



**VERWALTUNGSGERICHT
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38852
Telefax: (43 01) 4000 99 38710
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at
DVR: 4011222

GZ: VGW-211/V/026/RP26/934/2017-4
A. G.

Wien, 31.7.2017

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Landesrechtspfleger Ing. Orsolits über die Beschwerde der Frau A. G. vom 10.1.2017 gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 - Gebietsgruppe ..., Bauinspektion, vom 25.10.2016, ZI. MA37/249737-2016-1, mit welchem den Eigentümern der Baulichkeit auf der Liegenschaft Wien, P.-straße gemäß § 129 Abs. 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 vom 25.10.2016 lautet:

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

1.) Das Werbeschild an der straßenseitigen Fassade über dem Geschäftslokal Top Nr. 1/Stiege 1 mit einem Ausmaß von ca. 7,5 m Länge x 1,1 m Länge x 3,0 m Länge x 1,1 m Höhe mit aufgesetztem Firmenlogo und Werbeschild „...“ ist entfernen zu lassen und die Metallfassade ist wieder konsensgemäß herstellen zu lassen.

2.) Die straßenseitigen Portale vor dem Geschäftslokal Top Nr. 1/Stiege 1 sind entfernen zu lassen und es ist der konsensgemäße Zustand laut der Bewilligung vom 14. Sept. 1962 zu Zahl: M.Abt. 36-... P.-straße herstellen zu lassen.

3.) Die Türöffnung in der Trennwand zwischen Geschäftslokal Top Nr. 1/Stiege 1 und der Passage ist konsensgemäß laut der Bewilligung vom 23. Juli 1974 zu Zahl: MA 36/..-P.-straße herstellen zu lassen.

4.) Im Geschäftslokal Top Nr. 1/Stiege 1 sind die errichteten Innenwände samt Türen sowie die dadurch neu geschaffenen Räumlichkeiten entfernen zu lassen und es ist der konsensgemäße Zustand laut der Bewilligung vom 23. Juli 1974 zu Zahl: MA 36/..-P.-straße herstellen zu lassen.

Die Maßnahme nach Punkt 1-4 sind binnen 6 Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides durchzuführen.“

Dagegen brachte die Grundmiteigentümerin und nunmehrige Beschwerdeführerin (in der Folge: BF) Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien ein und führte im Wesentlichen aus, dass sie auf Stiege 2 in Top 22-23 wohne und weder vor Beginn noch während der Arbeiten des Umbaus informiert worden sei. Die BF habe erst durch gegenständlichen Bescheid erfahren, dass die Arbeiten ohne erforderliche Genehmigung durchgeführt wurden. Die BF werde nicht für das Fehlverhalten des Eigentümers des Geschäftslokals aufkommen.

Dem gegenständlichen Verfahren liegt folgender Verfahrensgang zu Grunde:

Mit Anzeige vom 24.3.2016 wurde der belangten Behörde zur Kenntnis gebracht, dass das Geschäftslokal umgebaut wurde, Werbetafeln montiert und im Hof eine Klimaanlage hergestellt wurde, welche Lärm verursacht.

In dieser Angelegenheit führte die belangte Behörde eine Ortsaugenscheinsverhandlung durch, bei welcher der maßgebliche Sachverhalt festgestellt wurde.

In der Folge erließ die Behörde den verfahrensgegenständlichen Bescheid, gegen welchen fristgerecht das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht wurde.

Mit Schreiben vom 30.11.2016 wurden dem Verwaltungsgericht Wien die Beschwerde und der behördliche Verwaltungsakt vorgelegt.

Da die gegenständliche Beschwerde nicht den Bestimmungen des § 9 Abs. 1 VwGVG entsprach, wurde die BF mit Schreiben 28.2.2017 aufgefordert, diese zu ergänzen.

Mit Schreiben vom 9.3.2017 brachte die BF ergänzend vor, dass die Kosten der nicht genehmigten Umbauarbeiten der Eigentümer des Geschäftslokals tragen sollte. Die BF sei nicht bereit, Kosten hierfür zu übernehmen.

Dazu wurde erwogen:Gesetzliche Bestimmung:

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 § 129 Abs. 10 BO ist jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften zu beheben. Vorschriftswidrig im Sinne des § 129 Abs. 10 BO 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 den Bauvorschriften können nach § 129 Abs. 10 BO Bauaufträge sowohl für bewilligungspflichtige, anzeigepflichtige als auch bewilligungsfreie Bauvorhaben erteilt werden (vgl. u.a. VwGH 28.04.2006, ZI. 2005/05/0070). Der Grund für die Abweichung ist dabei unerheblich (vgl. VwGH 23.02.2010, ZI. 2009/05/0162). Ebenso ist die Frage der Bewilligungsfähigkeit der vorgenommenen Abweichungen im Auftragsverfahren nach § 129 Abs. 10 BO nicht zu prüfen (vgl. VwGH 06.09.2011, ZI. 2011/05/0132). Ob eine nachträgliche Baubewilligung erteilt oder eine nachträgliche Bauanzeige zur Kenntnis genommen werden kann, ist demnach auch keine für die Erlassung eines Abtragungsauftrages nach § 129 Abs. 10 BO zu lösende Vorfrage. Selbst ein allfälliges noch nicht erledigtes entsprechendes Baubewilligungsgesuch hindert die Erlassung eines solchen Auftrages nicht, wohl aber könnte ein solcher Auftrag während der Anhängigkeit eines entsprechenden Ansuchens um nachträgliche Bewilligung und nach der Erteilung einer nachträglichen Bewilligung nicht (mehr) vollstreckt werden (vgl. VwGH 23.02.2010, ZI. 2009/05/0162, mwN).

Unbestritten ist, dass die BF Grundmiteigentümerin der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft ist. Für die beauftragten Punkte 1.) bis 4.) des gegenständlichen Bescheides wurde bis dato keine behördliche Bewilligung erwirkt.

Vorschriftswidrig im Sinne des § 129 Abs. 10 BO 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. Daraus folgt, dass Verfahrensgegenstand des Bauauftragsverfahrens die Ermittlung durch die Baubehörde ist, ob für die als vorschriftswidrig beanstandeten Maßnahmen im Zeitpunkt der Überprüfung ein baubehördlicher Konsens, sei es

durch eine Baubewilligung, sei es durch eine von der Baubehörde zur Kenntnis genommene Bauanzeige, bestanden hatte.

Die beauftragen Baulichkeiten (Bescheidpunkte 1.) bis 4.) betreffen allgemeine Teile des Hauses. Zu diesen gehören jedenfalls alle, welche sich außerhalb eines Mietgegenstandes befindet (zum Beispiel Fassaden, die sogenannte "Außenhaut" des Hauses, insbesondere die Außenfenster). Aus diesem Grund war der verfahrensgegenständliche Bescheid an sämtliche Eigentümer der Liegenschaft zu richten und nicht nur an den Eigentümer des Geschäftslokals.

Im gegenständlichen Verfahren war nicht zu prüfen, wer das Werbeschild, die Portale oder die Wandöffnung hergestellt hat, verantwortlich hierfür sind alle Grundmiteigentümer.

Die belangte Behörde ist rechtsrichtig davon ausgegangen, dass ein vorschriftswidriger Bau im Sinne des § 129 Abs. 10 BO vorliegt. Rechtlich folgt daraus, dass der Bescheid der belangten Behörde vom 25.10.2016 zu Recht ergangen ist.

Zivilrechtliche Umstände, wie etwa das Beschwerdevorbringen über die Frage der Kosten, sind im gegenständlichen Verfahren nicht relevant

Da die erforderliche Genehmigung bzw. Genehmigungen bis dato (noch) nicht erwirkt wurde, ist der Bauauftrag an die BF zu Recht ergangen.

Wenn die nachträgliche Genehmigung erwirkt wird, ist der gegenständliche baubehördliche Auftrag gegenstandslos (VwGH 2006/05/0064, 31.3.2008).

Es war somit 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.

Verwaltungsgericht Wien:

Ing. Orsolits
Landesrechtspfleger