



**VERWALTUNGSGERICHT  
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (43 01) 4000 DW 38610  
Telefax: (43 01) 4000 99 38610  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

1.) GZ: VGW-112/067/3487/2020-7  
A. B.

Wien, am 22.05.2020

2.) GZ: VGW-112/V/067/3489/2020  
C. GmbH

Wien, D.-straße  
EZ ..., KG ...

**IM NAMEN DER REPUBLIK**

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr. Grois über die Beschwerden 1) des Herrn A. B., Wien, D.-straße .../32, vertreten durch Rechtsanwalt, und 2) der C. GmbH, Wien, E.-gasse, vertreten durch Herrn Mag. F. G., Wien, H.-gasse, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, vom 18.11.2019, GZ M25 ..., mit welchem gemäß § 129 Abs. 6 und § 123 Abs. 3 der Bauordnung für Wien (BO für Wien) den Eigentümern der Baulichkeit zum Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahmen in Wien, D.-straße, die mit 5.007,09 EUR bestimmten Kosten für dringende Verfügungen und Sicherungsmaßnahmen vorgeschrieben wurden,

zu Recht e r k a n n t:

1. Gemäß § 28 Abs. 1 und 2 des Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetzes – VwGVG werden die Beschwerden als unbegründet abgewiesen.

2. Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a Abs. 1 des Verwaltungsgerichtshofgesetzes 1985 – VwGG eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Art. 133 Abs. 4 des Bundes-Verfassungsgesetzes – B-VG unzulässig.

## BEGRÜNDUNG

I.1. Mit beschwerdegegenständlichem Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 25, vom 18.11.2019, GZ M25 ..., wurden den Eigentümern der Baulichkeit zum Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahmen in Wien, D.-straße, Kosten in der Höhe von Euro 5.007,09 vorgeschrieben. Spruch und Begründung lauten auszugsweise:

„Gemäß § 129 Abs. 6 und § 123 Abs. 3 der Bauordnung für Wien werden den Eigentümern der Baulichkeit zum Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahmen in Wien, D.-straße die mit

5.007,09 EUR

bestimmten Kosten für die Durchführung folgender dringender Verfügungen und Sicherungsmaßnahmen vorgeschrieben.

„Entrümpeln des Kellers der Stiege 1 im notwendigen Ausmaß, um eine Wasserentnahmestelle herstellen zu können.

Herstellen einer Wasserentnahmestelle im Keller der Stiege 1, sowie eines beleuchteten Zugangs.

Absperrern des linken Hofbereiches zum Schutz vor herabfallenden Teilen.“

Dieser Betrag ist, bei sonstiger Exekution, binnen zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides einzuzahlen.

### B e g r ü n d u n g :

Gemäß § 129 Abs. 6 und § 123 Abs. 3 der Bauordnung für Wien (BO) ist die Behörde bei Gefahr im Verzug berechtigt, auch ohne Anhörung der Partei, die erforderlichen Verfügungen und Sicherungsmaßnahmen auf Gefahr und Kosten des Eigentümers eines Bauwerkes anzuordnen und sofort zu vollstrecken.

Durch amtliche Wahrnehmungen wurden an der gegenständlichen Baulichkeit Baugebrechen festgestellt, die eine unmittelbare Gefahr für das Leben und die Gesundheit von Menschen darstellten.

Zur Beseitigung dieses gefahrdrohenden Zustandes musste die einschreitende Behörde die im Spruch genannten Verfügungen und Sicherungsmaßnahmen wegen Gefahr im Verzug sofort anordnen und durchführen lassen.

Hiervon wurden die Eigentümer mit Schreiben der MA 25 vom 28. Februar 2013, ZI.: M25 ..., verständigt.

Die der Behörde dadurch erwachsenen, in den geprüften Rechnungsdurchschriften aufgegliederten, Auslagen fallen gemäß § 129 Abs. 6 und § 123 Abs. 3 BO dem Verpflichteten zur Last und sind ihm daher zum Ersatz vorzuschreiben.

Der Gesamtbetrag setzt sich, auf Grund der diesem Bescheid beiliegenden Rechnungsdurchschriften, wie folgt zusammen:

I. GmbH	1.565,42 EUR
J. GesmbH	168,50 EUR
<u>K. G.m.b.H.</u>	<u>3.273,17 EUR</u>
<u>Offener Gesamtbetrag</u>	<u>5.007,09 EUR</u>

Ergänzend ist auszuführen, dass die MA 25 bereits mit 12. Juli 2013 einen Kostenersatzbescheid, ZI.: M25 ... erlassen hat, dieser infolge der beiden eingebrachten Berufungen durch Herrn L. M. und Herrn N. O. durch die Bauoberbehörde für Wien mit Berufungsbescheid vom 22. Oktober 2013, ZI.: BOB ..., behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Verhandlung und Erlassung eines neuen Bescheids an die Behörde erster Instanz zurückverwiesen wurde.

Mit 10. September 2018 erfolgte aufgrund des vorgenannten Berufungsbescheids der Bauoberbehörde für Wien eine Verhandlung als Ermittlungsverfahren zum Kostenersatzbescheid der Maßnahmen vom 7. Februar 2013 gemäß § 123 Abs. 3 sowie § 129 Abs. 6 BO für Wien.

Das Gebäude wurde zwischenzeitlich bereits abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt. Es wurde daher von der MA 25 als nicht mehr zweckdienlich erachtet die Verhandlung, wie von der Bauoberbehörde vorgegeben, vor Ort abzuhalten und es wurde die Verhandlung daher in den Büroräumlichkeiten der MA 25 abgehalten.

Es wurde der Sachverhalt der Maßnahmen und der Kostenvorschreibung den Anwesenden wie folgt dargelegt:

Am 7. Februar 2013 erfolgte eine Maßnahme nach § 123 Abs. 3 BO für Wien, nämlich die provisorische Herstellung einer Wasserversorgung der Liegenschaft aufgrund der gegebenen Frostgefahr im Kellergeschoß der Stiege 1. Dazu war es notwendig, den gelagerten Sperrmüll zu beseitigen, eine provisorische Beleuchtung des Zugangs zur provisorischen Wasserentnahmestelle, sowie die provisorische Wasserentnahmestelle selbst herzustellen. Zusätzlich wurde im Zuge der Amtshandlung Gefahr im Verzug in Bezug auf lockere Fassadenteile im linken Bereich des Innenhofes festgestellt und als Maßnahme nach § 129 Abs. 6 BO für Wien die Absperrung des betroffenen Hofbereichs mittels Bauzaunes verfügt.

Beide Maßnahmen waren am 7. Februar 2013 um 20:00 Uhr abgeschlossen. Am 28. Februar 2013 erging eine Mitteilung an alle Miteigentümer der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Maßnahmen. Die Mitteilung wurde auch gemäß den vorliegenden Rückscheinen an alle Miteigentümer ordnungsgemäß bis längstens 14. März 2013 zugestellt.

Innerhalb der sechswöchigen Frist für eine Maßnahmenbeschwerde erging nach Kenntnis der MA 25 keine diesbezügliche Beschwerde an den damals zuständigen Unabhängigen Verwaltungssenat Wien.

Unterlässt die von einem Akt der Befehls- und Zwangsgewalt betroffene Partei die Erhebung einer Beschwerde gegen diesen Akt, dann ist rechtlich davon auszugehen, dass ein solcher Verwaltungsakt gegenüber einem zu einer Maßnahmenbeschwerde Befugten nicht rechtswidrig in dessen subjektiv-öffentlichen Rechte eingegriffen hat.

Weiters sind auf Grund der Akzessorietät der Kostenvorschreibung zur Rechtmäßigkeit der notstandspolizeilichen Maßnahme die Fragen der Notwendigkeit, der Zweckmäßigkeit sowie der Art und des Umfangs der Maßnahme nicht mehr zu prüfen“ (vgl. VwGH vom 6.7.2010, 2009/05/0028), sodass es sich erübrigt, auf das Beschwerdevorbringen hinsichtlich der Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der verfügten Sicherungsmaßnahmen einzugehen.

Die MA 25 hat nunmehr die Höhe der Kosten anhand der erbrachten Leistungen und der gelegten Rechnungen in einem neuerlichen Ermittlungsverfahren überprüft und im Rahmen dieser Verhandlung den Parteien das Ergebnis in Form der beabsichtigten Erlassung eines neuerlichen Bescheides in selber Höhe zur Kenntnis gebracht.

Die durch die C. GmbH, vertreten durch RA Mag. F. G., bzw. dem bevollmächtigten Vertreter von Frau P. Q. vorgebrachte Einwendung, dass durch die fünfjährige Untätigkeit in dieser Angelegenheit, die Möglichkeit der Abwälzung der Kosten auf den Rechtsnachfolger genommen wurde und auch die Geltendmachung der Ansprüche im laufenden Verfahren gegen die hauptbeteiligte Partei N. O. verunmöglicht hätte, vermag aber an dem Sachverhalt der Verpflichtung zur Kostentragung aus der zum Zeitpunkt der Maßnahme bestehenden Miteigentümerschaft und an der neuerlichen Kostenvorschreibung durch die Behörde nichts zu ändern.

Dem Einwand, dass eine Verjährung des Anspruches an sich eingetreten sei, ist entgegenzuhalten, dass im Kostenersatzverfahren im Verwaltungsrecht keine Verjährung von behördlichen Ansprüchen normiert ist.

In Bezug auf die Kosten wurde von den bei der Verhandlung anwesenden Parteien nur das pauschale Vorbringen erhoben, dass die verrechneten Kosten zu hoch und nicht nachvollziehbar sind, was aber dem Ergebnis des neuerlichen behördlichen Ermittlungsverfahrens entgegensteht.

Die beiden im Zuge der Verhandlung anwesenden Parteien, waren unbestritten zum Zeitpunkt der Maßnahme Miteigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft. Der nunmehr vorgebrachte Hinweis, dass von beiden Parteien ihre Miteigentumsanteile vor Erlassung des Kostenersatzbescheides verkauft hätten, bringt keinerlei Änderung ihrer Verpflichtung aus der Kostentragung der damaligen behördlich verfügten Maßnahmen mit sich.“

2.1. Dagegen erhob der anwaltlich vertretene Erstbeschwerdeführer fristgerecht Beschwerde und brachte darin vor:

„(...)

### 1. Anfechtungsumfang

Der Bescheid wird in seinem gesamten Umfang angefochten.

### 2. Anfechtungsgründe

Die belangte Behörde hat den Bescheid mit Rechtswidrigkeit behaftet. Hierzu wird im Einzelnen ausgeführt wie folgt:

#### a) Verjährung

Die geltend gemachte Forderung von € 5.007,09 für baupolizeiliche Maßnahmen an der Adresse D.-straße, Wien am 7.2.2013 ist tatsächlich verjährt. Der ursprüngliche Kostenersatzbescheid vom 12.7.2013 zu Zi M25 ... ist nach Berufung mit Berufungsbescheid vom 22.10.2013 zu ZI BOB ... behoben worden und die Angelegenheit zur neuerlichen Verhandlung und Erlassung eines neuen Bescheids an die Behörde 1. Instanz zurückverwiesen worden. Nach Verhandlung am 10.9.2018 (5 Jahre später!) wurde nunmehr der angefochtene Bescheid erlassen.

Die Forderung ist aber tatsächlich verjährt.

b) Darüber hinaus wurde der Beschwerdeführer zur Verhandlung am 10.9.2018 tatsächlich nicht geladen. Dadurch wurde ihm das rechtliche Gehör entzogen und er konnte kein Vorbringen erstatten.

c) Der Bescheid ist zudem infolge Verstoßes gegen Art 6 EMRK nichtig. Die Rechtssache wurde nicht innerhalb angemessener Frist erledigt (Ra 2017/17/0391). Für eine Verfahrensdauer vom 2013 bis 2019 gibt es keinerlei Gründe, außer die Versäumnis staatlicher Organe, konkret der belangten Behörde.

d) Darüber hinaus ist die Forderung gegen den Beschwerdeführer auch inhaltlich nicht gerechtfertigt, da er tatsächlich zum Zeitpunkt des 7.2.2013 nicht Eigentümer der Liegenschaft D.-straße, EZ ..., KG ... gewesen ist. Er hat seinen Liegenschaftsanteil bereits mit Kaufvertrag vom 7.2.2012 verkauft und zwar an die R. GmbH, FN ....

Auf diesen Umstand hätte er, wäre er vom Verfahren verständigt worden, hingewiesen. Damit war er aber bereits im Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahmen nicht mehr Eigentümer, und haftet daher für die Kosten für die erforderlichen Verfügungen und Sicherungsmaßnahmen der Behörde nicht.

### 3. Beweis

Bescheid vom 18.11.2019, Beilage ./A

Kaufvertrag vom 7.2.2012, Beilage ./B

Zahlungsbeleg

Einvernahme des Beschwerdeführers

### 4. Antrag

Aus den genannten Gründen stellt der Beschwerdeführer den

#### A N T R A G

nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung den Bescheid der belangten Behörde vom 18.11.2019 aufzuheben und das Verfahren einzustellen und dem Beschwerdeführer den Schriftsatzaufwand zuzusprechen.“

## 2.2. Auch die anwaltlich vertretene Zweitbeschwerdeführerin erhob fristgerecht Beschwerde und brachte vor:

“gegen den am 18.11.2019 erlassenen Bescheid des Magistrat der Stadt Wien, MA25 ..., zugestellt am 26. November 2019, gemäß Art 132 Abs 1 Z 1 B-VG und den §§ 7 ff VwGVG erhebt die Beschwerdeführerin wegen Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechts auf Eigentum binnen offener Frist Beschwerde und stellt die

#### Anträge

das Landesverwaltungsgericht Wien möge gemäß § 28 Abs 2 und Abs 3 erster Satz VwGVG den angefochtenen Bescheid - gegebenenfalls nach berichtigender Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts -

1. dahingehend abändern, dass dieser nur gegenüber des im Bescheid genannten Herrn N. O., geb 1978, Wien, S.-Straße als verpflichteten Mehrheitseigentümer der Liegenschaft wirksam wird.

in eventu

2. gegenüber der Beschwerdeführerin aufheben.

#### I. Begründung

Die Beschwerdeführerin war im Zeitpunkt der bescheidgegenständlichen Arbeiten zu 28/1059-stel Anteilen Miteigentümerin der Liegenschaft EZ ... GB ... mit der Liegenschaftsadresse Wien, T.-gasse / D.-straße, mit welcher untrennbar Wohnungseigentum an der Wohnung W top Nr. 36 verbunden ist. Ihr Anteil an der Liegenschaft betrug sohin insgesamt 2,6 %.

Der erstverpflichtete Miteigentümer der Baulichkeit, Herr N. O., geb 1978, war im Zeitpunkt der bescheidgegenständlichen Arbeiten zu 926/1059-stel Anteilen Miteigentümer und Hausverwalter der gegenständlichen Liegenschaft, mit welchem Wohnungseigentum an diversen Wohnungseigentumsobjekten - im Einzelnen dem Grundbuchsauszug Beilage./A zu entnehmen - verbunden ist. Sein Anteil an der Liegenschaft betrug sohin insgesamt 87,44 %.

Die massiven Übelstände (Verschmutzungen, Schimmel, etc.), die mangels Deckung des Gemeinschaftskontos, trotz oftmaliger Aufforderungen des Magistratischen Bezirksamtes, aus Kostengründen nicht beseitigt werden konnten, sind ausschließlich auf das schuldhafte Unterlassen der notwendigen Erhaltungsarbeiten durch den erstverpflichteten Miteigentümer und Hausverwalter der gegenständlichen Baulichkeit entstanden.

Dies wurde im Zivilverfahren (Sachbeschluss des Bezirksgericht ... vom 28.11.2012) zu GZ ..., in welchem die Beschwerdeführerin die Rechtmäßigkeit der Bestellung der erstverpflichteten Partei zur Liegenschaftsverwalterin bestritt, festgestellt und war der bescheiderlassenden Behörde hinreichend bekannt.

Auf Grund von Gefahr in Verzug regte die Beschwerdeführerin schließlich ein Tätigwerden der Behörde an, woraufhin diese letztlich die gegenständlichen Arbeiten in Auftrag gab.

Dass nunmehr der Regressanspruch der Behörde in voller Höhe auch gegenüber der Beschwerdeführerin festgestellt wurde, welche lediglich Eigentümerin eines minimalen Anteils der gegenständlichen Liegenschaft gewesen ist und größeren Schaden durch eigenes Tätigwerden verhinderte, stellt eine Interpretation der §§ 123 Abs 3 und 129 Abs. 6 Wr.BauO dar, die mit dem verfassungsrechtlich gewährleisteten Recht auf Eigentum nicht in Einklang zu bringen ist und den Beschwerdeführer in ebendiesem Recht verletzt.

Beweis: offenes Grundbuch  
Beischaffung des Aktes GZ ..."

3. Die belangte Behörde legte die Beschwerde samt Bezug habenden Verwaltungsakt dem Verwaltungsgericht Wien am 05.03.2020 zur Entscheidung vor und nahm zu den Beschwerdegründen wie folgt Stellung:

„Stellungnahme zu Beschwerde

Zur Beschwerde gegen den Kostenersatzbescheid vom 18. November 2019, Zl.: M25 ..., durch A.) Herrn A. B., vertreten durch Rechtsanwaltskanzlei ... und durch B.) C. GmbH, vertreten durch G. Rechtsanwälte wird durch die Technische Stadterneuerung folgende Stellungnahme abgegeben:

A.) Beschwerde A. B.

zu 2a) Verjährung:

Gemäß der höchstgerichtlichen Rechtsprechung kann im Vollstreckungsverfahren die Einrede der Verjährung nicht mit Erfolg geltend gemacht werden, weil das öffentliche Recht diesbezüglich das Rechtsinstitut der Verjährung nicht kennt. Auch sonst besteht keine Vorschrift, aus der sich eine "Verfristung" des Anspruches auf Ersatz der Kosten der Vollstreckung ergeben könnte (vgl. VwGH 12.10.2007, 2006/05/0293).

zu 2b)

Die Ladung zur mündlichen Verhandlung am 10.9.2018 erging an Herrn A. B. mit der Anschrift Wien, D.-straße .../23 und wurde lt. vorliegendem Rückschein am 27.7.2018 durch Hinterlegung zugestellt. Die Behörde hatte daher Anlass, dass die Zustellung über die anberaumte Verhandlung ordnungsgemäß erfolgt ist.

zu 2c)

Der Verweis des Beschwerdeführers (BF) auf die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 27. September 2018 zur Zahl Ra 2017/17/0391, dass mit der Verfahrensdauer ein Verstoß gegen Art. 6 EMRK vorliegt und deshalb das Verfahren nichtig sei, ist entgegenzuhalten, dass es sich im gegenständlichen Verfahren um keinerlei Strafverfahren gegenüber dem BF handelt.

Auch setzt die Anwendung von Sofortmaßnahmen nach der Wiener Bauordnung keine strafbare Handlung des Eigentümers (der Miteigentümer) einer Baulichkeit voraus. Es baut auch kein weiteres Verfahren auf den behördlich umgesetzten Maßnahmen auf, welches den Abschluss des gegenständlichen Verfahrens als Klärung einer Vorfrage abzuwarten hätte und als Strafverfahren, auch nur im weitesten Sinne, zu werten wäre.

Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits ausgesprochen, dass sich bei einer Kostenersatzforderung für eine notstandspolizeiliche Maßnahme gemäß § 129 Abs 6 Wr BauO die Verpflichtung des Eigentümers zur Beseitigung des Gebrechens, die nicht durchgesetzt werden konnte, in eine Kostenschuld umwandelt (vgl. VwGH 20.4.2001, 2000/05/0129).

Es kann sohin als völlig unzweifelhaft angenommen werden, dass mit dem nunmehr in Rede stehenden Bescheid lediglich Kosten vorgeschrieben werden, mit welchem die Behörde anstelle der Eigentümer der Liegenschaft (zum Zeitpunkt der Maßnahme) in Vorlage getreten ist.

Damit zielt auch das Vorbringen, dass ein Nichtigkeitsgrund aus einer überlangen Verfahrensdauer aus einem Verstoß gegen den Art. 6 EMRK vorliegt ins Leere, da der BF in keinem Fall mit Ermittlungen mit dem Ziel strafrechtlicher Verfolgung belastet war.

Dazu ist auch festzuhalten, dass die Miteigentümer der Liegenschaft innerhalb von sechs Wochen ab Kenntnis der Maßnahmen keine Maßnahmenbeschwerde beim - zum damaligen Zeitpunkt zuständigen - Unabhängigen Verwaltungssenat für Wien eingebracht haben. Die einzelnen Eigentümer erlangten spätestens mit Zustellung der Mitteilung vom 28.2.2013 Kenntnis über die Maßnahme (AS 31 bis 35).

Daraus ergibt sich auch, dass Fragen der Notwendigkeit, Zweckmäßigkeit, Art und Umfang von notstandspolizeilichen Maßnahmen - sollten diese, wie im vorliegenden Fall, beim unabhängigen Verwaltungssenat nicht angefochten worden sein - im Kostenersatzverfahren gemäß § 129 Abs 6 BO nicht mehr aufgerollt werden können, da zum damaligen Zeitpunkt gemäß § 67a Abs 1 Z 2 AVG die unabhängigen Verwaltungssenate über Beschwerden von Personen zu entscheiden hatten, die behaupten, durch die Ausübung unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt in ihren Rechten verletzt zu sein (vgl. VwGH 30.5.2000, 96/05/0191, VwGH 24.11.1998, 98/05/0131).

zu 2d)

Zum Vorbringen, dass der BF seine Miteigentumsanteile bereits mit Kaufvertrag vom 7.2.2012 verkauft hätte, ist entgegenzuhalten, dass Herr A. B. am Tag der Maßnahme (7.2.2013) als Miteigentümer unter B-LNR 32 mit 23/1059 Anteilen an gegenständlicher Liegenschaft im Grundbuch aufscheint (AS 5ff).

In diesem Zusammenhang wird auf § 380 ABGB und § 4 des Grundbuchgesetzes (GBG) verwiesen, wonach der Eigentumserwerb „zweiaktig“ erfolgt. Es ist dazu das Verpflichtungsgeschäft (Titel), unter welchem das Gesetz jede rechtliche Möglichkeit, Eigentum zu erwerben, versteht und das Verfügungsgeschäft (Modus), welches die rechtliche Erwerbsmöglichkeit erst eigentumsrechtlich realisiert.

Gemäß § 4 GBG kann der Erwerb oder die Übertragung bürgerlicher Rechte nur durch die Eintragung im Grundbuch bewirkt werden. Die grundbücherliche Eintragung (Intabulation) bildet bei Liegenschaften das für den Rechtserwerb erforderliche Verfügungsgeschäft (Modus). Da der BF zum Zeitpunkt der Maßnahme (noch) als Miteigentümer im Grundbuch aufscheint, ist Herr A. B. im Vertrauen auf diesen Grundbuchstand (Publizitätsprinzip) entgegen seinem Vorbringen als Miteigentümer der Liegenschaft in Wien, D.-straße zum Zeitpunkt der Maßnahme anzusehen.

#### B.) Beschwerde C. GmbH

Die Beschwerdeführerin (BF) führt mit ihren Beschwerdegründen aus, dass sie lediglich Minderheitsbesitzerin der Liegenschaft gewesen ist und deshalb die Vorschreibung der Kosten alleinig an den überwiegenden Mehrheitseigentümer Herrn N. O. vorzunehmen sind.

Die Bauordnung für Wien bringt für Maßnahmen nach § 123 Abs 3 und § 129 Abs 6 klar zum Ausdruck, dass diese „auf Gefahr und Kosten des Eigentümers (jedes Miteigentümers)“ angeordnet und sofort vollstreckt werden können.

Eine Differenzierung für die Vorschreibung der Kosten nach den tatsächlichen Mehrheitsverhältnissen ist daher nicht vorgesehen. Es besteht eine solidarische Haftung sämtlicher Miteigentümer der Liegenschaft für die der Behörde erwachsenen Kosten. Dies führt auch dazu, dass es nicht Aufgabe der Behörde ist, eine allfällige Aufteilung der Kosten nach zivilrechtlichen Gesichtspunkten, wie z.B. nach grundbücherlichen Anteilen, an die einzelnen Miteigentümer zu treffen.

Der Bescheid ist sohin mit der Gesamtsumme der Kosten an alle Miteigentümer zu richten und ist daher auch nicht, wie von der BF gefordert, eine Differenzierung im Falle eines Mehrheitseigentümers vorzunehmen.

Es ist auch nicht Aufgabe der Behörde im Rahmen der gesetzten Maßnahme den (tatsächlichen) Verursacher des bauordnungswidrigen bzw. gefährdenden Zustandes zu ermitteln. Das Tätigwerden der Behörde beschränkt sich einzig und allein auf den Umstand, dass das Vorliegen eines gefährdenden Zustandes bzw. eine Unterbrechung von Versorgungsleitungen festgestellt werden kann ohne auf weitere, dahinter liegende Gründe oder Ursachen eingehen zu müssen.

Ein Zusammenhang mit der Verletzung des Rechts auf Eigentum aus dem vorliegenden verwaltungsrechtlichen Verfahren, wie es von der BF moniert wird, kann sohin behördlicherseits nicht hergestellt werden.

Da die BF unbestritten Eigentümerin zum Zeitpunkt der behördlichen Maßnahmen war, kann seitens der Technischen Stadterneuerung auch keine Rechtswidrigkeit in der Erlassung der bescheidmäßigen Kostenvorschreibung an alle Miteigentümer, darunter auch an die C. GmbH, erkannt werden.“

4. In der Beschwerdesache fand aufgrund des Antrags des Erstbeschwerdeführers beim Verwaltungsgericht Wien am 20.05.2020 eine öffentliche mündliche Verhandlung statt. Aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen mündlichen Verhandlung, der von den Parteien vorgelegten Schriftsätze samt Beilagen, der unbedenklichen und unbestrittenen Aktenlage und der Parteiausführungen und -stellungen hat das Verwaltungsgericht Wien folgenden Sachverhalt festgestellt und als erwiesen angenommen:

Herr B. war ausweislich des im Akt der belangten Behörde einliegenden Grundbuchsauszuges vom 07.02.2013 mit 23/1059 Anteilen grundbücherlicher Miteigentümer und die C. GmbH, FN ..., war mit 28/1059 Anteilen grundbücherliche Miteigentümerin der Liegenschaft EZ ..., KG ..., mit der Liegenschaftsadresse D.-straße / T.-gasse.

Herr B. hat einen (nicht notariell beglaubigten) Kaufvertrag (datiert mit 07.02.2012) über den Verkauf seiner 23/1059 Anteile an der Liegenschaft EZ ..., KG ..., mit der R. GmbH, FN ..., in Ablichtung vorgelegt. Die Übernahme der Wohnungsschlüssel ist darauf mit 21.04.2012 handschriftlich vermerkt.

Am 07.02.2013 setzte die belangte Behörde auf der Liegenschaft EZ ..., KG ..., für die Funktionstüchtigkeit der Wasserversorgung Sofortmaßnahmen. Dem ging ein Anruf am späten Vormittag des Herrn „U.“ voran, demzufolge auf der Liegenschaft D.-straße ein Notstand vorläge. Werkmeister V. begab sich aufgrund dieses Anrufers zur genannten Liegenschaft. Die Wasserversorgung des

Gebäudes war aufgrund eines Schadens im Bereich des Kellers der Stiege 2 von der Magistratsabteilung 31 getrennt worden. Entrümpelt wurde der Keller der Stiege 1 im notwendigen Ausmaß, um eine Wasserentnahmestelle herstellen zu können. Eine Wasserentnahmestelle im Keller der Stiege 1 und ein beleuchteter Zugang zu dieser Wasserentnahmestelle wurden hergestellt. Diese Maßnahmen wurden am 07.02.2013, um ca. 20:00 Uhr, abgeschlossen.

Die I. GmbH wurde dazu mit der Herstellung einer Wasserentnahmestelle im Keller der Stiege 1, die K. GmbH mit der Entrümpelung des Kellers der Stiege 1 im notwendigen Ausmaß, um eine Wasserentnahmestelle herstellen zu können sowie mit dem Absperren des Hofes an der linken Grundstücksgrenze und die J. GmbH mit der Herstellung eines beleuchteten Zugangs zur Wasserentnahmestelle im Keller beauftragt.

Die belangte Behörde teilte mit Schreiben vom 28.02.2013 allen Eigentümern der Liegenschaft D.-straße mit, dass auf Grundlage des § 129 Abs. 6 BO für Wien auf der betroffenen Liegenschaft am 07.02.2013 ohne Anhörung der Partei auf Gefahr und Kosten der zum Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahmen Eigentümer Sicherungsmaßnahmen angeordnet und sofort vollstreckt worden waren, namentlich: Entrümpelung des Kellers der Stiege 1 im notwendigen Ausmaß, um eine Wasserentnahmestelle herstellen zu können. Herstellung einer Wasserentnahmestelle im Keller der Stiege 1 und ein beleuchteter Zugang. Absperren des linken Hofbereiches zum Schutz vor herabfallenden Teilen. Diese Mitteilung wurde Herrn B. durch Hinterlegung mit beginnender Abholfrist am 05.03.2013 und der C. GmbH durch Übernahme eines Mitbewohners bzw. Arbeitgeber/Arbeitnehmers am 05.03.2013 zugestellt.

Die Beauftragten legten Rechnung, welche von der belangten Behörde geprüft und zum Teil einzelne verrechnende Positionen gekürzt wurden.

Mit Bescheid vom 12.07.2013 wurde den Eigentümern der Baulichkeit zum Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahmen an der Liegenschaft D.-straße die mit Euro 5.007,09 bestimmten Kosten für die Durchführung der dringenden Verfügungen und Sicherungsmaßnahmen vorgeschrieben.

Aufgrund von anderen als den nunmehr beschwerdeführenden Miteigentümern der Baulichkeit zum Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahmen erhobenen Berufung, worin unter anderem vorgebracht worden war, dass zum damaligen Zeitpunkt keinerlei Gefahr in Verzug vorgelegen sei und die abgedichteten

Wasserleitungen in weiterer Folge wieder undicht wurden, behob die damals zuständige Bauoberbehörde für Wien mit Bescheid vom 22.10.2013 den Bescheid der belangten Behörde zur Klärung, ob die durchgeführten Sofortmaßnahmen zur Wiederherstellung der Funktionstüchtigkeit bzw. zur Beseitigung einer unmittelbar drohenden Gefahr notwendig gewesen waren, wozu nach Ansicht der Bauoberbehörde für Wien eine Verhandlung an Ort und Stelle mit den Miteigentümern der Baulichkeit der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft erforderlich sei.

Die Baulichkeit der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft wurde zwischenzeitlich abgetragen und ein Neubau errichtet. Dazu liegt auch ein Vermerk im Erhebungsbericht der belangten Behörde vom 21.03.2018 ein.

Die belangte Behörde beraumte für den 10.09.2018 in ihren Büroräumlichkeiten eine mündliche Verhandlung an. Herrn B. wurde die Ladung zur mündlichen Verhandlung durch Hinterlegung mit beginnender Abholfrist am 27.07.2018 per Anschrift Wien, D.-straße .../23, zugestellt. Im elektronischen Behördenakt liegt dazu auch der auf dem eingescannten Hybrid Rückschein angebrachte Vermerk ein, dass die Sendung am 14.08.2018 als nicht behoben retourniert wurde. Ausweislich des vom Verwaltungsgericht Wien eingeholten Auszugs aus dem Zentralen Melderegister ist Herr B. gleichwohl seit 16.02.2012 nicht mehr an der Anschrift Wien D.-straße .../23 mit seinem Hauptwohnsitz gemeldet sondern an der Anschrift D.-straße .../32.

Im Zuge der Verhandlung der belangten Behörde wurde unter anderem erörtert, dass die provisorische Herstellung einer Wasserversorgung der Liegenschaft aufgrund der gegebenen Frostgefahr im Kellergeschoss der Stiege 1 erfolgte, wofür es notwendig war den gelagerten Sperrmüll zu beseitigen, eine provisorische Beleuchtung des Zugangs zu provisorischen Wasserentnahmestelle sowie die provisorische Wasserentnahmestelle selbst herzustellen. Zusätzlich wurde im Zuge der Amtshandlung Gefahr in Verzug in Bezug auf lockere Fassadenteile im linken Bereich des Innenhofes festgestellt und als Maßnahme nach § 129 Abs. 6 BO für Wien die Absperrung des Betroffenen Hofbereiches mittels Bauzauns verfügt. Beide Maßnahmen waren am 07.02.2012, um 20:00 Uhr, abgeschlossen. Ebenso ist im Verhandlungsprotokoll vermerkt, dass die Erhebung einer Maßnahmenbeschwerde an den damals zuständigen Unabhängigen Verwaltungssenat Wien nicht erhoben wurde. Die C. GmbH wandte im Zuge der Verhandlung unter anderem im Wesentlichen die

Unzulässigkeit der Kostenüberwälzung nach fünf Jahren Untätigkeit sowie die Verjährung des Anspruches an sich ein.

II.1. Gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG erkennen Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen einen Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit. Gemäß § 27 iVm § 9 Abs. 1 Z 3 und 4 VwGVG hat das Verwaltungsgericht, soweit es nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der belangten Behörde gegeben findet, den angefochtenen Bescheid auf Grund der Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, und des Begehrens zu überprüfen. Die Rechtssache ist gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG, sofern eine Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, durch Erkenntnis zu erledigen.

2. Die im Beschwerdeverfahren anzuwendenden Bestimmungen der Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBl. für Wien Nr. 11/1930, zuletzt geändert durch Wiener Landesgesetz, LGBl. für Wien Nr. 71/2018, lauten auszugsweise:

### **„Vorschriften betreffend die Ausführung, Benützung und Erhaltung der Bauwerke**

#### **Allgemeine Vorschriften**

##### **§ 123. (1) und (2) (...)**

(3) Bei Durchführung von Bauarbeiten in Gebäuden mit weiterhin benützten Wohnungen dürfen die bestehende Wasserversorgung, Beheizbarkeit, Abwasserbeseitigung, Benützbarkeit von Toiletten sowie Zugänglichkeit erst unterbrochen beziehungsweise entfernt werden, wenn an ihrer Stelle neue entsprechende Einrichtungen funktionsfähig hergestellt worden sind. Bei Unterbrechung der Funktionsfähigkeit dieser Einrichtungen ohne vorherige Herstellung der neuen kann die Behörde diese Bauarbeiten in sinngemäßer Anwendung des § 127 Abs. 8, 8a und 9 einstellen und ohne Anhörung der Partei die Funktionsfähigkeit der bisherigen Einrichtungen auf Gefahr und Kosten des Eigentümers (jedes Miteigentümers) des Gebäudes anordnen und sofort vollstrecken lassen.“

#### **„Benützung und Erhaltung der Gebäude; vorschriftswidrige Bauwerke**

##### **§ 129. (1) (...)**

(2) Der Eigentümer (jeder Miteigentümer) hat dafür zu sorgen, dass die Bauwerke (Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen u. dgl.) in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden. Für Gebäude in Schutzzonen besteht darüber hinaus die Verpflichtung, das Gebäude, die dazugehörigen Anlagen und die baulichen Ziergegenstände in stilgerechtem Zustand und nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes zu erhalten. (...)

##### **(3) (...)**

(4) Die Behörde hat nötigenfalls die Behebung von Baugebrechen unter Gewährung einer angemessenen Frist anzuordnen. Sie ordnet die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen an und verfügt die aus öffentlichen Rücksichten notwendige Beseitigung von Baugebrechen entsprechend dem Stand der Technik im Zeitpunkt der Erteilung des Bauauftrages. Ist das Bauwerk aus öffentlichen Interessen, wie etwa solchen des Denkmalschutzes, entsprechend dem Stand der Technik im Zeitpunkt seiner Errichtung zu erhalten, ist es in den der Baubewilligung entsprechenden Zustand zu versetzen, sofern keine 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. Bei benützten Gebäuden sind rechtskräftige Aufträge an allgemein zugänglicher Stelle des Gebäudes (jeder Stiege) anzuschlagen. (...)

(5) Der Eigentümer (jeder Miteigentümer) eines Bauwerkes ist verpflichtet, deren Bauzustand zu überwachen. Lässt dieser das Vorliegen eines Baugebrechens vermuten, hat er den Befund eines

Sachverständigen einzuholen. Lassen sich Art und Umfang eines vermuteten Baugebrechens nicht durch bloßen Augenschein feststellen, ist er über Auftrag der Behörde verpflichtet, über das Vorliegen des vermuteten Baugebrechens und gegebenenfalls über dessen Art und Umfang den Befund eines Sachverständigen vorzulegen. Der dem Befund zugrunde gelegte Sachverhalt muß durch die Behörde überprüfbar sein.

(6) Bei Gefahr im Verzuge kann die Behörde auch ohne Anhörung der Partei die erforderlichen Verfügungen und Sicherungsmaßnahmen auf Gefahr und Kosten des Eigentümers (jedes Miteigentümers) eines Bauwerkes anordnen und sofort vollstrecken lassen.

(7) bis (11) (...)

III.1.1. In der Beschwerdesache steht fest, dass die mit beschwerdegegenständlichem Bescheid vorgeschriebenen Kosten aufgrund der am 07.02.2013 behördlich verfügten notstandspolizeilichen Maßnahmen auf der Liegenschaft D.-straße wegen Gefahr im Verzug aufgelaufen waren. Bei derartigen Maßnahmen handelt es sich um Akte unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls und Zwangsgewalt, welche mittels Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 2 B-VG in der Fassung der Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012 bzw. an den Unabhängigen Verwaltungssenat des Landes Wien gemäß Art. 129a Abs. 1 Z 2 B-VG (bis 31.12.2013) bekämpft werden konnten. Die Frist zur Erhebung einer derartigen Beschwerde beträgt bzw. betrug sechs Wochen (§ 67c Abs. 1 AVG in der Fassung bis zum 31.12.2013). Die belangte Behörde informierte die Beschwerdeführer mit Schreiben vom 28.02.2013, dass die entsprechenden Maßnahmen auf der Liegenschaft D.-straße gemäß § 129 Abs. 6 BO für Wien am 07.02.2013 angeordnet und sofort vollstreckt worden waren. Bis dato ist kein Anhaltspunkt dafür hervorgekommen und wurde von den Beschwerdeführern auch nicht vorgebracht, dass gegen die angeordneten und sofort vollstreckten Maßnahmen gemäß § 129 Abs. 6 BO für Wien eine Beschwerde beim damals zuständigen Unabhängigen Verwaltungssenat Wien – oder bei späterer Kenntniserlangung beim Verwaltungsgericht Wien – erhoben worden war.

Wurden angeordnete und sofort vollstreckte Maßnahmen nicht bzw. nicht erfolgreich beim Verwaltungsgericht Wien (bzw. vor dem 31.12.2013: beim Unabhängigen Verwaltungssenat Wien) bekämpft, sind die Fragen von Notwendigkeit, Zweckmäßigkeit, Art und Umfang der Maßnahmen im Kostenersatzverfahren nicht zu prüfen, weil die Maßnahme gegenüber einem zur Beschwerde Befugten als rechtmäßig anzusehen ist. Dabei ist der Grund für die Nichtanfechtung der Maßnahme in Kostenersatzverfahren irrelevant, weshalb es auch nicht auf ein Verschulden des Kostenersatzpflichtigen ankommt (vgl. etwa VwGH vom 27.02.2006, ZI 2004/05/0293, vom 06.07.2010, ZI 2009/05/0028, oder vom 13.11.2012, ZI 2010/05/0226).

## 1.2. Zur Beschwerde des Herrn B.

1.2.1. Der Beschwerdeführer moniert, die Forderung aus den am 07.02.2013 durchgeführten notstandspolizeilichen Maßnahmen respektive für den mit beschwerdegegenständlichem Bescheid vorgeschriebenen Kostenersatz sei verjährt.

Dem steht entgegen, dass im Bereich des öffentlichen Rechtes die Verjährungsbestimmungen des bürgerlichen Rechtes weder unmittelbar noch analog anzuwenden sind (vgl. etwa VwGH vom 04.05.1955, ZI 786/54 = VwSlg. 3729 A/1955 mwN). Zudem kennt die Wiener Bauordnung auch keine Verjährung (vgl. etwa VwGH vom 15.01.1968, ZI 2162/65 = VwSlg. 7265 A/1968, vom 20.09.1994, ZI 94/05/0130, vom 25.03.2010, ZI 2007/05/0058, oder vom 13.11.2012, ZI 2012/05/0124).

1.2.2. Der Beschwerdeführer bringt vor, er wäre zur Verhandlung am 10.09.2018 nicht geladen worden, weshalb ihm das rechtliche Gehör entzogen wurde und er kein Vorbringen erstatten konnte.

In der Beschwerdesache steht fest, dass die Zustellung der Ladung zur mündlichen Verhandlung per Anschrift Wien, D.-straße .../23, von der belangten Behörde verfügt wurde. Der Beschwerdeführer war an dieser Anschrift nicht aufrecht gemeldet. Anhaltspunkte dafür, dass bei der belangten Behörde vor Verfügung der Ladung zur mündlichen Verhandlung eine Überprüfung stattgefunden hat, ob der Beschwerdeführer tatsächlich per Anschrift D.-straße .../23 eine Abgabestelle gehabt hat -- zumal ausweislich der Aktenlage der belangten Behörde bekannt war, dass das ursprüngliche Gebäude bei der Anschrift D.-straße, an welcher der Beschwerdeführer früher einen Wohnsitz hatte, zwischenzeitlich abgetragen worden war -- sind im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht hervorgekommen. Damit war der Beschwerdeführer zur mündlichen Verhandlung nicht ordnungsgemäß geladen.

Gleichwohl ist im gegebenen Zusammenhang auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs zu verweisen, wonach eine (allfällige) Verletzung des Parteiengehörs nur dann einen wesentlichen Mangel bewirkt, wenn die Behörde bzw. das Verwaltungsgericht bei dessen Vermeidung zu einem anderen Ergebnis hätte gelangen können. Deshalb müssen die entscheidenden Tatsachen vom Rechtsmittelwerber konkret behauptet werden, die der Behörde deswegen unbekannt geblieben sind und es muss der Rechtsmittelwerber konkret darlegen,

welches Vorbringen er erstattet hätte im Falle der Einräumung des vermissten Parteiengehörs und inwieweit die Behörde bzw. das Gericht dadurch zu einer anderen Entscheidung gelangen hätte können (vgl. etwa VwGH vom 05.03.2020, Ra 2019/19/0071, oder vom 23.01.2020, Ra 2017/22/0096). Auch sind nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes Mängel des behördlichen Verfahrens im Rechtsmittelverfahren – sei dies nun im Berufungsverfahren oder im verwaltungsgerichtlichen Verfahren – sanierbar (vgl. etwa VwGH vom 01.08.2019, Ra 2017/06/0248, oder vom 29.03.2017, Ra 2017/05/0024). Der bloße Umstand, dass der Beschwerdeführer nicht ordnungsgemäß zur mündlichen Verhandlung der belangten Behörde geladen war, belastet den beschwerdegegenständlichen Bescheid daher für sich nicht mit Rechtswidrigkeit.

1.2.3. Der Beschwerdeführer erachtet den beschwerdegegenständlichen Bescheid infolge Verstoßes gegen Art. 6 EMRK als nichtig, weil die Verfahrensdauer von 2013 bis 2019 dauerte und die Rechtssache nicht innerhalb einer angemessenen Frist erledigt wurde.

Rechtfertigende Gründe für die lange Verfahrensdauer bei der belangten Behörde sind im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht hervorgekommen. Das Gesetz sieht jedoch keinen Nichtigkeitsgrund für überlange Verfahrensdauern administrativer Verwaltungsverfahren vor. Selbst das vom Beschwerdeführer genannte Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes (vom 27.09.2018, Ra 2017/17/0391) indizierte nicht die „Nichtigkeit“ der dort vorgelagerten Entscheidung sondern zeigte auf, dass der Umstand einer langen Verfahrensdauer in einer Verwaltungsstrafsache bei der Strafzumessung bei der Ermessensübung zu berücksichtigen ist. Die Frage des Kostenersatzes ist jedoch keine Frage der Strafzumessung, weshalb die Erwägungen des genannten Erkenntnisses auf die Beschwerdesache nicht übertragbar sind.

1.2.4. Der Beschwerdeführer führt aus, wäre ihm Parteiengehör gewährt worden, hätte er auf den Umstand, dass er zum Zeitpunkt der Durchführungen der notstandspolizeilichen Maßnahmen nicht mehr Miteigentümer der Liegenschaft D.-straße war, hingewiesen.

Entsprechend den maßgeblichen zivilrechtlichen Bestimmungen erforderte der (Mit-)Eigentumserwerb an Liegenschaften D.-straße neben dem zivilrechtlichen Kaufvertrag auch der Einverleibung im Grundbuch (§ 431 ABGB).

In der Beschwerdesache steht fest, dass der Beschwerdeführer am 12.02.2013 intabulierter grundbücherlicher Miteigentümer der Liegenschaft D.-straße war (vgl. etwa VwGH vom 20.04.2001, ZI 2005/05/0129). Damit führt auch dieses Vorbringen die Beschwerde nicht zum Erfolg.

### 1.3. Zur Beschwerde der C. GmbH

Die Beschwerdeführerin erachtet den Bescheid als rechtswidrig, weil sie zum Zeitpunkt der Setzung der notstandspolizeilichen Maßnahmen lediglich mit einem sehr geringen Anteil an der Liegenschaft D.-straße Miteigentümerin war, sie das Tätigwerden der belangten Behörde angeregt hat und sie nun in voller Höhe zum Regress in Anspruch genommen worden wurde, obwohl sie diesen Missstand nicht verursacht hat.

Seitens der belangten Behörde wird in der Stellungnahme zur Beschwerde ausgeführt, eine Differenzierung nach den tatsächlichen Mehrheitsverhältnissen sei (gesetzlich) nicht vorgesehen und eine solidarische Haftung sämtlicher Miteigentümer der Liegenschaft für die der Behörde erwachsenden Kosten bestünde.

Dieser Einwand der belangten Behörde ist berechtigt: Nach der mit § 129 Abs. 6 BO für Wien im Hinblick auf Bezeichnung der Verpflichteten vergleichbaren Regelung des § 129 Abs. 2 BO für Wien ist jeder Miteigentümer zur Vornahme von Instandhaltungsarbeiten verpflichtet und haftet dementsprechend für die gesamten Kosten der Ersatzvornahme solidarisch mit den übrigen Miteigentümern (vgl. etwa VwGH vom 20.04.2001, ZI. 2000/05/0129, oder vom 19.09.1995, ZI. 95/05/0241, jeweils mwN).

Die Beschwerden erweisen sich daher nicht als berechtigt, weshalb spruchgemäß zu entscheiden war.

2. Der Ausspruch über die Unzulässigkeit der Revision gründet sich darauf, dass 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 des Verwaltungsgerichtshofes. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung einer zu lösenden Rechtsfrage vor, zumal die verfahrensgegenständlichen

Rechtsfragen klar aus dem Gesetz lösbar sind (vgl. Köhler, Der Zugang zum VwGH in der zweistufigen Verwaltungsgerichtsbarkeit, *ecolex* 2013, 589 ff, mwN).

## BELEHRUNG

Gegen diese Entscheidung besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof und 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; die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist direkt beim Verfassungsgerichtshof und die Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 240,00 beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof und die Revision beim Verwaltungsgerichtshof zu verzichten. 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. Grois  
(Richterin)