



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38680
Telefax: (43 01) 4000 99 38680
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at
DVR: 4011222

GZ: VGW-111/082/9271/2015-10
VGW-111/082/9272/2015
Ing. K. R.

Wien, 13.9.2017

Geschäftsabteilung: VGW-K

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch den Richter Dr. Trefil über die beiden Beschwerden des Ing. K. R., vertreten durch Rechtsanwalt, gegen zwei auf § 70 und § 71 der Bauordnung für Wien - BO, LGBI. für Wien Nr. 11/1930, gestützte Bescheide des Magistrats der Stadt Wien, MA 37, Baupolizei - Gebietsgruppe Ost, Kleinvolumige Bauvorhaben, und zwar 1. die Beschwerde vom 23.7.2015 gegen den Bescheid vom 8.6.2015, ZI. MA37/420701-2014-3, über die Versagung der baubehördlichen Bewilligung betreffend den Antrag vom 17.4.2014 auf Zubauten und Aufstellung eines Grillwagens, und 2. die Beschwerde vom 15.7.2015 gegen den Bescheid vom 8.6.2015, ZI. MA37/461995-2014-15, über die Versagung der baubehördlichen Bewilligung betreffend den Antrag vom 25.8.2014 auf Verlängerung der Baubewilligung für einen Verkaufsstand, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 23.8.2017

zu Recht erkannt und verkündet:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 und 2 VwGVG werden die Beschwerden als unbegründet abgewiesen.

II. Gemäß § 25a VwGG ist gegen dieses Erkenntnis eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nicht zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Das Verwaltungsgericht Wien sieht folgenden Sachverhalt als erwiesen an:

Mit seinen beiden Beschwerden bekämpft der Beschwerdeführer die Versagung der Bewilligung für die Verlängerung der Baubewilligung eines Verkaufsstands durch den zweitangefochtenen Bescheid und die Versagung der Bewilligung betreffend Zubauten und Aufstellung eines Grillwagens durch den erstangefochtenen Bescheid jeweils an der Adresse B.-Straße im ... Wiener Gemeindebezirk. Für die beiden betroffenen Liegenschaften (Gst. Nr. .../3, EZ ...0, und Gst. Nr. .../4, EZ ...1, beide KG ...) besteht derzeit eine Bausperre gemäß § 8 Abs. 1 BO.

Die bisherigen Baubewilligungen gehen auf den Bewilligungsbescheid der belangten Behörde vom 24.3.1999, Zl. MA37/... 4853/98, zurück. Damals wurde die Baubewilligung nur befristet bis 31.5.2002 erteilt, weil das Bauvorhaben mit den Bebauungsbestimmungen und der daraus resultierenden zulässigen Nutzung (§ 6 Abs. 1 BO ländliches Gebiet bestimmt für land- und forstwirtschaftliche oder berufsgärtnerische Nutzung) nicht vereinbar war. Vor der Bausperre sah der Bebauungsplan die Widmung als Grünland ("Ländliches Gebiet") vor. In der Folge wurden weitere Bewilligungen im Jahr 2005, 2008 und 2011 erteilt. Für die erste Erteilung der Baubewilligung im Jahr 1999 und in den folgenden Baubewilligungen war neben der zeitlichen Befristung jeweils für drei Jahre auch immer der Umstand maßgeblich, dass die Baubewilligung für die Errichtung von provisorischen Bauwerken für die Nahversorgung der umliegenden Großbaustellen dienen sollte. Diese sind heute fertiggestellt. Ähnliche Bauprojekte in der Umgebung werden nicht realisiert.

Der Aspekt der Nahversorgung war dem Beschwerdeführer bereits bei der Bescheiderlassung im Jahr 1999 bekannt, fand aber in die damalige Bescheidbegründung des auf § 71 BO gestützten Bescheids vom 24.3.1999 keinen Eingang, weil die Befristung der Bewilligung des Verkaufsstands mit der

damaligen Nutzungsunvereinbarkeit begründet wurde. In den diesem nachfolgenden, ebenfalls auf § 71 BO gestützten Bescheiden der belangten Behörde wird auf sämtliche jeweils vorangegangenen Bescheide (seit 1999) verwiesen und eine Befristung von etwa drei Jahren festgelegt, wobei die "Verlängerung" der Baubewilligung in der Folge jeweils vor dem festgesetzten Ablaufdatum erteilt wurde. Der Bescheid vom 24.11.2005 (mit einer Befristung bis 31.12.2008), der Bescheid vom 15.9.2008 (mit einer Befristung bis 30.11.2011) und der Bescheid vom 19.9.2011 (mit einer Befristung bis 1.12.2014) sahen in ihrem Spruch vor, dass der provisorische Verkaufsstand bis zum genannten Befristungsdatum auf "jederzeit mögliches Verlangen der Behörde ... ohne Anspruch auf Entschädigung oder den Ersatz irgendwelcher Kosten abzutragen" sei. Die Befristung wurde mit dem Bestehen jeweils näher genannter Baustellen im Umfeld im Jahr 2005 ("diverse Baustellen sowie ein Zubau zum Einkaufszentrum") und im Jahr 2008 ("diverse Baustellen (Straßenbauarbeiten der ASFINAG)") sowie zuletzt mit den nicht geänderten Voraussetzungen im Jahr 2011 begründet.

Städtebaulich ist mittel- und langfristig der Ausbau der B.-Straße geplant, wobei unter der längerfristigen Zielsetzung des Konzepts "Grüngürtel Wien" in dem von der Bausperre betroffenen Gebiet eine "Grün- und Freiraumverbindung" umgesetzt werden soll. Die Realisierung und Ausgestaltung dieser Verbindung ist derzeit noch nicht absehbar, stellt aber die Grundlage für die Ausarbeitung des künftigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplans dar. In dem als Bausperre ausgewiesenen Gebiet wurden in der Vergangenheit keine gastronomischen oder einer Nahversorgung von Beschäftigten, Kunden oder Bewohnern der Umgebung dienenden Bauwerke genehmigt oder errichtet. Weder die gegenüberliegende P. noch der M. verfügen über Imbissmöglichkeiten für ihre Besucher und Kunden oder allgemein die umliegende Bevölkerung.

Der Beschwerdeführer hält eine befristete oder auf Widerruf zu erteilende Bewilligung für möglich. Als Widerrufsgründe werden folgende Ereignisse oder Bedingungen ins Treffen geführt: Der Fortbetrieb des Verkaufsstands bis zur Pensionierung des Pächters (derzeit 56 Jahre); die Aufhebung der Bausperre bei Unvereinbarkeit des Verkaufsstands mit dem künftigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (angesichts seines Bestands bei Inkrafttreten der Bausperre im

Jahr 2006 bzw. der seither zwei Mal erfolgten Neugenehmigung); eine Bewilligung auf jederzeitigen behördlichen Widerruf.

II. Das Verwaltungsgericht Wien hat sich bei der Beweiswürdigung von folgenden Erwägungen leiten lassen:

Die Feststellungen beruhen auf folgenden beweiswürdigenden Erwägungen des nicht bestrittenen Akteninhalts sowie auf den Ermittlungs- und Beweisergebnissen der Verhandlung beim Verwaltungsgericht Wien am 23.8.2017.

Die bisherigen Bewilligungsbescheide samt Befristungen und den jeweiligen Gründen hierfür sowie die Kenntnis des Beschwerdeführers hierüber werden nicht bekämpft (Verhandlungsprotokoll vom 23.8.2017, Seite 3 zweiter und letzter Absatz). Das Fehlen von Großbaustellen wurde vom Beschwerdeführer einerseits nicht substantiell bestritten und andererseits von seinem Pächter Y. O. auch bestätigt (Verhandlungsprotokoll vom 23.8.2017, Seite 6 vierter Absatz).

Die festgestellte städtebauliche Zielsetzung im ausgewiesenen Bausperrgebiet und ihr Bestehen seit 2006 ist ebenfalls unstrittig (Verhandlungsprotokoll vom 23.8.2017, Seite 4 f). Der Beschwerdeführer macht in diesem Zusammenhang geltend, dass die Umsetzung dieser Zielsetzung nicht erfolgt ist oder nicht nachhaltig betrieben wird und daher einer weiteren Bewilligung befristet auf drei Jahre nicht entgegenstehen könne (Verhandlungsprotokoll vom 23.8.2017, Seite 4, insbesondere letzter Absatz). Die unterbliebene Neuschaffung bzw. das Fehlen von Gastronomie bzw. Imbiss- oder Würstelständen in der Umgebung im Gebiet der Bausperre wurde nicht bestritten, gleichzeitig wurde der sich daraus ergebende Bedarf für den Verkaufsstand hervorgehoben (Verhandlungsprotokoll vom 23.8.2017, Seite 6 vierter Absatz).

Die festgestellten Widerrufsgründe wurden über Aufforderung des Verwaltungsgerichts Wien in der Verhandlung ins Treffen geführt (Verhandlungsprotokoll vom 23.8.2017, Seite 6 vierter Absatz; Seite 5 vorletzter Absatz; sowie Seite 7 letzter Satz der Schlussausführungen des Vertreters des Beschwerdeführers).

III. Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

III.1. Rechtlicher Rahmen

§ 8 Abs. 1 und 1a sowie § 71 BO in der heute geltenden Fassung samt Überschrift lauten auszugsweise wie folgt (§ 8 in der Fassung des LBGl. für Wien Nr. 25/2009, § 71 nach der sprachlichen Anpassung durch die Techniknovelle 2007, LGBl. für Wien Nr. 24/2008):

"Bausperre

§ 8. (1) Für das von Bebauungsplänen nicht erfasste Stadtgebiet besteht bis zur Festsetzung dieser Pläne Bausperre. Dennoch sind von der Baubehörde Baubewilligungen gemäß § 70 zu erteilen, wobei Neu-, Zu- und Umbauten, die Errichtung sonstiger Bauwerke, Abbrüche oder Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes von Bauwerken, Veränderungen der Höhenlage von Grundflächen sowie Grundabteilungen nur unter folgenden besonderen Voraussetzungen zu bewilligen sind:

1. Das Vorhaben muss mit den gesetzlichen Zielen der Stadtplanung für die Festsetzung der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne unter Berücksichtigung des Baubestandes im betroffenen Stadtgebiet vereinbar sein und darf das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigen. Vor der Entscheidung ist eine Stellungnahme des für die Stadtplanung zuständigen Gemeinderatsausschusses einzuholen. Sofern ein Flächenwidmungsplan besteht, hat das Vorhaben diesem zu entsprechen.
2. Bei Gebäuden müssen eine ausreichende Verbindung mit dem bestehenden Straßennetz durch eine Dienstbarkeit, die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser und die Beseitigung der Abwässer sichergestellt sein.
3. Durch das Vorhaben dürfen öffentliche Interessen sowie in diesem Gesetz begründete Interessen der Nachbarn nicht verletzt werden. ...

(1a) Für Bauführungen, die nicht gemäß Abs. 1 nach § 70 bewilligt werden dürfen, können Baubewilligungen nur nach § 71 erteilt werden. Ein Widerruf hat, unbeschadet des Widerrufsrechtes aus anderen Gründen, nur dann zu erfolgen, wenn die Durchführung des Bebauungsplanes die Entfernung des Bauwerkes notwendig macht.

...

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 insofern nicht, als nach Lage des Falles im Bescheid auf die Einhaltung dieser Bestimmungen verzichtet worden ist. ..."

III.2. Rechtliche Beurteilung (Spruchpunkt I)

Aufgrund der Bausperre kommt heute die (neuerliche) Erteilung einer (der bisherigen entsprechenden, allenfalls neuerlich befristeten) Baubewilligung unter den Voraussetzungen des § 8 Abs. 1 und 1a BO in Betracht.

Für eine Bewilligung gemäß § 70 BO ist die Voraussetzung des § 8 Abs. 1 Z 1 BO nicht gegeben, weil das Vorhaben der gesetzlichen Stadtplanung - nämlich die längerfristige Zielsetzung des Konzepts "Grüngürtel Wien" mit einer zu schaffenden "Grün- und Freiraumverbindung" - unter Berücksichtigung des Baubestandes - aufgrund der ehemaligen Widmung als Grünland mit im Wesentlichen unbebauten Flächen in der Umgebung - nicht entspricht.

Für eine Bewilligung gemäß § 71 BO fehlt es an einem sachlichen Widerrufsgrund bei dem hier geplanten Projekt, das durch eine Nahversorgung mit gastronomischen Dienstleistungen gekennzeichnet ist und auf Dauer angelegt ist, seit mehr als 15 Jahren in dieser Form betrieben wird und im Hinblick auf den mit dem erstangefochtenen Bescheid abgewiesenen Antrag auf Erteilung einer weiteren Baubewilligung künftig weiter ausgebaut werden soll (vgl. zu alldem *Moritz*, Bauordnung für Wien⁵ (2014), Anm. zu § 71 BO (Seite 239 ff)). Die geplante Versorgung der näheren Umgebung mit gastronomischen Einrichtungen lässt keinen passenden objektiven Widerrufsgrund für die Zukunft erkennen. Die ehemals von der belangten Behörde zu Grunde gelegten Voraussetzungen für eine Bewilligung für Bauten vorübergehenden Bestandes liegen heute nicht vor. Daher kann die ursprünglich vorgesehene Bedingung für die bisher erteilten Baubewilligungen beginnend mit dem Jahr 1999 nicht herangezogen werden.

Aus diesem Grund liegen aber auch die Voraussetzungen für Zubauten und die Aufstellung eines Grillwagens auf bestimmte Zeit oder Widerruf nicht vor. Eine der konkreten Situation gerecht werdende Befristung oder ein objektiver, an sachlichen Gegebenheiten orientierter Widerrufsgrund ist auch hier nicht ersichtlich, sodass die Baubewilligung auf bestimmte Zeit oder auf Widerruf aufgrund eines Ereignisses bewilligt werden könnte.

Die Versagung der Baubewilligung durch den erst- und zweitangefochtenen Bescheid war daher nicht rechtswidrig. Die Beschwerden sind demnach als unbegründet abzuweisen.

III.3. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision (Spruchpunkt II)

Die ordentliche Revision ist nicht zulässig, weil die hier zu beurteilende Bauführung in einem als Bausperre ausgewiesenen Gebiet unter fallbezogener Berücksichtigung der Anträge auf Erteilung einer Baubewilligung keine über den Einzelfall hinausgehenden Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung aufwirft.

B e l e h r u n g

Gegen diese verwaltungsgerichtliche Entscheidung kann Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder eine außerordentliche Revision beim Verwaltungsgerichtshof erhoben werden. Die Beschwerde bzw. Revision ist durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin abzufassen. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem, die Revision an den Verwaltungsgerichtshof jedoch beim Verwaltungsgericht Wien innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung dieser Entscheidung einzubringen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabegebühr von jeweils 240 Euro beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten. Der Einzahlungsbeleg über die Zahlung der Eingabegebühr ist der Beschwerde bzw. Revision im Original anzuschließen.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Beschwerde oder Revision zu verzichten. Ein Verzicht hat zur Folge, dass eine Beschwerde bzw. Revision nicht mehr zulässig ist. Wurde der Verzicht nicht von einer berufsmäßigen Parteienvertreterin oder einem berufsmäßigen Parteienvertreter bzw. in deren Beisein abgegeben, kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

Verwaltungsgericht Wien

Dr. Trefil
Richter