jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Lvwg Erkenntnis 2015/2/26 VGW-111/077/32445/2014

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.02.2015

Entscheidungsdatum

26.02.2015

Index

20/01 Allgemein bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)
L82009 Bauordnung Wien
L82259 Garagen Wien

Norm

ABGB §914
BauO Wr §74
GaragenG Wr 2008 §50 Abs1
GaragenG Wr 2008 §51
GaragenG Wr 2008 §52 Abs3

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Oppel über die Beschwerde der U. AG, vertreten durch Rechtsanwälte, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe Süd, Stadterneuerung II, vom 9.9.2014, AZ: MA37/447061-2014-17 (vorm. 02022/2014/0001), mit welchem gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) iVm § 68 Abs. 1 sowie Abs. 5 BO, § 2 der Wiener Bautechnikverordnung (WBTV) und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), und auf Grund der mit Bescheid vom 17.7.2014, GZ: BV ... - 865095/2014, erteilte Bewilligung nach § 69 BO die Bewilligung Bauführungen vorzunehmen erteilt wurde,

zu Recht e r k a n n t:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgeweisen.

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

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE

Die Magistratsabteilung 37 hat mit Bescheid vom 9.9.2014, MA 37/447061-2014-17, der Beschwerdeführerin die Bewilligung für ein Bauvorhaben betreffend das Haus Wien, S.-gasse, erteilt und festgestellt, dass der Verpflichtung zur Schaffung von 4 Stellplätzen nicht entsprochen werde. Die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche durch die Bauführung

geschaffen werden müsse, bleibe um 3 Stellplätze hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurück.

Dieser Bescheid wurde der Beschwerdeführerin am 15.9.2014 zugestellt. Dagegen brachte sie am 9.10.2014 und somit rechtzeitig bei der Magistratsabteilung 37 Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien ein.

Die Beschwerde richtete sich ausschließlich gegen die Feststellung, dass die Zahl der Pflichtstellplätze hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht um 3 Stellplätze zurückbleibe. Tatsächlich bleibe die Zahl der Pflichtstellplätze lediglich um 1 Stellplatz zurück, weshalb die Ausgleichsabgabe anstatt für 3 nicht errichtete Stellplätze lediglich für einen nicht errichteten Stellplatz zu entrichten sei.

Für einen Stellplatz habe die C. GmbH in einem früheren Baubewilligungsverfahren den Nachweis über die Sicherstellung von Einstellplätzen im Sinne des § 51 Wiener Garagengesetz 2008 vom 22.2.2011 vorgelegt. Dieser Nachweis laute zwar auf die Co. GmbH, die Beschwerdeführerin sei jedoch als Käuferin der Liegenschaft in alle Rechte und Pflichten der Co. GmbH als frühere Liegenschaftseigentümerin eingetreten und berufe sich daher auf den nach wie vor gültigen Nachweis der Sicherstellung eines Stellplatzes durch die frühere Liegenschaftseigentümerin.

Der zweite in Rede stehende Pflichtstellplatz würde sich aus einer nach Ansicht der Beschwerdeführerin verfassungsrechtlich unzulässigen Rückwirkung der Änderung des Wiener Garagengesetzes durch das Landesgesetzblatt Nr. 26/2014 ergeben. Zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauvorhabens hätte sich nämlich die Stellplatzverpflichtung nach der Anzahl der laut Bauvorhaben zu schaffenden Wohnungen bemessen, was bei 3 neu zu errichtenden Dachgeschoßwohnungen 3 Stellplätze ergäbe. Mit Inkrafttreten der Novelle sei jedoch für je 100 m² Wohnnutzfläche ein Stellplatz zu schaffen, was nunmehr 4 Stellplätze ergäbe. Die für die Beschwerdeführerin im konkreten Anlassfall nachteilige Änderung der Stellplatzverpflichtung gelte auch für Baubewilligungsverfahren, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes bereits anhängig sind, und sei somit eine Rückwirkung auf bereits anhängige Verfahren, welche verfassungsrechtlich unzulässig sei. Die Beschwerdeführerin regte damit an, das Verwaltungsgericht möge beim Verfassungsgerichtshof einen Antrag auf Prüfung der Verfassungsmäßigkeit der betroffenen Übergangsbestimmungen stellen.

Die Magistratsabteilung 37 legte dem Verwaltungsgericht die Verfahrensakten vor und führte im Vorlageschreiben im Wesentlichen aus, der von der Co. GmbH vorgelegte Nachweis über die Sicherstellung eines Einstellplatzes betreffe ein gänzlich anderes Bauvorhaben und könne deshalb für das gegenständliche Bauvorhaben nicht herangezogen werden. Darüber hinaus zeigte die Magistratsabteilung 37 zur Untermauerung ihres Vorbringens wesentliche inhaltliche Unterschiede der beiden Bauvorhaben auf.

Es wurde am 19.12.2014 eine mündliche Verhandlung durchgeführt. Diese hatte im Wesentlichen folgenden Verlauf und Inhalt:

„Der Verhandlungsleiter legt fest, dass der Verhandlungsgegenstand wie folgt in zwei Teile geteilt wird. Zunächst wird über den Stellplatz, für den sich die Beschwerdeführerin auf der Beschwerde angeschlossene Sicherstellung beruft, verhandelt, danach über die Stellplatzverpflichtung, die sich aus der Gesetzesänderung während des anhängigen Bewilligungsverfahrens ergeben hat.

Sicherstellung:

Der Verhandlungsleiter fragt die Parteien, in wie weit sie die Sicherstellung für das seinerzeitige Bauvorhaben, welches für die Co. GmbH Anlass zur Vorlage der Sicherstellung gegeben hat, eingeschränkt sehen oder aber allgemein gültig für jedes künftige Bauvorhaben, das die (jeweilige) Eigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft auf dieser ausführt und das eine Stellplatzverpflichtung auslöst.

Die Beschwerdeführerinvertreterin bringt dazu vor wie folgt:

Die Sicherstellung ist nach Ansicht der Beschwerdeführerinvertreterin auf kein konkretes Bauvorhaben bezogen. Sie würde lediglich auf die Liegenschaft eingeschränkt sein und daher für jedes beliebige Bauvorhaben auf der Liegenschaft, welches eine Stellplatzverpflichtung auslöst, gelten.

Der Behördenvertreter bringt dazu vor:

Der Behördenvertreter leitet die Einschränkung auf das damals gegenständliche Bauvorhaben daraus ab, dass im Vordruck angeführt ist: „Bauvorhaben, dass die Stellplatzverpflichtung auslöst“. Nach seinem Verständnis sei damit das konkrete Bauvorhaben, welches Anlass zur Vorlage der Sicherstellung gegeben hat, gemeint. Falls mehrere

Bauvorhaben parallel anhängig gewesen wären, wäre aus seiner Sicht eine Konkretisierung erforderlich gewesen, welches der anhängigen Bauvorhaben gemeint sei.

Der Behördenvertreter verweist auf den Bescheid vom 17.06.2011, MA 37/...-S.-gasse, in welchem im fünften Absatz des Spruches auf die erfolgte Sicherstellung des Stellplatzes verwiesen sei. Die Sicherstellung sei damit mit der zit. Baubewilligung vom 17.06.2011 verknüpft, welche auf Grund ihrer vierjährigen Gültigkeitsdauer noch in Anspruch genommen werden könne.

Der Behördenvertreter weist weiters darauf hin, dass das nunmehr gegenständliche Bauvorhaben auch inhaltlich von dem Mitbescheid vom 17.06.2011 bewilligten Bauvorhaben verschieden sei.

Die Beschwerdeführerinvertreterin weist darauf hin, dass es sich bei der Sicherstellung um einen Vertrag zwischen den beiden auf diesen angeführten Vertragspartnern handle. Der C. GmbH sei nicht bekannt gewesen, um welches Bauvorhaben es konkret gehe. Daher habe das Bauvorhaben auch nicht Inhalt des Vertrages über die Sicherstellung werden können. Darüber hinaus würden sich die beiden Bauvorhaben wechselseitig ausschließen.

Der Verhandlungsleiter legt dar, dass möglicherweise die Vertragsauslegung nach den §§ 914 und 915 ABGB im gegebenen Zusammenhang Bedeutung haben könnten. Die Parteien mögen sich dazu äußern.

Die Beschwerdeführerinvertreterin bringt dazu vor, dass für die Vertragsauslegung zunächst der Wortsinn maßgeblich sei. Dieser enthalte keinerlei Einschränkung auf ein konkretes Bauvorhaben. Wäre eine Einschränkung auf ein konkretes Bauvorhaben gemeint gewesen, so wäre es ein leichtes gewesen, auf das konkrete Bauvorhaben hinzuweisen, beispielsweise durch eine Bezugnahme auf den Einreichplan oder die Geschäftszahl. Weiters sei der Wille der vertragsschließenden Parteien maßgeblich. Dieser habe sich bereits deswegen nicht auf ein konkretes Bauvorhaben bezogen, weil der C. GmbH ein konkretes Bauvorhaben in diesem Zusammenhang nicht bekannt gewesen sei und es für diese Gesellschaft keinen Unterschied gemacht habe, welches Bauvorhaben ihre Vertragspartnerin auf der Liegenschaft realisiert.

Der Behördenvertreter bringt zunächst vor, dass es für die Beschwerdeführerin ein Leichtes gewesen sei, die Sicherstellung zu aktualisieren und neu vorzulegen. Dazu sei es lediglich erforderlich gewesen, das Formular mit geändertem Namen (nunmehr lautend auf den Rechtsnachfolger) und geändertem Datum nochmals vorzulegen.

Der Behördenvertreter habe dazu im Bauverfahren den Vertreter der Beschwerdeführerin (gemeint ist erinnerlich der Planverfasser, jedenfalls nicht die nunmehrige anwaltliche Vertretung) mündlich darauf hingewiesen. Der Verhandlungsleiter überreicht den Behördenvertreter den Behördenakt und ersucht ihn um Angabe, wo dies im Akt gegebenenfalls festgehalten wurde. Der Behördenvertreter räumt nach Durchsicht ein, dass dieser Hinweis nicht schriftlich festgehalten worden sei.

Der Behördenvertreter gibt weiters an, dass es für die Behörde selbstverständlich sei und bisher noch nicht in Zweifel gezogen worden wäre, dass vorgelegte Sicherstellungen für Stellplätze immer nur bezogen seien auf das jeweils konkret eingereichte Bauvorhaben. Wenn es im Bauvorhaben beispielsweise zu einem Planwechsel komme, gelte die Sicherstellung auch für den ausgewechselten Plan. Die Sicherstellung gelte jedoch aus Sicht des Behördenvertreter eindeutig nicht für andere Bauvorhaben als jenes, in dessen Baubewilligungsverfahren sie vorgelegt wurde.

Der Behördenvertreter weist weiters darauf hin, dass es dem Bauwerber unmöglich gewesen wäre, das Bauvorhaben durch die Geschäftszahl zu konkretisieren, da er die Geschäftszahl zum Zeitpunkt der Einreichung und Vorlage der Sicherstellung noch nicht wisse.

Auf Frage des Verhandlungsleiters räumt der Behördenvertreter ein, dass ein schriftlicher Vorhalt dahingehend, dass die Sicherstellung vom 22.02.2011 angezweifelt bzw. nicht anerkannt werde, nicht erfolgt sei. Nach dem erfolgten mündlichen Hinweis an den planverfassenden Architekten sei die Behörde davon ausgegangen, dass dieser Stellplatz nicht sichergestellt sei.

Der Behördenvertreter bringt vor, dass seinem Verständnis zu Folge es der Behörde obliege, für welches Bauvorhaben die vorgelegte Sicherstellung herangezogen werde. Die Behörde habe die Sicherstellung für das mit Bescheid vom 17.06.2011 herangezogen. Damit sei die vorgelegte Sicherstellung konsumiert. Es sei über die Sicherstellung mit diesem Bescheid rechtskräftig abgesprochen. Für ein etwaiges weiteres Bauvorhaben müsse daher eine neue Sicherstellung vorgelegt werden.

Der Behördenvertreter bringt weiters vor, dass die bereits konsumierte Sicherstellung dann für das gegenständliche Bauvorhaben konsumiert werden könne, wenn die Beschwerdeführerin auf die Verwirklichung des mit Bescheid vom 17.06.2011 bewilligten Bauvorhabens verzichten sollte, weil dann die Sicherstellung für das neue Bauvorhaben frei werden würde.

Der Verhandlungsleiter fragt die Beschwerdeführerinvertreterin, ob die Beschwerdeführerin auf die Ausführung des mit Bescheid vom 17.06.2011 bewilligten Bauvorhabens verzichten könne.

Die Verhandlung wird um 11:06 Uhr zwecks Rücksprache mit dem Vorstand der Beschwerdeführerin unterbrochen. Die Parteien verlassen den Verhandlungssaal und betreten diesen wieder um 11:11 Uhr.

Die Beschwerdeführerin erklärt nach erfolgter Rücksprache mit dem Vorstand, dass sie auf die Realisierung des mit Bescheid vom 17.06.2011 bewilligten Bauvorhabens verzichte. Damit sei die Sicherstellung für das nunmehr verfahrensgegenständliche Bauvorhaben frei.

Gesetzesänderung

Der Verhandlungsleiter legt dar, dass nach der Judikatur des VfGH rückwirkende Gesetze auch dann zunächst grundsätzlich seien, wenn sich die Rückwirkung – wie offenbar im vorliegenden Fall – zum Nachteil des Normunterworfenen auswirke, dies allerdings unter einer Verhältnismäßigkeitsprüfung des rückwirkenden Eingriffes. Aus der Aktenlage sei ersichtlich, dass sich die Rückwirkung im konkreten Fall mit dem Betrag von EUR 8.720,74 zum Nachteil der Bauwerberin auswirke. Die Beschwerdeführerin möge ausführen, warum sie im konkreten Fall eine zusätzliche Zahlungsverpflichtung von EUR 8.720,74 für unverhältnismäßig erachte.

Die Beschwerdeführerinvertreterin führt zunächst aus, dass sich die in Rede stehende Änderung des Wiener Garagengesetzes in der weitaus überwiegenden Zahl der Fälle zu Gunsten der jeweiligen Bauwerberin auswirken würde. Der Anlassfall sei insoweit eine Ausnahme, als die Rückwirkung für die Bauwerberin einen Nachteil in Form einer zusätzlichen Stellplatzverpflichtung im Ausmaß von den angeführten EUR 8.720,74 bedeuten würde. Dies sei eine Verdoppelung der zu zahlenden Stellplatzabgabe.

Es sei der Bauwerberin wirtschaftlich nicht sinnvoll möglich, auf die Gesetzesänderung zu reagieren. Dies würde nämlich erfordern, dass bereits eingereichte Bauvorhaben tiefgreifend so um zu planen, dass die zusätzliche Stellplatzverpflichtung vermieden werde. Man müsse die geplanten 466 m² Nutzfläche für drei Wohnungen auf max. 399 m² Nutzfläche reduzieren, was eine unverhältnismäßige Wertminderung darstellen würde. Die Nachteile für eine solche Umplanung würden die Nachteile für die Entrichtung einer zusätzlichen Stellplatzabgabe bei weitem überwiegen.

Der informierte Vertreter der Beschwerdeführerin führt ergänzend aus, dass das Bauvorhaben in wirtschaftlicher Hinsicht so kalkuliert sei, dass die Beschwerdeführerin Kosten zuschießen müsse. Die zusätzliche Stellplatzabgabe könne nicht erwirtschaftet werden, sondern würde die erforderlichen Zuschüsse für das Haus erhöhen. Dies sei vor allem dadurch bedingt, dass in dem Haus sehr viele Mieter wohnen würden, die auf Grund von Altverträgen sehr geringe Mietzinse zahlen würden. Die Kostendeckung sei daher insgesamt bereits nicht gegeben.

Der informierte Vertreter der Beschwerdeführerin gibt weiters an, dass sich sein Unternehmen mit dem Ankauf, der Entwicklung und dem Verkauf von ganzen Zinshäusern befasse. Das gegenständliche Haus sei im Rahmen eines Gesamtpaketes gemeinsam mit anderen Zinshäusern von der Co. GmbH erworben worden, um es so wie die anderen gemeinsam erworbenen Zinshäuser zu entwickeln und danach wieder zu verkaufen. Bei dem gegenständlichen Zinshaus habe es einige anhängige Gerichtsverfahren sowie eine Reihe von Risiken gegeben, es seien erhoffte Einigungen mit den Mietern in der erhofften Form nicht zu Stande gekommen. Insgesamt habe sich die Entwicklung des gegenständlichen Hauses so entwickelt, dass aus heutiger Sicht von einem Ausbau des Dachgeschosses bzw. noch besser von einem Erwerb des Hauses überhaupt Abstand genommen worden wäre. Auf Grund dieses insgesamt wirtschaftlich ungünstigen Verlaufs der Entwicklung dieses Hauses würde sich die zusätzliche Ausgleichsausgabe von EUR 8.720,74 besonders schmerzhaft auswirken.

Der Verhandlungsleiter befragt den informierten Vertreter der Beschwerdeführerin, in welchen betragsmäßigen Dimensionen sich der Ankauf des gegenständlichen Zinshauses, die Kosten der Entwicklung desselbigen, die Höhe der einzelnen Risiken und der erhoffte Verkaufserlös ungefähr bewegen.

Der informierte Vertreter der Beschwerdeführerin gibt dazu an, dass er jetzt keine konkreten Beträge nennen könne.

Auf Frage des Verhandlungsleiter räumt er ein, dass sich der Kauf eines Zinshauses sicherlich in Bereich von EURO-Millionen bewege. Dies treffe auch auf den Dachgeschoßausbau z Der Verkaufserlös hänge entscheidend von der Marktentwicklung, dem Zinsniveau und anderen Entwicklungen ab.

Der Behördenvertreter hält dem informierten Vertreter der Beschwerdeführerin vor, dass es zum Zeitpunkt der Projekteinreichung bereits bekannt gewesen sei, dass es mit großer Wahrscheinlichkeit zu der dann tatsächlich erfolgten Gesetzesänderung komme werde. Die Beschwerdeführerin hätte daher mit der rückwirkenden Gesetzesänderung zum Zeitpunkt der Einreichung bereits konkret rechnen können.

Der Behördenvertreter hält dem informierten Vertreter der Beschwerdeführerin weiters vor, dass die Rendite für die zusätzlich gewonnen 67 m² Nutzfläche die Ausgleichsabgabe von EUR 8.720,74 bei weitem überwiegen würde. Ein Härtefall würde allenfalls dann eintreten, wenn eine Nutzfläche von beispielsweise von 401 m² geplant worden wäre, nicht aber bei einer Nutzfläche von 467 m², da die Vorteile der zusätzlichen Nutzfläche ungleich schwerer wiegen würden als die Ausgleichsabgabe für einen zusätzlichen Stellplatz.

Der informierte Vertreter der Beschwerdeführerin bringt dazu vor, dass für die Kalkulation des Bauvorhabens eine genaue Kenntnis der Kosten essentiell war. Kosten, die erst nach Abschluss der Kalkulation bekannt werden, stellen ein grundsätzliches Problem dar. Dies sei insbesondere auch bei Nachtragsforderungen von Professionisten der Fall. Im Zinshausbereich würden solche Nachtragsforderungen zwar regelmäßig vorkommen, etwa im Bereich von Steigleitungen, aber nicht so gravierend sein wie in anderen Bereichen der Baubranche. Im konkreten Anlassfall hätte die Beschwerdeführerin im Fall der Kenntnis, dass sich die Stellplatzverpflichtung um einen Stellplatz erhöhen werde, das Bauvorhaben sicherlich nicht mit einer geringeren Nutzfläche geplant. Bei Kenntnis der jetzt vorliegenden Kostensituation hätte er das Bauvorhaben jedoch nicht geplant.

Auf Frage des Verhandlungsleiters, ob in Anbetracht der offenbar der Beschwerdeführerin nunmehr bekannten Kostensituation in ihrer Gesamtheit eine Option darin bestehe, das Bauvorhaben nicht zu realisieren, gibt der informierte Vertreter der Beschwerdeführerin an, dass dies selbstverständlich eine Option sei. Das Bauvorhaben werde nur dann realisiert werden, wenn dies eine wirtschaftlich sinnvolle Alternative sei. Genau das sei jedoch in der gegenwärtigen Situation insgesamt zweifelhaft.

Die Beschwerdeführerinvertreterin stellt keine weiteren Beweisanträge."

Mit Schreiben vom 22.12.2014 hat das Verwaltungsgericht die Beschwerdeführerin aufgefordert, binnen 14 Tagen ab Zustellung der Aufforderung eine aktuelle Bestätigung der C. GmbH über die Sicherstellung eines Stellplatzes lautend zu Gunsten der Beschwerdeführerin vorzulegen.

Die Beschwerdeführerin hat nach zweimaliger Fristverlängerung mit Schreiben vom 23.2.2015 mitgeteilt, dass keine aktuelle Bestätigung der C.s GmbH vorgelegt werden kann.

Folgender entscheidungserheblicher Sachverhalt wurde festgestellt:

Die Co. GmbH hat für einen geplanten Dachgeschossausbau im Haus Wien , S.-gasse, bei dem eine neue Wohnung errichtet werden sollte, den Nachweis über die Sicherstellung eines Einstellplatzes in der Garage Wien , Se.-gasse, vom 22.2.2011 vorgelegt.

Der vorgelegte Nachweis der Sicherstellung wurde von der C. GmbH als Verfügungsberechtigter der bereitstellenden Garage und von der Co. GmbH als Bauwerberin des angeführten Bauvorhabens unterfertigt. Das Bauvorhaben, das die Stellplatzverpflichtung auslöst, wurde lediglich durch die Adresse der betroffenen Liegenschaft sowie Namen und Anschrift der Bauwerberin umschrieben.

Das betroffene Bauvorhaben wurde von der Magistratsabteilung 37 mit Bescheid vom 17.6.2011, Zl. MA 37/...-S.-gasse/08568-1/11, bewilligt und der Baubewilligung hinsichtlich Stellplatzverpflichtung der vorgelegte Nachweis über die Sicherstellung eines Stellplatzes zu Grunde gelegt.

Die U. AG hat mit Kaufvertrag vom 18.12.2012 die gegenständliche Liegenschaft von der Co. GmbH erworben. Ob die Sicherstellung des Stellplatzes auf die Käuferin der Liegenschaft übergeht, ist in diesem Kaufvertrag nicht ausdrücklich geregelt.

Die Baubewilligung vom 17.6.2011, Zl. MA 37/...-S.-gasse/08568-1/11, wurde bisher nicht konsumiert. Das mit Bescheid vom 17.6.2011 und das nunmehr bewilligte Bauvorhaben schließen einander aus, da es sich um jeweils unterschiedliche Möglichkeiten handelt, auf der Liegenschaft einen Dachgeschoßausbau durchzuführen.

Die Beschwerdeführerin hat sich im Baubewilligungsverfahren auf den Nachweis der Sicherstellung zu Gunsten der Co. GmbH berufen. Die Magistratsabteilung 37 hat die Beschwerdeführerin nicht in schriftlicher Weise aufgefordert, den Nachweis über die Sicherstellung dieses Stellplatzes zu aktualisieren.

Zur gesetzlichen Stellplatzpflicht wird festgehalten, dass die Beschwerdeführerin ihr Bauvorhaben bei der Magistratsabteilung 37 am 13.2.2014 eingereicht hat. Das Bauvorhaben umfasst die Neuerrichtung von 3 Wohnungen mit einer Nutzfläche von insgesamt zirka 466 m² im Zuge eines Dachgeschossausbaues.

Zur Beweiswürdigung ist festzuhalten:

Die Beweiswürdigung gründet im Wesentlichen auf der mündlichen Verhandlung sowie den Verfahrensakten.

In rechtlicher Hinsicht wurde erwogen:

Gemäß § 50 Abs. 1 erster Satz Wiener Garagengesetz in der zum Einreichzeitpunkt geltenden Fassung ist für jede Wohnung ein Stellplatz zu schaffen. Dies sind bei 3 zu schaffenden Wohnungen insgesamt 3 Stellplätze.

Gemäß § 50 Abs. 1 erster Satz Wiener Garagengesetz in der Fassung des LGBl. Nr. 26/2014 ist für je 100 m² Wohnnutzfläche ein Stellplatz zu schaffen. Dies sind für 466 m² zu schaffender Wohnraum insgesamt 4 Stellplätze.

Das am 15.7.2014 kundgemachte LGBl. Nr. 26/2014 ist mit dem seiner Kundmachung folgenden Tag und somit am 16.7.2014 in Kraft getreten.

Gemäß Art IX Abs. 2 des LGBl. Nr. 26/2014 gelten für alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren mit Ausnahme der Stellplatzverpflichtung gemäß Art I Z 9 und 10 die bisherigen gesetzlichen Bestimmungen. Die Änderung der Stellplatzverpflichtung gilt somit auch für bereits anhängige Baubewilligungsverfahren.

Gemäß § 51 Wiener Garagengesetz gilt die Stellplatzverpflichtung auch dann als erfüllt, wenn die erforderliche Anzahl von Pflichtstellplätzen in entsprechendem Ausmaß außerhalb des Bauplatzes in einem Umkreis von zirka 500 m errichtet wird und die Einstellmöglichkeit vertraglich sichergestellt ist.

Gemäß der §§ 52 ff Wiener Garagengesetz und der Verordnung der Wiener Landesregierung zur Durchführung des Wiener Garagengesetzes, LGBl. Nr. 27/2014, ist im Fall der Nichterfüllung der Stellplatzverpflichtung für jeden nicht errichteten Stellplatz eine Ausgleichsabgabe zu entrichten. Diese beträgt grundsätzlich pro Stellplatz 12.000 €, gemäß § 3 der Verordnung der Wiener Landesregierung zur Durchführung des Wiener Garagengesetzes bei „Übergangsfällen“ wie dem Folgenden jedoch je Stellplatz 8.720,74 €.

Gemäß § 52 Abs. 3 Wiener Garagengesetz ist eine Ausgleichsabgabe jedoch nur zu entrichten, wenn der Stellplatz nicht dennoch hergestellt und auch nicht gemäß § 51 Wiener Garagengesetz außerhalb des Bauplatzes errichtet wird. Dem Bauwerber bleibt somit unbeschadet der Vorschreibung einer Ausgleichsabgabe für nicht errichtete Stellplätze die Möglichkeit offen, solche Stellplätze dennoch freiwillig herzustellen, sodass in diesen Fällen die Ausgleichsabgabe nicht zu entrichten ist (vgl. Kirchmayer, Wiener Baurecht, 4. Auflage, Seite 883, Anmerkung 1 zu § 52 Abs. 3 Wiener Garagengesetz).

Zur Frage des Nachweises der Sicherstellung

Gemäß § 51 Wiener Garagengesetz obliegt der Bauwerberin im Baubewilligungsverfahren der Nachweis, dass die Einstellmöglichkeit vertraglich sichergestellt ist. Der von der Beschwerdeführerin zu diesem Zweck vorgelegte Nachweis war nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes unzureichend.

Zum einen ist nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes aus der vertraglichen Sicherstellung auch ohne ausdrückliche Erwähnung des mit Bescheid vom 17.6.2011, MA 37/...-S.-gasse/08568-1/11, bewilligten Bauvorhabens ableitbar, dass die vertragliche Sicherstellung für das mit dem zitierten Bescheid bewilligte Bauvorhaben gilt. Das Bauvorhaben ist somit nicht austauschbar. Dies geht bereits daraus hervor, dass der vorgedruckte Text des Nachweises über die Sicherstellung von Einstellplätzen auf ein konkretes Bauvorhaben, welches die Stellplatzverpflichtung auslöst, abstellt und somit der objektive Erklärungswert (§ 914 ABGB) dahin geht, dass ein konkretes Bauvorhaben gemeint ist. Auch

wenn das die Stellplatzpflicht auslösende Bauvorhaben nicht konkret bezeichnet ist, lässt der Vertrag nach Ansicht des Verwaltungsgericht dennoch nur die Auslegung zu, dass dasjenige Bauvorhaben gemeint ist, welches nach dem Wissensstand der Parteien zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses die Stellplatzpflicht ausgelöst hat.

Die Bezugnahme auf das seinerzeit die Stellplatzverpflichtung auslösende Bauvorhaben ergibt sich weiters aus der Überlegung, dass das Garagierungsunternehmen den Nachweis für die Sicherstellung nur für eine vorherbestimmte und damit kalkulierbare Zeitspanne ausgestellt haben kann. Als Unternehmer muss das Garagierungsunternehmen planen und kalkulieren, für welchen Zeitraum es seinem Vertragspartner gegenüber einen Stellplatz sicherstellt. Die Vorherbestimmtheit der Zeitspanne ist Grundlage jeder Planung und jeder Preisgestaltung. Eine zeitliche Unbestimmtheit der Verpflichtung wäre ein schwer bis nicht kalkulierbares Risiko, welches zumindest im Zweifel nicht anzunehmen ist. Die zeitliche Vorherbestimmtheit ergibt sich daraus, dass die Baubehörde bei anhängigem Baubewilligungsverfahren an eine sechsmonatige Entscheidungsfrist gebunden ist und nach Vorliegen der Baubewilligung Fristen einzuhalten sind, innerhalb derer mit dem Bau begonnen und dieser vollendet werden muss (vgl. § 74 Bauordnung für Wien).

Dies erkennt auch die Beschwerdeführerin, indem sie in ihrer Beschwerde ausführt, dass der Sicherstellungsnachweis für die ursprüngliche Baubewilligung noch bis in das Jahr 2015 hinein wirksam sei und daher nach Ansicht der Beschwerdeführerin für ihr neues Bauvorhaben noch bis in das Jahr 2015 hinein konsumiert werden könne (Beschwerde Seite 6, erster Absatz). Dabei verkennt die Beschwerdeführerin jedoch nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes, dass ihr gemäß § 74 Bauordnung für Wien für die Realisierung ihres Bauvorhabens der gesamte gesetzliche Zeitraum betreffend Baubeginn und Bauvollendung zur Verfügung steht und eine vertragliche Sicherstellung, die vor Ablauf der Fristen des § 74 Bauordnung für Wien endet, bereits aus diesem Grunde unzureichend ist. Über die – auch von der Beschwerdeführerin zugestandene – Bindung des Nachweises der Stellplatzsicherstellung an die Fristen des § 74 Bauordnung für Wien ergibt sich somit zwingend eine Bindung an das ursprüngliche Bauvorhaben.

Da sich somit der Nachweis der Sicherstellung auf ein anderes Bauvorhaben bezieht als jenes, das die Beschwerdeführerin ausführen will, ist der Nachweis der Sicherstellung bereits aus diesem Grund unzureichend.

Zum anderen handelt es sich bei der im § 51 Wiener Garagengesetz verlangten und von der Beschwerdeführerin nachgewiesenen vertraglichen Sicherstellung um ein schuldrechtliches Verhältnis zwischen zwei Vertragspartnern, welches in der Regel nur zwischen den beiden vertragsschließenden Parteien wirkt. Konkret wurde von der Beschwerdeführerin ein Vertragsverhältnis zwischen dem Garagierungsunternehmen C. GmbH und dem damaligen Liegenschaftseigentümer Co. GmbH nachgewiesen. Der im Akt befindliche Nachweis über die Sicherstellung von Einstellplätzen vom 22.2.2011 lässt seiner gesamten Formulierung zu Folge lediglich eine schuldrechtliche Verpflichtung zwischen den beiden vertragsschließenden Parteien erkennen. Die vertragsschließenden Parteien haben nicht vorgesehen, dass die Liegenschaftseigentümerin ihren schuldrechtlichen Anspruch auf einen Einstellplatz an andere Personen wie z.B. einen etwaigen Käufer der Liegenschaft Wien, S.-gasse, übertragen dürfte. Auch erfolgte unbestritten keine „Verdinglichung" der Sicherstellung des Stellplatzes durch Eintragung in das Grundbuch der Liegenschaft Wien, S.-gasse.

Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes konnte damit die Co. GmbH ihre Rechte auf Sicherstellung eines Einstellplatzes nicht wirksam mittels Kaufvertrages auf die Beschwerdeführerin übertragen. Das Vorbringen der Beschwerdeführerin (Beschwerde Seite 4, vorletzter Absatz), dass diese die Liegenschaft Wien, S.-gasse, mit Kaufvertrag vom 18. Dezember 2012 von der Voreigentümerin erworben habe und zur Gänze in deren Rechtsposition eingetreten sei, geht somit ins Leere. Dem Vorbringen, dass die Voreigentümerin laut Kaufvertrag sämtliche Rechte aus der bestehenden Baubewilligung der MA 37 an die Beschwerdeführerin abgetreten habe, ist entgegen zu halten, dass das schuldrechtliche Verhältnis zwischen dem Garagierungsunternehmen und der Verkäuferin der Liegenschaft nicht zu den Rechten aus der bestehenden Baubewilligung zählt und folglich von dieser Abtretung nicht umfasst ist.

Der Nachweis der Sicherstellung des Stellplatzes ist somit auch deswegen unzureichend, weil dieser nicht auf die Beschwerdeführerin lautet, sondern auf eine andere Person, und nicht schlüssig nachvollziehbar ist, warum die Sicherstellung die Beschwerdeführerin berechtigen sollte, einen Stellplatz in Anspruch zu nehmen.

Soweit ersichtlich, fehlt Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Frage, ob ein Bauwerber die Sicherstellung eines Stellplatzes durch Vorlage eines Vertrages nachweisen kann, welcher anstatt auf den Bauwerker auf einen

früheren Liegenschaftseigentümer lautet und überdies für ein anderes als das aktuelle Bauvorhaben ausgestellt worden ist.

Das Verwaltungsgericht vertritt dazu die Rechtsansicht, dass es nicht Aufgabe der Baubehörde und auch nicht Aufgabe des Verwaltungsgerichtes ist, im Vorfragenbereich zu prüfen, ob ein derartiger schuldrechtlicher Vertrag über die Sicherstellung eines Stellplatzes allenfalls im Wege eines Kaufvertrages rechtswirksam auf einen künftigen Käufer der Liegenschaft übertragen und allenfalls für andere als das ursprünglich zu Grunde liegende Bauvorhaben genützt werden kann. Es handelt sich dabei um durchaus komplexe zivilrechtliche Fragen betreffend den Bestand oder Nichtbestand eines schuldrechtlichen Anspruches gegen ein Garagierungsunternehmen, welche gegebenenfalls, sofern sie durch Klage vor den Zivilgerichten streitanhängig gemacht werden, der Jurisdiktion der Zivilgerichte unterliegen, nicht aber von der Baubehörde oder vom Verwaltungsgericht zu entscheiden ist.

Der Beschwerdeführer hat insoweit zunächst die Möglichkeit, eine aktuelle, auf ihn und auf das aktuelle Bauvorhaben lautende Bestätigung des Garagierungsunternehmens vorzulegen, wobei das Verwaltungsgericht davon ausgeht, dass das Garagierungsunternehmen dann, wenn es einen solchen Anspruch für ihm gegenüber berechtigt erachten sollte, eine solche Bestätigung auch ausstellen würde. Geht das Garagierungsunternehmen hingegen nicht davon aus, dass es dem Bauwerber gegenüber vertraglich zur Sicherstellung eines Stellplatzes verpflichtet ist, so ist der betreffende Stellplatz zumindest vorerst nicht sichergestellt. Etwas anderes würde erst dann gelten, wenn die Beschwerdeführerin ein zivilgerichtliches Urteil über den von ihr behaupteten, derzeit aber nicht nachgewiesenen Bestand eines vertraglichen Anspruches gegen das Garagierungsunternehmen auf Sicherstellung des in Rede stehenden Stellplatzes vorzulegen vermag.

Im Ergebnis hat daher die Baubehörde den von der Beschwerdeführerin vorgelegten Nachweis der Sicherstellung eines Stellplatzes auch deswegen zu Recht nicht akzeptiert, weil dieser nicht auf die Beschwerdeführerin, sondern auf eine frühere Liegenschaftseigentümerin gelautet hat.

Sollte es entgegen der Ansicht des Verwaltungsgerichtes Aufgabe der Baubehörde und im Beschwerdeverfahren des Verwaltungsgerichtes sein, die zivilrechtlichen Fragen der schuldrechtlichen Übertragbarkeit der vertraglichen Sicherstellung im Vorfragenbereich zivilrechtlich zu prüfen, so wäre auch damit für die Beschwerdeführerin nichts gewonnen. In diesem Fall wäre nämlich in rechtlicher Hinsicht festzustellen gewesen, dass der zwischen der C. GmbH als Garagierungsunternehmen einerseits und der Co. GmbH als damalige Liegenschaftseigentümerin und Bauwerberin andererseits abgeschlossene Vertrag über die Sicherstellung eines Stellplatzes nur schuldrechtliche Verbindlichkeit zwischen den beiden vertragsschließenden Parteien hatte und der Co. GmbH nicht das Recht eingeräumt hat, ihre Ansprüche gegenüber der C. GmbH mit Wirkung gegenüber der C. GmbH auf andere Personen zu übertragen. Ein Kaufvertrag zwischen der Co. GmbH als Liegenschaftsverkäuferin und der Beschwerdeführerin als Liegenschaftskäuferin konnte daher die C. GmbH nicht rechtswirksam verpflichten, der Beschwerdeführerin einen Stellplatz zur Verfügung zu stellen.

Zu den verfassungsrechtlichen Bedenken der Beschwerdeführerin:

Zunächst ist ausdrücklich festzuhalten, dass gegenständlich eine Rückwirkung formell nicht vorliegt. Die Stellplatzpflicht stellt auf den Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung ab, welche nach dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes liegt.

Der Beschwerdeführerin ist jedoch zuzugestehen, dass insoweit eine „Quasi-Rückwirkung“ vorliegt, als die Änderung der Stellplatzverpflichtung Bauansuchen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes bereits eingereicht wurden, erfasst. Insoweit konnten Bauwerber die Änderung der Stellplatzpflicht bei ihrer Einreichung noch nicht berücksichtigen und lag insoweit im Umfang der Änderung ein Kalkulationsrisiko vor.

Die Behörde hat in der mündlichen Verhandlung zutreffend darauf hingewiesen, dass das gegenständliche Gesetzesvorhaben zum Einreichzeitpunkt und auch schon wesentlich früher in Diskussion war und die Beschwerdeführerin nach Ansicht der Behörde mit dieser Gesetzesänderung rechnen konnte. Dazu ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin zwar einerseits sicherlich nicht erwarten musste, dass die damals in Diskussion befindliche Gesetzesänderung in der diskutierten Form eintritt, andererseits aber eine aktuelle Diskussion, ein Gesetz in Kürze zu ändern, nicht gerade eine Vertrauensposition dahingehend festigt, dass eine solche Gesetzesänderung nicht eintreten werde. Die Beschwerdeführerin musste sich daher des kalkulatorischen Risikos durchaus bewusst sein, dass sich die Stellplatzverpflichtung für ihr Bauvorhaben im Laufe des Verfahrens um einen Stellplatz vermehren kann.

Nach Lehre und Rechtsprechung sind rückwirkende Gesetze grundsätzlich zulässig, unterliegen jedoch einer Verhältnismäßigkeitsprüfung, bei der das Ausmaß des Eingriffs und das Gewicht der für die Rückwirkung sprechenden Gründe abzuwägen sind. Verfassungsrechtliche Grundlage für diese Prüfung ist das Sachlichkeitsgebot des Gleichheitssatzes (vgl. Walter/Mayer/Kucsko-Stadlmayer, Bundesverfassungsrecht, 10. Auflage, Rz 1366 mwN).

In diesem Zusammenhang ist zunächst festzuhalten, dass die Ausgleichsabgabe für einen Stellplatz allenfalls einen Promillesatz der Kosten des Bauvorhabens, welches der zusätzlichen Stellplatzverpflichtung zu Grunde liegt, darstellt. Entsprechend der mündlichen Verhandlung ist davon auszugehen, dass das betroffene Bauvorhaben selbst zumindest mehrere Millionen Euro kostet. Die zusätzlichen rund 8.000 € für die Stellplatzpflicht sind somit in Relation zu mehreren Millionen Euro an Baukosten zu setzen.

Ein Bauvorhaben in dieser Größenordnung ist mit zahlreichen kalkulatorischen Risiken verbunden, die sich jeweils mit einem Vielfachen des in Rede stehenden Betrages auswirken können. Beispielsweise kann davon ausgegangen werden, dass sich jede Änderung der Bankzinsen, die Änderung von Steuersätzen, Inflation, Änderungen von Gehaltsansätzen, aber auch verschiedene Vorfälle während der Bauführung wie Verzögerungen etwa wegen Schlechtwetters betragsmäßig in Bereichen auswirken, die bei einem Bauvorhaben um mehrere Millionen Euro den in Rede stehenden Betrag von rund 8.000 € in der Regel bei weitem übersteigen werden. In den konkreten Relationen ist daher der Eingriff durch die zusätzliche Stellplatzverpflichtung verhältnismäßig geringfügig.

Ausdrücklich festzuhalten ist, dass der Gesetzgeber das Vertrauen in die bereits erfolgte Einreichung insoweit geschützt hat, als für die bei Inkrafttreten der Novelle bereits eingereichten Projekte die Ausgleichsabgabe nicht 12.000 € pro Stellplatz, sondern lediglich 8.720,74 € pro Stellplatz beträgt. Die von der Beschwerdeführerin auf Grund ihrer frühen Einreichung zu entrichtende Ausgleichsabgabe ist somit pro nicht verwirklichten Stellplatz um mehr als 3.000 € geringer als dies im Fall einer Einreichung zum heutigen Zeitpunkt der Fall wäre.

Der Gesetzgeber hat somit insgesamt sehr wohl eine Regelung geschaffen, die Bauvorhaben, welche am 16.7.2014 bereits anhängig waren, bei jedem Anfall einer Ausgleichsabgabe besser stellt als nach dem 16.7.2014 eingereichte Projekte und hat daher sehr wohl das Vertrauen in die der Einreichung zu Grunde liegende Kalkulation in gewissem Ausmaß geschützt.

Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes hat der Gesetzgeber daher bei den Übergangsbestimmungen zum Wiener Garagengesetz betreffend die Zahl der Pflichtstellplätze und die Bemessung der Ausgleichsabgabe durchaus sachlich differenziert und das Maß der Verhältnismäßigkeit nicht überschritten. Allein die Tatsache, dass die Ausgleichsabgabe für einen Stellplatz in Relation zu einem Dachgeschoßausbau der gegenständlichen Art eine betragsmäßige Geringfügigkeit im Promillebereich aufweist, ist bereits Grund genug, die verfassungsrechtlichen Bedenken der Beschwerdeführerin nicht zu teilen.

Das Verwaltungsgericht sah daher keinen Zweifel an der Verfassungskonformität des Art II Abs. 2 des Landesgesetzes LGBl. Nr. 26/2014 betreffend die Anwendung der Änderung des Umfanges der Stellplatzverpflichtung auf am 16.7.2014 bereits anhängige Verfahren. Der Anregung der Beschwerdeführerin, derartige Bedenken an den Verfassungsgerichtshof heranzutragen, war daher nicht zu folgen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Zulässigkeit der ordentlichen Revision

Die ordentliche Revision ist zulässig, da eine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Soweit ersichtlich, fehlt höchstgerichtliche Rechtsprechung zu der Frage, ob die vertragliche Sicherstellung eines Einstellplatzes durch eine Bestätigung nachgewiesen werden kann, die einem früheren Liegenschaftseigentümer für ein früheres und somit anderes Bauvorhaben ausgestellt worden ist. Zum einen fehlt, soweit ersichtlich, Rechtsprechung, ob bzw. inwieweit die Baubehörde bzw. im Beschwerdeverfahren das Verwaltungsgericht überhaupt im Vorfragenbereich etwaige zivilrechtliche Fragen der Übertragbarkeit des schuldrechtlichen Sicherstellungsvertrages auf den Käufer der Liegenschaft und für dessen neues Bauvorhaben zu prüfen hat. Für den Fall, dass diese zivilrechtlichen Fragen von der Baubehörde bzw. im Beschwerdeverfahren vom Verwaltungsgericht im Vorfragenbereich zu beurteilen sein sollten, fehlt, soweit ersichtlich, Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Beurteilung derartiger zivilrechtlicher Vorfragen.

Schlagworte

Stellplatzverpflichtung; Ausgleichsabgabe; Nachweis der Sicherstellung des Stellplatzes; schuldrechtlicher Anspruch gegen ein Garagierungsunternehmen; Verfassungsmäßigkeit des Wr Garagengesetzes

Anmerkung

VwGH v. 21.11.2017, Ro 2015/05/0009; Zurückweisung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGWI:2015:VGW.111.077.32445.2014

Zuletzt aktualisiert am

14.12.2017

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at