



**VERWALTUNGSGERICHT
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38730
Telefax: (+43 1) 4000 99 38730
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at
ERV-Anschriftcode: Z011300
ERsB: 9110019835300

GZ: VGW-112/072/10949/2025-6
A. B.

Wien, 5.9.2025

GZ: VGW-112/V/072/10950/2025
C. B.

Geschäftsabteilung: VGW-R

..., D.-weg 9
Gst.Nr. ...8/2 in
EZ ..., KG E.

I.) IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr.ⁱⁿ LETTNER über die Beschwerde der Frau A. B. gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Bauinspektion, vom 13.06.2025, Zl. ..., betreffend einen Bauauftrag gemäß § 129 Abs. 10 Bauordnung für Wien (BO) iVm § 3 Abs. 2 u. 3 Wiener Garagengesetz

zu Recht e r k a n n t :

I. Der Beschwerde wird keine Folge gegeben und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass der Spruch zu lauten hat, wie folgt:

„Der Magistrat erteilt gemäß § 129 Abs. 10 der Bauordnung für Wien (BO) iVm § 3 Abs. 1 Z 2 des Wiener Garagengesetzes i.d.g.F. den Miteigentümern (Wohnungseigentümern) der im Betreff genannten Liegenschaft nachstehenden Auftrag:

Es ist auf sämtlichen Bereichen vor den Garagen und Wohnhäusern der unten angeführten Liegenschaft das Abstellen von Kraftfahrzeugen zu unterlassen, ohne zuvor eine Bewilligung als Stellplatz gemäß § 3 Abs. 1 Z 2 Wiener Garagengesetz einzuholen:

Wien, F.-weg 44, ident G.-straße 125, EZ ..., Gst. Nr. ...6/314,

Wien, F.-weg 46, ident G.-straße 127, EZ ..., Gst. Nr. ...6/1,

Wien, F.-weg 53, EZ ..., Gst. Nr. ...6/315,

Wien, F.-weg 55, EZ ..., Gst. Nr. ...6/316,

Wien, G.-straße 162, EZ ..., Gst. Nr. ...8/2

allesamt der Kat. Gem. E..

Abgestellte Fahrzeuge sind zu entfernen. Diese Maßnahme sofort nach Rechtskraft dieses Bescheides durchzuführen.“

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

II.) Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr.ⁱⁿ Lettner über die Beschwerde des Herrn C. B. gegen den o.a. Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Bauinspektion, vom 13.06.2025, Zl. ..., betreffend einen Bauauftrag gemäß § 129 Abs. 10 Bauordnung für Wien (BO) iVm § 3 Abs. 2 und 3 Wiener Garagengesetz den

BESCHLUSS

gefasst:

I. Das Beschwerdeverfahren betreffen Herrn C. B. wird eingestellt.

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

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Der Behörde wurde zur Kenntnis gebracht, dass auf der Liegenschaft in Wien, H.-siedlung, F.-weg 44, 46, 53, 55 und G.-straße 162 (alle EZ ..., KG E.) auf Allgemeinflächen außerhalb der explizit als Abstellflächen gekennzeichneten Bereiche Fahrzeuge geparkt würden. Es handle sich um eine Wohnhausanlage in Wohnungseigentum mit Einfamilienhäusern und Doppelreihenhäusern. Einige Häuser wiesen Garagenzubauten auf. Die Oberflächengestaltung sei mit kleinen Betonklinkern erfolgt, die die Anforderungen an Untergrundfestigkeit bzw. Sicherheitsbarriere gegen eindringende Flüssigkeiten nicht erfülle. Darin bestehe eine Konsenswidrigkeit bzw. eine Gefährdung der Beschädigung der im Erdreich

verlegten Fernwärmeleitungen und der Verschmutzung von Erdreich und Grundwasser durch Motoröl, Kraftstoff, etc.

Anlässlich einer Erhebung der Behörde am 31.3.2025 wurde festgestellt, dass vor diversen Häusern auf Allgemeinflächen Fahrzeuge abgestellt waren. Die Fahrzeuge wurden fotografiert und die Fotos samt Meldung dem Akt angeschlossen.

Mit Schreiben der Behörde vom 3.4.2025 wurde den MiteigentümerInnen der o.a. Liegenschaft zur Kenntnis gebracht, welche Fahrzeuge auf den Allgemeinflächen vorgefunden wurden. Die MiteigentümerInnen wurden darüber informiert, dass für die Verwendung von Flächen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen eine Bewilligung zu erwirken ist, die jedoch für die gegenständlichen Flächen nicht erwirkt wurde. Sie wurden aufgefordert, das Abstellen sämtlicher Kraftfahrzeuge auf den gegenständlichen Flächen zu unterlassen. Für den Fall der Nichteinhaltung des Auftrags wurden entsprechende Aufträge zur Entfernung der Kraftfahrzeuge bzw. Strafanträge angekündigt.

In der Folge ergingen zum o.a. Infoschreiben mehrere Stellungnahmen an die Behörde.

Am 25.5.2025 wurde eine weitere behördliche Erhebung durchgeführt, die ergab, dass weiterhin Fahrzeuge auf den Allgemeinflächen abgestellt waren, ohne dass dafür eine Stellplatzbewilligung vorlag.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 13.6.2025 wurde folgender Auftrag erteilt:

„Der Magistrat erteilt gemäß § 129 Abs. 10 der Bauordnung für Wien (BO) in Verb. mit § 3 Abs. 2 u. 3 des Wiener Garagengesetzes i.d.g.F. der*dem Eigentümer*in der Baulichkeit auf der im Betreff genannten Liegenschaft nachstehenden Auftrag:

Es ist bei sämtlichen, ohne eine Baubewilligung erwirkt zu haben, als Stellplatz verwendete Flächen das Abstellen von Kraftfahrzeugen in den Bereichen vor den Garagen und Wohnhäusern der unten angeführten Liegenschaften zu unterlassen:

Wien, F.-weg 44, ident G.-straße 125, EZ ..., Gst. Nr. ...6/314,

Wien, F.-weg 46, ident G.-straße 127, EZ ..., Gst. Nr. ...6/1,

Wien, F.-weg 53, EZ ..., Gst. Nr. ...6/315,

Wien, F.-weg 55, EZ ..., Gst. Nr. ...6/316,

Wien, G.-straße 162, EZ ..., Gst. Nr. ...8/2

allesamt der Kat. Gem. E..

Die Maßnahme sofort nach Rechtskraft dieses Bescheides durchzuführen.“

Begründet wurde dieser Auftrag damit, dass auf der o.a. Liegenschaft anlässlich eines Ortsaugenscheins diverse Fahrzeuge vorgefunden worden seien, die auf Flächen abgestellt waren, die nicht als Stellplatz genehmigt waren. Trotz Aufforderung der Behörde seien die Fahrzeuge bei einer neuerlichen Überprüfung weiterhin abgestellt gewesen.

Dieser Bescheid erging an die Miteigentümer (Wohnungseigentümer) der o.a. Liegenschaft und wurde diesen nachweislich zugestellt. Frau A. B. wurde der Bescheid laut aktenkundigem Rückschein am 17.6.2025 zugestellt.

Herrn B. wurde der Bescheid nicht zugestellt. Er ist nicht Miteigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft.

Mit Schreiben vom 10.7.2025 erhob Frau A. B. (in der Folge: Beschwerdeführerin) Beschwerde gegen diesen Bescheid.

Der Beschwerde sind folgende Unterlagen angeschlossen:

- Eine Vereinbarung über die Nutzung der gemeinsamen gepflasterten Zufahrtsfläche vor den Garagen für die Häuser F.-weg 55 Haus 88, 89, 90 sowie 92, im Bereich vor den Häusern 88, 89 und 90, EZ ... Kat.Gem. E..
I., Haus 88
B., Haus 89
J., Haus 90
K., Haus 92
zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.
- Schriftverkehr zum Endbeschluss des BG L. betreffend die Gebrauchsordnung für die Benützung der Flächen vor den Garagen.
- Ein Schreiben der Sozialbau gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft vom 23.6.2025 betreffend den verfahrensgegenständlichen behördlichen Auftrag.
- Ein Lageplan des gegenständlichen Bereichs.
- Fotos betreffend die Qualifikation von Verkehrsflächen als „Gehsteig“ durch die MA 67.
- Unterlagen zur Parkplatzsituation.
- Ein Ausdruck des Plandokuments.
- Satellitenaufnahmen des gegenständlichen Bereichs.

Die Beschwerde der Frau B. ist rechtzeitig.

Die Beschwerde hat folgenden Wortlaut:

„Beschwerde

Gegen den Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Abteilung 37, Baupolizei, Gebietsgruppe ... - Bauinspektion, Geschäftszahl ..., vom 13.06.2025, wegen Vorschriftswidrigkeit, zugestellt am 17.06.2025, erheben wir innerhalb offener Frist Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien, wie folgt:

Beschwerdeführer

- A. B., ..., Wien, F.-weg 55/89 (Grundmiteigentümerin)
- C. B., ..., Wien, F.-weg 55/89 (Ehegatte)

Begründung

Sachverhaltsdarstellung

Wir haben in unserer Siedlung seit 1979 Garagenplätze direkt vor den Häusern, mit teilweise großzügig angelegten gepflasterten Flächen um zu- bzw. abfahren zu können (siehe Anlage A).

Diese Flächen gehören zu unserem gemeinsamen Miteigentum, sind damit Privatflächen, deren Gebrauchsordnung wir seit über 40 Jahren im Einklang mit den betroffenen Nachbarn klar geregelt haben: wir erlauben uns gegenseitig das Abstellen von unseren eigenen Fahrzeugen vor den jeweiligen Garagen, solange wir dadurch die Einfahrt der anderen nicht behindern. Mit einem Mindestmaß an gegenseitiger Rücksichtnahme hat dies seit Jahrzehnten immer reibungslos funktioniert.

Die Häuser wurden ursprünglich als geförderte Genossenschaftswohnungen angelegt, nach 25 Jahren, in 2004 gingen sie in privates Eigentum über, mit dem gemeinsam genutzten Flächen in Miteigentümergeinschaft von über 200 Häusern (genaue Zahl ist uns nicht bekannt). Die Kosten werden nach Nutzfläche aufgeschlüsselt und gemeinsam getragen.

Wie immer in solchen Reihenhaussiedlungen, gibt es natürlich mancherorts auch Streitereien und leider auch Querulanten. Zivilrechtlich wurde bereits wiederholt geklagt und mehrmals abgewiesen oder entschieden, dass das Abstellen der Fahrzeuge eine reine Privatangelegenheit der unmittelbar betroffenen Anrainer ist, weder die Eigentümergeinschaft der gemeinsamen Flächen, noch andere Miteigentümer aus der Siedlung haben hier eine Rechtsgrundlage, sich einzumischen: die Klagen wurden meistens als schikanöse Rechtsausübung und unbegründet abgewiesen (siehe Anlage H).

Scheinbar haben diese Parteien nun neue Möglichkeiten gefunden, durch den Aufruf von Behörden der Allgemeinheit zu schaden. Ist ja auch sehr praktisch, ohne Kosten- oder Prozessrisiko, man bleibt gegenüber den „Beschuldigten“ anonym und muss keine Gegenschritte wegen schikanöser Rechtsausübung befürchten. Die Behörden sind Amts wegen verpflichtet, unverzüglich vorzugehen und haben keine oder wenig Berechtigung, Ermessen zu üben, letztlich mit Säumnisbeschwerden oder Verdacht auf Amtsmissbrauch kann sogar eine extrem beschleunigte Erledigung gesichert werden.

Obwohl der Inhalt des nachfolgenden Absatzes nicht unmittelbar mit dem gegenständlichen Verfahren zu tun hat, sei hier ein vor kurzem stattgefundener Vorfall angeführt, um die Sichtbarmachung von wiederholten schikanösem Verhalten aufzuzeigen:

Im Jänner 2024 wurden alle Fahrzeuge in unserer Gasse mehrere Tage hintereinander von der MA67 abgestraft, wegen Abstellen auf angeblichen „Fußgängerwegen“, eine plötzliche Erkenntnis der Behörde nach 45 Jahren (siehe Anlage B). Wie wir erfahren haben, hat die Behörde angeblich wegen anonymer Beschwerde Maßnahmen ergreifen müssen. Die Bezirkspolitik hat vorbildlich rasch reagiert und das Problem wurde zwei Monate später durch Aufstellen von geschätzten 40-45 Parkschildern quer durch die Siedlung wieder aus der Welt geschafft (man stelle sich die Kosten der völlig absurden Aktion vor, um nur die seit Jahrzehnten geltenden Zustände wieder zu „legalisieren“!).

Im Zuge der Rechtsberatung zu dem obigen Vorfall in 2024, wir wurden vom ÖAMTC Juristen gewarnt, dass die als Ausweichmöglichkeit vermehrt verwendete Privatflächen vor den Garagen wohl auch problematisch sein könnten, da die Flächen von MA67 und auch Verwaltungsgericht gerne als öffentliche Straßen angesehen werden. Also müssen wir nun zur Sicherheit und widerwillig auch Parkgebühren von jährlich zirka 170,- EUR für das Abstellen auf unserem Eigentum zahlen, nur um weitere Behördenmaßnahmen zu vermeiden.

Nun wurde aber eine Anzeige bei der Baupolizei eingereicht. Diese Behörde reagierte mit einer Mitteilung mittels RSb-Briefes an über 200 Hauseigentümer und sprach ein allgemeines Abstellverbot, unter Androhung von Strafmaßnahmen bzw. Abschleppen der Fahrzeuge aus, mit der Begründung, dass keine Bewilligung für die (bisher nicht bewilligungspflichtige) Verwendung der Fläche explizit erwirkt wurde.

Zum Thema Bewilligungen: aufgrund der Tatsache, dass wir als Eigentümergemeinschaft eingetragen sind, müssen sämtliche baubehördliche Bewilligungen von allen 200 Miteigentümern (inklusive unserer anonymen „Gönner“) genehmigt werden – da dies erfahrungsgemäß so gut wie unmöglich ist, haben die meisten von uns noch nie größere, also bewilligungspflichtige Bauvorhaben oder Umbauten geplant oder umgesetzt.

Noch zu erwähnen ist die allgemeine Parkplatzsituation in der Gegend: die Siedlung liegt unmittelbar angrenzend an den Badeteich E., eine sehr beliebte

Freizeiteinrichtung für viele Wiener Familien. Zusätzlich wurden und werden in den letzten Jahren auf dem gegenüber liegenden Teil des Teiches (M.-straße) mehrere Tausend neue Wohnungseinheiten errichtet – entsprechend ist bei Schönwetterlage in den Sommermonaten einen Parkplatz zu finden eine Herausforderung für die Anrainer.

In manchen Abschnitten ist die Situation durch extrem engen Gassen zusätzlich verschärft – unsere Gasse, der F.-weg, ist lediglich 6 m (inklusive „Gehsteige“) breit, alle paar Meter durch Einfahrten, Zugänge oder Müllplätze, usw. beidseitig unterbrochen (siehe Anlage C).

Aus der Mitteilung vom 03.04.2025 ist nun der Bescheid ... geworden, ebenfalls an alle Hauseigentümer mittel RSb Brief zugestellt.

Die Feststellung im Bescheid, dass die gegenständlichen Flächen zu regelmäßigen Abstellen von Fahrzeugen verwendet wurden, ist unbestritten.

Ebenfalls unbestritten, dass keine behördliche Bewilligung erwirkt wurde.

Das gesamte Siedlungsgebiet ist in Kategorie W1 (also Wohngebiet mit Höhenbeschränkung) gewidmet, eine genauere Aufteilung oder ein Bebauungsplan ist uns nicht bekannt, aber auf jeden Fall liegen keine besonderen Verwendungen, wie Grün- und Waldgürtel, Erholungsbereich, Kleingartensiedlung o.ä. vor (siehe Anlage D).

Dass die Baubehörde Veränderungen sehr genau und laufend im Auge behält, ist auch auf dem allgemein zugänglichen Flächenwidmungsplan ersichtlich: hier sind alle, auch vor kurzem ausgeführte und geringfügigste bewilligungsfreie Veränderungen akribisch erfasst – Geräteschuppen, vom Standard abweichende Gartenwege, Terrassen oder Bepflasterungen, Vordächer über den Eingängen, aber sogar Griller, Hundehütten und angebaute Brennholzvordächer und Rasenroboter-Garagen, auch in Bereichen, die von der öffentlichen Straße nicht einsehbar sind, also wohl aufgrund von Satellitenaufnahmen.

Uns ist in den letzten 20 Jahren keine einzige öffentlich zugängliche Satelliten- oder Street-View-Aufnahme bekannt, wo unser Fahrzeug (und etliche andere) auf den gegenständlichen Flächen nicht geparkt gewesen wären – dass dies von der Baubehörde bis dato noch nie beanstandet wurde, ist wohl darauf zurückzuführen, dass die Verwendung stets vorschriftskonform und nicht rechtswidrig war (siehe Anlage E).

Zulässigkeit der Beschwerde

A. B. ist Grundmieteigentümerin, wohnhaft hier seit 1979, damit direkte Adressatin des Bescheids, C. B. ist der Ehemann, ebenfalls hier wohnhaft, seit 1989.

Einreichgebühren wurden entsprechend der Rechtsmittelbelehrung entrichtet, Nachweis in der Anlage F.

Das Bescheid wurde am 17.06.2025 zugestellt, damit sind wir innerhalb der offenen Frist für den Einspruch.

Beschwerdegründe

Wir, die Beschwerdeführer, fühlen uns in unseren subjektiven Rechten verletzt, da wir es als Bruch mit dem Prinzip der Rechtstaatlichkeit empfinden, dass ein und dasselbe Stück Grundeigentum, je nach Behörde und Vorfall, durch Heranziehen von teilweise nicht relevanten Gesetzen oder deren Novellierungen, vollkommen unterschiedlich beurteilt wird.

Dadurch wird die Benutzung von eigenem Grund und Boden gegen den Willen der Eigentümer, durch willkürliche, teilweise widersprüchliche Beschränkungen begrenzt:

- Für Instandhaltung, Schneeräumung oder Bezahlen der Beleuchtung sind wir selbst verantwortlich, da Privatgrund
- Das Abstellen von Autos ohne Parkometerabgabe kann jedoch bestraft werden, da die Flächen als öffentliche Straße gelten
- Obwohl öffentlich, für das Abstellen muss nun zusätzlich eine baubehördliche Bewilligung erwirkt werden
- Wir sollten als Miteigentümer für 45 ähnliche, öffentlich befahrbare Flächen, verteilt auf insgesamt etwa 11 Hektar, gemeinsam die Verantwortung tragen
- Allerdings, haben wir als Grundeigentümer bis auf Besitzstörungsklagen keinerlei verfügbare Mittel gegen „widerrechtliche“ oder „vorschriftswidrige“ Verwendung vorzugehen, gegen Miteigentümer ist nicht einmal dies ist anwendbar.

Materielle Rechtswidrigkeit

Das herangezogene WGarG2008 regelt die Errichtung und den Betrieb von Garagen und Parkeinrichtungen in Wien. Es legt unter anderem die Stellplatzverpflichtung bei Neubauten und Umbauten fest und bestimmt, wie diese erfüllt werden kann (z.B. durch Errichtung von Stellplätzen, vertragliche Sicherstellung oder Ausgleichsabgabe).

Unsere Wohnanlage wurde in 1979 erbaut und baubehördlich abgenommen, natürlich unter Berücksichtigung der damals geltenden Stellplatzverordnungen. Da seither weder Neubauten noch Umbauten stattfanden, sind die Anforderungen des in 2008 eingeführten Nachfolgegesetzes damit vollinhaltlich erfüllt und wir sehen keinerlei Grund dafür, warum das Gesetz erneut, in seiner derzeitigen novellierten Form nochmalig im Nachhinein angewendet werden sollte.

Die Tatsache, dass Baunormen, Vorschriften und Techniken einem ständigen Fortschritt unterworfen sind, wird mit laufenden Novellierungen der betroffenen Rechtsnormen widerspiegelt – dies ist ein vollkommen normaler Vorgang. Die

geänderten Vorschriften können jedoch nicht rückwirkend, immer wieder neu angewendet werden.

Im WGarG gibt es heute zahlreiche verpflichtende Vorgaben, wie die anteilige Anzahl von Behindertenstellplätze, E-Ladestationen, usw., denen in 2008 noch keinerlei Beachtung geschenkt wurde und wovon in 1979 mit Sicherheit noch nicht einmal die Rede war. Unsere Häuser würden aus heutiger Sicht kaum eine Baugenehmigung erhalten können (asbesthaltiges Eternit-Dach, Heraklit Wände mit Beton ausgegossen ohne jegliche Isolierung, lediglich ein Schotterbett ohne Unterkellerung) aber deswegen können sie ja auch nicht gleich als vorschriftswidrige „Bausünden“ abgerissen oder das Betreten verboten werden.

Dass in diesem Gesetz der Begriff „Abstellplatz“ sehr genau und restriktiv definiert wird, ist naheliegend und vollkommen logisch – es sollten für die Bauträger keine Möglichkeiten geben durch Bereitstellen von kostengünstigen Schotter- oder Wiesenflächen die verpflichtende Errichtung von Garagen zu ersparen oder umzugehen.

Der Umkehrschluss jedoch, dass auf Flächen, die im Sinne der WGarG nicht als Abstellplatz geltend gemacht werden können, das Abstellen per se verboten ist, halten wir für nicht schlüssig oder richtig.

Letztlich ist in dem gegenständlichen Verfahren das Anwenden der WGarG ist nicht nur einer Interpretation über seinen Sinngehalt hinaus, sondern sogar völlig gegen den Sinn des Gesetzes - im Endeffekt wird das Gesetz hier verwendet, um das Abstellen der Fahrzeuge auf der öffentlichen Straße zu erzwingen, anstelle die Parkplatznot weiterhin durch (freiwillige) Nutzung der Privatflächen zu entlasten, wofür das Gesetz ursprünglich erschaffen wurde.

Der Sachverhalt ist ergänzungsbedürftig

Folgende, den Behörde bisher vermutlich nicht bekannten Aspekte sollten unser Meinung nach in der Urteilsfindung ebenfalls berücksichtigt werden:

Dass ein Abstellen auf eine ausschließlich für KFZ-Verkehr gewidmete, entsprechend gepflasterte Fläche auf eigenem Grund, ohne jemandem zu behindern, vor der eigenen Garage (nicht im Halteverbot vor der Einfahrt auf dem Gehsteig oder auf öffentlichem Grund) rechtmäßig ist, oder zumindest sein sollte, erscheint für juristische Laien ziemlich einleuchtend und logisch. Entsprechend ist es völlig normal und allorts üblich, das z.B. Zweitfahrzeuge im privaten Einfahrten vor den Garagen abgestellt werden. Es kann nicht im Sinne der Gesetzgebung sein, dies zu kriminalisieren.

Rein rechnerisch, wenn auch nur ein Drittel der Anrainer die Flächen zum Abstellen der Fahrzeuge verwenden können oder wollen, bedeutet dies in etwa 70 zusätzliche Abstellplätze, die hier auf einem Schlag vernichtet werden. Dies kann und soll sich die Stadt Wien auch in den Randbezirken kaum leisten.

Für die Fläche gibt es eine bisher mündliche, nun aus gegebenem Anlass schriftlich bekräftigte Gebrauchsordnung (Anlage G), es herrscht Konsens zwischen den betroffenen Anrainern.

Der Bezirksgericht L. hat bereits in 2005 festgehalten (... , Anlage H) dass die tatsächliche Gebrauchsordnung, die nun seit über 40 Jahren besteht, rechtswirksam ist. Nach herrschender Rechtsprechung bildet eine solche Benützungsregelung ein Dauerrechtsverhältnis und stört in keiner Weise den Mitbesitz oder Interessen von anderen nicht angrenzenden Grundmiteigentümern der Eigentümergemeinschaft.

Mit insgesamt 200 Haushalten und nach 46 Jahren Konsens mit Nachbarn, Gesetz und auch Behörden dürfen wir hier wohl von „Sitte“ reden, aus diesem Grund wurden das Vorgehen von einzelnen nicht angrenzenden Miteigentümern oder eine Klagführung ihrerseits zivilrechtlich bereits vor 20 Jahren als schikanös und sittenwidrig angesehen.

Wie aus der Vergangenheit und auch dem Schreiben unserer Hausverwaltung (Anlage B und I) leider deutlich erkenntlich ist, gehen hier einzelne unbekannte Parteien vorsätzlich, systematisch und wiederholt gegen die Miteigentümer vor – auch die nächste Beschwerdewelle ist angedeutet, bzw. rollt bereits auf uns zu. Damit werden die Ämter der öffentlichen Verwaltung als Instrument missbraucht, scheinbar nur mit dem Zweck Ärger und Probleme zu verursachen, ohne Rücksicht auf die öffentlichen Kosten und den verursachten wirtschaftlichen Schaden.

Da wir nicht wissen (dürfen?), wer die Behörden der Reihe nach auf den Plan ruft, können wir über die Motivation nicht einmal rätseln, aber genauso wenig haben wir eine Möglichkeit, gegen diesen Rechtsmissbrauch vorzugehen oder Unterlassungsansprüche geltend zu machen.

Unzweckmäßige Ermessensausübung

Nach Inkrafttreten des WGarG in 2008 haben wir die Rechtslage prüfen lassen. Die allgemeine Rechtsmeinung betrachtete das damals neu erschaffene WGarG, in unserem Fall für eine in 2008 seit fast 30 Jahren bestehende Wohnanlage, als nicht zutreffend und da es noch dazu eine klar und deutlich geregelte Ausnahme von der Bewilligungspflicht für die Nutzung als Abstellfläche gegeben hat, haben wir unsere vereinbarte Praxis weiterhin vorschriftskonform fortgesetzt.

Anzumerken ist, dass hierbei natürlich alle weiteren erdenklichen Vorschriften oder Regelungen stets penibel eingehalten wurden - Umweltschutz, Grünstreifen, Grundwasser, Gefahr für Leben, Behinderung von Einsatzfahrzeugen, Zugang zu Revisionsöffnungen und Kanaldeckeln, Abstände zu Nachbargrundstücken oder Fenstern, usw.

Die erwähnte Ausnahmeregelung § 3 Abs. 2 wurde mit der Novellierung 12/2023 gestrichen:

„Keiner Bewilligung nach Abs. 1 lit. b bedarf das Einstellen von höchstens zehn Krafträdern oder zwei Kraftwagen mit einem höchsten zulässigen Gesamtgewicht

von je 3500 kg auf einer unbebauten Liegenschaft oder in einem nicht allseits durch Gebäudemauern umschlossenen Hof von mindestens 80 m² Grundfläche, weiters im Seitenabstand gegen Nachbarliegenschaften, wenn dieser Seitenabstand mindestens 3 m breit ist. Die Bestimmungen der §§ 5 und 6 Abs. 1 dieses Gesetzes sowie die Vorschriften über den Betrieb von Einstellplätzen gelten auch für solche Anlagen.“

Aber, laut § 62 Abs. 4:

“Bewilligungen für die Errichtung, die Änderung und den Betrieb von kraftbetriebenen Parkeinrichtungen, die vor dem In-Kraft-Treten dieses Gesetzes bereits rechtskräftig erteilt wurden, bleiben unberührt. Darin vorgeschriebene Auflagen sind auf Antrag mit Bescheid aufzuheben oder abzuändern, wenn und soweit die Voraussetzungen für ihre Vorschreibung nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Gesetzes nicht mehr vorliegen.“

Wir betrachten die seit nunmehr 15 Jahren bestehende Befreiung von der Bewilligungspflicht als rechtskräftige Bewilligung, die nicht von einem Tag auf den anderen ersatzlos gestrichen werden kann.

Wir haben in praktisch allen Häusern oder Gärten etliche nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben durchgeführt, sei es Gartenhäuser/Geräteschuppen, neue Einfriedungen, Teichanlagen, Terrassen, Gartenwege, Vordächer und ähnliches. Sollte hier ebenfalls eine diese Ausnahmeregelungen im Nachhinein entfallen, müssen wir dann kostenpflichtig die in mehreren Jahrzehnten getätigten Investitionen abreißen oder entfernen?

Angedrohte Strafmaßnahmen

Die anzuwendenden bzw. angedrohten Strafmaßnahmen für eine angebliche und spitzfindig er- bzw. gefundene „Vorschriftswidrigkeit“ sind unverhältnismäßig hoch:

Eine Geldstrafe von EUR 50.000 und/oder Freiheitsstrafe von sechs Wochen erscheinen uns drakonisch und weit über die Zweckmäßigkeit hinaus angesetzt.

Obwohl Abschleppung eine in StVO §89a sehr klar und deutlich geregelte Maßnahme ist, wird hier mit der Ausrede, dass es sich bei abgestellten Fahrzeugen um „umgehend und dringend erforderliche Beseitigung von rechtswidrige Bauten“ handelt, die kostenpflichtige Abschleppung von Privatfahrzeugen vom Privatgrund angedroht – die Dringlichkeit nach 46 Jahren sei nun mal dahingestellt, aber ist dies nicht Besitz- bzw. Ruhestörung? Sogar doppelt: Grundbesitz und auch Fahrzeug?

Unzuständigkeit

Ein weiterer sehr unklarer Aspekt ist, dass die Flächen nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes als öffentliche Straße laut StVO anzusehen sind, wo das Einheben von Gebühren nach Wiener Parkometerabgabeverordnung berechtigt ist.

Kann und darf die Baubehörde Entscheidungen über die Verwendung oder Rechtmäßigkeit von Abstellen von Fahrzeugen auf öffentliche Straßen treffen bzw. Strafmaßnahmen für nicht widmungsgemäße Verwendung anwenden, wenn die Flächen als Straße gelten, wo laut Rechtsprechung kein Widmungsakt erforderlich ist?

Siehe Straferkenntnis MA67 vom 25.07.2019

„Als öffentliche Straßen gelten solche, die von jeder Person unter den gleichen Bedingungen benutzt werden können (§ 1 Abs. 1 StVO). Nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes handelt es sich dann um eine Straße mit öffentlichem Verkehr, wenn sie weder abgeschränkt, noch als Privatstraße gekennzeichnet ist, noch auf dieser auf die Beschränkungen des öffentlichen Verkehrs hinweisende Tafeln aufgestellt sind. Es kommt also darauf an, ob sie der Öffentlichkeit zur Benützung freisteht oder ob diese Benützung durch die Öffentlichkeit sichtbar ausgeschlossen ist. (VwGH vom 19.12.1990 (GZ vermutlich 90/02/0164) u.a.)“

Sowie dazu Erkenntnis des BFG vom 26.09.2019, RV/7500631/2019

„Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kann eine Straße dann von jedermann unter den gleichen Bedingungen benutzt werden, wenn sie nach dem äußeren Anschein zur allgemeinen Benützung freisteht. Für die Widmung als Straße mit öffentlichem Verkehr ist ein Widmungsakt nicht erforderlich und es kommt auch nicht auf die Eigentumsverhältnisse am Straßengrund an, d.h. also nicht darauf, ob die betreffende Landfläche ganz oder teilweise im Privateigentum steht (vgl. VwGH vom 31.01.2014, 2013/02/0239, mwN).

Unter Benützung für jedermann unter den gleichen Bedingungen ist zu verstehen, dass irgendeine denkbare Benützung im Rahmen des Fußgänger- und Fahrzeugverkehrs jedermann offen stehen muss. Der Begriff der Benützung unter den gleichen Bedingungen kann nicht so ausgelegt werden, dass die Einschränkung einer Benützungsart auf einen bestimmten Personenkreis allein der Straße den Charakter einer öffentlichen Verkehrsfläche entzöge (vgl. VwGH vom 21.11.2014, 2013/02/0168, mwN).

Eine im Privateigentum stehende Straße ist nur dann nicht als im öffentlichen Verkehr stehend anzusehen, wenn sie abgeschränkt ist oder ihre Benutzung unter Hinweis auf ihre Eigenschaft als Privatstraße der Allgemeinheit ersichtlich verboten wird (vgl. VwGH vom 31.03.2006, 2006/02/0009).“

Hinzuzufügen ist, dass unseres Wissens nach keinerlei Verpflichtung zur Einzäunung, Schranken oder Hinweisbeschilderung besteht.

Rechtssicherheit und -Kontinuität

Wir planen aus Umweltgründen die Investition in ein E-Fahrzeug als Zweitwagen mit Ladesäule an der Garagenwand. Wie oft bei solchen Vorhaben, hängen

natürlich eine Menge weitere benötigte Investitionen oder Veränderungen (wohlbemerkt, nicht genehmigungspflichtige Veränderungen!) dran: wenn E-Auto, müsste auch eine PV-Anlage installiert werden, das Dach ist aber 50 Jahre alt, also Sanierung und Isolierung, wenn schon Isolierung, dann am besten das ganze Haus gleich thermisch sanieren, Luftwärmepumpe anstelle von Fernwärme mit Gas, PKW mit bidirektionalem Laden, damit es gleich auch als Speicher fungieren kann... In Summe ein Vorhaben von in etwa 100-120.000 EUR und nachdem die steuerlichen Vorteile für E-Autos nun auch wegfallen, ein Wechselkennzeichen wäre auch nötig.

Autos ohne Kennzeichen dürfen aber nicht auf der Straße geparkt werden. Zusätzlich, ob einer der beiden öffentlichen Parkplätze in der Nähe der Garage zufällig gerade frei ist oder nicht, ist keine ausreichende Basis für eine Investition in dieser Größenordnung. Ohne jederzeit zugänglichen, garantierten Anschluss in der Nähe der Garage ist das Vorhaben absurd und völlig sinnlos.

Zum Glück haben wir das Projekt noch nicht umgesetzt oder damit begonnen, sonst wäre die Schaden immens. Natürlich haben wir das Vorhaben unter den gegebenen Umständen erstweilen ruhen lassen müssen, bereits dies bedeutet schon deutliche finanzielle Verluste: die Fördertöpfe für 2025 sind nun völlig leer, inwieweit und ob überhaupt weitere Förderungen in der Zukunft kommen werden, ist sehr fraglich.

Solche Investitionen bedürfen einer langfristigen und kontinuierlichen Rechtslage, was im Moment in unserem Fall scheinbar nicht gegeben ist.

Auch weitere, mehr alltägliche Verwendungen der Flächen werden durch den Bescheid willkürlich eingeschränkt bzw. unmöglich gemacht, wie Garten- oder Montagearbeiten durch Handwerker, Möbelzustellung, die Verwendung von Wechselkennzeichen, Überwinterung von saisonal abgemeldeten Motorrädern, temporäres Abstellen mit nicht verlängertem „Pickerl“ oder sogar von bereits abgemeldeten Fahrzeugen ohne Kennzeichen bis zum Verkauf, Herrichten von Booten nach der Überwinterung auf die Überstellung zum Gewässer, usw.

Die Entscheidung im Bescheid, vor allem aber die Tatsache, dass alle 200 Miteigentümer eine solidarische Gemeinschaftsverantwortung (siehe Schreiben unserer Hausverwaltung, Anlage I) übernehmen sollten, öffnet Tür und Tor für weitere Willkürhandlungen:

Wir haben in der Siedlung in etwa 45 solche Flächen, verteilt auf 10-12 Hektar Gesamtfläche, alle öffentlich zugänglich und befahrbar mit Anbindung von vier oder fünf öffentlichen Straßen – wie sollten wir dafür die Verantwortung tragen, was mit den Flächen 500-600 m oder zwei Straßen von uns entfernt passiert? Wie sollten wir sicherstellen, ob am anderen Ende der Siedlung jemand 11 oder gar 12 Minuten benötigt um sein Fahrzeug zu beladen und damit sein Fahrzeug nicht mehr „hält“, sondern „abstellt“?

Auch für „siedlungsfremde“ Fahrzeuge sind uns, als Eigentümer, die Hände gebunden. Solange keine Behinderung vorliegt, ist die Polizei nicht zuständig.

Abschleppen lassen dürfen wir nicht, dies gilt als Selbstjustiz und Besitzstörung. Wir können lediglich nach der kostenpflichtigen Fahrzeughalter-Auskunft dem Fahrzeughalter ebenfalls kostenpflichtig vom Anwalt ein Schreiben zukommen lassen, eventuell in Folge eine Besitzstörungsklage geltend machen. Dies alles dauert seine Zeit – in der Zwischenzeit müssen wir EUR 50.000 Strafe an die Baubehörde entrichten?

Regressieren wird in solchen Fällen vermutlich auch ziemlich aussichtslos sein, da es von keinem Autofahrer erwartet oder vorausgesetzt werden kann, dass er die Eigentumsverhältnisse, baubehördliche Vorschriften und die Flächenwidmungen laut Bebauungsplan genau kennt.

Wie sollten wir uns dagegen absichern können, dass unser „freundlicher anonymer Gönner“ sein eigenes Fahrzeug abstellt und fotografiert – die Baubehörde interessiert doch nicht, wessen Fahrzeug auf der Fläche steht und wir erfahren es niemals, damit können wir hier auch nicht an die Verursacher regressieren?

Beschwerdeanträge

Aus diesen Gründen richten wir an das Verwaltungsgericht Wien die Anträge,

- eine mündliche Verhandlung durchzuführen und
- in der Sache selbst zu entscheiden und für eine langfristig klare und eindeutige Rechtslage zu sorgen
- in eventu den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufzuheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückzuverweisen.

A. B.

C. B.

Wien, F.-weg 55 / Haus 89

1200 Wien, F.-weg 55 / Haus 89“

Aufgrund der Beschwerde wurde am 29.8.2025 eine mündliche Verhandlung durchgeführt. Die Verhandlung hatte folgenden Verlauf:

„(...) Die Verhandlungsleiterin prüft die Stellung der Anwesenden sowie die etwaigen Vertretungsbefugnisse.

Beschluss auf gemeinsame Durchführung der Verhandlung. Die Verfahren sind gemäß § 39 Abs. 2 AVG zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbunden.

Die Verhandlungsleiterin bezeichnet den Gegenstand der Verhandlung und fasst den bisherigen Gang des Verfahrens zusammen.

Eröffnung des Beweisverfahrens

Erörtert wird, dass Herr B. nicht Miteigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft und daher auch nicht Bescheidadressat ist. Es kommt ihm daher keine Beschwerdelegitimation zu.

Herr B. zieht seine Beschwerde zurück.

Frau B. bevollmächtigt Herrn B. zu ihrer Vertretung im gegenständlichen Beschwerdeverfahren. Die Zustellung soll weiterhin zu Händen von Frau B. erfolgen.

Auf die Verlesung des Akteninhaltes wird mit Zustimmung der BF verzichtet; dieser gilt somit als verlesen.

Die Verhandlungsleiterin gibt Gelegenheit sich zum Gegenstand der Verhandlung zu äußern.

Die BF verweisen auf das bisherige Vorbringen.

Der Behördenvertreter bestätigt, dass er anlässlich von zwei Lokalaugenscheinen festgestellt habe, dass auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft in Wien, EZ ..., KG E., Kraftfahrzeuge auf den Grundstücksbereichen vor den Garagen abgestellt waren. Eine Bewilligung für diese Stellplätze liegt bei der Behörde nicht auf.

Erörtert wird der rechtliche Unterschied zwischen der Widmung einer Grundfläche als öffentliche Verkehrsfläche, dem Vorliegen einer Straße mit öffentlichem Verkehr nach der StVO und den Eigentumsverhältnissen an dieser Straße.

Das Garagengesetz schreibt vor, dass für Stellplätze (das sind Grundflächen auf anderen als öffentlichen Verkehrsflächen, auf denen Fahrzeuge abgestellt werden) eine Bewilligung erforderlich ist.

Der BFV bringt vor, dass für ihn ein Widerspruch darin bestehe, dass er für das Abstellen seines Fahrzeuges auf der EZ ... ein Parkpickerl benötige, dass ja das Vorliegen einer Straße mit öffentlichem Verkehr voraussetze, andererseits aber das Abstellen des Fahrzeuges untersagt werde, weil eine Bewilligung nach dem Garagengesetz erforderlich sei.

Der BFV verweist auf sein schriftliches Vorbringen, wonach bis vor kurzem eine Ausnahme für das Abstellen von KFZ auf unbebauten Liegenschaften, nicht allseits durch Gebäudemauern umschlossenen Höfen von mindestens 40 m² Grundfläche und im Seitenabstand gegen Nachbarliegenschaften bestanden habe. Zu dem Zeitpunkt, zu dem erstmals Fahrzeuge auf der EZ ... außerhalb der Garagen abgestellt worden seien (circa 1989) habe diese Ausnahme noch gegolten. Durch

die nachfolgende Novellierung des Garagengesetzes könne dieses Verhalten nicht rechtswidrig werden. Der Bauauftrag sei daher zu Unrecht ergangen.

Im vorliegenden Fall sei nach Ansicht des BFV die Ausnahme für einen nicht allseits durch Gebäudemauern umschlossenen Hof von mindestens 40 m² Grundfläche anzuwenden.

Der BehV entgegnet, dass die verfahrensgegenständliche Grundfläche auf der die Fahrzeuge abgestellt seien, nicht als Hof bezeichnet werden könne. Dies deshalb, weil unter einem Hof zum Beispiel eine Grundfläche zu verstehen sei, die im innerstädtischen Bereich nach Durchfahren einer Hauseinfahrt zwischen Gebäuden liege. Im innerstädtischen Bereich gäbe es auch Durchhäuser, die aus mehreren zusammenhängenden Höfen bestünden. In einem solchen Fall müsse geprüft werden, ob die Voraussetzung des allseitigen Umschlossenseins vorliege oder nicht.

Die BF bringt vor, dass der Bereich, auf dem auf EZ ... Fahrzeuge abgestellt seien, nach dem üblichen Sprachgebrauch wohl nicht als Hof anzusehen sei. Allerdings befinde sich dieser Bereich zwischen den Gärten und den Garagen und weise insofern ähnliche Voraussetzungen wie ein Hof auf.

Es treffe zu, dass für jede Wohneinheit eine Garage vorhanden sein. Diese Garagen seien aber aufgrund des länger zurückliegenden Errichtungszeitpunktes sehr eng und für die heutigen Fahrzeuge nicht geeignet. Viele Miteigentümer würden ihre Fahrzeuge daher nur im Winter in die Garage stellen. Im Sommer stünden die Fahrzeuge im Freien in Bereichen, in denen sie keine Störung der anderen Bewohner darstellten. Diesbezüglich gebe es auch Vereinbarungen mit den jeweiligen Nachbarn.

Die BF weist auf die schwierige Parkplatzsituation in der Umgebung der EZ ... hin. Durch die von der Behörde mit dem angefochtenen Bescheid gewählte Vorgangsweise werde der Parkraummangel im öffentlichen Bereich verschärft. Dies widerspreche dem Gesetzeszweck des Garagengesetzes. Im Übrigen sei es für die Bewohner der Wohnhausanlage problematisch, da von vorhandenen Parkplätzen im öffentlichen Bereich lange Wegstrecken zurückgelegt werden müssten. Auch sei das Abstellen von Fahrzeugen von Handwerkern, Physiotherapeuten etc. nicht mehr möglich.

Hinsichtlich der Zitierung des § 62 Abs. 4 Garagengesetz verweist der BFV auf sein Vorbringen betreffend die Ausnahme von der Bewilligungspflicht eines Stellplatzes. Es könne nicht sein, dass eine nachträgliche Änderung eines Gesetzes zu einer Verschlechterung der Rechtssituation der BF führe, wenn das Abstellen des Fahrzeuges ursprünglich erlaubt gewesen sei.

Erörtert wird die räumliche Situation der auf der EZ befindlichen Gebäude bzw. Abstellflächen. Die BF bringt vor, dass die Garagen jeweils in Gruppen von 2, 4

oder 6 Garagen gesammelt errichtet wurden und die zugehörigen Häuser sich in der unmittelbaren Nachbarschaft der Garagen befinden. Aus diesem Grund hätten sich die zivilgerichtlichen Verfahren jeweils auf die Vierergruppen (Grätzeln) beschränkt, weil davon ausgegangen wurde, dass eine Vereinbarung nur der unmittelbar benachbarten Wohnbereiche erforderlich sei. Vorgelegt wird ein Konvolut an Fotos (Beilage ./1).

Der BFV stellt keine weiteren Beweisanträge.

Schluss des Beweisverfahrens

Die Verhandlungsleiterin gibt Gelegenheit zu Schlussaussführungen.

Die Parteien verweisen auf das bisherige Vorbringen.

Die Parteien verzichten auf die Fortsetzung der mündlichen Verhandlung und auf die mündliche Verkündung der Entscheidung und stimmen einer schriftlichen Entscheidung zu. (...)“

Aufgrund des Akteninhalts und des Ergebnisses der mündlichen Verhandlung steht folgender Sachverhalt als erwiesen fest:

Verfahrensgegenständlich ist die Liegenschaft EZ ... KG E., die laut aktenkundigem Grundbuchsatzug ... Grundstücke (Gst. Nr. ...8/2, ...6/1, ...6/314, ...6/315 und ...6/316) umfasst. Die gesamte Liegenschaft steht im Miteigentum (Wohnungseigentum) von fast 300 Miteigentümern.

Die Adresse der Beschwerdeführerin, Wien, D.-weg 9, ist eine weitere Adresse des Grundstücks Nr. ...8/2, der EZ ..., KG E., Wien, G.-straße 160 und 162. Dies ist aus dem Grundbuchsatzug ersichtlich.

Die Konfiguration der Siedlung ist derart, dass es 5 durch öffentliche Verkehrsflächen getrennte, in sich räumlich zusammengehörige Siedlungsteile (die den 5 Grundstücken der EZ ... KG E. entsprechen) gibt. Auf jedem dieser Siedlungsteile befinden sich durch Zäune abgegrenzte Parzellen, auf denen jeweils Wohnhäuser errichtet sind, dahinter Gärten. Vor diesen Parzellen befinden sich auf allgemein zugänglichen Grundflächen zu Gruppen von 2,4 oder 6 zusammengefasste Garagen, die jeweils den dahinterliegenden Wohnhäusern zugeordnet sind. Die Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über befahrbare Wege. Vor den Häusern und Garagen liegt jeweils eine allgemein

zugängliche Grundfläche, die der Zufahrt zu den Garagen und Hauseingängen dient, zum Teil jedoch dazu genutzt wird, Kraftfahrzeuge darauf abzustellen.

Diese Grundflächen befinden sich auf der EZ ... KG E. und damit im Bauland; es handelt sich dabei nicht um öffentliche Verkehrsflächen.

Im Behördenakt ist durch Aktenvermerke und Fotos dokumentiert, dass der Behördenvertreter anlässlich 2 Lokalaugenscheinen die dort näher ersichtlichen Kraftfahrzeuge vor Wohnhäusern bzw. Garagen vorgefunden hat. Die Zufahrten sowie die Bereiche vor den Häusern und Garagen sind Allgemeinflächen. Auf diesen Flächen werden regelmäßig Kraftfahrzeuge abgestellt.

Die Beschwerdeführerin hat weiters mit ihrer Beschwerde und in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien Fotos vorgelegt, aus denen ebenfalls ersichtlich ist, dass Kraftfahrzeuge vor den Häusern und Garagen abgestellt sind.

Die Beschwerdeführerin ist Miteigentümerin (Wohnungseigentümerin) der o.a. Liegenschaft und hat das alleinige Benutzungsrecht am Wohnhaus in Wien, F.-weg 55/89.

Die Zufahrtswege zu den einzelnen Siedlungsteilen sind von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht abgeschränkt, sodass jedermann diese Zufahrtswege unter den gleichen Bedingungen benützen kann. Es handelt sich dabei folglich um Straßen mit öffentlichem Verkehr gemäß § 1 Abs. 1 StVO.

Für die Flächen, auf denen die o.a. Fahrzeuge abgestellt waren, besteht keine Stellplatzbewilligung.

Beweiswürdigung:

Die Eigentumsverhältnisse an der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft ergeben sich aus dem aktenkundigen Grundbuchsauszug.

Die Konfiguration der Siedlung ergibt sich ebenfalls aus dem Grundbuchsauszug (Grundstücke), aus den Ausdrucken aus dem Stadtplan und aus den Angaben der Beschwerdeführerin und des Behördenvertreters in der mündlichen Verhandlung sowie aus den vorgelegten Fotos.

Aus den vorgelegten Fotos ergibt sich weiters, dass Kraftfahrzeuge auf den Allgemeinflächen der o.a. Siedlung abgestellt wurden. Dies wurde von der Beschwerdeführerin auch nicht bestritten. Auch die Tatsache, dass für diese Bereiche keine Stellplatzbewilligung nach dem Wiener Garagengesetz vorliegt, wurde nicht bestritten.

Dass diese Fahrzeuge nicht betriebsbereit gewesen wären, hat die Beschwerdeführerin nicht vorgebracht. Sie hat vielmehr ausgeführt, dass viele Miteigentümer der Siedlung ihre Kraftfahrzeuge (regelmäßig) vor den Garagen abstellen würden, weil diese Garagen aufgrund ihres Errichtungszeitpunktes den Dimensionen heutiger Fahrzeuge nicht mehr entsprechen. Die Garagen würden daher vielfach nur im Winter genutzt. Die auf den Fotos ersichtlichen Fahrzeuge machen auch einen betriebsbereiten Eindruck.

In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes festzuhalten:

Gemäß § 28 VwGVG hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist.

(2) Über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG hat das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn

1. der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder
2. die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

Gemäß § 2 Z 1 Wiener Garagengesetz wird unter dem Einstellen von Kraftfahrzeugen im Sinne dieses Gesetzes jedes Abstellen betriebsbereiter Kraftfahrzeuge auf anderen als öffentlichen Verkehrsflächen über die zum Aus- und Einsteigen oder zum Be- und Entladen erforderliche Zeit hinaus verstanden. Ein Kraftfahrzeug gilt im Sinne dieses Gesetzes als nicht betriebsbereit, wenn die Kraftstoffbehälter entleert und die Batterien ausgebaut sind.

(2) Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen sind Stellplätze und überdachte Stellplätze, Parkdecks, Garagen sowie Garagengebäude.

(3) Stellplatz heißt jene Fläche, die dem Abstellen des einzelnen Kraftfahrzeuges dient.

Gemäß § 3 Abs. 1 Z 2 Wiener Garagengesetz bedarf, sofern nicht § 62 oder § 62a der Bauordnung für Wien zur Anwendung kommt, einer baubehördlichen Bewilligung im Sinne der §§ 60 und 70, 70a, 70b, 71 oder 73 der Bauordnung für

Wien die Verwendung von Flächen oder Räumen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen, ohne dass eine Bauführung erfolgt, soweit hierfür eine baubehördliche Bewilligung noch nicht vorliegt;

Gemäß § 129 Abs. 10 BO ist 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. (...)

Gemäß § 2 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz ist Wohnungseigentum das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. (...)

(2) Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde. Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen. Eine sonstige selbständige Räumlichkeit ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa ein selbständiger Geschäftsraum oder eine Garage. Ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug ist eine - etwa durch Bodenmarkierung - deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist; eine Stellfläche etwa aus Metall, die zu einer technischen Vorrichtung zur Platz sparenden Unterbringung von Kraftfahrzeugen gehört, ist einer Bodenfläche gleichzuhalten.

(3) Zubehör-Wohnungseigentum ist das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

(4) Allgemeine Teile der Liegenschaft sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht. (...)

Im vorliegenden Fall wurde Folgendes erwogen:

Gemäß § 2 Abs. 1 iVm § 3 Abs. 1 Z 1 Wiener Garagengesetz erfordert das Abstellen von betriebsbereiten Kraftfahrzeugen auf anderen als öffentlichen Verkehrsflächen über die zum Ein- und Aussteigen bzw. zum Be- und Entladen erforderliche Zeit hinaus eine baubehördliche Bewilligung.

Im vorliegenden Fall wurden betriebsbereite Kraftfahrzeuge auf Flächen abgestellt, die keine öffentlichen Verkehrsflächen sind. Die Anwendbarkeit des § 2 Abs. 1 iVm § 3 Abs. 1 Z 2 Wiener Garagengesetz ist daher gegeben.

Zum Vorbringen der Beschwerdeführerin, es sei nicht nachvollziehbar, weshalb diese Bereiche im Zusammenhang mit dem Abstellen von Fahrzeugen einerseits nicht als Privatfläche angesehen würden, andererseits z.B. das Schneeräumen jedoch Angelegenheit der Miteigentümer sei und wiederum andererseits eine Parkpickerlpflicht bestehe, ist Folgendes festzuhalten:

Es ist zwischen den Begriffen „öffentliche Verkehrsfläche“ und „Straße mit öffentlichem Verkehr“ zu unterscheiden. Das Wiener Garagengesetz ist auf Stellplätze anzuwenden, die sich auf anderen als öffentlichen Verkehrsflächen befinden. Welche Flächen als öffentliche Verkehrsflächen anzusehen sind, ist eine Frage der Flächenwidmung. Der Bereich, in dem sich die EZ ... KG E. befindet, ist als Bauland, Wohngebiet Bauklasse I, gewidmet. Die zwischen den Grundflächen im Bauland liegenden und durch Baulinien gemäß § 5 Abs. 6 lit a BO davon abgegrenzten Bereiche sind öffentliche Verkehrsflächen im Bauland.

Der Begriff „Straße mit öffentlichem Verkehr“ hingegen stammt aus der StVO. Dort ist in § 1 Abs. 1 geregelt, dass dieses Gesetz auf Straßen mit öffentlichem Verkehr (das sind Straßen, die von jedermann unter den gleichen Bedingungen benützt werden können) anwendbar ist.

Der Bereich der verfahrensgegenständlichen Siedlung, auf dem die Kraftfahrzeuge abgestellt waren, ist somit einerseits keine öffentliche Verkehrsfläche, weil sie sich innerhalb einer von Baufluchtlinien umschlossenen Fläche im Bauland (EZ ...) befinden. Daraus resultiert die Anwendbarkeit des Wiener Garagengesetzes.

Andererseits handelt es sich dabei um Straßen mit öffentlichem Verkehr, die von jedermann unter den gleichen Bedingungen genutzt werden können, weil die Zufahrten nach den Angaben der Beschwerdeführerin und des Behördenvertreters

nicht (z.B. durch Schranken) abgesperrt sind. Daraus ergibt sich die Anwendbarkeit des Parkometergesetzes und der Parkometerabgabeverordnung, die beide an § 25 StVO (Kurzparkzonen) anknüpfen.

Wiederum eine andere Frage ist, in wessen Eigentum bzw. Besitz eine Grundfläche steht und ob gegebenenfalls Besitzstörungsklagen möglich sind. So stehen die verfahrensgegenständlichen Grundflächen zwar im Miteigentum aller Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ... KG E., es handelt sich dabei, wie oben ausgeführt, aber trotzdem um Straßen mit öffentlichem Verkehr.

Aus diesen Erwägungen ergibt sich somit, dass das Abstellen von Fahrzeugen auf den o.a. Grundflächen in der Siedlung EZ ... KG E. gemäß § 3 Abs. 1 Z 2 Wiener Garagengesetz bewilligungspflichtig ist. Dass eine solche Bewilligung nicht vorliegt, hat die Beschwerdeführerin nicht bestritten.

Wenn die Beschwerdeführerin einwendet, das Abstellen der Fahrzeuge sei im Einvernehmen mit den jeweiligen Nachbarn erfolgt, so ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Bewilligungspflicht nach dem Wiener Garagengesetz um eine öffentlich-rechtliche Vorschrift handelt, die durch privatrechtliche Vereinbarungen nicht abgeändert oder außer Kraft gesetzt werden kann. Aus demselben Grund ist es auch irrelevant, wenn die Fahrzeuge schon viele Jahre unbeanstandet abgestellt waren, da das öffentliche Recht einer Ersitzung bzw. Verjährung nicht zugänglich ist.

Auch die Motive der Person, die das Abstellen der Kraftfahrzeuge bei der Behörde angezeigt hat, sind nicht entscheidungsrelevant, da die Behörde ein Verhalten, das gegen die Gesetze verstößt, verfolgen muss, sobald es ihr zur Kenntnis gelangt. Ein diesbezügliches Ermessen der Behörde müsste im Gesetz ausdrücklich eingeräumt sein. Wenn § 129 Abs. 10 BO normiert, dass die Behörde gegebenenfalls Aufträge erteilen kann, so ist die nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs so zu verstehen, dass sie bei Vorliegen der Voraussetzungen Aufträge zu erteilen hat.

Ob die Kraftfahrzeuge so abgestellt waren, dass sie andere Benützer diese Grundfläche behindert haben, ist für die Bewilligungspflicht nicht relevant.

Aufgrund der rechtlichen Konstellation (die gesamte Liegenschaft EZ ... KG E. befindet sich im Miteigentum bzw. Wohnungseigentum) sind alle Mit- bzw.

WohnungseigentümerInnen für die Einhaltung der Bauvorschriften (zu denen auch das Wiener Garagengesetz gehört) auf dieser Liegenschaft verantwortlich.

Der Beschwerdeführerin ist darin zuzustimmen, dass das Wiener Garagengesetz u.a. den Zweck verfolgt, ausreichend Parkraum für die Kraftfahrzeuge der Bevölkerung sicherzustellen, indem es z.B. die Errichtung von Pflichtstellplätzen im Zuge der Bebauung des Stadtgebietes vorschreibt. Es wird auch nicht bezweifelt, dass die (damals erforderliche) Anzahl an Pflichtstellplätzen zum Zeitpunkt der Errichtung der Siedlungshäuser auf der EZ ... KG E. geschaffen wurde.

Aus diesen Vorschriften kann allerdings nicht abgeleitet werden, dass die Abstellung von Kraftfahrzeugen auf Grundflächen, für die eine Stellplatzbewilligung erforderlich wäre, ohne eine solche Bewilligung zulässig wäre, wenn Parkraumangel herrscht. Keinesfalls wird den Miteigentümern jedoch zur Last gelegt, dass sie die Stellplatzverpflichtung nicht erfüllt hätten bzw. aufgrund neuer Rechtsvorschriften zusätzliche Pflichtstellplätze zu schaffen wären.

Auch der Fall, dass die Erlangung einer Bewilligung daran scheitert, dass einzelne Miteigentümer dem nicht zustimmen, ändert nichts an der Bewilligungspflicht. Hier besteht lediglich die Möglichkeit, die Zustimmung einzelner Miteigentümer zivilgerichtlich ersetzen zu lassen.

Wenn die Beschwerdeführerin einwendet, dass das Wiener Garagengesetz zum Zeitpunkt der Errichtung der Wohnhausanlage, zu dem auch erstmals die Abstellung von Fahrzeugen vor den Häusern und Garagen erfolgt sei, eine Ausnahme von der Bewilligungspflicht von Stellplätzen im dort geregelten Umfang für unbebaute Liegenschaften, in nicht allseits von Gebäudemauern umschlossenen Höfen von mindestens 40 m² Grundfläche und im Seitenabstand gegen Nachbarliegenschaften normiert habe, die erst kürzlich weggefallen sei, so ist ihr Folgendes entgegen zu halten:

Es trifft zu, dass der gegenständliche Bauauftrag nur erteilt werden darf, sofern das Abstellen von Kraftfahrzeugen auf den o.a. Flächen sowohl zum Zeitpunkt des erstmaligen Abstellens, als auch zum Zeitpunkt der Auftragserteilung einer baubehördlichen Bewilligung bedurft hätte. Wäre zum Zeitpunkt des erstmaligen Aufstellens eine Ausnahme dahingehend anwendbar gewesen, dass dieses Aufstellen bewilligungsfrei gewesen wäre, so hätte der Bauauftrag zu unterbleiben.

In diesem Zusammenhang ist allerdings auf die Formulierung der Ausnahme, die ursprünglich in § 3 Abs. 2 Wiener Garagengesetz 1957 enthalten war, zu verweisen. Danach war das Abstellen von (ursprünglich) vier Krafträdern und zwei Kraftfahrzeugen bewilligungsfrei, wenn diese ein Eigengewicht von 2 t und eine Nutzlast von 1,5 t nicht überschritten und zwar auf einer unbebauten Liegenschaft, in einem nicht allseits durch Gebäudemauern umschlossenen Hof von mindestens 40 m² Grundfläche und im Seitenabstand gegen Nachbarliegenschaften.

Vorliegend kann nicht von einer unbebauten Liegenschaft gesprochen werden, weil sich auf der Liegenschaft EZ ... KG E. eine Vielzahl an Gebäuden befindet. Selbst, wenn man davon ausginge, dass der Begriff „Liegenschaft“ nicht den Grundbuchskörper als Ganzes, sondern die einzelnen Grundstücke bezeichnet, läge die Voraussetzung für die Ausnahme nicht vor, da auch jedes Grundstück dieser EZ bebaut ist. Ein eigenes Grundstück, das nur die Zufahrtswege und die Flächen außerhalb der Gebäude umfassen würde, besteht nicht.

Ebenso wenig befinden sich die Grundflächen, auf denen die Kraftfahrzeuge abgestellt wurden, im Seitenabstand zur Nachbarliegenschaft, da die Parzellen in der EZ ... KG E. keine eigenen Grundbuchskörper und auch keine eigenen Grundstücke sind. Seitenabstände zur Nachbarliegenschaft könnten daher allenfalls an den Außengrenzen dieser EZ existieren.

Auch das Vorliegen eines Hofes im Sinne dieser Bestimmung kann nicht erfolgreich argumentiert werden, da zwar eine Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche besteht und die Grundfläche, auf denen die Fahrzeuge abgestellt wurden, von Häusern, Garagen und Garteneinfriedungen umschlossen sind. Diese Flächen sind allerdings aufgrund ihrer großen räumlichen Ausdehnung (Flächen vor diversen Garagen und Häusern) örtlich und lagemäßig nicht hinreichend bestimmt, sodass nicht, wie in einem Hof, ein klar umgrenzter Bereich vorliegt, anhand dessen festgestellt werden kann, dass auf genau dieser Fläche zwei Kraftfahrzeuge abgestellt werden dürfen.

Dass das erstmalige Abstellen von Kraftfahrzeugen auf den gegenständlichen Grundflächen bereits vor dem Inkrafttreten des Wiener Garagengesetzes 1957 erfolgt wäre, hat die Beschwerdeführerin nicht behauptet. Sie hat vielmehr angegeben, dass sie das Wohnhaus im Jahr 1989 bezogen habe.

Der Bezugnahme auf § 62 Abs. 4 Wiener Garagengesetz in der Beschwerde ist entgegen zu halten, dass sich diese Bestimmung auf die Errichtung, die Änderung und den Betrieb von kraftbetriebenen Parkeinrichtungen bezieht. Solche Parkeinrichtungen liegen jedoch gegenständlich nicht vor.

Die im angefochtenen Bescheid geforderte Entfernung der widerrechtlich abgestellten Fahrzeuge stützt sich auf § 129 Abs. 10 BO und nicht auf die StVO, weshalb die dort geregelten Voraussetzungen für die Abschleppung eines Fahrzeuges nicht einschlägig sind. Auf das diesbezügliche Vorbringen der Beschwerdeführerin war daher nicht näher einzugehen.

Auch die von der Beschwerdeführerin angesprochene Rechtsunsicherheit kann vom Gericht nicht erblickt werden, ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen auf den o.a. Grundflächen doch unzulässig, solange dafür keine Bewilligung gemäß § 3 Abs. 1 Z 2 Wiener Garagengesetz eingeholt wurde. Dass eine solche Bewilligung nicht vorliegt, blieb unbestritten. Unter welchen Voraussetzungen eine solche Bewilligung eingeholt werden kann, ist hier nicht verfahrensgegenständlich.

Ebenso wenig ist im vorliegenden Beschwerdeverfahren betreffen einen Auftrag gemäß § 129 Abs. 10 BO zu beurteilen, ob die Voraussetzungen für eine Strafbarkeit der Beschwerdeführerin, insbesondere ein Verschulden der Beschwerdeführerin, vorliegen.

Aus den oben dargelegten Erwägungen war der Beschwerde der Beschwerdeführerin keine Folge zu geben und der angefochtene Bescheid mit den im Spruch ersichtlichen Modifikationen zu bestätigen. Diese Modifikationen dienen der Konkretisierung des Auftrags und der korrekten Zitierung des Gesetzes.

Das Beschwerdeverfahren, das aufgrund der Beschwerde des Herrn C. B. eingeleitet wurde, war mit Beschluss einzustellen, da dieser seine Beschwerde in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien nach Hinweis darauf, dass ihm keine Beschwerdelegitimation zukommt (er ist nicht Miteigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft und der Bescheid wurde ihm daher nicht zugestellt) zurückgezogen hat.

Für eine Zurückverweisung der Angelegenheit an die Behörde hat das Beweisverfahren keinen Anlass ergeben. Der entscheidungswesentliche

Sachverhalt wurde von der Behörde ausreichend ermittelt und konnte, soweit dies erforderlich war, im Beschwerdeverfahren ergänzt werden.

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

B e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabengebühr von je EUR 340,-- 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.

Dr.ⁱⁿ LETTNER