

TE Lvwg Erkenntnis 2017/6/7 VGW- 211/V/005/14429/2016/A

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 07.06.2017

Entscheidungsdatum

07.06.2017

Index

L82009 Bauordnung Wien

20/01 Allgemein bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)

Norm

BauO Wr §60 Abs1

BauO Wr §62a Abs1

BauO Wr §129 Abs10

ABGB §297

ABGB §418

ABGB §435

1. ABGB § 297 heute
2. ABGB § 297 gültig ab 01.01.1812
1. ABGB § 418 heute
2. ABGB § 418 gültig ab 01.01.1812
1. ABGB § 435 heute
2. ABGB § 435 gültig ab 15.04.1916 zuletzt geändert durch RGrBl. Nr. 69/1916

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch die Richterin Dr. Hason über die Beschwerde der Frau S. L., vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe West, Bauinspektion, vom 17.8.2016, Aktenzahl MA37/... 478496-2014-1, betreffend Bauordnung für Wien - Baugebrechen, Vorschriftswidriger Bau, Vorschriftswidriger Zustand, zu Recht erkannt:

Gemäß § 28 Abs 1 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen. Gemäß Paragraph 28, Absatz eins, VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

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

Entscheidungsgründe

Anlässlich der am 12.8.2015 an Ort und Stelle durchgeführten Verhandlung, an welcher auch der Vertreter der Beschwerdeführerin teilnahm, wurden vom zuständigen Sachbearbeiter der Magistratsabteilung 37 auf der Liegenschaft Wien, E.-gasse ONr. 31, EZ ... der Kat. Gemeinde ..., unter anderem folgende Vorschriftenwidrigkeiten festgestellt:

„Im hinteren Gartenbereich im Nahbereich zur Liegenschaft Wien, E.-gasse ONr. 35, wurde ein Holzhaus auf Stelzen mit einer Höhe von ca. 4,50 m (Boden-First) und einer Fläche samt Stiegenaufgang und „Terrasse“ von ca. 2,50 m x 3,00 m, errichtet.“

Daraufhin erließ die Baubehörde den bekämpften Bescheid vom 17.8.2016, mit welchem den Eigentümern der Baulichkeit gemäß § 129 Abs. 10 BO für Wien unter Punkt 1.) binnen 6 Monaten nach Rechtskraft des Bescheides aufgetragen wurde: Daraufhin erließ die Baubehörde den bekämpften Bescheid vom 17.8.2016, mit welchem den Eigentümern der Baulichkeit gemäß Paragraph 129, Absatz 10, BO für Wien unter Punkt 1.) binnen 6 Monaten nach Rechtskraft des Bescheides aufgetragen wurde:

„Das Holzhaus auf Stelzen im hinteren Gartenbereich im Nahbereich zur Liegenschaft Wien, E.-gasse 35 mit einer max. Höhe von ca. 4,50 m und einer Fläche von ca. 2,50 m x 3,00 m ist zu entfernen.“

Dieser Bescheid erging an die beiden Grundmiteigentümerinnen, wobei Frau Mag. Sch. laut Grundbuch zum Zeitpunkt der Bescheiderlassung keine Eigentumsanteile an der Liegenschaft mehr besaß, sondern das Grundstück nunmehr im alleinigen Besitz der Beschwerdeführerin steht.

In der gegen diesen Bescheid rechtzeitig eingebrachten Beschwerde brachte die Beschwerdeführerin unter anderem Folgendes vor:

„Der vorbezeichnete Bescheid wird hinsichtlich seines Punktes 1.) „Das Haus auf Stelzen im hinteren Gartenbereich im Nahbereich zur Liegenschaft Wien, E.-gasse 35 mit einer max. Höhe von ca. 4,50 m und einer Fläche von ca. 2,50 m x 3,00 m ist zu entfernen.“, angefochten, während die Punkte 2.) bis 4.) unangefochten bleiben.

Der vorbezeichnete Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften sowie Rechtswidrigkeit des Inhaltes angefochten.

Zur mitbeteiligten Partei, Herrn J. K., ist auszuführen, dass dieser der alleinige Nutzungsberechtigte des Gartens ist, in dem das verfahrensgegenständliche Holzhaus aufgestellt ist, und die Errichtung dieses Holzhauses im Auftrag und auf Kosten des Herrn J. K. errichtet wurde.

Was Herrn K. als mitbeteiligte Partei betrifft, ist zunächst darauf hinzuweisen, dass sich Herr J. K. vor Errichtung des Baus im Detail bei der errichtenden Firma hinsichtlich erforderlicher Bewilligungen etc. erkundigt hat, wobei ihm versichert wurde, dass das gegenständliche „Baumhaus“ als Spielgerät keiner Anzeigepflicht und auch keiner Bewilligungspflicht unterliegt. Im Rahmen der Beanstandung wurde dieser Umstand Herrn J. K. von der Errichterfirma A. mit E-Mail vom 2.7.2014 auch schriftlich bestätigt.

Über die Errichterfirma A. wurde mit Beschluss vom 2.6.2016 das Konkursverfahren eröffnet.

Beweis: Angeschlossenes E-Mail vom 2.7.2014,

Auszug aus der Ediktsdatei vom 7.9.2016,

Einvernahme von Herrn J. K..

Im angefochtenen Teil des angefochtenen Bescheides wird aufgetragen, das Holzhaus auf Stelzen im hinteren Gartenbereich im Nahbereich zur Liegenschaft Wien, E.-gasse 35 mit einer max. Höhe von ca. 4,50 m und einer Fläche von ca. 2,50 m x 3,00 m zu entfernen.

Begründend wird lediglich ausgeführt, dass bei der am 12.8.2015 abgehaltenen Ortsaugenscheinsverhandlung auf der Liegenschaft Wien, E.-gasse 31 festgestellt wurde, dass im hinteren Gartenbereich im Nahbereich zur Liegenschaft Wien, E.-gasse 35 ein Holzhaus auf Stelzen mit einer max. Höhe von ca. 4,50 m und einer Fläche von ca. 2,50 m x 3,00 besteht.

Mit der Bescheidbegründung wird ausschließlich der Bezug habende Spruch zu Punkt 1.) wiederholt, ohne dass hier eine tatsächliche Begründung vorliegt, wie die Behörde zum Auftrag im Spruch unter Punkt 1.) gelangt.

Tatsächlich weist der vorliegende Bescheid sohin einen gravierenden Begründungsmangel auf. Es wird in keiner Weise ausgeführt, gegen welche Rechtsvorschrift mit der Errichtung des gegenständlichen Holzhauses verstoßen wurde, die Behörde zitiert im Zusammenhang mit dem getroffenen Auftrag lediglich die Norm des § 129 Abs 2, 4 und 10 der Bauordnung für Wien (BO). Aus dieser Vorschrift ergibt sich allerdings nicht in welcher Weise die Existenz des Holzhauses gegen bestehendes Recht verstößt, sodass auch der Entfernungsauftrag in rechtlicher Hinsicht nicht nachvollziehbar ist. Tatsächlich weist der vorliegende Bescheid sohin einen gravierenden Begründungsmangel auf. Es wird in keiner Weise ausgeführt, gegen welche Rechtsvorschrift mit der Errichtung des gegenständlichen Holzhauses verstoßen wurde, die Behörde zitiert im Zusammenhang mit dem getroffenen Auftrag lediglich die Norm des Paragraph 129, Absatz 2, 4 und 10 der Bauordnung für Wien (BO). Aus dieser Vorschrift ergibt sich allerdings nicht in welcher Weise die Existenz des Holzhauses gegen bestehendes Recht verstößt, sodass auch der Entfernungsauftrag in rechtlicher Hinsicht nicht nachvollziehbar ist.

Die Bescheidbegründung weist auch keinerlei Ausführungen auf, aus welchen Gründen das Holzhaus entfernt werden soll. Dort werden lediglich die Existenz sowie eine Beschreibung des Holzhauses dargestellt.

Da der angefochtene Bescheid unter einem gravierenden Begründungsmangel leidet, sind den Beschwerdeführern weitere inhaltliche Ausführungen derzeit nicht möglich, nachdem in rechtlicher Hinsicht nicht dargestellt wird, wogegen sie verstoßen haben sollen.

Darüber hinaus wird auch ausgeführt, dass den Beschwerdeführern respektive der mitbeteiligten Partei keine Möglichkeit eingeräumt wurde ein allfälliges rechtliches oder faktisches Gebrechen innerhalb einer angemessenen Frist zu beheben, um einen möglichen rechtskonformen Zustand herzustellen. Dieser Umstand wird als wesentlicher Verfahrensmangel geltend gemacht. Wäre den Beschwerdeführern bzw. der mitbeteiligten Partei diese Möglichkeit unter Hinweis auf ein allfälliges rechtliches oder faktisches Gebrechen eingeräumt worden, wäre es für die mitbeteiligte Partei, aber auch für die Beschwerdeführer aller Voraussicht nach ein Leichtes gewesen, allfällige rechtliche oder faktische Mängel durch Nachreichung von Unterlagen bzw. Veränderungen der Bauausführung zu beheben.

Weder die eine noch die andere Möglichkeit wurde den Beschwerdeführern respektive der mitbeteiligten Partei eingeräumt.

Wären diese Möglichkeiten den Beschwerdeführern bzw. der mitbeteiligten Partei eingeräumt worden, hätten die entsprechenden Veranlassungen - die allerdings bis dato nicht bekannt sind - umgehend getroffen werden können.

Es werden daher gestellt nachstehende

ANTRÄGE:

Das Verwaltungsgericht Wien als Beschwerdebehörde wolle

1.
den angefochtenen Bescheid ersatzlos aufheben,
2.
in eventu den angefochtenen Bescheid aufheben und der Behörde erster Instanz die Verfahrensergänzung auftragen bzw.
3.
in eventu den angefochtenen Bescheid dahingehend abändern, dass den Beschwerdeführern respektive der mitbeteiligten Partei die Möglichkeit eingeräumt wird, allfällige Veranlassungen in rechtlicher oder faktischer Hinsicht zur Beseitigung allenfalls vorliegender sachlicher oder rechtlicher Mängel zu treffen, um den rechtskonformen Zustand herzustellen.

III.römisch drei.

Weiters stellen die Beschwerdeführer sowie die mitbeteiligte Partei den ANTRAG.

dieser Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen. Die Parteien wollen eine Vollstreckbarkeit bzw. eine Vollstreckung des angefochtenen Bescheides vermeiden, bevor die Sache rechtskräftig entschieden ist. Eine

Vollstreckung vor Eintritt der Rechtskraft würde die Parteien mit einem unwiderbringlichen Schaden belasten, da die allenfalls verantwortliche Firma, bei der das „Baumhaus“ in Auftrag gegeben wurde, insolvent ist, und hier mit keiner Ersatzleistung oder einer Wiederherstellung gerechnet werden kann. Darüber hinaus werden weder öffentliche Interessen beeinträchtigt noch gehen von dem „Baumhaus“ Gefahren für Menschen oder Sachen aus. Nachbarn werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Nach den Ausführungen der MA 25 wird auch das Ortsbild in keiner Weise beeinträchtigt. Die Interessen der Beschwerdeführer bzw. der mitbeteiligten Partei wirken daher ungleich schwerer als allfällige entgegenstehende öffentlichen Interessen - dies bis zu rechtskräftigen Erledigung des gegenständlichen Verfahrens.“

Seitens des Verwaltungsgerichts Wien wurde die Beschwerdeführerin aufgefordert Miet- bzw. Nutzungsverträge des Herrn J. K. für die gegenständliche Liegenschaft vorzulegen.

Aufgrund dieser Aufforderung wurde ein Urteil samt Protokoll des Bezirksgerichts ..., Beschlüsse sowie diverser Schriftverkehr vorgelegt. Aus diesen Unterlagen geht hervor, dass Herr K. die Wohnung von seiner Mutter im Jahre 1983 übernommen hat und kein schriftlicher Mietvertrag vorhanden ist, aus dem nähere Nutzungsbedingungen betreffend des Gartenanteils festgestellt werden könnten.

Am 15.2.2017 wurde mit den Parteien des Verfahrens eine Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien abgehalten, der Vertreter der Beschwerdeführerin gab dabei zu Protokoll:

„Das Baumhaus wurde vom Mieter Herrn J. K. für seine Tochter im Jahr 2013 errichtet. Weiters lege ich das Schreiben der Errichterfirma vom 2.7.2014 vor, aus dem hervorgeht, dass es sich bei dem „Baumhaus“ um ein Spielgerät handelt, dass einem Baum nur nachempfunden wurde. Dieses E-Mail sowie der Auszug aus der Edikt-Datei wird zum Akt genommen. Zum Errichtungszeitpunkt gab es keine ausdrückliche Zustimmung durch die damaligen Eigentümer, mittlerweile gibt es eine Zustimmung durch die jetzige alleinige Eigentümerin. Weiters wurden bereits Pläne vorbereitet, um notwendigfalls eine Baubewilligung zu erwirken.

Das Gebäude ist nicht an einen Baum befestigt, sondern steht extra. Im unteren Bereich ist eine Art Geräteschuppen ausgebildet, der dem Baumstamm nachempfunden wurde. Dieser Teil ist mit einer Tür begehbar. Was darin aufbewahrt wird, kann ich nicht sagen. Meines Erachtens ist der obere Teil nicht für einen Erwachsenen nutzbar. Ich wäre nicht auf die Idee gekommen nach oben zu gehen. Das Grundaussmaß das im Bescheid angegeben wurde ist richtig, allerdings ist meines Erachtens nicht klar, ob der „Balkon“ dazugerechnet werden muss, der in diesen Abmessungen beinhaltet ist.“

Herr J. K. gab zeugenschaftlich Folgendes an:

„Ich glaube im Jahr 2013 oder 2014 wurde das Baumhaus errichtet. Ich habe es für meine Tochter errichtet. Ich hatte damals nicht die Zustimmung der Grundeigentümer. Allerdings bin ich der alleinige Nutzungsberechtigte des Gartens. Ich wohne seit 70 Jahren dort. Das Haus steht frei unter dem Baum auf 4 Säulen. Darunter befindet sich ein Geräteschuppen der mit dem darüber befindlichen Häuschen eine Einheit bildet. Der Geräteschuppen stützt das darüber befindliche Häuschen statisch. Der Geräteschuppen ist ca 1,80 m bis 1,90 m hoch und ist für einen Erwachsenen benützbar bzw. betretbar. Die Stiege führt zur Terrasse nach oben und ist auch für einen Erwachsenen nutzbar. Das Häuschen selbst besitzt eine Tür und 2 Fenster. Die Fenster sind mit Fensterläden verschlossen, diese sind aufschiebbar. Die Tür ist lediglich mit einem Riegel verschließbar. Wenn man das Haus selbst betreten will, muss man den Kopf einziehen, aber drinnen kann man auch als Erwachsener stehen. Ich würde sagen, die Türe ist zwischen 1,60 m und 1,70 m hoch. Ich selbst habe eine Größe von 1,72 m und muss daher leicht den Kopf einziehen. Innen wird es eine Raumhöhe von ca 2,5 m haben. Ursprünglich wurde das Baumhaus von der Firma so produziert, dass im Bereich des Abstellraumes ein Leiteraufstieg war in den oberen Bereich und die Stiege nicht vorhanden war.“

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

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. Gemäß Paragraph 129, Absatz 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 (Paragraph 62, Absatz 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.

Gebäude und sonstige Bauwerke sind gemäß § 297 ABGB grundsätzlich unselbstständige Bestandteile der Liegenschaft, auf der sie errichtet sind und stehen als solche im Eigentum des Grundeigentümers. Werden derartige Gebäude aber in der Absicht errichtet, dass sie nicht ständig darauf verbleiben sollen, so werden sie mit Bauführung als bewegliche Sachen zu behandelnde, sonderrechtsfähige Superädifikate (Überbauten), an denen der Bauführer originär Eigentum erwirbt (vgl. Rechberger/Oberhammer in Kletecka/Rechberger/Zitta, Bauten Rz 58 ff. mwN; NZ 1997, S. 328). Gebäude und sonstige Bauwerke sind gemäß Paragraph 297, ABGB grundsätzlich unselbstständige Bestandteile der Liegenschaft, auf der sie errichtet sind und stehen als solche im Eigentum des Grundeigentümers. Werden derartige Gebäude aber in der Absicht errichtet, dass sie nicht ständig darauf verbleiben sollen, so werden sie mit Bauführung als bewegliche Sachen zu behandelnde, sonderrechtsfähige Superädifikate (Überbauten), an denen der Bauführer originär Eigentum erwirbt vergleiche Rechberger/Oberhammer in Kletecka/Rechberger/Zitta, Bauten Rz 58 ff. mwN; NZ 1997, S. 328).

Hat gemäß § 418 ABGB im entgegen gesetzten Falle jemand mit eigenen Materialien, ohne Wissen und Willen des Eigentümers auf fremdem Grunde gebaut, so fällt das Gebäude dem Grundeigentümer zu. Der redliche Bauführer kann den Ersatz der notwendigen und nützlichen Kosten fordern; der unredliche wird gleich einem Geschäftsführer ohne Auftrag behandelt. Hat der Eigentümer des Grundes die Bauführung gewusst, und sie nicht sogleich dem redlichen Bauführer untersagt, so kann er nur den gemeinen Wert für den Grund fordern. Hat gemäß Paragraph 418, ABGB im entgegen gesetzten Falle jemand mit eigenen Materialien, ohne Wissen und Willen des Eigentümers auf fremdem Grunde gebaut, so fällt das Gebäude dem Grundeigentümer zu. Der redliche Bauführer kann den Ersatz der notwendigen und nützlichen Kosten fordern; der unredliche wird gleich einem Geschäftsführer ohne Auftrag behandelt. Hat der Eigentümer des Grundes die Bauführung gewusst, und sie nicht sogleich dem redlichen Bauführer untersagt, so kann er nur den gemeinen Wert für den Grund fordern.

Voraussetzungen für die Begründung eines Superädifikates (Überbauung gem. § 297 ABGB) sind: Voraussetzungen für die Begründung eines Superädifikates (Überbauung gem. Paragraph 297, ABGB) sind:

?

das Bauwerk wird auf fremden Grund errichtet (§ 297 ABGB) das Bauwerk wird auf fremden Grund errichtet (Paragraph 297, ABGB)

?

das Bauwerk wird nicht mit der Absicht der dauernden Belassung errichtet (§ 297 ABGB) das Bauwerk wird nicht mit der Absicht der dauernden Belassung errichtet (Paragraph 297, ABGB)

?

das Bauwerk wird mit Zustimmung des Grundeigentümers errichtet (§ 418 ABGB) das Bauwerk wird mit Zustimmung des Grundeigentümers errichtet (Paragraph 418, ABGB)

Im Hinblick darauf, dass das Holzhaus zwar vom Mieter errichtet wurde, allerdings ein Zustimmung zum Errichtungszeitpunkt nicht vorlag und auch keine Urkundenhinterlegung (gemäß § 435 ABGB) zum Eigentumserwerb an dieser Baulichkeit erfolgt ist, ist ein Eigentumserwerb an der gegenständlichen Baulichkeit durch den Mieter auszuschließen. Auch sei diesbezüglich anzumerken, dass in der Beschwerde nicht behauptet wurde, dass der Mieter Eigentümer der Baulichkeit ist. Im Hinblick darauf, dass das Holzhaus zwar vom Mieter errichtet wurde, allerdings ein Zustimmung zum Errichtungszeitpunkt nicht vorlag und auch keine Urkundenhinterlegung (gemäß Paragraph 435,

ABGB) zum Eigentumserwerb an dieser Baulichkeit erfolgt ist, ist ein Eigentumserwerb an der gegenständlichen Baulichkeit durch den Mieter auszuschließen. Auch sei diesbezüglich anzumerken, dass in der Beschwerde nicht behauptet wurde, dass der Mieter Eigentümer der Baulichkeit ist.

Für die Errichtung aller sonstigen Bauwerke 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, ist gemäß § 60 Abs 1 lit b soweit nicht die §§ 62, 62a oder 70a zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken. Für die Errichtung aller sonstigen Bauwerke 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, ist gemäß Paragraph 60, Absatz eins, Litera b, soweit nicht die Paragraphen 62, 62 a, oder 70a zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken.

Gemäß § 62a Abs 1 Z 5 BO für Wien ist bei Gartenhäuschen, Lauben, Salettern, Geräte- und Werkzeughütten und dergleichen mit einer Grundfläche von höchstens 12 m² und einer Gebäudehöhe beziehungsweise lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von höchstens 2,50 m im Bauland in der Höhenlage des angrenzenden Geländes, auf Grundflächen für Badehütten und im Erholungsgebiet – Sport- und Spielplätze, weder eine Baubewilligung noch eine Bauanzeige erforderlich. Gemäß Paragraph 62 a, Absatz eins, Ziffer 5, BO für Wien ist bei Gartenhäuschen, Lauben, Salettern, Geräte- und Werkzeughütten und dergleichen mit einer Grundfläche von höchstens 12 m² und einer Gebäudehöhe beziehungsweise lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von höchstens 2,50 m im Bauland in der Höhenlage des angrenzenden Geländes, auf Grundflächen für Badehütten und im Erholungsgebiet – Sport- und Spielplätze, weder eine Baubewilligung noch eine Bauanzeige erforderlich.

Gemäß § 62a Abs 1 Z 29 BO für Wien sind für Kinder- und Jugendspielplätze sowie Kleinkinderspielplätze, einschließlich deren Ausstattung mit Spiel- und Sportgeräten und dergleichen, sowie für die Ausstattung von Kinder- und Jugendspielflächen mit solchen Geräten weder eine Baubewilligung noch eine Bauanzeige erforderlich. Gemäß Paragraph 62 a, Absatz eins, Ziffer 29, BO für Wien sind für Kinder- und Jugendspielplätze sowie Kleinkinderspielplätze, einschließlich deren Ausstattung mit Spiel- und Sportgeräten und dergleichen, sowie für die Ausstattung von Kinder- und Jugendspielflächen mit solchen Geräten weder eine Baubewilligung noch eine Bauanzeige erforderlich.

Aus den Ausführungen des Zeugen J. K. (Errichter des Holzhauses) in der Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien geht hervor, dass das Gebäude nicht nur den alleinigen Zweck eines Spielgerätes hat, sondern zusätzlich auch im Erdgeschoss als Gerätehütte dient. Aufgrund der Raumhöhe von ca. 2,5 m im oberen Geschoss und die geschaffene leichte Zugangsmöglichkeit über die Treppe, ist auch in diesem Bereich die Nutzung nicht mehr allein Kindern vorbehalten und kann dieser Teil ebenso zu Lagerzwecken benutzt werden. Da das Holzhaus aufgrund der zusätzlich geschaffenen Nutzungsmöglichkeit zu Lagerzwecken nicht mehr als alleiniges Spielgerät gemäß § 62a Abs 1 Z 29 BO für Wien angesehen werden kann und aufgrund der Höhe von ca. 4,50 m auch § 62a Abs 1 Z 5 BO für Wien widerspricht, liegt jedenfalls eine Bewilligungspflicht nach § 60 Abs. 1 lit b BO für Wien vor und erging der Bauauftrag daher zu Recht. Aus den Ausführungen des Zeugen J. K. (Errichter des Holzhauses) in der Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien geht hervor, dass das Gebäude nicht nur den alleinigen Zweck eines Spielgerätes hat, sondern zusätzlich auch im Erdgeschoss als Gerätehütte dient. Aufgrund der Raumhöhe von ca. 2,5 m im oberen Geschoss und die geschaffene leichte Zugangsmöglichkeit über die Treppe, ist auch in diesem Bereich die Nutzung nicht mehr allein Kindern vorbehalten und kann dieser Teil ebenso zu Lagerzwecken benutzt werden. Da das Holzhaus aufgrund der zusätzlich geschaffenen Nutzungsmöglichkeit zu Lagerzwecken nicht mehr als alleiniges Spielgerät gemäß Paragraph 62 a, Absatz eins, Ziffer 29, BO für Wien angesehen werden kann und aufgrund der Höhe von ca. 4,50 m auch Paragraph 62 a, Absatz eins, Ziffer 5, BO für Wien widerspricht, liegt jedenfalls eine Bewilligungspflicht nach Paragraph 60, Absatz eins, Litera b, BO für Wien vor und erging der Bauauftrag daher zu Recht.

Einen Auftrag zur Beantragung einer nachträglichen Baubewilligung alternativ zum Beseitigungsauftrag sieht das Gesetz nicht vor (VwGH 30.1.2014, 2011/05/0060). Im baupolizeilichen Auftragsverfahren gemäß § 129 Abs 10 BO für Wien ist nicht zu prüfen, ob die Möglichkeit der Erwirkung einer nachträglichen Bewilligung (oder Kenntnisnahme) besteht, und war die Behörde auch nicht verpflichtet, der Beschwerdeführerin vor Erteilung des Bauauftrages die Möglichkeit einzuräumen, ein Baubewilligungsansuchen zu stellen (VwGH 13.12.2011, 2011/05/0180). Einen Auftrag zur Beantragung einer nachträglichen Baubewilligung alternativ zum Beseitigungsauftrag sieht das Gesetz nicht vor (VwGH

30.1.2014, 2011/05/0060). Im baupolizeilichen Auftragsverfahren gemäß Paragraph 129, Absatz 10, BO für Wien ist nicht zu prüfen, ob die Möglichkeit der Erwirkung einer nachträglichen Bewilligung (oder Kenntnisnahme) besteht, und war die Behörde auch nicht verpflichtet, der Beschwerdeführerin vor Erteilung des Bauauftrages die Möglichkeit einzuräumen, ein Baubewilligungsansuchen zu stellen (VwGH 13.12.2011, 2011/05/0180).

Zum Antrag der Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung des angefochtenen Bescheides ist auszuführen, dass gemäß § 13 Abs 1 VwGVG eine rechtzeitig eingebrachte und zulässige Beschwerde gemäß Art 130 Abs 1 Z 1 B-VG aufschiebende Wirkung hat und wurde diese von der Verwaltungsbehörde auch nicht ausgeschlossen. Zum Antrag der Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung des angefochtenen Bescheides ist auszuführen, dass gemäß Paragraph 13, Absatz eins, VwGVG eine rechtzeitig eingebrachte und zulässige Beschwerde gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG aufschiebende Wirkung hat und wurde diese von der Verwaltungsbehörde auch nicht ausgeschlossen.

Weiters ist auszuführen, dass ein Beseitigungsauftrag auch dann zulässig ist, wenn ein Verfahren betreffend eine nachträgliche Baubewilligung anhängig ist (VwGH vom 21. Mai 2007, Zl. 2006/05/0165). Allerdings besteht während der Anhängigkeit keine Strafbarkeit und darf ein Beseitigungsauftrag nicht vollstreckt werden (VwGH vom 26. Juni 2005, Zl. 2005/05/0075). Sollte eine nachträgliche Baubewilligung erwirkt werden, ist der Beseitigungsauftrag gegenstandslos (VwGH vom 31. März 2008, Zl. 2006/05/0063).

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 6-monatigen Leistungsfrist auch sonst keine Zweifel.

Der Beschwerde war somit der Erfolg zu versagen und der angefochtene Bescheid spruchgemäß zu bestätigen.

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. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Artikel 133, Absatz 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.

Schlagworte

Baupolizeilicher Auftrag; Beseitigungsauftrag; Baugebrechen; vorschriftswidriger Bau; Baumhaus; Holzhaus; Eigentümer; Mieter; Superädifikat

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGWl:2017:VGW.211.V.005.14429.2016.A

Zuletzt aktualisiert am

23.08.2017

Quelle: Landesverwaltungsgericht Wien LVwg Wien, <http://www.verwaltungsgericht.wien.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at