



## **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](mailto:post@vgw.wien.gv.at)  
ERV-Anschriftcode: Z011300  
ERsB: 9110019835300

GZ: VGW-112/V/077/9230/2025-17  
Dipl.-Ing. A. B.

Wien, 27.11.2025

GZ: VGW-112/V/077/9231/2025  
C. B.

Bezirk, D.-weg  
Gst. Nr. ... in  
EZ ... der Kat Gem. E.

Geschäftsabteilung: VGW-R

### **IM NAMEN DER REPUBLIK**

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. OPPEL über die Beschwerde des Herrn A. B. und der Frau C. B., beide vertreten durch Rechtsanwälte OG, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Bauinspektion, vom 08.05.2025, Aktenzahl ..., mit welchem gemäß § 129 Abs. 10 und 11 Bauordnung für Wien (BO) ein Auftrag erteilt wurde,

zu Recht e r k a n n t:

I. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGGV wird der Beschwerde stattgegeben und der beschwerdegegenständliche Bescheid ersatzlos 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 Beschwerdeführer sind Eigentümer des Gebäudes mit der Adresse Wien, D.-weg.

Die Behörde hat mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid an die Beschwerdeführer gemäß § 129 Abs. 10 und 11 Bauordnung für Wien einen Bauauftrag mit folgendem Spruch gerichtet:

*„Der Magistrat erteilt gemäß § 129 Abs. 10 und 11 der Bauordnung für Wien (BO) der\*dem Eigentümer\*in der Baulichkeit auf der im Betreff genannten Liegenschaft nachstehenden Auftrag:*

*1. Der ostseitige Zubau mit Flachdach im Ausmaß von ca. 1,8 m Breite ca. 4,90 m Länge ist zu entfernen.*

*2. Die gesamte neue Satteldachkonstruktion inklusive der Deckenskonstruktion des bestehenden Gebäudes im Ausmaß von ca. 7,9 m Länge und ca. 4,80 m Breite ist zu entfernen.*

*Die Maßnahmen sind binnen 3 Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides durchzuführen.*

*Die Erfüllung des Auftrages ist bei diesem Amt unter Anschluss eines Nachweises über die vorschriftsgemäße Durchführung schriftlich zu melden.“*

Die Beschwerdeführer haben gegen diesen Bauauftrag rechtzeitig Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien erhoben und im Wesentlichen - mit detailliert dargelegter Argumentation – vorgebracht, für die vom Bauauftrag betroffenen Gebäudeteile würde weiterhin Konsens vorliegen.

Das Verwaltungsgericht hat zur Klärung des genauen Umfangs und Inhalts der am Gebäude durchgeführten Baumaßnahmen Befund und Gutachten eines bautechnischen Amtssachverständigen eingeholt sowie am 03.11.2025 eine mündliche Verhandlung durchgeführt.

Folgender entscheidungswesentliche Sachverhalt steht als erwiesen fest:

Die Liegenschaft mit der Adresse Wien, D.-weg, liegt in der Widmung Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel (Plandokumentes ..., Pr.Zl. ...24.05.1996).

Auf dieser Liegenschaft wurde vor mehr als 30 Jahren, und zwar mit der größten Wahrscheinlichkeit einige Jahre nach dem Jahr 1945, im Bereich der westseitigen Grundgrenze ein nicht unterkellertes, eingeschossiges Gebäude errichtet. Das Mauerwerk dieses Gebäudes bestand aus einer Ziegelmauer zuzüglich jeweils etwa 2,5 cm Verputz innen und außen. Zum Boden hin war das Gebäude durch eine Betonplatte und darunter ein streifenförmiges Fundament abgeschlossen. Zum Dachgeschoss hin war das Gebäude durch eine Tramdecke aus Holz sowie eine von unten an dieser Tramdecke befestigte Schilfplatte abgeschlossen.

Im Inneren des Erdgeschoßes verfügte das Gebäude über einen Vorraum mit einer Fläche von 3,52 m<sup>2</sup>, einen Sanitärraum mit einer Fläche von 3,30 m<sup>2</sup>, eine Küche mit einer Fläche von 12,60 m<sup>2</sup> und ein Zimmer mit einer Fläche von 17,09 m<sup>2</sup>. Das Erdgeschoss schloss einen ostseitigen Zubau im Ausmaß von etwa 1,8 m Breite und etwa 4,90 m Länge ein, welcher den Sanitärraum und den Vorraum beinhaltete. Anhaltspunkte für eine andere Nutzung als zu Wohnzwecken bestehen nicht, weshalb von einer Nutzung zu Wohnzwecken auszugehen ist.

Über dem oberen Gebäudeabschluss war ein Satteldach errichtet. Die Giebelwände bestanden aus einer einschaligen (eine Ziegelreihe) Vollziegelmauer. Der Dachstuhl bestand aus Holz. Die Dacheindeckung bestand aus asbesthaltigem Eternit. Das Dachgeschoss wurde über eine Außenstiege erschlossen.

Der Beschwerdeführer hat die Liegenschaft mit dem darauf befindlichen Gebäude im Jahr 1990 erworben.

Im Jahr 2006 hat der Beschwerdeführer für das bestehende Gebäude eine Bewilligung gemäß § 71a Bauordnung für Wien erwirkt. Dieser Bewilligung liegt ein von der Baubehörde zur Kenntnis genommener Bestandsplan des Gebäudes zu Grunde.

Das Bestandsgebäude befand sich in schlechtem baulichem Zustand.

Der Beschwerdeführer hat folgende Bauführung begonnen:

Die Außenwände des Hauptgebäudes wurden nicht verändert.

Die Außenwände des Zubaus wurden abgetragen und durch neue Außenwände ersetzt. Die abgetragenen Außenwände des Zubaus haben aus Ziegeln bestanden. Die neuen Außenwände des Zubaus bestehen aus Ytong-Steinen. Die Größe und Ausführung des Zubaus sind – abgesehen von dem erwähnten Austausch des Baustoffes von Ziegeln auf Ytong-Steine - gleichgeblieben. Derzeit befindet sich auf dem Zubau ein provisorisches Flachdach aus Holz, welches mit einer Plane abgedichtet wurde.

Laut Konsensplan befand sich im Bereich der Ostfassade eine Außentreppe aus Holz, welche dazu diente, in den Dachboden zu gelangen. Diese Außentreppe ist nicht mehr existent und wurde bis dato nicht wiederhergestellt.

Über dem Hauptgebäude wurde der alte Dachstuhl in Form eines Satteldaches mit Welleterniteindeckung abgetragen und durch einen neuen Dachstuhl ersetzt. Die Form eines Satteldaches sowie die Ausführung aus Holz sind gleichgeblieben. Augenscheinlich ist auch die Höhe der Ausführung des Satteldaches gegenüber dem Konsens nicht verändert worden. Eine Dacheindeckung ist derzeit nicht vorhanden.

Im Innenbereich des Hauptgebäudes wurde die Ziegelwand zwischen der Küche und dem Zimmer abgebrochen. Der Kamin, welches sich im Hauptgebäude befindet, wurde nicht abgebrochen.

Augenscheinlich entsprechen das neue Satteldach und der neue Zubau in Höhe und Größe dem bisherigen Konsens. Eine Änderung besteht insoweit, als beim Zubau das frühere Material Ziegel durch Ytong-Steine ersetzt wurde. Dem Konsens ist jedoch nicht zu entnehmen, aus welchem Material der Zubau bestanden hat.

Der Abbruch des Zubaus und des Satteldaches mit anschließender (noch nicht fertiggestellter) Neuerrichtung erfolgte aus Gründen der bautechnischen Notwendigkeit bzw. bautechnischen Wirtschaftlichkeit. Im Detail ist dazu auszuführen:

Beim Zubau war der Mörtel, mit dem die Ziegel verbunden waren, bereits sehr porös. Aufgrund des Zustands des Mörtels konnten die Ziegel zum Teil bereits mit der Hand entnommen werden. Eine Restaurierung der Ziegelmauer wäre

bautechnisch entweder nicht möglich oder, im Vergleich zur Neuerrichtung der Mauer, nicht wirtschaftlich. Die Beschwerdeführer haben die betreffenden Mauern des Zubaus daher neu errichtet und dabei wegen der besseren Wärmedämmung Ytong-Steine verwendet.

Der Dachstuhl des vorhandenen Satteldaches war vermorscht. Eine Restaurierung des vorhandenen Dachstuhls wäre bautechnisch entweder nicht möglich oder, im Vergleich zur Neuerrichtung des Dachstuhls, nicht wirtschaftlich. Die Beschwerdeführer haben daher die morsche Dachkonstruktion aus Holz durch eine neue Dachkonstruktion aus Holz ersetzt.

Zur Beweiswürdigung ist auszuführen:

Das Gericht hatte aufgrund des Vorverfahrens zur Zahl VGW-112/077/14364/2022 bereits eine sachverhaltsmäßige Grundlage, von der das Gericht zwar grundsätzlich ausgehen konnte, den Sachverhalt aber dennoch eingehend geprüft und im Detail hinterfragt hat.

Eine wesentliche Grundlage der Sachverhaltsfeststellungen bilden Befund und Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen vom 18.09.2025 sowie die Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen in der mündlichen Verhandlung vom 03.11.2025. Die Beiziehung des bautechnischen Amtssachverständigen im gegenständlichen Verfahren hat es ermöglicht, die Sachverhaltsfeststellungen im Vergleich zum zitierten Vorverfahren (VGW-112/077/14364/2022) wesentlich zu konkretisieren und teilweise zu korrigieren.

Hervorzuheben ist auch, dass der Beschwerdeführer Herr A. B. auf Grund seiner ungarischen Profession als Baumeister in der Lage war, im Verfahren sehr konkrete sowie auch schlüssige und nachvollziehbare Angaben zum Zustand des Gebäudes und zu den von ihm durchgeführten Baumaßnahmen zu machen.

Insgesamt hat sich daraus im Rahmen der durchgeführten mündlichen Verhandlung ein sehr klares und nachvollziehbares Bild über das gegenständliche Gebäude, seine zunächst vorhandene Baufälligkeit und die vom Beschwerdeführer Herrn A. B. durchgeführten Baumaßnahmen ergeben.

In rechtlicher Hinsicht hat das Verwaltungsgericht erwogen:

Auszugehen ist davon, dass die Beschwerdeführer im Jahr 2006 für das damals bestehende Gebäude eine Bewilligung gemäß § 71a Bauordnung für Wien (Bewilligung für Bauten langen Bestandes) erwirkt haben. Diese Bewilligung hat den Beschwerdeführern einen Konsens für das bestehende Gebäude vermittelt.

Auszugehen ist weiters davon, dass sich das Gebäude aktuell in der Widmung Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel (Plandokument ..., Pr.Zl. ... vom 24.05.1996) befindet. Gemäß § 6 Abs. 3 BauO für Wien sind im Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel nur bestimmte Bauwerke kleinen Umfangs, die land- und vors wirtschaftlichen Zwecken (Bienenhütten, Werkzeughütten etc.), der in freier Natur Erholung suchenden Bevölkerung und anderen ausdrücklich aufgezählten Zwecken dienen, zulässig. Das gegenständliche Gebäude erfüllt derzeit keinen dieser Zwecke wäre daher nach dem aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nicht zulässig.

Vor diesem Hintergrund kann der rechtmäßige Weiterbestand des Gebäudes ausschließlich auf den bereits vorhandenen Konsens gestützt werden, nicht aber nach dem aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan mittels Bewilligung ein neuer Konsens begründet werden.

Die Behörde ist bei Erlassung des beschwerdegegenständlichen Bescheides von folgender Rechtsansicht ausgegangen:

Mit dem Abbruch des ostseitigen Zubaus mit Flachdach sei der Konsens für den gegenständlichen Zubau untergegangen. Es würde somit gegenständlich die Neuerrichtung eines Zubaus vorliegen, für welche eine neue Baubewilligung einzuholen wäre. Eine Baubewilligung für die Neuerrichtung eines Zubaus könne jedoch nicht erteilt werden, weil die aktuelle Flächenwidmung als Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel der Erteilung einer solchen Baubewilligung entgegenstünde.

Mit dem Abbruch des Dachstuhls sei der Konsens für das Satteldach untergegangen. Die Neuerrichtung einer Satteldachkonstruktion sei daher ein vertikaler Zubau, für den eine neue Baubewilligung einzuholen sei. Eine Baubewilligung für einen solchen Zubau könne jedoch nicht erteilt werden, weil die aktuelle Flächenwidmung als Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel der Erteilung einer solchen Baubewilligung entgegenstünde.

Dazu hat das Verwaltungsgericht erwogen:

Nach ständiger Rechtsprechung des VwGH umfasst der Baukonsens das ganze Gebäude, geht unter, wenn die Bausubstanz bzw. das Gebäude nahezu vollständig abgetragen oder weitreichend ersetzt bzw. weitreichend verändert wurde, und geht nicht unter, wenn trennbare Gebäudeteile abgetragen werden (vgl. die Zusammenstellung der VwGH-Judikatur zum Untergang des Konsenses, Stand 18.7.2018, durch den Magistrat der Stadt Wien, [https://wien.arching.at/fileadmin/user\\_upload/redakteure\\_wnb/D\\_Service/D\\_1\\_1\\_Baurecht/Richtlinien/220224\\_1371\\_2021\\_AV63\\_1\\_10\\_2021\\_Beilage\\_1-Untergang\\_Konsens.pdf](https://wien.arching.at/fileadmin/user_upload/redakteure_wnb/D_Service/D_1_1_Baurecht/Richtlinien/220224_1371_2021_AV63_1_10_2021_Beilage_1-Untergang_Konsens.pdf) (abgerufen am 25.11.2025)). Beispielsweise führt der Abbruch des vorhandenen Daches nicht dazu, dass der Konsens hinsichtlich des Daches untergehen würde (VwGH 30.01.2007, 2005/05/0215).

Werden von einem Gebäude einzelne Teile wie z.B. ein Gebädetrakt abgebrochen, so befindet sich das verbleibende Gebäude damit in einem konsenswidrigen Zustand (z.B. VwGH 20.11.1997, 96/06/0247). Die Herstellung des konsensgemäßen Zustandes des Gebäudes würde demnach gerade darin bestehen, die abgebrochenen Gebäudeteile wiederherzustellen (vgl. VwGH 20.11.1997, 96/06/0247).

Dies bedeutet für den Anlassfall, dass der bestehende Konsens durch den Abbruch des Satteldaches und des ostseitigen Zubaus keine Änderung erfahren hat. Ein Restgebäude ohne das Satteldach und ohne den ostseitigen Zubau würde dem bestehenden Konsens nicht entsprechen. Die von den Beschwerdeführern angestrebte Wiederherstellung eines dem Konsens entsprechenden Satteldaches sowie eines dem Konsens entsprechenden ostseitigen Zubaus würde hingegen die Wiederherstellung des konsensgemäßen Zustandes des Gebäudes bedeuten.

Dies bedeutet, dass die abgetragenen Gebäudeteile im Umfang des aufrecht gebliebenen Baukonsenses nicht nur wiedererrichtet werden können, ohne dass dafür eine neuerliche Baubewilligung einzuholen wäre, sondern vor dem Hintergrund des bestehenden Baukonsenses auch wiedererrichtet werden müssen, um das Gebäude in seinen konsensgemäßen Zustand zu versetzen.

Zum Austausch der Ziegelsteine gegen Ytong-Steine beim ostseitigen Zubau ist auszuführen, dass der bestehende Konsens nicht auf einen bestimmten Baustoff abstellt. Die Frage, ob das Mauerwerk aus Ziegeln oder aus Ytong-Steinen besteht, hat auch keine erkennbaren Auswirkungen auf die äußere Erscheinung des Gebäudes, zumal die äußere Erscheinung maßgeblich durch den Verputz des Mauerwerks und nicht durch das Material der dahinter befindlichen Steine (Ziegel oder Ytong-Steine) geprägt wird. Wenn die Beschwerdeführer somit beim ostseitigen Zubau die vorhandenen Ziegel durch Ytong Steine ersetzen, bewegen sie sich dabei innerhalb des Baukonsenses.

Der beschwerdegegenständliche Bescheid war daher spruchgemäß ersatzlos aufzuheben und spruchgemäß zu entscheiden.

Zur Frage der Zulassung der ordentlichen Revision ist auszuführen, dass die Rechtsprechung des VwGH zur Frage, ob im Fall des Abbruchs einzelner Gebäudeteile wie eines Daches und eines Zubaus der Konsens hinsichtlich des Daches und des Zubaus untergeht, auf Grund einer Reihe an Judikaten gesichert erscheint. Das gegenständliche Erkenntnis folgt somit in der Lösung der Rechtsfrage gesicherter Rechtsprechung des VwGH, weshalb die ordentliche Revision nicht zuzulassen war.

## B e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und die



außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 340,-- beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten zu entrichten, sofern gesetzlich nicht anderes bestimmt ist.

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen.

Verfahrenshilfe ist einer Partei so weit zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen als sie außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für ein außerordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Dies in beiden Fällen jeweils innerhalb der oben genannten sechswöchigen Beschwerde- bzw. Revisionsfrist.

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