



# 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

Wien, 30.08.2022  
Mur

GZ: 1) VGW-112/067/17477/2021-16  
Dr. A. B.

GZ: 5) VGW-112/V/067/1013/2022  
J. K,

GZ: 2) VGW-112/V/067/17796/2021  
Dr. C. D.

GZ: 6) VGW-112/V/067/1014/2022  
H. GmbH

GZ: 3) VGW-112/V/067/17827/2021  
E. GmbH

GZ: 7) VGW-112/V/067/1015/2022  
L. M.

GZ: 4) VGW-112/V/067/17855/2021  
F. G.

Wien, N.-gasse 5  
EZ ... KG P.

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr. Grois über die Beschwerden 1) des Herrn Dr. A. B. und 2) der Frau Dr. C. D., beide wohnhaft in ..., 3) der E. GmbH, vertreten durch Rechtsanwälte GmbH, 4) der Frau F. G., vertreten durch Rechtsanwälte OG, 5) der Frau J. K., ..., 6) der H. GmbH, vertreten durch Rechtsanwälte OG, und 7) der Frau L. M., vertreten durch RAe, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, vom 29.11.2021, GZ MA37/...1-2021-1, mit welchem gemäß § 129 Abs. 10 der Bauordnung für Wien (BO für Wien) den Eigentümern der Baulichkeit auf der Liegenschaft Wien, N.-gasse 5, EZ ..., KG P., der Auftrag erteilt wurde, die ohne Bewilligung getauschten Fenster an der straßenseitigen Schaufläche zur N.-gasse 5 entfernen zu lassen und den konsensgemäßen Zustand wieder herzustellen,

zu Recht e r k a n n t:

1. Gemäß § 28 Abs. 1 und 2 des Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetzes – VwGGV wird den Beschwerden Folge gegeben und der angefochtene Bescheid behoben.

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 vom 29.11.2021, GZ MA37/...1-2021-1, wurde den Beschwerdeführern von der belangten Behörde gemäß § 129 Abs. 10 der Bauordnung für Wien (BO für Wien) als Eigentümer des Gebäudes auf der Liegenschaft Wien, N.-gasse 5, Gst Nr. 1195/18 einliegend in EZ ..., KG P., der Auftrag erteilt:

„Die ohne Bewilligung getauschten Fenster an der straßenseitigen Schaufläche zur N.-gasse 5 sind entfernen zu lassen, und es ist der konsensgemäße Zustand wieder herstellen zu lassen. Die Lage der Fenster wurden in einem Plan markiert, der einen Bestandteil dieses Bescheides bildet.

Die Maßnahmen sind binnen 10 Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides durchzuführen. Die Erfüllung des Auftrages ist bei diesem Amt zu melden.“

In der Bescheidbegründung ist dazu zusammengefasst ausgeführt, aufgrund einer Anzeige wurde eine Ortserhebung durchgeführt und dabei festgestellt, dass an der straßenseitigen Schaufläche (N.-gasse 5) die Holzkastenfenster entfernt und Kunststofffenster eingebaut wurden. Da die Liegenschaft in einer Schutzzone liegt, ist der Fenstertausch bewilligungspflichtig. Gemäß § 129 Abs. 10 BO für Wien sind vorschriftswidrige bauliche Abänderungen zu beseitigen.

1.2. Im Behördenakt liegt dazu einerseits ein Schreiben an die belangte Behörde vom 04.10.2021 unter Anschluss zweier Fotos von der Schauseitenansicht der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft mit dem Hinweis ein, dass die verfahrensgegenständliche Liegenschaft nun auch in die Schutzzone aufgenommen wurde und zwei (weiße) Fenster getauscht wurden und in der Teilung und Farbe nicht zu den anderen Fenstern passten. Das Schreiben endet mit der Frage, ob das denn so genehmigt sei.

Weiters ein Aktenvermerk vom 21.10.2021 über die am 15.10.2021 bei der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft durchgeführte Ortserhebung mit dem Inhalt, dass straßenseitig der Austausch mehrerer Holzfenster durch Kunststofffenster ohne erforderliche Bewilligung festgestellt worden sei.

In weiterer Folge erging der verfahrensgegenständliche Auftrag.

2. Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer fristgerecht Beschwerde bzw. als Beschwerde zu deutende Eingaben (zB: Einspruch).

2.1. Die Beschwerdeführer Dr. A. B. und Dr. C. D. brachten vor, die Wohnungen 8 der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft im Frühjahr 2021 im generalsanierten Zustand erworben zu haben. Ihrerseits seien keinerlei baulichen Änderungen vorgenommen worden. Von getauschten Fenstern und deren Bewilligung hätten sie keine Kenntnis.

2.2. Die E. GmbH brachte vor, in der Begründung des anzufechtenden Bescheides werde nicht näher definierte Behauptung aufgestellt, dass es sich bei den alten Fenstern um Holzkastenfenster handle. Der dem beschwerdegegenständlichen Bescheid mitübermittelte Planausschnitt zeige einen Teil der Straßenfassade mit nicht näher definierten Fenstern, welche aufgrund ihrer Teilung und Profilstärken sowohl als Holz- oder Kunststofffenster interpretiert werden können. Auch sei davon auszugehen, dass dieser Planausschnitt nicht der originären Fassade entspreche, da in diesem unstrittig ein bereits ausgebautes Dachgeschoss zu erkennen sei. Der Konsensplan zur Erbauung des Hauses aus dem Jahr 1899 zeige zwar eine reich dekorierte Straßenfassade, jedoch Fensteröffnungen ohne jegliche Teilung, Profilstärke und Materialität. Die Feststellung der Behörde, dass konsentrierte Holzkastenfenster entfernt wurden, entbehre jeglicher Grundlage, weil weder aus dem Konsensplan 1899 noch aus den Planausschnitt des aktuellen Auftragsbescheides hervorgehe, welche Materialität die Fenster aufweisen. Beantragt wurde die ersatzlose Behebung des verfahrensgegenständlichen Bescheides.

2.3. Die Beschwerdeführerin F. G., Eigentümerin der Wohnung Tür 31-32 der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft, berief fristgerecht gegen den Bescheid und ersuchte um nachträgliche Genehmigung der vorhandenen Fenster. Sie schloss sich der Beschwerde der E. GmbH an.

2.4. Die Beschwerdeführerin J. K., Eigentümerin der Wohnung Tür 29-30 der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft, erhob Beschwerde und brachte vor, sie habe die Wohnung im Jahr 1998 gekauft und ihr Sohn, R. K., bewohne diese Wohnung. Zu diesem Zeitpunkt seien die beiden Fenster bereits getauscht gewesen. Sie ersuchte um nachträgliche Genehmigung der eingebauten Fenster. Zudem schloss sie sich der Beschwerde der E. GmbH an.

2.5. Die H. GmbH erhob Beschwerde gegen den Bescheid und erstatte inhaltlich dasselbe Vorbringen wie die E. GmbH (siehe oben Punkt 1.2.2.).

2.6. Die Beschwerdeführerin L. M. erhob Beschwerde gegen den Bescheid und monierte die Verletzung des Grundsatzes des rechtlichen Gehörs, weil den Parteien vor Erlassung des Bescheides keine Möglichkeit eingeräumt wurde, sich zu dem behaupteten Vorwurf zu äußern.

Zu der dem Bescheid angeschlossenen planlichen Darstellung wird festgehalten, dass in keiner Weise dokumentiert ist, auf welchen Zeitpunkt sich der dort dargestellte Zustand der Fenster bezogen hat. Es sei daher somit eine berechnete Frage, ob dieser dort gezeigte Zustand überhaupt den originären Zustand der Fassade darstelle. Es sei auch nicht zu erkennen, ob die dort dargestellten Fenster tatsächlich Kastenfenster in Holz oder Fenster aus anderem Material darstellen. Aus dem Konsensplan aus dem Jahr 1899 sei eine gegliederte Fassade ersichtlich; doch sei in keiner Weise nachvollziehbar, worauf die Behörde ihre Ansicht gründet, dass Holzkastenfenster konsenswidrig entfernt worden wären. Es sei auch keinerlei Beschreibung der Fenster aus einer Legende ersichtlich, die eine Basis für die von der Behörde aufgestellte Behauptung bilden könnte. Vielmehr fehle es an einer nachvollziehbaren Begründung für die im Bescheid aufgestellte Annahme. Beantragt wurde den verfahrensgegenständlichen Bescheid ersatzlos zu beheben.

3. Die Beschwerden wurden sukzessive von der belangten Behörde dem Verwaltungsgericht Wien zur Entscheidung mit dem Hinweis, dass von der Erlassung einer Beschwerdeentscheidung Abstand genommen werde, vorgelegt und auf die Teilnahme an der mündlichen Verhandlung nicht verzichtet werde. Zum Beschwerdevorbringen wurde inhaltlich keine Äußerung erstattet.

4. Das Verwaltungsgericht Wien forderte die Beschwerdeführer mit Schreiben vom 24.01.2022 auf, mitzuteilen, zu welchem Zeitpunkt die auftragsgegenständlichen Fenster getauscht wurden.

Eine entsprechende Aufforderung erging an die belangte Behörde, verbunden mit dem Ersuchen, die auf die verfahrensgegenständliche Liegenschaft Bezug habende Hausanlage dem Verwaltungsgericht Wien zur Einsichtnahme vorzulegen.

Beigeschafft wurden die auf die verfahrensgegenständlichen Liegenschaft Bezug habenden aktuellen sowie historischen Flächenwidmungs- und Bebauungspläne.

4.1. Der Beschwerdeführer Dr. A. B. teilte mit Eingabe von 02.02.2022 mit, er habe gemeinsam mit Dr. D. die Wohnung der verfahrensgegenständlichen Liegen-

schaft, auf die sich auftragsgegenständlichen Fenster beziehen, aufgrund Kaufvertrag, abgeschlossen am 23.04.2021, erworben. Der Verkäufer habe ihm die Auskunft erteilt, dass die auftragsgegenständlichen Fenster im Dezember 2020 getauscht wurden.

4.2. Die Beschwerdeführerin Frau F. G. teilte mit Eingabe vom 06.02.2022 mit, dass sie trotz längerer Suche keine Unterlagen mehr finden könne über den Einbau der Kunststofffenster in ihre Wohnung. Ihrer Schätzungen nach sei es bereits 8 bis 15 Jahre her.

4.3. Die belangte Behörde teilte mit Eingabe vom 10.02.2022 mit, sie habe keine Kenntnis, wann die Fenster getauscht worden waren!

5. Die Parteien wurden mit der Ladung zur mündlichen Verhandlung aufgefordert, die ihren Rechtstandpunkt dienenden Tatsachen und Beweismittel spätestens zwei Wochen vor Verhandlungstermin vorzubringen bzw. bekanntzugeben.

5.1. Seitens der E. GmbH wurden drei Beilagen (Gebäudeinformation/Wiener Kulturgut Gebäudeinformation sowie zwei Fotoaufnahmen) zu einer nicht angeschlossenen Stellungnahme mit Eingabe vom 05.08.2022 vorgelegt. Die mit 05.08.2022 datierte Stellungnahme wurde mit Eingabe vom 11.08.2022 überreicht und entspricht inhaltlich jener der von Frau G. und der H. GmbH zuvor eingebrachten Stellungnahme (vgl. folgend Punkt 5.2.).

5.2. Von Frau F. G. und der H. GmbH wurde eine Stellungnahme abgegeben, in welcher zunächst die in der planlichen Darstellung der Bescheidbeilage markierten ausgetauschten Fenster verbal nach deren Lage im Haus umschrieben sind. Inhaltlich wird ein neues Beschwerdevorbringen erstattet.

Moniert wird darin, es läge ein „Stoffsammlungsmangel“ der belangten Behörde vor, weil der Wechsel der Fenster lange vor Wirksamkeit des § 62 Abs. 1 Z 3 BO für Wien (neu) am 22.12.2018 bzw. des Flächenwidmungsplanes vom 24.03.2021 erfolgt sei. Es läge zudem keine Verletzung der Wiener Bauordnung vor, weil § 62 Abs. 1 Z 3 BO für Wien erst mit der Bauordnungsnovelle 2018 geändert und in die Wiener Bauordnung aufgenommen worden war. Der Austausch der Fenster nach der Rechtslage vor der Bauordnungsnovelle 2018 sei nicht bauanzeigepflichtig gewesen.

Beantragt wurde, den beschwerdegegenständlichen Bescheid vollinhaltlich zu beheben, in eventu gemäß § 28 Abs. 3 VwGVG „das Verfahren“ aufzuheben und die Angelegenheit zur Durchführung eines ordentlichen Beweiserhebungsverfahrens und zur Einstellung des Verfahrens an die belangte Behörde zurückzuverweisen.

Der Eingabe angeschlossen waren drei Beilagen: Gebäudeinformation/Wiener Kulturgut Gebäudeinformation sowie zwei Fotoaufnahmen.

6. In der Beschwerdesache fand am 17.08.2022 eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, zu der die geladenen Beschwerdeführer bzw. deren Vertreter erschienen. Die belangte Behörde blieb der Verhandlung unentschuldigt fern.

Aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen mündlichen Verhandlung, der unbedenklichen und unbestrittenen Aktenlage, der Parteiausführungen, dem von der erkennenden Richterin am 11.08.2022 vorgenommenen Ortsaugenschein auf die straßenseitige Schauseite des verfahrensgegenständlichen Gebäudes und nach Einsichtnahme in den auf die verfahrensgegenständliche Liegenschaft Bezug habenden Hauseinlage der belangten Behörde hat das Verwaltungsgericht Wien folgenden Sachverhalt festgestellt und als erwiesen angenommen:

6.1. Die Beschwerdeführer sind grundbücherliche Miteigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft Wien, N.-gasse 5, EZ ..., KG P., und unbestrittenermaßen des darauf befindlichen Gebäudes.

6.2. Worin nach Ansicht der belangten Behörde der konsensgemäße Zustand der auftragsgegenständlichen Fenster liegt, der den Eigentümer des auftragsgegenständlichen Gebäudes herzustellen aufgetragen wurde, ist im Verfahren nicht hervorgekommen.

6.3. Unter Berücksichtigung des in der Hausanlage der belangten Behörde einliegenden mit amtlichen Sichtvermerk des Wiener Magistrats vom 12.09.1899 zu ZI 153263 versehenen Planes zur Erbauung eines vier Stock hohen Wohnhauses im dritten Bezirk N.-gasse wurde das verfahrensgegenständliche Gebäude genehmigt. In diesem Einreichplan ist die Fassadengestaltung der straßenseitigen Schauseite dargestellt. Die zur Errichtung kommenden Fenstermaterialien und eine Gliederung innerhalb der Fenster ist im Einreichplan nicht ausgewiesen; die Fenster sind zudem ohne interne Gliederung als freie Fläche („viereckiges Loch“) dargestellt. Allfällige verbale Umschreibungen oder farbliche Darstellungen sind ebenso nicht ausgewiesen.

Auf die Fassadengliederung der straßenseitigen Schauseite Bezug habenden Darstellungen in Einreichplänen des auftragsgegenständlichen Gebäudes finden sich in dem mit amtlichem Sichtvermerk des Magistrats der Stadt Wien vom 12.12.1996, GZ MA 37/N.-gasse 3/...4/96, versehenen Einreichplan über die baulichen Änderungen und Ausbau des Dachgeschosses auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft. Darin ist die Ansicht N.-gasse ausgewiesen, welche erkennbar auf eine Kopie des im Jahr 1899 bewilligen Bauplanes zurückgeht. Die straßenseitige Schaufassade ist darin bis zum Dachgeschoss grau/schwarz als Bestand ausgewiesen. Mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wien vom 18.06.2009, GZ MA 37/...3-3/1996, wurde abweichend von dem mit Bescheid vom 12.12.1996, GZ MA 37/N.-gasse 3/...4/96, näher beschriebene Bauführungen nachträglich gemäß §§ 70 und 73 BO für Wien bewilligt. Im Bezug habenden Auswechselplan ist wieder die straßenseitige Schauansicht der N.-gasse als *Bestand* ausgewiesen, doch weicht die Darstellung *erstmalig* von der im Bauplan 1899 ausgewiesenen Darstellung derart ab, als einerseits die Fassadengestaltung eine andere (schlichte) ist und zum anderen die Fenster eine interne T-förmige Gliederung (mehrflügelige Fenster) ausweisen. Diese Darstellung der straßenseitigen Schauseite der N.-gasse ist in dem mit amtlichen Sichtvermerk des Magistrats der Stadt Wien vom 04.05.2009, GZ MA 37/...9-1/2008, versehenen Einreichplan ebenso wiederum als *Bestand* ausgewiesen.

Die dem beschwerdegegenständlichen Bescheid angeschlossene planliche Darstellung der straßenseitigen Schauseite der N.-gasse, in welcher die Lage der auftragsgegenständlichen Fenster markiert ist, entspricht jener Fassadenansicht, wie sie in den mit amtlichem Sichtvermerk versehenen Plänen erstmalig vom 18.06.2009 bzw. vom 04.05.2009 als Bestand ausgewiesen sind.

6.4. In der planlichen Darstellung, die dem beschwerdegegenständlichen Bescheid angeschlossen ist, sind die auftragsgegenständlichen Fenster durch ein „\*“ Zeichen unter Beifügung der Wendung „getauschte Fenster ohne Bewilligung“ markiert. Dabei handelt es sich um folgende Fenster: Alle Fenster des Erdgeschosses, im ersten Obergeschoss die vier rechten Fenster, im dritten Obergeschoss die zwei linken Fenster und das fünfte und sechste Fenster (von links nach rechts gezählt) und letztlich im vierten/letzten Obergeschoss – jeweils wieder von links nach rechts gezählt – das dritte, vierte, siebente und achte Fenster.

6.5. Dass die auftragsgegenständlichen Fenster ausgetauscht wurden, wurde als solches von keinem Beschwerdeführer bestritten. Dass die auftragsgegenständli-

chen Fenster von anderen auf der beschwerdegegenständlichen Liegenschaft vorhandenen (vermutlich älteren) Holzfenster abweichen, erschließt sich aus deren in Augenscheinnahme, zumal die auftragsgegenständlichen Fenster vom äußeren Anschein her keine Holzfenster – vermutlich Kunststofffenster – sind. Die auftragsgegenständlichen Fenster sind in der Farbgestaltung (braune Farbe) und in der internen Gliederung – bis auf das siebente und achte Fenster (von links) im vierten/letzten Obergeschoss einheitlich (eine Oberlichte sowie darunter zweiflügelige Fenster) zu den übrigen bzw. nicht auftragsgegenständlichen Fenstern auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft gestaltet.

Seitens der belangten Behörde wurden unter Berücksichtigung des Akteninhaltes der belangten Behörde keine Ermittlungen bzw. Feststellungen zum Zeitpunkt des Austausches der Fenster und ebenso wenig dazu vorgenommen, welches Erscheinungsbild die vor dem Austausch vorhanden gewesenen Fenster hatten.

6.5.1. Die auftragsgegenständlichen drei linken Fenster im Erdgeschoss sind zugehörig zur Wohnung 3-4. Diese Wohnung steht im Wohnungseigentum der E. GmbH. Der Geschäftsführer der E. GmbH gab zum Zeitpunkt des Austausches der Fenster glaubhaft bekannt, dass diese drei Fenster anlässlich des (baubehördlich bewilligten) Umbaus des Garagentors ca. im Jahr 2009 ausgetauscht wurden. Auch die Fenster, die ausgetauscht wurden, hatten dasselbe Erscheinungsbild wie die nunmehr vorhandenen Fenster: aus Kunststoff bzw. Plastik.

6.5.2. Die auftragsgegenständlichen Fenster vier und fünf (von links gezählt) im Erdgeschoss sind zugehörig zur Wohnung Top 1 (Garage). Diese Wohnung steht im Wohnungseigentum von der E. GmbH. Auch diese Fenster wurden aus Anlass des Umbaus der Garage bzw. des Garagentors im Jahr 2009 ausgetauscht. Die ursprünglich vorhandenen Fenster waren aus Metall bzw. in grauer Farbe gehalten. Der Geschäftsführer der E. GmbH vermutete, dass zuvor ein Geschäftslokal in diesen Räumlichkeiten situiert war.

6.5.3. Welcher Wohnung bzw. welchem Eigentümer die auftragsgegenständlichen Fenster fünf und sechs im ersten Obergeschoss zuzuordnen sind, ist in der Beschwerdesache nicht hervorgekommen. Nicht festgestellt konnte werden, zu welchem *konkreten* Zeitpunkt diese auftragsgegenständlichen Fenster ausgetauscht wurden und welches Erscheinungsbild die zuvor vorhandenen Fenster hatten.

Unter Berücksichtigung der im Behördenakt einliegenden Anzeige und der dieser Anzeige angeschlossenen Fotos erschließt sich, dass diese beiden Fenster Anlass der Anzeige waren. Diese beiden Fensterrahmen sind auf den der Anzeige vom 04.10.2021 angeschlossenen Fotos noch in weißer Farbe gehalten - zwischenzeitlich weisen die Fensterrahmen eine braune Farbe auf.

6.5.4. Die auftragsgegenständlichen Fenster sieben und acht im ersten Obergeschoss sind zugehörig zur Wohnung Top 8. Diese Wohnung steht im Wohnungseigentum von Dr. B. und Dr. D.. Zum Zeitpunkt des Austausches dieser Fenster befragt, erklärte der Beschwerdeführer Dr. B. er und Dr. D. hätten diese Wohnung aufgrund eines Kaufvertrages von April 2021 erworben und zu diesem Zeitpunkt waren die bereits nunmehr vorhandenen Fenster angebracht. Er erhielt vom Verkäufer die Auskunft, dass der Fenstertausch ca. im Jahr 2020 erfolgt sei. Er könnte keine Angaben dazu machen, wie die Fenster vor dem Austausch aussahen.

6.5.5. Die auftragsgegenständlichen zwei linken Fenster im dritten Obergeschoss sind zugehörig zur Wohnung Top 25, welche im Wohnungseigentum der E. GmbH steht. Der Geschäftsführer erklärt auf Befragung glaubhaft, dass die vorhandenen Fenster bereits zum Zeitpunkt des Wohnungskaufes im Jahr 2009 vorhanden waren und er keine Wahrnehmungen bzw. Erinnerungen zum Erscheinungsbild der Fenster vor dem Austausch hat.

6.5.5. Welcher Wohnung bzw. welchem Eigentümer die auftragsgegenständlichen Fenster fünf und sechs im dritten Obergeschoss zuzuordnen sind, ist in der Beschwerdesache nicht hervorgekommen. Nicht festgestellt konnte werden, zu welchem Zeitpunkt diese auftragsgegenständlichen Fenster ausgetauscht wurden und welches Erscheinungsbild die zuvor vorhandenen Fenster hatten.

6.5.6. Die auftragsgegenständlichen Fenster drei und vier von links im vierten/letzten Obergeschoss sind zugehörig zur Wohnung Top 31-32. Diese Wohnung steht im Wohnungseigentum von Frau G.. Zum Zeitpunkt des Austausches dieser Fenster befragt, erklärte die Beschwerdeführerin keine genauen Unterlagen mehr finden zu können. Sie schätze, dass der Austausch in einen vorangegangenen Zeitraum von 8 bis 15 Jahren erfolgte.

6.5.7. Die auftragsgegenständlichen Fenster sieben und acht von links im vierten/letzten Obergeschoss sind zugehörig zur Wohnung Top 29-30. Diese Wohnung steht im Wohnungseigentum von Frau K.. Zum Zeitpunkt des Austau-

sches dieser Fenster befragt, erklärte die Beschwerdeführerin glaubhaft, die nunmehr vorhandenen Fenster seien bereits beim Kauf der Wohnung im Jahr 1998 vorhanden gewesen. Sie wisse nicht zu welchem Zeitpunkt die Fenster ausgetauscht wurden und welches Erscheinungsbild die ursprünglich vorhandenen Fenster hatten. Auch der seit dem Jahr 1998 in dieser Wohnung weitgehend durchgängig wohnhafte Sohn der Beschwerdeführerin gab auf Befragung an, dass er keine Wahrnehmungen zum Erscheinungsbild der auftragsgegenständlichen Fenster vor seinem Wohnungseinzug hat.

6.6. Anhaltspunkte dafür, dass für die Fenstertausche baubehördliche Bewilligungen erwirkt wurden, sind im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht hervorgekommen.

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:

#### **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) bis 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) (...)
  - e) Änderungen an Gebäuden in Schutzzonen, die die äußere Gestaltung, den Charakter oder den Stil eines Gebäudes beeinflussen.
  - f) Veränderungen oder Beseitigungen von das örtliche Stadtbild oder die äußere Gestaltung, den Charakter oder den Stil eines Gebäudes beeinflussenden baulichen Ziergegenständen in Schutzzonen.
  - g) bis j) (...)
- (2) und (3) (...)

### **„Bauanzeige**

§ 62. (1) Eine Bauanzeige genügt für

1. und 2. (...)

3. den Austausch von Fenstern und Fenstertüren in Schutzzonen und bei Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden;

4. (...)

(2) bis (7) (...)

### **„Bewilligungsfreie Bauvorhaben**

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

1. bis 33. (...)

34. der Austausch von Fenstern und Fenstertüren, sofern er nicht unter § 62 Abs. 1 Z 3 fällt;

35. (...)

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

### **„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 in Folge 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 Privatrechten oder Interessen betroffen werden, sind Beteiligte (§ 8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes).

3. Der geltende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument 8254 (nachfolgend: PD 8254), beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates vom 24.03.2021, Pr ZI 1140497-2020-GGI, trifft für die auftragsgegenständliche Liegenschaft die Festsetzung als Schutzzone. Die erstmalige Festsetzung der auftragsgegenständlichen Liegenschaft Wien, N.-gasse 5, als Schutzzone erfolgte durch das Plandokument 7601 (nachfolgend: PD 7601), beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates vom 26.03.2004, Pr ZI 300/2004-GSV, PD 7601, kundgemacht im Amtsblatt der Stadt Wien Nr. 16/2004 vom 15.04.2004.

III.1.1. Der Beschwerdesache steht aufgrund der Ergebnisse des Beweisverfahrens fest, dass die auftragsgegenständlichen Fenster ausgetauscht wurden.

1.1.1. Nicht festgestellt konnte werden, welches Erscheinungsbild die auftragsgegenständlichen Fenster fünf und sechs im ersten Obergeschoss, die Fenster sieben und acht im ersten Obergeschoss, die zwei linken Fenster im dritten Obergeschoss, die Fenster fünf und sechs im dritten Obergeschoss, die Fenster drei und vier (von links) im vierten/letzten Obergeschoss, die Fenster sieben und acht (von links) im vierten/letzten Obergeschoss vor dem Fenstertausch hatten.

Unter Berücksichtigung der glaubhaften Aussage des Geschäftsführers der E. GmbH steht fest, dass die auftragsgegenständlichen drei linken Fenster im Erdgeschoss dasselbe Erscheinungsbild (Kunststoff-/Plastikfenster) wie die nunmehr eingebauten Fenster hatten bzw. die auftragsgegenständlichen Fenster vier und fünf (von links) im Erdgeschoss ursprünglich aus Metall bzw. in grauer Farbe gehalten war.

Mangels dokumentierter entsprechender Akteninhalte und mangels anders hervorgekommener Anhaltspunkte konnte in der Beschwerdesache nicht festgestellt werden, dass die vor dem Austausch vorhanden gewesenen Fenster Holzkastenfenster gewesen wären.

1.1.2. Der Zeitpunkt des Austausches der auftragsgegenständlichen Fenster im Erdgeschoss war in etwa im Jahr 2009, der Fenster fünf und sechs im ersten Obergeschoss (abstellend auf die Anzeige vom Oktober 2021) in etwa im Jahr 2021, und jener der Fenster drei und vier von links im vierten/letzten Obergeschoss vermutlich im Zeitraum zwischen 2007 bis 2014.

Der annähernde Zeitpunkt des Austausches der zwei linken Fenster im dritten Obergeschoss, der Fenster fünf und sechs im dritten Obergeschoss sowie der Fenster sieben und acht von links im vierten/letzten Obergeschoss konnte nicht festgestellt werden.

1.1.3. Ausweislich der mit amtlichen Sichtvermerk versehenen Bauplänen, die den baubehördlich bewilligten Konsens der Schauseite des verfahrensgegenständlichen Gebäudes N.-gasse 5 darlegen, sind die zu Errichtung kommenden Fenstermaterialien (zB Holz odgl) oder die Fenstergestaltungen (zB: Gliederung innerhalb der Fenster) nicht ausgewiesen oder dargestellt respektive nicht in einer bestimmten Form baubehördlich bewilligt bzw. konsentiert.

1.1.4. In der Beschwerdesache steht fest, dass die vorgenommenen Fenstertausche baubehördlich nicht bewilligt bzw. der Baubehörde nicht angezeigt wurden.

1.2. 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).

1.2.1. Gemäß § 60 Abs. 1 lit. c BO für Wien bedürfen Änderungen oder Instandsetzungen von Bauwerken, wenn durch sie das äußere Ansehen geändert wird bzw. gemäß § 60 Abs. 1 lit. e BO für Wien bedarf die Änderung an Gebäuden in Schutzzonen, die die äußere Gestaltung, den Charakter oder den Stil eines Gebäudes beeinflussen, soweit nicht die §§ 62, 62a, 70a oder 70b zur Anwendung kommen, einer vorherigen Bewilligung.

Gemäß § 62a Abs. 1 Z 34 BO für Wien ist der Austausch von Fenstern und Fenstertüren bewilligungsfrei, sofern er nicht unter § 62 Abs. 1 Z 3 BO für Wien fällt. Gemäß § 62 Abs. 1 Z 3 BO für Wien genügt für den Austausch von Fenstern und Fenstertüren u.a. in Schutzzonen eine Bauanzeige.

1.2.2. Die von den Beschwerdeführern monierte Änderung des geltenden § 62 Abs. 1 Z 3 BO für Wien durch die Bauordnungsnovelle 2018, LGBl. für Wien Nr. 39/2018, hatte im Wesentlichen zur Folge, dass zudem auch für den Austausch von Fenstern und Fenstertüren *bei Gebäuden, die vor dem 01.01.1945 errichtet wurden*, einer Bauanzeige erforderlich ist.

1.3. Zum Erfordernis der Bewilligungspflicht von Fenstertauschen ist in diesem Zusammenhang vorab auf die historischen Rechtslagen hinzuweisen, zumal das auftragsgegenständliche Gebäude bzw. die Gestaltung der straßenseitigen

Schauseite auf die bewilligte Einreichung aus dem Jahr 1899 zurückgeht und zudem der konkrete Zeitpunkt der vorgenommenen Fensteraustausche über weite Strecken nicht festgestellt werden konnte:

Das Gesetz womit eine Bauordnung für die k.k. Reichshaupt- und Residenzstadt Wien erlassen wurde, Landesgesetz- und Verordnungsblatt für das Erzherzogtum Österreich unter der Enns Nr. 35/1883 (nachfolgend kurz BO für Wien 1883), welches für die Bewilligung der Errichtung des verfahrensgegenständlichen Gebäudes zur Anwendung gelangte, sah in dessen § 14 das Erfordernis einer Baubewilligung unter anderem auch für die Vornahme von Änderungen an bestehenden Gebäuden vor, wodurch das äußere Ansehen des Gebäudes wesentlich verändert wird. Für Bauabänderungen geringerer Art genügte eine schriftliche Anzeige an die Baubehörde vor Beginn der Bauausführung (§ 15 BO für Wien 1883). Gemäß § 18 Z 3 BO für Wien 1883 hatte der Bauplan die Fassade des Gebäudes auszuweisen. Über die konkrete Ausgestaltung von Fenstern findet sich in der BO für Wien 1883 keine Aussage. Dass die BO für Wien 1883 (Fenster-) Öffnungen in Gebäuden (Lichteinfallöffnungen oder Ventilationsöffnungen) kannte, erschließt sich aus dessen § 48 welcher vorsah, dass diese „in der Regel nur dann hergestellt werden [dürfen], wenn sie innerhalb der Mauer und Sockelvorsprünge des Gebäudes zu liegen kommen und eine Eindeckung mit tragfähigen Glasplatten oder Eisengittern erhalten.“

Die nunmehr geltende Bauordnung für Wien sah in der Stammfassung, LGBl. für Wien Nr. 11/1929, bereits in § 60 Abs. 1 lit. c vor, dass Ergänzungen oder Abänderungen bewilligter Bauvorhaben und Abänderungen bestehender Bauanlagen, wenn diese Herstellung das äußere Ansehen der Bauanlage geändert wird, bewilligungspflichtig sind. Eine Bauanzeige genügte gemäß § 61 Abs. 1 BO für Wien in der genannten Fassung unter anderem für die Errichtung baulicher Anlagen oder für Bauabänderungen geringer Art. Bloß für unwesentliche Ausbesserungen, die eine Instandsetzung der Bauanlage bezwecken, war eine Anzeige nicht erforderlich (§ 62 leg. cit.).

Mit der Altstadterhaltungsnovelle 1972, LGBl. für Wien Nr. 16/1972, wurden in § 60 Abs. 1 die lit. g und h angefügt und die Bewilligungspflicht für Änderungen an Gebäuden in Schutzzonen, die die äußere Gestaltung, den Charakter oder den Stil eines Gebäudes beeinflussen (lit. g) und für Veränderungen oder Beseitigungen von das örtliche Stadtbild oder die äußere Gestaltung, den Charakter oder den Stil eines Gebäudes beeinflussenden baulichen Ziergegenständen in Schutzzonen eingefügt.

Der nunmehr geltende § 60 wurde in weiterer Folge mit der Bauordnungsnovelle 1976, LGBl. für Wien Nr. 18/1976, neugefasst. Nach Abs. 1 lit. c leg. cit. sind u.a. wiederum Änderungen oder Instandsetzungen von Gebäuden und baulichen Anlagen, wenn durch diese das äußere Ansehen geändert wurde, bewilligungspflichtig. Bewilligungspflichtig sind weiters gemäß Abs. 1 lit. e leg. cit. Änderungen an Gebäuden in Schutzzonen, die äußere Gestaltung, den Charakter oder den Stil eines Gebäudes beeinflussen. Und letztlich sind gemäß Abs. 1 lit. f leg. cit. bewilligungspflichtige Veränderungen oder Beseitigungen von das örtliche Stadtbild oder die äußere Gestaltung, den Charakter oder den Stil eines Gebäudes beeinflussenden baulichen Ziergegenständen in Schutzzonen.

Ebenso infolge der Bauordnungsnovelle 1976 bekam § 62 BO für Wien den Wortlaut, dass für alle im § 60 nicht genannten baulichen Maßnahmen keine Bewilligung der Behörde erforderlich ist.

Nach Änderung des § 62 mit der Bauordnungsnovelle 1992, LGBl. für Wien Nr. 34/1992, bedurften etwa Bauführungen innerhalb von Wohnungen oder Betriebseinheiten, die nicht von Einfluss auf die statischen Verhältnisse des Hauses oder der baulichen Anlage sind, weder eine Änderung der äußeren Gestaltung des Gebäudes oder der baulichen Anlage bewirken, noch gemeinsame Teile des Hauses in Anspruch nehmen vor Beginn der Kenntnisnahme der Bauanzeige (Abs. 1 leg. cit.).

Mit der Verfahrensnovelle, LGBl. für Wien Nr. 42/1996, wurde § 62 Abs. 1 dahin geändert, dass die Kenntnisnahme einer Bauanzeige für den Einbau oder die Abänderung von Badezimmern und Sanitäranlagen (Z 1 und 2), Loggienverglasungen (Z 3) und für alle Bauführungen in Wohnungen oder Betriebseinheiten, die nicht von Einfluss auf die statischen Verhältnisse der Baulichkeit sind, keine Änderung der äußeren Gestaltung der Baulichkeit bewirken, gemeinsame Teile der Baulichkeit oder der Liegenschaft nicht in Anspruch nehmen und nicht die Umwidmung von Wohnungen auf Arbeitsräume, Büroräume, Verkehrsräume, Versammlungsräume und Gaststätten und Räume mit ähnlicher Funktion sowie Lagerräume betreffen. Ebenso wurde mit der Verfahrensnovelle 1996 in § 62a eingefügt und dessen Abs. 1 Bauführungen aufgezählt, für die weder eine Baubewilligung noch eine Bauanzeige erforderlich ist. Nach der Z 1 sind das insbesondere jene Bauvorhaben, die nicht unter §§ 60, 61 und 62 fallen. Fenstertausche sind in den Z 2 bis 33 nicht angeführt.

Erleichterungen für die Bewilligungspflicht für den Austausch von Fenstern, durch die das äußere Erscheinungsbild von Gebäuden geändert wird, wurde im Wesentlichen durch die Novelle, LGBl. für Wien Nr. 46/1998, geschaffen, der zufolge gemäß § 62a Abs. 1 Z 34 BO für Wien der Austausch von Fenstern durch solche *gleichen* Erscheinungsbildes (Konstruktion, Teilung, Profilstärke, Farbe und dergleichen) außerhalb von Schutzzonen bewilligungsfrei wurde und gemäß § 62 Abs. 1 Z 3a BO für Wien, der Austausch von Fenstern durch solche anderen Erscheinungsbildes (Konstruktion, Teilung, Profilstärke, Farbe und dergleichen) sowie der Austausch von Fenstern in Schutzzonen bloß einer Bauanzeige bedurfte. Diese Änderungen traten mit 03.09.1998 in Kraft. Die Bezug habenden Materialien (Beilage Nr. 12/1998, PrZ 642/98-MDBLTG) führen dazu aus:

„Nach § 62a Abs. 1 Z 34 (Z 8) ist nunmehr der Austausch von Fenstern gegen solche gleichen Erscheinungsbildes – nur in diesem Fall sind die von der Behörde wahrzunehmenden Interessen zu vernachlässigen – bewilligungsfrei gestellt; nach § 62a Abs. 3 muss aber auch der Fensteraustausch den Bauvorschriften – insbesondere auch den § 85 der Bauordnung für Wien – entsprechen. Der Austausch von Fenstern gegen solche anderen Erscheinungsbildes soll nach § 62 Abs. 1 Z 3a der Kenntnisnahme einer Bauanzeige bedürfen; zwecks Beschleunigung des Behördenverfahrens bei diesen geringfügigen Baumaßnahmen wurde demnach vom Zustimmungserfordernis des Grundeigentümers Abstand genommen.“

Daraus erschließen sich klar die Erwägungen der Gesetzgebung, dass erstmalig mit der Novelle zur BO für Wien, LGBl. für Wien Nr. 46/1998, unter den dort genannten näheren und bloß unter diesen Voraussetzungen ein Fensteraustausch weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige bedurfte, namentlich Fensteraustausch außerhalb von Schutzzonen durch Fenster gleichen Erscheinungsbildes (Konstruktion, Teilung, Profilstärke, Farbe und dergleichen).

§ 62 BO für Wien wurde wiederum durch die Verfahrensnovelle 2005, LGBl. für Wien Nr. 41/2005, neugefasst. § 62 Abs. 1 Z 3 BO für Wien in der Fassung der Verfahrensnovelle 2005 sah vor, dass eine Bauanzeige genügte für „den Austausch von Fenstern gegen solche anderen Erscheinungsbildes (Konstruktion, Teilung, Profilstärke, Farbe und dergleichen) sowie der Austausch von Fenstern in Schutzzonen“.

Mit der Bauordnungsnovelle 2014, LGBl. für Wien Nr. 25/2014, wurde u.a. *auch* der Austausch von Fenster*türen* in Schutzzonen in den § 62 Abs. 1 Z 3 BO für Wien eingefügt.

Mit der Bauordnungsnovelle 2018, LGBl. für Wien Nr. 69/2018, wurde im Wesentlichen in Fortschreibung des geltenden § 62 Abs. 1 Z 3 und § 62a Abs. 1 Z 34 BO für Wien neben Gebäuden in Schutzzonen auch solche *Gebäude* in den

Anwendungsbereich einbezogen, *die vor dem 01.01.1945 errichtet wurden*. Nach der geltenden Rechtslage sind daher an sich gemäß § 60 Abs. 1 lit. c, e und f Änderungen an Gebäuden, durch die das äußere Ansehen geändert wird bzw. Änderungen an Gebäuden in Schutzzonen, die u.a. die äußere Gestaltung beeinflussen, bewilligungspflichtig. Davon ist gemäß § 62a Abs. 1 Z 34 BO für Wien der Austausch von Fenstern und Fenstertüren, sofern er nicht unter § 62 Abs. 1 Z 3 BO für Wien bewilligungsfrei und bedürfen gemäß § 62 Abs. 1 Z 3 BO für Wien der Austausch von Fenstern und Fenstertüren in Schutzzonen und bei Gebäuden, die vor dem 01.01.1945 errichtet wurden, einer Bauanzeige.

1.4. Daraus erschließt sich, dass *entgegen dem Vorbringen einzelner Beschwerdeführer* das Erfordernis einer Bauanzeige Austausch von Fenster von Gebäuden *in einer Schutzzone* bereits vor der Bauordnungsnovelle 2018 galt. Lediglich der Austausch von Fenstern *außerhalb* von Schutzzonen durch Fenster *gleichen* Erscheinungsbildes (Konstruktion, Teilung, Profilstärke, Farbe und dergleichen) in Folge der Novelle, LGBl. für Wien Nr. 46/1998, bewilligungsfrei ist.

Aufgrund der ab 16.04.2004 erfolgten Schutzzonenfestsetzung bedürfen bzw. bedurften Fenstertausche bei der auftragsgegenständlichen Liegenschaft einer vorangehenden Bauanzeige. Im Zeitraum 03.09.1998 bis 15.04.2004 bedurften Fenstertausche des verfahrensgegenständlichen Gebäudes dann einer Bauanzeige, wenn die (bisherigen) Fenster durch Fenster gegen solche anderen Erscheinungsbildes (Konstruktion, Teilung, Profilstärke, Farbe und dergleichen) ausgetauscht wurden. Abstellend auf den in der Novelle, LGBl. für Wien Nr. 46/1998, zum Ausdruck gebrachten Antwortcharakter der Gesetzgebung zur bis dahin geltenden Rechtslage zum Bewilligungs- bzw. Anzeigerfordernis bei Fensteraustauschen/-instandsetzungen, bedurften Fenstertausche des verfahrensgegenständlichen Gebäudes bis zum 02.09.1998 eines baurechtlichen Konsenses.

1.5. Der annähernde Zeitpunkt des Austausches der zwei linken Fenster im dritten Obergeschoss, der Fenster fünf und sechs im dritten Obergeschoss sowie der Fenster sieben und acht von links im vierten/letzten Obergeschoss konnte nicht festgestellt werden. Ebenso konnte auch nicht das Erscheinungsbild der Fenster vor deren Austausch festgestellt werden. Diese auftragsgegenständlichen Fenster könnten etwa auch in den Zeitraum, in welchem Auftrag verfahrensgegenständlichen Liegenschaft noch keine Schutzzonenfestsetzung verordnet war, durch Fenster gleichen Erscheinungsbildes ausgetauscht worden sein. Anhaltspunkte für eine gegenteilige positive Feststellung sind im Beschwerdeverfahren nicht hervorgekommen. Vor diesem Hintergrund kann daher nicht festgestellt werden, dass der

Austausch dieser Fenster zum Zeitpunkt der Durchführung überhaupt einer baubehördlichen Anzeigepflicht unterlag und war der verfahrensgegenständliche Bescheid, soweit er sich auf diese Fenster bezieht, zu beheben.

1.6. Der Zeitpunkt des Austausches der auftragsgegenständlichen Fenster im Erdgeschoss war in etwa im Jahr 2009, der Fenster fünf und sechs im ersten Obergeschoss (abstellend auf die Anzeige vom Oktober 2021) in etwa im Jahr 2021, und jener der Fenster drei und vier von links im vierten/letzten Obergeschoss vermutlich im Zeitraum zwischen 2007 bis 2014. Bezüglich der drei linken Fenster im Erdgeschoss hat das Beschwerdeverfahren hervorgebracht, dass die nunmehr vorhandenen Fenster im äußeren Erscheinungsbild jenen Fenstern entsprechen, die bereits vor dem Austausch eingebaut waren. Bezüglich der Fenster vier und fünf im Erdgeschoss hat das Beschwerdeverfahren hervorgebracht, dass die vor dem Austausch eingebauten Fenster solche aus Metall bzw. in grauer Farbe waren. Bezüglich der übrigen Fenster, deren Austausch zeitlich annähernd festgestellt werden konnte, konnte wiederum nicht festgestellt werden wie deren äußeres Erscheinungsbild war. Diese Fensteraustausche hätten, weil sie zeitlich nach der Schutzzonefestsetzung für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft erfolgten, zumindest einer Bauanzeige bedurft. Dass die dafür erforderliche Bauanzeige nicht erstattet respektive die allfällig erforderliche Baubewilligung nicht eingeholt wurde, steht nicht in Einklang mit der Bauordnung.

Mit beschwerdegegenständlichem Bescheid wurde die Entfernung der ohne Bewilligung ausgetauschten Fenster und die Herstellung des konsensgemäßen Zustandes aufgetragen. Worin der konsensgemäße Zustand besteht, konnte in der Beschwerdesache nicht festgestellt werden. Insbesondere konnte nicht festgestellt werden, mit welcher Materialität und mit welcher Gestaltung die Fenster baubehördlich bewilligt wurden – die darauf Bezug habende Einreichung enthält ebenso wenig wie die zum Zeitpunkt der Bewilligung geltende Rechtslage entsprechende Anhaltspunkte.

Obzwar keine bestimmte Fenstergestaltung baubehördlich bewilligt wurde, erschließt sich wiederum auch kein Anhaltspunkt dafür, dass das zu errichten bewilligte Gebäude bloß ohne Fenster bewilligt wurde; vielmehr legt § 48 BO für Wien 1883 die Auslegung nahe, dass damals projektierte Fenster zwar eine entsprechende „Eindeckung“ aufzuweisen hatten, die Gestaltung aber – im Sinne der Bauherrnfreiheit – nicht festgelegt war. Insoweit erschließt sich auch kein Anhaltspunkt dafür, den Miteigentümern des verfahrensgegenständlichen Gebäudes aufzutragen „den konsensgemäßen Zustand wiederherstellen zu lassen“.

Die Bauordnungswidrigkeit, die den Eigentümern der auftragsgegenständlichen Fenster allfällig zuzuschreiben ist, besteht darin, dass sie einen Fenstertausch ohne vorangehende Bauanzeige respektive Baubewilligung durchgeführt haben, nicht jedoch einen Fenstertausch abweichend vom „konsensgemäßen Zustand“ vorgenommen haben. Würde jedoch den Miteigentümern aufgetragen werden, die ohne Baubewilligung bzw. Bauanzeige getauschten Fenster „zu entfernen“ hätte dies zur Folge, dass – weil eine bestimmte Form der Fensterherstellung eben nicht konsentiert ist und deshalb auch „wieder herzustellen“ nicht aufgetragen werden kann und wollte man diesen Bauauftrag letztlich effektuieren – ein Gebäude ohne Fenster bzw. bloß vereinzelter Fenster verbliebe. Dies würde dann aber zu einem Ergebnis führen, welches sich insbesondere auch nicht in Einklang mit § 102 Abs. 2 BO für Wien, demzufolge Außenfenster und -türen Schutz gegen Niederschlagswasser bieten müssen, bringen lässt.

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)