



**VERWALTUNGSGERICHT
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38600
Telefax: (+43 1) 4000 99 38600
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/055/10169/2022-21
A. GmbH

Wien, 19. Jänner 2023

Wien, B.-gasse ONr. 9
EZ ...0, Kat. Gem. C.

Geschäftsabteilung: VGW-B

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Forster über die Beschwerde der A. GmbH, vertreten durch Rechtsanwälte GmbH, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei – Gebietsgruppe ..., Großvolumige Bauvorhaben, vom 8. Juli 2022, Zl. ..., mit welchem das am 2. September 2021 eingebrachte Ansuchen für den Neubau einer Wohnhausanlage auf der Liegenschaft Wien, B.-gasse ONr. 9, gemäß § 13 Abs. 3 AVG zurückgewiesen wurde, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 15. Dezember 2022 durch Verkündung

zu Recht erkannt:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGGV wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a Abs. 1 VwGG eine 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

I. Verfahrensgang

1. Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid vom 8. Juli 2022, Zl. ..., wies der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, ein am 2. September 2021 eingebrachtes Ansuchen für den Neubau einer Wohnhausanlage auf der Liegenschaft Wien, B.-gasse ONr. 9, gemäß § 13 Abs. 3 AVG zurück. Begründend verwies die Behörde hierbei auf einen Verbesserungsauftrag vom 9. Juni 2022, mit dem die Bauwerberin aufgefordert worden sei, innerhalb von zwei Wochen Baupläne versehen mit Ergänzungen gemäß § 64 Abs. 1 BO – näherhin: Pläne aufbauend auf dem letztbewilligten Konsens, nach dem es kein Gebäude auf der Liegenschaft gebe – vorzulegen. Im Konkreten sei das als Konsens (grau) dargestellte Gebäude im Bereich der Grundgrenze aus den Einreichplänen zu entfernen. Da diese Anforderung zur Gänze unbeachtet geblieben sei, sei spruchgemäß zu entscheiden gewesen.

2. In ihrer gegen diesen Bescheid gerichteten Beschwerde vom 2. August 2022 führt die beschwerdeführende Gesellschaft – zusammengefasst – aus, dass für das faktisch vorhandene Bestandsgebäude zwar keine Baubewilligung auffindbar sei, aus näher genannten Gründen aber davon ausgegangen werden müsse, dass ein solcher Konsens bestehe. So sei anzunehmen, dass das im Bescheid vom 23. Jänner 1935 beschriebene, ohne Baubewilligung errichtete Gebäude ein anderes sei als jenes, das im Protokoll eines am 7. Mai 1938 abgehaltenen Ortsaugenscheins erwähnt werde, wobei letzteres über nahezu dieselbe Raumaufteilung verfüge wie das heute noch vorhandene Bestandsgebäude. Zudem liege ein Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 2. Mai 1975 vor, mit dem die nachträgliche Bewilligung erteilt worden sei, nach Auflassen der Senkgrube einen Anschluss an den städtischen Straßenkanal in der B.-gasse herzustellen. In dem zugehörigen, mit einem Sichtvermerk versehenen Plan sei das in Rede stehende Bestandsgebäude in der noch heute bestehenden Konfiguration erkennbar.

3. Die belangte Behörde traf keine Beschwerdevorentscheidung und legte dem Verwaltungsgericht Wien die Beschwerde sowie den Akt des Verwaltungsverfahrens vor, wo die Beschwerde und der Verwaltungsakt am 17. August 2022 einlangten.

4. Mit Schriftsatz vom 25. Oktober 2022 ersuchte das Verwaltungsgericht Wien die belangte Behörde um Übermittlung der Hauseinlage der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft. Die Behörde kam diesem Ersuchen nach, indem sie dem Gericht am 2. November 2022 die relevanten Dokumente vorlegte.

5. Mit Schriftsatz vom 27. November 2022 ersuchte das Verwaltungsgericht Wien die belangte Behörde um Bekanntgabe, ob (neben der dem Verwaltungsgericht vorgelegten Hauseinlage) aus sonstigen bei der Behörde befindlichen (Archiv-)Unterlagen – insbesondere aus den Registratur- und Überwachungsakten – Hinweise auf eine Bewilligung für das in den Plänen grau dargestellte Gebäude abgeleitet werden können. Hierauf legte die belangte Behörde mit Eingabe vom 5. Dezember 2022 weitere Dokumente vor.

6. Mit Schriftsatz vom 28. November 2022 ersuchte das Verwaltungsgericht Wien die Magistratsabteilung 21A um Bekanntgabe der in den Jahren 1920 bis 1938 für die Liegenschaft Wien, B.-gasse ONr. 9, EZ ...0, Kat. Gem. C., maßgeblichen Bebauungsbestimmungen und Übermittlung von Kopien der Auszüge aus den einschlägigen Dokumenten. Mit Schriftsatz vom 1. Dezember 2022 (eingelangt beim Verwaltungsgericht Wien am 5. Dezember 2022) kam die Behörde diesem Ersuchen nach, indem sie die relevanten Unterlagen vorlegte.

7. Mit Schriftsatz vom 6. Dezember 2022 informierte das Verwaltungsgericht Wien die Verfahrensparteien darüber, dass der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 21A, in Beantwortung eines (dem Schriftsatz beigelegten) Ersuchens des Verwaltungsgerichtes Wien vom 28. November 2022 die einschlägigen Dokumente vorgelegt habe und der Verwaltungsakt samt den vorgelegten (nicht digitalisierten) Dokumenten sowie die Hauseinlage der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft beim Verwaltungsgericht Wien zur Einsicht aufliegen.

8. Mit einem weiteren Schriftsatz vom 7. Dezember 2022 ersuchte das Verwaltungsgericht Wien die Magistratsabteilung 21A in Ergänzung der Stellungnahme vom 1. Dezember 2022 um Bekanntgabe der Widmungs- bzw. Bebauungsvorgaben für die Liegenschaft Wien, B.-gasse ONr. 9, EZ ...0, Kat. Gem. C., nach den Vorgaben des Generalregulierungsplanes von 1892. Dieses Ersuchen wurde von

der Magistratsabteilung 21A mit E-Mails vom 9. Dezember 2022 und vom 12. Dezember 2022 mit gleichzeitiger Übermittlung von Auszügen aus den relevanten Dokumenten beantwortet.

9. Am 13. Dezember 2022 nahm ein Vertreter der beschwerdeführenden Gesellschaft Einsicht in die beim Verwaltungsgericht Wien aufliegenden verfahrensrelevanten Aktenbestandteile.

10. Am 15. Dezember 2022 fand vor dem Verwaltungsgericht Wien in der gegenständlichen Beschwerdesache eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, in deren Rahmen die Parteien ihre Standpunkte darlegten. Am Schluss der Verhandlung wurde das gegenständliche Erkenntnis verkündet. Mit Schriftsatz vom 22. Dezember 2022 (am selben Tag eingelangt beim Verwaltungsgericht Wien) beantragte die beschwerdeführende Gesellschaft die schriftliche Ausfertigung der Entscheidung iSd § 29 Abs. 2a Z 1 iVm Abs. 4 VwGVG, welche hiermit erfolgt.

II. Sachverhalt

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

1. Mit Eingabe vom 1. September 2021 (am 2. September 2021 bei der Behörde eingelangt) beantragte die A. GmbH die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für den „Neubau einer Wohnhausanlage“ auf der in ihrem Alleineigentum stehenden Liegenschaft Wien, B.-gasse ONr. 9, EZ ...0, Gst. Nr. ..., Kat. Gem. C. (Bauliegenschaft).

2. Auf den diesem Ansuchen zugrundeliegenden Einreichplänen ist in grauer Farbe ein auf der Bauliegenschaft, im Grenzbereich zur Nachbarliegenschaft Wien, B.-gasse ONr. 11, situiertes Bestandsgebäude dargestellt, das im Zuge des geplanten Bauvorhabens adaptiert werden soll. Den Plänen und sonstigen Einreichunterlagen ist keine Bezugnahme auf § 71a BO zu entnehmen.

3. Mit Schriftsatz vom 9. Juni 2022 forderte die belangte Behörde die Bauwerberin gemäß § 13 Abs. 3 AVG auf, binnen zwei Wochen ab Erhalt des Schreibens Pläne iSd § 64 Abs. 1 BO nachzureichen, die auf dem letztbewilligten Konsens aufbauen.

Begründend führte die Behörde in diesem Schreiben aus, dass das in den Einreichplänen im Bereich der Grundgrenze in grauer Farbe als Konsens dargestellte Gebäude aus den Plänen zu entfernen sei, da es laut Konsens keine Gebäude auf der Liegenschaft gebe.

Da diesem Auftrag nicht entsprochen wurde, wies die belangte Behörde das Ansuchen vom 2. September 2021 mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid vom 8. Juli 2022 gemäß § 13 Abs. 3 AVG zurück.

4. In der bei der belangten Behörde aufliegenden Hauseinlage für die Liegenschaft Wien, B.-gasse ONr. 9, EZ ...0, Kat. Gem. C., die der Dokumentation sämtlicher darauf bezogener baurechtlicher Bewilligungen dient, finden sich folgende Dokumente mit Relevanz für den vorliegenden Fall:

4.1. Ein mit 7. Juni 1927 (und einem anderen Datum) versehenes Schriftstück, auf dem eine Skizze der Liegenschaft B.-gasse ONr. 9, abgebildet ist, die ein in der Mitte der Liegenschaft situiertes Gebäude (als „Objekt B“ bezeichnet) und ein an der Grenze zur Liegenschaft EZ ...9 gelegenes Gebäude (als „Objekt A“ bezeichnet) zeigt. Den Notizen auf diesem Schriftstück zufolge soll „Objekt A“ ohne Bewilligung zu einer Wohnung mit Fenstern auf Nachbargrund adaptiert worden sein. Dieses Objekt enthalte eine Waschküche und einen Schupfen. In der Feuermauer gegen den Nachbargrund, welcher demselben Besitzer gehöre, befänden sich zwei zum Teil schadhafte Fenster.

Mit einem darauf bezogenen, in der Hauseinlage einliegenden Bescheid vom 21. Juni 1927 wurde der Eigentümerin der Baulichkeit der Auftrag erteilt, die beiden Fensteröffnungen abzumauern. Begründend führt die Behörde in diesem Bescheid aus, dass sich die Eigentumsverhältnisse geändert hätten. Da der Nachbargrund nicht mehr im selben Eigentum stünde, müssten die Öffnungen in der Feuermauer beseitigt werden.

Nach einer Eingabe vom 7. Juli 1927, in der die Eigentümerin erklärt, dass die Nachbarliegenschaft noch immer in ihrem Eigentum stünde, wurde dies von der Behörde mit einem Aktenvermerk vom 10. Dezember 1927 zur Kenntnis genommen.

4.2. Ein Bescheid vom 23. Jänner 1935, Zl. ..., mit dem nach einer am 21. Jänner 1935 abgehaltenen Augenscheinsverhandlung im Haus Wien, B.-gasse ONr. 9, EZ ...0, gemäß § 128 und § 129 BO der Auftrag erteilt wurde, den auf der Liegenschaft ohne Baubewilligung errichteten Schupfen (unterteilt in eine Waschküche, eine Küche und ein Zimmer) nach Vollendung des Mietverhältnisses mit der Partei D. abtragen zu lassen. Diesem Bescheid zufolge erklärt die Eigentümerin das sofort wirksame Verbot, die bisher von der Mietpartei bewohnten Räume im Schupfen, welche baulich in eine Küche und ein Zimmer umgewandelt worden seien, künftig für Wohn- und Schlafzwecke benützen zu lassen. Nach den weiteren Ausführungen im genannten Bescheid gründet sich dieses Verbot darauf, dass die Räume für derartige Wohn- und Schlafzwecke vollständig ungeeignet seien. Das Mauerwerk sei durchnässt und die stukkaturte Decke weise einen Abstand vom Bretterboden von ca. 2 m auf.

Bezogen auf diesen Bescheid findet sich auch ein Schriftsatz vom 15. Februar 1935 in der Hauseinlage, mit dem gegen den am 4. Februar 1935 übermittelten Bescheid Berufung erhoben wird. Begründend wird darin ausgeführt, dem Verfasser sei es völlig unbekannt, dass auf seiner Liegenschaft ohne Baubewilligung ein Schupfen, unterteilt in eine Waschküche, ein Zimmer, eine Küche und eine Speis, errichtet worden sei. Der vom Bauamt bezeichnete Schupfen sei ein regelrechtes Haus mit Eternit gedeckt, die Wohnräume seien wegen Feuchtigkeit isoliert. Die Anzeige der Partei D. stelle einen Racheakt dar, um nach einer Delogierung eine neue Wohnung von der Gemeinde zu bekommen.

4.3. Eine Niederschrift vom 24. September 1937 vor der Bezirkshauptmannschaft E., in der erklärt wird, dass der Arbeitslose F. im Wohnhaus des Verfassers drei Schweine in einem behördlich nicht genehmigten Schweinestall halte. Diese Haltung widerspreche den veterinärmedizinischen Rücksichten und stelle eine Tierquälerei dar. Es werde daher dringend um Abhilfe ersucht.

In der Hauseinlage befindet sich ein damit zusammenhängendes Schreiben an die Bezirkshauptmannschaft E., welches einen Eingangsstempel mit Datum 19. Oktober 1937 aufweist, vom Leiter des Baudienstes unterfertigt ist und am Ende den Namen des Herrn F. zeigt. In diesem Schreiben wird festgehalten, dass ein Stall baubehördlich nicht genehmigt ist und – da die Liegenschaft im Wohngebiet liegt

– gemäß § 95 Abs. 1 BO auch nachträglich nicht genehmigt werden kann. Im Sinn des § 129 Abs. 1 und 10 BO wird daher die Erlassung eines Demolierungsauftrages für den nicht genehmigten Bau beantragt.

Darauf bezogen liegt auch eine Niederschrift vom 18. Dezember 1937 in der Hauseinlage ein, mit der der Verfasser – Herr F. – zur Kenntnis nimmt, dass der Betrieb des Schweinestalles der Bestimmung des § 95 Abs. 1 BO widerspricht und daher unstatthaft ist. In diesem Sinn wird mit dem Schreiben ein neuerlicher Bescheid, mit dem die Demolierung des Stalles bis Ende Februar 1938 angeordnet wird, unter Verzicht auf ein Rechtsmittel, zu Kenntnis genommen. Um eine Zwangsvollstreckung zu vermeiden, will der Verfasser, wie er in diesem Schreiben ausführt, den Schweinestall bis 28. Februar 1938 selbst wegräumen.

Zudem enthält die Hauseinlage eine Niederschrift über einen Ortsaugenschein vom 7. Mai 1938, welches als Gegenstand einen baubehördlich nicht genehmigten Schweinestall auf der Liegenschaft Wien, B.-gasse ONr. 9, ausweist. Diesem Protokoll zufolge steht an der westlichen Grundgrenze ein nicht unterkellertes ebenerdiges Haus mit Eterniteindeckung, in dem sich eine Holzablage, zwei primitive Kastenaborte, ein Vorraum, eine Waschküche und eine Wohnung der Mietpartei F. (samt Familienangehörigen) befinden. Die Wohnräume seien einfach ausgestaltet, die Raumhöhe betrage ca. 2,20 m. Gegen die Nachbarliegenschaft befänden sich zwei Fensteröffnungen und zwar ein Fenster vor der Waschküche und ein Fenster vor der Speis. Die Wohnung bestehe aus Küche, Zimmer und Speis. An dieses Haus sei ein Schweinestall angebaut worden, der aus Zementsteinen gebaut sei und seitlich angeordnete Entlüftungs- und Belichtungsschlitze aufweise. Die Dach-eindeckung bestehe aus Pappe.

Auf diesem Protokoll vom 7. Mai 1938 ist eine Skizze angebracht, welche die Baulichkeiten in ihrer konkreten Konfiguration an der Grenze zur Liegenschaft Wien, B.-gasse ONr. 11, zeigt. Dieser Skizze zufolge grenzt der Schweinestall an ein Gebäude, das aus einem Zimmer, einer Küche, einer Speis und einer Waschküche sowie einem Vorraum und zwei Aborten besteht.

4.4. Eine „Aufnahmeschrift“ vom 10. Mai 1938, der zufolge der Eigentümer der Liegenschaft B.-gasse ONr. 11 (Gst. Nr. ...) erklärt, durch das Bestehen eines den Bauvorschriften nicht entsprechenden Objektes ohne Feuermauer an seiner

Grundgrenze, das nicht bewilligte Fenster gegen seinen Grund aufweise, trotz offener Bauweise im Seitenabstand liege und Rauchfänge im schlechten Zustand aufweise, beeinträchtigt bzw. in seinen Rechten verletzt zu sein.

4.5. Ein Bescheid vom 2. Mai 1975, Zl. ..., mit dem gemäß § 70 BO nachträglich die Bewilligung erteilt wird, auf der Liegenschaft Wien, B.-gasse ONr. 9, nach Auflassung der Senkgrube einen Anschluss mittels einer Steinzeugrohrleitung an den städtischen Straßenkanal in der B.-gasse herzustellen. Auf dem diesem Bescheid zugrundeliegenden, mit dem Genehmigungsvermerk der Behörde versehenen Plan ist in grauer Farbe ein Bestandsgebäude an der rechten Grundstücksgrenze dargestellt, welches aus einem Abstellraum, einem Wohnzimmer, einer Speis, einem Bad, einem WC, einem Vorzimmer, einer Küche, einem Zimmer und einem Schuppen besteht. Das in der Mitte der Liegenschaft dargestellte (zweite) Gebäude ist im Plan gelb umrandet und mit einem Hinweis auf einen Räumungs- bzw. Abtragungsauftrag vom 3. Dezember 1970, Zl. ..., sowie dem Vermerk „Abbruch wird separat eingereicht“ versehen.

5. In dem bei der belangten Behörde aufliegenden Registratur- bzw. Überwachungsakt für die Liegenschaft Wien, B.-gasse ONr. 9, EZ ...0, Kat. Gem. C., finden sich folgende Dokumente mit (wenngleich entfernter) Relevanz für den vorliegenden Fall:

5.1. Eine Auskunft der Magistratsabteilung 37 an die Magistratsabteilung 4 vom 22. Mai 2007, der zufolge sich auf der Liegenschaft Wien, B.-gasse ONr. 9, eine Baulichkeit befinde, die eine Wohnung mit einer Wohnnutzfläche von weniger als 150 m² beinhalte. Die Anfrage der Magistratsabteilung 4, ob für diese – nicht näher konkretisierte – Baulichkeit eine Benützungsbewilligung erteilt wurde, wird von der Magistratsabteilung 37 in diesem Schreiben mit dem Vermerk „ca. 1935 geht aus den Unterlagen der Baubehörde nicht mehr eindeutig hervor“ beantwortet.

5.2. Eine Auskunft der Magistratsabteilung 37 an die Magistratsabteilung 31 vom 10. August 2015, der zufolge sich auf der Liegenschaft Wien, B.-gasse ONr. 9, eine Baulichkeit befinde, die eine Wohnung mit einer Wohnnutzfläche von weniger als 150 m² beinhalte. Dem zugrundeliegenden Ansuchen der Magistratsabteilung 31 ist ein Plan der Liegenschaft angeschlossen, auf dem ein Gebäude in der Mitte (nicht an der Grundstücksgrenze) der Liegenschaft hervorgehoben ist.

5.3. Eine Auskunft des Herrn Ing. G. auf eine Anfrage vom 2. Juni 2020, der zufolge der im Plan zur Herstellung eines Kanalanschlusses genannte Räumungs- bzw. Abtragungsauftrag vom 3. Dezember 1970, Zl. ..., weder in der Hauseinlage noch in der Registratur gefunden werden konnte und zusammenfassend davon auszugehen sei, dass keines der auf der Liegenschaft bestehenden Gebäude als bewilligt angesehen werden könne.

6. Im Übrigen gibt es bei der belangten Behörde keine Archive oder Dokumente, welche für die Beurteilung der Frage, ob das verfahrensgegenständliche Gebäude über eine Bewilligung verfügt, herangezogen werden könnten.

7. Vor dem Hintergrund dieser Dokumentation ist davon auszugehen, dass das in den verfahrensgegenständlichen Einreichplänen in grauer Farbe dargestellte Bestandsgebäude dem Grunde nach (ungeachtet späterer baulicher Änderungen) vor dem Jahr 1928 errichtet wurde.

8. Für die Liegenschaft Wien, B.-gasse ONr. 9, EZ ...0, war nach dem Bauzonenplan 1893 unter Beachtung der Gelbfärbung in der Legende des Planes die Vorgabe „Verbauung nach §:82 u. 83 der Bauordnung (:Wohnviertel, Max-Höhe 2 Stockw.:)“ festgelegt. Gemäß Punkt 2. des Textteiles zu diesem Dokument wurde im relevante Areal „mit Bezug auf § 82 B.-O. die Art der Verbauung mit Wohnhäusern in der Weise bestimmt, dass erstens dieselben außer einem bewohnbaren Erdgeschosse (Parterre oder Tiefparterre) nicht mehr als höchstens zwei Stockwerke enthalten dürfen, wobei ein Mezzanin als Stockwerk zu rechnen ist, jedoch einzelne über diese Geschosse hinausragende Gebäudetheile, wie Thürme, Giebel und dergleichen nicht zu beanständen wären, und dass zweitens diese Wohnhäuser in der Regel, insoferne sie nicht in bereits bestehenden Straßen oder Plätzen mit geschlossener Bauweise liegen oder mit Rücksicht auf die Parcellentheilung nur in einer solchen Bebauung zulässig sind, freistehend auszuführen sind.“

Später wurde für die Liegenschaft als Teil des „Blocks II“ durch den Generalregulierungs- und Generalbaulinienplan vom 11. Mai 1928, Beilage Nr. .../28, – auch in der späteren Änderung vom 21. September 1928 – grundsätzlich die „offene Verbauung“ mit einer Beschränkung auf einen Stock festgelegt, wobei in Punkt „6.“ des Planes vom 11. Mai 1928 folgende weitere textliche Anordnung enthalten ist:

„Auf den im Plane durch blaugrüne Lasierung hervorgehobenen Teilen der Baublöcke I, II und III an der H.-straße und B.-gasse dürfen nur einzelnstehende oder zu zweien aneinander gebaute landhausartige Wohnhäuser errichtet werden, welche außer einem Erdgeschoß nur noch ein Obergeschoß enthalten.“ Eine derartige blaugrüne Lasierung kann dem vorgelegten Plan – offenkundig altersbedingt – nicht mehr entnommen werden.

Schließlich ordneten das Plandokument Nr. ... vom Jänner 1931 – später in der durch das Plandokument Nr. ... vom 24. Februar 1932 erfolgten Ergänzung des genehmigten Bebauungsplanes – als auch das Plandokument Nr. ... vom 22. September 1933 innerhalb der ausgewiesenen Baufluchtlinien die Bauklasse I, offene oder gekuppelte Bauweise, an.

III. Beweiswürdigung

Das Verwaltungsgericht Wien hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt der belangten Behörde (sowohl in Papierform als auch in elektronischer Form), Würdigung des Beschwerdevorbringens, Einholung von Stellungnahmen, Einsichtnahme in das Grundbuch, in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien und in die von der Behörde vorgelegten Archivunterlagen sowie Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung.

1. Die Feststellungen zum Bauansuchen vom 1. September 2021, zu dem in den Einreichplänen grau eingezeichneten Bestand und zu den Eigentumsverhältnissen an der Bauliegenschaft stützen sich auf den Akteninhalt, insbesondere auf die darin einliegenden Einreichunterlagen, Einreichpläne und Grundbuchsauszüge. Diese Fakten blieben im verwaltungsgerichtlichen Verfahren unstrittig.

2. Die Feststellungen zum Verbesserungsauftrag vom 9. Juni 2022, zu dessen Nichtentsprechung und zur Zurückweisung des Bauansuchens stützen sich auf den insoweit unstrittigen Akteninhalt.

3. Die Feststellungen zum Inhalt der Hauseinlage und der Registratur- bzw. Überwachungsakten stützen sich auf die von der Behörde im Verfahren vorgelegten Dokumente, welche in ihren wesentlichen Bestandteilen (transkribiert) in den Ge-

richtsakt übernommen wurden. Dieser Akteninhalt wurde den Vertretern der beschwerdeführenden Gesellschaft durch Übermittlung diverser Aktenbestandteile von Seiten des Verwaltungsgerichtes Wien sowie eine Akteneinsicht durch die Vertreter der beschwerdeführenden Gesellschaft, jeweils im Vorfeld der mündlichen Verhandlung, als auch durch Verlesung wesentlicher Aktenbestandteile im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung bekannt.

4. Die Feststellung, wonach es bei der belangten Behörde im Übrigen keine Archive oder Dokumente gibt, welche für die Beurteilung der Frage herangezogen werden könnten, ob das verfahrensgegenständliche Gebäude über eine Bewilligung verfügt, stützt sich auf den Akteninhalt, die Ermittlungen des Verwaltungsgerichtes Wien und das Vorbringen der Parteien. Hierbei ist zum einen auf das Ersuchen des Verwaltungsgerichtes Wien an die belangte Behörde vom 27. November 2022 zu verweisen, mit dem die Behörde aufgefordert wurde, bekannt zu geben, ob (neben der dem Verwaltungsgericht vorgelegten Hauseinlage) aus sonstigen bei der Behörde befindlichen (Archiv-)Unterlagen – insbesondere aus den Registratur- und Überwachungsakten – Hinweise auf eine Bewilligung für das in den Plänen grau dargestellte Gebäude abgeleitet werden können. Zum anderen kann auf die Auskunft des Vertreters der belangten Behörde in der mündlichen Beschwerdeverhandlung am 15. Dezember 2022 verwiesen werden, wonach sämtliche verfahrensrelevante Dokumente an das Verwaltungsgericht Wien übermittelt wurden und keine weiteren Dokumente bei der Behörde aufliegen, die für den vorliegenden Fall von Relevanz wären (vgl. Seite 2 des Verhandlungsprotokolls vom 15. Dezember 2022). Von Seiten der beschwerdeführenden Gesellschaft wurden diese Ausführungen der belangten Behörde weder in Abrede gestellt, noch konnte die beschwerdeführende Gesellschaft selbst Dokumente oder Hinweise auf Dokumente präsentieren, die nicht in den vorgelegten Archivunterlagen der Behörde einliegen. In diesem Zusammenhang ist auch festzuhalten, dass die Hauseinlage bis in das Jahr 1914 zurückreicht und unterschiedliche Dokumente aus verschiedenen Zeiträumen enthält, sodass sich insgesamt kein Hinweis auf deren Unvollständigkeit ergeben hat.

5. Die Feststellung, wonach vor dem Hintergrund der Dokumentation davon auszugehen ist, dass das in den verfahrensgegenständlichen Einreichplänen in grauer Farbe dargestellte Bestandsgebäude vor dem Jahr 1928 errichtet wurde, lässt sich

aus mehreren in der Hauseinlage enthaltenen Unterlagen ableiten, welche wiederholt auf die Lage der Baulichkeit (an der Grenze zur Nachbarliegenschaft B.-gasse ONr. 11), die konkrete Raumaufteilung innerhalb des Gebäudes (Küche, Waschküche, Speis, Zimmer etc.) und nähere Spezifika (Fensteröffnungen zur Nachbarliegenschaft, Eternitdach) Bezug nehmen: Bereits das (unter anderem) mit 7. Juni 1927 datierte Schriftstück zeigt (illustriert durch eine Skizze) ein an der Grenze zur maßgeblichen Nachbarliegenschaft situiertes Gebäude, wobei der Schriftsatz erwähnt, dass dieses zu einer Wohnung mit Fenstern auf Nachbargrund adaptiert worden sei und eine Waschküche sowie einen Schupfen enthalte. Ebenso wird im Bescheid vom 23. Jänner 1935 und in der Berufung vom 15. Februar 1935 ein Schupfen erwähnt, der in eine Waschküche, eine Küche und ein Zimmer (und eine Speis) unterteilt worden sei – wobei der Schupfen, wie in der dagegen eingelegten Berufung festgehalten wird, ein Eternitdach aufweise. Und schließlich führt auch die Niederschrift über den Ortsaugenschein vom 7. Mai 1938 ein an der maßgeblichen Nachbargrenze gelegenes, zwei Fensteröffnungen zur Nachbarliegenschaft aufweisendes und mit Eternit gedecktes Gebäude an, in den sich nach der darauf angebrachten Skizze eine Waschküche, eine Küche, ein Zimmer, eine Speis und ein Vorraum (sowie zwei Aborte) befinden. Dass die Raumhöhe des Gebäudes im Bescheid vom 23. Jänner 1935 mit „ca. 2 m“ und in der Niederschrift über einen Ortsaugenschein vom 7. Mai 1938 mit „ca 2,20 m“ beschrieben ist, kann in Anbetracht der bloß unerheblichen Abweichungen zwischen diesen Angaben (die jeweils als Zirka-Maß formuliert sind) nicht als Beleg für die Bezeichnung zweier unterschiedlicher Baulichkeiten angesehen werden. Selbes gilt für die Erwähnung durchfeuchteter Wände einerseits und die Nutzung als Wohnobjekt andererseits, zumal sich auch daraus in keiner Weise ableiten lässt, dass es sich nicht um dasselbe Objekt handelt.

An dieser Stelle ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass sich aus der Bewilligung zur Selbsträumung der Senkgrube auf der Realität B.-gasse ONr. 9 vom 17. Januar 1914 für die Feststellung, ob und in welchem Umfang zu diesem Zeitpunkt eine Baulichkeit auf der Liegenschaft bestanden hat, nichts gewinnen lässt.

Von Seiten der beschwerdeführenden Gesellschaft wurden im Verfahren Überflugaufnahmen aus den Jahren 1938, 1966 und 1975 vorgelegt, auf denen der Bauzustand abgebildet ist, worauf die Vertreter der beschwerdeführenden Gesellschaft

die Annahme stützen, dass das Gebäude im Jahr 1938 bestanden habe (vgl. Seite 2 des Verhandlungsprotokolls vom 15. Dezember 2022). Wie oben dargelegt, können diese Lichtbilder in Zusammenhang mit den Ausführungen der beschwerdeführenden Gesellschaft indes nicht belegen, dass das verfahrensgegenständliche Bestandsgebäude nicht schon deutlich vor dem Jahr 1938 (konkret: vor dem Jahr 1928) errichtet worden ist. Soweit die beschwerdeführende Gesellschaft hierzu (in der Beschwerde) die Auffassung vertritt, dass ein zuvor vorhandenes Gebäude nach Erlassung des baupolizeilichen Auftrages aus dem Jahr 1935 abgerissen und stattdessen, vor dem Jahr 1938, das heute noch vorhandene Gebäude errichtet worden sei, konnte diese Behauptung weder durch Belege noch durch Indizien gestützt werden. Vor dem Hintergrund der obigen Erwägungen zu den in der Haus-einlage einliegenden Dokumente erscheint ein derartiger Ablauf der Geschehnisse für das erkennende Gericht auch in keiner Weise plausibel.

6. Die Feststellungen zur Widmung der Bauliegenschaft und den darauf bezogenen Bebauungsbeschränkungen seit dem Bauzonenplan 1893 stützen sich auf die im Verfahren eingeholten Auskünfte der Magistratsabteilung 21A und die von dieser vorgelegten Unterlagen, welche den Vertretern der beschwerdeführenden Gesellschaft sowohl im Rahmen einer Akteneinsicht im Vorfeld der mündlichen Beschwerdeverhandlung als auch durch eine Erörterung im Rahmen der Beschwerdeverhandlung selbst zur Kenntnis gebracht wurden. Von Seiten der beschwerdeführenden Gesellschaft wurde kein Vorbringen hierzu erstattet.

IV. Rechtliche Beurteilung

1. Hat die vor dem Verwaltungsgericht belangte Behörde einen Antrag gemäß § 13 Abs. 3 AVG zurückgewiesen, ist Sache des Beschwerdeverfahrens allein die Frage, ob die Entscheidung der Behörde der Bestimmung des § 13 Abs. 3 AVG entspricht, ob also der Sachantrag zu Recht – wegen eines trotz Aufforderung nicht verbesserten Mangels – zurückgewiesen wurde. Vor diesem Hintergrund darf das Verwaltungsgericht im darauf bezogenen Beschwerdeverfahren weder inhaltlich über den Sachantrag entscheiden noch erstmals – verneinend – über die sachliche Zuständigkeit der belangten Behörde absprechen. Jedenfalls zur „Sache“ des Verfahrens gehört in diesem Fall allerdings die Frage der Zulässigkeit eines Verbesserungsauftrages gemäß § 13 Abs. 3 AVG und die Angemessenheit der von der Behörde

gesetzten Frist zur Vornahme einer Mängelbehebung (VwGH 31.1.2012, 2009/05/0109; 31.5.2017, Ra 2016/22/0107; 1.9.2017, Ra 2016/03/0055; 31.1.2018, Ra 2016/10/0121). Eine Behebung des der Zurückweisung zugrundeliegenden Mangels kann im Rechtsmittelverfahren nicht mehr nachgeholt werden (VwGH 31.1.2012, 2009/05/0044; 31.1.2012, 2009/05/0109).

2. Gemäß § 13 Abs. 3 AVG ermächtigen Mängel schriftlicher Anbringen die Behörde nicht zur Zurückweisung. Die Behörde hat vielmehr von Amts wegen unverzüglich deren Behebung zu veranlassen, wobei sie dem Einschreiter die Behebung des Mangels innerhalb einer angemessenen Frist mit der Wirkung auftragen kann, dass das Anbringen nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist zurückgewiesen wird. Wird der Mangel rechtzeitig behoben, so gilt das Anbringen als ursprünglich richtig eingebracht.

3. Gemäß § 64 Abs. 1 BO haben die Baupläne unter anderem einen Lageplan zu enthalten, der die betroffenen Grundstücke der zu bebauenden Liegenschaften, deren Nummern, die Zahlen der Einlagen, die Namen und Anschriften aller ihrer Eigentümer, im Falle des Wohnungseigentums zusätzlich diese Tatsache unter Angabe der Anzahl der Stiegen und das Flächenausmaß dieser Grundstücke, die Umrisse der darauf bestehenden und geplanten Bauwerke samt allfälliger Stiegen- und Gebäudebezeichnungen, die Ausmaße dieser Bauwerke sowie die Höhenlagen der zu bebauenden Liegenschaften und der angrenzenden Verkehrsflächen ausweisen muss. Außerdem müssen die Baupläne – unter anderem – die Grundrisse sämtlicher Geschoße mit der Angabe allfälliger Stiegen- und Gebäudebezeichnungen, der Nummerierung der Wohnungen und Betriebseinheiten sowie der Raumwidmungen im Sinne der Bauordnung für Wien ohne Verwendung nicht allgemein gebräuchlicher Abkürzungen, die Schnitte und Ansichten, die zur Beurteilung des Bauwerkes erforderlich sind, insbesondere die Darstellung der Abgasanlagen, Reinigungsöffnungen und luftführenden Leitungen, und im Fall von Neu- und Zubauten das Ausmaß des umbauten Raumes der betroffenen Gebäude oder Gebäudeteile beinhalten.

In diesem Zusammenhang ist auch auf § 2 Abs. 3 der Wr. Bauplanverordnung, LGBl. 1993/1, zu verweisen, wonach im Lageplan neu zu errichtende Baulichkeiten und Bauteile rot, bestehende Baulichkeiten und Bauteile grau und abzutragende

Baulichkeiten und Bauteile gelb darzustellen sind. Gemäß § 3 Abs. 2 dieser Verordnung sind (auch) in den Grundrissen und Schnitten bestehende Bauteile grau und abzutragende Bauteile gelb darzustellen.

Da ein Zu- oder Umbau ebenso wie eine sonstige bauliche Veränderung einen rechtskräftig bewilligten Bestand voraussetzt, ist die Frage zu klären, ob der in den Plänen – in grauer Farbe – dargestellte Baubestand tatsächlich über eine rechtskräftige Genehmigung verfügt. Im Fall, dass dies nicht zutrifft, hat die Behörde (unter anderem wegen eines Widerspruchs zu § 2 Abs. 3 und § 3 Abs. 2 der Wr. Bauplanverordnung) einen Verbesserungsauftrag gemäß § 13 Abs. 3 AVG zu erlassen und das Ansuchen im Fall der Nichtverbesserung zurückzuweisen (vgl. VwGH 13.4.1993, 92/05/0028, zur Nö. BauO; 22.12.2010, 2009/06/0134, zum Stmk. BauG).

4. Die Rechtsvermutung der Konsensmäßigkeit einer alten Baulichkeit kommt nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes nur dann in Betracht, wenn der Zeitpunkt der Erbauung des Altbestandes so weit zurückliegt, dass die Erteilung der Baubewilligung fraglich scheint, oder bestimmte Indizien dafür sprechen, dass trotz des Fehlens behördlicher Unterlagen von der Erteilung einer Baubewilligung auszugehen ist. Eine solche Annahme setzt, wie der Gerichtshof ergänzt, allerdings voraus, dass aufgrund des Alters der Baulichkeit – abgesehen von besonders gelagerten Einzelfällen – auch bei ordnungsgemäß geführten Archiven die Wahrscheinlichkeit, noch entsprechende Unterlagen auffinden zu können, erfahrungsgemäß nicht mehr besteht (u.a. VwGH 25.9.1990, 90/05/0072; 31.8.1999, 99/05/0088; 11.5.2010, 2009/05/0252; 23.5.2018, Ra 2018/05/0162). Generell erfordert die Beurteilung der Frage, ob hinsichtlich eines jahrzehntelang unbeanstandet gebliebenen Gebäudes ein vermuteter Konsens anzunehmen ist, ein besonders sorgfältiges Ermittlungsverfahren (z.B. VwGH 23.7.2013, 2013/05/0012).

Der Verwaltungsgerichtshof hat in seiner Rechtsprechung überdies bereits ausgeführt, dass ein vermuteter Konsens nicht allein deshalb angenommen werden kann, weil die Behörden bisher nicht wegen der Konsenslosigkeit der Baulichkeit eingeschritten sind (u.a. VwGH 23.5.2018, Ra 2018/05/0162; 17.12.2018, Ra 2018/05/0264, zur Nö. BauO) oder auf umliegenden Grundstücken Baulichkeiten errichtet wurden, für die gleichfalls keine Baubewilligungen vorliegen (VwGH

29.9.2016, 2013/05/0058, zur Oö. BauO; 17.12.2018, Ra 2018/05/0264, zur Nö. BauO).

Wenn nicht einmal eine Benützungsbewilligung, bei der es in der Sache um die Frage der konsensgemäßen Bauherstellung geht, und ebenso nicht das Wissen der Behörde über den baulichen Istzustand einen erforderlichen Baukonsens zu ersetzen vermögen, scheidet es nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch aus, dass anderen behördlichen Akten, wie der Zuweisung einer Hausnummer, einer Wohnsitzmeldung (samt Führung in der Wählerevidenz) oder der Herstellung eines Kanalanschlusses, eine solche Wirkung zukommt (VwGH 17.12.2018, Ra 2018/05/0264, zur Nö. BauO).

Die Eigentümer des Gebäudes (und deren Rechtsvorgänger) trifft in ihrer Eigenschaft als Verfahrensparteien eine Mitwirkungspflicht hinsichtlich der Frage, ob eine Baubewilligung für ein bestimmtes Objekt vorliegt (VwGH 29.9.2016, 2013/05/0058, zur Oö. BauO). Dabei kann das Vorliegen eines konsensgemäßen Zustandes im Allgemeinen nur dann vermutet werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine gegenteilige Annahme vorliegen (u.a. VwSlg 7678 A/1969; VwGH 20.12.2001, 2000/06/0066, zum Sbg. BauPolG).

Die Rechtsvermutung der Konsensmäßigkeit eines „alten“ Bauzustandes greift jedenfalls dann nicht, wenn der Bauzustand auch nach der zur Zeit seiner Herstellung geltenden Bauordnung gesetzwidrig war, weil nicht angenommen werden kann, dass die Baubehörde eine gesetzwidrige Herstellung bewilligt hätte. In einem solchen Fall müsste von der Partei, die den (von der Rechtslage abweichenden) Konsens behauptet, der Nachweis erbracht werden, dass dieser tatsächlich erteilt wurde (VwGH 20.12.2001, 2000/06/0066, zum Sbg. BauPolG; 10.10.2006, 2005/05/0324, zur Nö. BauO; 23.2.2010, 2009/05/0250, zur Oö. BauO; 29.9.2015, Ra 2015/05/0045, zur Nö. BauO; 20.8.2020, Ra 2020/05/0151).

5. Im vorliegenden Fall konnte im Rahmen des durchgeführten Ermittlungsverfahrens weder eine Baubewilligung für den in den Plänen grau eingezeichneten Baubestand noch ein Hinweis auf das Abhandenkommen einer solchen Bewilligung (z.B. aufgrund der Bezugnahme auf eine solche Bewilligung in einem anderen Dokument) aufgefunden (oder vorgewiesen) werden. Vielmehr haben sich nach einer Einsicht in die bei der Behörde aufliegenden Archivunterlagen erhebliche Zweifel

an der (behaupteten) Konsentierung des Objekts ergeben, zumal sich in diesen Unterlagen wiederholte Beanstandungen des Gebäudes wegen einer fehlenden Bewilligung und sogar ein darauf bezogener Abbruchauftrag finden. Dabei ist davon auszugehen, dass das Gebäude noch nicht über ein solches Alter verfügt, das schon für sich (ohne besondere Hinweisse auf die Unvollständigkeit der Archive) auf einen vermuteten Konsens schließen lässt (im Gegenteil etwa zu einer jahrhundertalten Stadtmauer – vgl. u.a. VwGH 10.10.1995, 95/05/0128, zur Nö. BauO; 21.7.2022, Ra 2021/05/0172, zur Oö. BauO).

Nach Auffassung des erkennenden Gerichtes bestehen – entgegen den Ausführungen der beschwerdeführenden Gesellschaft – keine Zweifel daran, dass sich die erwähnten Beanstandungen und der baupolizeiliche Auftrag auf eben jenes Gebäude beziehen, das in den nunmehr verfahrensgegenständlichen Einreichplänen in grauer Farbe dargestellt ist, lässt sich dies doch unzweifelhaft aus der wiederholten Nennung der Lage der Baulichkeit (an der Grenze zur Nachbarliegenschaft B.-gasse ONr. 11), der konkreten Raumaufteilung innerhalb des Gebäudes (Küche, Waschküche, Speis, Zimmer etc.) und weiterer Spezifika (Fensteröffnungen zur Nachbarliegenschaft, Eternitdach) schließen. Dass die Raumhöhe des Gebäudes in einem der Dokumente mit „ca. 2 m“ und in einem anderen mit „ca 2,20 m“ bezeichnet ist, kann in Anbetracht der bloß unerheblichen Abweichungen zwischen diesen Angaben (die jeweils als Zirka-Maß formuliert sind) nicht als Beleg für die Bezeichnung zweier unterschiedlicher Baulichkeiten angesehen werden.

Gleiches gilt für die Bewilligung des Kanalanschlusses aus dem Jahr 1975, als dieser entsprechend der oben dargestellten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes und vor dem Hintergrund der genannten gegenteiligen Indizien für sich genommen nicht geeignet ist, einen (zumindest) vermuteten Konsens zu bekräftigen (in diesem Zusammenhang kann nicht zuletzt auf die „Aufnahmeschrift“ vom 10. Mai 1938 verwiesen werden, in der sich der Eigentümer der maßgeblichen Nachbarliegenschaft über ein Gebäude an der Grundgrenze, das trotz offener Bauweise im Seitenabstand liege, beschwert). Die – zusätzliche – Beanstandung des neben dem Wohnhaus befindlichen Stalles (vgl. die Niederschrift über einen Ortsaugenschein vom 7. Mai 1938) vermag generell keinen Hinweis darauf zu bieten, dass der Abtragungsauftrag für das Wohnhaus (vom 23. Jänner 1935) erfüllt und ein neues (konsentiertes) Haus erbaut wurde.

Ergänzend ist anzumerken, dass sich die in den Registratur- bzw. Überwachungsakten einliegenden Auskünfte vom 10. Mai 2007 und vom 10. August 2015 offenkundig nicht auf das verfahrensgegenständliche Bestandsgebäude beziehen, was aus einem Plan ersichtlich ist, auf dem das maßgebliche Gebäude in der Mitte der Liegenschaft dargestellt ist. Vielmehr handelt es sich dabei augenscheinlich um das in dem dem Bescheid vom 2. Mai 1975 (über die Herstellung des Kanalan schlusses) zugrundeliegenden Plan (gelb umrandet) dargestellte Gebäude. Dass im Bescheid vom 2. Mai 1975 auf einen Abtragungsauftrag Bezug genommen wird, der in der Hauseinlage nicht aufgefunden werden konnte, ist zwar in Anschlag zu bringen, vermag für sich genommen aber keine Zweifel an der Unvollständigkeit der behördlichen Unterlagen in Bezug auf das verfahrensgegenständliche Bestandsgebäude zu begründen (dies nicht zuletzt vor dem Hintergrund der oben dargestellten gegenteiligen Indizien).

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass auf der Liegenschaft Wien, B.-gasse ONr. 9, vor dem Jahr 1928 und damit in jener Zeit, in der das maßgebliche Gebäude – feststellungsgemäß – dem Grunde nach (ungeachtet späterer baulicher Änderungen) errichtet wurde (zur Bewilligungspflicht vgl. § 14 BO 1883, zur Notwendigkeit einer Wohnungs- oder Benützungsbewilligung § 101 BO 1883 idF der Änderung durch das Gesetz vom 26. Dezember 1890, LGuVoBl. Nr. 48), nach Punkt 2. des Textteiles zum Bauzonenplan 1893 grundsätzlich nur freistehende Wohngebäude errichtet werden durften, weshalb das – offenkundig (vgl. u.a. die oben genannten Schriftstücke vom 7. Juni 1927, vom 21. Juni 1927, vom 7. Juli 1927 und vom 10. Mai 1938) – direkt an der Liegenschaftsgrenze situierte Gebäude im Zeitpunkt seiner Erbauung den baurechtlichen Vorgaben widersprochen hat (vgl. hierzu auch § 82 iVm § 105 BO 1883 idF der Änderungen durch das Gesetz vom 26. Dezember 1890). Darüber hinaus erwiesen sich zum Zeitpunkt der Erbauung auch die erwähnten Öffnungen in der Feuermauer (hierzu § 38 Abs. 2 sowie § 55 Abs. 2 BO 1883) und die in den einschlägigen Dokumenten festgehaltene lichte Höhe der Wohnräume von weniger als 2,60 bzw. 2,80 m (hierzu § 42 Abs. 4, 5 und 7 BO 1883 idF der Änderungen durch das Gesetz vom 26. Dezember 1890, LGuVoBl. Nr. 48, und das Gesetz vom 17. Juni 1920, LGuVoBl. Nr. 547; die Ausnahme im achten Absatz des § 42 idF der Novelle 1920/547 u.a. für den ... Bezirk bezog sich lediglich auf die Haushöhe und die Geschoßanzahl, nicht aber – wie noch in der Stammfas-

sung der Bauordnung 1883 – auf die Geschoßhöhe [vgl. auch den Entfall des zehnten Absatzes der Stammfassung]; vgl. weiters die besondere Beschränkung für „Kleinwohnungs- oder Kleinhäuser“ sowie für „Bauten in zerstreuter Lage im ländlichen Gebiete und für landwirtschaftliche Zwecke“ auf 2,60 m gemäß § 88 und § 90 Abs. 2 BO 1883 idF des Gesetzes vom 17. Juni 1920, LGuVoBl. Nr. 547; ebenso § 84 in der Stammfassung für die nach § 82 BO 1883 ausgewiesenen Gebiete) als rechtswidrig.

In gleicher Weise würden sich auch unter der – von der beschwerdeführenden Gesellschaft vertretenen – Annahme, dass das Gebäude erst um das Jahr 1938 errichtet wurde, Widersprüche zu den baurechtlichen Bestimmungen ergeben (vgl. u.a. § 89 Abs. 2 der Bauordnung 1930, LGBl. 1930/11, zur Höhe der Aufenthaltsräume sowie § 101 Abs. 3 der Bauordnung 1930, LGBl. 1930/11, zu Öffnungen in Feuermauern), weshalb unter Beachtung der oben dargestellten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes grundsätzlich nicht von einem vermuteten Konsens auszugehen ist, sofern nicht gegenteilige Nachweise präsentiert werden – was im vorliegenden Fall nicht erfolgt ist.

6. Da für das verfahrensgegenständliche Bestandsgebäude keine baurechtliche Bewilligung aufgefunden werden konnte und im Ergebnis nicht von einem vermuteten Konsens ausgegangen werden kann, ist der verfahrensgegenständliche Verbesserungsauftrag, an dessen Fristsetzung keine Bedenken entstanden sind, zu Recht ergangen. In diesem Sinn erweist sich auch die aufgrund der Nichterfüllung des Verbesserungsauftrages ergangene Zurückweisung des Ansuchens als rechtmäßig.

7. 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 vorliegende Entscheidung von der bisherigen – unter den Punkten IV.3. bis IV.5. dargestellten – Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes oder ist diese als uneinheitlich anzusehen. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. Der vorliegende Fall konnte vielmehr aufgrund der dargelegten, umfassenden Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes beurteilt werden.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes unterliegt die Frage, inwieweit ein baurechtlicher Konsens besteht oder nicht, grundsätzlich der einzel-fallbezogenen Beurteilung des Verwaltungsgerichtes. Eine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung läge in diesem Fall nur dann vor, wenn diese Beurteilung in einer die Rechtssicherheit beeinträchtigenden, unvertretbaren Weise vorgenommen worden wäre (u.a. VwGH 26.3.2021, Ra 2021/06/0011; 18.11.2022, Ra 2022/05/0175).

B e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung 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 im Fall einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof, im Fall einer außerordentlichen Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabengebühr von je EUR 240,- beim Finanzamt Österreich zu entrichten.

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 aus-

drücklich 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

Dr. Forster