



**VERWALTUNGSGERICHT  
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38730  
Telefax: (+43 1) 4000 99 38730  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-112/077/11446/2022-12  
A.-gmbH

Wien, 15.12.2022

Geschäftsabteilung: VGW-R

B.-gasse 3  
Gst. Nr. ... in  
EZ ..., Kat.Gem. C.

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Opperl über die Beschwerde der A.-gmbH, vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe Ost, Bauinspektion, vom 26.7.2022, ZI. MA37/...-2022-1, mit welchem die Erfüllung eines Auftrages binnen eines Monats nach Rechtskraft des Bescheides bekanntzugeben ist, am 14.11.2022 durch mündliche Verkündung.

zu Recht e r k a n n t :

- I. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG wird die Beschwerde abgewiesen und der beschwerdegegenständliche Bescheid bestätigt.
- II. Die Beweisanträge der Beschwerdeführerin werden zurückgewiesen.
- III. Die ordentliche Revision ist unzulässig.

## E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Liegenschaft Wien, B.-gasse 3. Die Behörde hat der Beschwerdeführerin mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid vom 26.07.2022 aufgetragen, binnen einem Monat nach Rechtskraft des Bescheides das Krönungsgesims gegen das Eindringen von Niederschlagswasser durch die Herstellung eines Witterungsschutzes zu sichern sowie der Behörde die Erfüllung dieses Auftrages zu melden.

Die Beschwerdeführerin hat gegen diesen Bauauftrag rechtzeitig Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien erhoben. Es wurde am 14.11.2022 eine mündliche Verhandlung durchgeführt und im Anschluss daran das Erkenntnis mündlich verkündet. Die Beschwerdeführerin hat fristgerecht eine schriftliche Ausfertigung des Erkenntnisses verlangt.

Aufgrund des durchgeführten Beweisverfahrens steht folgender entscheidungswesentliche Sachverhalt fest:

Das Gebäude befindet sich im Zuge eines von der Beschwerdeführerin beabsichtigten Dachgeschossausbaus in einem Zustand, in dem das alte Dach bereits abgetragen, das neue Dach jedoch noch nicht errichtet wurde. Auf Grund von Schwierigkeiten im Baubewilligungsverfahren besteht dieser Zustand seit mehreren Jahren und ist nicht konkret absehbar, ob und wann der Dachgeschossausbau bewilligt und ausgeführt wird.

Die Beschwerdeführerin hat das Krönungsgesims durch eine provisorische Abdeckung geschützt. Diese provisorische Abdeckung ist in der Folge schadhaft und undicht geworden. Bei einer Erhebung durch die Baubehörde am 07.07.2022 wurden Rissbildungen, Löcher, Öffnungen und Spalten bei den Fugen dieser provisorischen Abdeckung sichtbar.

Die Behörde hat daraufhin der Beschwerdeführerin mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid die Herstellung eines Witterungsschutzes vorgeschrieben.

Die Beschwerdeführerin hat daraufhin begonnen, den gegenständlichen Bauauftrag zumindest faktisch zu erfüllen, indem sie Instandsetzungsarbeiten an diesem Witterungsschutz vorgenommen hat.

Eine Meldung der Fertigstellung dieser Instandsetzungsarbeiten durch die Beschwerdeführerin ist bis zum Zeitpunkt der Verkündung des Erkenntnisses nicht erfolgt.

Zum Stichtag 19.10.2022 war die Instandsetzung des Witterungsschutzes insoweit noch nicht abgeschlossen, als die Mängel noch nicht vollständig beseitigt waren.

Das Vorbringen der Beschwerdeführerin in der mündlichen Verhandlung war insoweit widersprüchlich und in sich unschlüssig, als die Beschwerdeführerin einerseits vorgebracht hat, die Instandsetzungsarbeiten seien mittlerweile abgeschlossen worden, andererseits aber den Vorbehalt machte, vor einer etwaigen Meldung der Fertigstellung der Instandsetzung des Witterungsschutzes noch vor Ort selbst überprüfen zu wollen, ob alle Mängel des Witterungsschutzes tatsächlich behoben worden sind. Darüber, welche Arbeiten nach dem 19.10.2022 auch ausgeführt worden sind, konnte die Beschwerdeführerin in der mündlichen Verhandlung keine Angaben machen. Als Beweismittel dafür, dass die Instandsetzung des Witterungsschutzes - vorbehaltlich einer nochmaligen Nachschau vor Ort durch die ausführende Firma - bereits am 07.11.2022 fertig gestellt worden sei, machte die Beschwerdeführerin den Geschäftsführer der ausführenden Firma als Zeugen namhaft.

Der Bauauftrag wurde gemäß dem Spruch des beschwerdegegenständlichen Bescheides der Eigentümerin der Baulichkeit Wien, B.-gasse 3, erteilt und der Beschwerdeführerin laut Verteiler des beschwerdegegenständlichen Bescheides in ihren Eigenschaften als Grundeigentümerin und Eigentümerin der Baulichkeit zu Händen ihres Vertreters zugestellt.

Bei der Beweiswürdigung wurde erwogen:

Die obigen Feststellungen gehen aus der Aktenlage hervor und stimmen zum überwiegenden Teil mit dem Vorbringen der Beschwerdeführerin überein.

Die Mängel am bestehenden Witterungsschutz vor Erlassung des Bauauftrages wurden durch die Baubehörde festgestellt. Das Bestehen dieser Mängel wurde von der Beschwerdeführerin insoweit eingestanden, als die Beschwerdeführerin vorgebracht hat, diese Mängel nach Erlassung des Bauauftrages beseitigt zu haben.

Dass diese Mängel am 19.10.2022 noch nicht vollständig beseitigt worden sind, allerdings Verbesserungen (in noch nicht ausreichendem Ausmaß) vorgenommen wurden, geht aus einer neuerlichen Überprüfung durch die Baubehörde hervor. Auch dieser Feststellung wurde von der Beschwerdeführerin nicht substantiiert bestritten, zumal die Beschwerdeführerin vorgebracht hat, dass die vollständige Beseitigung der Mängel vorbehaltlich einer nochmaligen Kontrolle durch die Beschwerdeführerin zu dem späteren Zeitpunkt abgeschlossen worden sei.

In rechtlicher Hinsicht wurde erwogen:

Gemäß § 129 Abs. 10 Bauordnung für Wien ist jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften zu beheben und kann die Behörde gegebenenfalls Aufträge erteilen.

Der jedenfalls zum Zeitpunkt der Erlassung des Bauauftrages schadhafte Witterungsschutz des Krönungsgesimses stellt insoweit einen bauordnungswidrigen Zustand dar, als dadurch das Krönungsgesims nicht gegen Witterungseinflüsse wie insbesondere das Eindringen von Feuchtigkeit geschützt ist.

Eine etwaige Subsumtion des schadhafte Witterungsschutzes unter notwendige Instandsetzungsarbeiten gemäß § 129 Abs. 2 Bauordnung für Wien sowie unter die Behebung von Baugebrechen gemäß § 129 Abs. 4 Bauordnung für Wien würde am Spruch des beschwerdegegenständlichen Bescheides nichts ändern, da im

Ergebnis ohne jede inhaltliche Änderung des Bauauftrages der Witterungsschutz ordnungsgemäß herzustellen wäre. Etwaige Rechtsfragen dahingehend, auf welche dieser drei Absätze - § 129 Abs. 2, Abs. 4 und Abs. 10 Bauordnung für Wien - der gegenständliche Bauauftrag zu stützen ist, sind daher für die Frage der Rechtmäßigkeit des Bauauftrages an die Beschwerdeführerin als Gebäudeeigentümerin ohne Relevanz. Darüber hinaus hat die Beschwerdeführerin die rechtliche Subsumtion des Bauauftrages unter § 129 Abs. 10 Bauordnung für Wien nicht beanstandet und wäre auch nicht beschwert, wenn der Bauauftrag auf § 129 Abs. 2 bzw. § 129 Abs. 4 Bauordnung für Wien zu stützen gewesen sein sollte.

Rechtlich ist weiters auszuführen, dass der Bauauftrag in dem Moment gegenstandslos wird, in dem er durch die Beschwerdeführerin vollständig erfüllt wird. Die Beschwerdeführerin hätte somit nichts weiter zu tun, als nach erfolgter Fertigstellung eines mängelfreien Witterungsschutzes der Baubehörde diese Fertigstellung mitzuteilen, woraufhin die Baubehörde die Erfüllung des Bauauftrages überprüfen und gegebenenfalls feststellen kann.

Das Vorbringen der Beschwerdeführerin kann bereits aus dem Grund nicht als Meldung der Fertigstellung des Witterungsschutzes gewertet werden, weil die Beschwerdeführerin in der mündlichen Verhandlung ausdrücklich erklärt hat, nutzen zu wollen, dass derzeit Bauarbeiten am Gebäude erfolgen, um noch einmal vor Ort selbst kontrollieren zu können, ob bereits sämtliche Mängel des Witterungsschutzes behoben sind.

Darüber hinaus ist die Beweisfrage, ob der Bauauftrag bereits erfüllt worden ist, von der Baubehörde zu prüfen, sobald die Beschwerdeführerin die Fertigstellung (ohne den oben ausgeführten Vorbehalt, die Fertigstellung noch einmal selbst prüfen zu wollen) gemeldet hat. Es steht der Beschwerdeführerin insoweit nicht zu, die Frage, ob sie den Bauauftrag zwischenzeitig erfüllt hat, über ihr Beschwerdevorbringen auf das Verwaltungsgericht zu verlagern.

Der Beweisantrag der Beschwerdeführerin auf zeugenschaftliche Einvernahme des Geschäftsführers der ausführenden Firma stellt einen solchen unzulässigen Versuch, die Prüfung der Erfüllung des Bauauftrages über eine Beschwerde gegen

die Erlassung des Bauauftrages auf das Verwaltungsgericht zu verlagern, dar. Darüber hinaus weist dieser Beweisantrag nicht einmal den Erklärungswert auf, dass die Mängel des Witterungsschutzes vollständig beseitigt worden wären, zumal die Beschwerdeführerin das Vorbringen einer Fertigstellung des Witterungsschutzes selbst dahingehend relativiert hat, dass sie selbst noch einmal vor Ort prüfen möge, ob alle Mängel des Witterungsschutzes vollständig behoben worden sind.

Dem Beweisantrag war aus den genannten Gründen nicht stattzugeben. Die rechtlich gebotene Vorgangsweise besteht darin, dass die Beschwerdeführerin die von ihr selbst intendierte eigene Kontrolle der Fertigstellung vornimmt, soweit sie eine solche eigene Kontrolle weiterhin für notwendig erachten sollte, und danach die Fertigstellung der Baubehörde meldet. Danach fällt es in die Zuständigkeit der Baubehörde, zu prüfen, ob der Bauauftrag in der Zwischenzeit tatsächlich vollständig erfüllt worden ist.

Der Bauauftrag wurde aus den oben genannten Gründen zu Recht erlassen.

Wenn die Beschwerdeführerin vorbringt, dass bereits vor Erlassung des Bauauftrages die Herstellung eines Witterungsschutzes aufgetragen und dieser Auftrag von der Beschwerdeführerin erfüllt worden ist, so ist dazu auszuführen, dass es sich bei der Herstellung des Witterungsschutzes in Erfüllung des vorangegangenen Bauauftrages um ein Provisorium mit einer begrenzten Nutzungsdauer gehandelt hat. Wie ausgeführt wurde, wies dieser Witterungsschutz Mängel auf und war daher zu erneuern oder, als Alternative zu einer Erneuerung, in Stand zu setzen. Die Tatsache, dass der Beschwerdeführerin für das gegenständliche Gebäude bereits einmal die Herstellung eines Witterungsschutzes aufgetragen worden ist, stand daher der Erlassung des gegenständlichen Bauauftrages nicht entgegen.

Dazu ist ergänzend anzuführen, dass es unzulässig gewesen wäre, im gegenständlichen Auftrag Alternativen zur Auswahl durch die Beschwerdeführerin vorzuschreiben. Es konnte daher der Beschwerdeführerin nicht vorgeschrieben werden, nach ihrem Ermessen entweder einen neuen Witterungsschutz anstelle des schadhaften Witterungsschutzes zu errichten oder die Schäden am

bestehenden Witterungsschutz zu beheben. Wenn daher die Behörde die Herstellung eines Witterungsschutzes vorgeschrieben hat, schließt dies die Alternative der Beschwerdeführerin nicht aus, an Stelle einer Erneuerung des Witterungsschutzes im Sinne einer Entfernung des schadhaften Witterungsschutzes und der Errichtung eines neuen Witterungsschutzes lediglich die Mängel des schadhaften Witterungsschutzes zu beheben.

Zum Vorbringen der Beschwerdeführerin, dass die Beschwerdeführerin für die Verzögerungen im Baubewilligungsverfahren betreffend den Dachgeschossausbau nicht verantwortlich sei, ist festzuhalten, dass dieses Vorbringen für das gegenständliche Bauauftragsverfahren keine rechtliche Relevanz hat.

Im Übrigen ist auch auf die mündlich verkündeten wesentlichen Entscheidungsgründe hinzuweisen, die wie folgt lauten:

*„Aufgrund des durchgeführten Beweisverfahrens steht folgender Sachverhalt als erwiesen fest:*

*Die Beschwerdeführerin hat den beschwerdegegenständlichen Bauauftrag zum Anlass genommen, den provisorischen Witterungsschutz des Krönungsgesimses in Stand zu setzen.*

*Diese Instandsetzung war laut Überprüfung durch die Baubehörde mit 19.10.2022 noch nicht ausreichend. Derzeit sind noch Instandsetzungsarbeiten am Krönungsgesimse in Gang, welche allerdings nicht unmittelbar die Instandsetzung des Witterungsschutzes betreffen. Diese noch laufenden Instandsetzungsarbeiten sollen nach dem Willen der Beschwerdeführerin genutzt werden, damit diese nochmals überprüfen lässt, ob alle Mängel des Witterungsschutzes ausreichend behoben wurden. Danach werde eine Mitteilung an die Baubehörde erfolgen, sodass diese die erfolgte ordnungsgemäße Instandsetzung des Witterungsschutzes feststellen könne.*

*Rechtlich ist auszuführen, dass die Beschwerdeführerin die ordnungsgemäße Instandsetzung des Witterungsschutzes bereits zumindest in Angriff genommen hat und ihrem Vorbringen nach vorbehaltlich einer nochmaligen Überprüfung durch die Beschwerdeführerin bzw. die ausführende Baufirma auch bereits fertiggestellt hat.*

*Strittig ist damit lediglich, ob die Beschwerdeführerin den Bauauftrag bereits erfüllt hat, oder unmittelbar vor Fertigstellung dieser Erfüllung ist.*

*Der erteilte Bauauftrag ist insoweit zu Recht ergangen.*

*Die Erfüllung des Bauauftrages ist der Behörde zu melden.*

*Wenn die Beschwerdeführerin daher meint, dass der Bauauftrag mit heutigem Tage bereits erfüllt sei, so genügt es, wenn sie dies der Behörde mitteilt, sodass die Behörde die ordnungsgemäße Erfüllung des seinerzeitigen Bauauftrages feststellen kann.*

*Es steht der Beschwerdeführerin zu, vor einer solchen Mitteilung selbst noch einmal vor Ort zu überprüfen, ob tatsächlich sämtliche Mängel des Witterungsschutzes behoben worden sind, und erst danach die Erfüllung des Bauauftrages zu melden. Wenn der Beschwerdeführer daher in der mündlichen Verhandlung ausgeführt hat, er wolle die Präsenz der Baufirma vor Ort nutzen, um noch einmal die bereits erfolgte Instandsetzung prüfen zu können, und erst danach die Fertigstellung der Instandsetzungsarbeiten an die Behörde zu melden, so steht dieses Recht der Beschwerdeführerin durchaus zu.*

*Die ordnungsgemäße Erfüllung des Bauauftrages ist zu prüfen, sobald die Beschwerdeführerin der Behörde die diesbezügliche Meldung erstattet. Es ist nicht Aufgabe des Beschwerdeverfahrens, zu überprüfen, ob die Beschwerdeführerin den Bauauftrag zwischenzeitig bereits ausrechnend erfüllt hat, und dabei der Beschwerdeführerin womöglich noch im Zuge des Beschwerdeverfahrens eine Nachfrist einzuräumen, um die beabsichtigte nochmalige Überprüfung der Behebung sämtlicher Mängel im Zuge der laufenden Instandsetzung des Krönungsgesimses durchführen zu können.*

*Da der Bauauftrag somit zu Recht ergangen ist und dessen Erfüllung nicht im Zuge des Beschwerdeverfahrens zu prüfen ist, war spruchgemäß zu entscheiden.*

*Zu den Beweisanträgen genügt es auszuführen, dass diese auf Feststellung gerichtet waren, dass der Auftrag bereits ordnungsgemäß erfüllt worden sei. Die ordnungsgemäße Erfüllung des Bauauftrages ist jedoch nicht vom Verwaltungsgericht im Zuge des Beschwerdeverfahrens festzustellen, sondern ist die diesbezügliche Feststellung Aufgabe der Behörde, sobald die Beschwerdeführerin den Abschluss dieser Fertigstellung mitgeteilt hat. Eine solche Mitteilung ist jedoch bis dato noch nicht erfolgt, sondern hat die Beschwerdeführerin vielmehr ausgeführt, vorher noch eine letzte Überprüfung der bereits gesetzten Maßnahmen selbst durchführen zu wollen.“*

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.



## Belehrung

Gegen dieses Erkenntnis besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten zu entrichten, sofern gesetzlich nicht anderes bestimmt ist.

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen.

Verfahrenshilfe ist einer Partei so weit zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen als sie außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr (ihm) noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für ein außerordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Dies in beiden Fällen jeweils innerhalb der oben genannten sechswöchigen Beschwerde- bzw. Revisionsfrist.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht, bei einem Verzicht auf die Beschwerde bis zur Zustellung der Entscheidung dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung der Entscheidung dem Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde nicht mehr zulässig ist. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

Dr. Opperl