



**VERWALTUNGSGERICHT
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38870
Telefax: (+43 1) 4000 99 38870
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at
ERV-Anschriftcode: Z011300
ERsB: 9110019835300

GZ: VGW-107/032/11254/2025-2
VGW-107/V/032/11583/2025
A. KG

Wien, 6. August 2025

Geschäftsabteilung: VGW-A

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Mag. PÜHRINGER über die Beschwerde der A. KG gegen den Bescheid des Magistrats der Stadt Wien vom 24. Juli 2025, Zl. ..., betreffend einen Beseitigungsauftrag nach der Wiener Reinhalteverordnung,

zu Recht erkannt:

I. Gemäß § 5 Abs. 1 Wiener Reinhalteverordnung 2008 wird der angefochtene Bescheid aufgehoben.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

1. Mit dem angefochtenen Bescheid erging gegenüber der beschwerdeführenden Gesellschaft als "Hausverwaltung des Grundstückes in Wien, B.-straße" ein Auftrag zur Beseitigung näher angeführter Verunreinigungen am Dachboden dieses Hauses.

2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Antrag auf ersatzlose Behebung des angefochtenen Bescheids sowie dem Antrag, der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen.

3. Die belangte Behörde erlies keine Beschwerdeentscheidung und legte die Beschwerde unter Einräumung eines Zugriffs auf den elektronisch geführten Behördenakt dem Verwaltungsgericht Wien zur Entscheidung vor.

II. Sachverhalt

1. Das Verwaltungsgericht Wien legt seiner Entscheidung folgende Feststellungen zugrunde:

Die beschwerdeführende Gesellschaft übt die Hausverwaltung der Liegenschaft Wien, B.-straße, aus. Sie ist nicht (Mit)Eigentümerin der Liegenschaft.

2. Diese Feststellungen ergeben sich aus folgender Beweiswürdigung:

Das Verwaltungsgericht Wien hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt und Berücksichtigung des Beschwerdevorbringens.

Die Eigenschaft der beschwerdeführenden Gesellschaft als Hausverwalterin der gegenständlichen Liegenschaft ergibt sich aus entsprechenden Erhebungen der belangten Behörde, die im Verwaltungsakt dokumentiert sind; die beschwerdeführende Gesellschaft hat ihre Tätigkeit als Hausverwalterin der gegenständlichen Liegenschaft auch nicht bestritten.

Dass die beschwerdeführende Gesellschaft nicht (Mit)Eigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft ist, ergibt sich aus einem von der beschwerdeführenden Gesellschaft vorgelegten Grundbuchsauszug.

III. Rechtliche Beurteilung

1. Die im Beschwerdefall maßgeblichen Bestimmungen der Wiener Reinhalteverordnung 2008 – Wr. ReiV, ABI. 2008/05, lauten:

"Reinhaltung von nicht öffentlich zugänglichen Gebäuden, Höfen und Grundstücken

§ 1. (1) Nicht öffentlich zugängliche Gebäude, Höfe und Grundstücke sowie Teile von diesen müssen so reingehalten werden, dass durch eine Verunreinigung weder ein die Sicherheit oder Gesundheit von Menschen gefährdender Missstand noch eine unzumutbare Belästigung der Nachbarschaft entsteht.

(2) Als Verunreinigen gilt das Zurücklassen von Stoffen oder Gegenständen sowie das Ausgießen von Flüssigkeiten sowie das Aufbringen von färbenden Stoffen.

§ 2. Auf Stiegen, Gängen und Hausfluren sowie in nicht der individuellen Benützung vorbehaltenen Keller- und Dachbodenteilen in Gebäuden im Sinne von § 1 Abs. 1 dürfen Behältnisse, in denen Abfälle aufbewahrt sind, nicht aufgestellt werden.

§ 3. (1) Übelstände im Sinne der §§ 1 und 2 hat der Eigentümer (Miteigentümer) bzw. die Eigentümerin (Miteigentümerin) des Gebäudes, außerhalb von Gebäuden der Grundeigentümer (Grundmieteigentümer) bzw. die Grundeigentümerin (Grundmieteigentümerin), im Falle einer Verpachtung, Vermietung oder sonstigen Überlassung zur Nutzung jedoch der Pächter bzw. die Pächterin, der Mieter bzw. die Mieterin oder der bzw. die Nutzungsberechtigte, ohne unnötigen Aufschub zu beseitigen.

(2) Die Verpflichtung des Eigentümers (Miteigentümers) bzw. der Eigentümerin (Miteigentümerin) im Sinne des Abs. 1 trifft den Stellvertreter bzw. die Stellvertreterin (Verwalter bzw. Verwalterin des Gebäudes oder Grundstückes) an Stelle des Eigentümers (Miteigentümers) bzw. der Eigentümerin (Miteigentümerin), wenn der Übelstand ohne Veranlassung und Vorwissen des Eigentümers (Miteigentümers) bzw. der Eigentümerin (Miteigentümerin) besteht. Der Eigentümer (Miteigentümer) bzw. die Eigentümerin (Miteigentümerin) ist neben dem Stellvertreter bzw. der Stellvertreterin verantwortlich, wenn er bzw. sie es bei dessen bzw. deren Auswahl oder Aufsicht an der nötigen Sorgfalt fehlen ließ.

[...]

Behördliche Aufträge und Anordnungen

§ 5. Wird der Verpflichtung zur Beseitigung eines Übelstandes im Sinne der §§ 1 bis 4 nicht entsprochen, hat der Magistrat aus öffentlichen Rücksichten, unbeschadet zivilrechtlicher Ersatzansprüche und der verwaltungsstrafrechtlichen Verantwortlichkeit, dem Eigentümer (Miteigentümer) bzw. der Eigentümerin (Miteigentümerin) des Gebäudes oder des Grundstückes mit Bescheid die Beseitigung des Übelstandes aufzutragen. Im Falle einer Verpachtung, Vermietung oder sonstigen Überlassung von Gebäuden, Grundstücken oder Teilen von diesen zur Nutzung ist dieser Auftrag auch dem Pächter bzw. der Pächterin, dem Mieter bzw. der Mieterin oder dem bzw. der Nutzungsberechtigten zu erteilen."

2. Der angefochtene, auf § 5 Wr. ReiV gestützte, Auftrag zur Beseitigung eines Übelstandes richtet sich ausdrücklich an die beschwerdeführende Gesellschaft als Hausverwalterin der gegenständlichen Liegenschaft.

Die belangte Behörde hat in der Begründung des angefochtenen Bescheids zutreffend darauf hingewiesen, dass die Hausverwalterin einer Liegenschaft unter bestimmten Voraussetzungen gem. § 3 Abs. 2 iVm Abs. 1 Wr. ReiV verpflichtet ist, Übelstände ohne unnötigen Aufschub zu beseitigen.

§ 5 Wr. ReiV sieht für den Fall, dass der Verpflichtung zur Beseitigung eines Übelstandes nicht entsprochen wird, vor, dass die Beseitigung des Übelstandes bescheidmäßig aufgetragen wird. Nach dem klaren Wortlaut der Verordnung ist eine solche bescheidmäßige Verpflichtung aber "dem Eigentümer (Miteigentümer) bzw. der Eigentümerin (Miteigentümerin)" und im Falle einer Verpachtung, Vermietung oder sonstigen Überlassung "auch dem Pächter bzw. der Pächterin, dem Mieter bzw. der Mieterin oder dem bzw. der Nutzungsberechtigten zu erteilen". Der Verwalter bzw. die Verwalterin der Liegenschaft wird in § 5 Wr. ReiV im Gegensatz zu § 3 Wr. ReiV nicht genannt. Der Verpflichtung des Verwalters bzw. der Verwalterin zur Beseitigung eines Übelstandes nach § 3 Wr. ReiV korrespondiert somit keine Adressatenstellung für einen bescheidmäßigen Auftrag zur Beseitigung des Übelstandes nach § 5 Wr. ReiV. Die bescheidmäßige Verpflichtung kann nur dem Eigentümer bzw. der Eigentümerin oder den in § 5 letzter Satz Wr. ReiV genannten Nutzungsberechtigten auferlegt werden, zu welchen der Verwalter bzw. die Verwalterin nicht gehört.

3. Der angefochtene Bescheid, der die beschwerdeführende Gesellschaft gestützt auf § 5 Wr. ReiV in ihrer Eigenschaft als Hausverwalterin der gegenständlichen Liegenschaft verpflichtet, ist daher aufzuheben.

Vor dem Hintergrund dieses Verfahrensergebnisses erübrigt sich ein näheres Eingehen auf den von der beschwerdeführenden Gesellschaft mit der Beschwerdeerhebung gestellten Antrag auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung. Im Übrigen hat die belangte Behörde die aufschiebende Wirkung der Beschwerde nicht ausgeschlossen und kommt dieser somit gem. § 13 Abs. 1 VwGVG ex lege aufschiebende Wirkung zu.

4. Diese Entscheidung konnte gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG ohne Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung getroffen werden, weil im Beschwerdeverfahren einzig nicht übermäßig komplexe Sach- und Rechtsfragen zu klären waren und der entscheidungserhebliche Sachverhalt unstrittig anhand der Aktenlage und des Beschwerdevorbringens festgestellt werden konnte. In einem solchen Fall ist von vornherein absehbar, dass die mündliche Erörterung nichts zur Ermittlung der materiellen Wahrheit beitragen kann (VwGH 16.11.2015, Ra 2015/12/0026).

5. Die Revision gegen diese Entscheidung ist nicht zulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Zwar liegt – soweit für das Verwaltungsgericht Wien überblickbar – bislang keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Auslegung von § 5 Wr. ReiV vor. Die im Beschwerdefall dazu aufgeworfenen Fragen, insbesondere, ob eine Hausverwalterin Adressatin eines Bescheids nach § 5 Wr. ReiV sein kann, lassen sich aber aus dem klaren Gesetzeswortlaut beantworten; die Rechtslage ist somit eindeutig (vgl. zur Unzulässigkeit der Revision bei eindeutiger Rechtslage VwGH 8.2.2018, Ra 2017/11/0292).

Belehrung

Gegen diese Entscheidung 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/oder die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabengebühr von je € 340,— beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten zu entrichten.

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.

Verwaltungsgericht Wien

Mag. Pühringer