



**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-111/005/29423/2014-1  
K. N.

Wien, 27.5.2016  
Her

Wien, J.-straße  
(Lokal „Z.“)  
Gst.Nr. ... in  
EZ ... der Kat. Gem. ...

**IM NAMEN DER REPUBLIK**

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch die Richterin Dr. Hason über die Beschwerde des Herrn K. N. gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Bauinspektion, Aktenzahl MA37/...-527585/2014-1 betreffend 1.) Entziehung des Rechtes auf konsensgemäße Benützung gemäß § 68 Abs 3 AVG und 2.) Auftrag gemäß § 129 Abs 2, 4 und 10 der Bauordnung für Wien zur Beseitigung von Baugebrechen, zu Recht erkannt:

Gemäß § 28 Abs 1 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid bestätigt.

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

**Entscheidungsgründe**

Der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei – Gebietsgruppe ..., Bauinspektion, erließ am 15.7.2014 zur Zl. MA37/...-527585/2014, einen Bescheid mit folgendem Spruch:

## „B E S C H E I D

I. Gemäß § 68 Abs. 3 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes (AVG) 1991, BGBl. Nr. 51/1991 in der geltenden Fassung entzieht der Magistrat das aus der Benützungsbewilligung vom 20.10.1905, Zahl MBA ..., erfließende Recht auf die konsensgemäße Benützung aller Räume in Schupfen / Stall.

Die Maßnahme ist sofort nach Zustellung dieses Bescheides einzuhalten. Die aufschiebende Wirkung einer Beschwerde wird gemäß § 13 Abs. 2 VwGVG ausgeschlossen.

II. Der Magistrat erteilt gemäß § 129 Abs. 2, 4 und 10 der Bauordnung für Wien (BO) dem Eigentümer der Baulichkeiten auf der im Betreff genannten Liegenschaft nachstehenden Auftrag:

1.) Das im hinteren Liegenschaftsbereich, angrenzend zur Parzelle ..., schadhafte Schupfengebäude, welches augenscheinlich eine Neigung in Richtung Hof, teilweise fehlendes Mauerwerk und Verputz an den Aussen und – Innenwänden, große Abstände zwischen den Holzdielen an der Giebelwand, angemorschte und schiefstehende Konstruktionshölzer und teilweise eine fehlende Dachdeckung aufweist, ist bauordnungs- und konsensgemäß, insbesondere standfest instand setzen zu lassen.

2.) Die schadhafte Giebelwand des Gebäudes im Anschluss an das im Pkt. 1.) angeführte Schupfengebäude, welche teilweise fehlende Mauerwerks- und Verputzteile aufweist, ist bauordnungs- und konsensgemäß instand setzen zu lassen.

3.) Die schadhafte Dackdeckung im Anschluss an das im Pkt. 1.) angeführte Schupfengebäude, angrenzend zur Parzelle ..., welche teilweise fehlende Dachplatten aufweist, ist niederschlagsdicht, bauordnungs- und konsensgemäß instand setzen zu lassen.

4.) Die im rechten hinteren Liegenschaftsbereich errichtete freistehende Toilettenanlage mit einem Ausmaß von ca. 3,70 m x 4,00 m (ca. 14,80 m<sup>2</sup>) und mit einer Höhe von ca. 2,40 m bis 4,20 m ist entfernen zu lassen.

5.) Das im rechten mittleren Liegenschaftsbereich errichtete Gebäude (Ausschank) mit einem Ausmaß von ca. 3,25 m x 7,80 m (25,35 m<sup>2</sup>) und mit einer Höhe von ca. 2,25 bis 2,70 m ist entfernen zu lassen.

6.) Das im Anschluss an das Ausschankgebäude errichtete Gebäude (Flaschenschupfen) mit einem Ausmaß von ca. 17,00 m x 4,25 m (ca. 72,25 m<sup>2</sup>) und ca 2,45 m x 8,90 m (ca. 21,81 m<sup>2</sup>) und mit einer Höhe von ca. 2,70 m bis 3,70 m ist entfernen zu lassen.

Die Maßnahmen nach Punkt 1.) und 4.) bis 6.) sind binnen 6 Monaten nach Rechtskraft, jene nach Punkt 2.) und 3.) sind binnen 3 Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides durchzuführen.

Die Erfüllung des Auftrages ist bei diesem Amt unter Anschluss eines positiven Gutachtens über die Instandsetzungsarbeiten zu melden.“

Im dagegen gerichteten Rechtsmittel bringt der Beschwerdeführer vor, dass die Gebäude seit 40 bis 60 Jahren bestehen würden. Da vermutlich kein Konsens vorliege, werde diesbezüglich um nachträgliche Bewilligung angesucht. Die schadhafte Gebäudeteile würden saniert. Für diese Maßnahmen sei jedoch die Frist von 3 Monaten unter Bedachtnahme des langjährigen Bestandes äußerst kurz gefasst. Er beantrage daher den Bescheid abzuändern und eine Frist von 12 Monaten zu gewähren.

Dem Akteninhalt ist zu entnehmen, dass am 8.7.2014 um 14.30 Uhr in Wien, J.-straße (Lokal „Z.“) eine mündliche Verhandlung stattfand um den konsensgemäßen Zustand der Baulichkeiten auf dieser Liegenschaft, insbesondere im Hinblick auf Baugebrechen, zu ermitteln. Dabei wurden in Anwesenheit des Beschwerdeführers die nunmehr im Bescheid umschriebenen Mängel und Konsenswidrigkeiten festgestellt, durch Fotos dokumentiert und blieben diese vom Beschwerdeführer sowohl in der Verhandlung als auch in seinem Rechtsmittel unbestritten. Dass der Beschwerdeführer Eigentümer der Baulichkeiten auf der Liegenschaft in Wien, J.-straße ist, blieb ebenfalls unbestritten.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

Gemäß § 68 Abs 3 AVG kann die Behörde, die den Bescheid in letzter Instanz erlassen hat, oder die sachlich in Betracht kommende Oberbehörde im öffentlichen Interesse Bescheide insoweit abändern, als dies zur Beseitigung von das Leben oder die Gesundheit von Menschen gefährdenden Missständen oder zur Abwehr schwerer volkswirtschaftlicher Schädigungen notwendig und unvermeidlich ist. In allen Fällen hat die Behörde mit möglichster Schonung erworbener Rechte vorzugehen.

Im Hinblick auf die in der Verhandlung festgestellten, massiven Schäden am Schuppen/Stall, besteht für Personen, die sich in diesem Gebäude aufhalten, eine konkrete Gefahr für Leib und Leben, etwa durch herabfallende Teile. Von der

belangten Behörde wurde somit zutreffend unter Punkt I.) das Recht auf konsensgemäße Benützung aller Räume in Schupfen/Stall entzogen.

Gemäß § 129 Abs 2 der Bauordnung für Wien (BO) hat der Eigentümer (jeder Miteigentümer) dafür zu sorgen, dass die Gebäude und die baulichen Anlagen (Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen und dgl) in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden. Nach Abs 4 der zitierten Gesetzesstelle hat die Behörde den Eigentümer (Miteigentümer) nötigenfalls zur Behebung von Baugebrechen unter Gewährung einer angemessenen Frist zu verhalten. Gemäß Abs 10 der zitierten Gesetzesstelle müssen solche Aufträge erteilt werden, wenn augenscheinlich eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht.

Nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes liegt ein Baugebrechen dann vor, wenn sich der Zustand einer Baulichkeit derart verschlechtert, dass hiedurch öffentliche Interessen berührt werden. Als Beeinträchtigung öffentlicher Interessen, die ein Einschreiten der Baubehörde rechtfertigt, sind die Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Gesundheit anzusehen. Ein öffentliches Interesse, das die Behörde zum Einschreiten ermächtigt, ist zufolge des Erkenntnisses des Verwaltungsgerichtshofes vom 22. April 1968, ZI. 1859/66, schon immer dann gegeben, wenn durch den bestehenden Zustand eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit oder die körperliche Sicherheit einer Person herbeigeführt oder vergrößert werden kann.

Aus dem gesamten Akteninhalt ist zweifelsfrei der Zustand der verfahrensgegenständlichen Baulichkeit erkennbar und ist dieser geeignet, eine Gefahr für die Gesundheit und das Leben herbeizuführen. Es werden somit öffentliche Interessen im Sinne der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes berührt.

Hinsichtlich der im Bescheid auferlegten Erfüllungsfrist von 6 Monaten [hinsichtlich der Punkte 1.), 4.) bis 6.)] und der Erfüllungsfrist von 3 Monaten [hinsichtlich der Punkte 2.) und 3.)] ist zu bemerken, dass diese nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes dann als angemessen anzusehen ist,

wenn innerhalb derselben die erforderlichen Arbeiten durchgeführt werden können. Dass die Beseitigung der Baugebrechen in der aufgetragenen Frist nicht möglich ist, hat der Beschwerdeführer nicht vorgebracht, weshalb von der Möglichkeit der Durchführung ausgegangen wird.

Im Übrigen hat der Beschwerdeführer durch die Dauer des Beschwerdeverfahrens de facto ohnedies mehr Zeit zur Verfügung.

Gemäß § 24 Abs 1 VwGVG wurde keine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt, da der Sachverhalt geklärt ist und keine Partei des Verfahrens eine Verhandlung beantragt hat.

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 240 Euro beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Verwaltungsgericht Wien

Dr. Hason  
Gerichtsabteilung 5