



**VERWALTUNGSGERICHT  
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38610  
Telefax: (+43 1) 4000 99 38610  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

A)  
GZ: 1) VGW-112/067/10117/2021-21  
C. D.

Wien, 23.03.2022

GZ: 2) VGW-111/V/067/10119/2021  
Ing. E. F.

B)  
GZ: 1) VGW-112/067/12359/2021  
C. D.

GZ: 2) VGW-111/V/067/12360/2021  
Ing. E. F.

Gst.Nr. ...  
EZ ..., KG G.

**I M N A M E N D E R R E P U B L I K**

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr. Grois über der Beschwerden 1) der Frau C. D. und 2) des Herrn Ing. E. F.,

A) beide vertreten durch Rechtsanwälte, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, vom 19.05.2021, GZ MA37/...-2020-1, mit welchem den Eigentümern der Liegenschaft EZ ..., KG G. gemäß § 129 Abs. 10 Bauordnung für Wien (BO für Wien) der Auftrag erteilt wurde die vorschriftswidrige, im Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel errichtete Gartenhütte in Holzbauweise, samt Fundament zu entfernen und das Gelände in diesem Bereich wieder herzustellen, (mitbeteiligte Partei: Herr H. K.),

B) beide vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, vom 02.07.2021, GZ MA37/...-2020-1, mit welchem den Eigentümern der Liegenschaft EZ ..., KG G., gemäß § 129 Abs. 10 Bauordnung für Wien (BO für Wien) der Auftrag erteilt wurde die vorschriftswidrige, im oberen Teil der Liegenschaft im Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel errichtete Gartenhütte in Holzbauweise, samt Fundament zu entfernen und das Gelände in diesem Bereich wieder herzustellen, (mitbeteiligte Partei: Herr H. K.),

zu Recht e r k a n n t:

1. Gemäß § 28 Abs. 1 und 2 des Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetzes – VwGVG werden die Beschwerde mit den Maßgaben als unbegründet abgewiesen, als

A) im Bescheid vom 19.05.2021, GZ MA37/...-2020-1, der Satz „Die vorschriftswidrig, im Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel errichtete Gartenhütte in Holzbauweise, ist samt Fundament zu entfernen und das Gelände in diesem Bereich wieder herzustellen.“ durch den Satz „Die im Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel im östlichen Liegenschaftsbereich vorschriftswidrig errichtete Gartenhütte in Holzbauweise samt Fundament ist zu entfernen und ist das Gelände in diesem Bereich wiederherzustellen.“ ersetzt wird und

B) im Bescheid 02.07.2021, GZ MA37/...-2020-1, der Satz „Die vorschriftswidrig im oberen Teil der Liegenschaft im Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel errichtete Gartenhütte in Holzbauweise, ist samt Fundament zu entfernen und das Gelände in diesem Bereich wieder herzustellen.“ durch den Satz „Die im Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel im westlichen Liegenschaftsbereich vorschriftswidrig errichtete Gartenhütte in Holzbauweise samt Fundament ist zu entfernen und ist das Gelände in diesem Bereich wiederherzustellen.“ ersetzt wird.

2. Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a Abs. 1 des Verwaltungsgerichtshofgesetzes 1985 – VwGG eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Art. 133 Abs. 4 des Bundes-Verfassungsgesetzes – B-VG unzulässig.

## BEGRÜNDUNG

I.1.1. Mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid (A)) vom 19.05.2021, GZ MA37/...-2020-1, wurde u.a. den Beschwerdeführern von der belangten Behörde gemäß § 129 Abs. 10 der Bauordnung für Wien (BO für Wien) als Miteigentümer der Baulichkeit auf der Liegenschaft GSt. Nr. ..., einliegend in EZ ..., KG G., der Auftrag erteilt, binnen zwei Monaten ab Rechtskraft des Bescheides

„[D]ie vorschriftswidrig, im Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel errichtete Gartenhütte in Holzbauweise, ist samt Fundament zu entfernen und das Gelände in diesem Bereich wieder herzustellen.“

Begründend ist ausgeführt, bei dem am 18.05.2021 abgehaltenen Ortsaugenschein wurde festgestellt, dass den Grundeigentümer am 10.12.2020 die Beseitigung von zwei Gartenhütten in Holzbauweise auf der Liegenschaft vorgeschrieben wurde, die von der Straße aus gesehen auf dem oberen Teil der Liegenschaft stehende Gartenhütte entfernt worden sei, aber die von der Straße aus gesehen am unteren Teil der Liegenschaft stehende Gartenhütte in Holzbauweise nach wie vor bestehe.

1.2. Im Behördenakt liegt dazu unter anderem ein:

1.2.1. Mitteilung von DI L. (Mitarbeiters der Magistratsabteilung 64) vom 19.11.2020 der anlässlich einer Liegenschaftsteilung am M.-weg zwei „relativ neue kleingartenartige Hütten ein einer Stelle wahrnahm, an welcher zuvor zwei alte Hütte standen“. Diesem Schreiben war ein Teilungsplan angeschlossen, wozu in der Mitteilung vermerkt ist, dass das beide Hütten auf dem Teilstück 2 und dem Restgrundstück eingezeichnet sind. Ebenso angeschlossen waren jeweils zwei Fotoaufnahmen aus dem Jahr 2018 und 2020

1.2.2. Auf die Mitteilung der belangten Behörde vom 10.12.2020 teilte die Herr K. mit Schreiben vom 14.01.2021 mit, er hätte die alte Hütte nicht abreißen lassen, sondern zum um Zug erneuert. Beigeschlossen waren Fotoaufnahmen von der Hütte vom 24.10.2019, bei welcher man noch das dunkelbraune Originalholz der letzten zu erneuernden Wand (hin zum M.-weg) sehen könne. Zuletzt sei das Dach erneuert worden. Beigeschlossen waren Rechnungen über einen Holzkauf zum Beweis, dass keine neue Hütte gekauft, sondern nur das Holz ausgewechselt worden sei. Ebenso angeschlossen war eine Aufnahme vom Luftflug aus dem Jahr

1988 von der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft, welche dort zwei Bauwerke aufweist.

Die Beschwerdeführer nahmen zur Mitteilung der Behörde mit Schreiben vom 22.02.2021 dahingehend Stellung: Zwischen ihnen und der mitbeteiligten Miteigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft bestünde eine Nutzungsvereinbarung der zufolge Herr K. den westlichen Liegenschaftsteil und die Beschwerdeführer den östlichen Liegenschaftsteil nutzen. Übermittelt wurden eine Plandarstellung des Gartenhauses alt und Gartenhaus neu, ein Schreiben der Zimmerei P. an die Beschwerdeführer vom 04.02.2020 mit dem Inhalt, dass der Erhalt der bestehenden Bausubstanz erwünscht war; die Westseite des Hauses konnte teilweise erhalten werden und es sei zu keinem Zeitpunkt mehr als die Hälfte des Hauses zur Gänze entfernt worden. Weiters führten die Beschwerdeführer aus, sie hätten leider nicht geprüft, ob für die alte Hütte ein Konsens bestehe, und hätten auch nicht die Änderung vorab genehmigen lassen. Die Hütte sei aber mehr als 30 Jahre alt.

1.3. Gegen diesen Bescheid erhoben die anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer fristgerecht Beschwerde und brachten darin zusammengefasst vor, der Spruch sei unvollständig bzw unzureichend konkretisiert, denn selbst wenn im Zusammenschau mit der Begründung versucht worden sei, die Gartenhütte zu definieren – „zwischen der von der Straße aus gesehen im oberen Teil bzw. unteren Teil der Liegenschaft bestehende Gartenhütte“ –, so sei diese Beschreibung keinesfalls ausreichend, weil sich im gegenständlichen Liegenschaftsbereich zwei Straßen – M.-weg und N.-weg – befänden, und nicht weiter konkretisiert worden sei, welche Straße gemeint sei. Festgehalten wurde weiters, dass keine Gartenhütte entfernt worden sei bzw. beide Gartenhütten in Holzbauweise weiter bestehen.

Der Spruch sei auch unrichtig, weil die darin zum Ausdruck kommende Annahme, „dass eine Gartenhütte vorschriftswidrig errichtet wurde“, falsch sei. Denn die Beschwerdeführer hätten keine Gartenhütte neu errichtet, sondern eine bereits seit vielen Jahren bestehende Gartenhütte umfassend saniert. Dabei sei zwar eine optische Umgestaltung vorgenommen worden, ein erheblicher Teil des Altbestandes jedoch erhalten geblieben. Eine Neuerrichtung läge daher nicht vor. Den Beschwerdeführern hätte daher lediglich der Rückbau der vorgenommenen Änderungen, nicht aber auch die Entfernung der gesamten Hütte aufgetragen werden können.

Weiters sei die Ausführungsfrist von zwei Monaten keinesfalls angemessen. Weil etwa innerhalb von zwei Monaten nicht einmal Kostenvoranschläge von mehreren Fachunternehmern eingeholt werden kann um eine fundierte Entscheidung zu treffen. Auch sei in der Corona-Pandemie eine kurzfristige Beauftragung in der Branche derzeit kaum möglich. Eine sechsmonatige Frist wäre unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen.

Moniert wurde auch die unterlassene Ermittlung des Errichtungszeitpunktes der Gartenhütten, weil nicht ausgeschlossen werden könne, dass die Gartenhütten tatsächlich schon 100 Jahre alt oder auch älter sind.

Beantragt wurde die Durchführung einer mündlichen Verhandlung, die Ladung der Beschwerdeführer und deren Vertretung, die Aufnahme beantragter Beweise, die beschwerdegegenständlichen Bescheid ersatzlos zu beheben („und das Verwaltungsverfahren wegen Erteilung eines Abbruchauftrages einzustellen“) in eventu die Ausführungsfrist auf zumindest sechs Monate ab Rechtskraft des Bescheides zu verlängern.

1.4. Die belangte Behörde legte die Beschwerden mit Schreiben vom 02.07.2021 zur Entscheidung vor. Zum Beschwerdevorbringen wurde keine Stellungnahme erstattet.

2.1. Mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid (B)) vom 02.07.2021, GZ MA37/...-2020-1, wurde u.a. den Beschwerdeführern von der belangten Behörde gemäß § 129 Abs. 10 der Bauordnung für Wien (BO für Wien) als Miteigentümer der Baulichkeit auf der Liegenschaft GSt. Nr. ..., einliegend in EZ ..., KG G., der Auftrag erteilt, binnen zwei Monaten ab Rechtskraft des Bescheides

„[D]ie vorschriftswidrig im oberen Teil der Liegenschaft im Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel errichtete Gartenhütte in Holzbauweise, ist samt Fundament zu entfernen und das Gelände in diesem Bereich wieder herzustellen.“

Begründend ist ausgeführt, bei dem am 29.06.2021 abgehaltenen Ortsaugenschein wurde festgestellt, dass den Grundeigentümer am 10.12.2020 die Beseitigung von zwei Gartenhütten in Holzbauweise auf der Liegenschaft vorgeschrieben wurde. Die von der Straße aus gesehen auf dem oberen Teil der Liegenschaft stehende Gartenhütte bestehe nach wie vor.

2.2. Gegen diesen Bescheid erhoben die anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer fristgerecht Beschwerde und erstatten im Wesentlichen sinngemäß das bereits unter Punkt I.1.3. zusammengefasst wiedergegebene Beschwerdevorbringen.

Zur angesprochenen Gartenhütte ist ausgeführt, die Gartenhütte sei nicht errichtet worden – sondern bestehe seit mehr als 30 Jahren und war Teil des früheren R.-Bades – es sei vielmehr bloß eine Sanierung im Jahr 2020 vorgenommen worden. Dabei wurden schadhafte Holzteile ausgetauscht. Somit sei die Hütte nahezu unverändert in ihrem Altbestand bestehen geblieben. Zu keinem Zeitpunkt sei mehr als die Hälfte der (ursprünglichen) Hütte zur Gänze entfernt gewesen, weshalb keine Neuerrichtung vorliegend gewesen sei.

2.3. Die belangte Behörde legte die Beschwerden mit Schreiben vom 19.08.2021 zur Entscheidung vor. Zum Beschwerdevorbringen wurde keine Stellungnahme erstattet.

3.1. Das Verwaltungsgericht Wien ersuchte die Magistratsabteilung 21 um Übermittlung des aktuell geltenden und sämtlicher historischer, die verfahrensgegenständliche Liegenschaft betreffenden Flächenwidmungs- und Bebauungspläne. Diese wurden dies sodann beginnend mit dem Plandokument 5408 vom 11.12.1975, Pr.ZI. 4032/73, beginnend (gefolgt vom PD 5778, Gemeinderatsbeschluss vom 25.09.1986 und vom geltenden PD 6908, Gemeinderatsbeschluss vom 18.12.1997) übermittelt. Darin ist auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft seit dem PD 5408 durchgängig die Widmung Grünland, Schutzgebiet, Wald- und Wiesengürtel festgesetzt.

Die Festsetzung mit PD 5408 im Jahr 1975 war die erstmalige auf Grundlage der Bauordnung für Wien. Zuvor galt für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft auf Grundlage des Generalregulierungsplanes von 1892 die Festsetzung „Wohnviertel, maxim. Höhe 2 Stockwerke“.

3.2. Die Beschwerdeführer wurden aufgefordert dem Verwaltungsgericht Wien Erklärungen sowie Beweismittel zum Zeitpunkt / baulichen Umfang, zum flächenmäßigen und höhenmäßigen Ausmaß sowie zu den Materialien der ursprünglich errichteten Gartenhütten und des Weiteren den konkreten Zeitpunkt, Umfang und Materialien der Sanierungsmaßnahmen vorzulegen.

3.2.1. Zum Bescheid vom 19.05.2021, GZ MA37/...-2020-1, führten die Beschwerdeführer aus, sie hätten ihren Hälfteigentum im Jahr 2019 erworben.

Zu diesem Zeitpunkt war auf dem Grundstück neben der Gartenhütte auch ein gemauertes Fundament (Terrasse) und Reste von weiteren Hütten vorhanden. Die bestehende Hütte war versorgt mit Wasser und hatte eine Toilette sowie Fenster. Sie befand sich in einem sehr schlechten Erhaltungszustand. Im Juli 2020 wurde die Firma P. mit der Sanierung/Adaptierung der bestehenden Gartenhütte beauftragt. Vereinbart wurde, dass die Hütte auf 4 Punktfundamenten auf 2 ca. 3,5 m lange „I“ Eisenträger gehoben wird, sodass die Hütte nicht mehr fix mit dem Erdreich verbunden war. Die Qualität der Holzhütte (Fichtenholz) war schlecht, weshalb schlussendlich nur bei der westlichen Wand Altmaterial weiterhin Verwendung fand und diese zudem im Außenbereich nochmals mit neuem Holz verschaltet wurde. Das Dach wurde als Pultdach umgebaut, weil es begrünt werden soll. Das neu verwendete Holz ist aus Fichte. Im Altbestand war Wasser und WC vorhanden. Dieses wurde erneuert und es wurde eine ökologische Kleinkläranlage im südlichen Bereich der Hütte (unter der Erde) eingebaut. Die Abmessungen entsprechen laut der Aufzeichnung des Altbestandes im Wesentlichen dem Neubestand, wobei Abweichungen von ein paar Zentimeter zum Beispiel durch Wandstärken möglich sind. Die Toilette war früher im südlichen Anbau und ist, nachdem es jetzt einen Raum gibt, in diesen integriert. Nordseitig wurden im Außenbereich Sandsteinplatten unter der Pergola verlegt. Ostseitig wurde der Betonplatten Altbestand erneuert (ca. 2 × 2 m).

Der Eingabe in Ablichtung angeschlossen war ein Plan „Aufmessung Altbestand inklusive Schnitt“, Plan „Neu Grundriss + Schnitt“, Fotoaufnahmen der Hütte im Altbestand bzw. nach Sanierung, die Darstellung des Bodenaufbaus der Hütte (Punktfundamente, „I“ Träger) und die Rechnung der Zimmerei P..

Konkrete Angaben zur Errichtung der Hütte im Altbestand wurden nicht getätigt.

3.2.2. Zu Bescheid vom 02.07.2021, GZ MA37/...-2020-1, führten die Beschwerdeführer aus, die verfahrensgegenständliche Gartenhütte sei seinerzeit im Holzbauweg auf einem Fundament errichtet worden. Zum konkreten Errichtungszeitpunkt könne keine Aussage getroffen werden, doch er schließe sich aus dem Luftbild vom Flug aus dem Jahr 1988, dass diese sei zumindest mehr als erst 30 Jahren bestehe. Zur Frage von baulichem Umfang, flächenmäßigem und höhenmäßigem Ausmaß sowie zu den Materialien der ursprünglich errichteten Gartenhütten wird unsubstantiiert darauf verwiesen, dass „Lage und Größe der seit Jahrzehnten auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück befindlichen Gartenhütte (...) insbesondere dem im Jahre 1988 gemachten Luftbild (Beilage

./ 2) entnommen werden (können)“. Lage, Größe und Höhe der Gartenhütte seien im Laufe der Jahre nicht verändert worden.

Im Laufe der letzten drei Jahre sei die Gartenhütte instandgesetzt worden, wobei im Zuge der Instandsetzungsarbeiten das Holz der Hütte sukzessive erneuert worden sei. Die Instandhaltungsarbeiten seien von Herrn H. K. mit einem Mitarbeiter durchgeführt worden. Die Höhe der Gartenhütte betrage etwa 261 cm am tiefsten und etwa 280 cm am höchsten Punkt, die Länge etwa 438 cm und die Tiefe etwa 473,4 cm. Beigeschlossen wurde ein Lichtbild, das die Gartenhütte nach Abschluss der Instandsetzungsarbeiten zeigt, vorgelegt.

3.3. Die belangte Behörde wurde aufgefordert, ob in der Hauseinlage der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft baubehördliche Bewilligungen, Aufträge odgl. einliegen und diese bei Vorhandensein zur Einsicht vorgelegt werden. Ebenso erging die Aufforderung bekanntzugeben, ob im Umgebungsbereich der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft ähnliche Bauten wie die auftragsgegenständlichen Bauten vorhanden respektive baubehördlich bewilligt sind. Dazu möge insbesondere auch in der d.a. Hauseinlage Nachschau gehalten werden.

Dazu erging die Mitteilung, in der Hauseinlage der Liegenschaft EZ ..., KG G. läge lediglich ein Bescheid zur Grundabteilung ein. Bei einem am 11.01.2022 durchgeführten Ortsaugenschein wurden im Umgebungsbereich der gegenständlichen Liegenschaft weitere ähnliche Bauten festgestellt. Nach Durchsicht dieser Hauseinlagen ist lediglich ein Gartenhaus bewilligt.

3.4. Die Frau DI<sup>in</sup> S., Amtssachverständige u.a. auf den Fachgebieten der Photogrammetrie und Fernerkundung, Luftbildauswertungen, wurde unter Anschluss der vorgelegten Beilage des Luftbildes vom Flug aus dem Jahr 1988 um Durchsicht der historischen Luftbildaufnahmen vor dem Hintergrund ersucht, ab welchem Zeitpunkt sich die auf den im Bild, Flug 1988, ersichtlichen beiden Baulichkeiten (Gartenhütten), auf der Liegenschaft EZ ... KG G., befanden bzw. ob eine Änderung ersichtlich ist.

Unter Anschluss von Luftbildern von Flügen aus den Jahren 1956, 1961 und 1966, teilte die Amtssachverständige mit, dass im Jahr 1956 die beiden Baulichkeiten auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft nicht vorhanden waren, hingegen in den Jahren 1961 und 1966 schon. Sie schlussfolgerte im Weiteren, die beiden Baulichkeiten wurden *zwischen 1956 und 1961 errichtet* und die Qualität



des Luftbildes aus dem Jahr 1966 lasse die Beurteilung zu, dass die Baulichkeiten zwischen 1966 und 1988 in ihrer Lage und Ausprägung nicht verändert wurden.

5. In der Beschwerdesache fand beim Verwaltungsgericht Wien am 22.03.2022 eine öffentliche mündliche Verhandlung statt.

Aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen mündlichen Verhandlung, der unbedenklichen und unbestrittenen Aktenlage, der Parteiausführungen, hat das Verwaltungsgericht Wien folgenden Sachverhalt festgestellt und als erwiesen angenommen:

Die Beschwerdeführer sind grundbücherliche Miteigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft EZ ..., KG G.. Die Liegenschaft befindet sich am M.-weg ohne Adressanschrift bzw. nächst der Adressanschrift M.-weg 4.

Auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft sind u.a. im östlichen Liegenschaftsbereich – im Bescheid vom Mai 2021 als „unteren“ Teil der Liegenschaft bezeichnet – und im westlichen Liegenschaftsbereich – im Bescheid vom Juli 2021 als „oberen“ Teil der Liegenschaft bezeichnet – Gartenhütten situiert.

Der genaue ursprüngliche Errichtungszeitpunkt beider Gartenhütten wurde von den Beschwerdeführern nicht bescheinigt. Unter Berücksichtigung der eingeholten Ausführungen der Amtssachverständigen lässt sich festhalten, dass im östlichen und im westlichen Liegenschaftsbereich bereits im Zeitraum zwischen 1956 und 1961 Baulichkeiten errichtet wurden.

Die im „unteren“/östlichen Liegenschaftsbereich situierte Gartenhütte erstreckte sich im ursprünglichen Zustand auf eine Fläche von rund 16,81 m<sup>2</sup> (= 414 cm x 406 cm). Sie wurde, unter Berücksichtigung des Beschwerdevorbringens, im Sommer 2020 wie folgt umgebaut: Die Gartenhütte wurde auf 4 Punktfundamenten und dann auf 2 ca. 3,5 m lange „I“ Eisenträger gehoben, sodass die umgebaute Gartenhütte nunmehr nicht mehr fix mit dem Erdreich verbunden ist, um Bodennässe zu vermeiden. Das Fichtenholz der ursprünglichen Gartenhütte wurde lediglich an der umgebauten westlichen Gartenhütten Wand verwendet und diese zudem im Außenbereich nochmals mit neuem Holz verschaltet. Die Fläche des Gangbereichs, der nach Osten hin keine Seitenmauer/Türe aufwies und der der alten Gartenhütte in südlicher Richtung vorgelagert war, ist in den Raum der umgebauten Gartenhütte

integriert/zugeschlagen worden. Die Toilette ist weiterhin im südwestlichen Eckbereich der Gartenhütte situiert. Die ursprünglich im östlicher Richtung situierte Eingangstür befindet sich nunmehr im Osten. Das ursprünglich vorhandene Satteldach wurde in ein Flachdach/Pulldach umgebaut, welches im Norden über die darunter befindliche Terrasse ragt. Im Norden des Gartenhauses ist eine Terrasse mit Sandsteinplatten errichtet und im Osten wurde der Betonplatten Altbestand (ca. 2 × 2 m) erneuert. Die sanierte Gartenhütte erstreckt sich auf eine Fläche von ca. 16,89 m<sup>2</sup> (ca. 411 cm x 411 cm).

Die im „oberen“/westlichen Liegenschaftsbereich situierte Gartenhütte wurde, unter Berücksichtigung des Beschwerdevorbringens, wegen ihres sehr schlechten Zustandes im Jahr 2019/2020 derart saniert, dass die schadhafte Holzteile sukzessive – Zug-um-Zug ausgetauscht wurden, wobei Lage, Größe und Höhe der Gartenhütte dabei im Wesentlichen nicht verändert wurden; Abweichungen von wenigen Zentimetern gegenüber dem früheren Bestand sind jedoch möglich. Die Höhe der Gartenhütte beträgt am tiefsten Punkt ca. 261 cm und am höchsten ca. 280 cm, die Länge etwa 438 cm und die Tiefe ca. 473,4 cm (sohin im flächenmäßigen Ausmaß von rund 20,73 m<sup>2</sup>).

Die verfahrensgegenständliche Liegenschaft ist im geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument 6908 vom 18.12.1997 (PD 6908) als Grünland, Schutzgebiet, Wald- und Wiesengürtel (Sww) gewidmet und wies diese Widmung auch in den vorangehenden Plandokumenten PD 5778 vom 25.09.1986, PD 5408 vom 11.12.1975, auf. Die Festsetzung im PD 5408 vom 11.12.1975 war die erstmalige Festsetzung für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft auf Grundlage der (geltenden) Bauordnung für Wien. Zuvor war auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft auf Grundlage des Generalregulierungsplanes von 1892 die Widmung „Wohnviertel, maxim. Höhe 2 Stockwerke“ festgesetzt.

Anhaltspunkte dafür, dass für diese Gartenhütten baubehördliche Bewilligungen erwirkt wurden, sind im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht hervorgekommen: Weder wurden solche von den Beschwerdeführern behauptet oder vorgelegt, noch sind welche in der Hausanlage der belangten Behörde zur verfahrensgegenständlichen Liegenschaft aufliegend.

II.1. Gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG erkennen Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen einen Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen

Rechtswidrigkeit. Gemäß § 27 iVm § 9 Abs. 1 Z 3 und 4 VwGVG hat das Verwaltungsgericht, soweit es nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der belangten Behörde gegeben findet, den angefochtenen Bescheid auf Grund der Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, und des Begehrens zu überprüfen. Die Rechtssache ist gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG, sofern eine Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, durch Erkenntnis zu erledigen.

2. Die im Beschwerdeverfahren anzuwendenden Bestimmungen der Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBl. für Wien Nr. 11/1930, zuletzt geändert durch Wiener Landesgesetz, LGBl. für Wien Nr. 70/2021, lauten auszugsweise:

### **„ARTIKEL II**

(1) Die vor Wirksamkeit dieses Gesetzes beschlossenen Generalregulierungspläne bilden in ihrer Gesamtheit den ersten Flächenwidmungsplan (§ 4 dieser Bauordnung), die vor Wirksamkeit dieses Gesetzes beschlossenen Generalbaulinienpläne den ersten Bebauungsplan (§ 5 dieser Bauordnung). Für ihre Kundmachung genügt, dass die Beschlüsse des Gemeinderates im Amtsblatt der Stadt Wien veröffentlicht worden sind, die dazugehörigen Pläne beim Magistrat der Stadt Wien zur Einsichtnahme aufliegen und jedermann verlangen kann, Ausfertigungen dieser Beschlüsse und der dazugehörigen Pläne zu erhalten.

(2) Für die Einteilung der Stadtgebiete in die Bauklassen (§ 75 dieser Bauordnung) und für die Widmung der zum Bauland gehörenden Gebiete (§ 4 dieser Bauordnung) gelten aber, soweit für diese Stadtgebiete ein Generalbaulinienplan besteht und entweder das Gesetz oder Beschlüsse des Gemeinderates Beschränkungen der Geschoßzahl der Wohngebäude festgesetzt haben, nachfolgende Übergangsbestimmungen:

a) und b) (...)

c) zur Bauklasse II gehören jene Stadtgebiete, für die die zwei Stock hohe Bebauung festgesetzt war, und

d) bis f) (...)

(3) (...).“

### **„Inhalt der Flächenwidmungspläne**

§ 4. (1) Die Flächenwidmungspläne haben in großen Zügen darzustellen, nach welchen Grundsätzen der geordnete Ausbau der Stadt vor sich gehen soll und die Bebauungspläne (§ 5 Abs. 1) zu verfassen sind; die Flächenwidmungspläne begründen unmittelbar weder Rechte noch Verpflichtungen.

(2) In den Flächenwidmungsplänen können folgende Widmungen der Grundflächen ausgewiesen werden:

A. Grünland:

a) bis b) (...)

1. bis 5. (...)

6. Grundflächen für Badehütten,

7. (...)

B. Verkehrsbänder:

(...)

C. Bauland:

a) bis d) (...)

D. Sondergebiete:

a) bis h) (...)

(3) bis (4) (...).“

### **„Inhalt der Bebauungspläne**

§ 5. (1) Die Bebauungspläne haben darzustellen, ob bzw. in welcher Weise die von den Flächenwidmungsplänen erfaßten Grundflächen und die darüber- oder darunterliegenden Räume bebaut werden dürfen bzw. welche Rechte und Verpflichtungen sich für die Eigentümer (Miteigentümer) der Grundflächen aus den Bebauungsbestimmungen ergeben.

(2) Die Bebauungspläne haben zu enthalten:

- a) Die Widmungen der Grundflächen und der darüber- oder darunterliegenden Räume;
  - b) bis c) (...)
- (3) (...)
- (4) Über die Festsetzungen nach Abs. 2 und 3 hinaus können die Bebauungspläne zusätzlich enthalten:
- a) bis d)
  - e) Bestimmungen über die bauliche Ausnützbarkeit von ländlichen Gebieten, Parkanlagen, Freibädern, Parkschutzgebieten und Grundflächen für Badehütten, bei Gewässern auch die Ausweisung der von jeder Bebauung freizuhaltenden Uferzonen; Bestimmungen über die bauliche Ausnützbarkeit von Sport- und Spielplätzen, bei Sportplätzen auch in bezug auf Sporthallen, sowie eine höchstens zulässige bebaubare Fläche, bezogen auf eine durch Grenzlinien bestimmte Grundfläche; Bestimmungen über die Ausnützbarkeit der Sondernutzungsgebiete hinsichtlich der Art, des Zweckes, ihres Umfangs und ihrer Abgrenzung zu Nutzungen anderer Art sowie hinsichtlich der endgültigen Gestaltung ihrer Oberflächen unter Festsetzung der beabsichtigten Wirkung auf das örtliche Stadt- bzw. Landschaftsbild nach der endgültigen Widmung der Widmungskategorie Grünland für die endgültige Nutzung der Grundflächen durch Bestimmung von Geländehöhen (Überhöhungen und Vertiefungen), Böschungswinkeln, Bepflanzungen der endgültigen baulichen Ausnützbarkeit und ähnlichem; die Festsetzung eines Zeitpunktes für die Herstellung der endgültigen Widmung ist zulässig;
  - f) bis m)(...)
  - n) Grundflächen im Wald- und Wiesengürtel, auf denen die Errichtung von Bauwerken (Ausflugsraststätten, Buschenschänken, Aussichtswarten, Bootsvermietungen und Ähnliches) für die in freier Natur Erholung suchende Bevölkerung oder für die widmungsgemäße Nutzung und Pflege zulässig ist, sowie in Gebieten, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind, Grundflächen, auf denen landwirtschaftliche Nutzbauwerke nicht errichtet werden dürfen; außerhalb von Gebieten, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind, die Zulässigkeit von Wohnräumen in Gebäuden für die forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege;
  - o) bis z) (...)
- (5) bis (8) (...)

#### **„Zulässige Nutzungen**

##### **§ 6. (1) (...)**

(2) Erholungsgebiete dienen der Erholung und der Gesundheit. Soweit der Bebauungsplan gemäß § 5 Abs. 4 lit. e nicht anderes bestimmt, dürfen innerhalb der im § 4 Abs. 2 Punkt A lit. b genannten Widmungen Bauwerke nur insoweit errichtet werden, als sie für die Benützung und Erhaltung dieser Gebiete erforderlich sind. In Erholungsgebieten - Grundflächen für Badehütten dürfen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt (§ 5 Abs. 4 lit. e), nur Badehütten gemäß § 76 Abs. 12 errichtet werden; Räume in Badehütten müssen den Anforderungen an Aufenthaltsräume nicht entsprechen. Die näheren Bestimmungen über die Nutzung der Kleingartengebiete enthält das Wiener Kleingartengesetz.

(3) Der Wald- und Wiesengürtel ist bestimmt für die Erhaltung und Schaffung von Grünflächen zur Wahrung der gesundheitlichen Interessen der Bewohner der Stadt und zu deren Erholung in freier Natur; die land- und forstwirtschaftliche Nutzung solcher Grünflächen ist zulässig. Es dürfen nur Bauwerke kleineren Umfangs errichtet werden, die land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen (Bienenhütten, Werkzeughütten u. ä.), ferner die der in freier Natur Erholung suchenden Bevölkerung dienenden oder für die widmungsgemäße Nutzung und Pflege notwendigen Bauwerke auf jenen Grundflächen, die für solche Zwecke im Bebauungsplan (§ 5 Abs. 4 lit. n) vorgesehen sind; alle diese Bauwerke dürfen keine Wohnräume enthalten, mit Ausnahme von Wohnräumen in Bauwerken für die forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege, die nach dem Bebauungsplan zulässig sind.

(3a) bis (5) (...)

(6) In Wohngebieten dürfen nur Wohngebäude und Bauwerke, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden. Die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versamlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftsbauwerken sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten oder Pferdestallungen kleineren Umfangs und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind.

(6a) bis (18) (...)

#### **„Ansuchen um Baubewilligung**

**§ 60. (1)** Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die §§ 62, 62a, 70a oder 70b zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:

- a) Neu-, Zu- und Umbauten. Unter Neubau ist die Errichtung neuer Gebäude zu verstehen; ein solcher liegt auch vor, wenn nach Abtragung bestehender Bauwerke die Fundamente oder Kellermauern ganz

oder teilweise wieder benützt werden. Ein einzelnes Gebäude ist ein raumbildendes Bauwerk, die in ihrer Bausubstanz eine körperliche Einheit bildet und nicht durch Grenzen eines Bauplatzes oder Bauloses oder durch Eigentumsgrenzen geteilt ist, ausgenommen die zulässige Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes. Der Bezeichnung als ein einzelnes Gebäude steht nicht entgegen, dass in ihm Brandmauern enthalten sind oder es auf Grundflächen von verschiedener Widmung, verschiedener Bauklasse oder verschiedener Bauweise errichtet ist. Ein Raum liegt vor, wenn eine Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfanges von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen ist; ein Aufenthaltsraum muss allseits umschlossen sein. Flugdächer mit einer bebauten Fläche von mehr als 25 m<sup>2</sup> oder einer lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von mehr als 2,50 m gelten als Gebäude. Zubauten sind alle Vergrößerungen eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung, ausgenommen die Errichtung von zulässigen Aufbauten (§ 81 Abs. 6). Unter Umbau sind jene Änderungen des Gebäudes zu verstehen, durch welche die Raumeinteilung oder die Raumwidmungen so geändert werden, dass nach Durchführung der Änderungen das Gebäude als ein anderes anzusehen ist. Ein Umbau liegt auch dann vor, wenn solche Änderungen selbst nur ein einzelnes Geschoß betreffen. Der Einbau von Wohnungen oder Teilen davon in das Dachgeschoß gilt nicht als Umbau.

b) (...)

c) 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.

d) bis j) (...)

(2) bis (3) (...)

#### **Bewilligungsfreie Bauvorhaben**

**§ 62a** (1) Bei folgenden Bauführungen ist weder eine Baubewilligung noch eine Bauanzeige erforderlich:

1. bis 3. (...)

4. Badehütten auf bewilligten Trennstücken im Erholungsgebiet - Grundflächen für Badehütten;

5. Gartenhäuschen, Lauben, Saletteln, Geräte- und Werkzeughütten und dergleichen mit einer Grundfläche von höchstens 12 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe beziehungsweise lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von höchstens 2,50 m im Bauland in der Höhenlage des angrenzenden Geländes, auf Grundflächen für Badehütten und im Erholungsgebiet – Sport- und Spielplätze;

6. bis 35. (...)

(1a) bis (8) (...)

#### **„Bauklasseneinteilung, zulässige Gebäudehöhe**

**§ 75.** (1) bis (7) (...)

(8) Im Erholungsgebiet - Grundflächen für Badehütten darf, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt (§ 5 Abs. 4 lit. e), kein Bauteil den tiefsten Punkt des anschließenden Geländes um mehr als 4 m überragen.

(9) (...)

#### **„Bauweisen; bauliche Ausnützbarkeit**

**§ 76.** (1) bis (11a) (...)

(12) Im Erholungsgebiet - Grundflächen für Badehütten dürfen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt (§ 5 Abs. 4 lit. e), nur ebenerdige Badehütten mit einer bebauten Fläche von nicht mehr als 35 m<sup>2</sup> errichtet werden.

(13) (...)

#### **„Benützung und Erhaltung der Gebäude; vorschriftswidrige Bauwerke**

**§ 129.** (1) und (9) (...)

(10) Jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften ist zu beheben. Ein vorschriftswidriges Bauwerk, für den eine nachträgliche Bewilligung nicht erwirkt oder eine Bauanzeige nicht rechtswirksam (§ 62 Abs. 6) erstattet wurde, ist zu beseitigen. Gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge erteilen; solche Aufträge müssen erteilt werden, wenn augenscheinlich eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Bauwerkes zu richten; im Falle des Wohnungseigentums sind sie gegebenenfalls an den Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit zu richten. Im Falle der Verwendung von Flächen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen ohne baubehördliche Bewilligung (§ 3 Abs. 1 Z 2 WGarG 2008) durch einen vom Eigentümer (den Miteigentümern) verschiedenen Nutzungsberechtigten sind Aufträge gegebenenfalls an diesen zu richten. In Schutzzonen sind überdies

Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen im Bebauungsplan, für die eine Baubewilligung weder nachgewiesen noch infolge des erinnerlichen Bestandes des Gebäudes vermutet werden kann, zu beheben und die Bauwerke und Bauwerksteile in stilgerechten und den Bebauungsbestimmungen entsprechenden Zustand zu versetzen. Lassen sich Art und Umfang von vermuteten Abweichungen von den Bauvorschriften nicht durch bloßen Augenschein feststellen, ist der Eigentümer (jeder Miteigentümer) eines Bauwerkes verpflichtet, über das Vorliegen der vermuteten Abweichungen und gegebenenfalls über deren Art und Umfang den Befund eines Sachverständigen vorzulegen. Der dem Befund zugrunde gelegte Sachverhalt muß durch die Behörde überprüfbar sein.

(11) (...)"

### **„Parteien**

**§ 134.** (1) bis (6) (...)

(7) Sofern es sich um einen von Amts wegen erlassenen Bescheid handelt, ist die Person Partei, die hiedurch zu einer Leistung, Unterlassung oder Duldung verpflichtet wird. Alle sonstigen Personen, die hiedurch in ihren Privatreechten oder Interessen betroffen werden, sind Beteiligte (§ 8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes).“

III.1.1. Gemäß § 129 Abs. 10 BO für Wien ist jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften zu beheben. Ein vorschriftswidriges Bauwerk, für das eine nachträgliche Bewilligung nicht erwirkt oder eine Bauanzeige nicht rechtswirksam (§ 62 Abs. 6) erstattet wurde, ist zu beseitigen.

Vorschriftswidrig im Sinn des § 129 Abs. 10 BO für Wien ist ein Bau, für den im Zeitpunkt seiner Errichtung ein baubehördlicher Konsens erforderlich war und weiterhin erforderlich ist, für den aber ein solcher Konsens nicht vorliegt. Bei Abweichungen von Bauvorschriften können nach § 129 Abs. 10 BO für Wien Bauaufträge sowohl für bewilligungspflichtige, anzeigepflichtige als auch bewilligungsfreie Bauvorhaben erteilt werden (vgl. etwa VwGH 16.02.2017, Ro 2014/05/0018, Rz 17 mwN).

Die Beschwerdeführer monieren die Beschwerdeführer bringen zur Dartuung der Rechtswidrigkeit der beschwerdegegenständlichen Bescheide vor, die Gartenhütten wären nicht „errichtet“, sondern lediglich saniert worden. Zudem bestünden sie seit mehr als 30 Jahren. Der konkrete Errichtungszeitpunkt der ursprünglichen Gartenhütten wurde von ihnen nicht bescheinigt – er kann letztlich im Zeitraum zwischen 1956 und 1961 festgemacht werden. Ebenso steht in den Beschwerdesachen fest, dass baubehördliche Bewilligungen für die errichteten respektive rezente sanierten Gartenhütten nicht erwirkt wurden.

Zum Zeitpunkt Errichtung der beschwerdegegenständlichen Gartenhütten war aufgrund des Generalregulierungsplanes von 1892 auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft entsprechend Art. II Abs. 1 BO für Wien die Widmung „Wohnviertel, maxim. Höhe 2 Stockwerke“ festgesetzt. Zum

festgestellten Errichtungszeitraum der Gartenhütten bedurfte gemäß § 60 Abs. 1 lit. a BO für Wien (in der zum damaligen Zeitpunkt geltenden Fassung Wiener Landesgesetz, LGBl. für Wien Nr. 11/1930) ein Neubau vor Beginn der Bauführung einer baubehördlichen Bewilligung. Unter Neubau war die Errichtung neuer Gebäude zu verstehen – auch dann, wenn nach Abtragung bestehender Baulichkeiten die Fundamente oder Kellermauern ganz oder teilweise wieder benutzt wurden. Auch Nebengebäude bedürften einer solchen Baubewilligung (VwGH vom 24.02.1964, ZI 383/63). Nebengebäude waren ebenerdige Baulichkeiten geringeren Umfangs, wie Werkstätten, Einstellräume für einzelne Kraftwagen, Stallungen, Waschküchen, Abortanlagen, Schuppen und Flugdächer, Lusthäuschen, Kegelbahnen, Glashäuser udgl, aber auch ebenerdige Wohngebäude für einen Hausrat, Pförtner oder sonstiges Haus Personal, wenn das Ausmaß der so bebauten Flächen 1/10 des Bauplatzes, jedenfalls aber 100 m<sup>2</sup> nicht überstieg (§ 81 Abs. 2 BO für Wien in der genannten Fassung).

Bei den beiden Gartenhütten handelt es sich um Baulichkeiten, die als Neubau im Zeitpunkt/Zeitraum ihrer Errichtung einer baubehördlichen Bewilligung auf Grundlage des § 60 Abs. 1 lit. a BO für Wien bedurften hätten (vgl dazu etwa VwGH vom 30.01.1962, ZI 957/61, betreffend einen gemauerten Schuppen mit einer Fläche von 12,50 m<sup>2</sup> oder vom 24.02.1964, ZI 383/63, betreffend zwei Schuppen von denen einer ganz aus Holz und der andere eine gegen den Hof gerichtete gemauerte Auswand hatte, mit Ausmaßen von einerseits ca 3 x 8 m und andererseits 3,5 m x 9 m). Dafür spricht zudem auch § 102 BO für Wien, der Regelung über Riegel-, Block- und Holzwände für Außenwände normierte und vorsah, dass Holzwände als Außenwände bei ebenerdigen Bauten, wie Gerätekammern, Gartenhäuschen, Gartensälen, Glasveranden, Schuppen, Trockenräumen, Lageräume für schwerbrennbare Gegenstände udgl. zulässig sind (§ 102 C Abs. 3 lit. b BO für Wien idF LGBl. für Wien Nr. 11/1930); § 102 D Abs. 6 BO für Wien regelt im gegebenen Zusammenhang, unter welchen Voraussetzungen die *Bewilligung* zur Errichtung von Baulichkeiten mit solchen Außenwänden zu *versagen* ist (vgl. bereits VwGH vom 24.02.1964, ZI 383/63).

Ebenso bedürfen beide Gartenhütten vor ihrer Errichtung nach den geltenden Bestimmungen eines baubehördlichen Konsenses, weil es sich dann um Neubauten im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. a BO für Wien handelte. Beide Gartenhütten überschreiten in ihren jeweiligen Grundflächen das flächenmäßige Ausmaß von 12 m<sup>2</sup> (§ 62a Abs. 1 Z 5 BO für Wien) und der Annahme von „Badehütten“ entsprechend § 62a Abs. 1 Z 4 BO für Wien steht die fehlende Widmung „Erholungsgebiet - Grundflächen für Badehütten“ (§ 5 Abs. 4 lit. e BO für Wien)

im geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Plandokument 6908 vom 18.12.1997 – wie auch in den zuvor geltenden PD 5778 vom 25.09.1986 sowie dem PD 5408 vom 11.12.1975) entgegen. Unter Berücksichtigung der geltenden Widmung Grünland, Schutzgebiet, Wald- und Wiesengürtel dürften gemäß § 6 Abs. 3 BO für Wien letztlich auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft lediglich Bauwerke kleineren Umfangs errichtet werden.

Zum Vorbringen, dass im Jahr 2020 die Gartenhütten nicht neu errichtet wurde, sondern lediglich „umfassend saniert“ bzw. „Zug-um-Zug erneuert“ worden wären und zu keinem Zeitpunkt mehr als die Hälfte der ursprünglichen Hütte zur Gänze entfernt worden wäre, ist letztlich auch auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen: Eine Instandsetzung (§ 60 Abs. 1 lit. c BO für Wien) liegt dann vor, wenn nur jeweils schadhafte Teile durch Ausbesserung wieder in einen den Anforderungen entsprechenden Zustand versetzt werden. Die etappenweise Abtragung von Bauteilen und ihre etappenweise Neuerrichtung ist keine Instandsetzung, sondern ein Neubau (etwa VwGH vom 20.12.1994, ZI 92/05/0240, vom 11.09.1997, ZI 97/06/0042, vom 24.03.2010, ZI 2008/06/0120, oder vom 12.08.2014, Ro 2014/06/0045).

Hinsichtlich der Dauer der Erfüllungsfrist ist auszuführen, dass die Beschwerdeführer nicht fundiert bestritten haben, dass diese zur technischen Durchführung der aufgetragenen Maßnahmen nicht ausreichen würde, und bestanden für das Verwaltungsgericht Wien bezüglich der Angemessenheit der zweimonatigen Leistungsfrist auch sonst keine Zweifel, zumal bei der Bemessung der Erfüllungsfrist für einen Auftrag zur Beseitigung eines vorschriftswidrigen Zustandes nicht auf die zur Erwirkung einer nachträglichen Baubewilligung erforderliche Zeit Bedacht zu nehmen ist (VwGH vom 18.06.1991, ZI 91/05/0094). Es handelt sich gegenständlich um Baulichkeiten, die mit vertretbarem technischen Aufwand entfernt werden können.

Abschließend ist festzuhalten, dass der angefochtene Bescheid unter Berücksichtigung der Spruchkonkretisierung die vorgeschriebene Leistung exakt beschreibt. Es ist für die Verpflichteten klar nachvollziehbar, welche Leistungen sie zu erbringen haben und innerhalb welcher Frist dies zu geschehen hat.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

2. Der Ausspruch über die Unzulässigkeit der Revision gründet sich darauf, dass 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 des Verwaltungsgerichtshofes. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung einer zu lösenden Rechtsfrage vor, zumal die verfahrensgegenständlichen Rechtsfragen klar aus dem Gesetz lösbar sind (vgl. *Köhler*, Der Zugang zum VwGH in der zweistufigen Verwaltungsgerichtsbarkeit, *ecolex* 2013, 589 ff, mwN).

## BELEHRUNG

Gegen diese Entscheidung besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof und einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen; die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist direkt beim Verfassungsgerichtshof und die Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 240,00 beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof und die Revision beim Verwaltungsgerichtshof zu verzichten. 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.

Verwaltungsgericht Wien

Dr. Grois  
(Richterin)