



# VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (43 01) 4000 DW 38700  
Telefax: (43 01) 4000 99 38700  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at  
DVR: 4011222

GZ: VGW-211/005/RP23/11193/2017-7  
Q. Ges.m.b.H.

Wien, 9.10.2017

... Bezirk, S.-straße  
Gst. Nr. ... in  
EZ ... der Kat. Gemeinde ...

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch die Landesrechtspflegerin Ing. Zant über die Beschwerde der Q. Ges.m.b.H., vertreten durch die Rechtsanwälte OG, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gruppe BB (Besondere Bauvorhaben), vom 29.6.2017, Aktenzahl MA37-BB/297616-2017-1, betreffend Bauordnung für Wien - Vorschriftswidrige Bauten, zu Recht e r k a n n t:

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid bestätigt.

## Entscheidungsgründe

Anlässlich der am 12.5.2017 an Ort und Stelle durchgeführten Verhandlung, an welcher auch ein Vertreter der Beschwerdeführerin teilnahm, wurde vom zuständigen Sachbearbeiter der Magistratsabteilung 37 auf der Liegenschaft Wien ... Bezirk, S.-straße, EZ ... der Kat. Gemeinde ... festgestellt, dass im Eingangsbereich ... zwei ca. 2,20 m x 2,20 m große Verkaufshütten in Stahl-Kunststoffkonstruktion, ohne die hierfür erforderliche Baubewilligung errichtet wurden.

Mit 29.6.2017 erließ die Baubehörde den nunmehr bekämpften Bescheid. Der zuvor ergangene Bescheid vom 15.5.2017, wurde mit Beschwerdeentscheidung ersatzlos aufgehoben, da sich dieser an die falschen Adressaten richtete.

Mit nunmehr gegenständlichem Bescheid wurde der Eigentümerin der Baulichkeiten auf der Liegenschaft gemäß § 129 Abs. 10 BO für Wien, binnen 1 Monat nach Rechtskraft des Bescheides aufgetragen, die beiden ohne baubehördliche Bewilligung errichteten ca. 2,20 m x 2,20 m großen Verkaufshütten im Eingangsbereich des „...“ zu beseitigen.

In der dagegen rechtzeitig eingebrachten Beschwerde brachte die Beschwerdeführerin vor, dass die Verkaufsstände nicht als Bauwerk iSd Wiener Bauordnung bzw. als Baulichkeit iSd Bebauungsvorschriften zu qualifizieren sind. Dies deshalb, da die Verkaufsstände ortsbeweglich ausgestaltet sind. Die Hütten können als Ganzes angehoben und an einen anderen Ort gestellt werden und weisen weder ein Fundament auf, noch sind sie durch Versorgungsleitungen untrennbar mit der Liegenschaft verbunden. Aufgrund der Saisonalität der Verwendung der Hütten kommt der Verwendungszweck nicht jenem eines Bauwerkes nahe. Auch sei das Aufstellen eines Wohnwagens auf einem gewidmeten Zeltplatz nach der Wiener Bauordnung nicht der einzige Tatbestand der von einer baubehördlichen Bewilligungspflicht befreit ist. Des Weiteren bestehe ein sachlicher Grund für das Unterbleiben des Beseitigungsauftrages, da die Verkaufsstände nur dem saisonalen Verkauf von Speiseeis für die Besucher des „...“ im Park des Schloss ... dienen. Es bestehe eine sehr große Nachfrage nach Speiseeis und handle es sich daher um eine notwendige touristische Infrastruktur. Im Gegensatz dazu bestehe kein besonderes öffentliches Interesse an der Entfernung dieser Verkaufsstände.

Am 13.9.2017 wurde mit den Parteien des Verfahrens eine Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien abgehalten. Die Vertreterin der Beschwerdeführerin verwies dabei auf das bisherige Vorbringen und führte weiteres aus, dass es vereinbart sei, dass die beiden Verkaufshütten mit Ende Oktober 2017 entfernt werden. Im nächsten Jahr würde versucht werden eine Bewilligung nach § 71 BO zu erwirken. Es bestehe ein Pachtvertrag mit der Republik Österreich.

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

Für den betroffenen Bereich der gegenständlichen Liegenschaft ist laut gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Plandokument Nr. 6870, Grünland/Schutzgebiet-Parkschutzgebiet ausgewiesen. Weiters wird unter Punkt 3.1.2 bestimmt, dass solche Flächen mit Ausnahme der gesondert gekennzeichneten Bereiche von ober- und unterirdischen Baulichkeiten freizuhalten sind.

Gemäß § 129 Abs. 10 BO für Wien ist jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften zu beheben. Ein vorschriftswidriges Bauwerk, für das 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.

Vorschriftswidrig im Sinne dieser Gesetzesstelle ist nach ständiger Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes jeder Bau, für den im Zeitpunkt seiner Errichtung eine baubehördliche Bewilligung erforderlich war und auch weiterhin erforderlich ist, für den aber eine Bewilligung nicht vorliegt. Gleiches gilt für den Fall der sonstigen Vorschriftswidrigkeit.

Gemäß § 60 Abs. 1 lit. a BO ist bei der Errichtung von Neu-, Zu- oder Umbauten, soweit nicht die §§ 62, 62a oder 70a zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken. Unter Neubau ist die Errichtung neuer Gebäude zu verstehen. Ein Raum liegt vor, wenn eine Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfanges von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen ist.

Nach § 60 Abs. 1 lit. b BO ist die Errichtung aller sonstigen baulichen Anlagen über und unter der Erde, zu deren Herstellung ein wesentliches Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist, die mit dem Boden in eine

kraftschlüssige Verbindung gebracht werden und wegen ihrer Beschaffenheit geeignet sind, öffentliche Rücksichten zu berühren, bewilligungspflichtig.

Gemäß § 60 Abs. 2 BO ist es für die Beurteilung als bauliche Anlage ohne Belang, auf welche Dauer sie errichtet wird und ob sie im Grunde verankert oder mit dem Grund nur durch ihr Gewicht verbunden ist. Nicht als bauliche Anlage sind nach dieser Gesetzesstelle jedoch Wohnwagen und ähnliche rollende Einrichtungen anzusehen, wenn sie innerhalb gewidmeter Zeltplätze aufgestellt werden, oder wenn sie ortsbeweglich ausgestaltet sind und nicht in einer Art und Weise ständig oder regelmäßig auf derselben Liegenschaft benützt werden, die dem Verwendungszweck einer ortfesten Baulichkeit gleichkommt.

Ein Gebäude ist ein nach den Regeln der Baukunst allseits umschlossener Raum. Dabei kommt es auf die Konstruktion des Objektes überhaupt nicht an (Hinweis E 28.5.1974, 0120/74, E 8.9.1984, 84/05/0105). Dass ein Baucontainer mit einem LKW angeliefert und mittels Kranwagen abgestellt bzw aufgestellt wird, spricht nicht gegen den Charakter als Gebäude (Hinweis E 21.5.1981, 3121/80, E 26.1.1984, 83/06/0176) (VwGH vom 27.1.1987, ZI. 86/05/0167).

Gemäß § 6 Abs. 4 BO für Wien sind Parkschutzgebiete bestimmt für das Anlegen von Gartenanlagen; in Parkschutzgebieten dürfen nur die nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes (§ 5 Abs. 4 lit. e) zulässigen Bauwerke errichtet werden.

Von der Beschwerdeführerin wird nicht bestritten, dass sie Eigentümerin der beiden Verkaufsstände auf der gegenständliche Liegenschaft ist.

Mit ihrem Vorbringen, dass die Verkaufsstände nicht als Bauwerke bzw. Baulichkeiten anzusehen sind, übersieht die Beschwerdeführerin, dass diese Verkaufshütten als Gebäude im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. a BO jedenfalls bewilligungspflichtig sind, sind sie doch zweifelsfrei eine raumbildende bauliche Anlage, die in ihrer Bausubstanz eine körperliche Einheit im Sinne der genannten Gesetzesstelle bildet. Auf die von der Beschwerdeführerin genannten Umstände (touristisch/wirtschaftliche Gründe) kommt es bei der dargestellten Rechtslage nicht an, sodass schon aus diesem Grunde die Frage der Bewilligungspflicht für die Verkaufshütten zu bejahen ist.

Des Weiteren verletzen die Verkaufshütten auch die im Plandokument

festgelegten Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, da dort neben der Widmung Parkschutzgebiet auch festgehalten ist, dass die Flächen von jeglichen ober- und unterirdischer Baulichkeiten freizuhalten sind und die Gebäude daher auch aus diesem Grund jedenfalls eine Vorschriftswidrigkeit darstellen und zu beseitigen sind.

Hinsichtlich der Dauer der Erfüllungsfrist ist auszuführen, dass die Beschwerdeführerin nicht bestritten hat, dass diese zur technischen Durchführung der aufgetragenen Maßnahme nicht ausreichen würde, und bestanden für das Verwaltungsgericht Wien bezüglich der Angemessenheit der einmonatigen Leistungsfrist auch sonst keine Zweifel.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

### Belehrung

Gegen diese Entscheidung besteht gemäß § 54 VwGVG die Möglichkeit der Erhebung einer Vorstellung bei der zuständigen RichterIn des Verwaltungsgerichts Wien. Die Vorstellung ist schriftlich innerhalb von zwei Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung einzubringen.

Ing. Zant  
Landesrechtspflegerin