



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38600
Telefax: (+43 1) 4000 99 38600
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ 1: VGW-112/055/13339/2024-72
A. B.
GZ 2: VGW-112/V/055/14219/2024
C. D.

Wien, 8. Juli 2025

Wien, E.-gasse ONr. 12
EZ ..., Kat. Gem. F.

Geschäftsabteilung: VGW-B

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien erkennt durch seinen Richter Dr. FORSTER über die Beschwerden 1. der Frau A. B. vom 13. September 2024 und 2. der Frau C. D., diese vertreten durch die Rechtsanwälte GesbR in Wien, vom 16. September 2024 gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei – Gebietsgruppe ..., Bauinspektion, vom 13. August 2024, Zl. ..., mit dem gegenüber den Beschwerdeführerinnen ein auf § 129 Abs. 10 der Bauordnung für Wien gestützter Auftrag erlassen wurde, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 21. November 2024, 14. März 2025, 5. Juni 2025 und 4. Juli 2025

zu Recht:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG werden die Beschwerden abgewiesen und der Spruch des angefochtenen Bescheides mit der Maßgabe bestätigt, dass dieser wie folgt lautet: „Gemäß § 129 Abs. 10 der Bauordnung für Wien wird den Eigentümerinnen der Liegenschaft Wien, E.-gasse ONr. 12, EZ ..., Gst. Nr. ...1/2 und ...2/3, Kat.

Gem. F., der Auftrag erteilt, die an dem auf der Liegenschaft befindlichen Gebäude ohne baubehördliche Bewilligung hergestellten Dachflächenfenster (davon eines auf der straßenseitigen – nach Westen gerichteten – Dachfläche und vier auf der gartenseitigen – nach Osten gerichteten – Dachfläche) binnen vier Monaten nach Rechtskraft dieser Entscheidung zu entfernen und die Öffnungen entsprechend dem bestehenden Dachaufbau zu verschließen. Die Erfüllung des Auftrages ist dem Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, unter Anschluss eines Nachweises über die vorschriftsgemäße Durchführung schriftlich zu melden.“.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a Abs. 1 VwGG eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang

1. Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid vom 13. August 2024, Zl. ..., erteilte der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei – Gebietsgruppe ..., Bauinspektion, (im Folgenden: belangte Behörde) den Beschwerdeführerinnen als Eigentümerinnen der Baulichkeit auf der Liegenschaft Wien, E.-gasse ONr. 12, EZ ..., Gst. Nr. ...2/3, Kat. Gem. F., gemäß § 129 Abs. 10 der Bauordnung für Wien (im Folgenden: BO) den Auftrag, binnen vier Monaten nach Rechtskraft des Bescheides „die ohne baubehördliche Genehmigung hergestellten Dachflächenfenster (1x straßenseitig, 4x gartenseitig) [...] zu entfernen und anschließend die Öffnungen laut vermuteten Konsens, nämlich den des bestehenden Dachaufbaus des Gebäudes, zu verschließen.“ Zudem sprach die Behörde aus, dass „die Erfüllung des Auftrages [...] bei diesem Amt zu melden [ist].“

Begründend verwies die belangte Behörde in diesem Bescheid auf einen Ortsausweis, bei dem die Herstellung der Dachflächenfenster festgestellt worden sei. Bei Durchsicht der Hauseinlage der Liegenschaft Wien, E.-gasse ONr. 12a, EZ ..., Kat. Gem. F., sei keine aktuelle behördliche Genehmigung aufgefunden worden, nach welcher der Konsens des Dachaufbaus wieder hergestellt werden könne. Auch eine Anfrage an die Grundmiteigentümerinnen zur Vorlage bewilligter Pläne sei insofern fruchtlos geblieben, als von diesen lediglich Kopien von Plänen mit einer

Grundrissdarstellung des Erdgeschoßes übermittelt worden seien. Da sich aus Luftbildaufnahmen der Magistratsabteilung 41 eine Herstellung der Fenster im Zeitraum zwischen den Jahren 2019 und 2023 ergebe und für diesen Zeitraum keine Bewilligung vorliege, sei spruchgemäß zu entscheiden gewesen.

2. In ihrer gegen diesen Bescheid gerichteten Beschwerde vom 13. September 2024, welche am selben Tag per E-Mail bei der belangten Behörde eingebracht wurde, macht die Erstbeschwerdeführerin – zusammengefasst – geltend, dass der Bescheid sie nicht betreffe und sie für die Bauverletzungen nicht zu haften habe. Verantwortlich dafür sei vielmehr die Zweitbeschwerdeführerin, welche den Dachboden offenbar zu Wohnzwecken nutze und mit ihrem eigenmächtigen Handeln das Recht der Miteigentümer im gemeinsamen Haushalt missachtet habe, die nie eine Zustimmung für Aus- oder Umbauten erteilt hätten. Die Erstbeschwerdeführerin habe im Herbst 2023 kleinere und große Dachfenstereinbauten entdeckt und daraufhin im Dezember 2023 die Bauinspektion verständigt.

3. Die Zweitbeschwerdeführerin rügt in ihrer – in rechtsfreundlicher Vertretung erhobenen – Beschwerde vom 16. September 2024 die Mangelhaftigkeit des behördlichen Verfahrens und die Unbestimmtheit des Bescheidspruches, welcher weder den „vermuteten Konsens“ noch den „bestehenden Dachaufbau“ definiere. Im vorliegenden Fall sei weder feststellbar, wann genau die Baulichkeit errichtet worden sei, noch seit wann diese über Dachflächenfenster verfüge.

Der erste im Bauakt dokumentierte Umbau des Hauses datiere aus dem Jahr 1935, weshalb jedenfalls von einem mehr als 89-jährigen Bestand auszugehen sei. Ansonsten sei den bei der Zweitbeschwerdeführerin befindlichen und bei der Behörde aufliegenden Unterlagen nichts zu entnehmen. Durch den Tod der Ehegatten der Beschwerdeführerinnen in den Jahren 2021 und 2023 seien viele liegenschaftsbezogenen Informationen verloren gegangen.

Im Jahr 2022 habe die Zweitbeschwerdeführerin die sanierungsbedürftigen Dachflächenfenster ausgetauscht, wobei deren äußeres Erscheinungsbild nicht verändert worden sei. Da es im Laufe der Jahrzehnte wiederholt Arbeiten am Dach gegeben habe, sei der Dachaufbau sehr heterogen und ein „bestehender Dachaufbau“, wie er im Spruch des Bescheides genannt werde, nicht mehr vorhanden.

Aufgrund der Tatsache, dass keine Bewilligungsdokumente aufgefunden werden könnten und die Behörde die Fenster bisher nicht beanstandet habe, spreche die Vermutung dafür, dass die Dachflächenfenster – mit Errichtung des Gebäudes oder zu einem späteren Zeitpunkt – aufgrund einer mit den zum damaligen Zeitpunkt geltenden Vorschriften in Einklang stehenden Baubewilligung errichtet wurden.

Im Übrigen sei für den Austausch der Fenster gemäß § 62 Abs. 1 Z 3 BO lediglich eine Bauanzeige erforderlich. Die Zweitbeschwerdeführerin beabsichtige, eine solche Anzeige zu erstatten.

4. Die belangte Behörde traf keine Beschwerdevorentscheidung und legte dem Verwaltungsgericht Wien die Beschwerde sowie den Akt des Verwaltungsverfahrens vor, wo der Akt (mit Beschwerde) am 7. Oktober 2024 einlangte.

5. Auf Ersuchen durch das Verwaltungsgericht Wien übermittelte die belangte Behörde dem Gericht die Hauseinlagen der Liegenschaften Wien, E.-gasse ONr. 12, EZ ..., und Wien, E.-gasse ONr. 12a, EZ

6. Das Verwaltungsgericht Wien übermittelte Anfragen an das Österreichische Staatsarchiv, an das Wiener Stadt- und Landesarchiv der Magistratsabteilung 8, an das Bezirksmuseum G., an den Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 19, an das Wien Museum und an das Bundesdenkmalamt hinsichtlich der Frage, ob in den jeweiligen Archiven historische Dokumente (insbesondere Lichtbilder) zum verfahrensgegenständlichen Gebäude vorhanden sind.

7. Am 21. November 2024 fand vor dem Verwaltungsgericht Wien in der gegenständlichen Beschwerdesache eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, in deren Rahmen die Beschwerdeführerinnen und der Vertreter der belangten Behörde ihre Standpunkte darlegten.

8. Mit Schriftsatz vom 20. November 2024 ersuchte das Verwaltungsgericht Wien Frau Dipl.-Ing.ⁱⁿ H. I. als Amtssachverständige um Erstattung von Befund und Gutachten zur Frage, ob basierend auf der Auswertung von Luftbildern bzw. Orthofotos der Liegenschaft Wien, E.-gasse ONr. 12, EZ ..., Gst. Nr. ...1/2 und ...2/3, Kat. Gem. F., festgestellt werden kann, zu welchem Zeitpunkt die insgesamt fünf vorhandenen Dachflächenfenster (davon eines auf der Straßenseite und vier auf der Gartenseite) des auf dieser Liegenschaft befindlichen Gebäudes hergestellt wurden. In Entsprechung dieses Ersuchens legte die Amtssachverständige dem

Verwaltungsgericht Wien am 24. Jänner 2025 ihr mit 21. Jänner 2025 datiertes Gutachten vor, welches mit Schriftsatz des Verwaltungsgerichtes Wien vom 24. Jänner 2025 – unter gleichzeitiger Einräumung einer Stellungnahmefrist – an die Parteien übermittelt wurde.

9. Mit Schriftsatz vom 11. Dezember 2024 ersuchte das Verwaltungsgericht Wien Herrn Dipl.-Ing. J. K. als Amtssachverständigen um Erstattung von Befund und Gutachten zu den Fragen, ob sich aus den in der Hauseinlage der Liegenschaft Wien, E.-gasse ONr. 12, EZ ..., Gst. Nr. ...1/2 und ...2/3, Kat. Gem. F., und aus sonstigen bei der Behörde aufliegenden (Konsens- bzw. Überwachungs-)Dokumenten Hinweise für eine Bewilligung des Dachbereiches des auf der genannten Liegenschaft befindlichen Gebäudes ableiten lassen und – sollte dies zu bejahen sein – in welcher konkreten Ausgestaltung des Dachbereiches (der Dachhaut) diese Bewilligung anzunehmen ist. In Entsprechung dieses Ersuchens legte der Amtssachverständige dem Verwaltungsgericht Wien am 14. Jänner 2025 sein (offenbar irrtümlich) mit 15. Jänner 2025 datiertes Gutachten vor, welches mit Schriftsatz des Verwaltungsgerichtes Wien vom 14. Jänner 2025 – unter gleichzeitiger Einräumung einer Stellungnahmefrist – an die Parteien übermittelt wurde.

10. Am 14. März 2025 wurde die öffentliche mündliche Beschwerdeverhandlung in Anwesenheit der Beschwerdeführerinnen, eines Vertreters der belangten Behörde und der Amtssachverständigen fortgesetzt. Aufgrund eines entsprechenden Ersuchens der Zweitbeschwerdeführerin im Rahmen dieser Verhandlung erging ein Auftrag an die Amtssachverständige Frau Dipl.-Ing.ⁱⁿ H. I. zur Ergänzung ihres Gutachtens hinsichtlich der Frage, ob an zwei, durch die Zweitbeschwerdeführerin markierten Stellen zu einem früheren Zeitpunkt „Dachluken“ vorhanden waren.

11. Nach Erstattung des ergänzenden Gutachtens durch die Amtssachverständige Frau Dipl.-Ing.ⁱⁿ H. I. (mit Schriftsatz vom 28. März 2025) und Zustellung dieses Gutachtens an die Parteien (mit Schriftsatz des Verwaltungsgerichtes Wien vom 28. März 2025) wurde die öffentliche mündliche Beschwerdeverhandlung am 5. Juni 2025 fortgesetzt. Aufgrund eines weiteren Beweisantrages der Vertreterin der Zweitbeschwerdeführerin wurde die Verhandlung neuerlich vertagt.

12. Am 4. Juli 2025 wurde die öffentliche mündliche Beschwerdeverhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien fortgesetzt. Am Ende dieses Verhandlungstermins, in dessen Rahmen Dr. L. M. als Zeuge einvernommen wurde, erklärte der

erkennende Richter das Ermittlungsverfahren gemäß § 17 VwGVG iVm § 39 Abs. 3 AVG für geschlossen und die Verfahrensparteien verzichteten auf eine mündliche Verkündung des Erkenntnisses.

II. Sachverhalt

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

1. Die Beschwerdeführerinnen sind unter anderem aufgrund eines Einantwortungsbeschlusses vom 21. Juli 2023 und eines Kaufvertrages vom 1. April 1976 sowie der Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch jeweils Hälfteeigentümerinnen der Liegenschaft Wien, E.-gasse ONr. 12, EZ ..., Gst. Nr. ...1/2 und ...2/3, Kat. Gem. F., sowie der darauf befindlichen Baulichkeiten.
2. Die heutige Liegenschaft Wien, E.-gasse ONr. 12, EZ ..., Gst. Nr. ...1/2 und ...2/3, Kat. Gem. F., ist aus einer mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, vom 13. Juni 1975, Zl. ..., gemäß § 13 Abs. 2 lit. a BO bewilligten Abteilung mehrerer Grundstücke (darunter die Grundstücke Nr. ...2/1 und ...1 der vormaligen Liegenschaft EZ ..., Kat. Gem. F.) auf zwei näher bezeichnete Bauplätze, mehrere näher bezeichnete Trennstücke und auf eine Verkehrsfläche entstanden.
3. Die Liegenschaft Wien, E.-gasse ONr. 12, EZ ..., Gst. Nr. ...1/2 und ...2/3, Kat. Gem. F., ist gegenwärtig aufgrund des am 7. April 2017 beschlossenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, Plandokument Nr. ... (Pr. Zl. ...), im Bereich zwischen der Baulinie an der E.-gasse und einer inneren Baufluchtlinie als Bauland – Wohngebiet, Bauklasse I mit einer Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe auf 7,5 m, geschlossene Bauweise, gewidmet. Im Übrigen (gartenseitigen) Liegenschaftsbereich ist die gärtnerische Ausgestaltung („G“) festgesetzt.
4. Für das Grundstück Nr. ...2/3, auf dem sich der bebaubare Teil der Liegenschaft mitsamt dem verfahrensgegenständlichen Gebäude befindet, ist seit der erstmaligen Festsetzung mit dem am 26. Juni 1975 beschlossenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. ... (Pr. Zl. ...), eine Schutzzone verordnet.

5. Das auf der Liegenschaft Wien, E.-gasse ONr. 12, situierte Gebäude wurde zu einem nicht näher bekannten Zeitpunkt zwischen den Jahren 1884 und 1910 errichtet, wobei die (zwischen den Jahren 1910 und 1938 veränderte) Dachform spätestens ab dem Jahr 1938 bis zum heutigen Tag keine Änderung in Form und Aussehen erfahren hat.

6. Bis zum Jahr 1979 verfügte das Gebäude auf der Liegenschaft Wien, E.-gasse ONr. 12, über keine Dachflächenfenster auf der straßenseitigen – nach Westen gerichteten – Dachfläche und auf der gartenseitigen – nach Osten gerichteten – Dachfläche (im Jahr 1979 war am gesamten Dach lediglich eine kleine Lüftungsöffnung vorhanden, und zwar auf der nach Norden gerichteten Dachfläche). Die Herstellung der heute auf diesen Dachflächen vorhandenen Fenster erfolgte zu unterschiedlichen Zeitpunkten nach dem Jahr 1979, wobei sie ab dem Jahr 2021 zum größten Teil durch neue Fenster ersetzt wurden. Im Detail stellt sich die zeitliche Abfolge dieser baulichen Veränderungen wie folgt dar:

6.1. Zwischen dem 19. Mai 1979 und dem 5. April 1982 wurde ein erstes Fenster im südlichen Teil der gartenseitigen Dachfläche eingebaut.

6.2. Zwischen dem 4. April 1985 und dem 12. April 1988 folgten zwei weitere, nebeneinander liegende Fenster im nördlichen Teil der gartenseitigen Dachfläche.

6.3. Zwischen dem 25. März 2021 und dem 18. Mai 2022 wurden diese drei (zwischen dem 19. Mai 1979 und dem 12. April 1988 hergestellten) Fenster durch insgesamt zwei größere Fenster ersetzt, die auch heute noch vorhanden sind. Zudem wurden in diesem Zeitraum (zwischen dem 25. März 2021 und dem 18. Mai 2022) drei weitere, heute noch vorhandene Fenster ergänzt, davon ein kleines Fenster im nördlichen Teil der gartenseitigen Dachfläche, ein Fenster im südlichen Teil der gartenseitigen Dachfläche und ein – im vorliegenden Fall nicht verfahrensgegenständliches – Fenster an der Dachfläche des gartenseitigen Zubaus.

6.4. Zwischen dem 18. Mai 2022 und dem 18. Juli 2023 erfolgte der Einbau eines letzten, heute noch vorhandenen Fensters an der straßenseitigen Dachfläche.

7. Im nördlichen Bereich der gartenseitigen Dachfront (in einem Bereich, in dem sich heute ein Fenster befindet) gab es bereits ab dem Jahr 1975 eine Dachluke im Ausmaß von etwa zwei A4-Seiten. Ob auch im südlichen Bereich der gartenseitigen Dachfront (in einem Bereich, in dem sich heute ebenfalls ein Fenster

befindet) zu früheren Zeitpunkten eine derartige Dachluke vorhanden war, kann nicht mehr festgestellt werden.

8. In der – zur Dokumentation sämtlicher Bewilligungen dienenden – Hauseinlage der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft Wien, E.-gasse ONr. 12, liegen lediglich folgende Dokumente ein:

8.1. Die teilweise bezogenen (schwarz-weiß-)Kopie eines mit „Feber 1935“ datierten „Bestandsplans“ betreffend den „Umbau des Landhauses für Herrn Präsident Dr. N. B. und Frau O. B.“ auf der (damaligen) Liegenschaft Wien, P. ONr. 12, EZ ..., Gst. Nr. ...2/1, welcher (teilweise) Unterschriften des Bauführers, des Planverfassers und des Bauwerbers aufweist und neben Grundrissdarstellungen des Kellers, des Erdgeschoßes und des ersten Obergeschoßes (der auf den heutigen Liegenschaften Wien, E.-gasse ONr. 12, EZ ..., und Wien, E.-gasse ONr. 12a, EZ ..., befindlichen Gebäude) auch die Schnittführungen "A-B" und "C-D" zeigt, auf denen im obersten Stockwerk die Bezeichnungen "Dachgesch." bzw. "Dachg." vermerkt sind (wie aus der Grundrissdarstellung ersichtlich, betrifft die Schnittführung „A-B“ – welche mit dem Erdgeschoß, dem ersten Stock und dem Dachgeschoß insgesamt drei oberirdische Stockwerke zeigt – das auf der heutigen Liegenschaft Wien, E.-gasse ONr. 12, EZ ..., situierte Gebäude; auf dieser Schnittführung ist zudem eine straßenseitige Gaube und ein hofseitiger Zubau – wie sie auch heute noch vorhanden sind – erkennbar).

8.2. Die Kopie eines Bescheides vom 27. April 1972 zur Zahl ..., mit dem gemäß § 70 BO – nach Maßgabe der mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Einreichpläne – die Bewilligung erteilt wurde, auf der Liegenschaft Wien, E.-gasse ONr. 12, EZ ..., Kat. Gem. F., nach dem Auflassen der Senkgrube Steinzeugrohrleitungen mit Anschlüssen zum städtischen Straßenkanal herzustellen. Die darauf bezogenen (schwarz-weiß-)Kopien der bewilligten Baupläne zeigen einen Lageplan und eine Grundrissdarstellung des Kellergeschoßes (der auf den heutigen Liegenschaften Wien, E.-gasse ONr. 12, EZ ..., und Wien, E.-gasse ONr. 12a, EZ ..., situierten Gebäude).

8.3. Die Kopie eines Bescheides vom 15. Juli 1977 zur Zahl ..., mit dem gemäß § 70 BO – nach Maßgabe der mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Einreichpläne – die Bewilligung für bauliche Änderungen im Keller des auf der Liegenschaft Wien, E.-gasse ONr. 12a, EZ ..., Gst. Nr. ...2/1 und ...1/1, Kat. Gem. F.,

befindlichen Gebäudes (Errichtung eines Heizraumes und einer Schleuse) und für den Einbau eines Badezimmers mit direkter Entlüftung über das Dach im Dachgeschoß dieses Gebäudes erteilt wurde. Die darauf bezogenen (schwarz-weiß-)Kopien der bewilligten Baupläne zeigen Grundrissdarstellungen des Kellergeschoßes und des Dachgeschoßes (des auf der heutigen Liegenschaft Wien, E.-gasse ONr. 12a, EZ ..., befindlichen Gebäudes inklusiver partieller Darstellungen der Grundrisse des auf der heutigen Liegenschaft Wien, E.-gasse ONr. 12, EZ ..., situierten Gebäudes). Wie aus diesen Darstellungen hervorgeht, wurden die Baumaßnahmen in Bezug auf das auf der heutigen Liegenschaft Wien, E.-gasse ONr. 12a, EZ ..., befindliche Gebäude bewilligt.

8.4. Die Kopie eines Rauchfangkehrerbefundes vom 3. November 1977, mit dem in Bezug auf das auf der Liegenschaft Wien, E.-gasse ONr. 12, befindliche Gebäude bestätigt wurde, dass der gegenständliche Rauchfang für den Anschluss eines Gas-Zentralheizungskessels im Keller geeignet ist.

8.5. Die Kopie eines Bescheides vom 2. September 1980 zur Zahl ..., mit dem gemäß § 74 Abs. 1 BO für die Vollendung der mit Bescheid vom 15. Juli 1977, ..., bewilligten baulichen Änderungen eine Nachfrist bis zum 1. August 1981 gewährt wurde.

8.6. Die Kopie eines Bescheides vom 4. September 1981 zur Zahl ..., mit dem gemäß § 74 Abs. 1 BO für die Vollendung der mit Bescheid vom 15. Juli 1977, ..., bewilligten baulichen Änderungen eine Nachfrist bis zum 1. August 1982 gewährt wurde.

9. In der Hauseinlage der Nachbarliegenschaft Wien, E.-gasse ONr. 12a, EZ ..., liegt lediglich die Kopie der ersten Seite eines Bescheides vom 2. November 1987, Zl. ... ein, mit dem gemäß § 70 BO die Bewilligung erteilt wurde, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der Liegenschaft Wien, E.-gasse ONr. 12a, EZ ..., Kat. Gem. F., durch Herstellen von Mauerdurchbrüchen bzw. Abmauerungen eine Änderung der inneren Raumaufteilung im Erdgeschoß vorzunehmen (mitsamt zweier Kopien der zugehörigen Baupläne).

10. Ansonsten liegen bei der belangten Behörde keine Bewilligungsdokumente bezüglich der Baulichkeiten auf der Liegenschaft Wien, E.-gasse ONr. 12, EZ ...,

auf. Solche konnten auch von den Parteien des gegenständlichen Verfahrens nicht vorgewiesen werden.

11. Basierend auf den im Akt einliegenden Dokumenten ist davon auszugehen, dass das Gebäude auf der Liegenschaft Wien, E.-gasse ONr. 12, EZ ..., und sein – spätestens seit dem Jahr 1938 in seiner Form unverändert bestehender – Dachbereich baubehördlich bewilligt wurden, wobei der Dachbereich ab dem Jahr 1935 als Wohnbereich genutzt wurde. Hingegen ist in Bezug auf die auf der straßenseitigen – nach Westen gerichteten – Dachfläche und auf der gartenseitigen – nach Osten gerichteten – Dachfläche in die Dachhaut eingefassten Dachflächenfenster nicht anzunehmen, dass für sie eine Baubewilligung erteilt (oder eine Bauanzeige erstattet) wurde.

III. Beweiswürdigung

Das Verwaltungsgericht Wien hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt der belangten Behörde (sowohl in elektronischer Form als auch in Papierform), an dessen Vollständigkeit und Richtigkeit keine Zweifel hervorgekommen sind, Würdigung des Beschwerdevorbringens, Einsichtnahme in das Grundbuch sowie in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien, Einsichtnahme in die Hauseinlagen der Liegenschaften Wien, E.-gasse ONr. 12, EZ ..., und Wien, E.-gasse ONr. 12a, EZ ..., Einholung von Amtssachverständigengutachten, Einholung von Stellungnahmen des Österreichischen Staatsarchives, des Wiener Stadt- und Landesarchives der Magistratsabteilung 8, des Bezirksmuseums G., des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 19, des Wien Museums und des Bundesdenkmalamtes, Einholung einer Stellungnahme des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 21A, und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 21. November 2024, 14. März 2025, 5. Juni 2025 und 4. Juli 2025, in deren Rahmen die Parteien ihre Standpunkte darlegten und die Amtssachverständigen ihre Gutachten erörterten (bzw. ergänzten).

1. Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen an der Liegenschaft Wien, E.-gasse ONr. 12, fußen auf den im Akt einliegenden Grundbuchsauszügen und sind unstrittig. Die Feststellung, wonach die Beschwerdeführerinnen auch Mit-eigentümerinnen der darauf befindlichen Baulichkeiten sind, gründet sich auf die gesetzliche Vermutung, dass ein auf einem Grundstück errichtetes Bauwerk im Allgemeinen in das Eigentum des Grundeigentümers fällt (vgl. § 297 ABGB). Von

Seiten der Parteien wurde zu keiner Zeit ein Vorbringen erstattet, aufgrund dessen davon auszugehen wäre, dass das Eigentum an der verfahrensgegenständlichen Baulichkeit nicht dem Eigentum an der Liegenschaft folgt.

2. Die Feststellungen zur Abteilung der Liegenschaft Wien, E.-gasse ONr. 12, EZ ..., Kat. Gem. F., stützen sich auf die im Akt einliegende – auf Ersuchen des Verwaltungsgerichtes Wien erstattete – Stellungnahme des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, vom 28. April 2025 und auf den im Behördenakt einliegenden Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, vom 13. Juni 1975, Zl.

3. Die Feststellungen zur Widmung der Liegenschaft Wien, E.-gasse ONr. 12, ergeben sich aus einer Einsichtnahme in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien und in das Plandokument Nr. Die Feststellung, wonach für das Grundstück Nr. ...2/3 seit der erstmaligen Festsetzung mit dem am 26. Juni 1975 beschlossenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. ... (Pr. Zl. ...), eine Schutzzone verordnet ist, stützt sich auf die im Akt einliegende – auf Ersuchen durch das Verwaltungsgericht Wien erstatteten – Auskunft von Seiten des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 21A, vom 20. Mai 2025.

4. Die Feststellungen zum Zeitraum, in dem das auf der Liegenschaft Wien, E.-gasse ONr. 12, situierte Gebäude errichtet wurde, stützen sich zum einen auf die – von den Parteien nicht in Zweifel gezogenen (vgl. Seite 3 des Verhandlungsprotokolls vom 5. Juni 2025) – Angaben in der Datenbank „Wien Kulturgut“, wonach das Gebäude aus der Bauperiode zwischen den Jahren 1884 und 1918 stammt (vgl. zur Möglichkeit, den Errichtungszeitpunkt nach den unbestrittenen Angaben der Parteien festzustellen VwGH 29.9.2015, Ra 2015/05/0045). Zum anderen sind hierbei die Ergebnisse der Anfragen des Verwaltungsgerichtes Wien an das Österreichische Staatsarchiv, an das Wiener Stadt- und Landesarchiv der Magistratsabteilung 8, an das Bezirksmuseum G., an den Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 19, an das Wien Museum und an das Bundesdenkmalamt zu berücksichtigen, auf die hin (lediglich) beim Bezirksmuseum G. ein historisches Dokument zum verfahrensgegenständlichen Gebäude – ein Foto des Gebäudes aus dem Jahr 1910, wobei das Gebäude zum damaligen Zeitpunkt nur mit einem Stockwerk ausgeführt war – gefunden werden konnte (vgl. die Stellungnahme des Bezirksmuseums G. vom 20. Mai 2025 sowie die – negativen – Stellungnahmen des Wiener

Stadt- und Landesarchives der Magistratsabteilung 8 vom 12. Mai 2025, des Österreichischen Staatsarchives vom 12. Mai 2025, des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 19, vom 22. Mai 2025, des Bundesdenkmalamtes vom 26. Juni 2025 und des Wien Museums vom 2. Juli 2025). Bei gemeinsamer Betrachtung der Angaben in der Datenbank „Wien Kulturgut“, des beim Bezirksmuseums G. aufliegenden Fotos aus dem Jahr 1910, der in der Hauseinlage der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft einliegenden, mit „Feber 1935“ datierten Plankopie – auf der das Gebäude bereits in seiner heutigen Konfiguration erkennbar ist – und des im Akt einliegenden Luftbildes aus dem Jahr 1938 – das den Dachbereich des Gebäudes schon in seiner heutigen Form zeigt – lässt sich der Errichtungszeitpunkt des Gebäudes auf den Zeitraum zwischen den Jahren 1884 und 1910 und der Zeitpunkt der Errichtung des verfahrensgegenständlichen Dachbereiches auf den Zeitraum zwischen den Jahren 1910 und 1938 eingrenzen.

Von Seiten der Beschwerdeführerinnen wurde diesbezüglich bloß geltend gemacht, dass das Gebäude im Jahr 1934 bzw. vor dem Jahr 1935 errichtet (bzw. im Jahr 1935 als ehemals kleineres Nebengebäude aufgestockt) wurde (vgl. die im behördlichen Verfahren erstatteten Stellungnahmen der Erstbeschwerdeführerin vom 17. März 2024 und vom 3. April 2025, Seite 2 des Beschwerdeschriftsatzes der Zweitbeschwerdeführerin sowie den Verweis auf die Bewilligung aus dem Jahr 1935 in der Beschwerde der Erstbeschwerdeführerin).

5. Die Feststellung, wonach die zwischen den Jahren 1910 und 1938 veränderte Dachform des auf der Liegenschaft Wien, E.-gasse ONr. 12, befindlichen Gebäudes spätestens ab dem Jahr 1938 bis zum heutigen Tag keine Änderung in Form und Aussehen erfahren hat, stützt sich auf das im Akt einliegende Luftbild vom 1. November 1938, auf dem der Dachbereich des Gebäudes in seiner heute noch vorhandenen Form erkennbar ist, sowie auf die Ausführungen im Gutachten des Amtssachverständigen Dipl.-Ing. J. K. vom 15. Jänner 2025, dem unter diesem Gesichtspunkt weder die Beschwerdeführerinnen noch der Vertreter der belangten Behörde entgegengetreten sind. Vielmehr gaben auch die Beschwerdeführerinnen in der mündlichen Beschwerdeverhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien übereinstimmend zu Protokoll, dass seit den 1970er Jahren keine großen Änderungen am Gebäude stattgefunden hätten (vgl. Seite 3 des Verhandlungsprotokolls vom 21. November 2024). Das Vorbringen der Zweitbeschwerdeführerin (vgl. Seite 3 des Beschwerdeschriftsatzes), wonach „im Laufe der Jahrzehnte wiederholt

(Verbesserungs-)Arbeiten vorgenommen“ worden seien, steht dem nicht entgegen, sondern kann als Verweis auf Erhaltungsarbeiten an einer nicht veränderten Dachform verstanden werden.

In Einklang damit ist auch auf die weiteren, im Akt einliegenden Luftbilder bzw. Orthofotos der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft (datiert mit 29. März 1956, 1. September 1961, 19. April 1966, 26. März 1968, 19. April 1975, 19. Mai 1979, 5. April 1982, 4. April 1985, 12. April 1988, 4. Juni 2019, 30. Juli 2020, 25. März 2021, 18. Mai 2022 und 18. Juli 2023) eine idente Dachform des Gebäudes (wie sie schon im Jahr 1938 vorhanden war und auch heute noch vorhanden ist) erkennbar.

Schließlich gab die belangte Behörde mit E-Mail vom 12. Mai 2025 gegenüber dem Verwaltungsgericht Wien bekannt, dass aufgrund des Alters der Dacheindeckung eine Übereinstimmung zwischen dem Dachaufbau und dem seinerzeit bewilligten Bestand anzunehmen sei (in dieser Stellungnahme wird auch bekannt gegeben, dass mangels vorhandener Unterlagen und aufgrund der Tatsache, dass das Dachgeschoß bereits ausgebaut sei trotz eines Ortsaugenscheines am 9. Mai 2025 keine Aussage über die konkreten Bestandteile des vorhandenen Dachaufbaus im Bereich der beanstandeten Fenster getroffen werden könne).

6. Die Feststellung, wonach das auf der Liegenschaft Wien, E.-gasse ONr. 12, befindliche Gebäude bis zum Jahr 1979 über keine Dachflächenfenster auf der straßenseitigen – nach Westen gerichteten – Dachfläche und auf der gartenseitigen – nach Osten gerichteten – Dachfläche verfügt hat, stützt sich auf die Gutachten der Amtssachverständigen Frau Dipl.-Ing.ⁱⁿ H. I. vom 21. Jänner 2025 und vom 28. März 2025, in denen die Amtssachverständige – nach detaillierter Darlegung der Methodik – auf Grundlage einer Auswertung sämtlicher, die verfahrensgegenständliche Liegenschaft abbildender Luftbilder bzw. Orthofotos (aus der Zeit zwischen 1938 und 2023) zu diesem Ergebnis gelangte. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Amtssachverständige (entsprechend den Ausführungen in ihrem Gutachten vom 21. Jänner 2025) nach einer Betrachtung und Interpretation der einzelnen Aufnahmen, soweit erforderlich, auch eine Auswertung mittels Stereobetrachtungssystem vorgenommen hat, bei der ein Raumeindruck vermittelt und damit eine noch genauere Interpretation ermöglicht wird.

Ihre Schlussfolgerungen wurden von der Amtssachverständigen auch im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung bestätigt, wobei sie bekräftigte, dass sie auf den Aufnahmen vor dem Jahr 1979 keine Dachflächenfenster in den maßgeblichen Bereichen erkennen konnte (vgl. die Seiten 3 f. des Verhandlungsprotokolls vom 14. März 2025).

Soweit die Zweitbeschwerdeführerin in Entgegnung zu den gutachterlichen Ausführungen der Amtssachverständigen vorbringt, dass schon ab der Errichtung des Gebäudes bzw. ab dem Jahr 1948 Dachflächenfenster vorhanden gewesen seien (vgl. Seite 3 des Verhandlungsprotokolls vom 21. November 2024, die Stellungnahme der Zweitbeschwerdeführerin vom 31. Jänner 2025 und die Seiten 2 f. des Verhandlungsprotokolls vom 14. März 2025) vermag sie damit keine Zweifel an der Richtigkeit von Befund und Gutachten der Amtssachverständigen zu erwecken, zumal die durch keinerlei Beweismittel belegte Behauptung der Zweitbeschwerdeführerin (vgl. ausdrücklich Seite 3 des Verhandlungsprotokolls vom 14. März 2025, wonach die Beschwerdeführerin keinen Beleg für ihre Behauptungen habe) in klarem Widerspruch zu den objektivierbaren Darstellungen der im Akt einliegenden Luftbilder bzw. Orthofotos steht. Der bloße Verweis im Schriftsatz vom 10. Juni 2025 auf ein Foto des Nachbargebäudes auf der Liegenschaft Wien, E.-gasse ONr. 12a, aus dem Jahr 1916 („zum Beweis dafür, dass in den 1910er Jahren bereits Dachflächenfenster im gegenständlichen Gebäudeensemble vorhanden waren“) bleibt schon deshalb ohne Relevanz, weil das verfahrensgegenständliche Gebäude auf diesem Lichtbild nicht ersichtlich ist.

Desgleichen vermochten auch die Aussagen des Zeugen Dr. L. M. keine Zweifel am Inhalt der erwähnten Gutachten erwecken. Wenn dieser im Rahmen seiner Einvernahme angab, ab dem Jahr 1952 für ca. 20 Jahre jeden Sommer mehrere Wochen im verfahrensgegenständlichen Gebäude auf der Liegenschaft Wien, E.-gasse ONr. 12, EZ ..., gewesen zu sein, in dessen Dachschrägen es zumindest ein ca. 1 x 1,5 m großes Fenster (insgesamt wohl aber mehrere Fenster) gegeben habe (vgl. Seite 3 des Verhandlungsprotokolls vom 4. Juli 2025), kann dies nicht in Einklang mit den im Akt einliegenden Luftbildern bzw. Orthofotos aus dem fraglichen Zeitraum (datiert mit 29. März 1956, 1. September 1961, 19. April 1966, 26. März 1968 und 19. April 1975) gebracht werden, auf denen Fenster in der beschriebenen Größe jedenfalls ersichtlich sein müssten. Wenngleich der Zeuge im Rahmen seiner Einvernahme zu Protokoll gab, dass es im Dachbereich keine

senkrechten Fenster gegeben habe, ist davon auszugehen, dass er mit den von ihm beschriebenen Fenstern die (tatsächlich) großen Fensteröffnungen in der straßenseitigen Gaube und im hofseitigen Giebelbereich gemeint haben könnte.

7. Die Feststellungen zur sukzessiven Herstellung der Dachflächenfenster ab dem Jahr 1979 stützen sich auf das Gutachten der Amtssachverständigen Frau Dipl.-Ing.ⁱⁿ H. I. vom 21. Jänner 2025, dem die Parteien in dieser Hinsicht nicht entgegengetreten sind, sowie auf die ergänzenden Ausführungen der Amtssachverständigen im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung (vgl. Seite 3 des Verhandlungsprotokolls vom 14. März 2025). In Einklang mit den gutachterlichen Ausführungen der Amtssachverständigen Dipl.-Ing.ⁱⁿ H. I. wurden die Veränderungen der Fenster seit dem Jahr 2014 auch im Gutachten des Amtssachverständigen Dipl.-Ing. J. K. vom 15. Jänner 2025 festgestellt. Gleichermäßen lassen sich die Baumaßnahmen ab dem Jahr 2019 auch auf den von Seiten der belangten Behörde mit E-Mail vom 20. November 2024 an das Verwaltungsgericht Wien übermittelten Orthofotos (datiert mit 4. Juni 2019, 30. Juli 2020, 25. März 2021, 18. Mai 2022 und 18. Juli 2023) sowie auf den dem Aktenvermerk der belangten Behörde vom 27. Dezember 2023 angeschlossenen Lichtbildern erkennen.

8. Die Feststellungen zum Vorhandensein einer Dachluke im nördlichen Bereich der gartenseitigen Dachfront ab dem Jahr 1975 stützt sich auf das Gutachten der Amtssachverständigen Frau Dipl.-Ing.ⁱⁿ H. I. vom 28. März 2025, in dem diese basierend auf der Auswertung von Luftbildern bzw. Orthofotos zum Ergebnis kam, dass auf der im Gutachten mit „Punkt A“ bezeichneten Stelle (entsprechend der durch die Zweitbeschwerdeführerin vorgenommenen Markierung) im Jahr 1975 „sehr wahrscheinlich“ eine Dachluke vorhanden war (wogegen deren Vorhandensein an der genannten Stelle im Jahr 1938 als „ebenso wahrscheinlich wie unwahrscheinlich“, im Jahr 1961 als „eher unwahrscheinlich“ und im Jahr 1966 als „ebenso wahrscheinlich wie unwahrscheinlich“ zu qualifizieren sei; in Bezug auf die Jahre 1956 und 1968 könne nach den Ausführungen der Amtssachverständigen keine Aussage gemacht werden). Die Feststellung, wonach diese Dachluke in etwa das Ausmaß von zwei A4-Seiten in Anspruch genommen hat, gründet sich auf die ergänzenden Aussagen der Amtssachverständigen Frau Dipl.-Ing.ⁱⁿ H. I. im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung, denen die Parteien nicht entgegengetreten sind (vgl. Seite 3 des Verhandlungsprotokolls vom 5. Juni 2025).

Gleichfalls stützt sich auch die (negative) Feststellung, wonach nicht mehr festgestellt werden kann, ob auch im südlichen Bereich der gartenseitigen Dachfront (in einem Bereich, in dem sich heute ebenfalls ein Fenster befindet) zu früheren Zeitpunkten eine Dachluke vorhanden war, auf das Gutachten der Amtssachverständige Frau Dipl.-Ing.ⁱⁿ H. I. vom 28. März 2025. In diesem kam die Amtssachverständige in Bezug auf die im Gutachten mit „Punkt A“ bezeichneten Stelle (entsprechend der durch die Zweitbeschwerdeführerin vorgenommenen Markierung) zum Ergebnis, dass das Vorhandensein einer Dachluke in diesem Bereich in den Jahren 1938, 1961, 1966, 1968 und 1975 „unwahrscheinlich“ sei (in Bezug auf das Jahr 1956 sei keine Aussage möglich). Da die Zweibeschwerdeführerin diesen objektivierbaren Ergebnissen der Luftbild- bzw. Orthofotoauswertungen lediglich durch unsubstantiierte Behauptungen entgegengetreten ist, welche sie trotz mehrfacher Gelegenheit (und mehrfacher Aufforderungen von Seiten des erkennenden Gerichtes) durch keinerlei Beweismittel unterlegt hat, verbleibt nach Durchführung eines umfassenden Ermittlungsverfahrens lediglich die Möglichkeit einer negativen Feststellung, welche im Rahmen der Beurteilung eines vermuteten Konsenses entsprechend zu würdigen ist (vgl. hierzu u.a. VwGH 29.5.2018, Ra 2018/21/0060, wonach die Aussage, dass der betreffende Gesichtspunkt nicht festgestellt werden kann, nur dann in Betracht kommt, wenn auch nach Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden Beweismittel eine klare Beantwortung der Frage nicht möglich ist).

9. Die Feststellungen zum Inhalt der Hauseinlagen und zum Fehlen sonstiger Unterlagen bei der belangten Behörde stützen sich auf die Ausführungen des Vertreters der belangten Behörde (vgl. u.a. Seite 3 des Verhandlungsprotokolls vom 21. November 2024), welcher auch den Inhalt der Hauseinlage der Nachbarliegenschaft Wien, E.-gasse ONr. 12a, EZ ..., und die bei der Behörde aufliegenden Registraturakten einer Überprüfung unterzogen hat (vgl. die Begründung des angefochtenen Bescheides sowie die Bekanntgaben der belangten Behörde gegenüber dem Verwaltungsgericht Wien mit E-Mails vom 20. November 2024 und vom 12. Mai 2025), auf eine Einsichtnahme in die dem Verwaltungsgericht Wien übermittelten Hauseinlagen sowie auf die Ausführungen im Gutachten des Amtssachverständigen Dipl.-Ing. J. K. vom 15. Jänner 2025.

10. Die Feststellung, wonach von Seiten der Parteien keine Bewilligungsdokumente bezüglich der Baulichkeiten auf der Liegenschaft Wien, E.-gasse ONr. 12,

vorgewiesen wurden, stützt sich auf den Inhalt des Behördenaktes und des Gerichtsaktes (hierzu ist auch auf die Begründung des angefochtenen Bescheides zu verweisen, wonach eine Anfrage an die Grundmiteigentümerinnen fruchtlos geblieben sei). Unter anderem gaben die Beschwerdeführerinnen auf ausdrückliche Nachfrage durch den erkennenden Richter zu Protokoll, über keinerlei Bewilligungsdokumente zu verfügen (vgl. Seite 3 des Verhandlungsprotokolls vom 21. November 2024).

11. Die Feststellungen, wonach davon auszugehen ist, dass das Gebäude auf der Liegenschaft Wien, E.-gasse ONr. 12, und sein Dachbereich baubehördlich bewilligt wurden, wobei der Dachbereich ab dem Jahr 1935 als Wohnbereich genutzt wurde, wogegen in Bezug auf die in die Dachhaut eingefassten Dachflächenfenster nicht anzunehmen ist, dass für diese eine Baubewilligung erteilt (oder eine Bauanzeige erstattet) wurde, stützen sich auf den Inhalt der Hauseinlagen der Liegenschaften Wien, E.-gasse ONr. 12, EZ ..., und Wien, E.-gasse ONr. 12a, EZ ..., sowie auf das Gutachten des Amtssachverständigen Dipl.-Ing. J. K. vom 15. Jänner 2025 samt seinen weiteren Ausführungen im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung (vgl. Seite 3 des Verhandlungsprotokolls vom 14. März 2025).

In Einklang mit den Ausführungen des Amtssachverständigen geht auch das Verwaltungsgericht Wien davon aus, dass aus den in der Hauseinlage einliegenden Kopien eine Konsentierung des Gebäudes samt Dachbereich geschlossen werden kann. Unter anderem lässt sich dies aus der in der Hauseinlage archivierten Kopie des mit „Feber 1935“ datierten „Bestandsplans“ betreffend einen „Umbau“, auf dem im obersten Stockwerk die Bezeichnungen "Dachgesch." bzw. "Dachg." vermerkt sind, und aus der Kopie des Bescheides vom 15. Juli 1977, ..., in dem (unter anderem) bauliche Maßnahmen im „Dachgeschoß“ des Gebäudes bewilligt wurden, ableiten. Darüber hinaus ist in diesem Zusammenhang auch das Alter der Baulichkeit (das Gebäude wurde zwischen den Jahren 1884 und 1910 errichtet, wobei die zwischen den Jahren 1910 und 1938 veränderte Dachform spätestens ab dem Jahr 1938 bis zum heutigen Tag keine Änderung in Form und Aussehen erfahren hat) und das Fehlen von Hinweisen auf baupolizeiliche Beanstandungen zu berücksichtigen.

Demgegenüber ist aus der Tatsache, dass zwischen dem Errichtungszeitpunkt des Gebäudes und dem Jahr 1975 überhaupt keine Dachflächenfenster vorhanden

waren (und vor dem Jahr 1975 auch keine Dachluken nachgewiesen werden können), abzuleiten, dass für solche weder ursprünglich noch nachträglich eine Bewilligung vorhanden war. Dies folgt – wie im Rahmen der rechtlichen Beurteilung näher dargelegt – auch aus der Tatsache, dass bei baulichen Änderungen, die nur wenige Jahrzehnte zurückliegen, von der Auffindbarkeit allfällig vorhandener Bewilligungsdokumente ausgegangen werden kann. Selbst wenn diese bei der belangten Behörde in Verstoß geraten sein sollten (die Tatsache, dass in den Hausinlagen der Liegenschaften Wien, E.-gasse ONr. 12, EZ ..., und Wien, E.-gasse ONr. 12a, EZ ..., lediglich einzelne Kopien der maßgeblichen Bewilligungsdokumente einliegen, lässt mitunter auf deren Unvollständigkeit schließen), müssten sie noch beim damaligen Bauwerber oder bei einem späteren Erwerber der Liegenschaft vorhanden sein.

IV. Rechtliche Beurteilung

1. Gemäß § 129 Abs. 10 BO (in der Fassung LGBl. 2014/25) ist jede Abweichung 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 BO) erstattet wurde, ist zu beseitigen (eine vergleichbare Anordnung fand sich bereits in § 129 Abs. 10 BO in der Fassung LGBl. 1936/33).

2. Gemäß § 129 Abs. 10 BO „kann“ die Behörde „gegebenenfalls“ Aufträge erteilen, was nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes so zu verstehen ist, dass die Behörde bei jeder Abweichung bzw. Vorschriftswidrigkeit iSd § 129 Abs. 10 erster Satz BO von Amts wegen einen Auftrag erteilen muss, sofern nicht der Verpflichtete selbst im Sinne der gesetzlichen Anordnung die Abweichung von den Bauvorschriften behebt oder den vorschriftswidrigen Bau beseitigt. Der Behörde ist nur insofern ein Gestaltungsspielraum bei der Durchführung des Bauauftragsverfahrens nach § 129 Abs. 10 BO eingeräumt, als ihr die Möglichkeit gegeben ist, mit der Erlassung des Bauauftrages zuzuwarten, falls dieses – vorläufige – Unterbleiben eines Auftrages sachlich durch besondere Gründe gerechtfertigt ist (u.a. VwGH 11.5.2010, 2009/05/0252; 15.6.2010, 2007/05/0149).

3. Die Erfüllung der Aufträge ist der Behörde gemäß § 129 Abs. 11 BO (in der Fassung LGBl. 2014/25) vom Verpflichteten unter Anschluss eines Nachweises über die vorschriftsgemäße Durchführung schriftlich zu melden.

4. Da Aufträge gemäß § 129 Abs. 10 BO grundsätzlich an den bürgerlichen (u.a. VwSlg. 15.360 A/2000) Eigentümer und im Fall von Miteigentum – sofern keine Sondervorschrift besteht – an alle Miteigentümer des Bauwerkes zu richten sind (vgl. u.a. VwGH 2.8.2018, Ra 2017/05/0007), besteht vor dem Hintergrund der obigen Feststellungen kein Zweifel daran, dass der gegenständliche Bauauftrag zu Recht an die Beschwerdeführerinnen (als Miteigentümerinnen des verfahrensgegenständlichen Bauwerkes) adressiert wurde.

5. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist eine Baulichkeit dann wegen fehlendem Baukonsens als vorschriftswidrig iSd § 129 Abs. 10 BO anzusehen, wenn für sie sowohl im Zeitpunkt ihrer Errichtung als auch im Zeitpunkt der Erlassung des Bauauftrages ein baubehördlicher Konsens erforderlich war (und ist), ein solcher Konsens aber nicht vorliegt. Dies gilt sinngemäß auch bei einer sonstigen Vorschriftswidrigkeit. Besteht eine derartige Abweichung von den Bauvorschriften, können Aufträge gemäß § 129 Abs. 10 BO sowohl für bewilligungspflichtige als auch für anzeigepflichtige und bewilligungsfreie Bauvorhaben erteilt werden (vgl. u.a. VwGH 29.4.1968, 0067/67; 30.1.2007, 2004/05/0205; 29.1.2013, 2012/05/0194; 20.11.2018, Ra 2018/05/0039). Da das Vorliegen weiterer Voraussetzungen (wie z.B. eine Verletzung öffentlicher Interessen) nicht geprüft werden muss, sind weder der Grund für die Abweichung von den Bauvorschriften (u.a. VwGH 23.11.2016, Ro 2014/05/0036; 20.11.2018, Ra 2018/05/0039) noch die wirtschaftliche Zumutbarkeit der vorgeschriebenen Maßnahmen (u.a. VwSlg. 9063 A/1976; VwGH 20.11.2018, Ra 2018/05/0039) relevant.

6. Zur Erforderlichkeit einer Bewilligung für die Herstellung bzw. Veränderung der vom angefochtenen Bauauftrag erfassten Fenster:

6.1. Den obigen Feststellungen zufolge verfügte das verfahrensgegenständliche Gebäude bis zum Jahr 1979 über keine Dachflächenfenster auf der straßenseitigen – nach Westen gerichteten – Dachfläche und auf der gartenseitigen – nach Osten gerichteten – Dachfläche. Die Herstellung der heute auf diesen Dachflächen vorhandenen Fenster erfolgte zu unterschiedlichen Zeitpunkten nach dem Jahr 1979, wobei sie ab dem Jahr 2021 zum größten Teil durch neue Fenster ersetzt wurden. In einem Bereich, in dem später ein Fenster eingebaut wurde, war seit dem Jahr 1975 bereits eine Dachluke vorhanden.

6.2. Zur Beantwortung der Frage, ob diese Veränderungen in der Außenhaut des Bauwerkes durch die Herstellung bzw. Veränderung von Fensteröffnungen einer baubehördlichen Bewilligung bedurften (und bedürfen), ist folgende Rechtslage in den Blick zu nehmen:

6.2.1. Schon nach der Stammfassung der Bauordnung für Wien (LGBl. 1930/11) war für „Ergänzungen oder Abänderungen bewilligter Bauvorhaben und Abänderungen bestehender Bauanlagen, wenn diese Herstellungen von Einfluß auf die Festigkeit, die gesundheitlichen Verhältnisse, die Feuersicherheit oder auf die Rechte der Nachbarn sind oder durch sie das äußere Ansehen der Bauanlage oder die innere Einteilung der Räume oder deren Bestimmung geändert wird“, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken (vgl. § 60 Abs. 1 lit. c BO idF LGBl. 1930/11).

Gemäß § 61 BO in der Stammfassung der Bauordnung für Wien (LGBl. 1930/11) genügte eine schriftliche Bauanzeige (unter anderem) für „die Errichtung baulicher Anlagen oder für Bauabänderungen geringerer Art“. Die Kenntnisnahme einer solchen Anzeige war gegenüber der Partei durch einen schriftlichen Bescheid der Behörde zu bestätigen (vgl. § 61 Abs. 1 BO idF LGBl. 1930/11).

Lediglich für „unwesentliche Ausbesserungen, die eine Instandhaltung der Bauanlage bezwecken,“ war auch eine Bauanzeige nicht erforderlich (vgl. § 62 BO idF LGBl. 1930/11).

6.2.2. Mit der Novelle LGBl. 1972/16 wurde ein weiterer Bewilligungstatbestand geschaffen, dem zufolge für „Änderungen an Gebäuden in Schutzzonen, die die äußere Gestaltung, den Charakter oder den Stil eines Gebäudes beeinflussen“, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken war. Dabei durfte die Bewilligung nur erteilt werden, wenn die äußere Gestaltung, der Charakter und der Stil des Gebäudes, insbesondere der Maßstab, der Rhythmus, die Proportion, die technologische Gestaltung und die Farbgebung gewahrt blieben, die besonderen Bestimmungen gemäß § 5 Abs. 3 lit. c und § 7 Abs. 3 BO eingehalten wurden oder die äußere Gestaltung des Gebäudes an die benachbarten Gebäude in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile angeglichen wurde (vgl. § 60 Abs. 1 lit. g BO idF LGBl. 1972/16).

6.2.3. Mit der Novelle LGBl. 1976/18 wurde der Bewilligungstatbestand in § 60 Abs. 1 lit. c BO insofern neu gefasst, als fortan für „Änderungen oder Instandsetzungen von Gebäuden und baulichen Anlagen, wenn diese von Einfluß auf die Festigkeit, die gesundheitlichen Verhältnisse, die Feuersicherheit oder auf die subjektiv öffentlichen Rechte der Nachbarn sind oder durch sie das äußere Ansehen oder die Raumeinteilung geändert wird, sowie jede Änderung der bewilligten Raumwidmungen oder des bewilligten Fassungsraumes eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage“ vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken war.

Der auf die Veränderung von Gebäuden in Schutzzonen abstellende Bewilligungstatbestand in § 60 Abs. 1 lit. g BO wurde mit dieser Novelle (LGBl. 1976/18) mit für den vorliegenden Fall nicht maßgeblichen Änderungen in § 60 Abs. 1 lit. e BO transferiert.

Gleichzeitig wurde die Anordnung in § 62 BO mit dieser Novelle insofern neu gefasst, als sie nunmehr festlegte, dass für alle in § 60 BO nicht genannten baulichen Maßnahmen keine Bewilligung der Behörde erforderlich war.

6.2.4. Mit der Novelle LGBl. 1992/34 wurde angefordert, dass für „Bauführungen innerhalb von Wohnungen oder Betriebseinheiten, die nicht von Einfluß auf die statischen Verhältnisse des Hauses oder der baulichen Anlage sind, weder eine Änderung der äußeren Gestaltung des Gebäudes oder der baulichen Anlage bewirken noch gemeinsame Teile des Hauses, der baulichen Anlage oder der Liegenschaft in Anspruch nehmen noch die Umwidmung von Wohnungen auf Arbeitsräume, Büroräume, Verkaufsräume, Versammlungsräume, Gaststätten und Räume mit ähnlicher Funktion sowie Lagerstätten betreffen“, die Kenntnisnahme einer Bauanzeige genügt (§ 62 BO idF LGBl. 1992/34).

6.2.5. Mit der Novelle LGBl. 1996/42 wurde der Einleitungssatz des § 60 Abs. 1 BO insofern ergänzt, als für die im folgenden genannten Baumaßnahmen nur dann vor Beginn eine Bewilligung der Behörde zu erwirken war, wenn nicht die §§ 62, 62a oder 70a BO zur Anwendung kamen.

Zudem wurde der Bewilligungstatbestand in § 60 Abs. 1 lit. e BO mit dieser Novelle (LGBl. 1996/42) insofern neu gefasst, als er fortan lediglich „Änderungen an Gebäuden in Schutzzonen, die die äußere Gestaltung, den Charakter oder den Stil

eines Gebäudes beeinflussen“, der Bewilligungspflicht unterstellte (ohne die zuvor statuierten Vorgaben für die Erteilung der Bewilligung).

6.2.6. Mit der Novelle LGBl. 1998/46 wurde „der Austausch von Fenstern gegen solche gleichen Erscheinungsbildes (Konstruktion, Teilung, Profilstärke, Farbe und dergleichen) außerhalb von Schutzzonen“ anzeige- und bewilligungsfrei gestellt (vgl. § 62a Abs. 1 Z 34 BO idF LGBl. 1998/46).

Gleichzeitig wurde mit dieser Novelle angeordnet, dass „für den Austausch von Fenstern gegen solche anderen Erscheinungsbildes (Konstruktion, Teilung, Profilstärke, Farbe und dergleichen) sowie für den Austausch von Fenstern in Schutzzonen“ eine Bauanzeige genügen sollte (§ 62 Abs. 1 Z 3 BO idF LGBl. 1998/46).

6.2.7. Mit der Novelle LGBl. 2005/41 wurden auch „alle sonstigen Bauführungen, die keine Änderung der äußeren Gestaltung der Baulichkeit bewirken, nicht die Umwidmung von Wohnungen betreffen und keine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen auslösen“, der bloßen Anzeigepflicht unterstellt (vgl. § 62 Abs. 1 Z 4 idF LGBl. 2005/41). Der bereits vorhandene Tatbestand für den Austausch von Fenstern blieb mit dieser Novelle unverändert (vgl. § 62 Abs. 1 Z 3 idF LGBl. 2005/41).

6.2.8. Im Zuge der Novelle LGBl. 2018/69 wurde § 62 Abs. 1 BO insofern neu gefasst, als eine Bauanzeige seither (unter anderem) für „den Austausch von Fenstern und Fenstertüren in Schutzzonen und bei Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden“ (Z 3) sowie für „alle sonstigen Änderungen und Instandsetzungen von Bauwerken (§ 60 Abs. 1 lit. c), die keine wesentliche Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes bewirken, nicht die Umwidmung von Wohnungen oder die Schaffung von Stellplätzen betreffen und keine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen auslösen“ (Z 4), genügt (darauf abzielende Adaptierungen waren schon zuvor mit der Novelle LGBl. 2014/25 erfolgt).

Zudem wurde § 62a Abs. 1 Z 34 BO insofern abgeändert, als seither „der Austausch von Fenstern und Fenstertüren, sofern er nicht unter § 62 Abs. 1 Z 3 fällt“ anzeige- und bewilligungsfrei gestellt ist (auch diesbezüglich waren schon zuvor Adaptierungen mit der Novelle LGBl. 2014/25 erfolgt).

6.3. Vor dem Hintergrund dieser Rechtslage besteht für das Verwaltungsgericht Wien kein Zweifel daran, dass die vom verfahrensgegenständlichen Bauauftrag erfassten Fensteröffnungen einer Bewilligung der Behörde (bzw. wenigstens einer Bauanzeige) bedurften (und bedürfen). Dies ergibt sich zum einen aus dem seit der Stammfassung der Bauordnung für Wien (LGBl. 1930/11) im Wesentlichen unveränderten Bewilligungstatbestand in § 60 Abs. 1 lit. c BO, welcher Baumaßnahmen, durch die das „äußere Ansehen“ des Bauwerkes geändert wird, der Bewilligungspflicht unterstellt und dabei insbesondere auch die Herstellung und Veränderung von Fensteröffnungen erfasst (vgl. u.a. VwGH 25.4.2002, 2001/05/1217; 26.6.2013, 2012/05/0115). Darüber hinaus ist zu beachten, dass für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft seit dem Jahr 1975 eine Schutzzone verordnet ist, womit derartige Baumaßnahmen auch den Bewilligungstatbeständen in § 60 Abs. 1 lit. g BO (idF LGBl. 1972/16) bzw. § 60 Abs. 1 lit. e BO (idF LGBl. 1976/18) unterfielen (bzw. unterfallen).

Die Anzeige- und Bewilligungsfreistellung gemäß § 62a Abs. 1 Z 34 BO (idF LGBl. 1998/46) konnte (und kann) hierbei schon deshalb nicht zur Anwendung kommen, da die Änderungen an einem Gebäude erfolgten, das sich in einer Schutzzone befindet und vor dem 1. Jänner 1945 errichtet wurde (womit in jedem Fall die Anzeigepflicht nach § 62 Abs. 1 Z 3 BO greift). Darüber hinaus umfasst der genannte Tatbestand gemäß § 62a Abs. 1 Z 34 BO lediglich den Austausch von Fenstern gegen solche gleichen Erscheinungsbildes – hinsichtlich Konstruktion, Teilung, Profilstärke, Farbe und dergleichen – und nicht (auch) die erstmalige Herstellung der Fenster oder den Einbau von Fenstern, die in Bezug auf ihr Erscheinungsbild erheblich von den zuvor vorhandenen Fenstern abweichen (wie dies gegenständlich der Fall ist).

7. Da sich die vom verfahrensgegenständlichen Bauauftrag erfassten Maßnahmen sohin als bewilligungspflichtig (bzw. zumindest anzeigepflichtig) erwiesen (und nach wie vor erweisen) und keine Nachweise der erforderlichen Bewilligungen (bzw. Anzeigen) aufgefunden werden konnten, ist in einem weiteren Schritt zu prüfen, ob in Bezug auf die beanstandeten Fenster – wie von der Zweitbeschwerdeführerin geltend gemacht – von einem vermuteten Konsens auszugehen ist.

7.1. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes kommt eine derartige Rechtsvermutung der Konsensmäßigkeit einer alten Baulichkeit nur dann in

Betracht, wenn der Zeitpunkt der Erbauung des Altbestandes so weit zurückliegt, dass die Erteilung der Baubewilligung fraglich scheint, oder bestimmte Indizien dafür sprechen, dass trotz des Fehlens behördlicher Unterlagen von der Erteilung einer Baubewilligung auszugehen ist. Eine solche Annahme setzt, wie der Gerichtshof ergänzt, allerdings voraus, dass aufgrund des Alters der Baulichkeit – abgesehen von besonders gelagerten Einzelfällen – auch bei ordnungsgemäß geführten Archiven die Wahrscheinlichkeit, noch entsprechende Unterlagen auffinden zu können, erfahrungsgemäß nicht mehr besteht (u.a. VwGH 25.9.1990, 90/05/0072; 31.8.1999, 99/05/0088; 11.5.2010, 2009/05/0252; 23.5.2018, Ra 2018/05/0162).

7.2. In seiner bisherigen Rechtsprechung erachtete der Verwaltungsgerichtshof während des zweiten Weltkrieges (VwGH 26.4.1988, 87/05/0199) bzw. in den 1940er (u.a. VwGH 14.10.1986, 86/05/0062; 11.5.2010, 2009/05/0252) oder 1960er Jahren (u.a. VwGH 26.4.2017, Ra 2014/05/0051; 17.12.2018, Ra 2018/05/0264) errichtete Baulichkeiten nicht als einen „alten Bestand“ im Sinne dieser Rechtsprechung.

7.3. Im Allgemeinen kann das Vorliegen eines konsensgemäßen Zustandes nur dann vermutet werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine gegenteilige Annahme vorliegen (u.a. VwSlg. 7678 A/1969; VwGH 20.12.2001, 2000/06/0066).

7.4. Im Weiteren hält der Verwaltungsgerichtshof in seiner Rechtsprechung fest, dass ein vermuteter Konsens nicht allein deshalb angenommen werden kann, weil die Behörden bisher nicht wegen der Konsenslosigkeit der Baulichkeit eingeschritten sind (u.a. VwGH 23.5.2018, Ra 2018/05/0162; 17.12.2018, Ra 2018/05/0264) oder auf umliegenden Grundstücken Baulichkeiten errichtet wurden, für die gleichfalls keine Baubewilligungen vorliegen (VwGH 29.9.2016, 2013/05/0058; 17.12.2018, Ra 2018/05/0264).

7.5. Dabei erfordert die Beurteilung der Frage, ob hinsichtlich eines jahrzehntelang unbeanstandet gebliebenen Gebäudes ein vermuteter Konsens anzunehmen ist, ein besonders sorgfältiges Ermittlungsverfahren (VwGH 1.9.1998, 98/05/0088; 2.9.2020, Ra 2020/05/0164). In diesem trifft den Eigentümer des Bauwerkes und seine Rechtsvorgänger in ihrer Eigenschaft als Verfahrensparteien eine Mitwirkungspflicht hinsichtlich der Frage, ob eine Baubewilligung für ein bestimmtes Objekt vorliegt (VwGH 29.9.2016, 2013/05/0058).

8. Im Rahmen des durchgeführten Beweisverfahrens wurde nach Durchsicht der zur Dokumentation der relevanten Bewilligungen dienenden Hauseinlagen (da die verfahrensgegenständliche Liegenschaft bis zu einer Abteilung im Jahr 1975 eine gemeinsame Einlage mit der heutigen Liegenschaft Wien, E.-gasse ONr. 12a, EZ ..., Kat. Gem. F., gebildet hat, war auch die Einlage dieser Liegenschaft zu sichten) das Gutachten eines Amtssachverständigen eingeholt, um die Frage zu klären, ob allfällige Anhaltspunkte für einen vermuteten Konsens vorliegen.

8.1. Auf Grundlage dieser Ermittlungen ist davon auszugehen, dass das verfahrensgegenständliche Gebäude und sein Dachbereich über den erforderlichen Konsens verfügen (vgl. zur Bewilligungspflicht des Gebäudes und der Zubauten – in Abhängigkeit davon, wann die baulichen Maßnahmen hergestellt wurden – § 14 des Gesetzes vom 17. Jänner 1883, womit eine Bauordnung für die k.k. Reichshaupt- und Residenzstadt Wien erlassen wird, Landes-Gesetz- und Verordnungsblatt für das Erzherzogthum Oesterreich unter der Enns 1883/35, § 16 des Gesetzes vom 17. Jänner 1883, womit eine Bauordnung für das Erzherzogthum Oesterreich unter der Enns, mit Ausschluß der Reichshaupt- und Residenzstadt Wien, erlassen wird, Landes-Gesetz- und Verordnungsblatt für das Erzherzogthum Oesterreich unter der Enns 1883/36, und § 60 Abs. 1 lit. a der Stammfassung der geltenden Bauordnung für Wien). Dies lässt sich – wie bereits im Rahmen der Beweiswürdigung dargelegt – aus dem Alter der Baulichkeit (das Gebäude wurde zwischen den Jahren 1884 und 1910 errichtet, wobei die zwischen den Jahren 1910 und 1938 veränderte Dachform spätestens ab dem Jahr 1938 bis zum heutigen Tag keine Änderung in Form und Aussehen erfahren hat), aus dem Fehlen von Hinweisen auf baupolizeiliche Beanstandungen und aus den in der Hauseinlage archivierten Kopien bestimmter Bewilligungsdokumente erschließen (vgl. hierzu auch VwGH 23.5.2002, 2001/05/0835).

8.1.1. Insbesondere ist hierbei auf die Kopie des mit „Feber 1935“ datierten „Bestandsplans“ betreffend einen „Umbau“, auf dem im obersten Stockwerk die Bezeichnungen "Dachgesch." bzw. "Dachg." vermerkt sind, und die Kopie des Bescheides vom 15. Juli 1977, mit dem bestimmte Baumaßnahmen „im Dachgeschoß“ des Gebäudes bewilligt wurden, zu verweisen. Diese Dokumente bilden ein starkes Indiz dafür, dass das Gebäude und sein Dachbereich über die erforderliche Baubewilligung verfügen.

8.1.2. Darüber hinaus ist auch zu berücksichtigen, dass die Gemeinde F. erst im Jahr 1890 zu einem Teil der Gemeinde Wien wurde (vgl. § 1 des Gesetzes vom 10. Mai 1890, wegen Änderung der Wiener Linienverzehrungssteuer und wegen Einführung der Linienverzehrungssteuer in mehreren Vororten von Wien, RGBl. 1890/78, sowie Art. I und XXI des Gesetzes vom 19. Dezember 1890, betreffend die Vereinigung mehrerer Gemeinden und Gemeindetheile mit der Reichshaupt- und Residenzstadt Wien und die Erlassung eines neuen Statutes, sowie einer neuen Gemeindewahlordnung für diese, Landes-Gesetz- und Verordnungsblatt für das Erzherzogthum Oesterreich unter der Enns 1890/45). Es erscheint durchwegs möglich, dass bei dieser Eingliederung in die Gemeinde Wien Bewilligungsunterlagen abhanden gekommen sein könnten.

8.2. Hingegen haben sich weder aus der Einsichtnahme in die relevanten Bewilligungsdokumente noch aus dem Gutachten des Amtssachverständigen Hinweise darauf ergeben, dass die beanstandeten – nach dem Jahr 1979 hergestellten – Dachflächenfenster (allenfalls auch in einer früheren Ausführung, wie etwa als kleinere Dachluken) über die notwendige baubehördliche Bewilligung verfügen.

8.2.1. In diesem Zusammenhang ist zwar in Anschlag zu bringen, dass in den Hauseinlagen der Liegenschaften Wien, E.-gasse ONr. 12, EZ ..., und Wien, E.-gasse ONr. 12a, EZ ..., lediglich einzelne Kopien der maßgeblichen Bewilligungsdokumente einliegen, was auf deren Unvollständigkeit schließen lässt. Allerdings liegen die relevanten Baumaßnahmen erst wenige Jahrzehnte zurück, sodass die in Frage stehenden Konsensunterlagen – ungeachtet eines möglichen Verlustes einzelner Dokumente in der Sphäre der Behörde – auch beim damaligen Bauwerber oder bei einem späteren Erwerber der Liegenschaft vorhanden sein müssten (schon nach § 64 Abs. 1 BO idF LGBl. 1930/11 waren die Baupläne grundsätzlich in dreifacher Ausfertigung [bei geringfügigen Bauherstellungen in zweifacher Ausfertigung] vorzulegen, wobei dem Bewilligungswerber gemäß § 70 Abs. 2 BO idF LGBl. 1930/11 im Bewilligungsfall eine oder zwei mit dem Genehmigungsvermerk versehene Ausfertigungen der Baupläne zuzustellen waren; seit der Novelle LGBl. 1976/18 sind Baupläne gemäß § 63 Abs. 1 lit. a BO in dreifacher Ausfertigung vorzulegen, wovon zwei Ausfertigungen mit dem Bescheid zurückzustellen sind). Ungeachtet dieser Tatsache und ihrer Mitwirkungspflicht wurde von Seiten der Beschwerdeführerinnen keine Bewilligung vorgelegt. Vielmehr beschränkte sich die Zweitbeschwerdeführerin auf die unsubstantiierte Behauptung, dass die

relevanten Bewilligungsdokumente abhanden gekommen sein könnten (zur fehlenden Relevanz eines derartigen Vorbringens vgl. VwGH 25.3.2010, 2007/05/0137).

8.2.2. Zudem kann hierbei auch auf die oben erwähnte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes verwiesen werden, wonach Baulichkeiten aus den 1970er Jahren grundsätzlich noch nicht das für einen vermuteten Konsens erforderliche Alter aufweisen.

8.2.3. Zuletzt ist in diesem Zusammenhang auch auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach ein Bauwerk auch dann als vorschriftswidrig anzusehen ist, wenn es später abgeändert worden sein sollte, ohne dass die bewilligungspflichtige Änderung baubehördlich genehmigt wurde. Eine derartige rechtswidrige Abänderung führt – so der Gerichtshof – zur Konsenslosigkeit des Altbestandes, wenn dieser und der Neubestand in einem solchen Verhältnis stehen, dass eine Trennung unmöglich erscheint, also von einer Trennbarkeit des tatsächlich oder – wegen des jahrzehntelangen Bestehens – präsumtiv konsentierten Altbestandes und des durch die unbefugte Bauführung hergestellten neuen Bauwerkes nicht gesprochen werden kann (VwSlg. 8940 A/1975; VwGH 31.3.2005, 2004/05/0014). Bei Übertragung dieser Rechtsprechung auf den vorliegenden Fall kann angenommen werden, dass ein in Bezug auf früher vorhandene Dachöffnungen vertretbarer vermuteter Konsens durch die spätere Veränderung dieser Öffnungen im Zuge des Einbaus der heute vorhandenen Fenster nicht mehr anzunehmen ist.

9. In diesem Sinn erweisen sich die Fenster als vorschriftswidrig iSd § 129 Abs. 10 BO.

10. In Ermanglung von Hinweisen auf einen vermuteten Konsens (allenfalls in der Form früher vorhandener Dachluken) wurde – entgegen dem Vorbringen der Zweitbeschwerdeführerin – zu Recht nicht die Rückführung auf einen solchen bewilligten Bestand, sondern die Entfernung der Fensteröffnungen beauftragt. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass sich der vermutete Konsens nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes allein auf die derzeitige (also im maßgeblichen Beurteilungszeitpunkt der Behörde bzw. des Gerichtes vorliegende) Gestaltung der baulichen Anlage bezieht und nicht auf irgendeinen in

der Vergangenheit gegebenen Bestand (VwSlg. 13.727 A/1992; VwGH 30.5.2006, 2005/06/0355).

11. Da sich der in Beschwerde gezogene Bescheid auf insgesamt fünf Fenster bezieht (davon eines straßenseitig und vier gartenseitig) und im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Wien hervorgekommen ist, dass auf dem gartenseitigen Zubau ein sechstes Fenster vorhanden ist, wird der Spruch des Bescheides zur Vermeidung von Unklarheiten präzisiert. In diesem Zusammenhang kann auch auf die Ausführungen des Vertreters der belangten Behörde im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung am 14. März 2025 verwiesen werden, in denen dieser bekanntgab, dass die Behörde (lediglich) eine Entfernung des Fensters auf der straßenseitigen Dachfläche sowie der vier Fenster auf der gartenseitigen Dachfläche beauftragt habe.

12. Da es nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes für die Konkretisierung eines baupolizeilichen Auftrages nach § 129 Abs. 10 BO hinreicht, wenn die zu ergreifenden Maßnahmen für eine fachkundige Person erkennbar sind (u.a. VwGH 6.9.2011, 2011/05/0105; 11.10.2011, 2009/05/0155), bestehen nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes Wien auch keine Bedenken am Auftrag zur Wiederherstellung des „bestehenden Dachaufbaus“.

13. Eine Frist für die Erfüllung eines baupolizeilichen Auftrages ist angemessen, wenn in ihr die erforderlichen Arbeiten durchgeführt werden können (u.a. VwGH 18.6.1991, 91/05/0094; 6.9.2011, 2011/05/0105; 16.2.2017, Ro 2014/05/0018) und eine allfällige Gefahr so rechtzeitig beseitigt wird, dass kein Schaden eintritt (VwGH 30.1.2014, 2013/05/0204). Innerhalb dieses Rahmens hat die Behörde auch auf wirtschaftliche Umstände Rücksicht zu nehmen (VwGH 31.8.1999, 99/05/0088; 26.2.2009, 2008/05/0249). Hingegen ist bei Bemessung der Erfüllungsfrist für einen Auftrag zur Beseitigung eines vorschriftswidrigen Zustandes nicht auf die zur Erwirkung einer nachträglichen Baubewilligung erforderliche Zeit Bedacht zu nehmen (VwSlg. 16.952 A/2006).

Vor diesem Hintergrund ergeben sich keine Bedenken gegen die im angefochtenen Bescheid festgesetzte – und von den Beschwerdeführerinnen nicht gerügte – Frist von vier Monaten ab Rechtskraft des Bescheides.

14. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die vorliegende Entscheidung von der bisherigen – unter den Punkten IV.2. bis IV.13. zitierten – Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an zur Auslegung nicht hinreichend eindeutiger Rechtsvorschriften erforderlicher Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes oder ist diese als uneinheitlich anzusehen. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes unterliegen die Fragen, inwieweit ein baurechtlicher Konsens besteht oder nicht (u.a. VwGH 26.3.2021, Ra 2021/06/0011; 18.11.2022, Ra 2022/05/0175), inwieweit ein Bauvorhaben bewilligungspflichtig, anzeigepflichtig oder auch bewilligungsfrei ist (u.a. VwGH 28.3.2023, Ro 2020/05/0015) und inwieweit sich die in einem behördlichen Auftrag gesetzte Leistungsfrist als angemessen erweist (u.a. VwGH 18.11.2024, Ra 2022/05/0133), grundsätzlich der einzelfallbezogenen Beurteilung des Verwaltungsgerichtes. Eine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung liegt in diesen Fällen nach der zitierten Rechtsprechung nur dann vor, wenn die Beurteilung in einer die Rechtssicherheit beeinträchtigenden, unververtretbaren Weise vorgenommen worden wäre.

Im Übrigen unterliegt es nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch der einzelfallbezogenen Beurteilung des Verwaltungsgerichtes, ob zur Ergründung des entscheidungsmaßgeblichen Sachverhalts weitere von Amts wegen zu tätige Erhebungen erforderlich sind (VwGH 25.10.2023, Ra 2023/20/0125).

B e l e h r u n g

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 im Fall einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof, im Fall einer außerordentlichen Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien

einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabengebühr von je EUR 340,- beim Finanzamt Österreich 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. 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

Dr. Forster