



# 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-112/077/7086/2025-11  
A. B.

Wien, 22.20.2025

Geschäftsabteilung: VGW-R

..., KLG C. PARZ. ...  
Gst.Nr. ... in  
EZ ..., Kat.Gem. D.

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. OPPEL über die Beschwerde des Herrn A. B. gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Bauinspektion, vom 17.04.2025, Zl. ..., mit welchem gemäß § 129 Abs. 10 Bauordnung für Wien (BO für Wien) ein Auftrag erteilt wurde,

zu Recht e r k a n n t:

- I. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG wird der Beschwerde stattgegeben, der beschwerdegegenständliche Bescheid behoben und das gegenständliche Bauauftragsverfahren gegen den Beschwerdeführer eingestellt.
- II. Gegen dieses Erkenntnis 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

Die Behörde hat dem Beschwerdeführer mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid als Eigentümer des Gebäudes auf der Liegenschaft Wien, KLG C., Parzelle

..., gemäß § 129 Abs. 10 Bauordnung für Wien aufgetragen, den im vorderen Bereich der Liegenschaft hergestellten und vorschriftswidrigen KFZ-Stellplatz aufzulassen.

Der Beschwerdeführer hat rechtzeitig Beschwerde gegen den beschwerdegegenständlichen Bauauftrag erhoben.

Es wurde am 01.09.2025 eine mündliche Verhandlung durchgeführt.

Folgender entscheidungswesentliche Sachverhalt steht fest:

Liegenschaftseigentümer ist der E. (Auszug aus dem Hauptbuch des Grundbuchs vom 13.02.2025 im Behördenakt).

Der Beschwerdeführer ist Pächter der KleingartenParzelle ... mit der Adresse Wien, KLG C.. Er bewohnt mit seiner Gattin das an dieser Adresse errichtete Kleingartenwohnhaus.

Anhaltspunkte für die Annahme, dass dem Beschwerdeführer das Eigentumsrecht an diesem Kleingartenwohnhaus zukommen würde, sind im Verfahren nicht hervorgekommen. Insbesondere hat das Verfahren keine Anhaltspunkte für die Annahme ergeben, dass es sich bei diesem Kleingartenwohnhaus um ein Superädifikat handeln würde. Eigentümer des Kleingartenwohnhauses ist daher der E. als Liegenschaftseigentümer.

Ein Teil der verpachteten Fläche der KleingartenParzelle ... ist asphaltiert und weist die Größe eines KFZ-Abstellplatzes auf. Diese asphaltierte Fläche wurde im Zuge der Asphaltierung des Verbindungsweges hergestellt, wobei der Beschwerdeführer die Kosten für die Asphaltierung dieses Flächenstücks übernommen hat. Der PKW des Beschwerdeführers war mehrfach auf diesem Flächenstück abgestellt.

Die Bodenversiegelung (Asphalt) auf der in Rede stehenden Fläche weist keine Merkmale eines Superädifikates auf. Sie ist vielmehr fest und dauerhaft mit der Liegenschaft verbunden und steht im Eigentum des E. als Liegenschaftseigentümer.

Bei der Beweiswürdigung wurde erwogen:

Der entscheidungswesentliche Sachverhalt hat sich eindeutig aus der Aktenlage und dem durchgeführten Ermittlungsverfahren ergeben.

In rechtlicher Hinsicht ist auszuführen:

Gegenstand des Bauauftragsverfahrens ist eine von der Behörde nicht näher definierte Auffassung eines „vorschriftswidrigen“ KFZ-Stellplatzes. Dabei wird der Beschwerdeführer von der Behörde als vermeintlicher Eigentümer eines nicht näher definierten Gebäudes in Anspruch genommen. Als Rechtsgrundlage wird von der Behörde § 129 Abs. 10 BauO für Wien angegeben.

Nach der von der Behörde zitierten Bestimmung des § 129 Abs. 10 BauO für Wien sind Abweichungen von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften zu beheben. Ein vorschriftswidriges Bauwerk, für das eine nachträgliche Bewilligung nicht erwirkt oder eine Bauanzeige nicht rechtswirksam erstattet wurde, ist zu beseitigen. Gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge erteilen. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Bauwerks zu richten.

Die Behörde hat den Beschwerdeführer als „Eigentümer des Gebäudes“ adressiert und den gegenständlichen Bauauftrag an den Beschwerdeführer in seiner Eigenschaft als „Eigentümer des Gebäudes“ gerichtet.

Das Verwaltungsgericht geht davon aus, dass die Behörde mit „Gebäude“ das Kleingartenwohnhaus auf der gegenständlichen Kleingartenparzelle gemeint hat. Dazu hat das Verwaltungsgericht Folgendes erwogen:

Zum einen ist der Beschwerdeführer nicht Eigentümer des gegenständlichen Kleingartenwohnhauses. Dies liegt daran, dass es sich bei dem Kleingartenwohnhaus um kein Superädifikat handelt und sich dieses somit im Eigentum des E. als Liegenschaftseigentümer befindet.

Zum anderen betrifft der Bauauftrag nicht das Kleingartenwohnhaus, sondern die als KFZ-Abstellplatz asphaltierte Fläche. Die Eigentumsverhältnisse am Kleingartenwohnhaus sind daher für die Frage, wer baurechtlich für die angelastete Vorschriftswidrigkeit des KFZ-Abstellplatzes verantwortlich ist, baurechtlich irrelevant.

„Mit „Eigentümer des Gebäudes“ könnte jedoch auch ein etwaiges Eigentum am KFZ-Abstellplatz angesprochen sein. Bei dem angesprochenen KFZ-Abstellplatz handelt es sich um ein Bauwerk, zumal die in Rede stehende Bodenversiegelung kraftschlüssig mit dem Boden verbunden ist und für ihre Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind. Der gegenständliche KFZ-Abstellplatz ist zwar nicht raumbildend und damit kein Gebäude. Die Bezeichnung als „Gebäude“ wäre jedoch eine unschädliche Fehlbezeichnung, falls der Beschwerdeführer die angelastete Bauordnungswidrigkeit als Eigentümer des KFZ-Abstellplatzes zu verantworten hätte.

Dazu hat das Verwaltungsgericht erwogen, dass der Beschwerdeführer auch nicht Eigentümer des verfahrensgegenständlichen KFZ-Abstellplatzes ist. Der gegenständliche KFZ-Abstellplatz ist kein Superädifikat. Eigentümer des KFZ-Abstellplatzes ist der E. als Liegenschaftseigentümer.

Das Verwaltungsgericht hat weiters erwogen, dass nach der von Geuder/Fuchs, Baurecht Wien, 8. Auflage, Wiener Kleingartengesetz, § 7, Judikatur, 1, wiedergegebenen Judikatur der Auftrag, das Abstellen eines KFZ auf einem Kleingartenlos zu unterlassen, nicht an den Pächter, sondern an den Eigentümer der Liegenschaft zu richten ist (VwGH 04.09.2001, 2001/05/0168).

Der verfahrensgegenständliche Auftrag, den vorschriftswidrigen KFZ-Stellplatz aufzulassen, wurde daher zu Unrecht an den Beschwerdeführer als vermeintlichen Eigentümer eines nicht näher konkretisierten Gebäudes gerichtet.

Im Ergebnis ist der Beschwerdeführer weder Eigentümer des Kleingartenwohnhauses auf der gegenständlichen Kleingartenparzelle noch Eigentümer des gemäß Bauauftrag aufzulassenden KFZ-Abstellplatzes.

Für den allfälligen Bestand eines nicht bewilligten und damit vorschriftswidrigen KFZ-Abstellplatzes auf der gegenständlichen Liegenschaft wäre vielmehr die Eigentümerin der Liegenschaft verantwortlich, zumal die Liegenschaftseigentümerin zu Folge des Grundsatzes „superficies solo cedit“ auch Eigentümerin der auf der Liegenschaft befindlichen Bauwerke und damit auch Eigentümerin eines allfälligen konsenslosen KFZ-Abstellplatzes wäre.

Das Verwaltungsgericht hat weiters erwogen, dass der Gegenstand des Bauauftragsverfahrens und damit auch des gegenständlichen Beschwerdeverfahrens unter anderem durch die Verfahrensparteien determiniert wird. Es war dem Verwaltungsgericht daher verwehrt, den beschwerdegegenständlichen Bescheid dahingehend abzuändern, dass anstelle des Beschwerdeführers als vermeintlicher Eigentümer eines nicht näher determinierten Gebäudes der E. als Liegenschaftseigentümer verpflichtet wird.

Aus den genannten Gründen war der beschwerdegegenständliche Bescheid spruchgemäß zu beheben.

Es steht gemäß § 129 Abs. 10 BauO für Wien im Ermessen der Behörde, allenfalls ein Bauauftragsverfahren gegen den E. als Liegenschaftseigentümer einzuleiten.

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 Eingabegebühr 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.