



# VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (43 01) 4000 DW 38730  
Telefax: (43 01) 4000 99 38730  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/072/5522/2018-24  
A. GmbH

Wien, 24.8.2018

... Bezirk, C.-gasse 12  
Gst. Nr. ...7 in EZ ...3  
der Kat. Gem. D.

Geschäftsabteilung: VGW-R

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr.<sup>in</sup> Lettner über die Beschwerde der B. Gesellschaft m.b.H., vertreten durch die A. GmbH, diese vertreten durch Rechtsanwälte, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - ..., vom 15.03.2018, Zl. ..., mit welchem gemäß § 126 Abs. 1 und 3 Bauordnung für Wien (BO) die Haus- und Grundeigentümerin der Liegenschaft in Wien, C.-gasse 12, RZ ...3, KG D., verpflichtet wurde, die verfahrensgegenständlichen Maßnahmen im dort näher umschriebenen Umfang zu gestatten,

zu Recht e r k a n n t :

I. Gemäß § 28 Abs. 1 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) wird der Beschwerde keine Folge gegeben und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass der Spruch zu lauten hat, wie folgt:

„Gemäß § 126 Abs. 1 und 3 BO wird die Haus- und Grundeigentümerin der Liegenschaft in Wien, C.-gasse 12, Gst.Nr. ...7, EZ ...3, der Kat. Gem. D. verpflichtet, die Aufstellung eines Gerüstes entlang der benachbarten Feuermauer der Liegenschaft in Wien, C.-gasse 10, Gst. Nr. ...2, EZ ...4, der Kat. Gem. D., auf die Länge des mit einer Metallverkleidung verkleideten

Altbestandes, die notwendigen Sanierungsarbeiten und Verputzarbeiten sowie die Anbringung eines Wärmeschutzes in diesem Bereich gegen Ersatz des erlittenen Schadens zu gestatten. Über die Höhe des erlittenen Schadens entscheiden im Streitfall die ordentlichen Gerichte.

Der Umfang der Duldung wird wie folgt festgelegt:

1.) Dauer der Duldung ist 8 Wochen nach Arbeitsbeginn.

2.) Entlang der Feuermauer der Liegenschaft in Wien, C.-gasse 10, Gst. Nr. ...2, EZ ...4 der Kat. Gem. D. wird auf die Länge des mit einer Metallverkleidung verkleideten Altbestandes ein 3 m breiter Arbeitsbereich eingerichtet. In diesem Bereich wird ein Arbeitsgerüst aufgestellt.“

Die Punkte 3.) bis 8.) des angefochtenen Bescheides bleiben unverändert.

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

Mit Schreiben vom 12.9.2017 suchte die E. GmbH als Eigentümerin der Liegenschaft in Wien, C.-gasse 10, EZ ...4, KG D., bei der Behörde um Erteilung einer Duldungsverpflichtung gemäß § 126 Abs. 3 BO an die Eigentümerin des benachbarten Grundstückes in Wien, C.-gasse 12, EZ ...3, KG D., an. Dieses Grundstück befindet sich im Eigentum der B. GmbH, die im gegenständlichen Beschwerdeverfahren von der A. Ges.m.b.H. vertreten wird. Diese ist Leasingnehmerin des Grundstückes C.-gasse 12. Die E. GmbH begründete diesen Antrag damit, dass die Eigentümerin des Nachbargrundstückes die Benützung dieses Grundstückes im Rahmen eines aktuellen Bauvorhabens nicht gestatte.

Dem Antrag ist ein Schreiben der F. GmbH angeschlossen, in dem das Erfordernis für die beantragte Duldungsverpflichtung näher begründet wird. Es wird darin ausgeführt, dass sich beide Grundstücke im Widmungsgebiet Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet befinden. Auf dem Grundstück der Antragstellerin befinde sich an der westlichen Grundstücksgrenze ein Betriebsgebäude, das aus einem Bürogebäude, einer dreischiffigen Fertigungshalle und einem Lager zwischen Fertigungshalle und nördlicher Grundgrenze bestehe. Die Fertigungshalle weise eine Fassadenlänge von

ca. 36,50 m entlang der Grundgrenze auf, das Lager weise eine Fassadenlänge von ca. 25 m entlang der Grundgrenze auf.

Auf dem westlichen Nachbargrundstück befinde sich ein Gebäude, das von der Baufluchtlinie auf einer Länge von etwa 40 m nach hinten ca. 11 m von der Grundstücksgrenze entfernt sei, auf dem Bauwuch befänden sich an der Grundstücksgrenze Parkplätze sowie die Zufahrt. Nordseitig hinter diesem Gebäudetrakt und den Parkplätzen befände sich ein Umkehrplatz, da das Gebäude dort mehr als 20 m von der Grundstücksgrenze entfernt sei.

Das von der Antragstellerin beabsichtigte Bauprojekt umfasse den teilweisen Abbruch der bestehenden Fertigungshalle sowie des Lagers, einen Zubau mit höheren Hallenteilen, die wärmetechnische Ertüchtigung des Bestandes und eine Adaptierung der Außenanlagen. An der westlichen Grundstücksgrenze sähen die Baumaßnahmen den Abbruch des bestehenden, an die Grundstücksgrenze angebauten Lagers vor, an dessen Stelle ein ebenfalls an die Grundstücksgrenze angrenzender Technikkeller und darüber eine eingeschossige Lagerhalle errichtet werden soll. Weiters soll die gesamte westseitige Fassade mit WDVS (Wärmedämmverbundsystem) ausgestattet werden, um den laut OIB-Richtlinie 6 geforderten Wärmeschutz zu erreichen. Der Keller werde aufgrund des Grundwasserspiegels als Schwarze Wanne ausgeführt und abgedichtet sowie gedämmt. Die Sanierung der bestehen bleibenden Flachdächer erfordere Arbeiten an der an der Grundstücksgrenze befindlichen Attika.

Die geschilderten Arbeiten an der Fassade seien zur Herstellung der laut OIB-Richtlinie 6 erforderlichen Wärmedämmung im Zuge des Zu- und Umbaues notwendig. Eine Innendämmung sei aufgrund der aufwendigen Konstruktion zur Sicherung vor mechanischen Beschädigungen, die in einer Fertigungshalle, in der mit Rohren und Stangen aus Edelstahl hantiert würde, keine gangbare Alternative. Ebenso sei eine Instandsetzung der Bestandsfassade aufgrund des Zeitablaufs seit der Errichtung des Bauwerks erforderlich. Beabsichtigt sei, die Trapezverblechung durch das WDVS zu ersetzen. Eine Erneuerung der Fassade sei aber auch im Falle einer Innendämmung erforderlich.

Für die Arbeiten müsse ein Streifen des benachbarten Grundstückes von ca. 2 m entlang der Grundstücksgrenze in Anspruch genommen werden. Weiters müsste die Zufahrt für das Einrichten und Räumen der Baustelle und für den Materialtransport in Anspruch genommen werden. Für die Lagerung seien ortsweise Flächen für Baustoffe und Mulden vorgesehen. Die Arbeiten an der Attika könnten vom eigenen Dach aus durchgeführt werden, es müsste allerdings der Luftraum auf der Seite des Nachbargrundstückes auf 0,5 m in Anspruch genommen werden.

Die Bauarbeiten für die Abdichtung, die Wärmedämmung und das Verfüllen der Baugrube beim Technikkeller würden etwa 2 Arbeitstage benötigen. Die Arbeiten an der Fassade würden nach Fertigstellung des Rohbaus in drei Abschnitten erfolgen, die jeweils ca. 2 Wochen dauern würden. Für die Arbeiten an der Attika würden ca. 2 Wochen veranschlagt. Die Wiederherstellung der Asphaltdecke samt Unterbau würde ca. 1 Woche benötigen.

In der Folge stellen die Architekten dar, um wieviel die Anbringung einer Innendämmung teurer wäre. Sie kommen zu dem Schluss, dass die Innendämmung baulich machbar, aber wirtschaftlich ungünstig wäre. Die Instandsetzung der Fassade und der Attika sei ohne Benützung zumindest des Luftraumes des Nachbargrundstückes nicht machbar und im Falle der Fassadeninstandsetzung auch unwirtschaftlich.

Aktenkundig ist weiters eine Korrespondenz zwischen der Antragstellerin und der Eigentümerin des Nachbargrundstückes, der B. GmbH, über die Inanspruchnahme von deren Grund zur Durchführung der Bauarbeiten.

Aktenkundig ist weiters ein Schreiben des Herrn DI G. für die H. GmbH betreffend die Baugrube an der Grundgrenze, aus dem hervorgeht, dass diese aus bautechnischer Sicht zu verfüllen wäre, um Frostschäden am Bauwerk bzw. ein Abrutschen des Hanges zum Nachbargrund zu verhindern.

Am 10.11.2017 wurde von der Behörde eine Verhandlung in der gegenständlichen Angelegenheit durchgeführt. Bei der Verhandlung waren u.a. Herr Dr. K. als Vertreter der E. GmbH und Herr Dr. L. für die A. GmbH in

Vertretung der Grundeigentümerin des Nachbargrundstückes anwesend. In der Verhandlung wurde die Antragstellerin zur Ergänzung der Begründung für den Duldungsauftrag hinsichtlich der Notwendigkeit der Duldung aufgefordert.

Der Vertreter der Antragstellerin teilte mit, dass der Zustand des Nachbargrundstückes auf eigene Kosten wieder hergestellt würde. Weiters sei das Angebot einer Abschlagszahlung für den entstandenen Schaden weiter aufrecht. Das Bauverfahren sei nach § 70a BO eingereicht worden. Die Zustimmung des betroffenen Liegenschaftseigentümers sei schriftlich erfolgt. Es werde um Weiterführung des Verfahrens ersucht.

Der Vertreter der Eigentümerin der Liegenschaft C.-gasse 12 beantragte die Unterbrechung des Verfahrens bis zur rechtskräftigen Entscheidung über das Besitzstörungsverfahren. Es sei unstatthaft, den bewilligungslosen Zustand bei der Stadt Wien zu erzwingen.

Im Akt befindet sich weiters ein Beschluss über eine einstweilige Vorkehrung des BG vom 20.7.2017, Zahl ..., mit der der E. GmbH untersagt wurde, alle weiteren Arbeiten, durch die die Grenze zum Grundstück C.-gasse 12/ M.-gasse 5 (EZ ...3, KG D.) überschritten wird, vorzunehmen oder vornehmen zu lassen.

Weiters liegt im Behördenakt der Endbeschluss des BG vom 28.8.2017, Zahl ..., mit dem festgestellt wurde, dass die E. GmbH durch Betreten und Durchführung von Baumaßnahmen auf dem Grundstück C.-gasse 12/ M.-gasse 5 (EZ ...3, KG D.) insbesondere durch Abreißen von Asphalt den ruhigen Besitz der klagenden Partei an der Benützung des Grundstückes gestört hat. Die E. GmbH sei schuldig, weitere Störungen zu unterlassen und den vorigen Zustand binnen 14 Tagen wieder herzustellen sowie der A. GmbH die Prozesskosten zu ersetzen.

In der Folge wurde die Begründung für den Antrag auf Erteilung eines Duldungsauftrages durch ein Schreiben der o.a. Ziviltechniker konkretisiert bzw. ergänzt. So wurde als Baumaßnahmen, von denen das Nachbargrundstück betroffen ist, die Baugrube für den Technikkeller, die neue Hallenwand und die Sanierung/Ertüchtigung der Hallenwand angeführt. Es wurden weiters die

Notwendigkeit und Wirtschaftlichkeit, den Umfang und die Dauer der o.a. Maßnahmen im Einzelnen dargestellt.

Abschließend kommt diese Begründung zu dem Schluss, dass im Zuge der Fertigstellung des Technikellers und der Schließung der Baugrube auch eine Innendämmung erfolgen könnte, diese aber nicht wirtschaftlich bzw. nur bedingt gebrauchstauglich wäre. Die neue Hallenwand könne im Hinblick auf den notwendigen Verputz ohne Inanspruchnahme des Nachbargrundstückes nicht mängelfrei hergestellt werden. Für die Sanierung/Ertüchtigung der Hallenwand sei aufgrund der notwendigen Instandsetzungsarbeiten die Benützung des Nachbargrundstückes erforderlich.

Dieser Begründung waren auch kopierte Polierpläne des zur Begründung herangezogenen Bauprojekts angeschlossen.

Von der Behörde wurde in der Folge eine Stellungnahme der MA 25 – Stadterneuerung beigeschafft.

Die MA 25 teilte in einem durch eine bautechnisch ausgebildete Mitarbeiterin verfassten Schreiben vom 21.2.2018 mit, dass die Arbeiten zur Dämmung des Kellermauerwerks, Schließung der Baugrube und Wiederherstellung des Fahrbahnbelages bereits durchgeführt worden seien. Diese könnten daher nicht mehr Gegenstand eines Duldungsauftrages sein.

Weiters sei der Verputz der neu hergestellten Feuermauer zur Liegenschaft C.-gasse 12 herzustellen. Die Herstellung der notwendigen Wärmedämmung sei ohne Gerüstung auf dem Nachbargrund nicht möglich bzw. technisch nur unter sehr großem Aufwand zu bewältigen. Eine Innendämmung würde einen um 30% höheren wirtschaftlichen Aufwand bedeuten und sei aus bauphysikalischer Sicht nachteilig. Dies gelte auch für die Instandsetzung der Außenverkleidung der Feuermauer des Bestandsgebäudes. Das Trapezblech sei beschädigt und weise scharfkantige Fehlstellen auf. Eine Neuherstellung der Wandverkleidung mit entsprechendem Wärmeschutz sei notwendig.

Für den Materialtransport, die Aufstellung eines normgerechten Arbeitsgerüsts und die Bauführung (Herstellung des Verputzes der Feuermauer) werde ein etwa 3 m breiter Streifen entlang der östlichen Grundgrenze der Liegenschaft C.-gasse 12 benötigt. Die Arbeiten würden erfahrungsgemäß etwa 8 Wochen in Anspruch nehmen.

Diese Stellungnahme wurde der B. GmbH als Eigentümerin der Liegenschaft C.-gasse 12 zur Kenntnis gebracht. Mit Schreiben vom 14.3.2018 gab die A. GmbH (Leasingnehmerin der Liegenschaft C.-gasse 12) eine Stellungnahme dahingehend ab, dass sie sich gegen die Duldungsverpflichtung ausspreche.

Die Duldung der Fassadenarbeiten an der Feuermauer sei der A. GmbH nicht zumutbar. Es würde dadurch die Zu- und Abfahrt auf der Liegenschaft beeinträchtigt, da die Liegenschaft auch von LKW befahren werden müsse und diese auch gewendet werden müssten. Im Übrigen befände sich an der Grundgrenze ein Container, der ein durchgängiges Aufstellen des Gerüsts unmöglich mache.

Im Übrigen sei eine Baudauer von 8 Wochen überschießend. Im Hinblick auf die Beeinträchtigungen auf der Liegenschaft C.-gasse 12 wäre eine möglichst kurze Frist fest zu setzen.

In der Folge verweist die A. GmbH auf das ursprünglich eigenmächtige Vorgehen der Antragstellerin und die diesbezüglichen gerichtlichen Entscheidungen, die die Antragstellerin verpflichten würden, Baumaßnahmen auf der Nachbarliegenschaft zu unterlassen.

Im Übrigen sei die A. GmbH der Ansicht, dass die Baumaßnahmen rechtswidrig seien und habe im Baubewilligungsverfahren Einwendungen gemäß § 134a BO eingebracht.

Im Hinblick darauf, dass die Antragstellerin die bei der eigenmächtigen Inanspruchnahme des Nachbargrundes entstandenen Schäden bis dato noch nicht bezahlt habe, sei auch für die Zukunft zu befürchten, dass bei weiteren Arbeiten entstehende Schäden nicht abgegolten würden. Im Übrigen seien die

bereits durchgeführten Arbeiten (Schließung der Baugrube und Wiederherstellung des Fahrbahnbelages) unsachgemäß durchgeführt worden. Eine Sanierung sei erforderlich. Daher wäre eine Sicherstellung für zukünftige Schäden vorzusehen.

Die Duldungsverpflichtung wäre daher zu versagen und der Antrag abzuweisen.

In der Folge erging der nunmehr angefochtene Bescheid mit folgendem Wortlaut:

"Gemäß § 126 Abs. 1 und 3 der BO wird die Haus- und Grundeigentümerin der Liegenschaft Wien, C.-gasse 12, Gst.Nr. ...7, EZ ...3 der Kat. Gem. D., verpflichtet die Aufstellung eines Gerüsts entlang der benachbarten Feuermauer der Liegenschaft. Wien, C.-gasse 10, Gst. Nr. ...2, EZ ...4 der Kat. Gem. D., die notwendigen Sanierungsarbeiten und Verputzarbeiten sowie die Anbringung eines Wärmeschutzes, gegen Ersatz des Erlittenen Schadens zu gestatten. Über die Höhe des erlittenen Schadens entscheiden im Streitfall die ordentlichen Gerichte.

Der Umfang der Duldung wird wie folgt festgelegt:

- 1.) Dauer der Duldung ist 8 Wochen nach Arbeitsbeginn
- 2.) Entlang der Feuermauer der Liegenschaft Wien, C.-gasse 10, Gst. Nr. ...2, EZ ...4 der Kat. Gem. D. wird ein 3.00m breiter Arbeitsbereich eingerichtet. In diesem Bereich wird ein Arbeitsgerüst aufgestellt
- 3.) Der Zugang für den Gerüstaufbau, den Gerüstmaterial Zu- und Abtransport sowie der sonstige Material Zu- und Abtransport, zur Liegenschaft Wien, C.-gasse 12, Gst.Nr. ...7, EZ ...3 der Kat. Gem. D., hat über das öffentliche Gut und der Liegenschaft Wien, C.-gasse 10, Gst. Nr. ...2, EZ ...4 der Kat. Gem. D., zu erfolgen
- 4.) Die Arbeiten sind von Witterungsbedingten Unterbrechungen abgesehen in einem Zug und ohne Unterbrechung durchzuführen
- 5.) Für den Fall einer Witterungsbedingten Unterbrechung wird die Frist der Duldungsverpflichtung um die Dauer dieses Zeitraumes verlängert.
- 6.) Nach der Durchführung aller Arbeiten und der Abtragung des Gerüsts ist die Liegenschaft Wien, C.-gasse 12, Gst.Nr. ...7, EZ ...3 der Kat. Gem. D., von allen von der Bauführung stammenden Verschmutzungen zu reinigen und der ursprüngliche Zustand ist wieder herzustellen
- 7.) Die Durchführung sämtlicher Gerüst,- Bau,- Transport,- und Reinigungsarbeiten erfolgt über Auftrag der Eigentümerin der Liegenschaft. Wien, C.-gasse 10, Gst. Nr. ...2, EZ ...4 der Kat. Gem. D. und auf deren Kosten
- 8.) Mit den Arbeiten darf erst nach Rechtskraft dieses Bescheides begonnen werden."



Dieser Bescheid erging an die E. GmbH (Antragstellerin) als Eigentümerin der Liegenschaft C.-gasse 10 und an die B. Ges.m.b.H. als Eigentümerin der Liegenschaft C.-gasse 12.

Gegen diesen Bescheid erhob die A. GmbH Beschwerde. Sie führte darin aus, dass sie aufgrund eines Leasingvertrages mit der B. Ges.m.b.H. Nutzungsberechtigte der Liegenschaft C.-gasse 12 sei. Sie sei weiters zur Vertretung der Eigentümerin und zur Erhebung von Rechtsmitteln im Verfahren zur AZ ... berechtigt.

In der Folge stellt sie kurz den Inhalt der von ihr bekämpften Duldungsverpflichtung dar. Sie führt weiters aus, dass die Behauptung, die beabsichtigte Bauführung sei ohne die Benutzung des Grundstückes C.-gasse 12 unmöglich bzw. unzumutbar, nicht zutrefte. Die Aufstellung eines Gerüsts und die Verputz- und Sanierungsarbeiten seien auch ohne Inanspruchnahme des Grundstückes C.-gasse 12 z.B. unter Inanspruchnahme eines mobilen Kranes möglich. Inwiefern dies einen unzumutbaren oder unverhältnismäßigen Aufwand bedeuten würde, erschließe sich nicht. Auch sei nicht nachvollziehbar, weshalb es bei einer Innendämmung zu Mehrkosten von 40% kommen würde. Diese von der Antragstellerin angegebenen Mehrkosten deckten sich auch nicht mit den von der MA 25 angenommenen Mehrkosten.

Der Duldungsauftrag hätte daher nicht erteilt werden dürfen, da es an dem Erfordernis der Unverhältnismäßigkeit bzw. Unmöglichkeit fehle. Die Behörde hätte überdies keine Feststellungen getroffen, wie sich die Kosten bei einer Innendämmung erhöhen würden. Die MA 25 verweise nur auf einen Prozentsatz, ohne Kenntnisse über den Marktpreis zu haben.

Die zur Duldung aufgetragene Inanspruchnahme des Nachbargrundstückes überschreite weiters das unbedingt notwendige Ausmaß. Selbst nach dem Vorbringen der Architekten der Antragstellerin hätte ein Grundstreifen von 2 m für die Aufstellung des Gerüsts ausgereicht. Die Einräumung eines 3 m breiten Arbeitsstreifens sei überschießend, zumal dieses Ausmaß zu einer unzumutbaren Beschränkung der Zu- und Abfahrt für LKWs auf dem in Anspruch genommenen Grundstück führe.

Die Beschwerde weist nochmals auf die nach Ansicht der Beschwerdeführerin eigenmächtige Inanspruchnahme des Nachbargrundstückes durch die Antragstellerin und die gerichtlichen Folgen dieser Vorgangsweise hin. Die ursprüngliche unrechtmäßige Bauführung könne daher keine zulässige Maßnahme gemäß § 126 Abs. 1 und 3 BO darstellen.

Für die abschließende Beurteilung der Duldungsverpflichtung wären daher detaillierte Unterlagen erforderlich. Nur dann sei zu beurteilen, ob die Inanspruchnahme des fremden Grundes im notwendigen Ausmaß und unter möglicher Schonung der Interessen des Eigentümers der Nachbarliegenschaft erfolge. Die Behörde habe jedoch keine Interessenabwägung getroffen. Unklar sei auch, wie der Amtssachverständige der MA 25 die Kosten einer Innendämmung in Prozent angeben könne und wie diese Schätzung zustande gekommen sei.

Es werde daher beantragt, eine mündliche Verhandlung durchzuführen und der Bescheidbeschwerde statt zu geben in eventu die Angelegenheit an die Behörde zurück zu verweisen.

Der Beschwerde war eine Vollmacht der B. Ges.m.b.H. an die A. GmbH beigelegt, die sich auf das Verfahren ... vor der MA 37 und alle damit zusammenhängenden Verfahren bezog.

Da diese Vollmacht das gegenständliche Beschwerdeverfahren nicht umfasste, wurde die A. GmbH aufgefordert, eine entsprechende Vollmacht der Eigentümerin des Grundstückes C.-gasse 12 vorzulegen. Dies erfolgte mit Schriftsatz vom 23.5.2018.

Herr DI G., Planverfasser hinsichtlich der o.a. Baumaßnahmen, nahm als Vertreter der E. GmbH, am 11.6.2018 Akteneinsicht. Am 19.6.2018 nahm ein weiterer Vertreter der E. GmbH Akteneinsicht.

In der Folge wurde der Akt betreffend die Erteilung einer Bewilligung gemäß § 70a BO auf der Liegenschaft C.-gasse 10 beigeschafft und, soweit erforderlich, der mündlichen Verhandlung zu Grunde gelegt.

Aufgrund der Beschwerde wurde am 25.7.2018 eine mündliche Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien durchgeführt. Die Verhandlung hatte folgenden Verlauf:

„Auf die Frage, welche Baumaßnahmen geplant sind, die den verfahrensgegenständlichen Duldungsauftrag erforderlich machen, gibt die Antragstellerin (d.i. die E. GesmbH) bekannt, dass einerseits ein Gebäude im hinteren Bereich der Liegenschaft C.-gasse 10 neu errichtet wurde. Die dem Grundstück C.-gasse 12 zugewandte Fassade dieses Gebäudes muss hergestellt werden, da bis dato noch die Rohziegelwand vorhanden ist. Weiters soll die ebenfalls dem Nachbargrundstück zugewandte Fassade des Bestandsgebäudes instandgesetzt werden, da diese Baumängel aufweist. Insbesondere soll die vorhandene Verblechung entfernt und durch ein Wärmdämmverbundsystem ersetzt werden.

Die Antragstellerin teilt mit, dass die Errichtung des Gebäudes im hinteren Bereich der Liegenschaft C.-gasse 10 und die Instandsetzung der Fassade des Bestandsgebäudes Gegenstand einer Bewilligung nach § 70a BO waren. Eine Untersagung der Baumaßnahmen bzw. Versagung der Baubewilligung ist bis dato nicht erfolgt. Vorgelegt wird ein Foto der Fassaden des neuerrichteten Gebäudes und des Bestandsgebäudes (Beilage./A).

Die Beschwerdeführerin nimmt Einsicht in diese Beilage.

Die Beschwerdeführerin bringt vor, dass die Wand des neuerrichteten Gebäudes um ca. 25 cm hinter der Grundstücksgrenze auf der Liegenschaft C.-gasse 10 liegt. Für diesen Bereich bestehe kein Zweifel daran, dass auch bei Anbringung einer Wärmedämmung mit einer Dicke von 12 cm die Grundgrenze nicht überschritten werde.

Anders sei dies beim Altbestand. In diesem Bereich würde die Anbringung einer Wärmedämmung mit einer Dicke von 8 cm dazu führen, dass die Grundgrenze weiter überschritten würde. Verwiesen werde auf Beilage./1 (Fotodokumentation) und Beilage./2. In diesem Plan sei ersichtlich, dass die bestehende Fassade um 0,09 bzw. 0,13 m über die aktuelle Grundgrenze laut Vermessungsplan hinausrage. Hinsichtlich des neuerrichteten Gebäudes sei erkennbar, dass die Fassade um 0,21 m bzw. 0,24 m hinter der Grundgrenze liege.

Die Beschwerdeführerin bringt vor, dass sie den im Akt der Behörde befindlichen Plan Seite 54 nicht kenne. Aufgrund eines Polierplanes bestehe kein Recht zu bauen. Der Zustimmung der B. zu diesen Baumaßnahmen sei der Einreichplan vom 2.5.2017 zugrunde gelegen. In diesem Plan sei nach Ansicht der Beschwerdeführerin die Grundgrenze im Bereich des Altbestandes falsch

ingezeichnet. Im Übrigen sei der Aufbau der Fassadenverkleidung anders dargestellt, als im oben angeführten Polierplan.

Die Antragstellerin teilt mit, dass sich im Akt der Behörde (S. 54) ein Polierplan befinde, der dem Einreichplan für das Baubewilligungsverfahren nach § 70a BO entspreche. Aus diesem Plan gehe unter der Überschrift Aufbauten hervor, dass an der Fassade des neuerrichteten Gebäudes ein Wärmedämmverbundsystem (Dünnputz und Putzträgerplatte 12 cm) und an der Fassade des Bestandsgebäudes ein Wärmedämmverbundsystem (Dünnputz und Putzträgerplatte 8 cm) angebracht werden sollen.

Der Behördenvertreter bringt vor, dass aus Sicht der Behörde die Baubewilligung gemäß § 70a BO ordnungsgemäß erteilt wurde. Die Antragstellerin hat daher einen Anspruch darauf, dass bei Vorliegen der im § 126 BO festgehaltenen Voraussetzungen der Duldungsauftrag erteilt wird. Sollte sich nachträglich im Verfahren vor dem VGW herausstellen, dass die Baubewilligung nicht zu erteilen ist, so wären die bereits durchgeführten Baumaßnahmen rückzubauen. Die Frage der Grundgrenze sei im Duldungsauftragsverfahren nicht zu prüfen.

Festzuhalten sei weiters, dass die Fassade des Neubaus jedenfalls verputzt werden muss (§ 129 Abs. 9 BO). Dies gilt selbst für den Fall, dass die Wärmedämmung im Innenbereich des Gebäudes angebracht wird.

Frau Ing. O. (MA 25) teilt mit, dass sie bei der Anfertigung ihrer Stellungnahme vom 21.2.2018 die nachgereichte Begründung für den Duldungsauftrag vom 26.2.2018 zugrunde gelegt hat. Diese Begründung sei aus der Sicht der Amtssachverständigen schlüssig. Es sei technisch möglich, ein Gerüst zur Herstellung der Fassade auch ohne in Anspruch nehmen des Grundes herzustellen. In diesem Falle müsste das Gerüst von oben vom Gebäude aus errichtet werden. Dies würde einen wesentlich höheren wirtschaftlichen Aufwand bedeuten, weil die Anlieferung der Gerüstteile und die technische Herstellung wesentlich aufwendiger wären. Im Übrigen müsste auch in diesem Fall der Luftraum vor der Fassade in Anspruch genommen werden.

Die Anbringung der Wärmedämmung an der Innenseite des Gebäudes sei ebenfalls wirtschaftlich aufwendiger, da sie mit einem Nutzflächenverlust einhergehe. Im Übrigen sei auch die Materialanlieferung und die Anbringung der Wärmedämmung aufwendiger, als wenn die Wärmedämmung „in einem Stück“ an der Außenseite angebracht werde.

Aus bauphysikalischer Sicht sei eine Wärmedämmung an der Außenfassade zu bevorzugen, da bei einer Dämmung an der Innenseite die Gefahr größer sei, dass es zu einer Kondensation innerhalb des Wandaufbaus und einer nachfolgenden Schimmelbildung komme.

Im Übrigen wird nochmals darauf hingewiesen, dass auch dann, wenn die Dämmung innen angebracht werde, die Herstellung der Fassade unumgänglich sei.

Der Behördenvertreter weist darauf hin, dass Abweichungen von der derzeit bewilligten Fassadengestaltung eine neue Bewilligung brauchen würde.

Die Antragstellerin ergänzt, dass auch Sicherungsmaßnahmen für die Oberfläche der Wärmedämmung erforderlich wären, wenn diese an der Innenseite angebracht würde, da es sich um eine Fertigungshalle handle und Beschädigungen der Wärmedämmung hintangehalten werden müssten.

Frau DI O. gibt zu dem Fassadenteil am Bestandsgebäude an, dass diesbezüglich dieselben Überlegungen gelten würden, wie für den Neubau. Weiters sei diesbezüglich zu berücksichtigen, dass die bestehende Metallfassade entfernt werden müsse. Dies sei aus arbeitsschutzrechtlichen Erwägungen ohne Anbringung eines Außengerüsts auf der Liegenschaft der Beschwerdeführerin technisch nur unter sehr erheblich teuren Voraussetzungen denkbar.

Der Behördenvertreter gibt an, dass die Anlieferung von Material laut dem verfahrensgegenständlichen Bescheid von der Liegenschaft der Antragstellerin aus zu erfolgen hat. Auf der Liegenschaft der Beschwerdeführerin dürfe nur der 3 m breite Streifen entlang der Fassade für die Arbeiten verwendet werden.

Festgehalten wird, dass sich auf der Liegenschaft C.-gasse 10 ein unbebauter Vorgarten mit einer Tiefe von 5 m befindet. Ab diesem Vorgarten bis zur hinteren Grundstücksgrenze befindet sich das Bestandsgebäude bzw. das neuerrichtete Gebäude, deren Fassaden hergestellt bzw. instand gesetzt werden sollen.

Die Beschwerdeführerin teilt mit, dass sie ihre Beschwerde gegen den Bescheid vom 15.3.2018, Zl. MA 37/..., insoweit zurückzieht, als sich die dort festgesetzte Duldungsverpflichtung auf die Maßnahmen bezieht, die für die Herstellung der Fassade bzw. Wärmedämmung an der Fassade des Neubaus bezieht (korrekt: erforderlich sind).

Die Beschwerdeführerin hält ihre Beschwerde hinsichtlich der Duldungsverpflichtung, soweit sich diese auf Baumaßnahmen an der Fassade des Bestandsgebäudes bezieht, aufrecht, da mit der Duldung einer bewilligungs- und zustimmungspflichtigen Maßnahme zugestimmt würde, die nicht Gegenstand eines Duldungsverfahrens sein können.

Der Behördenvertreter und die Vertreterin der MA 25 geben übereinstimmend an, dass die Breite des in Anspruch zu nehmenden Grundstreifens von 3 m und die Dauer der Arbeiten von 8 Wochen im Hinblick darauf festgesetzt wurden, dass der räumliche und zeitliche Rahmen für die Baumaßnahmen auch im Hinblick auf arbeitnehmerschutzrechtliche Vorschriften jedenfalls ausreichend ist.

Die Beschwerdeführerin teilt mit, dass die Zufahrt entlang dem Altbestand auf der Liegenschaft C.-gasse 10 regelmäßig von Fahrzeugen entlang der Fassade in Schrägparkordnung verparkt ist.

Die Vertreterin der MA 25 legt dazu ein Foto vor (Beilage./B).

Die Beschwerdeführerin ergänzt, dass für diesen Bereich keine Probleme hinsichtlich der Zufahrt von LKWs bei Errichtung eines Gerüsts und Inanspruchnahme eines Grundstreifens von 3 m gesehen würden. Problematisch sei jedoch das Umdrehen der LKW im hinteren Bereich der Liegenschaft. Auf die Frage, weshalb genau in diesem Bereich auf dem Grundstück C.-gasse 12 ein Container aufgestellt sei, teilt die Beschwerdeführerin mit, dass es ihre Angelegenheit sei, weshalb dort ein Container aufgestellt sei. Der Container sei sehr kurz und stehe im Eck.

Die Beschwerdeführerin ergänzt, dass aufgrund der Duldungsverpflichtung eine vorübergehende Nutzung des Grundes zulässig sei. Die Grundgrenze spiele in diesem Zusammenhang durchaus eine Rolle, da im Zuge der Bauarbeiten, die durch die Duldung ermöglicht würden, eine dauerhafte Überbauung der Grundgrenze erfolge.

Die Antragstellerin ergänzt, dass durch die zu duldende Maßnahmen hinsichtlich der Grundstücksgrenze der bestehende Konsens nicht verändert würde, da nach Entfernung der Metallverkleidung und Anbringung der 8 cm Wärmedämmung das Gebäude mit seiner Fassade im Bereich der Grundstücksgrenze nach hinten rücke.“

In der Folge wurden, soweit erforderlich, Kopien der Einreichunterlagen aus dem Bewilligungsakt gemäß § 70a BO angefertigt. Den Parteien wurde im Zuge des Parteiengehörs mitgeteilt, dass diese Kopien dem Akt angeschlossen wurden. Es wurden ihnen Gelegenheit gegeben, Akteneinsicht zu nehmen und dazu eine Stellungnahme abzugeben.

Mit Schriftsatz vom 20.8.2018 stellte die Beschwerdeführerin kurz den Planungsstand laut den o.a. Einreichunterlagen dar. In der Folge geht sie näher darauf ein, in welchem Umfang diese Einreichunterlagen, der im Behördenakt enthaltene Polierplan und die Realität ihrer Ansicht nach voneinander abwichen. Die Beschwerdeführerin führt insbesondere aus, dass bei dem Bestandsgebäude mit Trapezblechverkleidung eine Überbauung der Grundgrenze vorliege. Bei Anbringung der der geplanten Wärmedämmung sei eine weitere Grundstücksüberschreitung zu erwarten. Dies belege auch die nachträgliche

Zurückversetzung des Neubaus, der nunmehr, im Gegensatz zum Bestandsgebäude, die Grundgrenze nicht überschreite.

Die Beschwerdeführerin bringt weiters vor, dass eine Anwendung des § 126 Abs. 1 BO bei dauernder Benützung des Nachbargrundes nicht möglich sei. Eine solche Maßnahme bedürfe vielmehr der Zustimmung des Nachbarn. Die vom Nachbarn zu duldbaren notwendigen Maßnahmen im Sinne des § 126 Abs. 1 BO zulässige Maßnahmen sein müssten. Bei strittigem Grenzverlauf sei daher von der Behörde im Duldungsverfahren zunächst der Grenzverlauf zu prüfen.

Im Übrigen sei eine Instandsetzungsmaßnahme, die über die Grundgrenze hinausgehe, nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs bewilligungspflichtig. So habe das Verwaltungsgericht Wien zur Zahl VGW-111/005/12950/2015 ausgesprochen, dass die Arbeiten nicht alleine aufgrund des Vorliegens einer Baubewilligung als zulässig angesehen werden dürften, wenn der Bauteil, an dem die Baumaßnahmen durchgeführt werden sollten, in der Natur nicht dem bewilligten Bauvorhaben entsprächen.

Daraus folge, dass die Behörde nicht auf die Bewilligung zur Instandsetzung der Bestandsfassade zur Zahl MA37/... verweisen hätte dürfen. Vielmehr hätte sie selbst entsprechende Erhebungen zur Grundstücksgrenze anstellen bzw. ein Gutachten der MA 41 einholen müssen. Die Behörde hat jedoch keine Feststellungen zum Vorbringen der Beschwerdeführerin hinsichtlich der Überschreitung der Grundstücksgrenze durch die Feuermauer getroffen. Damit sei das Verfahren zur Erteilung des Duldungsauftrages mangelhaft und der angefochtene Bescheid sei zu beheben.

Aufgrund des Akteninhalts, des Inhalts der beige-schafften Einreichunterlagen aus dem Bewilligungsverfahren gemäß § 70a BO und des Ergebnisses der mündlichen Verhandlung steht folgender Sachverhalt als erwiesen fest:

Die Liegenschaft in Wien, C.-gasse 10, EZ ...4, KG D., befindet sich im Eigentum der E. GmbH. Auf diesem Grundstück befinden sich im westlichen, dem Grundstück C.-gasse 12 zugewandten Bereich ein neu errichtetes Gebäude im hinteren Grundstücksteil und ein Bestandsgebäude mit einer Metallverkleidung an der Feuermauer im vorderen Grundstücksteil. Die Gebäude schließen

aneinander an. Es sollen, soweit für das gegenständliche Verfahren relevant, auf dem Grundstück C.-gasse 10 folgende Baumaßnahmen durchgeführt werden:

Die der Grundstücksgrenze zum Grundstück C.-gasse 12 zugewandte Fassade des neu errichteten Gebäudes, die bis dato unverputzt ist, soll hergestellt werden. Vorgesehen ist ein Wärmedämmverbundsystem. Die Errichtung dieses Gebäudes und die Anbringung der Wärmedämmung war Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens gemäß § 70a BO, das bei der Behörde zur Zahl MA37/..., anhängig war. Gegenstand dieser Einreichung war, wie aus den Einreichunterlagen ersichtlich, auch die wärmetechnische Ertüchtigung der dem Grundstück C.-gasse 12 zugewandten Fassade des Bestandsgebäudes. Die derzeit vorhandene, aber beschädigte Metallverkleidung soll durch eine Wärmedämmfassade ersetzt werden. Eine Untersagung der Bauführung bzw. Versagung der Bewilligung erfolgte bis dato nicht. Die Einreichunterlagen wurden der Antragstellerin mit dem Bewilligungstempel der Behörde und mit dem Vermerk, dass das Bauvorhaben als mit rechtskräftigem Bescheid gemäß § 70 BO bewilligt gilt, rückgemittelt.

Die Wärmedämmung der Fassade des Bestandsgebäudes soll laut der Aufbautenliste in den Einreichunterlagen im o.a. Baubewilligungsverfahren nach § 70a BO durch einen Wandaufbau erfolgen, der aus 0,50 cm Dünnputz, 12 cm Putzträgerplatte, 20 cm Durisolstein und 1,50 cm Innenputz besteht (siehe Aufbauten W11 (Sanierung) im Einreichplan ...). In den Einreichplänen ist auch eingetragen, dass an dieser Fassade eine Wärmedämmung erfolgen soll (lila Streifen) mit dem Vermerk W11 (siehe Einreichplan ...). Weiters ist im Einreichplan eine Beschreibung der geplanten Baumaßnahmen enthalten, die auch folgende Baumaßnahme umfasst:

„Sämtliche bestehenden Fassaden werden bis auf die tragende Struktur entfernt und durch eine neue Wärmedämmebene samt Putzfassade ersetzt... (siehe Einreichplan ...).“

Im o.a. Baubewilligungsverfahren gemäß § 70a BO hat die Beschwerdeführerin ebenfalls Einwendungen bzw. Beschwerde erhoben. Das Verfahren ist derzeit beim Verwaltungsgericht Wien anhängig. Diese Feststellungen ergeben sich aus



der Einsicht in den Akt betreffend die o.a. Baubewilligung und die dieser Bewilligung zu Grunde liegenden Einreichunterlagen.

Mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, MA 37, vom 15.3.2018, Zahl ..., wurden der Eigentümerin des Grundstückes C.-gasse 12 die aus dem angefochtenen Bescheid ersichtlichen Duldungsverpflichtungen auferlegt.

Dagegen richtete sich die verfahrensgegenständliche Beschwerde. In der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien hat die Beschwerdeführerin ihre Beschwerde auf die mit dem angefochtenen Bescheid vorgeschriebene Duldungsverpflichtung hinsichtlich der zur Instandsetzung der Fassade des Bestandsgebäudes erforderlichen Inanspruchnahme ihres Grundstückes eingeschränkt. Soweit die im angefochtenen Bescheid ebenfalls vorgeschriebene Duldungsverpflichtung die Inanspruchnahme ihres Grundstückes für Baumaßnahmen am neu errichteten Gebäude im hinteren Bereich der Liegenschaft betraf, wurde die Beschwerde zurückgezogen. Der Bescheid wurde daher hinsichtlich der laut dem angefochtenen Bescheid zu dulddenden Inanspruchnahme des Grundstückes der Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit der Herstellung der Fassade am neuerrichteten Gebäude rechtskräftig. Verfahrensgegenständlich ist daher nur mehr die Duldung der Maßnahmen im Zusammenhang mit der Herstellung einer Wärmeschutzfassade am Bestandsgebäude.

Die Herstellung der Wärmedämmfassade am Bestandsgebäude ist, wie die bautechnische Amtssachverständige der MA 25, Frau Ing. O., in ihrer Stellungnahme vom 21.2.2018 und in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien nachvollziehbar dargestellt hat, ohne Inanspruchnahme des Nachbargrundes aus wirtschaftlichen Gründen nicht zumutbar, da sie vom Grundstück der Antragstellerin aus nur unter einem sehr hohen technischen Aufwand durchgeführt werden könnte. Es ist zwar technisch möglich, ein Gerüst zur Herstellung der Fassade auch ohne in Anspruch nehmen des Grundes herzustellen. In diesem Falle müsste das Gerüst von oben vom Gebäude aus errichtet werden. Dies würde jedoch einen wesentlich höheren wirtschaftlichen Aufwand bedeuten, weil die Anlieferung der Gerüstteile und die technische Herstellung wesentlich aufwendiger wären. Im Übrigen müsste auch in diesem

Fall der Luftraum vor der Fassade in Anspruch genommen werden. Weiters ist diesbezüglich zu berücksichtigen, dass die bestehende Metallfassade entfernt werden muss. Dies ist aus arbeitsschutzrechtlichen Erwägungen ohne Anbringung eines Außengerüsts auf der Liegenschaft der Beschwerdeführerin technisch nur unter sehr erheblich teuren Voraussetzungen denkbar.

Die Entfernung der Metallverkleidung und die Anbringung der gemäß § 70a BO bewilligten Wärmeschutzfassade wäre somit ohne Benützung des Nachbargrundes oder des darüber befindlichen Luftraumes nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich.

Die Dauer der Duldung entspricht nach den Angaben der bautechnischen Amtssachverständigen der Erfahrung. Die Berücksichtigung witterungsbedingter Verzögerungen erscheint ebenfalls sinnvoll.

Die Breite des Grundstreifens, der als Arbeitsbereich zur Verfügung stehen muss, ergibt sich aus den Anforderungen zwecks Aufstellung des Gerüsts und Durchführung der Bauarbeiten. Der räumliche und zeitliche Rahmen für die Baumaßnahmen wurde so gewählt, dass er auch im Hinblick auf arbeitnehmerschutzrechtliche Vorschriften jedenfalls ausreichend ist.

Diese Feststellungen gründen sich auf die nachvollziehbaren Ausführungen der bautechnischen Amtssachverständigen. Die Amtssachverständige hat sich bei ihrer Beurteilung auf die von der Antragstellerin vorgelegten Darlegungen der F. GmbH gestützt, in denen die Notwendigkeit und der Umfang der beantragten Duldungsverpflichtung ausführlich dargestellt werden. Die Beschwerdeführerin hat die Notwendigkeit und den Umfang der zu duldbaren Maßnahmen zwar angezweifelt, ihr Vorbringen aber nicht fachkundig untermauert.

In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes festzuhalten:

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG hat das Gericht über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG primär in der Sache zu entscheiden.

(2) Über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG hat das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn

1. der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder
2. die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

(3) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 2 nicht vor, hat das Verwaltungsgericht im Verfahren über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG in der Sache selbst zu entscheiden, wenn die Behörde dem nicht bei der Vorlage der Beschwerde unter Bedachtnahme auf die wesentliche Vereinfachung oder Beschleunigung des Verfahrens widerspricht. Hat die Behörde notwendige Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen, so kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen. Die Behörde ist hiebei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.

Gemäß § 60 Abs. lit c BO bedürfen Änderungen oder Instandsetzungen von Bauwerken, wenn diese von Einfluss auf die Festigkeit, die gesundheitlichen Verhältnisse, die Feuersicherheit oder auf die subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn sind oder durch sie das äußere Ansehen oder die Raumeinteilung geändert wird, sowie jede Änderung der bewilligten Raumwidmungen oder des bewilligten Fassungsraumes eines Bauwerks; im Falle einer Änderung der Verwendung von Aufenthaltsräumen in Wohnzonen die rechtmäßig bestehende Benützung der Aufenthaltsräume als Wohnungen oder Betriebseinheiten im gesamten Gebäude, sofern diese unter Berücksichtigung der beantragten Änderung nicht ausdrücklich als Wohnungen oder Betriebseinheiten bereits gewidmet sind, einer Baubewilligung.

Gemäß § 62a Abs. 1 Z 31 BO ist die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung an nicht gegliederten Fassaden und auf Dächern sowie die nachträgliche Herstellung einer Hinterlüftungsebene einschließlich der mit diesen Maßnahmen verbundenen Anhebung der Dachhaut bis höchstens 30 cm bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre bewilligungsfrei.

§ 70a BO lautet:

„(1) Wird den Bauplänen und erforderlichen Unterlagen gemäß § 63 die im Rahmen seiner Befugnis abgegebene Bestätigung eines Ziviltechnikers, der vom Bauwerber und vom Planverfasser verschieden ist und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis steht, angeschlossen, dass sie unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verfasst sind, findet das vereinfachte Baubewilligungsverfahren und nicht das Baubewilligungsverfahren gemäß § 70 Anwendung. Hievon sind ausgenommen:

1. Bauvorhaben, für die eine Bewilligung von Abweichungen nach §§ 7a Abs. 5, 69, 76 Abs. 13, 81 Abs. 6 oder 119 Abs. 6 erforderlich ist;
2. Bauvorhaben, für die eine Bewilligung gemäß § 71 beantragt ist;
3. Bauvorhaben in Schutzgebieten, und zwar auf Grundflächen im Wald- und Wiesengürtel sowie in Parkschutzgebieten;
4. Bauvorhaben in Erholungsgebieten, und zwar auf Grundflächen in Parkanlagen und auf sonstigen für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendigen Grundflächen;
5. Bauvorhaben in Gebieten, für die Bausperre besteht;
6. der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen;
7. (...)
8. Bauvorhaben in Gebieten der Bauklasse VI;
9. Bauvorhaben, für die eine Grundabteilungsbewilligung erforderlich ist, aber noch nicht vorliegt, sowie Bauvorhaben auf Bauplätzen oder Baulosen, die mit einem Bauverbot behaftet sind;
10. Bauwerke, deren Höhe 26 m überschreitet;
11. Bauvorhaben für Betriebe, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4.7.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates fallen;
12. (...)
13. das Anlegen von Steinbrüchen, Schotter-, Sand-, Lehm- und Tongruben sowie anderer Anlagen zur Ausbeutung des Untergrundes, ferner das Anlegen von Schlacken-, Schutt- und Müllhalden;
14. bestehende, jedoch nicht bewilligte Bauwerke,
15. Bauvorhaben, die sich auf bereits begonnene Bauführungen beziehen und über den Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c hinausgehen.

(2) Werden die Voraussetzungen für das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäß Abs. 1 nicht erfüllt oder ist deren Erfüllung aus den vorgelegten Unterlagen nicht beurteilbar, ist dies dem Einreicher innerhalb von einem Monat ab der Einreichung mitzuteilen. Nach dieser Mitteilung hat die Behörde das Baubewilligungsverfahren gemäß § 70 durchzuführen.

(3) Auf Grund der vollständig vorgelegten Unterlagen hat die Behörde insbesondere zu prüfen:

1. die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Flächenwidmungsplan und dem Bebauungsplan;
2. die Einhaltung der baulichen Ausnützbarkeit des Bauplatzes beziehungsweise Bauloses;
3. die Einhaltung der Bebauungsbestimmungen;
4. die Einhaltung der Abstände von den Grenzen des Bauplatzes beziehungsweise Bauloses;
5. die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe, Gebäudeumrisse beziehungsweise Strukturen;

6. die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser;
7. die Einhaltung der Bestimmungen über die äußere Gestaltung von Bauwerken (§ 85).

(4) Ergibt die Prüfung nach Abs. 3 und § 67 Abs. 1, dass die Bauführung unzulässig ist, hat die Behörde binnen drei Monaten ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen, in Schutzzonen binnen vier Monaten, die Bauführung mit schriftlichem Bescheid unter Anschluss zweier Ausfertigungen der Baupläne zu untersagen. Wird die Bauführung untersagt, ist sie einzustellen. Wenn außerhalb von Schutzzonen das Bauvorhaben von maßgeblichem Einfluss auf das örtliche Stadtbild und deswegen die Befassung des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung erforderlich ist, beträgt die Frist für die Untersagung vier Monate; dies ist dem Einreicher innerhalb der Frist von drei Monaten ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen mitzuteilen. In diese Fristen wird die Dauer eines Verfahrens zur Mängelbehebung gemäß § 13 Abs. 3 AVG, BGBl. Nr. 51/1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013, nicht eingerechnet.

(5) Untersagungsbescheide gemäß Abs. 4 und Mitteilungen gemäß Abs. 2 und 4 gelten auch dann als rechtzeitig zugestellt, wenn sie der Behörde wegen Unzustellbarkeit zurückgestellt werden.

(6) Erfolgt keine Mitteilung gemäß Abs. 2, darf mit der Bauführung begonnen werden.

(...)

(8) Nachbarn (§ 134 Abs. 3) können ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde Akteneinsicht (§ 17 AVG) nehmen und bis längstens drei Monate nach dem Baubeginn (§ 124 Abs. 2) Einwendungen im Sinne des § 134a vorbringen und damit beantragen, dass die Baubewilligung versagt wird. Vom Zeitpunkt der Erhebung solcher Einwendungen an sind die Nachbarn Parteien. Eine spätere Erlangung der Parteistellung (§ 134 Abs. 4) ist ausgeschlossen.

(9) Die Versagung der Baubewilligung hat mit schriftlichem Bescheid unter Anschluss zweier Ausfertigungen der Baupläne zu erfolgen. Wird die Baubewilligung versagt, ist die Bauführung einzustellen.

(10) Erfolgt keine rechtskräftige Versagung der Baubewilligung oder erlangen die Nachbarn keine Parteistellung gemäß Abs. 8, gilt das Bauvorhaben als mit rechtskräftigem Bescheid gemäß § 70 bewilligt. War die Bestätigung gemäß Abs. 1 inhaltlich unrichtig und ergibt sich daraus eine Verletzung von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten (§ 134a), ist das Verfahren auf Antrag eines in seinen Nachbarrechten verletzten Nachbarn wieder aufzunehmen, wenn der Nachbar ohne sein Verschulden daran gehindert war, dies gemäß Abs. 8 geltend zu machen; Verschulden liegt insbesondere dann nicht vor, wenn die Tafel (gemäß § 124 Abs. 2a) nicht zeitgerecht angebracht oder vorzeitig entfernt worden ist und die Bauführung für Nachbarn als solche nicht erkennbar war. Eine

Wiederaufnahme ist unzulässig, wenn seit der Fertigstellungsanzeige mehr als drei Jahre verstrichen sind. Darüber hinaus ist § 137 sinngemäß anzuwenden.

(11) Leistungen, deren Erbringung gesetzlich als Voraussetzung zur Erteilung der Baubewilligung gefordert wird oder die anlässlich der Baubewilligung vorzuschreiben sind, hat die Behörde unmittelbar nach angezeigtem Baubeginn vorzuschreiben. Dies gilt auch für die bescheidmäßige Feststellung, um wie viel die Zahl der Stellplätze hinter dem gesetzlich geforderten Ausmaß zurückbleibt, sowie die Bekanntgabe oder Stundung gemäß § 54 Abs. 2 und 3 und die Bekanntgabe gemäß § 54 Abs. 9.

Gemäß § 126 BO sind die Eigentümer der Nachbarliegenschaften verpflichtet, die anlässlich einer Bauführung oder Instandsetzung notwendigen, ohne Benützung des Nachbargrundes oder des darüber befindlichen Luftraumes nicht möglichen oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglichen Arbeiten einschließlich der nötigen Sicherungsmaßnahmen, wie etwa Pölzungen und Unterfangungen, gegen Ersatz des erlittenen Schadens auf ihrer Liegenschaft zu gestatten. Über die Höhe des erlittenen Schadens entscheiden im Streitfalle die ordentlichen Gerichte.

(...)

(3) Werden die nach Abs. 1 und 2 zulässigen Maßnahmen nicht gestattet, hat die Behörde über die Berechtigung und den Umfang der Duldungsverpflichtung zu entscheiden. Mit den Arbeiten darf nach Rechtskraft des Bescheides begonnen werden.

#### Im vorliegenden Fall wurde Folgendes erwogen:

Nach der Judikatur des VwGH hat die Baubehörde in einem gemäß § 126 Abs. 1 und 3 BO geführten Verfahren zu klären, ob der Antragsteller zur Bauführung bzw. den Instandsetzungsarbeiten, zu deren Vornahme die Erlassung eines Duldungsauftrages im Sinn des § 126 Abs. 3 leg. cit. beantragt wurde, berechtigt ist, andernfalls es sich um keine notwendigen Arbeiten im Sinn des § 126 Abs. 1 leg. cit. handelt (VwGH Ro 2014/05/0010).

Im vorliegenden Fall sind Bauarbeiten am Bestandsgebäude auf der Liegenschaft in Wien, C.-gasse 10, EZ ...4, KG D., vorgesehen, bei denen die bestehende Metallverkleidung der dem Grundstück der Beschwerdeführerin zugewandten Fassade entfernt und eine Wärmedämmfassade angebracht werden soll.

Da es sich dabei nicht nur um die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung an einer nicht gegliederten Fassade im Sinne des § 62 a Abs. 1 Z 31 BO handelt, sondern auch die vorhandene Metallverkleidung entfernt werden soll, was zu einer Änderung des äußeren Ansehens dieser Fassade führt, ist diese Maßnahme nach § 60 Abs. 1 lit c BO bewilligungspflichtig. Zum Zeitpunkt der Entscheidung im vorliegenden Verfahren ist eine Bewilligung gemäß § 70a BO für diese Maßnahme aufrecht, da die Anbringung der Wärmedämmfassade laut den Einreichunterlagen Gegenstand des Verfahrens vor der Behörde zur Zahl MA37/... war, in dem keine Untersagung bzw. Versagung erfolgt ist. Die Antragstellerin ist daher zur Durchführung der dem Duldungsauftrag zu Grunde liegenden Baumaßnahmen berechtigt.

Die Beschwerdeführerin hat in diesem Bewilligungsverfahren Beschwerde erhoben. Ihre Bedenken hinsichtlich einer möglichen Überschreitung der Grundgrenze durch die anzubringende Wärmedämmfassade wird sie allenfalls in diesem Beschwerdeverfahren vorzubringen haben, zumal hinsichtlich Baumaßnahmen auf fremdem Grund ein Zustimmungsrecht des anderen Grundeigentümers besteht. Daraus ergibt sich, dass die Frage, ob durch die beantragten Baumaßnahmen der Nachbargrund in Anspruch genommen wird, zwar eine Vorfrage im Baubewilligungsverfahren, nicht aber im Duldungsverfahren ist. Im Verfahren zur Auferlegung von Duldungsverpflichtungen ist zur Frage, ob die Antragstellerin berechtigt ist, die baubewilligungspflichtigen Maßnahmen durchzuführen, vielmehr auf die erteilte Baubewilligung abzustellen.

Zur Notwendigkeit der Arbeiten ist noch festzuhalten, dass die von der Beschwerdeführerin ins Spiel gebrachte Möglichkeit einer Innendämmung durch den Flächenverlust im Gebäudeinneren und die schwierigeren Voraussetzungen für An- und Abtransport und die Durchführung der Arbeiten ebenfalls wesentlich teurer wäre. Weiters bestünde die Gefahr einer Beschädigung durch die im Bestandsgebäude regelmäßig durchgeführten Arbeiten (Fertigungshalle). Eine nachträgliche Innendämmung wäre auch aus bauphysikalischer Hinsicht problematisch, da eine höhere Gefahr für ein Verschimmeln des Wandaufbaues bestünde. Im Übrigen wäre auch im Fall einer Innendämmung eine Instandsetzung der Fassade erforderlich, da die derzeit vorhandene

Metallverkleidung, wie von der bautechnischen Amtssachverständigen festgestellt, beschädigt ist und scharfkantige Fehlstellen aufweist.

Die Bauarbeiten zur Anbringung der Wärmedämmfassade am Bestandsgebäude sind zwar aus technischer Sicht auch vom Grundstück der Antragstellerin aus möglich, dies würde jedoch, wie die bautechnische Amtssachverständige nachvollziehbar ausgeführt hat, zu einem erheblichen wirtschaftlichen Mehraufwand führen, da das erforderliche Gerüst vom Dach des Bestandsgebäudes aus sozusagen hängend errichtet werden müsste. Die Inanspruchnahme des Luftraumes vor der Fassade bliebe auch in diesem Fall unumgänglich. Im Übrigen bestünden arbeitnehmerschutzrechtliche Bedenken gegen eine solche Vorgangsweise, soweit die Arbeiten die Entfernung der Metallfassade betreffen. Die in § 126 Abs. 1 BO normierte Voraussetzung, wonach die Arbeiten ohne Inanspruchnahme des Nachbargrundes nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein müssen, liegt daher gegenständlich vor.

Das Erfordernis des im Bescheid ersichtlichen Umfangs der Duldungsverpflichtung in räumlicher und zeitlicher Hinsicht wurde von der Behörde nachvollziehbar erklärt und von der bautechnischen Amtssachverständigen bestätigt. Die Beschwerdeführerin hat zwar eingewendet, dass die Baudauer zu lange angenommen worden sei bzw. der freizuhaltende Grundstreifen zu breit sei, sie hat zu den Gründen jedoch kein ausreichend fundiertes Vorbringen erstattet. Es entspricht im Übrigen der Lebenserfahrung, dass der für die Duldung vorgesehene Zeitraum nicht zu knapp angesetzt werden darf, damit sichergestellt ist, dass, auch unter Berücksichtigung allfälliger unvorhersehbarer und von der Antragstellerin nicht verschuldeter Bauverzögerungen die Fertigstellung der Arbeiten sichergestellt ist.

Die Bedenken der Beschwerdeführerin, dass durch die Inanspruchnahme des Grundstreifens entlang der Feuermauer das Umdrehen von Fahrzeugen im hinteren Grundstücksbereich beeinträchtigt werden könnte, sind im Hinblick darauf nicht mehr relevant, dass die Beschwerdeführerin ihre Beschwerde hinsichtlich des Neubaus zurückgezogen hat. Die Inanspruchnahme eines solchen Grundstreifens entlang des Bestandsgebäudes, das nur bis zum Neubau



reicht, kann nämlich keinen Einfluss auf das Umdrehen von Fahrzeugen im hinteren Bereich der Liegenschaft haben. Im Übrigen wurde der Bereich entlang des Bestandsgebäudes zum Zeitpunkt des Lokalausweises der Amtssachverständigen für Schrägparker genutzt, was zumindest einen ebenso breiten Grundstreifen entlang der Feuermauer in Anspruch nahm. Auch hat die Beschwerdeführerin ihr Vorbringen, wonach durch die zu duldbaren Maßnahmen auch die Zu- und Abfahrt von Fahrzeugen auf ihrem Grundstück beeinträchtigt würde, in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien nicht aufrecht erhalten.

Da nach § 126 Abs. 3 BO für die Entscheidung über einen durch die Inanspruchnahme des Nachbargrundes allfällig entstandenen Schaden die ordentlichen Gerichte zuständig sind, war im gegenständlichen Verfahren auf die Bedenken der Beschwerdeführerin, dass solche Schäden von der Antragstellerin nicht zeitgerecht ersetzt würden bzw. die Anregung, eine Sicherstellung für zukünftige Schäden vorzusehen, nicht näher einzugehen.

Die Modifizierung des Spruches erfolgte im Hinblick auf die Einschränkung der Beschwerde, wodurch die Duldung von Maßnahmen zur Herstellung der Fassade am Neubau nicht mehr verfahrensgegenständlich ist.

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 diese Entscheidung 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 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 Eingabengebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten.

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.

Dr.<sup>in</sup> Lettner