



**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
ERV-Anschriftcode: Z011300
ERsB: 9110019835300

GZ: VGW-112/037/4567/2026-5
A. B.

Wien, 04.05.2026

Geschäftsabteilung: VGW-R

..., C.-straße
Gst.Nr. ... in
EZ ..., Kat.Gem. D.

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien erkennt durch seine Richterin Mag. SAFFERTHAL über die Beschwerde von A. B., vertreten durch Rechtsanwältin, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Bauinspektion, vom 04.02.2026, Zl. ..., betreffend eine Angelegenheit nach der Bauordnung für Wien (BO für Wien), zu Recht:

- I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.
- II. Die ordentliche Revision ist gemäß Art 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

1. Verfahrensgang

1.1. Mit angefochtenem Bescheid vom 04.02.2026 zur Zl. ... erteilte die belangte Behörde der Beschwerdeführerin als Eigentümerin der Liegenschaft Grundstück Nr. ..., in EZ ..., KG D., den Auftrag, binnen sechs Monaten nach Rechtskraft des Bescheides ein ohne baubehördliche Bewilligung errichtetes

Einfahrtstor mit einem Ausmaß von ca. 4,00 m x 2,00 m im Bereich von ca. 6,00 m hinter der Baulinie, entfernen zu lassen.

1.2. Begründend führte die belangte Behörde u.a. aus, dass einerseits aus den Archiven keine dementsprechenden Konsenspläne des Einfahrtstors aufliegen würden und die Eigentümerin keine bewilligten Pläne vorgelegt habe.

1.3. Gegen den Auftragsbescheid erhob die Beschwerdeführerin durch ihre bevollmächtigte Vertreterin mit Schreiben vom 10.03.2026 fristgerecht Beschwerde und brachte im Wesentlichen vor, dass es für das gegenständliche Einfahrtstor keiner baubehördlichen Bewilligung bedürfe. Es handle sich um eine innerhalb der Liegenschaft befindlichen Einfriedung, die gemäß § 62a Abs. 1 Z 21 der Bauordnung für Wien (kurz: BO) bewilligungsfrei sei. Indem die Einfriedung deutlich in das Grundstück zurückgesetzt sei und eben gerade nicht entlang der Baulinie errichtet ist, komme eine Bewilligungspflicht nicht infrage, weshalb der Beseitigungsauftrag zu Unrecht ergangen sei.

1.4. Die belangte Behörde verzichtete auf eine Beschwerdeentscheidung und legte die Beschwerde dem Verwaltungsgericht mit Schreiben vom 13.03.2026 zur Entscheidung vor.

1.5. Am 29.04.2026 fand vor dem Verwaltungsgericht Wien in der gegenständlichen Beschwerdesache eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, in deren Rahmen u.a. ein ausführliches Rechtsgespräch zur gegenständlichen Thematik geführt wurde. Die belangte Behörde blieb der Verhandlung fern. Die Beschwerdeführerin verzichtete auf eine mündliche Verkündung des Erkenntnisses.

2. Feststellungen

Für das Verwaltungsgericht Wien steht folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt als erwiesen fest:

2.1. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Liegenschaft Grundstück Nr. ..., in EZ ..., KG D., mit der Adresse Wien, C.-straße / E.-steig.

2.2. Sechs Meter hinter der Baulinie ist südlich am Grundstück (Zufahrt über E.-steig) ein Einfahrtstor mit einem Ausmaß von ca. 4,00 m x 2,00 m situiert, für welches keine baurechtliche Bewilligung besteht. Es wurde erstmals zu einem nicht näher feststellbaren Zeitraum um 1950 errichtet, wobei es zwischenzeitlich zu Ausbesserungen und Veränderungen am Tor gekommen ist, deren Art und Zeitpunkt ebenfalls nicht näher feststellbar sind.

Die Grundstücksfläche, auf dem das Einfahrtstor steht, ist als WI 7,5 m gewidmet. Der am 28.04.2005, Zl. ..., beschlossene Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. ..., sieht nicht vor, dass das Anbauen eines Gebäudes an der Baulinie untersagt ist.

3. Beweiswürdigung

3.1. Das Verwaltungsgericht Wien hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt der belangten Behörde, an dessen Vollständigkeit und Richtigkeit keine Zweifel hervorgekommen sind, Würdigung des Beschwerdevorbringens, Einsichtnahme in das Grundbuch und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 29.04.2026, in deren Rahmen die Beschwerdeführer und seine Rechtsvertreterin ihren Standpunkt darlegten.

4. Rechtliche Beurteilung

4.1. 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 erstattet wurde, ist zu beseitigen. Gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge erteilen, die an den Eigentümer des Bauwerkes zu richten sind.

4.2. Die Erlassung eines baupolizeilichen Beseitigungsauftrages ist auch dann zulässig, wenn das Gebäude jahrelang unbeanstandet existierte (anstatt vieler siehe VwGH 23.11.2016, Ro2014/050036). Es kommt im Bauauftragsverfahren außerdem nicht darauf an, ob der Gegenstand des

baurechtlichen Auftrages bewilligungsfähig wäre oder nicht; diese Frage stellt keine Vorfrage im Auftragsverfahren dar.

4.3. Im vorliegenden Fall erstattete die Beschwerdeführerin kein Vorbringen zu einer möglichen Bewilligung des Einfahrtstores, sondern stützte sich vielmehr darauf, dass das Einfahrtstor keiner Bewilligungspflicht unterliege. Die belangte Behörde führte im Bescheid aus, aus den Archiven keine Konsenspläne für das Einfahrtstor gefunden zu haben.

Es sprechen gegenständlich keine Indizien dafür, dass trotz Fehlens behördlicher Unterlagen von der Erteilung einer Baubewilligung auszugehen ist und daher die Konsensmäßigkeit zu vermuten wäre. Darüber hinaus liegt der Errichtungszeitpunkt (siehe näher Pkt. 4.14.) auch nicht so weit zurück, dass auch bei ordnungsgemäß geführten Archiven die Wahrscheinlichkeit, noch ergänzende Unterlagen auffinden zu können, erfahrungsgemäß nicht mehr besteht: Der VwGH sieht etwa ein Anfang der 1960er Jahre errichtetes Gebäude nicht als alten Bestand im Sinne dieser Rechtsprechung an (VwGH 23.05.2018, Ra 2018/05/0162). Ebenso ist das hier gegenständliche Tor kein alter Bestand, der einen Konsens vermuten lässt.

Hinzu kommt, dass es über die Jahre laut festgestelltem Sachverhalt zu nicht näher feststellbaren Ausbesserungen gekommen ist, die möglicherweise im Laufe der späteren Jahre eine neuerliche Bewilligungspflicht ausgelöst haben (vgl. etwa VwGH 05.12.1905, 3989/4; 05.03.1915, 10.789/A).

4.4. Gemäß § 60 Abs. 1 lit b BO ist eine Baubewilligung erforderlich für die Errichtung aller über Neu-, Zu- und Umbauten hinausgehenden „sonstigen“ Bauwerke über und unter der Erde, zu deren Herstellung ein wesentliches Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist, die mit dem Boden in eine kraftschlüssige Verbindung gebracht werden und wegen ihrer Beschaffenheit geeignet sind, öffentliche Rücksichten zu berühren. Öffentliche Rücksichten werden – nach ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung – jedenfalls berührt, wenn Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen, Friedhöfe und Grundflächen für öffentliche Zwecke errichtet werden.

4.5. Für die fachgerechte Errichtung des Einfahrtstors braucht es jedenfalls ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen, zumal sie

standfest bzw. sturm- und kippsicher auszuführen ist, um niemanden zu gefährden.

4.6. Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,50 m sind demgegenüber gemäß § 62a Abs. 1 Z 21 BO bewilligungsfrei, soweit sie nicht gegen öffentliche Verkehrsflächen, Friedhöfe oder Grundflächen für öffentliche Zwecke gerichtet sind.

4.7. Bei dem Einfahrtstor handelt es sich um einen Teil der Einfriedung des Grundstückes. Eine Einfriedung liegt auch dann vor, wenn sie nicht unmittelbar an der Grundgrenze errichtet wird, sofern sie im Nahbereich der Grundgrenze liegt und die Liegenschaft schützend umgibt (vgl. *Forster*, Bauordnung für Wien (2024) § 86 Rz 2).

4.8. Befände sich das Tor direkt an der Baulinie, wäre unstreitig davon auszugehen, dass es gegen eine öffentliche Verkehrsfläche gerichtet ist (vgl. etwa in VwGH 15.06.2004, 2003/05/0224). Allerdings ist nicht davon auszugehen, dass eine Einfriedung zwingend entlang der Baulinie errichtet sein muss, um gegen eine öffentliche Verkehrsfläche gerichtet zu sein:

4.9. Dem Wortlaut nach ist das Tor im vorliegenden Fall gegen die Verkehrsfläche gerichtet, zumal es von der Verkehrsfläche her direkt einsehbar und nicht etwa verdeckt oder so weit in das Grundstück hineinversetzt ist, dass es nicht mehr als Einfriedung des Grundstückes nach außen wahrgenommen werden könnte. Der Zweck des Einfahrtstors liegt vielmehr genau darin, die Liegenschaft einzufrieden und gegen die Verkehrsfläche abzugrenzen. Daran vermag im konkreten Einzelfall auch der Umstand nichts zu ändern, dass es sich 6 m hinter der Baulinie befindet.

Insbesondere ist nicht, wie von der Beschwerdeführerin vorgebracht, davon auszugehen, dass sich das Einfahrtstor innerhalb der Liegenschaft befindet.

4.10. Als weiteren Aspekt für die Bewilligungspflicht und Subsumption unter § 60 Abs. 1 lit b BO ist der Umstand ins Treffen zu führen, dass auch bei einem 6,00 m hinter der Baulinie befindlichen Tor eine fachgerechte Errichtung notwendig ist, um Gefährdungen hintanzuhalten.

4.11. Der Gesetzgeber sieht wie in Pkt. 4.4. ausgeführt vor, dass Einfriedungen, die gegen öffentliche Verkehrsflächen gerichtet sind, jedenfalls öffentliche Rücksichten berühren. Daraus ergibt sich umgekehrt nicht der Schluss, dass eine gegen eine öffentliche Verkehrsfläche gerichtete Einfriedung dann vorliegt, wenn öffentliche Rücksichten berührt sind.

Diese Leseart wäre sowohl aufgrund des Wortlautes als auch im Sinnzusammenhang verfehlt, zumal der Gesetzeswortlaut zuerst die Ausrichtung gegen die Verkehrsfläche verlangt und daraus die Vermutung zieht, dass öffentliche Rücksichten berührt sind, während umgekehrt der Umstand, dass etwa in einem bestimmten Fall öffentliche Rücksichten berührt sind, nicht aussagt, dass eine Einfriedung gegen eine öffentliche Verkehrsfläche gerichtet ist. Es kommt daher für die gegenständliche Entscheidung nur darauf an, ob das Tor gegen eine öffentliche Verkehrsfläche gerichtet ist, während eine nähere Untersuchung, ob durch das Einfahrtstor öffentliche Rücksichten berührt sein könnten, unterbleiben kann.

Darüber hinaus ist nach dem VwGH bei einem Bauauftrag nach § 129 Abs. 10 BO nicht zu prüfen, ob öffentliche Interessen die Beseitigung verlangen (vgl. VwGH 21.11.2023, Ra 2020/05/0243).

4.12. Es liegt im vorliegenden Fall entgegen dem Beschwerdevorbringen auch kein Vorgarten vor. Bei einem Vorgarten handelt es sich gemäß § 79 Abs. 1 BO um einen u.a. an der Baulinie gelegenen Grundstreifen, der frei bleibt, wenn durch den Bebauungsplan das Anbauen eines Gebäudes an diesen Fluchtlinien untersagt ist. Seine Tiefe beträgt 5 m, soweit im Bebauungsplan durch Fluchtlinien nicht eine andere Tiefe festgesetzt wird. Der am 28.04.2005, Zl. ..., beschlossene Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. ..., sieht dies jedoch nicht vor.

4.13. Ein Beseitigungsauftrag ist nur dann zulässig, wenn der Bau sowohl zur Zeit seiner Errichtung bewilligungs- und anzeigepflichtig war als auch zur Zeit des Auftrages (vgl. etwa VwGH 28.05.2013, 2011/05/0139).

4.14. Der Errichtungszeitpunkt konnte im Verfahren nicht exakt bestimmt werden, was jedoch nicht schadet, zumal bereits die Stammfassung der BO aus 1930 (LGBI. Nr. 11/1930) in § 60 Abs. 1 lit d normierte, dass die Herstellung von Einfriedungen gegen Verkehrsflächen, öffentliche Erholungsflächen,

Friedhöfe und öffentliche Bauplätze einer Baubewilligung bedurfte. Die aktuelle Rechtslage dazu (§ 60 Abs. 1 lit b BO) wurde mit der Bauordnungsnovelle 1976 in den Rechtsbestand aufgenommen (LGBl. Nr. 18/1976).

Da das Einfahrtstor sowohl zum Errichtungszeitpunkt als auch zum Zeitpunkt der Erlassung des Auftrages bewilligungspflichtig war bzw. ist, erging der bescheidmäßige Beseitigungsauftrag zu Recht, weshalb spruchgemäß zu entscheiden ist.

4.15. Die Frist zur Erfüllung eines Beseitigungsauftrages gilt dann als angemessen, wenn in ihr die erforderlichen Arbeiten durchgeführt werden können. Davon ist bei der von der Behörde festgesetzten Leistungsfrist zur Umsetzung von sechs Monaten nach Rechtskraft auszugehen.

5. Unzulässigkeit der Revision

5.1. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt.

5.2. Zwar wirft der gegenständliche Fall die Frage auf, wie weit eine Einfriedung in das Grundstück hineinversetzt sein und bspw. hinter der Baulinie liegen darf, sodass nicht mehr davon auszugehen ist, dass diese gegen eine öffentliche Verkehrsfläche iSd. § 60 Abs. 1 lit b BO gerichtet ist. Diese Fragestellung ist aber abstrakt und bezieht sich dahingehend nicht auf den konkreten Fall, als dieser so gelegen ist, dass die Ausrichtung des Einfahrtstors gegen die öffentliche Verkehrsfläche – wie oben begründend ausgeführt – sehr wohl gegeben ist. Es zeichnet sich kein solcher Grenzfall ab, der als Grundlage für eine ordentliche Revision hinreichen würde.

B e l e h r u n g

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 340,-- 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.

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.