



# VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (43 01) 4000 DW 38556  
Telefax: (43 01) 4000 99 38710  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at  
DVR: 4011222

1. GZ: VGW-211/026/RP26/6943/2017-1  
Dr. A. E.
2. GZ: VGW-211/V/026/RP26/6944/2017  
J. E.
3. GZ: VGW-211/V/026/RP26/6945/2017  
C. R.
4. GZ: VGW-211/V/026/RP26/6946/2017  
B. R.
5. GZ: VGW-211/V/026/RP26/6947/2017  
Al. Ro.
6. GZ: VGW-211/V/026/RP26/6948/2017  
W. Ro.
7. GZ: VGW-211/V/026/RP26/6949/2017  
M. K.

Wien, 27.6.2017

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Landesrechtspfleger Ing. Orsolits über die Beschwerde 1.) der Frau Dr. A. E., 2.) des Herrn J. E., 3.) der Frau C. R., 4.) des Herrn B. R., 5.) der Frau Al. Ro., 6.) des Herrn W. Ro. und des 7.) des Herrn M. K. vom 9.5.2017 gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 – Gebietsgruppe ..., Bauinspektion, vom 28.3.2017, Zl. MA37/795152-2014-17, mit welchem den Eigentümern der Baulichkeit auf der Liegenschaft Wien, S.-gasse gemäß § 129 Abs. 1 und 10 BO für Wien der Auftrag erteilt wurde, die im Bescheid angeführten Maßnahmen binnen sechs Monaten nach Rechtskraft des Bescheides durchzuführen, zu Recht erkannt:

Gemäß § 28 Abs. 1 und 2 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz - VwGVG wird der angefochtene Bescheid bestätigt und die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

## Entscheidungsgründe

Der Spruch des angefochtenen Bescheides lautet:

*„Der Magistrat erteilt gemäß § 129 Abs. 1 und 10 der Bauordnung für Wien (BO) den Eigentümern der Baulichkeit auf der im Betreff genannten Liegenschaft nachstehenden Auftrag:*

*1) Die vorschriftswidrig ausgeführte Türe, in den Einlagerungsraum 4, im Erdgeschoss der Liegenschaft Wien, S.-gasse, ist zu entfernen und laut Ausführungsplan vom 02.07.2014, mit der Zahl MA 37/..-466253/2014/34, herzustellen.*

*2) Der vorschriftswidrig ausgeführte Kinderwagen und Fahrradabstellraum, im Erdgeschoss, der Liegenschaft Wien, S.-gasse, ist laut Ausführungsplan vom 02.07.2014, mit der Zahl MA 37/..-466253/2014/34, herzustellen.*

*3) Die vorschriftswidrig ausgeführte Trennwand mit Türe, vor dem Kinderwagen und Fahrradabstellraum, sowie Einlagerungsraum 4, ist zu entfernen.*

*4) Die vorschriftswidrig errichtete Türe, vom Gang in den Kinderwagen und Fahrradabstellraum, im Erdgeschoss, der Liegenschaft Wien, S.-gasse, ist zu entfernen und laut Ausführungsplan vom 02.07.2014, mit der Zahl MA 37/..-466253/2014/34, herzustellen.*

*5) Die nichtausgeführte Lüftung des Kinderwagen und Fahrradabstelraum, im Erdgeschoss der Liegenschaft Wien, S.-gasse, ist laut Ausführungsplan vom 02.07.2014, mit der Zahl MA 37/..-466253/2014/34, herzustellen.*

*6) Die widmungswidrige Benützung des Kinderwagen und Fahrradabstellraum, im Erdgeschoss, der Liegenschaft Wien, S.-gasse, als Müllraum ist aufzulassen.*

*7) Die vorschriftswidrig ausgeführten, hofseitigen Balkone, der Wohnungen Top 1, Top 2, sowie Top 3, auf der Liegenschaft Wien, S.-gasse, sind laut Ausführungsplan vom 02.07.2014, mit der Zahl MA 37/..-466253/2014/34, herzustellen.*

*8) Die nichtausgeführte Türe vom Hofbereich in den Einlagerungsraum 5, im Erdgeschoss, der Liegenschaft Wien, S.-gasse, ist laut Bewilligung vom 30.03.2015, mit der Zahl MA 37/..-795152/2014-1, herzustellen.*

*9) Die nichtausgeführte Türe von der Garage in den hofseitigen Lichthof, im Erdgeschoss, der Liegenschaft Wien, S.-gasse, ist laut Bewegung vom 30.03.2015, mit der Zahl MA 37/..-795152/2014-1, herzustellen.“*

Dagegen brachten die nunmehrigen Beschwerdeführer (in der Folge: BF) Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien ein und führten im Wesentlichen aus, dass sie keine Bauführung auf der Liegenschaft vorgenommen, sondern lediglich die Wohnungen vom Bauführer erworben hätten. Es wäre Aufgabe des Bauführers gewesen die Bewilligungen zu erwirken. Die Eigentümer, zugleich BF, wären daher nicht zu bestrafen. Der Bauführer habe zugesichert eine nachträgliche Bewilligung zu erwirken. Des weiteren könnten Aufträge nur erteilt werden, wenn eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen bestehen würde, dies wurde jedoch nicht festgestellt. Im Falle von Wohnungseigentum seien Aufträge an den Eigentümer der betroffenen Nutzungseinheit zu richten. Die Behörde habe nicht ermittelt, wem die Nutzung einzelner Flächen zustehen würde. Dies würde vor allem die Punkte 7) und 8) des angefochtenen Bescheides betreffen. Der Bescheid hätte somit nicht an alle Eigentümer gerichtet werden dürfen.

Dem gegenständlichen Verfahren liegt folgender Verfahrensgang zu Grunde:

Mit Schreiben vom 16.6.2016 wurde die belangte Behörde darüber in Kenntnis gesetzt, dass möglicherweise Abweichungen zu gegenständlichen Bewilligungen auf der Liegenschaft S.-gasse bestehen würden.

Die belangte Behörde führte am 22.3.2017 eine Ortsaugenscheinverhandlung durch und überprüfte den Konsens des Gebäudes auf der Liegenschaft Wien, S.-gasse. Dabei wurde festgestellt, dass Abweichungen zur gültigen Baubewilligung vorliegen würden.

In der Folge erging der verfahrensgegenständliche Bescheid vom 28.3.2017, gegen welchen fristgerecht Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien erhoben wurde.

Dazu wurde erwogen:

Gesetzliche Bestimmungen:

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist. Zuzufolge Abs. 2 hat über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn 1. der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder 2. die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

Gemäß § 24 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht auf Antrag oder wenn es dies für erforderlich hält, von Amts wegen eine öffentliche mündliche Verhandlung durchzuführen.

Zuzufolge § 129 Abs. 1 Bauordnung für Wien (BO) ist für die bewilligungsgemäße Benützung der Räume der Eigentümer (jeder Miteigentümer) des Bauwerkes verantwortlich. Im Falle der Benützung der Räume durch einen anderen geht die Haftung auf diesen über, wenn er vom Eigentümer über die bewilligte Benützungsort in Kenntnis gesetzt worden ist. Im Falle der Benützung von Räumen als Heim oder wie Unterkunftsräume in einem Heim haftet jedenfalls nur der Eigentümer.

Gemäß § 129 Abs. 10 BO ist jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften 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.

#### Feststellungen:

Unbestritten steht fest, dass die Beschwerdeführer Miteigentümer bzw. Wohnungseigentümer der Liegenschaft S.-gasse, Wien, sind.

Die Vorschriftswidrigkeiten beziehen sich auf allgemeine Teile des Hauses, Aufträge sind somit an alle Grundmiteigentümer bzw. Wohnungseigentümer zu richten.

Beweis wurde erhoben durch Einsicht in den behördlichen Verwaltungsakt, den VGW-Akt und in die Bestandspläne und behördlichen Bewilligungen der Liegenschaft Wien, S.-gasse.

#### Rechtliche Würdigung:

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist. Zuzufolge Abs. 2 hat über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn 1. der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder 2. die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

Gemäß § 24 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht auf Antrag oder wenn es dies für erforderlich hält, von Amts wegen eine öffentliche mündliche Verhandlung durchzuführen.

Zufolge der Bestimmungen des § 129 Abs. 10 BO sind Abweichungen 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 Sinne dieser Gesetzesstelle ist nach ständiger Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes jeder Bau, für den im Zeitpunkt seiner Errichtung eine baubehördliche Bewilligung erforderlich war und auch weiterhin erforderlich ist, für den aber eine Bewilligung nicht vorliegt. Gleiches gilt für den Fall der sonstigen Vorschriftswidrigkeit.

Sämtliche BF sind unbestritten Miteigentümer der Baulichkeiten bzw. Wohnungseigentümer auf der gegenständlichen Liegenschaft.

Wer die verfahrensgegenständlichen Bauführungen auf der Liegenschaft Wien, S.-gasse - ohne die erforderlichen Bewilligungen - durchgeführt hat, ist im gegenständlichen Verfahren nicht relevant. Verantwortlich ist nach § 129 BO der Eigentümer oder die Miteigentümer der Baulichkeit. Mit dem Erwerb der Baulichkeit (Wohnungen) ist die Verantwortung für die Konsensmäßigkeit der Baulichkeit auf die jetzigen Eigentümer übergegangen.

Ebenso sind etwaige Vereinbarungen zwischen dem ehemaligen Bauführer und den Miteigentümern sind nicht verfahrensrelevant. Diese sind gegebenenfalls auf zivilrechtlichen Wege zu klären.

Richtig ist, dass Bauaufträge im Falle von Wohnungseigentum an den Eigentümer der Nutzungseinheit zu ergehen haben. Die von den BF genannten Balkone sowie auch die Fenster zählen jedenfalls zu den allgemeinen Teilen des Hauses. Dazu gehört jedenfalls alles, was sich außerhalb eines Mietgegenstandes befindet (zum Beispiel Fassaden, die sogenannte "Außenhaut" des Hauses, insbesondere die Außenfenster und auch Balkone).

Da es sich bei dem unter Punkt 6) des angefochtenen Bescheides um einen widmungswidrig genutzten Kinderwagen- bzw. Fahrradabstellraum handelt, dieser ein allgemeiner Teil des Hauses ist und keiner Nutzungseinheit zugeschrieben werden kann, ist dies ebenfalls ein allgemeiner Teil des Hauses. Hausteile, die nicht funktional nur einem einzigen oder einer begrenzten Zahl von Mietgegenständen zugeordnet sind, sind allgemeiner Teil des Hauses ist.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

## Belehrung

Gegen diese Entscheidung besteht gemäß § 54 VwGVG die Möglichkeit der Erhebung einer Vorstellung bei der zuständigen RichterIn des Verwaltungsgerichts Wien. Die Vorstellung ist schriftlich innerhalb von zwei Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung einzubringen.

Ing. Orsolits  
Landesrechtspfleger