführerin erst am 19. Dezember ausgefolgt. Zwar wurde im Spruch des Bescheides nicht ausdrücklich ausgesprochen, dass die Planskizze einen wesentlichen Teil des Bescheides bildet. Ohne die Bezugnahme auf die Planskizze wäre der bekämpfte Bescheid jedoch in einem wesentlichen Teil unvollständig, da ohne diese Planskizze dem Bescheid die Breite des Gehsteiges nicht zu entnehmen ist. Ohne die Planskizze ist auch nicht erkennbar, dass diese keine Höhenangaben, insbesondere auch nicht für die Gehsteigauf- und -überfahrt enthält. Die Planskizze bildet daher einen wesentlichen Teil des Spruches des bekämpften Bescheides. Von einer wirksamen, die vierwöchige Beschwerdefrist des § 7 Abs. 4 VwGVG auslösenden Zustellung, kann daher erst mit Ausfolgung der Planskizze an die Beschwerdeführerin am 19. Dezember 2019 ausgegangen werden. Die am 16. Jänner 2020 zur Post gegebene Beschwerde ist daher rechtzeitig.

4.3. Soweit die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde zunächst geltend macht, dass bei Herstellung des Gehsteiges nur mehr eine Restfahrbahnbreite von 1,55 m verbliebe, ist sie auf den der gegenständlichen Entscheidung zugrundliegenden Plan Nr. ... zu verweisen, der an die Stelle der dem bekämpften Bescheid zugrundliegenden Planskizze tritt und in dem die Breite des Gehsteiges im Bereich der des bogenförmigen Verlaufs der Sackgasse nur (mehr) 0,8 m beträgt und zumindest eine Fahrbahnbreite von 2,75 m verbleibt, die die gemäß § 4 Abs. 6 Z 2 lit. a KFG 1967 höchstzulässige Breite für Kraftfahrzeuge von 2,6 m um 0,15 m übersteigt. Wenn die Beschwerdeführerin damit argumentiert, dass durch die

Errichtung des Gehsteiges „jedes Reversieren, Ein- und Ausparken in und am Ende der Sackgasse sowie die Einfahrt in die Garagen [...] deutlich erschwert bzw. verunmöglicht“ wäre, weshalb keine Pflicht zur Gehsteigherstellung bestehe, so ist ihr zunächst entgegenzuhalten, dass die im Plan Nr. ... ausgewiesenen Gehsteigbreiten die im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festgelegten Mindestgehsteigbreiten von 0,8 m bzw. 1,5 m nicht überschreiten. Im Übrigen ist die Frage des Bestehens der Verpflichtung zur Gehsteigherstellung nicht im Bekanntgabeverfahren gemäß § 54 Abs. 2 BO für Wien, sondern im Auftragsverfahren gemäß § 54 Abs. 4 BO für Wien zu klären (VwGH 14. November 2004, 2003/05/0079).

4.4. Dem weiteren Vorbringen der Beschwerdeführerin, dass die Kosten der Gehsteigherstellung nach objektiven Merkmalen im Verhältnis zu den „Hausbaukosten“ stünden, weshalb gemäß § 54 Abs. 5 BO für Wien keine Pflicht zur Herstellung des Gehsteiges bestehe, ist ebenfalls zu erwidern, dass die Frage des Bestehens der Verpflichtung zur Gehsteigherstellung nicht im Bekanntgabeverfahren gemäß § 54 Abs. 2 BO für Wien, sondern im Auftragsverfahren gemäß § 54 Abs. 4 BO für Wien zu klären ist (vgl. nochmals VwGH 14. November 2004, 2003/05/0079).

4.5. Auch mit ihrem Vorbringen, dass sich vor der Liegenschaft bereits ein Gehsteig in einem einwandfreien und trittsicheren Zustand befinde, weshalb die Verpflichtung zur Herstellung des Gehsteigs bereits erfüllt sei, ist die Beschwerdeführerin wiederum darauf zu verweisen, dass auch die Frage, ob die Verpflichtung zur Gehsteigherstellung bereits erfüllt ist, nicht im Bekanntgabeverfahren gemäß § 54 Abs. 2 BO für Wien, sondern im Auftragsverfahren gemäß § 54 Abs. 4 BO für Wien zu klären ist (vgl. nochmals VwGH 14. November 2004, 2003/05/0079).

4.6. Auch dem Vorbringen der Beschwerdeführerin, dass sie nicht Eigentümerin der Liegenschaft sei, weshalb sie auch keine Pflicht zur Herstellung des Gehsteiges treffe, ist zunächst wiederum entgegenzuhalten, dass die Frage, ob die Beschwerdeführerin als Bauberechtigte die Pflicht zur Herstellung des Gehsteiges trifft, nicht im Bekanntgabeverfahren gemäß § 54 Abs. 2 BO für Wien, sondern im Auftragsverfahren gemäß § 54 Abs. 4 BO für Wien zu klären ist (vgl. wiederum

VwGH 14. November 2004, 2003/05/0079). Im Übrigen trifft die Verpflichtung zur Herstellung des Gehsteiges gemäß § 54 Abs. 1 BO für Wien den Eigentümer des Gebäudes und nicht den Liegenschaftseigentümer. Gemäß § 6 Abs. 2 BaurechtsG ist der auf Grund eines Baurechts Bauberechtigte jedoch Eigentümer des Gebäudes, den nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes auch die Pflicht zur Herstellung des Gehsteiges trifft.

4.7. Die Beschwerdeführerin macht weiters geltend, dass die Verpflichtung zur Gehsteigherstellung gemäß § 54 Abs. 3 BO für Wien zu stunden sei, da es sich nur um eine kurze Sackgasse handle und auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits ein Gehsteig vorhanden sei. Die Frage, ob die Gehsteigherstellung zu stunden ist, ist jedoch vom Verwaltungsgericht in einem Bekanntgabeverfahren nach § 54 Abs. 2 BO für Wien nicht zu prüfen. Nach der bereits zur derzeitigen Rechtslage ergangenen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes entsteht die Pflicht zur Gehsteigherstellung, wenn keine Stundung erfolgt, mit der Konsumation der sie auslösenden Baubewilligung (VwGH 23. Juli 2013, 2012/05/0079). Die Bekanntgabe gemäß § 54 Abs. 2 BO für Wien erfolgt daher - auch ohne Stundung - regelmäßig vor dem durch die Konsumation der Baubewilligung bewirkten Entstehen der Verpflichtung zur Gehsteigherstellung und dient lediglich der Konkretisierung der regelmäßig erst nach Erteilung der Baubewilligung eintretenden Verpflichtung zur Gehsteigherstellung, von der zum Zeitpunkt der Bekanntgabe gemäß § 54 Abs. 2 BO für Wien im Regelfall auch noch gar nicht feststeht, ob sie durch Konsumation der Baubewilligung überhaupt entstehen wird. Die Stundung der Gehsteigherstellung gemäß § 54 Abs. 3 BO für Wien bewirkt, dass eine Pflicht zur Gehsteigherstellung nicht entsteht. Die Bekanntgabe gemäß § 54 Abs. 2 BO für Wien steht daher einer allfälligen Stundung der Gehsteigverpflichtung nach Erteilung der Baubewilligung bzw. nach Bekanntgabe gemäß § 70a Abs. 11 BO für Wien nicht entgegen, zumal auch ein Antrag auf Gewährung einer Stundung durch den Verpflichteten zulässig ist (vgl. *Forster*, Kommentar zur Bauordnung für Wien, § 54 Rz 24). Mit der Bekanntgabe gemäß § 54 Abs. 2 BO für Wien wird somit weder über die Verpflichtung zur Gehsteigherstellung noch in einer der Rechtskraft fähigen Weise (negativ) über eine Stundung gemäß § 54 Abs. 3 BO abgesprochen. Zwischen der Bekanntgabe gemäß § 54 Abs. 2 BO für Wien und einer allfälligen Stundung gemäß § 54 Abs. 3 BO für Wien besteht somit kein solcher innerer Zusammenhang, der das

Verwaltungsgericht in einem Bekanntgabeverfahren nach § 54 Abs. 2 BO für Wien zu einer inhaltlichen Entscheidung über eine Stundung berechtigen würde. Auch handelt es sich bei der Frage, ob die Voraussetzungen für eine Stundung gemäß § 54 Abs. 3 BO für Wien vorliegen um keine vom Verwaltungsgericht Wien zu entscheidende Vorfrage im Sinne des § 38 AVG, da die Stundung der Gehsteigverpflichtung die Verpflichtung zur Gehsteigherstellung betrifft. Die Verpflichtung zur Gehsteigherstellung ist jedoch im Bekanntgabeverfahren gemäß § 54 Abs. 2 BO für Wien nicht zu klären. Das erkennende Gericht übersieht dabei keineswegs, dass nach der Systematik des § 54 BO für Wien die Behörde grundsätzlich entweder die Breite, Höhenlage und Bauart des Gehsteiges bekanntzugeben oder die Gehsteigherstellung zu stunden hat (vgl. *Forster*, Kommentar zur Bauordnung für Wien, § 54 Rz 26). Dies ergibt sich auch aus § 70a Abs. 11 BO für Wien, nach dem die Behörde unmittelbar nach angezeigtem Baubeginn unter anderem „*die Bekanntgabe oder Stundung gemäß § 54 Abs. 2 und 3*“ vorzunehmen hat. Dies bedeutet jedoch keineswegs, dass mit einer bescheidmäßigen Bekanntgabe gemäß § 54 Abs. 2 BO für Wien in einer der Rechtskraft fähigen Weise auch (negativ) über eine Stundung gemäß § 54 Abs. 3 BO für Wien abgesprochen wird und das Verwaltungsgericht inhaltlich zur Entscheidung über eine Stundung gemäß § 54 Abs. 3 BO berechtigt ist oder es sich bei der Frage, ob die Voraussetzungen für eine Stundung vorliegen um eine Vorfrage im Sinne des § 38 AVG handelt, von der die Entscheidung in einem Bekanntgabeverfahren nach § 54 Abs. 2 BO für Wien abhängt. Vielmehr kann die Bekanntgabe gemäß § 54 Abs. 2 BO für Wien vom Betroffenen nur insofern bekämpft werden, als die bekanntgegebenen Vorgaben nicht jenen Vorgaben entsprechen, die im Gesetz oder in der Gehsteigverordnung festgelegt sind (vgl. *Forster*, Kommentar zur Bauordnung für Wien, Rz 36 zu § 54). Auf die Frage, ob im gegenständlichen Fall die Voraussetzungen für eine Stundung vorliegen, war daher nicht näher einzugehen.

4.8. Zur von der Beschwerdeführerin monierten Gehsteigabsenkung im Bereich der Gehsteigauf- und -überfahrt ist folgendes festzuhalten: Nach dem Vorbringen der belangten Behörde im Vorlageschreiben, das in der Verhandlung am 19. Mai 2025 erörtert wurde und dem die Beschwerdeführerin nicht entgegengetreten ist, wurde von der belangten Behörde mit der Beschwerdeführerin eine Absenkung des Gehsteiges im Bereich der Gehsteigauf- und -überfahrt mündlich besprochen und

dieser zugesagt. Gemäß dem der gegenständlichen Entscheidung zugrundeliegenden Plan Nr. ... ist der Gehsteig, insbesondere im Bereich der Gehsteigauf- und überfahrt auf eine Höhe von 3 cm über dem Straßenniveau abgesenkt. Soweit die Beschwerdeführerin damit argumentiert, dass sich die Garagentore nicht mehr öffnen ließen, ist ihr entgegenzuhalten, dass nach der Bewilligung vom 17. Mai 1961 die Kipptore der Garagen beim Öffnen nicht über die Baulinie vorragen dürfen, sodass das Gehsteigniveau bei konsensgemäßer Ausführung der Kipptore für das Öffnen der Tore keine Rolle spielen darf.

Das Verwaltungsgericht hat seiner Entscheidung grundsätzlich die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt seiner Entscheidung zugrundzulegen. Durch die mit 18. Juni 2025 in Kraft getretenen Novelle der Gehsteigverordnung LGBl. Nr. 19/2025 wurde § 7 Abs. 2a in die Gehsteigverordnung eingefügt. Nach dieser Bestimmung ist bei Ein- und Ausfahrten bis zu einer Breite von 6 m ein dem Stand der Technik entsprechendes taktiler Bodeninformationssystem oder ein gleichwertiges tastbares Element auf der zu befahrenden Liegenschaft entlang der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche anzubringen. Bei breiteren Überfahrten im Sinne des Abs. 2 ist auf die gesamte Breite der Gehsteigauf- und -überfahrtsanlage im Gehsteigbereich ein dem Stand der Technik entsprechendes taktiler Bodeninformationssystem einzurichten und in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Da die Garagen nur durch einen 0,38 m breiten Wandpfeiler voneinander getrennt sind, ist von nur einer Auf- und Überfahrt von mehr als 6 m auszugehen, zumal nach dem Bescheid vom 2. Jänner 1963 die damals vier Einfahrtstore auf eine Auf- und -überfahrt zusammenzuziehen waren. Da die Breite der gegenständlichen Auf- und -überfahrt somit mehr als 6 m beträgt, ist ein dem Stand der Technik entsprechendes taktiler Bodeninformationssystem einzurichten. Es war daher auszusprechen, dass auf die gesamte Breite der Gehsteigauf- und -überfahrtsanlage im Gehsteigbereich ein dem Stand der Technik entsprechendes taktiler Bodeninformationssystem entlang der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche anzubringen ist.

Zum Ausspruch über die Zulässigkeit der Revision

Gemäß § 25a Abs. 1 VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen.

Im gegenständlichen Fall war auszusprechen, dass die ordentliche Revision zulässig ist, da eine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Das Verwaltungsgericht hatte zu beurteilen, ob im Bekanntgabeverfahren gemäß § 54 Abs. 2 BO für Wien das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Stundung der Gehsteigverpflichtung gemäß § 54 Abs. 3 BO für Wien zu prüfen ist. Ausgehend von seiner Rechtsansicht, dass das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Stundung der Gehsteigverpflichtung vom Verwaltungsgericht in einem Bekanntgabeverfahren gemäß § 54 Abs. 2 BO für Wien nicht zu prüfen ist, hat es jegliche Feststellungen unterlassen, die eine Beurteilung zulassen, ob die Gehsteigverpflichtung zu stunden ist. Soweit ersichtlich, liegt Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu dieser Frage noch nicht vor. Die Entscheidung des Verwaltungsgerichtes hängt daher von einer Rechtsfrage ab, der im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt.

B e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis kann innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder eine ordentliche Revision beim Verwaltungsgerichtshof erhoben werden. Die Beschwerde bzw. Revision ist durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin abzufassen und einzubringen. Die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof ist direkt bei diesem einzubringen. Die ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabegebühr von jeweils 340,00 Euro beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten, zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Auf die Revision an den Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof kann verzichtet werden. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht Wien und bei einem Verzicht auf die Beschwerde dem Verfassungsgerichtshof jeweils schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde durch die verzichtende Partei 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
Wien, am 30. Oktober 2025

Mag. Marcus Osterauer
(Richter)