



**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: VGW-112/067/9871/2022-9
./B GZ: VGW-112/067/11020/2022
Dr. C. D.

Wien, 30.09.2022

Wien, E.-gasse 3
EZ ..., KG F.

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr. Grois über die Beschwerden des Herrn Dr. C. D., vertreten durch Rechtsanwälte GmbH,

./A gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, vom 05.07.2022, GZ MA37/...9-2021-21, mit welchem das Ersuchen um Erstreckung der Erfüllungsfrist vom 01.07.2022 gemäß dem rechtskräftigen Auftrag vom 04.01.2022, GZ MA37/...9-2021-1, gemäß § 68 Abs. 1 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 – AVG zurückgewiesen wird,

./B gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, vom 04.11.2021, GZ MA37/...9-2021-1, mit welchem den Eigentümern der Liegenschaft EZ ..., KG F., gemäß § 129 Abs. 10 der Bauordnung für Wien (BO für Wien) der Auftrag erteilt wurde, die ohne Erwirken einer Baubewilligung hergestellten acht Klimaaußengeräte an der Außenwand der Hofschaufläche im Innenhof an der linken Grundgrenze zur Liegenschaft E.-gasse 1 samt Unterkonstruktion, Zu- und Ableitungen abzutragen und die im Zuge dieser Arbeiten hergestellten Löcher bzw. Öffnungen (Anbohrungen) konsensgemäß zu schließen,

zu Recht e r k a n n t:

./A

1. Gemäß § 28 Abs. 1 und 2 des Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetzes – VwGVG wird die Beschwerde mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, dass der Spruch lautet: „Das Ansuchen um Erstreckung der Erfüllungsfrist von 01.07.2022 wird zurückgewiesen.“

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.

./B

1. Gemäß § 28 Abs. 1 und 2 des Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetzes – VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

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.

./B Mit beschwerdegegenständlichem Bescheid vom 04.11.2021, GZ MA37/...9-2021-1, wurde dem Beschwerdeführer als Miteigentümer der Liegenschaft EZ ..., KG F., mit der Liegenschaftsadresse Wien, E.-gasse 3, gemäß § 129 Abs. 10 BO für Wien ein Auftrag erteilt. Spruch und Begründung lauten:

„Vorschriftswidrigkeit

B E S C H E I D

Der Magistrat erteilt gemäß § 129 Abs. 10 der Bauordnung für Wien (BO) den Eigentümern der Baulichkeit auf der im Betreff genannten Liegenschaft nachstehenden Auftrag:

Binnen 6 Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides sind die ohne Erwirken einer Baubewilligung hergestellten acht Klimaaußengeräte an der Außenwand der Hofschaufläche im Innenhof an der linken Grundgrenze zur Liegenschaft E.-gasse 1 samt Unterkonstruktion, Zu- und Ableitungen abzutragen und die im Zuge dieser Arbeiten hergestellten Löcher bzw. Öffnungen (Anbohrungen) konsensgemäß verschließen zu lassen.

B e g r ü n d u n g

Bei der Erhebung am 27.08.2021 wurde festgestellt und mit Vorhalt vom 01.10.2021 den Eigentümern zur Kenntnis gebracht:

Im Innenhof an der linken Grundgrenze zur Liegenschaft E.-gasse 1 wurden an der Außenwand der Hofschaufläche acht Klimaaußengeräte samt Unterkonstruktion, Zu- und Ableitungen, hergestellt, ohne die hierfür erforderliche Baubewilligung erwirkt zu haben.

Das gegenständliche Gebäude befindet sich in einer Schutzzone.

Vor Herstellung der o.a. Klimaaußengeräte ist eine Baubewilligung zu erwirken.

Gemäß § 129 Abs. 10 BO sind die ohne Baubewilligung hergestellten Klimaaußengeräte zu beseitigen, da eine Baubewilligung bislang nicht erwirkt worden ist.

Für die o.a. Vorschriftswidrigkeiten wurde die Eigentümer mit Vorhalt vom 01.10.2021 die Möglichkeit der Erlassung eines Bauauftrages mitgeteilt sowie die Möglichkeit der Stellungnahme (Parteiengehör) eingeräumt. Von dieser wurde Gebrauch gemacht führte jedoch zu keinem anderen Ergebnis.

Die gestellte Frist ist nach der Art der angeordneten Maßnahmen angemessen.“

./A Mit beschwerdegegenständlichem Bescheid vom Wien, 05.07.2022, GZ MA37/...9-2021-21, wurde der Antrag des Beschwerdeführers um Erstreckung der Erfüllungsfrist zurückgewiesen. Spruch und Begründung lauten:

Ansuchen um Fristerstreckung

Zurückweisung

B E S C H E I D

Das Ansuchen um Erstreckung der Erfüllungsfrist von 01.07.2022 gemäß des rechtskräftigen Auftrages vom 04.01.2022, Zl.: MA37/...9-2021-1, wird gemäß § 68 Abs. 1 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 - AVG, zurückgewiesen.

B e g r ü n d u n g

Gemäß § 68 Abs. 1 AVG - 1991 sind, wenn die Behörde nicht den Anlass zu einer Verfügung gemäß § 68 Abs. 2 bis 4 AVG findet, Anbringen, die die Abänderung eines der Beschwerde nicht mehr unterliegenden Bescheides begehren, wegen entschiedener Sache abzulehnen.

Die Behörde konnte einen solchen Anlass aus folgenden Gründen nicht finden:

Zur Eingabe von Herr Dr. C. D. vom 01.07.2022, vertreten durch Herrn Mag. G., auf Zustellung des im Verfahren ergangenen Bescheides und der Antrag die Frist um zumindest 12 Monate zu erstrecken, um eine angemessene Vorbereitung und Verteidigung zu ermöglichen und das rechtliche Gehör zu wahren, wird ausgeführt.

Auf Grund eines ha. anhängigen Verfahren, betreffend Klimaaußengeräte an den Hofschauflächen im Innenhof an der linken Grundgrenze zur Liegenschaft E.-gasse 1, musste ein behördliches Schriftstück an alle Miteigentümer zugestellt werden.

Beim Miteigentümer, Herr Dr. C. D., konnten jedoch diese Schriftstücke nicht zugestellt werden, da weder an die im Grundbuch angeführte Adresse zugestellt werden konnte bzw. eine andere Adresse ha. bekannt war.

Diesbezüglich wurde die Zustellung des Bescheides durch öffentliche Bekanntmachung gemäß § 25 Abs.1 Zustellgesetz vorgenommen und wurde am 04.01.2022 rechtskräftig.

Eine Verlängerung der Erfüllungsfrist kann wegen entschiedener Sache und da die Erfüllungsfrist ausreichend bemessen war (6 Monate nach Rechtskraft) nicht gewährt werden und endet somit am 04.07.2022.

Der Antrag um eine angemessene Vorbereitung und Verteidigung zu ermöglichen und das rechtliche Gehör zu wahren konnte aus den o.a. Gründen nicht gewährt werden und wird daher ebenfalls wegen entschiedener Sache zurückgewiesen.

Der gewünschte Bescheid wird im Anhang übermittelt.“

2. Der rechtsfreundlich vertretene Beschwerdeführer erhob gegen beide Bescheide mit getrennten Schriftsätzen vom 28.07.2022 Beschwerde und brachte darin jeweils zusammengefasst vor:

2.1. Beschwerde gegen den Bauftrag (./B):

Der Beschwerdeführer habe erstmalig am 30.06.2022 von dem bei der belangten Behörde geführten Bauauftragsverfahren Kenntnis erlangt und um Fristerstreckung ersucht. Dieses Ansuchen sei mit Bescheid vom 05.07.2022 zurückgewiesen worden. Dem Zurückweisungsbescheid war der Auftragsbescheid angeschlossen und dem Beschwerdeführer im Wege seines Rechtsvertreters (erstmalig) am 07.07.2022 zugestellt worden.

Die Beschwerde sei rechtzeitig, der Bauauftragsbescheid noch nicht in Rechtskraft erwachsen, weil die belangte Behörde den Bauauftragsbescheid dem Beschwerdeführer nicht gemäß § 25 Abs. 1 ZustG zustellen hätte dürfen. Die Voraussetzungen für eine Zustellung gemäß der genannten Bestimmung lagen nicht vor. Der Beschwerdeführer ist seit April 2019 registrierter Auslandsösterreicher in Bulgarien und er hat seinen Hauptwohnsitz bzw. ständigen Aufenthaltsort in Bulgarien der österreichischen Vertretungsbehörde in Sofia unverzüglich bekannt gegeben. Seine Registrierung sei zudem per E-Mail vom Bundesministerium für europäische und internationale Angelegenheiten schriftlich bestätigt worden. Dass österreichische Behörden von seinem Wohnsitz in Bulgarien Kenntnis haben, erschließt sich auch daraus, dass er von der Magistratsabteilung 62 anlässlich der Nationalratswahl im Jahr 2019 kontaktiert wurde. Die belangte Behörde konnte daher nicht davon ausgehen, dass sein Aufenthaltsort unbekannt war – es wäre ihr möglich und zumutbar gewesen, den Aufenthaltsort des Beschwerdeführers im Ausland zu erforschen.

Inhaltlich wird gegen den Bauauftragsbescheid vorgebracht, dieser sei in Verletzung des Parteiengehörs zustande gekommen, weil die belangte Behörde keine wirksamen Zustellungen vorgenommen hat und daher den Beschwerdeführer nicht zum Sachverhalt befragt hat bzw. ihm keine Gelegenheit zur Stellungnahme gab. Wäre er in Kenntnis des Verfahrens gewesen, hätte er entsprechende Schritte einleiten können. Es lasse sich nicht entnehmen, aus welchen Gründen die Klimaanlage baubewilligungspflichtig sein sollen.

Beantragt wurde mit Primärantrag in der Sache selbst zu erkennen „und der Beschwerde Folge zu geben“ und mit Eventualantrag den beschwerdegegenständlichen Bescheid aufzuheben und die Verwaltungssache zur Verfahrensergänzung an die Behörde zurückzuverweisen.

2.2. Beschwerde gegen den Zurückweisungsbescheid (./A):

In der Beschwerde gegen den Zurückweisungsbescheid wird als Beschwerdegrund ein Zustellmangel gegen den Bauauftragsbescheid geltend gemacht, weil dieser nicht gemäß § 25 Abs. 1 ZustG zugestellt hätte werden dürfen (siehe oben Punkt I.2.1). Zudem sei der Beschwerdeführer in seinem Parteigehör und seinen Parteienrechten wegen der Zustellmängel verletzt worden (siehe oben Punkt I.2.1).

In der Sache wurde mit Primär Antrag die Abänderung des beschwerdegegenständlichen Bescheides dahingehend beantragt, dass dem Fristerstreckungsantrag stattgegeben werde.

3. Die Beschwerde gegen den Zurückweisungsbescheid (./A) legte die belangte Behörde dem Verwaltungsgericht Wien mit Schreiben vom 09.08.2022 unter Anschluss der elektronischen Behördenakten vor und ist h.g. zu GZ: VGW-112/067/9871/2022 protokolliert. Die Beschwerde gegen den Bauauftragsbescheid (./B) legte die belangte Behörde dem Verwaltungsgericht Wien mit Schreiben vom 01.09.2022 vor und ist h.g. zu GZ: VGW-112/067/11020/2022 protokolliert. Zu den Beschwerden äußerte sich die belangte Behörde nicht.

4. In den Beschwerdesachen fand beim Verwaltungsgericht Wien am 28.09.2022 eine öffentliche mündliche Verhandlung statt. Mit der Ladung zur mündlichen Verhandlung wurden die Parteien aufgefordert, die ihren Rechtstandpunkt dienenden Tatsachen und Beweismittel bis spätestens 20.09.2022 dem Verwaltungsgericht Wien bekanntzugeben. Unter einem wurde darauf hingewiesen, dass die Akten beim Verwaltungsgericht Wien zur Akteneinsicht aufliegen. Der Beschwerdeführer nahm im Wege seines Rechtsfreundes am 16.09.2022 Akteneinsicht.

Mit Eingaben vom 20.09.2022 überreichte der Beschwerdeführer zu beiden Verfahren Stellungnahmen samt Beilagen, die sich inhaltlich im Wesentlichen gleichen. Zusammengefasst wird darin zunächst erneut die mangelhafte Zustellung gemäß § 25 Abs. 1 ZustG moniert. Unter Hinweis auf die im Behördenakt einliegende Fotoaufnahmen wird vorgebracht, die auftragsgegenständlichen Klimaanlage befänden sich im Hofinnenbereich. Sie seien daher nicht wirksam für das örtliche Stadtbild. § 60 Abs. 1 lit. e BO für Wien sei verfassungskonform dahingehend zu interpretieren, dass Änderungen an Innenhoffassaden in Schutzzonen, welche von außen nicht einsehbar sind, nicht bewilligungspflichtig sind. Der Beschwerdeführer treffe jedoch bereits Vorkehrungen die bestehende Klimaanlage

zu modernisieren und habe dazu bereits sämtliche Miteigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft kontaktiert und um deren Zustimmung zu Erneuerung der Klimaanlage gebeten. Für die Vorbereitung der entsprechenden baurechtlichen Einreichung habe er bereits einen Baumeister beauftragt. Nach Fertigstellung der Einreichunterlagen werden noch erforderliche, gerichtlich zu ersetzende Zustimmungserklärungen beim Bezirksgericht beantragt und in weiterer Folge das Bauansuchen bei der belangten Behörde eingereicht. Nach Rechtskraft der Baubewilligung werde die bestehende Klimaanlage abgetragen und die neue installiert; dies soll aus Kostengründen gemeinsam durchgeführt werden.

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

Der Beschwerdeführer ist Miteigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft EZ ..., KG F., Wien, E.-gasse 3.

Unstrittig ist, dass im Hofinnenbereich der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft Klimaaußengeräte an der Außenwand hergestellt wurden. Nicht bestritten wurde und im verwaltungsgerichtlichen Verfahren ist auch nicht hervorgekommen, dass die auftragsgegenständlichen Klimaaußengeräte baubehördlich bewilligt wurden.

Der Beschwerdeführer ist seit 08.01.2019 nach Bulgarien verzogen.

Die belangte Behörde fragte mit Schreiben von 22.10.2021 beim Hausverwalter bzw. bei H. e.U. an, ob diesen die Zustelladresse des Beschwerdeführers bekannt sei. Mit Schreiben vom 02.11.2021 erklärte der Hausverwalter, dass er vom Beschwerdeführer leider keine Zustelladresse habe.

Der beschwerdegegenständliche Bauauftragsbescheid (./B) wurde den übrigen Miteigentümern an deren Zustelladresse zugestellt. Mit allgemein gehaltenen Anschreiben (sprich ohne Nennung konkreter Zustellempfänger) vom 18.11.2021 ersuchte die belangte Behörde das Magistratische Bezirksamt um Zustellung durch öffentliche Bekanntmachung gemäß § 25 Abs. 1 ZustG im Zeitraum vom 22.11.2021 bis 06.12.2021 an der Amtstafel und ersuchte nach Beendigung des Anschlages dies mit der Bestätigung des Magistratischen Bezirksamtes der „MA

37/GGO-BI“ rückzumitteln. Diesem allgemein gehaltenen Anschreiben ist einerseits der zuzustellende Bescheid und andererseits ein (bloß) die Empfängerin Mag. J. K. betreffendes Schreiben angeschlossen. Ein den nunmehrigen Beschwerdeführer namentlich nennendes Schreiben liegt nicht im Behördenakt auf. Eine Bestätigung des Magistratischen Bezirksamtes für den 1. Bezirk, dass der Anschlag an der Amtstafel im genannten Zeitraum betreffend Frau Mag. K. (oder den nunmehrigen Beschwerdeführer) vorgenommen wurde, liegt ebenso nicht im Behördenakt ein (elektronischer Behördenakt, MA37/...9-2021-1, ON 20).

Anhaltspunkte dafür, dass der Bauauftragsbescheid (. /B) dem Beschwerdeführer vor dem 07.07.2022 von der belangten Behörde zugestellt wurde, sind im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht hervorgekommen.

Mit Eingabe vom 01.07.2022 bei der belangten Behörde gab der rechtsfreundlich vertretene Beschwerdeführer zudem bei der belangten Behörde unter GZ MA 37/...9-2021 geführten Verfahren bekannt, dass ihm bis dato keine behördlichen Schriftstücke wirksam zugestellt worden waren und er am Vortag erstmals erfuhr, dass ein Verfahren zur genannten Geschäftszahl anhängig ist. Beantragt wurde die Übermittlung sämtlicher behördlicher Schriftstücke. Beantragt wurde weiters die Zustellung des im Verfahren ergangenen Bescheides sowie die Fristerstreckung um zumindest zwölf Monate.

Die belangte Behörde erließ in weiterer Folge gegenüber dem Beschwerdeführer zuhanden seines ausgewiesenen Vertreters (zugestellt am 07.07.2022) den Zurückweisungsbescheid (. /A), dem unstrittigerweise der Bauauftragsbescheid angeschlossen war.

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) und 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) bis j) (...)
- (2) bis (3) (...)

„Bauanzeige

§ 62. (1) Eine Bauanzeige genügt für

1. den Einbau oder die Abänderung von Badezimmern und Sanitäranlagen, wenn durch eine Be- und Entlüftung des Raumes eine Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerks bewirkt wird;
2. Loggienverglasungen;
3. den Austausch von Fenstern und Fenstertüren in Schutzzonen und bei Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden;
4. alle sonstigen Änderungen und Instandsetzungen von Bauwerken (§ 60 Abs. 1 lit. c), die keine wesentliche Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes bewirken, nicht die Umwidmung von Wohnungen oder die Schaffung von Stellplätzen betreffen und keine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen auslösen.

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

„Benützung und Erhaltung der Gebäude; vorschriftswidrige Bauwerke

§ 129. (1) bis (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) Die Erfüllung von Aufträgen nach Abs. 4 und Abs. 10 ist der Behörde vom Verpflichteten unter Anschluss eines Nachweises über die vorschriftsgemäße Durchführung schriftlich zu melden.“

3. § 25 des Zustellgesetzes – ZustG, BGBl. Nr. 200/1982, zuletzt geändert durch Bundesgesetz BGBl. I Nr. 42/2020, lautet:

„Zustellung durch öffentliche Bekanntmachung

§ 25. (1) Zustellungen an Personen, deren Abgabestelle unbekannt ist, oder an eine Mehrheit von Personen, die der Behörde nicht bekannt sind, können, wenn es sich nicht um ein Strafverfahren handelt, kein Zustellungsbevollmächtigter bestellt ist und nicht gemäß § 8 vorzugehen ist, durch Kundmachung an der Amtstafel, daß ein zuzustellendes Dokument bei der Behörde liegt, vorgenommen werden. Findet sich der Empfänger zur Empfangnahme des Dokuments (§ 24) nicht ein, so gilt, wenn gesetzlich nicht anderes bestimmt ist, die Zustellung als bewirkt, wenn seit der Kundmachung an der Amtstafel der Behörde zwei Wochen verstrichen sind.

(2) Die Behörde kann die öffentliche Bekanntmachung in anderer geeigneter Weise ergänzen.“

4. Die Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für die verfahrensgegenständlichen Flächen erfolgte durch das Plandokument 7595 (nachfolgend kurz: PD 7595), beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates am 30.06.2005, Pr. Zl. 2798/2005–GSV. Darin ist die verfahrensgegenständliche Liegenschaft als Schutzzone ausgewiesen.

III.1.

1. Zur Rechtswirksamkeit der Zustellung des Bauauftragsbescheides an den Beschwerdeführer gemäß § 25 Abs. 1 ZustG:

Die belangte Behörde bringt in ihrem Zurückweisungsbescheid (./A) die Rechtsansicht zum Ausdruck, dass der Bauauftragsbescheid (./B) dem Beschwerdeführer rechtswirksam gemäß § 25 Abs. 1 ZustG zugestellt wurde. Dies wird vom Beschwerdeführer im Kern mit dem Vorbringen bestritten, die belangte Behörde hätte eine Zustellung gemäß § 25 Abs. 1 ZustG nicht verfügen dürfen, weil mit zumutbarem und vertretbarem Aufwand die Abgabestelle des Beschwerdeführers in Bulgarien von der belangten Behörde ermittelt hätte werden können.

Es kann in den Beschwerdeangelegenheiten letztlich dahingestellt bleiben, ob die belangte Behörde vertretbarerweise von einer unbekanntem Abgabestelle des Beschwerdeführers und vom Vorliegen der Voraussetzungen für eine Zustellung gemäß § 25 Abs. 1 ZustG ausgehen konnte oder nicht. Aufgrund der Ergebnisse des Beweisverfahrens konnte letztlich nicht festgestellt werden, dass eine Zustellung gemäß § 25 Abs. 1 ZustG an den Beschwerdeführer letztlich tatsächlich vorgenommen worden war. Im vorgelegten unbedenklichen Behördenakt liegt lediglich ein Ersuchen an das Magistratische Bezirksamt ein, bezüglich der Miteigentümerin Mag.^a J. K. den Bauauftragsbescheid im Wege der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 25 Abs. 1 ZustG zuzustellen. Bezüglich dem Beschwerdeführer wurde ein

solches Ersuchen von der belangten Behörde nicht gestellt. Mangels Verfahrensrelevanz und mangels entsprechender Bestätigung seitens des Magistratischen Bezirksamtes kann dahingestellt bleiben, ob das Magistratische Bezirksamt hinsichtlich der Miteigentümerin Mag.^a K. überhaupt öffentlich bekannt gemacht hat, dass für diese das behördliche Schriftstück/der Bauauftragsbescheid zur Abholung bereitliegt. Es ist letztlich bloß anzumerken, dass bezüglich des Beschwerdeführers eine entsprechende Bestätigung des Magistratischen Bezirksamtes über die öffentliche Bekanntmachung, dass für ihn der Bauauftragsbescheid zur Abholung bereitliegt, ebenso nicht ihm Behördenakt einlegt, was ebenso gegen eine rechtswirksame Zustellung des Bauauftragsbescheides gemäß § 25 Abs. 1 ZustG an den Beschwerdeführer spricht.

2. Zur Beschwerde gegen den Bauauftragsbescheid (. /B):

Mangels rechtswirksamer Zustellung gemäß § 25 Abs. 1 ZustG wurde der auch an den Beschwerdeführer gerichtete Bauauftragsbescheid erstmalig mit dem Zurückweisungsbescheid am 07.07.2022 rechtswirksam zugestellt. Die vierwöchige Beschwerdefrist endete am 04.08.2022. Die am 28.07.2022 gegen den Bauauftragsbescheid (. /B) bei der belangten Behörde eingebrachte Beschwerde erfolgte damit innerhalb der vierwöchigen Beschwerdefrist bzw. stand der Beschwerde nicht das Prozesshindernis der Rechtskraft entgegen.

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).

Gemäß § 60 Abs. 1 lit. c BO für Wien sind Änderungen von Bauwerken, wenn durch sie das äußere Ansehen geändert wird, bewilligungspflichtig (zur Bewilligungspflicht für am Dach angebrachte Klimaanlage siehe etwa VwGH vom 23.02.2010, ZI 2009/05/0251). Bereits in der Stammfassung der Bauordnung für Wien, LGBl.

für Wien Nr. 11/1929, war in § 60 Abs. 1 lit. c ein korrespondierender Bewilligungstatbestand vorgesehen.

Mit der Bauordnungsnovelle 2018, LGBl. für Wien Nr. 69/2018, wurde eine Erleichterung der Bewilligungspflicht für die das äußere Ansehen eines Bauwerkes betreffende Bauvorhaben eingeführt, als in § 62 Abs. 1 Z 4 BO für Wien nunmehr für solche Bauvorhaben, mit denen keine „wesentliche“ Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes einhergeht, auch im Wege einer Bauanzeige einer baubehördlichen Bewilligung zugänglich sind. Die Anbringung eines Klimaaußengerätes erscheint auch nicht eine „unwesentliche“ Änderung der äußeren Gestaltung eines Bauwerkes zu bewirken (zum Begriff der wesentlichen Änderungen siehe etwa die Erläuterungen zur genannten Novelle, Beilage Nr. 27/2018, LG-401807-2018, welche dabei Änderungen im „geringfügigen Ausmaß (wenige Zentimeter)“ benennen).

Zudem bedürfen gemäß § 60 Abs. 1 lit. e BO für Wien Änderungen an Gebäuden in Schutzzonen, die die äußere Gestaltung eines Gebäudes beeinflussen, vor Beginn der baubehördlichen Bewilligung. Der für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft geltende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (aus dem Jahr 2005) weist die E.-gasse 3 als Schutzzone aus. Die Anbringung von Klimaaußengeräten ist nach dieser Bestimmung bewilligungspflichtig. Selbst wenn man dem Vorbringen des Beschwerdeführers folgen wollte, dass mangels Einsehbarkeit bzw. Wirkung der an der Hofinnenseite angebrachten Klimaaußengeräte auf das örtliche Stadtbild bei verfassungskonformer Interpretation § 60 Abs. 1 lit. e BO für Wien keine Bewilligungspflicht auslöse, erschlosse sich das Erfordernis einer baurechtlichen Bewilligung bereits im Hinblick auf den Bewilligungstatbestand nach § 60 Abs. 1 lit. c BO für Wien (respektive allfällig im Lichte des § 62 Abs. 1 Z 4 BO für Wien).

Mangels erwirkter Baubewilligung für die an der Hofinnenseite angebrachten Klimaaußengeräte erweist sich daher der beschwerdegegenständliche Bauauftrag der Sache nach als nicht mit Rechtswidrigkeit belastet.

Die vom Beschwerdeführer in Aussicht gestellte nachträgliche Anhängigmachung eines Baubewilligungsverfahrens ist ebenso wie die Bewilligungsfähigkeit in einem Auftragsverfahren nach § 129 Abs. 10 BO für Wien nicht zu prüfen. Ein Beseitigungsauftrag ist daher auch dann zulässig, wenn ein Verfahren betreffend eine nachträgliche Baubewilligung anhängig ist (vgl. etwa VwGH vom 21.05.2007, ZI 2006/05/0165 mwN). Die Bewilligungsfähigkeit ist demnach keine Vorfrage für

die Erlassung eines Bauauftrages nach § 129 Abs. 10 BO für Wien und ist auch in einem Auftragsverfahren nicht zu prüfen (VwGH vom 06.09.2011, ZI 2010/05/0017; 23.11.2016, Ro 2014/05/0036). Allerdings besteht während der Anhängigkeit eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens keine Strafbarkeit und darf ein Beseitigungsauftrag nicht vollstreckt werden (vgl. VwGH vom 28.06.2005, ZI 2005/05/0075). Sollte eine nachträgliche Baubewilligung erwirkt werden, ist der Beseitigungsauftrag gegenstandslos (VwGH vom 31.03.2008, ZI 2006/05/0063).

Hinsichtlich der Dauer der Erfüllungsfrist ist auszuführen, dass der Beschwerdeführer letztlich nicht fundiert bestritten hat, dass diese zur technischen Durchführung der aufgetragenen Maßnahmen nicht ausreichen würde, und bestanden für das Verwaltungsgericht Wien bezüglich der Angemessenheit der sechsmonatigen Leistungsfrist nach Rechtskraft 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 geringerem technischen Aufwand abgetragen und die vorhandenen Löcher bzw. Öffnungen wieder geschlossen werden können.

Abschließend ist festzuhalten, dass der angefochtene Bescheid 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.

3. Zur Beschwerde gegen den Fristerstreckungsbescheid (./A):

Der Beschwerdeführer beantragte mit Eingabe vom 01.07.2022 neben der Zustellung des Bauauftragsbescheides auch die Erstreckung der Frist um zumindest zwölf Monate, um eine angemessene Vorbereitung und Verteidigung zu ermöglichen und rechtliches Gehör zu wahren. Damit spricht der Beschwerdeführer erschließbar eine Erstreckung der Erfüllungsfrist zur Umsetzung der im Bauauftragsbescheid erteilten Aufträge. Die belangte Behörde wies diesen Antrag mit Hinweis auf die Rechtskraft des Bauauftragsbescheides zurück.

In der Beschwerdesache steht fest, dass der Bauauftragsbescheid gegenüber dem Beschwerdeführer erst gemeinsam mit dem Zurückweisungsbescheid zugestellt wurde. Die im Zurückweisungsbescheid zum Ausdruck kommende Annahme der belangten Behörde, der Bauauftragsbescheid wäre bereits in Rechtskraft (gegenüber dem Beschwerdeführer) erwachsen, erweist sich daher nicht als zutreffend. Anzumerken ist, dass dem Beschwerdeführer im verwaltungsgerichtlichen Verfahren die Möglichkeit eingeräumt war, sich zum erteilten Bauauftrag zu äußern und rechtliches Gehör zu verschaffen. Was die Frist zur Erfüllung des erteilten Bauauftrages anlangt, ist auf die obigen (Punkt III.2.) Ausführungen zu verweisen.

Ungeachtet dessen ist auch auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, der zufolge in der Bauordnung für Wien keine Bestimmung vorgesehen ist, nach der die bescheidmäßige Frist für die Behebung von Konsenswidrigkeiten verlängert werden kann (vgl. etwa VwGH vom 12.10.2010, ZI 2009/05/0317 mwN).

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

4. 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)