



**VERWALTUNGSGERICHT  
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (43 01) 4000 DW 38700  
Telefax: (43 01) 4000 99 38700  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at  
DVR: 4011222

GZ: VGW-211/005/12325/2016/VOR-3  
B. GmbH

Wien, 4.11.2016

W.-Straße  
EZ ... der Kat. Gemeinde ...

**IM NAMEN DER REPUBLIK**

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch die Richterin Dr. Hason aufgrund erhobener Vorstellung über die Beschwerde der B. GmbH, vertreten durch Rechtsanwältin, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe West, Bauinspektion, vom 19.2.2016, Aktenzahl MA37/...-435579-2014-74, zu Recht erkannt:

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe betätigt, dass die Spruchpunkte 1.) - 22.) nunmehr zu lauten haben:

- „1.) Die zwei vorschriftswidrig errichteten Fenster im 1.Dachgeschoss, in der Küche (12,00 m<sup>2</sup>), der Wohnung Top Nr. 10, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, sind zu entfernen und das Mauerwerk, sowie das Dachflächenfenster, laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008 und Bauanzeige vom 17.3.2015, Zl. MA 37/...-435579-2014/86, herzustellen.
- 2.) Das vorschriftswidrig errichtete Hebe- Schiebefenster, im 1. Dachgeschoss, im Wohnraum (52,40 m<sup>2</sup>), der Wohnung Top 10, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, ist zu entfernen und die Türe (links und rechts Fixverglasung), laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008 und Bauanzeige vom 17.3.2015, Zl. MA 37/...-435579-2014/86, herzustellen.
- 3.) Das vorschriftswidrig errichtete Dachflächenfenster, im 1. Dachgeschoss, im Zimmer (25,00 m<sup>2</sup>), der Wohnung Top 10, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, ist zu entfernen und die zwei Dachflächenfenster, laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008 und Bauanzeige vom 17.3.2015, Zl. MA 37/...-435579-2014/86, herzustellen.

- 4) Das vorschriftswidrig errichtete Dachflächenfenster, im 1. Dachgeschoss, im Bad (11,28 m<sup>2</sup>), der Wohnung Top 10, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, ist zu entfernen und die zwei Dachflächenfenster laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008 und Bauanzeige vom 17.3.2015, ZI. MA 37/...-435579-2014/86, herzustellen.
- 5) Die vorschriftswidrig errichtete Türe, im 1. Dachgeschoss, im Zimmer (22,30 m<sup>2</sup>), der Wohnung Top 10, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, ist zu entfernen und die Türe, laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008 und Bauanzeige vom 17.3.2015, ZI. MA 37/...-435579-2014/86, herzustellen.
- 6.) Die zwei vorschriftswidrig errichteten Fenster, im 1. Dachgeschoss, in der Küche (11,6 m<sup>2</sup>), der Wohnung Top 9, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, sind zu entfernen und das Mauerwerk, sowie die Türe (mit Glaswand), laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008 und Bauanzeige vom 17.3.2015, ZI. MA 37/...-435579-2014/86, herzustellen.
- 7.) Das vorschriftswidrig errichtete Hebe- Schiebefenster, im 1. Dachgeschoss, im Wohnraum (48,80 m<sup>2</sup>), der Wohnung Top 9, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, ist zu entfernen und die Türe (links und rechts Fix-Verglasung), laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008 und Bauanzeige vom 17.3.2015, ZI. MA 37/...-435579-2014/86, herzustellen.
- 8.) Das vorschriftswidrig errichtete Dachflächenfenster, im 1. Dachgeschoss, im Zimmer (23,00 m<sup>2</sup>), der Wohnung Top 9, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, ist zu entfernen und die zwei Dachflächenfenster, laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008 und Bauanzeige vom 17.3.2015, ZI. MA 37/...-435579-2014/86, herzustellen.
- 9.) Das vorschriftswidrig errichtete Fenster, im 1. Dachgeschoss, im Abstellraum (14,51 m<sup>2</sup>), der Wohnung Top 9, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, ist zu entfernen und das Mauerwerk laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008 und Bauanzeige vom 17.3.2015, ZI. MA 37/...-435579-2014/86, herzustellen.
- 10.) Das vorschriftswidrig errichtete Hebe- Schiebefenster, sowie die Fix-Verglasung im 2. Dachgeschoss, im Abstellraum (54,60 m<sup>2</sup>), der Wohnung Top 10, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, ist zu entfernen und die Türe (links und rechts Fix-Verglasung), laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008 und Bauanzeige vom 17.3.2015, ZI. MA 37/...-435579-2014/86, herzustellen.
- 11.) Das vorschriftswidrig errichtete mehrteilige Dachflächenfenster, im 2. Dachgeschoss, im Abstellraum (54,60 m<sup>2</sup>), der Wohnung Top 10, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, ist zu entfernen und die zwei Dachflächenfenster laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008 und Bauanzeige vom 17.3.2015, ZI. MA 37/...-435579-2014/86, herzustellen.
- 12.) Die zwei vorschriftswidrig errichteten mehrteiligen Dachflächenfenster, im 2. Dachgeschoss, im Zimmer (28,43 m<sup>2</sup>), sowie Bad (8,40 m<sup>2</sup>), der Wohnung Top 10, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, sind zu entfernen und die vier Dachflächenfenster und sieben Fix-Verglasungen, laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008 und Bauanzeige vom 17.3.2015, ZI. MA 37/...-435579-2014/86, herzustellen.

- 13.) Das vorschriftswidrig errichtete Hebe- Schiebefenster, sowie die Fix-Verglasung, im 2. Dachgeschoss, im Abstellraum (49,40 m<sup>2</sup>), der Wohnung Top 9, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, sind zu entfernen und die Türe (links und rechts Fix-Verglasung), laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008 und Bauanzeige vom 17.3.2015, Zl. MA 37/...-435579-2014/86, herzustellen
- 14.) Das vorschriftswidrig errichtete mehrteilige Dachflächenfenster, im 2. Dachgeschoss, im Abstellraum (49,40 m<sup>2</sup>), der Wohnung Top 9 auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, ist zu entfernen und die zwei Dachflächenfenster, laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008 und Bauanzeige vom 17.3.2015, Zl. MA 37/...-435579-2014/86, herzustellen.
- 15.) Das vorschriftswidrig errichtete mehrteilige Dachflächenfenster, im 2. Dachgeschoss, im Bad (21,10 m<sup>2</sup>), der Wohnung Top 9, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, ist zu entfernen und die zwei Dachflächenfenster und drei Fix-Verglasungen, laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008 und Bauanzeige vom 17.3.2015, Zl. MA 37/...-435579-2014/86, herzustellen.
- 16.) Die vorschriftswidrig errichtete Gaube, im 2. Dachgeschoss, im Zimmer (19,20 m<sup>2</sup>) und Abstellraum (6,18 m<sup>2</sup>) der Wohnung Top 9, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, ist zu entfernen und die Dachfläche laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008 und Bauanzeige vom 17.3.2015, Zl. MA 37/...-435579-2014/86, herzustellen.
- 17.) Das vorschriftswidrig, im 2. Dachgeschoss, in den Wohnungen Top 9 und 10, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, zu den hofseitig gelegenen Terrassen, erweiterte Dachgeschoss ist zu entfernen und das Mauerwerk, laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008 und Bauanzeige vom 17.3.2015, Zl. MA 37/...-435579-2014/86, herzustellen.
- 18.) Die im 1. Dachgeschoss, der Wohnung Top 9, zugebaute und in die Küche miteinbezogene Terrasse (6,99 m<sup>2</sup>) auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, ist zu entfernen und das Mauerwerk sowie die Terrasse, laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008 und Bauanzeige vom 17.3.2015, Zl. MA 37/...-435579-2014/86, herzustellen.
- 19.) Die vorschriftswidrig, in ihrer Größe, errichtete Terrasse (ca. 15,70 m<sup>2</sup>), im 1. Dachgeschoss, der Wohnung Top 10, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, ist zu entfernen und die Terrasse (14,32 m<sup>2</sup>) laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008 und Bauanzeige vom 17.3.2015, Zl. MA 37/...-435579-2014/86, herzustellen.
- 20.) Die vorschriftswidrig, in ihrer Größe, errichtete Terrasse (ca. 11,50 m<sup>2</sup>), im 1. Dachgeschoss, der Wohnung Top 9, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, ist zu entfernen und die Terrasse (10,40 m<sup>2</sup>), laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008 und Bauanzeige vom 17.3.2015, Zl. MA 37/...-435579-2014/86, herzustellen.
- 21.) Die vorschriftswidrig, in ihrer Größe, errichtete Terrasse (ca. 18,40 m<sup>2</sup>), im 2. Dachgeschoss, der Wohnung Top 10, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, ist zu entfernen und die Terrasse (25,49 m<sup>2</sup>), laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008 und Bauanzeige vom 17.3.2015, Zl. MA 37/...-435579-2014/86, herzustellen.

- 22.) Die vorschriftswidrig, in ihrer Größe, errichtete Terrasse (ca. 17,70 m<sup>2</sup>), im 2. Dachgeschoss, der Wohnung Top 9, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, ist zu entfernen und die Terrasse (24,08 m<sup>2</sup>), laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008 und Bauanzeige vom 17.3.2015, Zl. MA 37/...-435579-2014/86, herzustellen.“

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

### Entscheidungsgründe

Anlässlich der am 27.5.2015 an Ort und Stelle durchgeführten Verhandlung, die in Anwesenheit einiger Eigentümer, unter anderem einer Vertreterin der Beschwerdeführerin, durchgeführt wurde, wurde vom zuständigen Sachbearbeiter der Magistratsabteilung 37, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, EZ ... der Kat. Gemeinde ..., folgender Sachverhalt festgestellt:

- „1.) Im Dachgeschoss wurden größtenteils die Fenstergrößen und Teilungen geändert  
 2.) Im Dachgeschoss wurde ein ca. 30 cm großer Zubau errichtet  
 3.) In der Wohnung Top 6 wurde die Raumteilung geändert  
 4.) Die Raumeinteilung in Top 4 wurde geringfügig geändert  
 5.) Die Veranden an der rechten hofseitigen Gebäudefront wurden geändert  
 6.) Die Veranden an der linken hofseitigen Gebäudefront wurden geändert“

Daraufhin erließ die Baubehörde den Bescheid vom 29.6.2015, Aktenzahl MA37/...-435579-2014-74, mit welchem den Eigentümern der Baulichkeit auf der betreffenden Liegenschaft Folgendes aufgetragen wurde:

*„Der Magistrat erteilt gemäß § 129 Abs 10 der Bauordnung für Wien (BO) den Eigentümern der Baulichkeit auf der im Betreff genannten Liegenschaft nachstehenden Auftrag:*

- 1.) Die vorschriftswidrig errichteten Fenster, an der straßenseitigen, sowie hofseitigen Gebäudefront, in den Wohnungen Top 9 und 10, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, sind laut Bewilligung mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008 herzustellen.*
- 2.) Das im 2. Dachgeschoss, in den Wohnungen Top 9 und 10, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, zu den hofseitig gelegenen Terrassen, erweiterte Dachgeschoss ist laut Bewilligung mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008 herzustellen.*
- 3.) Die vorschriftswidrig errichteten Scheidewände, im 2. Stock der Wohnung Top 6, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, sind zu entfernen und der konsensgemäße Zustand herzustellen.*

4.) Die Türöffnung im Badezimmer, sowie die Raumeinteilung in der Küche, im 1. Stock, der Wohnung Top 4, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, ist laut Konsens mit der Zahl 16738/1909 herzustellen.

5.) Die offene Veranda im Hochparterre, der Wohnungen Top 2, an der linken hofseitigen Gebäudefront der Liegenschaft Wien, W.-Straße, zur Liegenschaft Wien, W.-Straße ONr. ..., sind laut Konsens mit der Zahl 16739/1909 herzustellen.

Die Erfüllung ist der Behörde unter Anschluss eines Nachweises über die vorschriftsgemäße Durchführung schriftlich zu melden.

Die Maßnahmen nach Punkt 1-5 sind binnen 6 Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides durchzuführen.“

Nachdem zwei Eigentümer Beschwerde gegen diesen Bescheid erhoben haben, behob die zuständige Landesrechtspflegerin des Verwaltungsgerichts Wien mit Beschluss vom 31.7.2015 GZ: VGW-211/045/RP22/8745/2015-1 und VGW-211/V/045/RP22/8746/2015, den Bescheid aufgrund fehlender Konkretisierungen und trug der Behörde auf einen neuen Bescheid zu erlassen.

Mit Mitteilung vom 18.8.2015 setzte die Magistratsabteilung 37 die Eigentümer der Liegenschaft in Kenntnis, dass das Verfahren aufgrund der Entscheidung des Verwaltungsgerichts Wien weitergeführt werde.

Mit nunmehr gegenständlichem Bescheid wurde den Eigentümern der Baulichkeit auf der gegenständlicher Liegenschaft gemäß § 129 Abs. 10 BO für Wien aufgetragen, binnen 6 Monaten nach Rechtskraft folgende Maßnahmen durchzuführen:

- „1.) Die zwei vorschriftswidrig errichteten Fenster im 1.Dachgeschoss, in der Küche (12,00 m<sup>2</sup>), der Wohnung Top Nr. 10, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, sind zu entfernen und das Mauerwerk, sowie das Dachflächenfenster, laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008, herzustellen.
- 2.) Das vorschriftswidrig errichtete Hebe- Schiebefenster, im 1. Dachgeschoss, im Wohnraum (52,40 m<sup>2</sup>), der Wohnung Top 10, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, ist zu entfernen und die Türe (links und rechts Fixverglasung), laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008, herzustellen.
- 3.) Das vorschriftswidrig errichtete Dachflächenfenster, im 1. Dachgeschoss, im Zimmer (25,00 m<sup>2</sup>), der Wohnung Top 10, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, ist zu entfernen und die zwei Dachflächenfenster, laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008, herzustellen.
- 4) Das vorschriftswidrig errichtete Dachflächenfenster, im 1. Dachgeschoss, im Bad (11,28 m<sup>2</sup>), der Wohnung Top 10, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, ist zu entfernen und die zwei Dachflächenfenster laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008, herzustellen.

- 5.) Die vorschriftswidrig errichtete Türe, im 1. Dachgeschoss, im Zimmer (22,30 m<sup>2</sup>), der Wohnung Top 10, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, ist zu entfernen und die Türe, laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008, herzustellen.
- 6.) Die zwei vorschriftswidrig errichteten Fenster, im 1. Dachgeschoss, in der Küche (11,6 m<sup>2</sup>), der Wohnung Top 9, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, sind zu entfernen und das Mauerwerk, sowie die Türe (mit Glaswand), laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008, herzustellen.
- 7.) Das vorschriftswidrig errichtete Hebe- Schiebefenster, im 1. Dachgeschoss, im Wohnraum (48,80 m<sup>2</sup>), der Wohnung Top 9, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, ist zu entfernen und die Türe (links und rechts Fix-Verglasung), laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008, herzustellen.
- 8.) Das vorschriftswidrig errichtete Dachflächenfenster, im 1. Dachgeschoss, im Zimmer (23,00 m<sup>2</sup>), der Wohnung Top 9, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, ist zu entfernen und die zwei Dachflächenfenster, laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008, herzustellen.
- 9.) Das vorschriftswidrig errichtete Fenster, im 1. Dachgeschoss, im Zimmer (14,50 m<sup>2</sup>), der Wohnung Top 9, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, ist zu entfernen und das Mauerwerk laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008, herzustellen.
- 10.) Das vorschriftswidrig errichtete Hebe- Schiebefenster, sowie die Fix-Verglasung im 2. Dachgeschoss, im Abstellraum (54,60 m<sup>2</sup>), der Wohnung Top 10, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, ist zu entfernen und die Türe (links und rechts Fix-Verglasung), laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008, herzustellen.
- 11.) Das vorschriftswidrig errichtete Dachflächenfenster, im 2. Dachgeschoss, im Abstellraum (54,60 m<sup>2</sup>), der Wohnung Top 10, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, ist zu entfernen und die zwei Dachflächenfenster laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008, herzustellen.
- 12.) Die zwei vorschriftswidrig errichteten Dachflächenfenster, im 2. Dachgeschoss, im Zimmer (28,43 m<sup>2</sup>), sowie Bad (8,40 m<sup>2</sup>), der Wohnung Top 10, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, sind zu entfernen und die vier Dachflächenfenster und sieben Fix-Verglasungen, laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008, herzustellen.
- 13.) Das vorschriftswidrig errichtete Hebe- Schiebefenster, sowie die Fix-Verglasung, im 2. Dachgeschoss, im Abstellraum (49,40 m<sup>2</sup>), der Wohnung Top 9, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, sind zu entfernen und die Türe (links und rechts Fix-Verglasung), laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008, herzustellen
- 14.) Das vorschriftswidrig errichtete Dachflächenfenster, im 2. Dachgeschoss, im Abstellraum (49,40 m<sup>2</sup>), der Wohnung Top 9 auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, ist zu entfernen und die zwei Dachflächenfenster, laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008 und der Bauanzeige vom 17.3.2015 Zl: MA 37/...-435579-2014/86 herzustellen.
- 15.) Das vorschriftswidrig errichtete Dachflächenfenster, im 2. Dachgeschoss, im Bad (21,10 m<sup>2</sup>), der Wohnung Top 9, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, ist zu

entfernen und die zwei Dachflächenfenster und drei Fix-Verglasungen, laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008, herzustellen.

- 16.) Die vorschriftswidrig errichtete Gaube, im 2. Dachgeschoss, im Zimmer (19,20 m<sup>2</sup>) und Abstellraum (6,18 m<sup>2</sup>) der Wohnung Top 9, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, ist zu entfernen und die Dachfläche laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008, herzustellen.
- 17.) Das vorschriftswidrig, im 2. Dachgeschoss, in den Wohnungen Top 9 und 10, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, zu den hofseitig gelegenen Terrassen, erweiterte Dachgeschoss ist zu entfernen und das Mauerwerk, laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008, herzustellen.
- 18.) Die im 1. Dachgeschoss, der Wohnung Top 9, zugebaute und in die Küche miteinbezogene Terrasse (6,99 m<sup>2</sup>) auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, ist zu entfernen und das Mauerwerk sowie die Terrasse, laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008, herzustellen.
- 19.) Die vorschriftswidrig, in ihrer Größe, errichtete Terrasse (ca. 15,70 m<sup>2</sup>), im 1. Dachgeschoss, der Wohnung Top 10, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, ist zu entfernen und die Terrasse (14,32 m<sup>2</sup>) laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008, herzustellen.
- 20.) Die vorschriftswidrig, in ihrer Größe, errichtete Terrasse (ca. 11,50 m<sup>2</sup>), im 1. Dachgeschoss, der Wohnung Top 9, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, ist zu entfernen und die Terrasse (10,40 m<sup>2</sup>), laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2012, herzustellen.
- 21.) Die vorschriftswidrig, in ihrer Größe, errichtete Terrasse (ca. 18,40 m<sup>2</sup>), im 2. Dachgeschoss, der Wohnung Top 10, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, ist zu entfernen und die Terrasse (25,49 m<sup>2</sup>), laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008, herzustellen.
- 22.) Die vorschriftswidrig, in ihrer Größe, errichtete Terrasse (ca. 17,70 m<sup>2</sup>), im 2. Dachgeschoss, der Wohnung Top 9, auf der Liegenschaft Wien, W.-Straße, ist zu entfernen und die Terrasse (24,08 m<sup>2</sup>), laut Bewilligung vom 2. Oktober 2009, mit der Zahl MA 37/... W.-Straße/40644-01/2008, herzustellen.“

In der rechtzeitig durch die Beschwerdeführerin (B. GmbH) eingebrachten Beschwerde wurde unter anderem ausgeführt, dass weiterhin Konkretisierungsmängel vorliegen würden, da neuerlich keine Bescheide oder Pläne dem Bauauftragsbescheid angeschlossen seien und überdies der Bescheid vollkommen überraschend ohne weitere Ermittlungen erlassen worden sei. Auch würden sich Abweichungen dadurch ergeben, dass die in den einzelnen Punkten angeführten Räumlichkeiten im angeführten Plan teilweise nicht vorhanden wären und sei der Bescheid daher nicht vollstreckbar. Ebenso sei die Frist für die angeführten Maßnahmen zu kurz, da seitens der Beschwerdeführerin bereits versucht würde eine Bewilligung zu erwirken, dies aber an der Zustimmung

einzelner Miteigentümer scheitere und hier bereits seit dem Jahr 2013 ein Gerichtsverfahren beim Bezirksgericht ... zur Ersetzung der einzelnen Unterschriften der Grundeigentümer anhängig sei.

Über Anfrage durch das Verwaltungsgericht Wien übermittelte die Magistratsabteilung 37 am 27.6.2016 den Baubewilligungsbescheid vom 2.10.2009, Zl. MA 37/...-W.-Straße/40664-1/2008, sowie den Plan zur Bauanzeige (Erster Planwechsel), zur Kenntnis genommen am 17.3.2015, Zl. MA 37/...-435579-2014/86, sowie den Ausführungsplan zur Teilfertigstellungsanzeige, am 20.6.2016, Zl. MA37/...-435579-2014-74, mit amtlichen Sichtvermerk versehen.

Im Plan zur Bauanzeige wurden vor allem die Raumwidmungen, Raumteilungen und die Verbindung der Räume zueinander, sowie die Lage und Ausführung der internen Stiegen der Top Nr. 9 und 10 geändert. Im Plan zur Teilfertigstellungsanzeige werden die mit Bauanzeige durchgeführten Änderungen als Konsens dargestellt.

Über diese Beschwerde erging nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 9.8.2016 das Erkenntnis der Landesrechtspflegerin des Verwaltungsgerichtes Wien vom 12.9.2016, mit dem die Beschwerde als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid, mit der Maßgabe der Ergänzung und teilweisen Korrektur der einzelnen Punkte, bestätigt wurde.

Gegen dieses Erkenntnis erhob die Beschwerdeführerin rechtzeitig Vorstellung und führte unter aus, dass die bereits in der Beschwerde aufgeworfenen Tatsachen, dass die von der Behörde näher umschriebenen einzelnen Maßnahmen weiterhin zahlreiche unvollständige sprachliche Umschreibungen enthielten bzw. schlichtweg falsch seien, nicht berücksichtigt worden seien. Es sei lediglich in den Spruchpunkten die Bauanzeige vom 17.3.2015 ergänzt und die Spruchpunkte 20.) und 21.) korrigiert worden, sodass die Beschwerde hinsichtlich der übrigen Spruchpunkte weiterhin uneingeschränkt aufrecht und das Erkenntnis aufgrund der falschen Bezeichnungen und Bemaßungen nicht vollstreckbar sei. Auch sei im Beschwerdeverfahren kein Ortsaugenschein erfolgt und werde die gesetzte Frist als nicht angemessen bekämpft, da derartig



umfangreiche Rückbaumaßnahmen in der aufgetragenen Zeitspanne nicht ordnungsgemäß und abschließend durchgeführt werden könnten. Weiters wurde ein entsprechender Auswechslungsplan bei der Behörde eingereicht.

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

Gemäß § 129 Abs. 10 BO für Wien 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) 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.

Vorschriftswidrig im Sinne dieser Gesetzesstelle ist nach ständiger Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes jeder Bau, für den im Zeitpunkt seiner Errichtung eine baubehördliche Bewilligung erforderlich war und auch weiterhin erforderlich ist, für den aber eine Bewilligung nicht vorliegt. Gleiches gilt für den Fall der sonstigen Vorschriftswidrigkeit.

Seitens der Beschwerdeführerin wird nicht bestritten Wohnungsmiteigentümerin an der gegenständlichen Liegenschaft zu sein.

Die Beurteilung der Änderung des äußeren Ansehens ist unabhängig davon zu treffen, ob der geänderte Gebäudeteil von außen einsehbar ist oder nicht und welchem Zweck die Maßnahme dient (VwGH vom 23.07.2013, 2010/05/0089). Da es sich im vorliegenden Fall unzweifelhaft um bewilligungspflichtige bauliche Maßnahmen handelt, bei denen die äußere Gestaltung des Gebäudes geändert wird und eine erforderliche baubehördliche Bewilligung bis dato nicht erwirkt worden ist, wurde der Auftrag zu Recht erteilt. Dass die Abweichungen – wie sie im Spruch umschrieben sind - bestehen, wurde seitens der Beschwerdeführerin in der Beschwerde nicht bestritten.

Der Vertreter der belangten Behörde legte in der Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien schlüssig dar, dass die Abweichungen anhand des kurz vor der damaligen Verhandlung (Mai 2015) durch die Beschwerdeführerin eingereichten Plan (zur Erwirkung einer Bewilligung für Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben) überprüft und festgestellt wurden. Diesen Äußerungen ist der Vertreter der Beschwerdeführerin nicht entgegengetreten, sondern bestritt die Vorlage über die Art der Abweichungen lediglich formalrechtlich ohne dies näher auszuführen. Weiters ist anzumerken, dass das damalige Ansuchen zur Erwirkung einer Bewilligung für Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben mangels fehlender Zustimmung von Miteigentümern von der Behörde zurückgewiesen wurde und somit bis dato keine Bewilligung für die dargestellten Änderungen vorliegt.

Zum Vorbringen in der Vorstellung, dass die angeführten Räume in einigen Punkten tatsächlich so nicht vorliegen würden, ist auszuführen, dass hier die Raumbezeichnungen entsprechend der letzten Bewilligung (Bauanzeige) angeführt wurden um die Lage der Fenster und Fenstertüren entsprechend beschreiben zu können. Ob in der Natur weitere Abweichungen bezüglich der Größe der Räume vorliegen, war nicht weiter zu überprüfen, da der gegenständliche Auftrag ausschließlich gegen die ohne Bewilligung errichteten Fenster, Fenstertüren, Gauben und Zubauten (Bereich der Terrasse) gerichtet war und die angeführten Räume und Raumgrößen nur zur Beschreibung der Lage dienen, wobei und hier nur vom letztbewilligten Plan und nicht von den tatsächlichen Größen in der Natur ausgegangen wurde. Sollten tatsächlich noch weitere Abweichungen vor Ort vorliegen, wäre (allenfalls nach einer neuerlichen Überprüfung vor Ort) mit einem weiteren Bauauftrag vorzugehen.

Bezüglich der in Frage gestellten Maße der Hebe-Schiebetüren in Punkt 10 und 13 des Bescheides ist anzumerken dass solche in den Spruchpunkten des Bescheides nicht angeführt wurden, sondern lediglich die Ausführung lt. den vorliegenden Bewilligungen beauftragt wurde.

Gemäß § 28 Abs. 2 Z 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht u.a. dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn der maßgebliche Sachverhalt feststeht. In diesem Fall

kommt die Aufhebung eines Bescheides durch ein Verwaltungsgericht nicht in Betracht (VwGH vom 26. Juni 2014, ZI. Ro 2014/03/0063).

Ein Bauauftrag muss ausreichend konkretisiert sein. Ein Bescheidspruch, durch den eine Verpflichtung auferlegt wird, muss so bestimmt gefasst werden, dass nötigenfalls seine Durchsetzung im Wege der Zwangsvollstreckung möglich ist. Durch die Spruchfassung muss einerseits dem Beauftragten die überprüfbare Möglichkeit gegeben werden, dem Leistungsauftrag zu entsprechen, andererseits muss dadurch auch der Umfang einer allfälligen Ersatzvornahme deutlich abgegrenzt sein (VwGH vom 21.9.2007, ZI. 2006/05/0272).

Zum Vorbringen der Beschwerdeführerin, dass nach wie vor keine ausreichende Konkretisierung des Bauauftrages erfolgt ist, ist auszuführen, dass seitens der Baubehörde nunmehr tatsächlich jede Abweichung genau beschrieben wurde. Weitere Ungenauigkeiten im baupolizeilichen Auftrag wurden nunmehr durch das Verwaltungsgericht Wien mit der Spruchkorrektur selbst bereinigt.

Die an die Baubehörde gerichtete gesetzliche Anordnung, dass "gegebenenfalls Aufträge erteilt werden können", bedeutet, 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 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 für Wien eingeräumt, als ihr die Möglichkeit eingeräumt wird, mit der Erlassung des Bauauftrages zuzuwarten, wenn dieses - vorläufige - Unterbleiben eines Auftrages sachlich gerechtfertigt ist (siehe die bei Moritz, Bauordnung für Wien, Kurzkomentar samt Durchführungsverordnungen und Nebenbestimmungen, Seite 301, genannten Beispiele für das Zuwarten mit der Erteilung des Bauauftrages). Allein der im Belieben des Verpflichteten stehende Umstand, ob er ein neues Bauansuchen eingebracht hat, kann keine solche sachliche Rechtfertigung bilden (VwGH vom 30.1.2007, ZI. 2006/05/0269).

Die bloße Absicht, eine Baubewilligung zu erlangen, vermag an der Zulässigkeit

der Vollstreckung des Bauauftrages nichts zu ändern. Auch ist es ohne Belang, aus welchen Gründen der Verpflichtete an einer Antragstellung gehindert war (VwGH vom 21.5.2007, ZI. 2004/05/0225).

Die Beschwerdeführerin hat seit wenigstens Mai 2015 davon Kenntnis (Verhandlung vor Ort bzw. Einreichung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben), dass für die durchgeführten Änderungen eine Baubewilligung erforderlich gewesen wäre. Das Versäumnis der Beschwerdeführerin, die erforderliche Zustimmung der Miteigentümer für die (nachträgliche) Bewilligung hinsichtlich der Änderungen, die das äußere Ansehen betreffen, zu erlangen, rechtfertigt jedenfalls nicht das Zuwarten zur Erlassung eines Bauauftrages. Vielmehr wäre die Beschwerdeführerin angehalten gewesen eine Bewilligung zu erwirken, bevor sie die Änderungen überhaupt ausführt.

Zur nunmehrigen neuerlichen Einreichung im September 2016 ist festzuhalten, dass laut Mitteilung der Magistratsabteilung 37 vom 3.11.2016 das Ansuchen aufgrund fehlender Unterlagen am 25.10.2016 neuerlich zurückgewiesen wurde.

Auch ist auszuführen, dass nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes im baupolizeilichen Auftragsverfahren nicht zu prüfen ist, ob die Möglichkeit der Erwirkung einer nachträglichen Bewilligung besteht (VwGH vom 30. Jänner 2007, ZI. 2006/05/0269). Ein Beseitigungsauftrag ist daher auch dann zulässig, wenn ein Verfahren betreffend eine nachträgliche Baubewilligung anhängig ist (VwGH vom 21. Mai 2007, ZI. 2006/05/0165). Allerdings besteht während der Anhängigkeit keine Strafbarkeit und darf ein Beseitigungsauftrag nicht vollstreckt werden (VwGH vom 26. Juni 2005, ZI. 2005/05/0075). Sollte eine nachträgliche Baubewilligung erwirkt werden, ist der Beseitigungsauftrag gegenstandslos (VwGH vom 31. März 2008, ZI. 2006/05/0063).

Betreffend der vorgebrachten Verletzung des Parteiengehörs hinsichtlich der zusätzlichen Sachverhaltsermittlungen wird bemerkt, dass Mängel im Verfahren der Behörde im Beschwerdeverfahren durch die mit der Beschwerde gegebene Möglichkeit der Stellungnahme saniert werden, wenn den Beschwerdeführern durch den erstinstanzlichen Bescheid das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens zur

Kenntnis gebracht wurde, wie dies gegenständlich der Fall war.

Dem nunmehrigen Antrag in der Vorstellung auf Durchführung eines Ortaugenscheins wird nicht stattgegeben, da der Sachverhalt durch die Erhebungen der Behörde vor Ort und der durch die Landesrechtspflegerin durchgeführten Verhandlung ausreichend geklärt ist.

Hinsichtlich der Dauer der Erfüllungsfrist ist auszuführen, dass der Vertreter der Beschwerdeführerin in der Verhandlung den Ausführungen des Behördenvertreters nicht entgegengetreten ist. Auch ist festzuhalten, dass es nicht darauf ankommen kann, ob erst die Zustimmung eines Miteigentümers im Außerstreitverfahren erwirkt werden muss (VwGH vom 27.6.2006, 2004/05/0027 ua.). Im Übrigen ist die Erfüllungsfrist auf die Rechtskraft des Bescheides abgestellt und hat in tatsächlicher Hinsicht die Beschwerdeführerin somit allein schon durch die Einbringung der Beschwerde eine Fristverlängerung im Ausmaß der Dauer des Beschwerdeverfahrens erreicht. Auch ist seit dem erstmaligen Bauauftrag im Juni 2015 ein Zeitraum von mehr als einem Jahr verstrichen und damit der Beschwerdeführerin ausreichend Zeit zur Verfügung gestanden die beauftragten Maßnahmen in die Wege zu leiten. Es bestand daher für das Verwaltungsgericht Wien bezüglich der Angemessenheit der Leistungsfrist kein Zweifel.

Der Beschwerde war somit der Erfolg zu versagen und der angefochtene Bescheid unter Ergänzung der zur Kenntnis genommen Bauanzeige und einzelnen sprachlichen Konkretisierungen und Korrekturen spruchgemäß zu bestätigen. Aus diesem Grund erfolgte auch die Spruchkorrektur.

Gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG kann das Verwaltungsgericht ungeachtet eines Parteienantrages von einer Verhandlung absehen, wenn die Schriftsätze der Parteien des Verfahrens und die vorgelegten Akten des Verwaltungsverfahrens erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt, und wenn Art. 6 Abs. 1 EMRK dem nicht entgegensteht.

Der EGMR hat in seinen Entscheidungen vom 10. Mai 2007, Nr. 7401/04 (Hofbauer/Österreich Nr. 2), und vom 3. Mai 2007, Nr. 17912/05 (Bösch/Österreich), unter Hinweis auf seine frühere Rechtsprechung dargelegt, dass der Beschwerdeführer grundsätzlich ein Recht auf eine mündliche Verhandlung vor einem Tribunal hat, außer es lägen außergewöhnliche Umstände vor, die eine Ausnahme davon rechtfertigten. Der EGMR hat das Vorliegen solcher außergewöhnlichen Umstände angenommen, wenn das Verfahren ausschließlich rechtliche oder "hoch-technische" Fragen ("exclusively legal or highly technical questions") betrifft. Der Gerichtshof verwies im Zusammenhang mit Verfahren betreffend ziemlich technische Angelegenheiten ("rather technical nature of disputes") auch auf das Bedürfnis der nationalen Behörden nach zweckmäßiger und wirtschaftlicher Vorgangsweise, das angesichts der sonstigen Umstände des Falles zum Absehen von einer mündlichen Verhandlung berechtige.

In seinem Urteil vom 18. Juli 2013, Nr. 56.422/09 (Schädler-Eberle/Liechtenstein), hat der EGMR in Weiterführung seiner bisherigen Judikatur dargelegt, dass es Verfahren gebe, in denen eine Verhandlung nicht geboten sei, etwa wenn keine Fragen der Beweiswürdigung aufträten oder die Tatsachenfeststellungen nicht bestritten seien, sodass eine Verhandlung nicht notwendig sei und das Gericht auf Grund des schriftlichen Vorbringens und der schriftlichen Unterlagen entscheiden könne.

Der entscheidungsrelevante Sachverhalt ist hier geklärt. In der vorliegenden Beschwerde wurden ausschließlich Fragen aufgeworfen, zu deren Lösung im Sinne der Judikatur des EGMR eine neuerliche mündliche Verhandlung nicht geboten ist. Art. 6 EMRK steht somit dem Absehen von einer weiteren mündlichen Verhandlung nicht entgegen.

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.

### Belehrung

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 des Erkenntnisses durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder 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 für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Verwaltungsgericht Wien

Dr. Hason