



# 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

GZ: VGW-112/077/16280/2023-9  
Republik Österreich

Wien, 05.03.2024

GZ: VGW-112/V/077/16282/2023  
Stadt Wien, Magistratsabteilung 69, Liegenschaftsmanagement

Geschäftsabteilung: VGW-R

..., A.-straße  
Gst. Nr. ...., EZ ...,  
Kat.Gem. B.

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Opper über die Beschwerden der Republik Österreich, vertreten durch C. Gesellschaft m.b.H. und der Stadt Wien, Magistratsabteilung 69, Liegenschaftsmanagement, vertreten durch D. GmbH, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Bauinspektion, vom 17.11.2023, Aktenzahl ..., mit welchem gemäß § 129 Abs. 10 Bauordnung für Wien (BO) Aufträge erteilt wurden,

zu Recht e r k a n n t:

- I. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG wird den beiden Beschwerden stattgegeben und der angefochtene Bescheid behoben.
- II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche 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

Die Behörde hat den Beschwerdeführerinnen mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid gemäß § 129 Abs. 10 BauO für Wien aufgetragen, als Eigentümer des Gebäudes Wien, A.-straße, näher ausgeführte Konsenswidrigkeiten am gegenständlichen Gebäude zu entfernen.

Die Behörde ist dabei in der Begründung des beschwerdegegenständlichen Bescheides davon ausgegangen, dass es sich bei dem Gebäude um kein Superädifikat handle und die Beschwerdeführerinnen daher als Liegenschaftseigentümerinnen auch Eigentümerinnen des gegenständlichen Gebäudes seien.

Die Beschwerdeführerinnen haben gegen den Bescheid rechtzeitig Beschwerde erhoben. In ihren Beschwerden haben sie im Wesentlichen vorgebracht, bei dem gegenständlichen Gebäude würde es sich um ein Superädifikat handeln. Eigentümer dieses Superädifikats sei Herr E. F.. Dieser habe das Superädifikat in den 1970er-Jahren durch Kauf erworben und sei auch bereit, den konsensgemäßen Zustand des Gebäudes herzustellen bzw. um nachträgliche Genehmigung für die gegenständlichen Abweichungen vom Konsens anzusuchen.

Es wurde am 04.03.2024 eine mündliche Verhandlung durchgeführt.

### Folgender entscheidungswesentliche Sachverhalt wurde festgestellt:

Das gegenständliche Gebäude wurde im Jahr 1931 von Frau G. H. errichtet. Grundeigentümerin war zu diesem Zeitpunkt ausschließlich die Gemeinde Wien. Frau G. H. war Pächterin der Liegenschaft. Sie hat das Gebäude als Kiosk zum Betrieb einer Milchtrinkhalle errichtet.

Die Baubewilligung und die Benützungsbewilligung wurden im Jahr 1931 vom Magistratischen Bezirksamt für den ... Bezirk gemäß § 71 BauO für Wien auf Widerruf erteilt. Ausdrücklich festgelegt war in der Bewilligung, dass dieser Kiosk über das jederzeit mögliche Verlangen der Gemeinde Wien ohne Anspruch auf irgendeinen Ersatz wieder zu entfernen ist.

In weiterer Folge hat Herr I. J. das Gebäude bzw. den gastronomischen Betrieb der Frau G. H. käuflich erworben und übernommen sowie ein Pachtverhältnis mit der Gemeinde Wien betreffend die Liegenschaft begründet.

Im Jahr 1975 hat Herr E. F. das Unternehmen mit dem Gebäude von Herrn I. J. gekauft und übernommen sowie einen Pachtvertrag mit der Gemeinde Wien für die Liegenschaft abgeschlossen.

Im Jahr 2001 erfolgte eine Teilung der Liegenschaft. Diese hatte zur Folge, dass sich das Gebäude nicht mehr zur Gänze, sondern nur mehr zum überwiegenden Teil auf dem Grund der Gemeinde Wien befindet. Zu einem geringeren Teil befindet sich das Gebäude seit dieser Teilung der Liegenschaft auf Grund der Republik Österreich.

Herr E. F. hat sich im Verfahren als Eigentümer des Gebäudes ausgegeben und seine Absicht, die Konsenswidrigkeit zu beseitigen (vorzugsweise durch nachträgliche Einholung einer Baubewilligung für die Abweichungen vom Konsens), kundgetan. Die Beschwerdeführerinnen haben angegeben, dass Herr E. F. Eigentümer des Superädifikats sei.

Das Beweisverfahren hat keine Hinweise auf eine mögliche Verbücherung des Superädifikats durch Urkundenhinterlegung beim Grundbuchsgericht ergeben. Insbesondere haben die Beschwerdeführerinnen keinen diesbezüglichen Nachweis vorgelegt.

Die im Bauauftrag näher ausgeführten Konsenswidrigkeiten am gegenständlichen Gebäude wurden nach seiner im Jahr 1931 erfolgten Errichtung ausgeführt, ohne dafür eine baubehördliche Bewilligung zu erwirken.

Bei der Beweiswürdigung wurde erwogen:

Der obige Sachverhalt ergibt sich aus dem durchgeführten Beweisverfahren sowie insbesondere aus den von den Beschwerdeführerinnen im Zuge des Beschwerdeverfahrens vorgelegten Unterlagen.

In rechtlicher Hinsicht hat das Verwaltungsgericht erwogen:

Die Beschwerdeführerinnen haben ausreichend nachgewiesen, dass Frau G. H. das gegenständliche Gebäude im Jahr 1931 mit der erkennbaren Absicht errichtet hat, dass sich dieses Gebäude nur vorübergehend gegen jederzeitigen Widerruf auf der Liegenschaft befindet und im Fall des jederzeit möglichen Widerrufs von ihr zu entfernen ist.

Das gegenständliche Gebäude wurde daher im Jahr 1931 als Superädifikat errichtet. Frau G. H. hat durch die Errichtung des Gebäudes originär Eigentum am Gebäude erworben. Das Gebäude war daher zu diesem Zeitpunkt ein Superädifikat.

In weiterer Folge wurde das Gebäude mehrfach verkauft und übergeben, zuletzt an Herrn E. F., der sich als aktueller Eigentümer des Superädifikats erachtet.

Dazu ist rechtlich auszuführen, dass ein derivativer Erwerb des Eigentums am Superädifikat nur durch Urkundenhinterlegung beim Grundbuchsgericht erfolgen kann. Ein derivativer Eigentumserwerb an einem Superädifikat durch Kauf ist rechtlich nicht möglich. Die Rechtsstellung des Herrn F. kann ohne eine Urkundenhinterlegung beim Grundbuchsgericht lediglich die eines rechtmäßigen Besitzers, nicht aber die eines Eigentümers sein.

Wenn daher die Beschwerdeführerinnen vorgebracht haben, dass Herr F. Eigentümer des Superädifikats sei, so ist dies auf der Grundlage der von den Beschwerdeführerinnen vorgelegten Unterlagen rechtlich falsch. Das Vorbringen, Herr F. sei Eigentümer des Superädifikats, muss daher als rechtlich unzutreffende Angabe betreffend die Person des Eigentümers des Superädifikats gewertet werden. Rechtlich anders wäre es lediglich zu werten, wenn Herr F. entweder Erbe nach Frau G. H. und somit Gesamtrechtsnachfolger nach Frau G. H. sein oder seinen Erwerb des Superädifikates durch Urkundenhinterlegung beim Grundbuchsgericht verbüchert haben sollte.

Rechtlich ist weiters auszuführen, dass eine noch nicht erfolgte Verbücherung von Eigentum an einem durch Kauf erworbenen Superädifikat nicht bewirkt, dass das Superädifikat damit seine Eigenschaft als Superädifikat verliert. Vielmehr kann die Verbücherung grundsätzlich auch weiterhin nachgeholt werden, und zwar insbesondere dann, wenn eine allenfalls erforderliche Beglaubigung der Unterschriften auf dem Kaufvertrag entweder ohnedies bereits vorhanden ist oder allenfalls noch nachgeholt werden kann. Es handelt sich daher bei dem gegenständlichen Gebäude auch heute noch um ein Superädifikat.

Für die beschwerdegegenständlichen baulichen Änderungen des Superädifikats liegt eine baubehördliche Bewilligung nicht vor. Die Konsenswidrigkeit des Superädifikats liegt daher im Sinne des Spruchs des beschwerdegegenständlichen Bescheids vor.

Der beschwerdegegenständliche Bauauftrag ist insoweit sowohl vom Sachverhalt als auch rechtlich unzutreffend, als der Bauauftrag den Beschwerdeführerinnen jeweils in ihrer Eigenschaft als Gebäudeeigentümerinnen erteilt und rechtlich auf § 129 Abs. 10 BauO für Wien gestützt wurde. Die Beschwerdeführerinnen sind jedoch nicht Eigentümer des Gebäudes und ist § 129 Abs. 10 BauO für Wien daher als alleinige Grundlage für den gegenständlichen Bauauftrag unzureichend bzw. nicht zutreffend.

Gemäß § 129b Bauordnung für Wien obliegt es jedoch im Fall eines Superädifikats den Liegenschaftseigentümerinnen, nicht nur die Eigenschaft des Gebäudes als Superädifikat nachzuweisen, sondern darüber hinaus auch den Eigentümer des Superädifikats anzugeben. Kommen die Liegenschaftseigentümerinnen ihrer Verpflichtung, den Eigentümer des Superädifikats anzugeben, nicht oder nicht ausreichend nach, so kann der entsprechende Bauauftrag gemäß § 129b Bauordnung für Wien an die Liegenschaftseigentümerinnen erteilt werden.

Die von den Beschwerdeführerinnen erfolgte Bekanntgabe des Herrn F. als Eigentümer des Superädifikats entspricht einer pflichtgemäßen Bekanntgabe des Eigentümers bereits deswegen nicht, weil aus den von den Beschwerdeführerinnen vorgelegten Nachweisen nicht darauf geschlossen werden kann, dass Herr F. an dem gegenständlichen Superädifikat Eigentumsrechte hat.

Das Verwaltungsgericht hat daher rechtlich erwogen, ob der Spruch des gegenständlichen Bauauftrags dahingehend abgeändert werden kann, dass den Beschwerdeführerinnen der von den durchzuführenden Maßnahmen her unveränderte Auftrag anstatt in ihrer Eigenschaft als vermeintliche Gebäudeeigentümerinnen in ihrer Eigenschaft als Liegenschaftseigentümerinnen aufgetragen und statt alleine auf § 129 Abs. 10 BauO für Wien auf § 129b Bauordnung für Wien in Verbindung mit § 129 Abs. 10 BauO gestützt werden kann.

Das Verwaltungsgericht hat dazu erwogen, dass § 27 VwGVG einer solchen Abänderung des Spruchs des beschwerdegegenständlichen Bescheids entgegensteht. Beschwerdesache ist ein Bauauftrag, der an die Beschwerdeführerinnen in ihrer jeweiligen Eigenschaft als Gebäudeeigentümerinnen gerichtet wurde. Eine diesbezügliche Umstellung des Spruchs würde die durch § 27 VwGVG gezogenen Grenzen überschreiten.

Darüber hinaus haben die Beschwerdeführerinnen in der durchgeführten mündlichen Verhandlung rechtlich zutreffend ausgeführt, dass eine Behebung des beschwerdegegenständlichen Bauauftrags für die Beschwerdeführerinnen insoweit günstiger ist als eine etwaige Umstellung des Spruchs, als die Beschwerdeführerinnen dadurch eine weitere Chance erhalten, doch noch den Eigentümer oder die Eigentümerin des Superädifikats zu eruiieren und mit einer nachvollziehbaren Dokumentation der Eigentümerschaft bekannt zu geben.

Die Beschwerdeführerinnen waren daher durch den beschwerdegegenständlichen Bauauftrag insoweit in ihren Rechten verletzt, als der Bauauftrag ihnen gegenüber von der unzutreffenden Annahme, dass es sich bei dem Gebäude um kein Superädifikat handeln würde, in ihrer Eigenschaft als vermeintliche Gebäudeeigentümer ergangen ist. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als

uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

### 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 240,-- 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.

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.

Dr. Opper