



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38620
Telefax: (+43 1) 4000 99 38620
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at
ERV-Anschriftcode: Z011300
ERsB: 9110019835300

GZ: VGW-112/107/4301/2025-33
A. GmbH

Wien, 12.01.2026

Geschäftsabteilung: VGW-D

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Tancos, LL.M. (WU), über die Beschwerde der A. GmbH, vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Bauinspektion, vom 11.02.2025, Zl. ..., betreffend eine Angelegenheit nach der Bauordnung für Wien (BO für Wien),

zu Recht erkannt:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass die Wortfolge „der Baulichkeit auf der im Betreff genannten Liegenschaft“ durch die Wortfolge „des Bauwerks auf der Liegenschaft Wien, B.-weg, EZ ..., Gst. Nr. ..., Kat. Gem. C.,“ ersetzt wird, die Wortfolge „Der Rohbau eines“ durch die Wortfolge „Die Baulichkeit des“ ersetzt wird und die Wortfolge „im Umfang des Bauansuchens vom 3.7.2020, Zl.: ...,“ entfällt.

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

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

1. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 11.02.2025 wurde der Beschwerdeführerin gemäß § 129 Abs. 10 der Bauordnung für Wien folgender Auftrag zur Liegenschaft Wien, B.-weg, EZ ..., Gst. Nr. ..., KG C., erteilt:

„Der Rohbau eines Reihenhauses mit drei Wohneinheiten im Ausmaß von ca. 22 m Länge und ca. 8 m Breite im Umfang des Bauansuchens vom 3.7.2020, Zl.: ..., ist abtragen zu lassen.

Die Maßnahme ist binnen drei Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides durchzuführen.“

Die Behörde führte in der Begründung ihrer Entscheidung zusammengefasst aus, dass mit Ansuchen vom 02.07.2020, eingereicht am 03.07.2020, zur Zl.: ..., gemäß § 70b BO um Bewilligung für die Errichtung eines Reihenhauses mit drei Wohneinheiten angesucht worden sei. Die Bauführung sei mit 19.09.2020 begonnen worden. Im Rahmen eines Ortsaugenscheines am 24.01.2025 sei festgestellt worden, dass lediglich der Rohbau inklusive der Fenster und Türen hergestellt worden sei. Da das Gebäude nicht in seinen wesentlichen konstruktiven Elementen fertiggestellt und kein Ansuchen um Verlängerung der Bauvollendungsfrist anhängig sei, sei die Baubewilligung am 19.09.2024 ungültig geworden und müsse der dementsprechende Auftrag zur Beseitigung des ohne gültiger Baubewilligung vorhandenen Bauwerks erteilt werden.

Der an die Beschwerdeführerin adressierte Bescheid wurde am 14.02.2025 einem Arbeitnehmer der Beschwerdeführerin übergeben.

2. Am 14.03.2025 langte bei der belangten Behörde die am 11.03.2025 an die Post übergebene Eingabe, mit der die Beschwerdeführerin gegen diesen Bescheid Beschwerde erhob, ein.

In dieser bringt die Beschwerdeführerin zusammengefasst vor, dass bei dem gegenständlichen Bauvorhaben jedenfalls die Kubatur hergestellt worden sei. Es

seien die Wände, die Decken und Stiegen hergestellt sowie die Fenster und Türen eingebaut. Das Bauwerk sei daher in seinen wesentlichen konstruktiven Elementen fertiggestellt und sei die Argumentation der Behörde, dass es sich bei dem bisher errichteten Bauwerk lediglich um einen Rohbau handle, daher nicht tragfähig. Die Bestimmung des § 129 Abs. 10 3. Satz BO für Wien sei eine „Kann-Bestimmung“, und es bestehe nur bei Gefahr für das Leben und die Gesundheit von Menschen eine gesetzliche Verpflichtung zur Erlassung von Beseitigungsaufträgen durch die Behörde, was bei dem konkreten Bauvorhaben jedoch nicht der Fall sei. Es bestehe kein zwingender Grund, das Bauwerk unbedingt zu beseitigen. Die Behörde hätte - wenn sie der Ansicht ist, dass noch Fertigstellungsarbeiten zu leisten sind - der Beschwerdeführerin eine Nachfrist setzen müssen und nicht gleich mit einem Beseitigungsauftrag vorgehen dürfen.

3. Die belangte Behörde traf keine Beschwerdevorentscheidung und legte den Akt dem Verwaltungsgericht Wien zur Entscheidung vor.

Die belangte Behörde legte dem Verwaltungsgericht Wien Konsensunterlagen zur Zl.: ..., konkret den Einreichplan mit Sichtvermerk vom 26.01.2021, ein Schreiben an die Bauwerberin vom 26.01.2021, die Baubeginnsanzeige für den 19.09.2020, den Aktenvermerk zur Überprüfung des Baubeginns vom 12.10.2020, Anzeigen des Bauführerwechsels und den Bescheid betreffend die Baueinstellung vom 24.01.2025 mit Rückscheinen vor.

Weiters wurde die Beschwerdeführerin in der Ladung zur öffentlichen mündlichen Verhandlung am 26.08.2025 aufgefordert, dem Verwaltungsgericht binnen zwei Wochen ab Zustellung der Ladung Unterlagen zum Fortschritt des Bauvorhabens zu übermitteln, wobei sich der im Herbst 2024 realisierte Baufortschritt aus den Unterlagen ergeben soll. Nach Stattgabe des Fristerstreckungsantrages der Beschwerdeführerin brachte diese eine Äußerung ohne Beifügung der angeforderten Unterlagen ein. In der Äußerung brachte die Beschwerdeführerin lediglich vor, es seien seit dem Herbst 2024 folgende Arbeiten erfolgt: Innenausbau, Innenputz, Trockenbau, Rohinstallationen, Einbau der Fenster.

Am 26.08.2025 und am 28.10.2025 fand vor dem Verwaltungsgericht Wien in der gegenständlichen Beschwerdesache eine öffentliche mündliche Verhandlung statt,

in deren Rahmen die Parteien die Möglichkeit hatten, ihren Standpunkt darzulegen, wobei der Beschwerdeführerin Einsicht in die eingeholten Unterlagen gewährt wurde. Die Zeugen Herr Werkmeister D. und Ing. E. wurden einvernommen, wobei letzterer auch ein Fotokonvolut zum Baufortschritt im Jahr 2021 in der Verhandlung vorlegte und im Nachgang zur Verhandlung per E-Mail übermittelte. Noch während der Verhandlung am 26.08.2025 übermittelte der Behördenvertreter einen Auszug aus dem behördlichen Akt zur Zahl ... unter anderem betreffend die am 09.09.2020 und am 29.09.2020 eingebrachten Baubeginnsanzeigen samt Aktenvermerken über Erhebungen zum Baubeginn vor Ort.

Am 27.08.2025 übermittelte die belangte Behörde einen Baueinstellungsbescheid vom 24.01.2025 zur Bauführung auf gegenständlicher Liegenschaft und am 16.10.2025 eine Kopie des mit 02.07.2020 datierten Bauansuchens, eingelangt bei der Behörde am 03.07.2020.

In der Verhandlung am 28.10.2025 wurden den Verfahrensparteien das Bauansuchen vom 02.07.2020, eingelangt am 03.07.2020, die von der belangten Behörde vorgelegten Baubeginnsanzeigen und deren behördliche Abhandlung sowie der Baueinstellungsbescheid zur Kenntnis gebracht, weiters auch die vom Zeugen Ing. E. übermittelten Fotos. Der Zeuge Dipl.-Ing. F. und der Beteiligte Ing. G. (handelsrechtlicher Geschäftsführer der Beschwerdeführerin) wurden einvernommen.

II. Feststellungen

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

1. Die Beschwerdeführerin, A. GmbH, ist aufgrund eines Kaufvertrages vom ... und der Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch Alleineigentümerin der Liegenschaft Wien, B.-weg, EZ ..., Gst. Nr. ..., Kat. Gem. C., und der darauf befindlichen Baulichkeiten.
2. Mit Ansuchen vom 02.07.2020, eingereicht am 03.07.2020, zur Zl.: ... wurde gemäß § 70b BO um Bewilligung für die Errichtung eines Reihenhauses mit drei

Wohneinheiten angesucht. Eine Untersagung der Bauführung und eine Versagung der Baubewilligung durch die belangte Behörde erfolgten nicht. Mit den Arbeiten zur Durchführung des Bauvorhabens wurde am 19.09.2020 begonnen.

3. Bis 19.09.2024, 20.09.2024 sowie auch bis 24.01.2025 war in Bezug auf das in Punkt II.2. angeführte gesamte Bauvorhaben ein Ziegelmauerwerk (anstatt des bewilligten Stahlbetons) ohne die projektierte Wärmedämmung sowie ohne den Verputz hergestellt (d.h. EPS-F plus 10,00 cm, Netz und Spachtelung sowie Silikatputz; siehe zum konsentierten Wandaufbau der „W2: Geschossaußenwand“ im Einreichplan) und fehlte jedenfalls der projektierte und konsentierte Flachdachaufbau ab und einschließlich der Dampfsperre (d.h. Dampfsperre AL-GV 0,50 cm, Wärmedämmung 13,00 cm, Gefälledämmung 3,00-11,00 cm, Abdichtung 3lagig EKV plus Wurzelschutz 1,50 cm, Vlies 0,50 cm und Kies 16/32 6,00 cm; siehe zum konsentierten Flachdachaufbau des „DE8: Flachdach“ im Einreichplan) sowie die umlaufende Attika, der projektierte und konsentierte Aufbau des Schräg-Dachbodens ab und einschließlich der Ebene „MW Holzrahmenfilz/Distanzhölzer - Dampfdruckausgleichsschicht“ (d.h. MW Holzrahmenfilz/Distanzhölzer - Dampfdruckausgleichsschicht 18,00 cm, MW Holzrahmenfilz/Distanzhölzer 5,00 cm, Holzschalung 2,50 cm, Diffusionsoffene Unterdeckbahn überlappend verklebt, „Konterlastung/Hinterlüftung“ 5,00 cm, Holzschalung 2,50 cm, Vordeckung und Blechdeckung; siehe zum konsentierten Schräg-Dachbodenaufbaus des „DE7: Schräg-Dach boden“ im Einreichplan), der über die Stahlbetondecke hinausgehende projektierte und konsentierte Aufbau der Terrassenböden (d.h. bei dem „DE4: Terrassenboden“ zumindest die Ebenen EPS-T 2,00 cm, XPS 16,00 cm, Vlies und Terrassenaufbau + UK 6,00-10,00 cm, sowie bei dem „DE4a: Terrassenboden/Überdachung PKW“ zumindest die Ebenen XPS 5,00 cm, Vlies und Terrassenaufbau + UK 6,00-10,00 cm; siehe die konsentierten Aufbauten im Einreichplan) sowie die als Absturzsicherungen dienenden projektierten und konsentierten Glasgeländer (siehe VSG im Einreichplan) auf den Terrassen. Fenster und Türen waren eingebaut. Mit diesem, die gesamte Baulichkeit betreffenden, Bauzustand wies das Bauvorhaben unter anderem keinen Wärme- und Schallschutz, keinen umfassenden Schutz vor dem Eindringen von Niederschlagswasser und keinen Schutz vor dem Abstürzen von Personen auf. Darüber hinaus wurde im Obergeschoß auf der Westfront die Balkontüre etwas

nördlich der Gebäudemitte konsentiert, während sie tatsächlich etwas südlich der Gebäudemitte ausgeführt wurde.

4. Ein Ansuchen um Verlängerung der Bauvollendungsfrist gemäß § 74 Abs. 2 BO für Wien in Bezug auf das in Punkt 2. angeführte Bauvorhaben wurde bei der belangten Behörde nicht eingebracht.

5. Die mit diesem Bauauftrag beauftragten Arbeiten sind jedenfalls innerhalb von drei Monaten technisch durchführbar.

III. Beweiswürdigung

1. Das Verwaltungsgericht Wien hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt der belangten Behörde, an dessen Vollständigkeit und Richtigkeit keine Zweifel hervorgekommen sind, und in die vorgelegten Unterlagen zur Anzeige des Baubeginns sowie durch Würdigung des Beschwerdevorbringens, Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 26.08.2025 und am 28.10.2025, in deren Rahmen die Parteien ihre Standpunkte darlegten, Würdigung der Aussagen des Beteiligten Ing. H. G. sowie der Aussagen der Zeugen I. D., Ing. J. E. und Dipl.-Ing. K. F., und Einsichtnahme in die vom Zeugen Ing. J. E. vorgelegten Fotos sowie in das öffentliche Grundbuch. Ganz generell kann zu den getroffenen Feststellungen ausgeführt werden, dass diese von der Beschwerdeführerin nicht bestritten wurden.

2. Die Feststellungen in II.1. gründen auf den im Akt einliegenden Grundbuchsauszügen und wurden von den Verfahrensparteien auch nicht bestritten.

3. Die Feststellungen in II.2. zur Einreichung des Bauansuchens und zur nicht erfolgten Untersagung der Bauführung und zur nicht erfolgten Versagung der Baubewilligung ergeben sich aus dem im VGW-Akt einliegenden Bauansuchen (ON 31 des VGW-Aktes), welches den Verfahrensparteien in der mündlichen Verhandlung am 28.10.2025 zur Kenntnis gebracht wurde und nicht bestritten wurde, dem behördlichen Aktenvermerk vom 24.08.2020, wonach kein Untersagungsgrund vorliegt, dem Fehlen eines hoheitlichen Aktes zur Untersagung der Bauführung oder Versagung der Baubewilligung sowie dem behördlichen

Schreiben vom 26.01.2021, mit dem der mit amtlichen Sichtvermerk versehene Einreichplan („Dieses Bauvorhaben gilt als mit rechtskräftigem Bescheid gem. § 70 BO bewilligt.“) an die Bauwerberin rückübermittelt wurde (ON 10 des Behördenaktes und ON 9 des VGW-Aktes). Ein widerstreitendes Vorbringen hierzu liegt zudem auch nicht vor.

Die Feststellung in II.2. zum tatsächlichen Beginn der Arbeiten zur Durchführung des Bauvorhabens gründet auf der mit E-Mail vom 29.09.2020 eingebrachten und mit 19.09.2020 datierten Baubeginnsanzeige, mit welcher der Baubeginn mit 19.09.2020 angezeigt wurde, und dem behördlichen Aktenvermerk über die Erhebung vor Ort am 12.10.2020, der zufolge der Baubeginn tatsächlich gesetzt wurde (beide in ON 10 des Behördenaktes und ON 21 des VGW-Aktes) sowie der Aussage des Zeugen Ing. E. (baurechtlicher Geschäftsführer lt. Baubeginnsanzeige vom 19.09.2020). Dieses Datum des Baubeginns wurde seitens der Beschwerdeführerin auch nicht bestritten und erklärte auch der Beteiligte Ing. G., dass der Baubeginn etwa im Herbst 2020 war. Der zunächst für 09.09.2020 angezeigte Baubeginn erfolgte hingegen nicht zum genannten Datum, was sich aus dem behördlichen Aktenvermerk über die Erhebung vor Ort am 18.09.2020 ergibt, wonach der Baubeginn noch nicht tatsächlich gesetzt wurde (ON 21 des VGW-Aktes) sowie der dann folgenden Baubeginnsanzeige für 19.09.2020.

4. Die Feststellungen in II.3. zum Baufortschritt bzw. Bauzustand am 19.09.2024, 20.09.2024 und am 24.01.2025 ergeben sich aus den dem Aktenvermerk über die Erhebung vom 24.01.2025 beigeschlossenen behördlichen Fotos des Bauvorhabens (ON 10 des Behördenaktes), die vom Behördenorgan Herr Werkmeister D. angefertigt wurden, dessen glaubwürdigen Aussagen als Zeugen, den glaubwürdigen Aussagen der Zeugen Ing. E. und Dipl.-Ing. F. sowie der Aussage des Beteiligten Ing. G..

Der Zeuge Ing. E. (unter anderem Kontaktperson der ab 30.10.2024 tätigen Bauführerin L. GmbH und gewerberechtlicher Geschäftsführer für das Gewerbe „Baumeister“ der bis 30.10.2024 fungierenden Bauführerin M. GmbH vom 18.06.2024 bis 03.07.2024) war glaubwürdig und erklärte, dass er ca. ein halbes Jahr vor seiner Zeugenaussage am 26.08.2025 auf der Baustelle war und sich der Baufortschritt hierbei wie auf den Fotos der Erhebung am 24.01.2025 darstellte,

er zudem im Herbst 2024 auf der Baustelle war und von 19.09.2024 bis 24.01.2025 außen keine Baumaßnahmen erfolgten, während im Inneren Elektrikerarbeiten, Installationsarbeiten (Wasser) und Verputzarbeiten durchgeführt wurden.

Der glaubwürdig wirkende Zeuge Dipl.-Ing. F. (baurechtlicher Geschäftsführer der ab 30.10.2024 tätigen Bauführerin L. GmbH und ab 23.08.2024 handelsrechtlicher Geschäftsführer der bis 30.10.2024 fungierenden Bauführerin M. GmbH) erklärte hinsichtlich seines einzigen Baustellenbesuches im Spätsommer oder Frühherbst 2024 – er denkt, es war im September 2024 –, dass er die Baustelle in etwa so in Erinnerung hat, wie sie sich auf den Fotos der Erhebung vom 24.01.2025 darstellt.

Der Beteiligte Ing. G. gab ebenfalls glaubwürdig an, dass er das Bauwerk in dem auf den Fotos der behördlichen Erhebung am 24.01.2025 ersichtlichen Zustand kenne und dies im Wesentlichen seit Herbst 2023 in diesem Baufortschritt. Der festgestellte Baufortschritt widerspricht den relativ detaillierten Ausführungen des Beteiligten nicht.

Ganz generell ist festzuhalten, dass sich der Baufortschritt zum 24.01.2025 klar aus den behördlichen Erhebungsfotos ergibt, an dessen Echtheit seitens der Verfahrensparteien und dem Gericht nicht gezweifelt wurde, die genannten Zeugen- und Beteiligtenaussagen diesen nicht widersprechen und zum 20.09.2024 sicherlich kein größerer Baufortschritt vorhanden war als zur späteren Erhebung am 24.01.2025. Generell erfolgte kein dem festgestellten Baufortschritt widerstrebendes Vorbringen.

Die zur (fiktiven) Bewilligung abweichende Ausführung der Balkontüre im Obergeschoß auf der Westfront ergibt sich aus der Einsichtnahme in den Einreichplan und dem Vergleich mit den Erhebungsfotos. Diesem Eindruck des Richters wurde in der Verhandlung trotz ausdrücklicher Einräumung einer Möglichkeit nicht widersprochen und vom Behördenvertreter sogar zugestimmt. Dieser Feststellung widersprechende Aussagen von Zeugen oder dem Beteiligten liegen nicht vor.

5. Von der zunächst in der Beschwerde beantragten Einvernahme des N. O. konnte Abstand genommen werden, da hierauf seitens der Beschwerdeführerin in der Verhandlung am 28.10.2025 verzichtet wurde und eine Einvernahme des Herrn O. zur Feststellung des Sachverhaltes nicht mehr erforderlich war. Die Feststellungen zum Baufortschritt konnten eindeutig aufgrund der im Akt aufliegenden Fotos sowie der Aussagen der drei Zeugen I. D., Ing. J. E. und Dipl.-Ing. K. F. und des Beteiligten Ing. H. G. getroffen werden. Hierzu ist – wie schon in III.4. – auszuführen, dass sich der Baufortschritt zum 24.01.2025 klar aus den behördlichen Erhebungsfotos ergibt, die genannten Zeugen- und Beteiligtenaussagen diesen nicht widersprechen und zum 19.09.2024 bzw. 20.09.2024 sicherlich kein größerer Baufortschritt vorhanden war als zur späteren Erhebung am 24.01.2025. Es erfolgte auch kein dem festgestellten Baufortschritt widerstreitendes Vorbringen.

6. Die Feststellung in II.4. gründet auf dem Fehlen eines solchen Ansuchens im Akt. Abgesehen davon wurde das Vorliegen eines solchen Verlängerungsansuchens von der Beschwerdeführerin weder behauptet noch belegt; auch wurde bei Erörterung des Fehlens eines solchen Ansuchens in der Verhandlung kein gegenteiliges Vorbringen erstattet.

7. Zu der Feststellung in II.5. ist auszuführen: Die Ausführungen des sachverständigen Vertreters der Behörde in der Verhandlung zur erforderlichen Dauer für die Durchführung der Abbrucharbeiten im Ausmaß von höchstens vier Wochen sind nachvollziehbar, während die Beschwerdeführerin kein substantiiertes, widerstreitendes Vorbringen erstattete. Hierbei ist zu beachten, dass die Behörde der Beschwerdeführerin eine weit darüberhinausgehende Erfüllungsfrist von drei Monaten vorschrieb, welche jedenfalls zur technischen Durchführung der Arbeiten ausreichend ist.

IV. Relevante Rechtsvorschriften und rechtliche Beurteilung

Zu Spruchpunkt I:

1. § 74 Abs. 1 und Abs. 2 Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 in der Fassung LGBl. Nr. 69/2018, welche durch die Novelle mit LGBl. Nr. 61/2020, unberührt blieben, lauten wie folgt:

„Gültigkeitsdauer

§ 74. (1) Baubewilligungen gemäß § 70 werden unwirksam, wenn nicht binnen vier Jahren, vom Tage ihrer Rechtskraft gerechnet, Bauanzeigen nach § 62 und Einreichungen gemäß § 70a und § 70b, wenn nicht binnen vier Jahren, vom Tage der vollständigen Vorlage der Baupläne und erforderlichen Unterlagen gerechnet, mit der Ausführung begonnen oder der Bau nicht innerhalb von vier Jahren nach Baubeginn vollendet wird. Baubewilligungen gemäß § 71 werden unwirksam, wenn nicht binnen zwei Jahren, vom Tage der Rechtskraft gerechnet, mit der Ausführung begonnen oder der Bau nicht innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn vollendet wird.

(1a) [...]

(2) In begründeten Ausnahmefällen kann die Bauvollendungsfrist verlängert werden, wenn öffentliche Rücksichten nicht entgegenstehen. Um die Verlängerung der Frist ist vor ihrem Ablauf bei der Behörde schriftlich anzusuchen. Durch die rechtzeitige Einbringung des Ansuchens wird der Ablauf der Frist bis zur Entscheidung gehemmt.

(3) - (4) [...]"

§ 129 Abs. 10 Bauordnung für Wien – BO für Wien lautet wie folgt:

„Benützung und Erhaltung der Gebäude; vorschriftswidrige Bauwerke

§ 129. (1) - (9) [...]

(10) Jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften ist zu beheben. Ein vorschriftswidriges Bauwerk, für den eine nachträgliche Bewilligung nicht erwirkt oder eine Bauanzeige nicht rechtswirksam (§ 62 Abs. 6) erstattet wurde, ist zu beseitigen. Gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge erteilen; solche Aufträge müssen erteilt werden, wenn augenscheinlich eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Bauwerkes zu richten; im Falle des Wohnungseigentums sind sie gegebenenfalls an den Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit zu richten. Im Falle der Verwendung von Flächen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen ohne baubehördliche Bewilligung (§ 3 Abs. 1 Z 2 WGarG 2008) durch einen vom Eigentümer (den Miteigentümern) verschiedenen Nutzungsberechtigten sind Aufträge gegebenenfalls an diesen zu richten. In Schutzzonen sind überdies Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen im Bebauungsplan, für die eine Baubewilligung weder nachgewiesen noch infolge des erinnerlichen Bestandes des Gebäudes vermutet werden kann, zu beheben und die Bauwerke und Bauwerksteile in stilgerechten und den Bebauungsbestimmungen entsprechenden Zustand zu versetzen. Lassen sich Art und Umfang von vermuteten Abweichungen von den Bauvorschriften nicht durch bloßen Augenschein feststellen, ist der Eigentümer (jeder Miteigentümer) eines Bauwerkes verpflichtet, über das Vorliegen der vermuteten Abweichungen und gegebenenfalls über deren Art und Umfang den Befund eines Sachverständigen vorzulegen. Der dem Befund zugrunde gelegte Sachverhalt muß durch die Behörde überprüfbar sein.

(11) [...]"

2. Gemäß § 74 Abs. 1 BO werden Baubewilligungen gemäß § 70 BO unwirksam, wenn nicht binnen vier Jahren, vom Tage ihrer Rechtskraft gerechnet, Bauanzeigen nach § 62 BO und Einreichungen gemäß § 70a und § 70b BO, wenn nicht binnen vier Jahren, vom Tage der vollständigen Vorlage der Baupläne und erforderlichen Unterlagen gerechnet, mit der Ausführung begonnen oder der Bau nicht innerhalb von vier Jahren nach Baubeginn vollendet wird.

Der Begriff „vollendet“ wird in der BO für Wien nicht definiert. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist eine Ausführung jedoch dann als vollendet anzusehen, wenn das Gebäude nach außen abgeschlossen ist und alle bauplanmäßigen konstruktiven Merkmale verwirklicht wurden (vgl. etwa-VwGH 15.07.2003, 2002/05/0772, zur Nö BauO, mwN; VwGH 09.08.2022, Ra 2022/05/0129, Rn 9, zur BO für Wien, mit Hinweis auf seine Rechtsprechung zu vergleichbaren Bestimmungen anderer Bauordnungen). Hingegen rechtfertigen

etwa das (bloße) Fehlen des Innenverputzes und des Estrichs (vgl. VwGH 16.06.1987, 87/05/0056), das Fehlen des Fassadenendverputzes (vgl. VwGH 30.05.2000, 96/05/0188; VwGH 29.08.2000, 99/05/0169), und die Nichtausführung eines Balkons, eines Windfanges und einer Freitreppe, wobei diese Projektteile nicht überhaupt nicht ausgeführt wurden, sondern zum Teil abweichend vom Konsens (vgl. VwGH 27.02.2002, 99/05/0146) noch nicht die Annahme einer fehlenden Bauvollendung. Generell kann nicht erst dann von einer Bauvollendung ausgegangen werden, wenn das Bauvorhaben „schlüsselfertig“ hergestellt ist, weil eine solche Auffassung – wie der Verwaltungsgerichtshof bemerkt – zu dem sinnwidrigen Ergebnis führen würde, dass eine Baubewilligung auch dann erlöschen könnte, wenn im Zeitpunkt des Ablaufes der Frist (nur) noch geringfügige Restarbeiten ausstehen (vgl. etwa VwGH 24.06.2014, 2012/05/0173 mwN; VwGH 15.07.2003, 2002/05/0772; VwGH 27.02.2002, 99/05/0146; vgl. auch VwGH 05.10.2016, Ra 2016/06/0118 mwN).

Demgegenüber konnte der Verwaltungsgerichtshof keine Bedenken daran erkennen, einen Rohbau, dem neben dem Außen- und Innenverputz auch die Fenster und Türen, ein wesentlicher Teil der Treppe und sämtliche Absturzsicherungen fehlten, als nicht vollendet iSd. § 74 Abs. 1 BO zu qualifizieren (vgl. VwGH 09.08.2022, Ra 2022/05/0129). Selbiges galt in Bezug auf ein Gebäude, hinsichtlich dessen neben dem Innen- und Außenverputz und dem Estrich auch eine Stiege, die vom Erdgeschoss ins Obergeschoss führen sollte, und vereinzelt Fenster, Türen und Tore fehlten (wobei die Öffnungen zum Teil mit Ziegeln verstellt und zum Teil mit Brettern abgeplankt waren; VwGH 24.06.2014, 2012/05/0173).

3. Mit der Bauführung zum Bauvorhaben auf der gegenständlichen Liegenschaft wurde feststellungsgemäß am 19.09.2020 begonnen. Dementsprechend endete die Bauvollendungsfrist mit Ablauf des 19.09.2024. Wurde der Bau nicht bis zu diesem Zeitpunkt vollendet, wäre der Konsens mit 20.09.2024 ex lege unwirksam geworden.

Vor dem Hintergrund der obigen Feststellungen und der dargestellten Rechtslage ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass die Bauführung das gesamte Bauvorhaben betreffend nicht rechtzeitig vollendet wurde. Denn allein schon die

bloße Herstellung des Ziegelmauerwerks ohne die projektierte Wärmedämmung und den Verputz, der fehlende Flachdachaufbau ab der Dampfsperre (also z.B. auch der Wärmedämmung und der Abdichtung) sowie die fehlende umlaufende Attika, der fehlende Aufbau des Schräg-Dachboden ab der Ebene „MW Holzrahmenfilz/Distanzhölzer - Dampfdruckausgleichsschicht“ (z.B. auch der Deckung), der fehlende über die Stahlbetondecke hinausgehende Aufbau der Terrassenböden (z.B. der Wärmedämmung), und die fehlenden, als Absturzsicherungen dienenden Glasgeländer auf den Terrassen führen dazu, dass nicht alle bauplanmäßigen konstruktiven Merkmale verwirklicht wurden. Denn zu den konstruktiven Merkmalen eines Gebäudes gehören nicht nur statische Bauteile, sondern unter anderem auch Bauteile, die für die bauphysikalischen Eigenschaften, wie z.B. Wärmedämmung und Dichtheit des Gebäudes, relevant sind. Ganz generell gehören die hier fehlenden Teile der Wand-, Dach-, Schrägdach- und Terrassenaufbauten zweifellos zu den konstruktiven Merkmalen eines Gebäudes (vgl. etwa zu den bauphysikalischen Grundlagen, der Dämmung, dem Dachaufbau inkl. der Dachdeckung, der Dachentwässerung und Dachabdichtung uvm. *Riccabona/Mezera, Baukonstruktionslehre 1 – Rohbauarbeiten*⁹ (2010); vgl. auch den Bereich Bauphysik samt Wärme- und Feuchteschutz, Schallschutz sowie Gebäudehülle, den Bereich Bauelemente unter anderem samt Fassaden, Fassadenelemente, Absturzsicherungen sowie Sachentwässerung und den Bereich Grundlagen des Bauens samt unter anderem Dachkonstruktionen, Fußbodenkonstruktionen und Dämmstoffen im Unterrichtsgegenstand „Baukonstruktion“ des Lehrplanes der Höheren Lehranstalt für Bautechnik, gemäß § 1 Z 2 iVm. Anlage 1.2 der Verordnung der Bundesministerin für Bildung und Frauen über die Lehrpläne der Höheren technischen und gewerblichen Lehranstalten 2015).

Die fehlenden bauplanmäßigen konstruktiven Merkmale, die das gesamte Bauvorhaben betreffen, stellen zudem sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht einen wesentlichen Teil der Konstruktion des projektierten Bauvorhabens dar und keinesfalls lediglich „Restarbeiten“ iSd. Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Exemplarisch sei hier darauf verwiesen, dass etwa die Wärmedämmung sowie die Dichtheit des Gebäudes von essenzieller Bedeutung sind, und sich z.B. aufgrund fehlender Abdichtung Feuchtigkeitsschäden entwickeln, was zur Schimmelbildung führen und statische Auswirkungen haben

kann. Ein Gebäude mit den in Punkt II.3. als fehlend festgestellten Bauteilen kann somit allein schon in qualitativer Hinsicht nicht als fachgemäß vollendetes Bauwerk qualifiziert werden. In quantitativer Hinsicht ist auszuführen, dass die in Punkt II.3. als fehlend festgestellten Ebenen sowohl ihrer Anzahl als auch ihrer Stärke nach wesentliche Teile des jeweiligen Bauteils darstellen. So ist etwa hinsichtlich des Flachdaches („DE8: Flachdach“) mehr als die Hälfte der Aufbauebenen als auch der Materialstärke fehlend.

Aufgrund der nicht rechtzeitigen Vollendung des Bauvorhabens bis zum Ablauf des 19.09.2024 und dem Unwirksamwerden der Einreichung gemäß § 70b BO für Wien bzw. der daraus gemäß § 70b Abs. 8 BO für Wien resultierten fiktiven Baubewilligung zur Zahl ... erweist sich die bestehende Baulichkeit als konsenslos und erging der Bauauftrag sohin zu Recht.

4. Zum Beschwerdevorbringen, wonach die Bestimmung des § 129 Abs. 10 dritter Satz BO für Wien eine „Kann-Bestimmung“ sei, und nur bei Gefahr für das Leben und die Gesundheit von Menschen eine gesetzliche Verpflichtung zur Erlassung von Beseitigungsaufträgen durch die Behörde bestehe, was bei dem konkreten Bauvorhaben jedoch nicht der Fall sei, ist festzuhalten, dass dieses Vorbringen der höchstgerichtlichen Rechtsprechung widerspricht.

Denn nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes bedeutet die an die Baubehörde gerichtete Anordnung, dass „gegebenenfalls Aufträge erteilt werden können“, dass die Behörde von Amts wegen bei jeder Abweichung bzw. Vorschriftswidrigkeit im Sinne des § 129 Abs. 10 erster Satz BO für Wien einen Auftrag erteilen muss, sofern nicht die 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 für Wien eingeräumt, als ihr die Möglichkeit an die Hand gegeben ist, mit der Erlassung des Bauauftrages zuzuwarten und dieses - vorläufige - Unterbleiben eines Auftrages sachlich gerechtfertigt ist. Da nach § 129 Abs. 10 BO für Wien jede Abweichung von den Bauvorschriften (einschließlich der Bebauungsvorschriften) zu beheben „ist“ und ferner ein vorschriftswidriges Bauwerk (für das eine nachträgliche Bewilligung nicht erwirkt oder eine Bauanzeige

nicht rechtswirksam erstattet wurde) zu beseitigen „ist“, ist der Behörde bezüglich der Erteilung eines Bauauftrages im Sinn der genannten Bestimmung kein Ermessen dahingehend eingeräumt, dass eine Abwägung zwischen den Interessen an der Beseitigung eines vorschriftswidrigen Bauwerks und den Interessen an seiner Erhaltung vorzunehmen wäre. Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen ist mit der Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages vorzugehen, der Behörde kommt diesbezüglich (sofern nicht im Sinn der Rechtsprechung mit der Auftragserlassung zugewartet werden darf) kein Ermessen zu (siehe VwGH 26.07.2022, Ra 2022/05/0124, mwN).

Im gegenständlichen Fall besteht eine Baulichkeit, die aufgrund des Unwirksamwerdens der Einreichung gemäß § 70b BO für Wien bzw. der daraus gemäß § 70b Abs. 8 BO für Wien resultierten fiktiven Baubewilligung zur Zahl ...-1 über keinen baurechtlichen Konsens verfügt, obwohl es für die Errichtung einer solchen Baulichkeit gemäß § 60 Abs. 1 lit. a BO für Wien eines solchen bedürfte. Mangels erforderlichen Konsenses für die Baulichkeit besteht der höchstgerichtlichen Rechtsprechung folgend keine Ermessensspielraum der Behörde bzw. des Verwaltungsgerichtes, sondern war der Bauauftrag zu erlassen. Abgesehen davon ist anzumerken, dass § 129 Abs. 10 erster und zweiter Satz BO für Wien ausdrücklich anordnen, dass jede Abweichung von den Bauvorschriften zu beheben und ein vorschriftswidriges Bauwerk zu beseitigen „ist“.

5. Zum Beschwerdevorbringen, wonach die Behörde der Beschwerdeführerin eine Nachfrist hätte setzen müssen und nicht gleich mit einem Beseitigungsauftrag hätte vorgehen dürfen, ist auszuführen, dass die Bauvollendungsfrist mit Ablauf des 19.09.2024 geendet hatte und eine Verlängerung der Bauvollendungsfrist nach deren Ablauf nicht in Betracht kommt. Denn abgesehen davon, dass der Konsens mit Ablauf des 19.09.2024 bereits unwirksam geworden war, normiert § 74 BO für Wien lediglich eine Möglichkeit der Verlängerung der Bauvollendungsfrist, wenn vor deren Ablauf bei der Behörde schriftlich darum angesucht wurde. Eine amtswegige Verlängerung der Bauvollendungsfrist kam sohin nicht in Betracht und erweist sich der Bauauftrag daher auch in dieser Hinsicht als rechtmäßig.

6. Dem Vorbringen des Behördenvertreters in der Verhandlung, wonach aufgrund des zu dieser Baulichkeit ergangenen Baueinstellungsbescheides eine entschiedene Sache vorliege, wird nicht gefolgt, da mit einem allfälligen Baueinstellungsbescheid über das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 127 Abs. 8a iVm. Abs. 8 BO für Wien entschieden wird, während im gegenständlichen Bauauftragsverfahren das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 129 Abs. 10 BO für Wien zu beurteilen ist, auch wenn die Frage, ob der Konsens gemäß § 74 Abs. 1 BO für Wien unwirksam wurde, in beiden Verfahren zu beantworten ist.

7. Zur Erfüllungsfrist: Eine Frist für die Erfüllung eines baupolizeilichen Auftrages ist angemessen, wenn in ihr die erforderlichen Arbeiten technisch durchgeführt werden können (vgl. etwa VwGH 16.02.2017, Ro 2014/05/0018, mwN). Bei Bemessung der Erfüllungsfrist für einen Auftrag zur Beseitigung eines vorschriftswidrigen Zustandes ist nicht auf die zur Erwirkung einer nachträglichen Baubewilligung erforderliche Zeit Bedacht zu nehmen (siehe VwSlg 16.952 A/2006). In diesem Sinn ist bei der Bemessung der Leistungsfrist auf die objektiven Gegebenheiten (technische Machbarkeit) abzustellen (vgl. VwGH 29.04.2005, 2004/05/0126).

Vor diesem Hintergrund bestehen gegen die im angefochtenen Bescheid festgesetzte Erfüllungsfrist von drei Monaten keine rechtlichen Bedenken. Denn die mit dem Bauauftrag angeordneten Arbeiten sind jedenfalls innerhalb von drei Monaten (eigentlich ist von einer deutlich kürzeren erforderlichen Dauer von höchstens vier Wochen auszugehen) technisch durchführbar. Die festgesetzte Erfüllungsfrist von drei Monaten ist als mehr als ausreichend zu erachten.

8. Der Bauauftrag der Behörde erging sohin zu Recht.

9. Die Maßgabeentscheidung dient lediglich der Präzisierung des Spruches. Die Liegenschaft wird nunmehr unmittelbar im Spruch mit den entsprechenden Grundbuchsdaten angeführt. Die von der Beschwerdeführerin monierte Verwendung des Begriffes „Rohbau“ ist für die Konkretisierung des abzutragenden Bauwerkes nicht erforderlich, da das Bauwerk unabhängig davon, ob es als Rohbau oder nicht als Rohbau bezeichnet werden kann, abzutragen ist. Der Ersatz des Begriffes „Rohbau“ bewirkt sohin keine inhaltliche Änderung der Entscheidung und

dient der Vorbeugung semantischer Diskussionen im Zuge einer allfälligen Vollstreckung. Die Anführung der Geschäftszahl des früheren Konsenses bzw. des Datums des zugrundeliegenden Bauansuchens ist für die Konkretisierung der aufgetragenen Maßnahme, nämlich die Abtragung der auf der Liegenschaft befindlichen Baulichkeit, nicht erforderlich.

Zu Spruchpunkt II:

Die 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 (auch oben zitierten) 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.

Weiters ist auszuführen, dass die Frage, ob ein bestimmtes Bauwerk in seinem konkreten Ausbauzustand als „vollendet“ im Sinne des § 74 Abs. 1 BO für Wien anzusehen ist, sodass nach der genannten Gesetzesbestimmung die Baubewilligung nach Ablauf von vier Jahren nach Baubeginn nicht als erloschen anzusehen ist, für sich genommen keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG ist, sondern grundsätzlich der einzelfallbezogenen Beurteilung des Verwaltungsgerichtes unterliegt. Eine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung könnte in diesem Zusammenhang nur vorliegen, wenn die betreffende Beurteilung durch das Verwaltungsgericht in einer die Rechtssicherheit beeinträchtigenden, unvertretbaren Weise vorgenommen worden wäre (siehe VwGH 09.08.2022, Ra 2022/05/0129).

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 Eingabengebühr 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. Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr (ihm) noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint. Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für ein außerordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Dies in beiden Fällen jeweils innerhalb der oben genannten sechswöchigen Beschwerde- bzw. Revisionsfrist.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht, bei einem Verzicht auf die Beschwerde bis zur Zustellung der Entscheidung dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung der Entscheidung dem Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde nicht mehr zulässig ist. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

Verwaltungsgericht Wien

TANCOS, LL.M. (WU)

Richter