



**VERWALTUNGSGERICHT  
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38620  
Telefax: (+43 1) 4000 99 38620  
E-Mail: [post@vgw.wien.gv.at](mailto:post@vgw.wien.gv.at)

GZ: VGW-111/107/12085/2024-23  
A. B.

Wien, 20.05.2025

Geschäftsabteilung: VGW-D

**IM NAMEN DER REPUBLIK**

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Tancos, LL.M. (WU), über die Beschwerde der Frau A. B., vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe .., Kleinvolumige Bauvorhaben, vom 24.7.2024, Zl. ..., betreffend eine Angelegenheit nach der Bauordnung für Wien (BO für Wien), nach Durchführung einer öffentlich mündlichen Verhandlung am 04.02.2025 durch Verkündung,

zu Recht erkannt:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGGV wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass die Wortfolge „vierte Verlängerung der“ durch die Wortfolge „Erteilung einer“ ersetzt wird.

II. Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a Abs. 1 VwGG eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

## Entscheidungsgründe

### I. Verfahrensgang:

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 24.07.2024 wurde das am 21.09.2023 durch die Beschwerdeführerin eingebrachte Ansuchen für die vierte Verlängerung der befristeten Bewilligung zur Errichtung einer Halle auf der im Betreff des Bescheides angeführten Liegenschaft versagt. Die Behörde stützte ihre Entscheidung zusammengefasst darauf, dass der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft die Widmung Grünland/Erholungsgebiet Parkanlage – Grundfläche für Öffentliche Zwecke (Epk ÖZ) bzw. öffentliche Verkehrsfläche ausweise und laut eines beschlossenen Rahmenplans in gegenständlichem Bereich ein ...park realisiert werden solle.

Der Bescheid wurde nach einem Zustellversuch am 26.07.2024 bei der Post hinterlegt und ab dem 27.07.2024 zur Abholung bereitgehalten, wobei die Verständigung über die Hinterlegung in die Abgabeeinrichtung eingelegt wurde.

Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 21.08.2024 Beschwerde. In dieser bringt die Beschwerdeführerin zusammengefasst vor, dass sich die von der belangten Behörde ins Treffen geführte Neugestaltung der gegenständlichen Liegenschaft noch in der Planungsphase befinde, bis zur Umsetzung dieser Neugestaltung daher noch geraume Zeit vergehen könne und das von der Rechtsmittelwerberin geführte Unternehmen massiv gefährdet wäre, wenn es zu keiner Verlängerung der bereits bestehenden befristeten Baubewilligung bzw. zu keiner neuen befristeten Baubewilligung komme. Das Interesse der Beschwerdeführerin an einer Verlängerung der befristeten Baubewilligung bzw. Ausstellung einer neuen befristeten Baubewilligung wiege daher bedeutend höher als das öffentliche Interesse an der Versagung einer solchen Verlängerung bzw. Bewilligung einer befristeten Baubewilligung. Darüber hinaus reiche der Verweis auf eine im Akt befindliche Stellungnahme einer anderen Magistratsabteilung im Rahmen der Begründung eines Bescheides nicht aus, sondern hätte die belangte Behörde vielmehr konkrete Ausführungen erstatten müssen, welche den Bescheid bzw. dessen Begründung näher überprüfbar gemacht hätten. Weiters würde eine Auseinandersetzung mit den Argumenten der Beschwerdeführerin fehlen.

Die belangte Behörde traf keine Beschwerdeentscheidung und legte den Akt dem Verwaltungsgericht Wien zur Entscheidung vor.

Das Verwaltungsgericht Wien holte daraufhin Stellungnahmen der Magistratsabteilungen 21A (Stadtteilplanung und Flächenwidmung) und 42 (Wiener Stadtgärten) des Magistrats der Stadt Wien zur geplanten zeitlichen Abfolge der Planungsarbeiten und der Umsetzungsarbeiten zur Realisierung des ...parks ein. Die Magistratsabteilung 21A erklärte zusammengefasst, dass ab dem Jahr 2026 der schrittweise Ausbau des ...parks erfolgen solle. Die Magistratsabteilung 42 führte im Wesentlichen aus, dass entsprechend der Flächenverfügbarkeit eine schrittweise Umsetzung vorgesehen sei, in der ersten Phase jene Bereiche umgesetzt werden sollen, die sich bereits im Besitz der Stadt Wien befinden, und derzeit noch in Privatbesitz befindliche Fläche, wie zum Beispiel die verfahrensgegenständliche Liegenschaft, von der Stadt Wien angekauft und der Flächenwidmung entsprechend als Park ausgestaltet werden sollen, wobei der Zeitplan abhängig vom Verkaufswillen der Grundstückseigentümer ist. Darüber hinaus wurde auf ergänzende Informationen in einer Pressemitteilung auf der Internetseite der Stadt Wien verwiesen.

Diese Stellungnahmen sowie die in der Stellungnahme der Magistratsabteilung 42 genannte Pressemitteilung wurden der Beschwerdeführerin sowie der belangten Behörde im Rahmen eines Parteiengehörs zur Kenntnis gebracht. Die Beschwerdeführerin führte in ihrer Stellungnahme, datierend vom 20.11.2024, zusammengefasst aus, dass den genannten Stellungnahmen keine nachvollziehbare Begründung zu entnehmen sei, weshalb eine Verlängerung oder Genehmigung der befristeten Bewilligung verwehrt wurde, sich die verfahrensgegenständliche Liegenschaft im Privatbesitz befinde und daher von der ersten Umsetzungsphase nicht betroffen sei. Es gebe keine Kaufvereinbarung zwischen der Stadt Wien und den Liegenschaftseigentümern und auch kein Kaufanbot, darüber hinaus gebe es auch keinen Räumungsbescheid hinsichtlich der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft. Es könne weiterhin in keinsten Weise nachvollzogen werden, wann mit der Umsetzung bzw. mit dem Ausbau des ...parks in Bezug auf die verfahrensgegenständliche Liegenschaft begonnen werden könne und sei mit einer Umsetzung des ...parks auf dieser Liegenschaft kaum vor dem Jahr 2027 oder dem Jahr 2028 zu

rechnen. Selbst der Beginn der ersten Umsetzungsphase im Jahr 2026 stehe offensichtlich zeitlich nicht fest und sei es daher nicht gelungen, ein maßgebliches zum jetzigen Zeitpunkt bestehendes öffentliches Interesse an der Beseitigung der verfahrensgegenständlichen Baubewilligung bzw. der Nichtgewährung einer Verlängerung oder einer neuen befristeten Baubewilligung aufzuzeigen.

Am 04.02.2025 wurde eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt.

## II. Feststellungen:

Für das Verwaltungsgericht Wien steht folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt als erwiesen fest:

Die verfahrensgegenständliche Liegenschaft in Wien, C.-gasse 20, KG D., EZ ..., Gst.Nr. ..., steht im Eigentum der E. F. und des G. F..

Die Bauwerberin und Beschwerdeführerin beantragte für die gegenständliche Lagerhalle in Wien, C.-gasse 20, KG D., EZ ..., Gst.Nr. ..., eine Verlängerung des bereits bestehenden Bescheides (...) bzw. eine Genehmigung. Die Lagerhalle besteht noch und dient dem von der Bauwerberin betriebenen Unternehmen, wobei die Fläche der Liegenschaft von den Liegenschaftseigentümern E. und G. F. gegen Entgelt gemietet wird.

Die Errichtung der Lagerhalle wurde erstmals mit Bescheid vom 30.03.1989, z.Zl. ..., gemäß § 71 BO für Wien und Bescheid vom 17.06.1993, z.Zl. ..., über den Planwechsel gemäß §§ 71 und 73 BO für Wien bis 19.04.1994 bewilligt. Mit den Bescheiden vom 08.02.1994, 23.03.1999, 18.11.2005, 05.05.2009 und 09.08.2012 erfolgten ebenfalls befristete Bewilligungen gemäß § 71 BO für Wien, wobei die Bewilligung vom 09.08.2012 bis zum 31.07.2015 befristet war. Zuletzt lag durch den Bescheid vom 06.10.2020, z.Zl. ..., eine Bewilligung nach der gleichen Rechtsgrundlage bis 01.10.2023 vor.

Im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. ... (Pr. Zl. ...), der zum Zeitpunkt der Antragstellung galt, war für jenen Bereich der Liegenschaft, auf der sich die verfahrensgegenständliche Baulichkeit befindet und befinden soll, die Widmung „Grünland – Erholungsgebiet – Parkanlagen – Grundfläche für Öffentliche Zwecke (Epk ÖZ)“ verordnet. Zum Zeitpunkt der Entscheidung des

Verwaltungsgerichtes Wien war im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. ... (Pr. Zl. ...), beschlossen am 17.12.2024 und kundgemacht am 16.01.2025, für den gleichen Bereich der Liegenschaft die Widmung „Grünland – Erholungsgebiet – Parkanlagen (Epk)“ verordnet. Die Widmung als Parkanlage wurde erstmals mit dem am 02.03.2007 genehmigten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. ... (Pr. Zl. ...) verordnet. Die zum verfahrensgegenständlichen Grundstück in östlicher (GSt.Nr. ..., ..., ..., ...) und westlicher (beispielsweise C.-gasse ONr. 29, 31, 33, 35 und 37) Richtung gelegenen Liegenschaften weisen genauso wie die nördlich gelegenen Liegenschaften in der C.-gasse ONr. 32, 34, 36 und 38 ebenfalls die Widmung „Grünland – Erholungsgebiet – Parkanlagen (Epk)“ auf.

In gegenständlichem Stadtgebiet ist die Errichtung einer Parkanlage geplant. Ab Herbst 2018 wurde hierzu ein städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt und dessen Siegerprojekt als Rahmenplan einschließlich einer Umsetzungsstrategie von der Stadtentwicklungskommission des Wiener Gemeinderates im Dezember 2019 beschlossen. Im September 2024 wurde ein Realisierungswettbewerb abgeschlossen und soll auf Basis des landschaftsarchitektonischen Entwurfs eine Umsetzung erfolgen. Die Realisierung des Parks soll schrittweise erfolgen. Ab dem Jahr 2026 sind die ersten Bauarbeiten in jenem Gebiet geplant, in deren Bereich die Grundstücke bereits im Eigentum der Stadt Wien stehen. Für derzeit noch nicht im Eigentum der Stadt Wien befindliche Grundstücke, insbesondere auch der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft, ist jeweils deren Erwerb durch die Stadt Wien geplant und ist der weitere Zeitplan der Realisierung der Parkanlage in diesen Bereichen vom Verkaufswillen der jeweiligen Grundstückseigentümer abhängig.

### III. Beweiswürdigung:

Das Verwaltungsgericht Wien hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt der belangten Behörde (samt vor Bescheiderlassung eingeholter Stellungnahmen), Würdigung des Beschwerdevorbringens, Einsichtnahme in das Grundbuch sowie in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien, Einholung von Stellungnahmen der MA 21A sowie der MA 42 und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 04.02.2025.

Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen an verfahrensgegenständlicher Liegenschaft gründen auf den im Akt einliegenden Grundbuchsauszügen und sind unstrittig. Der Umstand, dass die Lagerhalle besteht und dem von der Bauwerberin betriebenen Unternehmen dient, ergibt sich aus den Ausführungen im Antrag (z.B. „Ohne dieses Gebäude müssten beide Unternehmen schließen“), in der Beschwerde („[...] aufgrund dessen auf der hier gegenständlichen Liegenschaft eine Lagerhalle erbaut ist.“; „Gegenständliche Lagerhalle wird ist für die Aufrechterhaltung des von der Rechtsmittelwerberin betriebenen Unternehmens essenziell.“, „[...] ist hingegen das von der Rechtsmittelwerberin geführte Unternehmen massiv gefährdet“) sowie in der Verhandlung am 04.12.2025 („Zum Gebäude gibt sie an, dass das verfahrensgegenständliche Gebäude noch besteht.“; „Die BF müsste ihren Betrieb einstellen.“). Dass die Bauwerberin die betreffende Fläche der Liegenschaft von den Liegenschaftseigentümern gegen Entgelt mietet, entspricht den Ausführungen der Beschwerdeführerin in der Verhandlung am 04.02.2025.

Die Feststellungen zu den bisherigen Bewilligungen der Lagerhalle, beginnend beim Bescheid vom 30.03.1989 und endend bei der Bewilligung vom 06.10.2020, gründen auf der Einsichtnahme in die früheren Bewilligungsbescheide, die von der belangten Behörde übermittelt und am 11.11.2024 beim Verwaltungsgericht eingelangt sind.

Die Feststellungen zu den Widmungen jenes Bereiches der Liegenschaft, auf der sich die verfahrensgegenständliche Baulichkeit befindet und befinden soll, ergeben sich aus der Einsicht in die in den Feststellungen genannten Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen. Ein Vorbringen Beschwerdeführerin zum Vorliegen einer anderweitigen Widmung liegt nicht vor. Die Widmung der anderen in den Feststellungen angeführten Liegenschaften östlich, westlich und nördlich der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft ergibt sich ebenfalls aus der Einsichtnahme in die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, insbesondere für den Zeitpunkt der Entscheidung des Verwaltungsgerichtes Wien aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. ... (Pr. Zl. ...).

Die vom Verwaltungsgericht Wien getroffenen Feststellungen zum bisherigen Projektablauf sowie den geplanten zeitlichen Ablauf der Realisierung des ...parks bzw. der Parkanlage gründen auf den Stellungnahmen der Magistratsabteilungen 21A

sowie 42 des Magistrates der Stadt Wien sowie der in der Stellungnahme der Magistratsabteilung 42 angeführten Pressemitteilung der Stadt Wien vom 25.10.2024 („...“). Die Magistratsabteilung 21A führte in ihrer Stellungnahme im Rahmen des verwaltungsbehördlichen Verfahrens vom 20.06.2024 unter anderem aus, dass im Herbst/Winter 2018/2019 ein städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb nach den Grundsätzen des übergeordneten Stadtteilentwicklungskonzeptes „...“ durchgeführt wurde, dessen Siegerprojekt nach einer Überarbeitung und Konkretisierung zum Rahmenplan inkl. Umsetzungsstrategie von der Stadtentwicklungskommission des Wiener Gemeinderates am 10. Dezember 2019 beschlossen wurde. In ihrer Stellungnahme vom 14.10.2024 führte die Magistratsabteilung 21A darüber hinaus unter anderem aus, dass seitens der Magistratsabteilung 42 ein Realisierungswettbewerb ausgelobt wurde und die Siegerin im September 2024 hervorging. Ab dem Jahr 2026 soll auf Basis dieses abgestimmten landschaftsarchitektonischen Entwurfes der schrittweise Ausbau des ...parks erfolgen. Konkretere Auskünfte könnten durch die ausführende Dienststelle, nämlich der Magistratsabteilung 42, erteilt werden. Die Magistratsabteilung 42 führte in ihrer Stellungnahme vom 29.10.2024 unter anderem aus, dass entsprechend der Flächenverfügbarkeit eine schrittweise Umsetzung vorgesehen sei, in der ersten Phase jene Bereiche umgesetzt werden sollen, die sich bereits im Besitz der Stadt Wien befinden, und derzeit noch in Privatbesitz befindliche Flächen, wie zum Beispiel die verfahrensgegenständliche Liegenschaft, von der Stadt Wien angekauft und der Flächenwidmung entsprechend als Park ausgestaltet werden sollen, wobei der Zeitplan vom Verkaufswillen der Grundstückseigentümer abhängig sei. In die gleiche Richtung gehend, wird in der Pressemitteilung ausgeführt, dass sich die geplanten Realisierungsphasen des neuen Parks an den besonderen Besitzverhältnissen am Areal orientieren. Die Stellungnahmen, samt der genannten Pressemitteilung sind schlüssig und es sind auch keine Gründe hervorgekommen, am Wahrheitsgehalt der Stellungnahmen und der Pressemitteilung zu zweifeln. Abgesehen davon, wurde seitens der Beschwerdeführerin auch nicht behauptet, dass die Magistratsabteilungen in ihren Stellungnahmen wahrheitswidrige Angaben über die geplanten Schritte machen würden. Der Umstand, dass zur Realisierung des ...parks der Erwerb der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft durch die Stadt Wien geplant ist, ergibt sich zusätzlich zur Stellungnahme der Magistratsabteilung 42 auch aus der im verwaltungsbehördlichen Verfahren abgegebenen Stellungnahme der Magistratsabteilung 69 (Immobilienmanagement) vom 16.02.2024.

Das Vorbringen der Beschwerdeführerin in ihrer Stellungnahme vom 20.11.2024, wonach die beiden Liegenschaftseigentümer noch nicht einmal ein Angebot der Stadt Wien erhalten hätten, ändert nichts an der für das Verwaltungsgericht Wien glaubwürdigen Absicht der Stadt Wien zum Erwerb der Liegenschaft und zur Realisierung des ...parks, da in den Stellungnahmen nicht ein (in der Vergangenheit gelegener) versuchter Grundstückserwerb behauptet wurde, sondern die Absicht der Stadt Wien über den geplanten (also in der Zukunft gelegenen) Erwerb.

#### IV. Relevante Rechtsvorschriften und rechtliche Beurteilung

##### Zu Spruchpunkt I:

1. § 71 Bauordnung für Wien – BO für Wien lautet wie folgt:

##### **„Bewilligung für Bauten vorübergehenden Bestandes**

**§ 71.** Bauwerke, die vorübergehenden Zwecken dienen oder nicht dauernd bestehen bleiben können, sei es wegen des bestimmungsgemäßen Zweckes der Grundfläche, sei es, weil in begründeten Ausnahmefällen die Bauwerke den Bestimmungen dieses Gesetzes aus sachlichen Gegebenheiten nicht voll entspricht, kann die Behörde auf eine bestimmte Zeit oder auf Widerruf bewilligen. Für sie gelten die Bestimmungen dieses Gesetzes sowie des Wiener Garagengesetzes 2008 insofern nicht, als nach Lage des Falles im Bescheid auf die Einhaltung dieser Bestimmungen verzichtet worden ist. Der Bewilligung dürfen durch dieses Gesetz gegebene subjektiv-öffentliche Rechte nicht entgegenstehen und es darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen nicht vermindert werden, es sei denn, dass der Berechtigte der Bewilligung ausdrücklich zugestimmt hat oder keine Parteistellung (§ 134 Abs. 3) erlangt hat.“

2. Für die Anwendung des § 71 BO für Wien müssen besondere sachliche Gründe vorliegen und dürfen öffentliche Rücksichten, die in der BO für Wien begründet sind, nicht dagegensprechen (vgl. VwGH 15.05.2014, 2012/05/0083). Die Erteilung einer Bewilligung im Sinne des § 71 BO für Wien ist eine Ermessensentscheidung (vgl. etwa VwGH 09.06.2022, Ra 2021/05/0118). Die Versagung einer Bewilligung für Bauwerke vorübergehenden Bestandes ist rechtmäßig, wenn sonst die Realisierung des geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes hintangehalten werden würde oder wenn bei nicht willkürlicher Handhabung in der Folge weitere Bewilligungen erteilt werden müssten und die Vielzahl den öffentlichen Rücksichten widerstreitet bzw. den Flächenwidmungsplan unvollziehbar machen würde (vgl. VwGH 09.06.2022, Ra 2021/05/0118, mwN). Der Verwaltungsgerechtshof hat wiederholt ausgesprochen, dass selbst ein tatsächlicher Bestand, auch durch Jahrzehnte, nicht bewirken könne, dass das Ermessen unabhängig von der gegebenen Rechtslage und vom jeweils vorliegenden Sachverhalt stets positiv zu handhaben wäre (vgl. etwa VwGH 04.09.2001, 2001/05/0133, mwN).

3. Zunächst ist festzuhalten, dass die Errichtung der beantragten Lagerhalle bzw. dessen Fortbestand dem von der Bauwerberin betriebenen Unternehmen dient

sowie dienen soll und nicht für die Benützung und Erhaltung des im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festgesetzten Erholungsgebietes, welches der Erholung und der Gesundheit dienen soll, erforderlich ist (siehe § 6 Abs. 2 BO für Wien). Somit widerspricht das projektierte Bauwerk der festgesetzten Flächenwidmung.

Dementsprechend wurde von der Beschwerdeführerin auch ein Antrag auf Verlängerung des bereits bestehenden Bescheides (...), mit dem eine bis 01.10.2023 befristete Bewilligung gemäß § 71 BO für Wien erteilt wurde, bzw. auf Genehmigung eingebracht, was einheitlich als Antrag auf (abermalige) Erteilung einer Bewilligung – und nicht auf „Verlängerung“ der befristeten Baubewilligung – gemäß § 71 BO für Wien zu qualifizieren ist, da eine „Verlängerung“ der befristeten Bewilligung in der BO für Wien nicht vorgesehen ist (vgl. *Cech/Pallitsch/Moritz*, BauO Wien<sup>7</sup> (2024) § 71 Rz 8 mwN).

4.1. Spätestens mit der Festsetzung der Flächenwidmung „Grünland – Erholungsgebiet – Parkanlagen – Grundfläche für Öffentliche Zwecke (EpK ÖZ)“ im Jahr 2007 brachte der Verordnungsgeber das öffentliche Interesse zum Ausdruck, dass der verfahrensgegenständliche Bereich der Liegenschaft der Erholung und Gesundheit dienen soll. Dieses öffentliche Interesse wurde insbesondere durch die ab Herbst 2018 erfolgten Entwicklungs- und Planungstätigkeiten (z.B. auch die Durchführung eines Realisierungswettbewerbes, der im September 2024 abgeschlossen wurde) soweit konkretisiert, dass nunmehr eine konkret beabsichtigte und absehbare Zuführung der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft zum gewidmeten Zweck, nämlich der Erholung und der Gesundheit zu dienen (siehe § 6 Abs. 2 erster Satz BO für Wien), erfolgen soll. Der Baubeginn für den ersten Bereich der Parkanlage und somit der Baubeginn für das Gesamtprojekt ist im Jahr 2026 beabsichtigt. Die verfahrensgegenständliche Liegenschaft grenzt den Feststellungen entsprechend in östlicher, westlicher und zum Teil auch nördlicher Richtung an Grundstücke mit der gleichen Widmung als Grünland – Erholungsgebiet – Parkanlagen, liegt somit in einem zentralen Bereich des geplanten Gesamtprojektes (vgl. auch den der Stellungnahme der Magistratsabteilung 69 beigelegten Plan „Übersicht ...“) und soll die Parkanlage nach dem beabsichtigten Grundstückserwerb durch die Stadt Wien auch auf diesem Grundstück realisiert werden. Hierbei ist zunächst zu beachten, dass selbst bei einer befristeten Bewilligung nicht sichergestellt wäre, dass nach Ablauf der Befristung tatsächlich eine unbebaute

Liegenschaft vorliegt, die unmittelbar der festgesetzten Widmung zugeführt werden kann. Dies zeigt allein schon der Umstand, dass das verfahrensgegenständliche Gebäude noch immer besteht, obwohl die letzte Bewilligung lediglich bis 01.10.2023 befristet war und somit seit diesem Zeitpunkt ein konsensloses Gebäude vorliegt (vgl. *Forster*, BO für Wien (2024) § 71 Rz 55). Abgesehen davon war im Bewilligungsbescheid vom 09.08.2012 eine Befristung und gleichzeitig die Verpflichtung zur Abtragung bis 31.07.2015 vorgesehen, welcher bis zur Erlassung des Bescheides vom 06.10.2020 offenbar auch nicht nachgekommen wurde. Eine erst nach Ende der Befristung erfolgende Abtragung des Gebäudes, allenfalls erst im Zuge eines Vollstreckungsverfahrens samt allfälliger Ausschöpfung der Rechtsmittel, könnte jedoch die Realisierung des geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes beträchtlich verzögern bzw. hintanhaltend.

4.2. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Bauwerberin den Feststellungen entsprechend für die Miete der gegenständlichen Fläche an die Liegenschaftseigentümer ein Entgelt bezahlt, sodass im Hinblick auf die dadurch zu erzielenden Einnahmen seitens der Liegenschaftseigentümer ein finanzieller Anreiz bestehen kann, einen Verkauf der Liegenschaft an die Stadt Wien oder eine allfällige Enteignung der Liegenschaft samt Beschreitung des Rechtsmittelweges (vgl. § 43 Abs. 2 BO für Wien) und somit eine Realisierung des geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes möglichst hintanzuhalten. Denn somit könnten zunächst noch Mieteinnahmen lukriert werden, bevor ein Verkauf oder eine Enteignung erfolgt, wobei die Mieteinnahmen im Vergleich zum sofortigen Verkauf Mehreinnahmen darstellen würden.

4.3. Abgesehen davon ist auszuführen, dass – entsprechend den Feststellungen – zum verfahrensgegenständlichen Grundstück in östlicher, westlicher und nördlicher Richtung Liegenschaften gelegen sind, die ebenfalls die Widmung „Grünland – Erholungsgebiet – Parkanlagen (Epk)“ aufweisen. Wenn die Behörde bzw. nunmehr das Verwaltungsgericht im verfahrensgegenständlichen Fall eine Bewilligung erteilen würde und nicht willkürlich handeln will, müssten für Bauwerke auf diesen Liegenschaften ebenfalls Bewilligungen erteilt werden, obwohl sie der Flächenwidmung widersprechen (vgl. VwGH 09.06.2022, Ra 2021/05/0118, mwN). Dies würde die Realisierung des geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes hintanhaltend, zumal – wie unter 4.1. ausgeführt – selbst bei einer befristeten Bewilligung für die östlich, westlich und nördlich gelegenen Liegenschaften mit der

Widmung „Grünland – Erholungsgebiet – Parkanlagen (Epk)“ nicht sichergestellt wäre, dass nach Ablauf der Befristung tatsächlich unbebaute Liegenschaften vorliegen, die unmittelbar der festgesetzten Widmung zugeführt werden können.

4.4. Zu den Ausführungen in 4.1., 4.2. und 4.3. ist ergänzend festzuhalten, dass die Umsetzung des ...parks für jenen Bereich, in denen die Liegenschaften noch im Privatbesitz sind (wie z.B. die verfahrensgegenständliche Liegenschaft), nur von der Flächenverfügbarkeit und somit vom Verkaufswillen der Liegenschaftseigentümer abhängig ist. Dementsprechend würde jegliche widmungswidrige Nutzung, die für die Liegenschaftseigentümer und Unternehmen lukrativer ist als der sofortige Liegenschaftsverkauf, den Erwerb der Liegenschaften durch die Stadt Wien, sei es durch Kauf oder Enteignung, und somit die widmungskonforme Nutzung zum Zwecke der Gesundheit und Erholung beträchtlich verzögern. Es kann daher aus Sicht des Verwaltungsgerichtes Wien nicht überzeugend argumentiert werden, dass eine Baubewilligung zu erteilen ist, weil es noch keinen konkreten Baubeginn für den ...park im verfahrensgegenständlichen Bereich gibt, wenn der Baubeginn vom Verkaufswillen der Liegenschaftseigentümer und somit gerade eben auch von der – durch die beantragte Baubewilligung geschaffenen – Möglichkeit einer widmungswidrigen Nutzung der Liegenschaft abhängig ist.

4.5. Zu dem Vorbringen der Beschwerdeführerin, dass das von ihr geführte Unternehmen mangels Baubewilligung massiv gefährdet wäre bzw. eingestellt werden müsste, ist zunächst auszuführen, dass die bis dato bestehende Flächenwidmung „Grünland – Erholungsgebiet – Parkanlagen“ und somit die vorgesehene Nutzung des Grundstückes grundsätzlich bereits seit dem Jahr 2007 besteht. In den Bescheidbegründungen der Bescheide ab dem Jahr 2009 war auch jeweils entsprechend angeführt, dass die Bewilligung aufgrund dieser Widmung nur befristet erteilt werden könne. Abgesehen davon liegt es in der Natur der Befristung von Bewilligungen, dass hieraus kein unbefristetes Recht entsteht. Dementsprechend war die endliche Nutzung der verfahrensgegenständlichen Lagerhalle für die Beschwerdeführerin seit vielen Jahren absehbar und stand ihr die Suche nach einer alternativen Immobilie offen.

5. Die in 4.1., 4.2., 4.3. und 4.4. genannten Gründe und das öffentliche Interesse an der konkret beabsichtigten und absehbaren Zuführung der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft zu deren gewidmeten Zweck, nämlich der Erholung und

der Gesundheit zu dienen (siehe § 6 Abs. 2 erster Satz BO für Wien), wiegen beträchtlich schwerer als das finanzielle Interesse der Bauwerberin an der Nutzung der Lagerhalle zu unternehmerischen Zwecken, zumal – wie unter 4.5. ausgeführt – die endliche Nutzung der verfahrensgegenständlichen Lagerhalle für die Beschwerdeführerin seit vielen Jahren absehbar war und ihr die Suche nach einer alternativen Immobilie offenstand. Dementsprechend war die beantragte Bewilligung gemäß § 71 BO für Wien nicht zu erteilen und die Beschwerde daher abzuweisen.

6. Die Änderung des Bescheidspruches erfolgte, da die Verlängerung der befristeten Bewilligung in der BO für Wien nicht vorgesehen ist (vgl. *Cech/Pallitsch/Moritz*, BauO Wien<sup>7</sup> (2024) § 71 Rz 8 mwN) und der Antrag der Beschwerdeführerin dementsprechend einheitlich als Antrag auf (abermalige) Erteilung einer Bewilligung – und nicht auf „Verlängerung“ der befristeten Baubewilligung – gemäß § 71 BO für Wien zu qualifizieren ist (siehe hierzu bereits die Ausführungen in 3.).

#### Zu Spruchpunkt II:

Die Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die Erteilung einer Bewilligung im Sinne des § 71 BO für Wien ist eine Ermessensentscheidung (vgl. etwa VwGH 09.06.2022, Ra 2021/05/0118) und liegt bei einer Ermessensübung eine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung nur dann vor, wenn die im Einzelfall vorgenommene Beurteilung in einer die Rechtssicherheit beeinträchtigenden, unvertretbaren Weise erfolgt wäre bzw. wenn eine krasse Fehlbeurteilung im Sinne eines Missbrauchs oder eines Überschreitens des eingeräumten Ermessens vorläge (vgl. VwGH 09.06.2022, Ra 2021/05/0118, mwN). Die Gründe für die Ermessensübung sind in der rechtlichen Beurteilung ausführlich dargelegt, sodass keine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung vorliegt. Darüber hinaus weicht die gegenständliche Entscheidung nicht von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab und ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen.

## 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, sofern gesetzlich nicht anderes bestimmt ist.

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

TANCOS, LL.M. (WU)

Richter